

1.1 Bemerkungen zu dem Wertermittlungsobjekt

Die zwei zu bewertenden Grundstücke, bestehend aus drei Flurstücken, befinden sich in der Stadt Grabow in der Nähe des Ortsteils Winkelmoor. Die zwei Außenbereichsgrundstücke liegen an der Kreisstraße K 39 von Grabow in Richtung Groß Laasch und in der Nähe der Jugendherberge "Zur Ziegelscheune". Eine Begehung der zwei 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 zwei zu bewertenden Grundstücken nicht vorhanden.

1.3 Pachtvertrag

Die Ackerflurstücke 47, 48 und 67 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 Ackergrundstücke 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 zu bewertenden Ackerflurstücke liegen im nördlichen Stadtgebiet von Grabow. In der Nähe des Ortsteils Winkelmoor und schräg gegenüber der Jugendherberge und Gaststätte "Zur Ziegelscheune". Die Lage der drei Außenbereichsflurstücke in der Gemarkung Grabow ist im Lageplan und in der Flurkarte (s. Anlagen 1/2-1/4) 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 der Grundstücke:

Die drei zu bewertenden Flurstücke wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit den umliegenden Grundstücken als Weide für die Rinderhaltung genutzt und sind mit einem Weidezaun eingezäunt.

Immissionen:

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

Gestalt und Form:

In der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 1/4) sind die Lage und die Form der zu bewertenden Flurstücke ersichtlich. Die drei Flurstücke sind schlauchförmig und annähernd gleichmäßig geschnitten. Das Ackerflurstück 67 hat die Abmessungen von ca. 255 m x ca. 16 m. Das Ackerflurstück 47 hat die Abmessungen von ca. 210 m x ca. 8 m und das Ackerflurstück 48 hat die Abmessungen von ca. 63 m x ca. 7 m. Die Form und die genauen Abmessungen der Ackerflurstücke sind aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2000 in der Anlage 1/4 zu entnehmen.

Beschaffenheit:

Die drei Ackerflächen sind überwiegend eben und schließen höhengleich an die landwirtschaftlichen Nachbargrundstücke an. Ein Altlastenverdacht besteht für die zu bewertenden Grundstücke, bestehend aus drei Flurstücken, nicht (s. Anlagen 6/1-6/3).

Erschließungszustand

Straßenart und Straßen-
ausbau:

Das Flurstück 48 liegt direkt an der Kreisstraße K 39. Die Flurstücke 67 und 47 liegen an einem ursprünglichen und gemeindeeigenem Weg (Flurstück 41), welcher untergepflügt und bewirtschaftet wird.

Anschlüsse und
Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauungen bzw. Überbauten liegen nicht vor.

3.2 Bodenbewertung für das Flurstück 47

Lage:	nicht erfasst in Grabow
Fläche:	1.643 m ²
Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster)	1.643 m ² Grünland (Zum Wertermittlungsstichtag werden das Flurstück 47 und die umliegenden Flurstücke als Weidefläche für die Rinderhaltung genutzt. Im abgelaufenen Pachtvertrag/Ergänzung vom 27.01.2001 wird für das Flurstück 47 die genutzte Ackerfläche mit 0,1643 ha angegeben. Im Feldblockkataster (landwirtschaftliches Flächenidentifizierungssystem) ist der Feldblock mit der Bodennutzung Ackerfläche ausgewiesen.)

3.3 Bodenbewertung für das Flurstück 48

Lage:	An der Kreisstraße 39
Fläche:	422 m ²
Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster)	422 m ² Grünland (Zum Wertermittlungsstichtag werden das Flurstück 48 und die umliegenden Flurstücke als Weidefläche für die Rinderhaltung genutzt. Im abgelaufenen Pachtvertrag/Ergänzung vom 27.01.2001 wird für das Flurstück 48 die genutzte Ackerfläche mit 0,0422 ha angegeben. Im Feldblockkataster (landwirtschaftliches Flächenidentifizierungssystem) ist der Feldblock mit der Bodennutzung Ackerfläche ausgewiesen.)

3.4 Bodenbewertung für das Flurstück 67

Lage:	An der Kreisstraße 39
Fläche:	4.053 m ²
Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster)	4.053 m ² Grünland (Zum Wertermittlungsstichtag werden das Flurstück 67 und die umliegenden Flurstücke als Weidefläche für die Rinderhaltung genutzt. Im abgelaufenen Pachtvertrag/Ergänzung vom 27.01.2001 wird für das Flurstück 67 die genutzte Ackerfläche mit 0,4053 ha angegeben. Im Feldblockkataster (landwirtschaftliches Flächenidentifizierungssystem) ist der Feldblock mit der Bodennutzung Ackerfläche ausgewiesen.)