

Ausschreibung

**Ländlich gelegenes Grundstück mit
zwei denkmalgeschützten Doppelhaushälften,
Stallgebäude und großem Garten in Lübeck-Niendorf**



Dieses Exposé finden Sie unter: www.bekanntmachungen.luebeck.de

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 2
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Fischstraße 1-3 | 23552 Lübeck
Tel. (0451) 122 2329
liegenschaften@luebeck.de
www.luebeck.de

Inhalt

Kurzübersicht	3
Lage und Beschreibung des Grundstücks	4
Besichtigungstermine	7
Abgabe eines Kaufpreisangebotes	7
Allgemeine Verfahrenshinweise	8
Wichtige Hinweise zur Haftung und zu Sachmängeln	8
Ansprechpartnerin	9
Urheberrechte	9
Anlagen	9



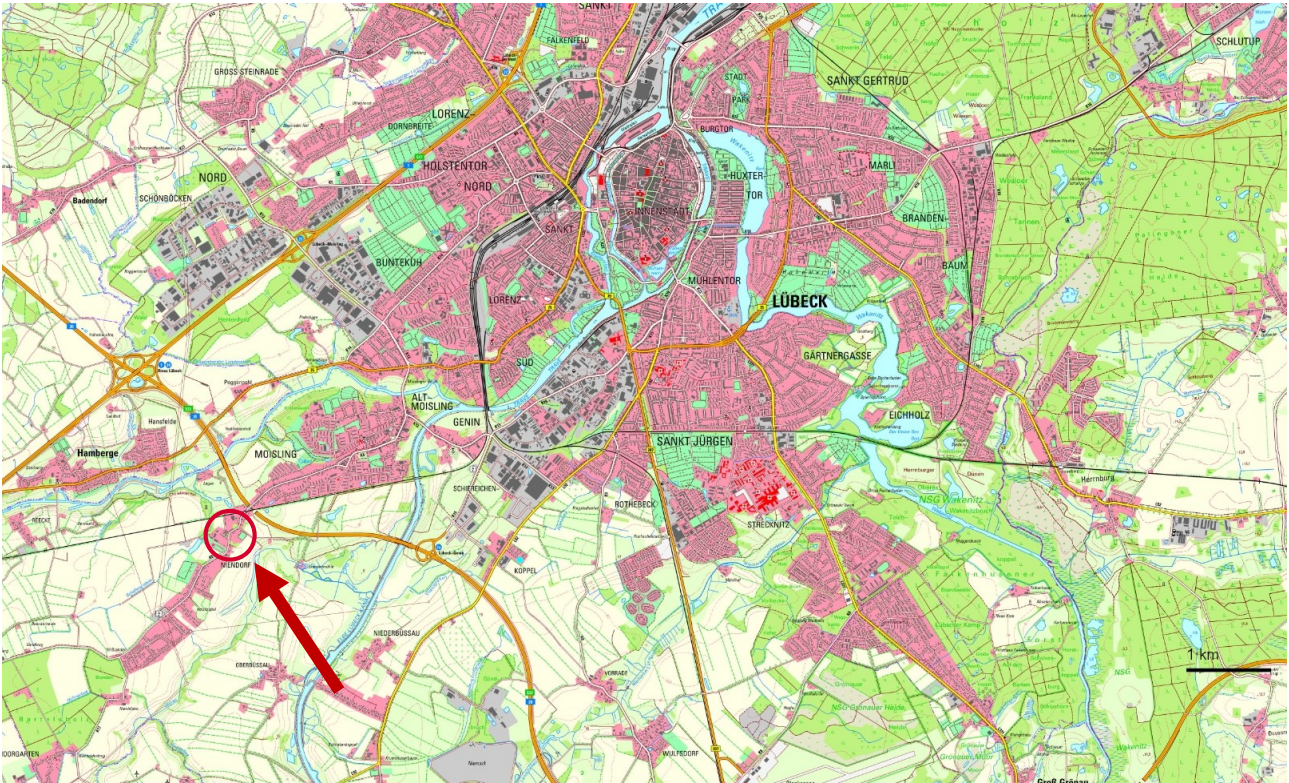
Kurzübersicht

Lage:	Hansestadt Lübeck Im Block 33/33a, 23560 Lübeck Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 1 Flurstücke 43/8 und 119/43.
Grundstücksgröße:	1.603 m ²
Grundbuch:	Lübeck, Blatt 16577 und Blatt 20657 Das Grundbuch ist in Abt. II und III lastenfrei.
Bebauung:	Wohngebäude mit zwei Doppelhaushälften und einem ehem. Stallgebäude



