

3 K 125/25**Grundbuch Klosterfelde, Blatt 1062, BV lfd. Nr. 18**

Bundesland:	Brandenburg	Gemarkung:	Klosterfelde
Landkreis:	Barnim	Flur(e):	2
Gemeinde:	16348 Wandlitz	Flurstück(e):	227

Lagebeschreibung**Ortstermin am:** 9. Jan. 26**1. Der Ort**

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,6 km nordöstlich von Klosterfelde (Mitte) südlich des Eichenweges innerhalb einer Grünlandniederung am Rand eines ehemaligen Torfstichs. Weiter nördlich befinden sich Erholungsgrundstücke.

2. Das Grundstück

Das Flurstück 227 ist teilweise (zu ca. 2/3) Bestandteil einer Grünlandfläche, die augenscheinlich extensiv genutzt wird. Das Flurstück liegt im Naturschutzgebiet "Torfstich Klosterfelde", sodass die wirtschaftliche Nutzung weitgehend eingeschränkt ist. Eine Nutzungsänderungsperspektive besteht nicht.

3. Bewertung

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt für die Teilfläche Grünland auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes. Ein Lagezuschlag ist nicht gerechtfertigt. Aufgrund der Nutzungseinschränkung wird ein Wertabschlag vorgenommen, der auf 20% des Bodenausgangswertes eingeschätzt wird. Die Teilfläche Unland wird gemäß Orientierungswert im aktuellen Grundstücksmarktbericht mit 0,50 € / m² bewertet, was 50% des Bodenrichtwertes für Grünland entspricht.

Berlin, am 03.03.2026



Johann Graf von Reichenbach

3 K 125/25

Grundbuch Klosterfelde, Blatt 1062, BV lfd. Nr. 18



Bild 1

Übersichtskarte, Lage des Flurstücks 227 mit rotem Pfeil markiert

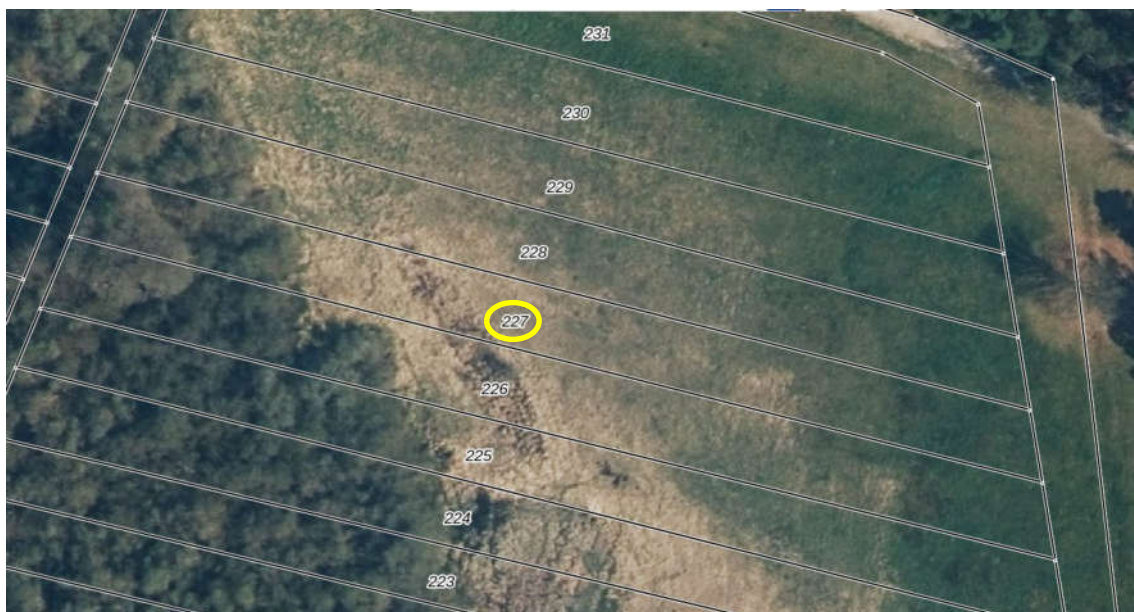


Bild 2

Luftbildliegenschaftskarte mit gelb markierten Flurstück 227



Bild 3

Blickrichtung West auf Flurstück 227



Bild 4

Blickrichtung Nordwest auf Teilfläche Unland des Flurstücks 227

Bearbeitungsblatt zur VBUL 2026

(Gutachten 1-03/2026)

Vereinfachte Bewertung unbebauter Liegenschaften (VBUL)

Anwendungsbereich: Verkehrswert bis 5.000 EUR und Fläche bis 2 ha

Ortsbesichtigung und Objekterhebung am	9. Januar 2026		
Objektart	Grundbuch Klosterfelde, Blatt 1062, BV lfd. Nr. 18		
Aktenzeichen	3 K 125/25		
Landkreis	Barnim		
Gemeinde	16348 Wandlitz		
Gemarkung	Klosterfelde		
Bodeneigentümer			
Nutzung des Grundstückes	Grünland / Unland		
Größe	2040 m²		
Begründung der Bewertung (wertbeeinflussende Umstände)			
siehe Lagebeschreibung, Flurstück 227 befindet sich im Naturschutzgebiet "Torfstich Klosterfelde". Die Nutzung ist weitgehend eingeschränkt (Düngungsverbot, Verbot der Wasserregulierung, Pflanzenschutzverbot), Teilfläche Unland ist überwiegend verbuscht und vernässt.			
Bodenwertermittlung			
Flur			TF Unland TF Grünland
Flurstück			2 2
Größe [m²]			227 227
planungsrechtliche Situation			680 m² 1360 m²
Tatsächliche Nutzung			Außenbereich Außenbereich (§35)
			Unland / Wasserfläche Grünland
3 Bodenrichtwert [EUR/m²]	per 01.01.2026		0,500 EUR/m² 1,000 EUR/m²
Flächenkategorie			Grünland
Auswertung Kaufpreissammlung			
4 Bodenzahl des Richtwertes			40-60
5 Bodenzahl des Objektes			MO II a3 31/31
Wertanpassung für Bodengüte -0%			0% -20%
6 Angepasster Bodenwert			0,500 EUR/m² 0,800 EUR/m²
Bodenwert [EUR/Bodenzahl]			
7 Wertbeeinfl. Umstände [Faktor]			1,00 1,00
8 Zuschlag wegen Ortsnähe / Arrondierung			1,00 fach 1,00 fach
9 Bodenwert [EUR/m²]			0,500 EUR/m² 0,800 EUR/m²
# Bodenwert der Fläche [EUR]			340,00 € 1.088,00 €
Fläche insgesamt		2.040 m²	
Gesamtwert des Objekts		1.428,00 EUR	
Verkehrswert (gerundet)		1.400,00 EUR	

Wert / m²

0,686 €

Flurkarte Flurstück 227

