



Ihre Ansprechpartner:

Gemeinde Scheyern  
Rathausplatz 1  
85298 Scheyern

Frau Grimmert-Köthe  
Durchwahl 0 84 41 / 80 64 - 30  
grundstueckswesen@scheyern.de

## **Exposé** **zum Verkauf von Baugrundstücken im neuen Baugebiet „Am Südhang“** **im Baulandmodell**

Die Gemeinde Scheyern verkauft 11 Baugrundstücke im neuen Baugebiet „Am Südhang“ im Vergabeverfahren zum Baulandmodell.



Art der Parzelle	Parzellennummer	Größe (voraussichtlich)	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis
Reihenhausparzelle	11	334 + 60 m <sup>2</sup>	460 €	181.240 €
Reihenhausparzelle	12	182 + 61 m <sup>2</sup>	460 €	111.780 €
Reihenhausparzelle	13	283 + 61 m <sup>2</sup>	460 €	158.240 €
Reihenhausparzelle	14	240 + 61 m <sup>2</sup>	460 €	138.460 €
Reihenhausparzelle	15	142 + 61 m <sup>2</sup>	460 €	93.380 €
Reihenhausparzelle	16	271 + 61 m <sup>2</sup>	460 €	152.720 €
Reihenhausparzelle	20	349 + 48 m <sup>2</sup>	460 €	182.620 €
Reihenhausparzelle	21	247 + 48 m <sup>2</sup>	460 €	135.700 €
Reihenhausparzelle	22	316 + 48 m <sup>2</sup>	460 €	167.440 €
Reihenhausparzelle	24	184 + 97 m <sup>2</sup>	460 €	129.260 €
Reihenhausparzelle	25	282 + 97 m <sup>2</sup>	460 €	174.340 €



## 1. Beschreibung

Nach der 1. Verkaufsphase zum neuen Baugebiet „Am Südhang“ startet die Gemeinde Scheyern nun den Verkauf der Bauparzellen mit den Vergaberichtlinien zum Baulandmodell. Die Bepunktung der Bewerbungen berücksichtigt u.a. die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, Kinder oder auch den Wohnort. 11 Reihenhauspärzellen werden in diesem Modell verkauft.

Das Baugebiet im Gesamten umfasst neben Einfamilienhausparzellen auch Doppel- und Reihenhauspärzellen sowie Mehrgeschosswohnungsbau. Die Gemeinde Scheyern will mit dieser Planung allen interessierten Bürgern die Möglichkeit bieten sich ein Eigenheim zu leisten. Neben dem Wohnbau wird auch ein kleiner Teil für Gewerbe an der Hauptstraße nutzbar sein. Hierbei handelt es sich um nicht störendes Gewerbe, welches das Wohnen im Quartier nicht beeinträchtigt.

Das Baugebiet hat ein nach Süden und Osten ausgerichtetes Gefälle und eröffnet damit den Blick über Wiesen und Felder bis zum Rieder Buch. Die attraktive Lage des neuen Wohnquartiers am Ortsrand von Scheyern ist aufgrund der Nähe zum Kindergarten und zur Grundschule für Familien bestens geeignet. Das Gebiet erhält zudem einen großzügigen Spielplatz. Dank Hanglage bieten die Bauparzellen Ruhe, trotz der Nähe zur Hochstraße die eine direkte Anbindung über Mitterscheyern nach Pfaffenhofen bietet.

## 2. Lage

Die Region um Scheyern bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Scheyern besticht durch seine historische Bedeutung und Nähe zum Kloster Scheyern, einem der ältesten Benediktinerklöster Bayerns. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und kleineren Siedlungen, die ein harmonisches und naturnahes Lebensumfeld bieten.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist nur 10 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der Bahnhof Pfaffenhofen ist lediglich 5 Kilometer entfernt und bietet eine komfortable Zugverbindung, mit der man in etwa 30 Minuten München-Hauptbahnhof erreicht. Zusätzlich befindet sich der S-Bahnhof Petershausen in 15 Kilometern Entfernung. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe ebenfalls verfügbar, wobei regelmäßige Busverbindungen die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sicherstellen. Die nächste Bushaltestelle Richtung Pfaffenhofen ist in unmittelbarer Nähe. In der näheren Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gastronomische Angebote und Freizeiteinrichtungen. Größere Städte wie Pfaffenhofen an der Ilm bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Dienstleistungen.

In der Gemeinde Scheyern finden Sie Betreuungsmöglichkeiten für Krippen- und Kindergartenkinder (gemeindlich und kirchlich), eine Grund- und eine Mittelschule (mit Ganztagsbetreuung) sowie eine Berufliche Oberschule (FOS/BOS).