© Geoportal der Hansestadt Lübeck; Schrägluftbilder April 2022

Lage und Beschreibung des Grundstücks



© Geoportal der Hansestadt Lübeck

Lage

Das Grundstück liegt in einer ruhigen und naturnahen Lage im Lübecker Stadtteil Niendorf in der Straße Im Block. Das Gebäude steht als früheres Arbeiterwohnhaus auf der Fläche des ehemaligen Stadtguts Niendorf. Die Lage in Niendorf zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und zusätzlich gute Erreichbarkeit aus. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an die Lübecker Innenstadt bzw. den Lübecker Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 100 Metern erreichbar. Das Zentrum der Lübecker Altstadt liegt ca. zehn Kilometer entfernt. In ca. vier Kilometern Entfernung befinden sich Supermärkte, Bäcker und weitere Läden des täglichen Bedarfs. Die Grundschule Lübeck Niendorf ist in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar. Der Autobahnanschluss (A 20) liegt ca. acht Kilometern entfernt.

Grundstück

Die Grundstücksgröße beträgt 1.603 m². Das Gelände ist weitgehend eben. Im Bereich des Grundstückes befinden sich verbreitet feuchte Böden mit Wasserständen zwischen ein bis zwei Metern unter Flur. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere erhaltens- und schützenswerte Bäume, deren Erhalt durch eine einzutragende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Hanse-

stadt Lübeck gesichert werden soll. Des Weiteren sind nach Eigentumsübergang Überfahrtsgenehmigungen bei der Hansestadt Lübeck zu beantragen, da diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erteilt wurden.

Das Grundbuch ist den Kaufgegenstand betreffend in Abt. II und Abt. III derzeit lastenfrei.

Eine über den Bestand hinausgehende Bebauung des Grundstücks ist städtebaulich im Sinne des Ensembleschutzes nicht erwünscht, daher wird ein entsprechendes Bebauungs- und Teilungsverbot im Kaufvertrag aufgenommen.

Gebäude

Das vorhandene Wohngebäude unterteilt sich in zwei Doppelhaushälften, diese verfügen jeweils über ein Vollgeschoss im Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und sind teilweise unterkellert. Ein genaues Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, vermutlich liegt es um 1920. Beide Doppelhaushälften verfügen über jeweils eine Küche im Erdgeschoss, ein Bad im Dachgeschoss sowie zwei Zimmer im Erdgeschoss und zwei Zimmer im Dachgeschoss. Die Wohnfläche pro Doppelhaushälfte beträgt gem. Wohnflächenberechnung 75,27 m² bzw. 76,02 m² (vgl. Anlagen 3a und 3b). Die beiden Doppelhaushälften sind nach § 7 LBO S-H real teilbar (vgl. Anlage 3c).

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über Sichtmauerwerk unterschiedlicher Dicke (24er, 36er). Die Geschossdecke im Erdgeschoss ist als Holzbalkendecke errichtet worden, der Keller weist eine Massivdecke auf. Das steile Walmdach verfügt über eine Hartsteindeckung (S-Pfannen) ohne Sparrendämmung. Aktuell sind teilweise einfache, ältere Holzverbundfenster sowie teilweise ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden.

Das Gebäude befindet sich in einem nutzbaren Zustand mit hohem Reparatur- und Instandsetzungsstau. Insbesondere das schadhafte Dachtragwerk, die Dacheindeckung und Gauben sowie die Innen- und Außenwände, Fußböden, Fenster und Türen, (Elektro-)installationen sind erneuerungs- bzw. instandsetzungsbedürftig. An der Kellerdecke, den Innen- und Außenwänden sowie den Fenstern sind Wärmeschutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus müssen Maßnahmen zur Sicherung des Feuchte-, Holz- und Brandschutzes durchgeführt werden.

Die Beheizung ist bisher teilweise über Ofenheizungen für feste Brennstoffe und Öl-Einzelöfen erfolgt. Einzelne Räume sind z. Zt. nicht beheizbar. Vorhandene Elektro- sowie Sanitärinstallationen sind ebenfalls erneuerungsbedürftig.

Aktuell ist das Gebäude nicht an die öffentliche Wasserversorgung angebunden. Diese erfolgt derzeit noch über einen Brunnen auf dem ehemaligen Gutsgelände. Im zu schließenden Kaufvertrag wird eine Verpflichtung zum Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung aufgenommen.

