

# Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG  
des in D-16835 Lindow (Mark) OT Klosterheide,  
Kramnitzer Weg 20 gelegenen Grundstücks



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes  
wurde zum Stichtag 16. März 2026 geschätzt auf  
**rd. 41.000,00 €.**

## Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Außenbereich gelegenes Grundstück, das mit einem eingeschossigen Rohbau eines freistehenden Einfamilienhauses mit Teilunterkellerung sowie mit einem ebenfalls im Roh- und Umbau befindlichen Nebengebäude- und Garagenkomplex bestanden ist, für die keine Baugenehmigungen vorliegen und für die laut Ordnungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 15. September 2020 ein Baustopp verfügt ist. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine etwa 100 Jahre alte Jagdhütte. Bei der nicht bebauten und weitaus größeren Teilfläche des Grundstück handelt es sich um eine Waldfläche zu der auch zwei kleine Wassertümpel gehören.

## Grundstücksgröße

25.010 m<sup>2</sup>

## Großräumige Lage

- weiterer Metropolenraum im Norden des Landes Brandenburg
- Landkreis Ostprignitz-Ruppin
- Stadt Lindow (Mark), ca. 2.900 Einwohner; Ortsteil Klosterheide

## Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich, ca. 1,8 km nordwestlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Klosterheide. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich einzelne mit Wochenendhäusern bebaute Erholungsgrundstücke sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft und der Gudelacksee. Die Entfernung zum Stadtzentrum vom Lindow (Mark) beträgt ca. 4 km.

## Verkehrsanbindung

- ca. 2 km bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle mit Verbindung zur Kernstadt und zur Kreisstadt Neuruppin
- ca. 5 km bis zum Bahnhof von Lindow (Mark)
- Bundesstraße 167 ca. 10 km entfernt
- nächste Autobahnanschlussstelle A 24, ca. 30 km entfernt

<b>Infrastruktur</b>	Lindow (Mark) ist eine Kleinstadt mit nur rd. 2.940 Einwohnern. Eine Grundschule, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sind in der Stadt vorhanden. Der langfristige Bedarf kann überwiegend im weiteren Umland und hier vorrangig in der Kreisstadt Neuruppin gedeckt werden.
<b>Immissionen</b>	sind nicht bekannt
<b>Erschließung</b>	<p>Das Grundstück ist durch den Kramnitzer Weg verkehrsmäßig erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine schmale und mit Bitumen befestigte Gemeindestraße ohne straßenbegleitenden Geh- und/oder Radweg.</p> <p>Laut schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Lindow (Mark) verläuft die übrige Erschließung für Strom, Wasser und Telefon ebenfalls über diese Straße. Die Abwasserentsorgung der am Kramnitzer Weg gelegenen Grundstücke erfolgt über private Ausfahrgruben.</p> <p>Nach Angabe des Schuldners beim Ortstermin hat das Bewertungsgrundstück lediglich einen Stromanschluss. Dem hingegen soll aber eine neu verlegte Glasfaserleitung bis zum Wohnhausrohbau hinführen. Trink- und Abwasseranschlüsse sind stillgelegt bzw. abgeklemmt.</p> <p>Es sind aber noch ein alter Flüssiggas-Erdtank und eine alte Ausfahrgrube vorhanden.</p>
<b>Grenzverhältnisse</b>	Keine Grenzbebauung der Gebäude zu den benachbarten Grundstücken. Laut Auskunft beim Ortstermin darf das Grundstück nicht eingefriedet werden.
<b>Baulasten</b>	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.
<b>Ökologische Altlasten, Sonstiges</b>	Auf dem Grundstück lagert allerlei Unrat, Bauteile, Bauschutt- und -abfälle, die tlw. als Sondermüll und Baumischabfälle fachgerecht entsorgt werden müssen.
<b>Darstellung im FNP</b>	<p>Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Lindow (Mark) zum örtlichen Bauplanungsrecht vom 04. März 2026 liegt das Bewertungsgrundstück lt. Flächennutzungsplan Klosterheide, Rechtsstand Stand 2015 innerhalb eines Sondergebiets (SO) mit einem erhöhten Grünanteil.</p> <p>Im Bescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 22. April 2020 wird dazu u.a. darauf hingewiesen, dass der Vorhabenstandort im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Klosterheide innerhalb der Darstellung Sondergebiet Wochenendhäuser mit einem hohen Grünanteil an Waldflächen liegt. Die Errichtung eines Wohnhauses ist mit dieser FNP-Darstellung jedoch nicht vereinbar und scheidet somit bereits an diesem öffentlichen Belang.</p> <p>Demzufolge wäre das Vorhaben auf der Grundlage der Einordnung eines sonstigen Vorhabens nach § 35 (2) i.V.m. (3) BauGB unzulässig.</p>
<b>Abgabenrechtlicher Zustand</b>	Laut schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Lindow (Mark) vom 04. März 2026 fallen in absehbarer Zeit keine Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG an.
<b>Energieausweis/-pass</b>	liegt nicht vor