



Amtsgericht Geldern

Beschluss

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Dienstag, 29.09.2026, 09:00 Uhr,
2. Etage, Sitzungssaal II, Nordwall 51, 47608 Geldern**

folgender Grundbesitz:

Grundbuch von Wetten, Blatt 2056,

BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Wetten, Flur 19, Flurstück 142, Gebäude- und Freifläche, Heuweg 2 a,
Größe: 1.595 m²

Grundbuch von Wetten, Blatt 2056,

BV lfd. Nr. 2

Gemarkung Wetten, Flur 19, Flurstück 344, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und
Freifläche, Erholungsfläche, Heuweg 2 a, Größe: 37.244 m²

versteigert werden.

Laut Wertgutachten besteht das Bewertungsobjekt aus zwei zusammenhängenden Flurstücken, die im Rahmen der Zwangsversteigerung eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Liegenschaft umfasst eine Hofstelle mit Wohnung, Nebengebäuden und ausgedehnten Freiflächen im Außenbereich der Stadt Kevelaer.

Während die Bewertung gemäß gerichtlicher Anordnung lastenfrei erfolgt, bestehen faktisch erhebliche Einschränkungen, die den Verkehrswert auch unter Annahme formaler Lastenfreiheit beeinflussen. Insbesondere ist eine Teilfläche durch eine bereits realisierte Kompensationsmaßnahme nach § 15 BNatSchG dauerhaft ökologisch gebunden. Die hierfür generierten Ökopunkte wurden vollständig

veräußert, womit die Fläche dauerhaft nicht mehr nutzbar oder erneut verwertbar ist. Obwohl die Reallast im Grundbuch möglicherweise gelöscht wird, verbleibt eine tatsächliche Zweckbindung mit erheblichen Verwendungsrisiken, die im Gutachten mit einem pauschalen Abschlag von 30 % auf den Bodenwertanteil der Gesamtfläche berücksichtigt wird.

Zusätzlich besteht auf Flurstück 142 eine personenbezogene Wohnbaulast, die die Drittverwendungsfähigkeit des Wohnhauses rechtlich einschränkt. Auch diese Belastung wird mit einem wertmindernden Ansatz von 20 % sachgerecht einbezogen.

In der Gesamtbetrachtung handelt es sich um ein Objekt mit landwirtschaftlichem Charakter, eingeschränkter Flexibilität und erhöhtem Bewertungsrisiko, dessen Marktgängigkeit nur im Rahmen spezialisierter Erwerbergruppen (z. B. Eigentumsnachfolger, Hofnutzer) zu erwarten ist. Die im Gutachten vorgenommenen wertermittlungsrelevanten Anpassungen tragen diesem Umstand umfassend Rechnung.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 14.01.2025 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74a Abs. 5 ZVG auf

326.000,00 €

festgesetzt.

Die Einzelwerte betragen:

- Gemarkung Wetten Blatt 2056, lfd. Nr. 1	109.148,00 €
- Gemarkung Wetten Blatt 2056, lfd. Nr. 2	216.852,00 €

Ist ein Recht in dem Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte dieses Recht spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anmelden. Er muss das Recht glaubhaft machen, wenn der Gläubiger widerspricht. Das Recht wird sonst bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt. Soweit die Anmeldung oder die erforderliche Glaubhaftmachung eines Rechts unterbleibt oder erst nach dem Verteilungstermin erfolgt, bleibt der Anspruch aus diesem Recht gänzlich unberücksichtigt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung des Anspruchs, getrennt nach Hauptbetrag, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Versteigerungsgegenstand bezweckenden Rechtsverfolgung, einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann die Erklärung auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Versteigerungsgegenstandes oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens zu bewirken, bevor das Gericht den Zuschlag erteilt. Geschieht dies nicht, tritt für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes.