Gerichtliche Bekanntmachung

Amtsgericht Baden-Baden
- Vollstreckungsgericht -
10 K 68/25

Baden-Baden, 12.11.2026
Gutenbergstr. 17
07221/685-106

Z w a n g s v e r s t e i g e r u n g

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Donnerstag, 21.01.2027	10:00 Uhr	022, Sitzungssaal	Amtsgericht Baden-Baden, Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch von Baden-Baden

lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
1	Baden-Baden	2524/4	Gebäude- und Freifläche	Markgrafenstraße 9	765	1092
2	Baden-Baden	2522/4	Gebäude- und Freifläche	Markgrafenstraße	309	1092
3	Baden-Baden	2385	Gebäude- und Freifläche	Hardstraße 22, Markgrafenstraße 7	982	2909

Lfd. Nr. 1
Objektbeschreibung/Lage *(lt Angabe d. Sachverständigen)*:
Leer stehend. Die Bebauung umfasst ein Bürogebäude, das 1912/13 als Villa überwiegend in Massivbauweise erstellt wurde. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Die Villa ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein Mansarddach, wobei sich eines der vorgenannten zwei Geschosse bauartbedingt auf der ersten Mansarddachebene befindet. In 1986/87 wurde zur Hardstraße hin ein Anbau im Kellergeschoss mit einer weiteren, noch tieferliegenden Geschossebene erstellt. Im Weiteren wird in der Wertermittlung das vorgelagerte unterste Geschoss als „Kellergeschoss" bezeichnet und die darüberliegende Geschossebene als „Untergeschoss". Auf dieser Untergeschossebene wurde ca. 1979 an der nordöstlichen Giebelseite ein Anbau erstellt. Dieser Anbau befindet sich größtenteils jedoch auf dem daran anschließenden Grundstück;

Verkehrswert: 1.300.000,00 €

Lfd. Nr. 2
Objektbeschreibung/Lage *(lt Angabe d. Sachverständigen)*:
Leer stehend. Es handelt sich um das nordöstliche der drei Grundstücke. Die Bebauung umfasst ein eingeschossiges Gebäude mit einem Flachdach. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Es handelt sich um einen Sitzungssaal samt Nebenraum sowie Sozialräume. Das Gebäude schließt im Untergeschoss an die Bebauung der Markgrafenstraße 9 an. Das Flachdach wird als Parkdeck genutzt. Es ist direkt von der Markgrafenstraße anfahrbar;

Verkehrswert: 500.000,00 €

Lfd. Nr. 3
Objektbeschreibung/Lage *(lt Angabe d. Sachverständigen)*:
Leer stehend, Grundbaujahr nicht bekannt, maßgeblich umgebaut/saniert ca. 1995. Es handelt sich um das südwestlich liegende Grundstück des Gesamtensembles. Die Bebauung umfasst ein Bürogebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und zwei Obergeschossen samt einem Zeltdach. Das zweite Obergeschoss wurde im Zuge eines Umbaus ca. 1995 neu errichtet und das ursprüngliche Dachgeschoss zuvor abgetragen. Dieses 2. Obergeschoss wurde als Staffelgeschoss, die Außenwände sind im Vergleich zum darunterliegenden Geschoss zurückspringend, errichtet. Im Zuge dieses Umbaus wurde eine Aufzugsanlage angebaut sowie ein Verbindungsbau auf Erdgeschossebene zum Gebäude Markgrafenstraße 9 auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück. Zudem fand auf Kellergeschossebene eine Erweiterung mit Büro- und Sozialräumen statt. Das Gebäude wurde größtenteils in Massivbauweise erstellt. Bei dem nachträglich errichteten 2. Obergeschoss handelt es sich nach den vorliegenden Planunterlagen um eine Stahlkonstruktion mit aufgesetztem Zeltdach als Holzkonstruktion.
Das Gebäude wurde im Jahr 2023 als erhaltenswertes Gebäude im Werteplan des Landes Baden-Württemberg kartiert. Es handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal gemäß Denkmalschutzgesetzt BaWü;

Verkehrswert: 1.040.000,00 €

Der Zuschlag wurde in einem früheren Versteigerungstermin aus den Gründen des § 85a ZVG versagt mit der Folge, dass die Wertgrenzen weggefallen sind.

Der Versteigerungsvermerk ist am 20.11.2025 in das Grundbuch eingetragen worden.

Aufforderung:
Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

Gemäß §§ 67 - 70 ZVG kann im Versteigerungstermin für ein Gebot Sicherheit verlangt werden.

Die Sicherheit beträgt 10 % des Verkehrswertes und ist sofort zu leisten. Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

Bietsicherheit kann unter anderem durch rechtzeitige Überweisung geleistet werden:
Überweisung auf folgendes Bankkonto mit den Verwendungszweck-Angaben

Empfänger: Landesoberkasse Baden-Württemberg	Bank: Baden-Württembergische Bank
IBAN: DE51 6005 0101 0008 1398 63	BIC: SOLADEST600
Verwendungszweck: 2640427001667, Az. 10 K 68/25 AG Baden-Baden	

Dem Gericht muss im Termin eine Buchungsbestätigung der Landesoberkasse Baden-Württemberg vorliegen; das Risiko hierfür trägt der Einzahler.

Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.

Jedermann kann die Nachweise über den Grundbesitz und das Wertgutachten auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts einsehen. Zusätzlich ist das Wertgutachten unter www.versteigerungspool.de veröffentlicht.

Pfistner
Diplom-Rechtspflegerin (FH)