



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 zwei Grundstücken in Mitterscheyern

Die Gemeinde Scheyern verkauft zwei Grundstücke in der Hauptstraße in Mitterscheyern:

Parzelle	Flurnummer	Größe	Kaufpreis
Parzelle 1	Fl.Nr. 239/4*)	Teilfläche von 462 m <sup>2</sup>	327.096 €
Parzelle 2	Fl.Nr. 239	Teilfläche von 446 m <sup>2</sup>	325.580 €

\*) Bei Grundstück 239/4 wird mit dem Kaufvertrag entlang der östlichen Grundstücksgrenze (in der Verlängerung der bestehenden Zuwegung) eine Dienstbarkeit für Fahrtrecht sowie zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Grundbuch eingetragen (siehe hierzu Ziffer 3). Weiterhin erfolgt die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 239 über dieses Grundstück, was ebenfalls im Grundbuch eingetragen wird. Hierfür wurde eine Wertminderung in Abzug gebracht.



### 1. Beschreibung

Die Gemeinde Scheyern verkauft die Grundstücke mit den Flurnummern 239 und 239/4 der Gemarkung Mitterscheyern. Die derzeit unbebauten Grundstücke sind über einen befestigten Schotterweg erreichbar. Für beide Grundstücke liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor. Die Grundstücke liegen am Rand der Bebauung und bieten nach Norden hin freie Sicht über die angrenzenden Felder.

Beide Grundstücke sind nach § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) bebaubar. Der anliegende Vorbescheid zeigt die mögliche Bebaubarkeit auf. Wir empfehlen, sich im Vorfeld beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm – Bauverwaltung – über die Umsetzbarkeit Ihres geplanten Bauvorhabens zu informieren.



Für die Grundstücke sind die Herstellungsbeiträge gemäß der jeweiligen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung bzw. zur Wasserabgabensatzung noch nicht abgerechnet. Nach Anschluss der Grundstücke an die Wasserversorgung bzw. Entwässerungseinrichtung, bzw. nach Abschluss der Bebauung erfolgt die Berechnung der Herstellungsbeiträge.

### 3. Erforderliche Grundbucheinträge

Zur Sicherstellung einer eventuell in der Zukunft erforderlichen Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke muss entlang der Grenze zwischen den Grundstücken auf Seiten der Fl.Nr. 239/4 eine Dienstbarkeit zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser/Abwasser) eingetragen werden.

Zur Bewirtschaftung der Grünflächen im nördlichen Bereich der Flurstücke wird für die Gemeinde ein Fahrrecht auf Fl.Nr. 239/4 eingetragen.

Außerdem ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten von Fl.Nr. 239 erforderlich.

Das Grundstück muss innerhalb von 5 Jahren bebaut werden. Eine entsprechende Bauverpflichtung wird in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, behält sich die Gemeinde vor das Grundstück zum gleichen Preis zurückzukaufen bzw. eine Vertragsstrafe in Höhe von 40.000 € zu erheben.

### 4. Pachtoption der Grünflächen

Beide Grundstücke werden nur zum Teil verkauft. Der bebaubare Teil (bestätigt durch Vorbescheid) kann erworben werden. Die nördlichen Bereiche der Flurstücke (grün) können gepachtet werden.



Der Erwerber hat die Möglichkeit sein Grundstück durch Pacht zu vergrößern. Die Pacht wird langjährig, mit 10 Jahren und Verlängerung um jeweils 5 Jahre, in Aussicht gestellt. Die Pachthöhe beträgt je Grünfläche 500 €.

## 5. Ablauf des Verfahrens

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.

Eine Bewerbung 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 eine Bewerbung abgegeben wird. Die Bewerbung 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 eine Bewerbung abgeben. Investoren sind ausdrücklich zugelassen. Bewerber und Käufer müssen identisch sein.

Reservierungsanträge können für ein oder mehrere Bauplätze gestellt werden.

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

Die zugelassenen Reservierungsanträge werden für jeden Bauplatz nach der zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs in eine Rangfolge gebracht. Als Zeitpunkt des Antragseingangs gilt das registrierte Datum mit Uhrzeit über BAUPILOT. Bei schriftlichen Anträgen werden bei Abgabe Datum und Uhrzeit durch die Gemeinde schriftlich festgehalten. Haben mehrere Anträge den gleichen Zeitpunkt des Eingangs entscheidet das Los.

Entsprechend der Rangfolge erhält der erste Bewerber die Reservierungsbestätigung durch die Gemeinde.

Eine Reservierungsanfrage gilt als angenommen, wenn dies durch die Gemeinde schriftlich oder per E-Mail bestätigt wurde. Die Eingangsbestätigung gilt nicht als Annahme der Reservierung.

Die Reservierung gilt 4 Wochen. Innerhalb dieser Frist muss der Antragsteller seine Kaufabsicht bestätigen

Es ist eine vorläufige Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank in Höhe des Grundstückswertes vorzulegen. Diese ist nach Mitteilung der Reservierungsbestätigung innerhalb der Reservierungsfrist von 4 Wochen 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.

Sollte innerhalb der ersten **drei Monate** nach Kaufabsichtsäußerung kein rechtskräftiger Kaufvertrag zustande gekommen sein, behält sich die Gemeinde Scheyern das Recht vor vom Verkauf zurückzutreten.

Scheyern, den 15.07.2025