

3 K 129/25**Grundbuch Klosterfelde, Blatt 1062, BV lfd. Nr. 19**

Bundesland:	Brandenburg	Gemarkung:	Klosterfelde
Landkreis:	Barnim	Flur(e):	2
Gemeinde:	16348 Wandlitz	Flurstück(e):	257

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,2 km nordöstlich von Klosterfelde (Mitte) innerhalb einer Grünlandniederung am südlichen Rand eines ehemaligen Torfstichs.

2. Das Grundstück

Das Flurstück 257 ist vollständig verbuscht (Strauch- und Buschwerk), am Rand teilweise Wasserfläche. Das Flurstück liegt im Naturschutzgebiet "Torfstich Klosterfelde".

3. Bewertung

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt auf der Grundlage der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises (2024, Seite 57) dargestellten Preisspanne mit 0,50 € / m², was 50% des aktuellen Bodenrichtwertes für Grünland entspricht.

Preisentwicklung von Unland in den Jahren 2020 bis 2024
Abbildung 56

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
2020	1	-	-	-	-
2021	12	0,48	0,20 - 1,00	6.300	820 - 19.500
2022	5	0,61	0,25 - 1,00	18.100	300 - 66.700
2023	3	0,31	-	23.800	-
2024	1	-	-	-	-
Mittelwert		0,57 (0,44*)		12.800	

*flächengewichteter Mittelwert

Berlin, am 03.03.2026



Johann Graf von Reichenbach



Bild 1

Übersichtskarte, Lage des Flurstücks 257 mit rotem Pfeil markiert



Bild 2

Luftbildliegenschaftskarte mit blau markierten Flurstück 257



Bild 3

Blickrichtung Nordwest auf Flurstück 257 (dunkler Gehölzstreifen)



Bild 4

Blickrichtung West auf typische Vegetation auf dem Flurstück 257

Bearbeitungsblatt zur VBUL 2026

(Gutachten 2-03/2026)

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. 19		
Aktenzeichen	3 K 129/25		
Landkreis	Barnim		
Gemeinde	16348 Wandlitz		
Gemarkung	Klosterfelde		
Bodeneigentümer			
Nutzung des Grundstückes	Unland		
Größe	5360 m²		
Begründung der Bewertung (wertbeeinflussende Umstände)			
siehe Lagebeschreibung, Flurstück 257 befindet sich im Naturschutzgebiet "Torfstich Klosterfelde" am südlichen Rand eines ehemaligen Torfstichs. Es handelt sich weit überwiegend um verbuschtes Unland ohne wirtschaftlichen Wert.			
Bodenwertermittlung			Unland
Flur			2
Flurstück			257
Größe [m²]			5360 m²
planungsrechtliche Situation			Außenbereich (§35)
Tatsächliche Nutzung			Unland
Bodenrichtwert [EUR/m²]	per 01.01.2026		1,000 EUR/m²
Flächenkategorie			Grünland
Bodenzahl des Richtwertes			
Bodenzahl des Objektes			
Wertanpassung für Unlandqualität			-50%
Angepasster Bodenwert			0,500 EUR/m²
Bodenwert [EUR/Bodenzahl]			
Wertbeeinfl. Umstände [Faktor]			1,00
Zuschlag wegen Ortsnähe / Arrondierung			1,00 fach
Bodenwert [EUR/m²]			0,500 EUR/m²
Bodenwert der Fläche [EUR]			2.680,00 €
Fläche insgesamt	5.360 m²		
Gesamtwert des Objekts	2.680,00 EUR		
Verkehrswert (gerundet)	2.700,00 EUR		

Wert / m²

0,504 €

Flurkarte Flurstück 257