## 3. Erschließung / Abgaben nach Kommunalabgabengesetz

Die Erschließung des Baugebietes ist größtenteils abgeschlossen. Die Baugrundstücke können ab Anfang 2026 bebaut werden.

Die Baugrundstücke werden komplett erschlossen verkauft. Die Erschließungsanlagen wurden samt Revisionsschacht auf dem Privatgrundstück hergestellt. Durch den Bauherrn sind lediglich die Anschlüsse direkt ins Haus herzustellen.

Der Kaufpreis beinhaltet die Erschließungskosten. Zusätzliche Herstellungskosten für Wasser und Kanal werden nicht berechnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Ertüchtigung der Kläranlage Pfaffenhofen in den nächsten Jahren ein Verbesserungsbeitrag für Baugrundstücke in Scheyern erhoben wird.

Für die Parzellen 24, 25 und 32 wird darauf hingewiesen, dass eine private Grünfläche miterworben wird, die mit Bäumen bepflanzt wird. Der Käufer hat die Bäume zu pflegen und zu erhalten.

## 4. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Begünstigten verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

1. Die Gemeinde Scheyern erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

- 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitentscheidend für den Kaufvertragsabschluss waren, oder Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis die Gemeinde Scheyern das Grundstück nicht an ihn verkauft hätte; oder
- 1.2 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 18 Monaten ab Kaufvertragsabschluss vollständige und genehmigungsfähige Genehmigungsunterlagen für sein Bauvorhaben bei der Gemeinde Scheyern eingereicht; oder
- 1.3 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 18 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohngebäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich der Kellerdecke vollständig errichtet ist; oder
- 1.4 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude fertiggestellt, wobei innerhalb dieser Frist das komplette Wohngebäude samt Außenfassaden vollständig hergestellt und die Baustelle aufgeräumt sein muss; oder
- 1.5 der Käufer hat nicht spätestens 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsverfahren verzichtet wird, das Wohngebäude mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen; oder
- 1.6 der Käufer hat seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz nicht bis zum Ablauf von 15 Jahren ab gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitznahme in dem auf dem Grundstück errichteten Wohngebäude; oder
- 1.7 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Veräußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechtsgeschäfts, welches auf den Eigentumswechsel gerichtet ist (z. B. Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Übergabevertrag). Als Veräußerung im vorstehenden Sinne sind ferner zu verstehen:
  - die Übertragung des Miteigentumsanteils an einen Dritten oder den anderen Miteigentümer;
  - die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräumung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhänderstellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
  - die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungsdienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
  - der Abschluss von Gestattungsverträgen sonstiger Art, soweit ein Dritter dadurch oder in Verbindung mit weiteren Vereinbarungen eine eigentümerähnliche Rechtsstellung erlangt;die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums zur Errichtung eines Bauwerks auf fremden Grund und Boden;
  - die Bestellung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. die Begründung entsprechender Ansprüche;
  - der Eigentumswechsel infolge einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme;oder

- 1.8 der Käufer hat das unbebaute oder bebaute Grundstück vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte vermietet oder es ganz oder teilweise Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung überlassen. Eine Vermietung oder Nutzungsüberlassung aus anderem Rechtsgrund an den Ehegatten, den Lebenspartner, die Abkömmlinge oder die Eltern ist zulässig, sofern das Grundstück von dem Begünstigten bzw. den Begünstigten ausschließlich als gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz genutzt wird; oder
  - 1.9 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner, an seine Abkömmlinge oder an seine Eltern von Todes wegen übertragen und der Begünstigte übernimmt bzw. die Begünstigten übernehmen vollumfänglich die dem Käufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich; oder
  - 1.10 über das Grundstück wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung angeordnet oder es werden Maßnahmen der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingeleitet und nicht innerhalb von acht Wochen wieder aufgehoben; oder
  - 1.11 über das Vermögen des Käufers wird vor Ablauf der sich aus vorstehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung wird mangels Masse abgelehnt oder es ist ein dem vergleichbarer Insolvenz Sachverhalt gegeben.
2. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind zu erstatten. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen deren aktueller Verkehrswert zu bezahlen, es sei denn, die baulichen Anlagen wirken sich nicht grundstückswerterhöhend aus. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Wiederkaufspreises und/oder den Wert der baulichen Anlagen verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen als Schiedsgutachter.
  3. Anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes kann die Gemeinde Scheyern nach ihrer freien Wahl vom Käufer verlangen, dass dieser das unbebaute oder bebaute Grundstück anstatt an sie selbst an einen von der Gemeinde Scheyern zu benennenden oder zu bestätigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt gemäß vorstehender Ziffer I. ist. Bei mehreren antragsberechtigten Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktezahl gemäß vorstehender Ziffer II. zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 2. ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer auferlegten und von diesem noch nicht erfüllten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.
  4. Die Gemeinde Scheyern kann nach ihrer freien Wahl anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes oder anstelle der Ausübung ihres Benennungs- oder Bestätigungsrechtes nach vorstehender Ziffer 3. die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösungsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem im Kaufvertrag vereinbarten Grundstückskaufpreis, wobei im Kaufpreis enthaltene Erschließungskosten abzuziehen sind, und dem reinen Bodenwert des Grundstücks

