

1.1 Bemerkungen zu dem Wertermittlungsobjekt

Die drei zu bewertenden Grundstücke, bestehend aus drei Flurstücken, befinden sich in der Stadt Grabow in der Nähe des Ortsteils Winkelmoor. Die zwei Ackerflurstücke 28/1 und 28/2 liegen in der Nähe der Kreisstraße K 39 von Grabow in Richtung Groß Laasch bzw. in der Nähe der Jugendherberge "Zur Ziegelscheune". Von der Kreisstraße sind die zwei Ackerflurstücke ca. 320 m Luftlinie entfernt. Das Grünlandflurstück 14 liegt ca. 420 m Luftlinie nordwestlich der Schleuse Hechtsforth und ca. 1.400 m Luftlinie östlich des Ortsteils Winkelmoor entfernt. Eine Begehung der drei zu bewertenden Grundstücke fand im Beisein des Pächters der Flächen und ohne die Eigentümer statt.

1.2 Mitzuversteigerndes Zubehör

Maschinen, Betriebseinrichtung oder sonstige Gegenstände, die mitzuversteigerndes Zubehör sein könnten, sind auf den drei zu bewertenden Grundstücken nicht vorhanden.

1.3 Pachtvertrag

Die zwei Ackerflurstücke 28/1 und 28/2 und das Grünlandflurstück 14 werden von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Laut vorliegendem Landpachtvertrag vom 15.08.1993 und deren Ergänzung vom 27.01.2001 läuft der Pachtvertrag bis zum 31.12.2014. Erfolgt nicht mindestens 12 Monate vor Ablauf der vereinbarten Pachtzeit eine schriftliche Kündigung, so läuft dieser Vertrag um 1 Jahr weiter. Vom Pächter der landwirtschaftlichen Flächen erfolgten die Pachtzahlungen an die Erbengemeinschaft nach vorliegenden Unterlagen weiter. Ein aktueller Pachtvertrag liegt nicht vor.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Die drei landwirtschaftlichen Grundstücke liegen im Landkreis Ludwigslust-Parchim in der Stadt Grabow in der Nähe des Ortsteils Winkelmoor. Die Stadt Grabow befindet sich im südlichen Teil des Landkreises und durch das Stadtgebiet fließt die Elde. Die Stadt Grabow liegt nicht weit entfernt von der Landesgrenze zu Brandenburg. Zur Stadt Grabow gehören die Ortsteile Bochin, Fresenbrügge, Heidehof, Steesow, Wanzlitz, Winkelmoor und Zuggelrade. Die Stadt Grabow zählt ca. 5.400 Einwohner. Die Stadt Grabow gehört dem Amt Grabow mit Sitz in Grabow an.

Lage der Flurstücke: Die drei zu bewertenden landwirtschaftlichen Grundstücke liegen im nördlichen Stadtgebiet von Grabow und in der Nähe des Ortsteils Winkelmoor. Die zwei Ackerflurstücke 28/1 und 28/2 sind ca. 450 m Luftlinie westlich der Jugendherberge und Gaststätte "Zur Ziegelscheune" entfernt und liegen zusammen. Das Grünlandflurstück 14 liegt ca. 420 m Luftlinie nordwestlich der Schleuse Hechtsforth. Die Lage der drei Außenbereichsflurstücke in der Gemarkung Grabow ist in den Lageplänen und in den Flurkarten (s. Anlagen 1/2-1/6) ersichtlich.

Verkehrslage,
Entfernungen:

Der Ortsteil Winkelmoor ist vom Stadtkern Grabow entlang der Kreisstraße K 39 in Richtung Groß Laasch zu erreichen. Die umliegenden Kleinstädte und die Landeshauptstadt sind in einer Entfernung von ca. :

- Ludwigslust	9 km
- Neustadt-Glewe	9 km
- Parchim	28 km
- Perleberg	34 km
- Hagenow	38 km
- Landeshauptstadt Schwerin	44 km

erreichbar.

Der Ortsteil Winkelmoor ist durch die Autobahn A 14, welche westlich vom Ortsteil verläuft (Anschlussstelle Grabow), an das Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle Grabow ist ca. 6 km entfernt.

Nutzung des
Grundstückes:

Die zwei zu bewertenden Ackerflurstücke wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit den umliegenden Grundstücken als Weide für die Rinderhaltung genutzt und sind mit einem Weidezaun eingezäunt. Das Flurstück 14 wird als Grünlandfläche genutzt.

Immissionen:

Vor Ort konnten keine Beeinträchtigungen in Bezug auf eine landwirtschaftliche Nutzung festgestellt werden.

Gestalt und Form:

In den Liegenschaftskarten (vgl. Anlagen 1/5-1/6) sind die Lage und die Form der zu bewertenden Flurstücke ersichtlich. Die drei Flurstücke sind schlauchförmig und ungleichmäßig geschnitten. Die zwei zusammenliegenden Ackerflurstücke haben zusammen die Abmessungen von ca. 260 m x ca. 17 m. Das Grünlandflurstück 14 hat die Abmessungen von ca. 370 m x ca. 20 m. Die Form und die genauen Abmessungen der zu bewertenden Flurstücke sind aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2000 in den Anlagen 1/5 bis 1/6 zu entnehmen.

Beschaffenheit:

Die drei landwirtschaftlichen Grundstücke sind überwiegend eben und schließen höhengleich an die landwirtschaftlichen Nachbargrundstücke an. Ein Altlastenverdacht besteht für die zu bewertenden Grundstücke nicht (s. Anlage 6/1 bis 6/2).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-
ausbau:

Die Flurstücke 28/1 und 28/2 liegen an ursprünglichen und gemeindeeigenen Wegen, welche untergepflügt und bewirtschaftet werden. Das Grünlandflurstück 14 liegt an einem gemeindeeigenen Weg, welcher teilweise zugewachsen ist bzw. als Grünlandfläche bewirtschaftet wird.

Anschlüsse und Abwasserbeseitigung: Auf den drei Flurstücken liegen keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse an.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauungen bzw. Überbauten liegen nicht vor.

3.2 Bodenbewertung für das Flurstück 28/1

Lage: nicht erfasst in Grabow

Fläche: 2.276 m²

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 2.276 m² Grünland
(Zum Wertermittlungsstichtag werden das Flurstück und die umliegenden Flurstücke als Weidefläche für die Rinderhaltung genutzt.
Im abgelaufenen Pachtvertrag/Ergänzung vom 27.01.2001 wird für das Flurstück 28/1 die genutzte Ackerfläche mit 0,2276 ha angegeben. Im Feldblockkataster (landwirtschaftliches Flächenidentifizierungssystem) ist der Feldblock mit der Bodennutzung Ackerfläche ausgewiesen.)

3.3 Bodenbewertung für das Flurstück 28/2

Lage: nicht erfasst in Grabow

Fläche: 2.085 m²

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 2.085 m² Grünland
(Zum Wertermittlungsstichtag werden das Flurstück 28/2 und die umliegenden Flurstücke als Weidefläche für die Rinderhaltung genutzt.
Im abgelaufenen Pachtvertrag/Ergänzung vom 27.01.2001 wird für das Flurstück 28/2 die genutzte Ackerfläche mit 0,2085 ha angegeben. Im Feldblockkataster (landwirtschaftliches Flächenidentifizierungssystem) ist der Feldblock mit der Bodennutzung Ackerfläche ausgewiesen.)