Für das Gebäude bestehen ein öffentlicher Schmutzwasseranschluss sowie ein öffentlicher Niederschlagswasseranschluss. Sollten in Zukunft Grundstücksanschlüsse neu hergestellt bzw. verändert werden, sind Entwässerungs-Ausbaubeiträge nach der Satzung über die Erhebung von Anschluss- und Ausbaubeiträgen der Hansestadt Lübeck an die Entsorgungsbetriebe Lübeck zu zahlen.

Das ehemalige Stallgebäude im Garten in Massivbauweise verfügt über Außenmaße von ca. 11,6 m x 3,50 m und ist in einzelne Stallabteilungen unterteilt. Auch die Gebäudeteile des ehemaligen Stalls sind schadhaft.

Das Grundstück inkl. der Gebäude steht als Teil der Sachgesamtheit „Historischer Ortskern Nien-dorf“ unter Denkmalschutz. Bei dem Gebäude Im Block 33/33a sowie auch dem zugehörigen Stallgebäude handelt es sich um Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH). Gem. § 16 DSchG SH besteht für das Gebäude eine Pflicht zur Erhaltung und Pflege sowie zum Schutz vor Gefährdung. Bei zukünftigen Maßnahmen zur Instandsetzung oder Sanierung sind die Anforderungen der Abteilung Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck zu beachten und gem. § 12 DSchG SH die für Baumaßnahmen erforderlichen Genehmigungen einzuholen, insbesondere, wenn sie zur Instandsetzung und Veränderung beitragen oder zur Vernichtung des Denkmals führen. Dies gilt ebenfalls für Maßnahmen in Denkmalbereichen, deren Umgebung sowie Grabungsschutzzonen (Archäologie). Beratungen und Genehmigungen der Denkmalbehörde sind für den/die Eigentümer:in kostenfrei. Denkmalpflegerische Belange werden im zu schließenden Grundstückskaufvertrag aufgenommen. Aufgrund der Eigenschaft als Baudenkmal ist gem. § 79 Abs. 4 Satz 2 Gebäudeenergiegesetz (GEG) keine Vorlage eines Energieausweises für den Verkauf erforderlich.



Besichtigungstermine

Die Besichtigungstermine finden statt am:

Freitag, den 13.03.2026 um 14:00 Uhr

Mittwoch, den 18.03.2026 um 16:00 Uhr

Es wird um vorherige **Anmeldung per E-Mail** an carolin.ruediger@luebeck.de gebeten. Bitte beachten Sie, dass über die zwei o. g. Termine hinaus keine weiteren Besichtigungen angeboten werden können. Im Zuge der Besichtigungstermine haben Sie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten zu begehen. Aufgrund der Gleichbehandlung aller Interessent:innen können beim Ortstermin **keine Fragen mündlich beantwortet** werden. Sollten Fragen während des Termins auftauchen, wird darum gebeten, diese im Anschluss an den Termin an die o. g. E-Mail-Adresse zu senden, damit die Antworten allen Interessent:innen gleichermaßen zur Verfügung gestellt werden können.

Abgabe eines Kaufpreisangebotes

Es wird um eine schriftliche Kaufbewerbung unter Angabe des Kaufgebotes bis zum **15.04.2026, 12 Uhr** gebeten.

Das Mindestgebot für das bebaute Grundstück beträgt 275.000,- EUR.

Das Kaufangebot ist an folgende Adresse zu richten:

**Hansestadt Lübeck
FB Wirtschaft und Soziales
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Fischstraße 1-3
23552 Lübeck**

Das Gebot muss schriftlich mit dem anliegenden Angebotsbogen (siehe Anlage 4), der Verpflichtungserklärung (siehe Anlage 5) sowie einem Finanzierungsnachweis in einem verschlossenen Umschlag eingereicht werden, der mit dem Vermerk „Gebot Im Block 33/33a – nicht öffnen“ gekennzeichnet ist.

Die Hansestadt Lübeck behält sich vor, nicht rechtzeitig eingegangene Angebote nicht zu berücksichtigen. Sogenannte gleitende Gebote (z.B. „Ich biete 1.000,-€ mehr als das von anderer Seite eingereichte Höchstgebot.“) oder mit Auflagen und Bedingungen verknüpfte Gebote können bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden. Die Auswahl erfolgt nach dem höchsten Angebotspreis. Sollten zwei oder mehrere gleichlautende Kaufangebote vorliegen, entscheidet das Losverfahren. Maßgebend ist das Eingangsdatum bei der Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften.

