

Ihre Ansprechpartner:

Gemeinde Scheyern  
Rathausplatz 1  
85298 Scheyern

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

**Exposé**  
**zum Verkauf des Grundstückes Ludwigstraße 2 in Scheyern**  
**-ohne Wohneinheitenbegrenzung-**

Die Gemeinde Scheyern verkauft das Baugrundstück inkl. Gebäude und Anlagen, Ludwigstraße 2 in Scheyern im Bieterverfahren gegen Höchstgebot. Das genannte Mindestgebot basiert auf einem Verkehrswertgutachten. Aufgrund der Bestimmungen der Bayerischen Gemeindeordnung (Art. 75) darf die Gemeinde Grundstücke nicht unter Wert verkaufen. Daher können Gebote unterhalb des Mindestgebots nicht berücksichtigt werden.

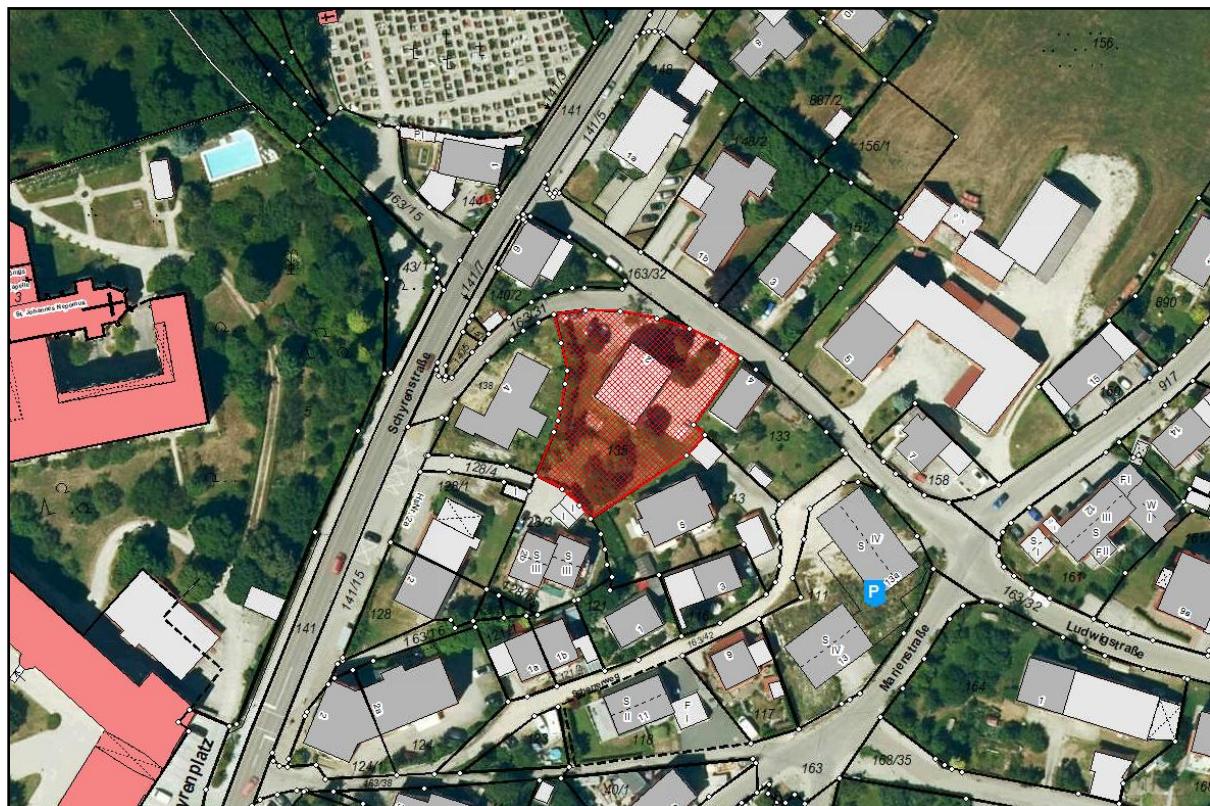
**Ohne Begrenzung der Wohneinheiten!**

Die Wohneinheitenbegrenzung des derzeitigen Bebauungsplanes wird aufgehoben!

**Mindestgebot:** 990.000,00 €

**Grundstücksfläche:** 1.527 m<sup>2</sup>

**Flurnummer:** 135, Gemarkung Scheyern



## 1. Beschreibung

Das Objekt in der Ludwigstraße 2 in 85298 Scheyern wurde bis Juni 2024 als Rathaus genutzt. Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück in zentraler Lage. Die Wohnlage ist sehr ruhig, störende Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht zu finden. Das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße beschränkt sich auf Anlieger.

Die Altbausubstanz stammt aus dem Jahr 1961 und wird als nicht mehr zu verwerten definiert. Für den Abbruch wurde ein Wert von 125.000 € vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Gebäude und Parkflächen auch eine großzügige Grünfläche mit Baumbestand. Das Gelände steigt nach Südwesten an.

