

1.1 Bemerkungen zu dem Wertermittlungsobjekt

Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, befindet sich in der Stadt Ludwigslust in der Nähe des Ortsteils Niendorf/Weselsdorf. Die zwei Außenbereichsflurstücke liegen nicht zusammen. Das zu bewertende Ackerflurstück 8 liegt ca. 350 m Luftlinie südlich des Ortsteils Niendorf/Weselsdorf entfernt in der Nähe eines Fischteiches und an der Bahnstrecke von Hamburg in Richtung Berlin.

Das zu bewertende Ackerflurstück 103/2 liegt südöstlich des Ortsteils Niendorf/Weselsdorf und ist von der Wohnbebauung im Ortsteil ca. 450 m Luftlinie entfernt. Das Flurstück 103/2 liegt von der Ortschaft aus gesehen auf der anderen Seite der Bahnstrecke von Ludwigslust in Richtung Schwerin und direkt an der Bahnstrecke. Eine Begehung des zu bewertenden Grundstückes fand ohne die Eigentümer statt.

1.2 Mitzuversteigerndes Zubehör

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

1.3 Pachtvertrag

Ein aktueller Pachtvertrag liegt nicht vor. Das Ackerflurstück 103/2 wird vermutlich vom ehemaligen Pächter der Fläche bewirtschaftet. Für das Ackerflurstück 8 ist nach Auskunft des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg kein Pachtvertrag registriert. Das Ackerflurstück 8 wird bewirtschaftet.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort:	Die Ackerflurstücke liegen im Landkreis Ludwigslust-Parchim in der Stadt Ludwigslust in der Nähe des Ortsteils Niendorf/Weselsdorf. Die Stadt Ludwigslust liegt südlich der Landeshauptstadt Schwerin und zählt mit ihren Ortsteilen Glaisin, Hornkaten, Kummer, Niendorf/Weselsdorf und Techentin ca. 12.000 Einwohner. Die Stadt Ludwigslust ist durch das Ludwigsluster Schloss mit Schlosspark bekannt.
Lage der Flurstücke:	Die zwei zu bewertenden Ackerflurstücke liegen im nordwestlichen Stadtgebiet von Ludwigslust. In der Nähe des Ortsteils Niendorf/Weselsdorf. Die Lage der zwei Außenbereichsflurstücke in der Gemarkung Niendorf/Weselsdorf und in der Gemarkung Ludwigslust ist im Lageplan und in den Flurkarten (s. Anlagen 1/2-1/5) ersichtlich.
Verkehrslage, Entfernungen:	Der Ortsteil Niendorf/Weselsdorf ist vom Stadtkern Ludwigslust ca. 6 km entfernt. Die umliegenden Kleinstädte und die Landeshauptstadt sind in einer Entfernung von ca. : - Neustadt-Glewe 13 km

- Grabow	13 km
- Hagenow	24 km
- Parchim	33 km
- Landeshauptstadt Schwerin	37 km

erreichbar.

Die Ortschaft ist durch die Autobahn A 14, welche östlich von Niendorf/Weselsdorf verläuft (Anschlussstelle Ludwigslust), an das Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle Ludwigslust ist ca. 9 km entfernt.

Nutzung des Grundstückes:	Die zwei zu bewertenden Flurstücke wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Ackerfläche genutzt.
Immissionen:	Vor Ort konnten keine Beeinträchtigungen in Bezug auf eine landwirtschaftliche Nutzung festgestellt werden.
Gestalt und Form:	In den Liegenschaftskarten (vgl. Anlagen 1/4-1/5) sind die Lage und die Form der zwei zu bewertenden Flurstücke ersichtlich. Das Flurstück 8 ist schlauchförmig und schmal geschnitten. Das Ackerflurstück 8 hat die Abmessungen von ca. 240 m x ca. 9 m. Das Ackerflurstück 103/2 ist ungleichmäßig geschnitten und besitzt eine mittlere Tiefe von ca. 72 m und eine mittlere Breite von ca. 25 m. Die Form und die genauen Abmessungen der zwei Ackerflurstücke sind aus den Liegenschaftskarten im Maßstab 1:2000 in den Anlagen 1/4 -1/5 zu entnehmen.
Beschaffenheit:	Die zwei Ackerflächen sind eben und schließen höhengleich an die landwirtschaftlichen Nachbargrundstücke an. Ein Altlastenverdacht besteht für die zwei zu bewertenden Flurstücke nicht (s. Anlagen 6/1-6/2).
<u>Erschließungszustand</u>	
Straßenart und Straßen- ausbau:	Das Flurstück 8 liegt direkt an einem öffentlichem Weg. Das Flurstück 103/2 liegt an einem ursprünglichen und gemeinde-eigenen Weg, welcher untergepflügt ist und bewirtschaftet wird.
Anschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Auf den zwei Flurstücken liegen keine Ver- und Entsorgungsanschlüsse an.
Grenzverhältnisse, nach- barliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauungen bzw. Überbauten liegen nicht vor.

3.3 Bodenbewertung für das Flurstück 103/2

Lage:	Morgenbers Wiese
Fläche:	1.901 m ²
Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster)	1.901 m ² Ackerland (Im Feldblockkataster (landwirtschaftliches Flächen- identifizierungssystem) ist der Feldblock mit der Bodennutzung Ackerfläche ausgewiesen.)

3.2 Bodenbewertung für das Flurstück 8

Lage:	Zum Fischteich
Fläche:	2.073 m ²
Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster)	2.073 m ² Ackerland (Im Feldblockkataster (landwirtschaftliches Flächen- identifizierungssystem) ist der Feldblock mit der Bodennutzung Ackerfläche ausgewiesen.)