Allgemeine Verfahrenshinweise

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Gebühren sowie sonstige Abgaben) übernimmt der:die Käufer:in.

Das Grundstück inkl. der Gebäude wird verkauft wie es steht und liegt. Alle Ansprüche und Rechte wegen Mängeln am Grundstück werden ausgeschlossen. Die Hansestadt Lübeck haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß und die Verwendbarkeit des Grundstückes.

Bei diesem Gebotsverfahren handelt es sich um eine öffentliche, für die Hansestadt Lübeck unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes (d. h. kein Angebot im Sinne der §§ 145 ff. BGB und außerhalb der Bestimmungen der §§ 97 ff. GWB). Ein Aufwendungs- bzw. Kostenersatz wird nicht geleistet. Ansprüche gegen die Hansestadt Lübeck, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Gebotsverfahrens, sind ausgeschlossen. Die endgültige Verkaufsentscheidung trifft die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck. Die Veräußerung des Objekts erfolgt direkt durch die Hansestadt Lübeck ohne Einschaltung eines Maklers.

Der abzuschließende Kaufvertrag soll innerhalb von 12 Wochen nach erfolgter Verkaufsentscheidung durch die Bürgerschaft beurkundet werden.

Die Zahlung des Kaufpreises ist innerhalb von vier Wochen nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags zu leisten. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb des Grundstücks ist ausgeschlossen.

Für die aus Anlass einer möglichen Besichtigung des Grundstückes evtl. entstandenen Schäden übernimmt die Hansestadt Lübeck keine Haftung. Die Besichtigung des Grundstücks und Gebäudes erfolgt auf eigene Gefahr.

Wichtige Hinweise zur Haftung und zu Sachmängeln

Bei dem Wohngebäude Im Block 33/33a sowie dem Stallgebäude handelt es sich um denkmalgeschützte bauliche Anlagen mit einem Baujahr von vermutlich um 1920. Das Gebäude befindet sich in einem noch nutzbaren Zustand mit hohem Reparatur- und Instandsetzungsschaden. Der Vertragsgegenstand wird in seinem bei Vertragsschluss bestehenden Zustand verkauft, der dem:der Käufer:in bekannt ist. Es wird beabsichtigt, eine Besichtigung der Immobilie mit jeder:m Interessentin:en durchzuführen. Sämtliche Rechte der:des Käufer:in wegen offener oder verborgener Sachmängel werden ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn die Verkäuferin handelt vorsätzlich oder arglistig. Der Verkäuferin ist nichts bekannt, was über die Hinweise aus diesem Exposé hinausgeht oder von anderen wesentlichen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht ohne Weiteres erkennbar sind.

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass sie für die Qualität der Bauteile des Bestandes nicht haftet. Die Verkäuferin übernimmt keine Garantien. Dieser Umstand und die Einschränkungen des Kaufobjekts hinsichtlich der Bauteile des Bestandes werden von dem:der Käufer:in als vertragsgerecht akzeptiert. Aufgrund der Eigenschaft als Baudenkmal ist gem. § 79 Abs. 4 Satz 2 Gebäudeenergiegesetz (GEG) keine Vorlage eines Energieausweises für den Verkauf erforderlich.

Technische Fragen, insbesondere zur Bauausführung und/oder Gebäudeausstattung können u. U. nicht sofort beantwortet werden. Sie werden intern an die zuständigen Fachämter zur Beantwortung weitergeleitet.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des notariell beurkundeten Kaufvertrags.

Ansprechpartnerin

Hansestadt Lübeck
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Carolin Rüdiger

E-Mail: carolin.ruediger@luebeck.de
Tel.: 0451/122-2329

Urheberrechte

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

© ATKIS® Topographische Geobasisdaten.
Herausgegeben vom Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig-Holstein

© Fotos: Hansestadt Lübeck,
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften,
Frau Carolin Rüdiger

Anlagen

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2 – Objektbilder u. Grundrisse
Anlage 3a – Wohnflächenberechnung Im Block 33
Anlage 3b – Wohnflächenberechnung Im Block 33a
Anlage 3c – Feststellung der Teilbarkeit nach § 7 LBO S-H
Anlage 4 – Angebot zum Erwerb des Grundstückes
Anlage 5 – Verpflichtungserklärung