

Terminsbestimmung:

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Freitag, 18.12.2026	09:30 Uhr	107, Sitzungssaal	Amtsgericht Lahr, Turmstraße 15, 77933 Lahr

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch von Lahr

lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
1	Lahr	20381	Gebäude- und Freifläche	Offenburger Straße 3	2.345	3358
2	Lahr	20382	Gebäude- und Freifläche	Offenburger Straße	469	3358

Objektbeschreibungen (lt. Angabe d. Sachverständigen):

Lfd. Nr. 1

Teilmodernisiertes Wohn- und Geschäftshaus, mit insgesamt 5 Gewerbeeinheiten, 11 Wohnungen sowie rd. 40 PKW-Stellplätzen (ca. 870 m² Wohnfläche/ca. 676 m² Nutzfläche)

Ursprungsbaujahr ca. 1830; Umbau/Modernisierung 2010/2011

Das Gebäude ist 2- geschossig (Nordflügel), 3- geschossig (Mittelbau und Südflügel) besitzt ein ausgebautes Dachgeschoss und ist teilunterkellert

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt an einem Verkehrsknotenpunkt (B 36/B 3) im Mischgebiet am nordwestlichen Stadtrand von Lahr; daher wurden starke Lärmimmissionen festgestellt.

Im Erdgeschossbereich befinden sich 4 der insgesamt 5 Gewerbeeinheiten (Bäckerei mit Freiterrasse/ Kfz-Gutachterbüro / Spielcasino / Raucherlokal-Bar)

Eine weitere Gewerbeeinheit (Büroräume) befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses

Alle weiteren Ebenen (1. OG / 2. OG sowie DG-Bereich) sind mit 11 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen ausgestattet; Personenaufzüge sind im gesamten Gebäude nicht vorhanden.

Auf dem Gelände befinden sich darüber hinaus eine Fahrradgarage, Müllboxen sowie rd. 40 PKW-Stellplätze

Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten konnte nicht durchgeführt werden (Ausnahme: Cafe/Bäckerei)

Es besteht Altlastenverdacht im südwestlichen Grundstücksbereich: aufgrund von Untersuchungen wurden im Bereich der ehemaligen Tankstelle erhöhte Schadstoffgehalte im Boden bzw. der Bodenluft und im Grundwasser festgestellt.

Es besteht damit ein hinreichender Gefahrverdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbodenschutz- und Altlastengesetzes (BBodSchG). Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, eine Detailuntersuchung gern. § 13 der BBodSchV durchzuführen.

Verkehrswert: 3.157.000,00 €

Lfd. Nr. 2

Auf dem Grundstück befinden sich mit Verbundpflaster angelegte PKW-Stellplätze

Verkehrswert: 89.110,00 €

Der Versteigerungsvermerk ist am 24.04.2025 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.

Hinweis:

Es ist zweckmäßig, bereits drei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung der Ansprüche an Kapital, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung mit Angabe des beanspruchten Ranges schriftlich einzureichen oder zu Protokoll der Geschäftsstelle zu erklären.

Dies ist nicht mehr erforderlich, wenn bereits eine Anmeldung vorliegt und keine Änderungen eingetreten sind. Die Ansprüche des Gläubigers gelten auch als angemeldet, soweit sie sich aus dem Zwangsversteigerungsantrag ergeben.

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: 2641737000795, Az. 12 K 11/25 AG Lahr	

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