(ohne Erschließungskosten) zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Wiederkaufsrechts.

Hat der Käufer sechs volle Jahre weder gegen seine Selbstnutzungsverpflichtung noch gegen das Veräußerungs- und Nutzungsüberlassungsverbot verstoßen, reduziert sich der Ablösungsbetrag um 10 vom Hundert. Für jedes weitere volle Jahr, in dem der Käufer weder gegen seine Selbstnutzungsverpflichtung noch gegen das Veräußerungs- und Nutzungsüberlassungsverbot verstoßen hat, reduziert sich der Ablösungsbetrag um jeweils 10 vom Hundert.

Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ablösungsbetrages verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei und auf Kosten des Käufers die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen als Schiedsgutachter.

5. Die Gemeinde Scheyern behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

## 5. Ablauf des Verfahrens

Das Bieterverfahren **startet** am **12.12.2025**.

Alle nötigen Informationen werden von der Gemeinde Scheyern auf der Plattform [www.baupilot.com/scheyern](http://www.baupilot.com/scheyern) sowie auf der Startseite der Gemeinde-Homepage ([www.scheyern.de](http://www.scheyern.de)) zur Verfügung gestellt. Die Vermarktung findet über die Plattform [www.baupilot.com/scheyern](http://www.baupilot.com/scheyern) statt.

Die Angebote müssen fristgerecht bis zum **18.01.2026** (24:00 Uhr) abgegeben werden. Gebote, die danach eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Eine Gebotsabgabe ist neben der Einreichung über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) auch schriftlich in einem verschlossenen Umschlag im Rathaus der Gemeinde Scheyern, Rathausplatz 1, 85298 Scheyern möglich. Es muss sich dabei um ein Originaldokument handeln; die Zustellung per Fax oder Email ist nicht zulässig. Aus der Adressierung muss ersichtlich sein, für welches Grundstück ein Gebot abgegeben wird. Das Gebot muss den vollständigen Namen, die Kontaktdaten und die Unterschrift der am Kauf interessierten Person enthalten.

Jede voll geschäftsfähige natürliche Person, jede juristische Person und jede rechtsfähige Personengesellschaft können ein Gebot abgeben. Investoren sind ausdrücklich zugelassen. Bieter und Käufer müssen identisch sein.

Gebote können für ein oder mehrere Bauplätze abgegeben werden. Der Kauf von Bauplätzen wird auf maximal einen Bauplatz beschränkt.

Der Bieter erhält über BAUPILOT eine automatische Eingangsbestätigung. Schriftliche Anträge werden per Brief bestätigt.

Ein Gebot muss **mindestens das angegebene Mindestgebot** betragen und ist als Gesamtpreis anzugeben.

Das Höchstgebot wird für jedes Grundstück einzeln ermittelt. Sollten mehrere Gebote von einem Bieter für dieselbe Parzelle abgegeben werden, zählt das höchste abgegebene Gebot.

Die Gebote werden gesammelt und nach Fristende unter Ausschluss der Öffentlichkeit geöffnet. Nach Auswertung der Gebote werden die Bieter schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung über einen Zuschlag oder Nichtzuschlag informiert. Für den Fall, dass mehrere identische Höchstgebote eingegangen sind, entscheidet das Los.

Sollte innerhalb der ersten **drei Monate** nach Zuschlag kein rechtskräftiger Kaufvertrag mit dem Höchstbietenden zustande gekommen sein, behält sich die Gemeinde Scheyern das Recht vor, dem rangnächsten Bieter den Zuschlag zum Kauf zu erteilen.

Es ist eine vorläufige Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank in Höhe des Angebots vorzulegen. Diese ist nach Mitteilung über den Zuschlag zu übersenden. Sollte keine Finanzierung benötigt werden, genügt diesbezüglich eine schriftliche Bestätigung einer deutschen Bank. Nach Erhalt der Finanzierungsbestätigung wird der Notar mit der Erstellung eines Notarvertrages von der Gemeinde beauftragt.

Scheyern, den 11.12.2025