## 2. Lage und Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Scheyern liegt im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm. Alle Erschließungen des täglichen Bedarfs können in Scheyern getätigten werden.

Scheyern besitzt infrastrukturelle Einrichtungen wie zwei Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, eine Fachoberschule, eine Berufsoberschule, einen Supermarkt und Gaststätten sowie Ärzte und Apotheken für die medizinische Grundversorgung.

Die Entfernung zu den nächstgrößeren Städten beträgt nach Pfaffenhofen ca. 9 km, nach Ingolstadt ca. 45 km und zum Autobahnanschluss A9 ca. 17 km.

Nähere Informationen zu Scheyern erhalten Sie unter: [www.scheyern.de](http://www.scheyern.de)

## 3. Baurechtliche Hinweise (Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan)

Das Grundstück befindet sich im Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Scheyern“. Für den Bereich des Grundstücks, Fl.Nr. 135, Gmkg. Scheyern gelten folgende Festsetzungen:

Gebietsart:	Mischgebiet
Zahl der Vollgeschosse:	III
Grundflächenzahl:	0,6
Dachform:	Satteldach

Im gesamten Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils bis zu 0,50 m zulässig. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m sind zulässig.

### **Die Festsetzung zur Einschränkung der Wohneinheiten wird aufgehoben!**

Eine entsprechende Änderung wird mit dem Erwerber abgestimmt. Die Kosten der Änderung sind durch den Erwerber zu tragen.

Alle weiteren Festsetzungen entnehmen Sie bitte der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Scheyern“ unter [www.scheyern.de/bebauungsplaene.n100.html](http://www.scheyern.de/bebauungsplaene.n100.html)

Auskünfte zur Bebauung können Sie auch in der Gemeindeverwaltung oder im Landratsamt Pfaffenhofen erfragen.

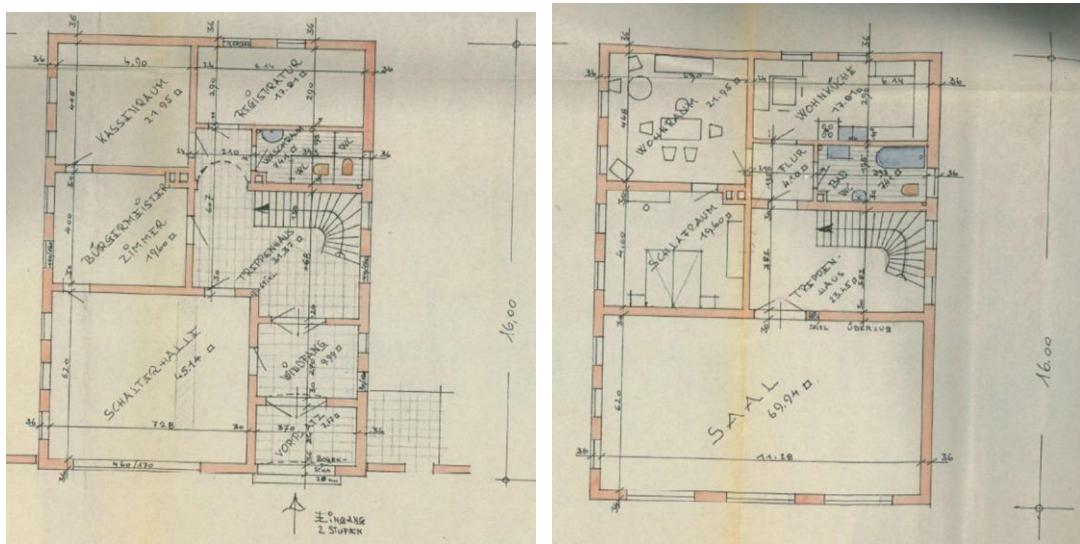
## 4. Leitungen

## Übernahme bzw. Eintragung vorhandener Dienstbarkeiten:

Im Grundstück befinden sich öffentliche Leitungen. Diese Leitungen sind gesichert zu übernehmen bzw. einzutragen. Die Lage der Leitungen können Sie diesem Lageplan entnehmen (rot: Dienstbarkeit ist bereits eingetragen und muss übernommen werden, blau: Dienstbarkeit muss eingetragen werden):



## 5. Pläne und Bilder zum Gebäude:





## 6. Ablauf des Verfahrens

Das Bieterverfahren **startet am 12.12.2025**.

Um möglichst viele Interessenten erreichen zu können, stellt die Gemeinde Scheyern alle nötigen Informationen auf der Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) sowie auf der Startseite der Gemeinde-Homepage ([www.scheyern.de](http://www.scheyern.de)) zur Verfügung.

Die Angebote müssen fristgerecht bis zum **11.01.2026** (24:00 Uhr) abgegeben werden. Gebote, die danach eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Die Vermarktung findet über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) statt.

Eine Angebotsabgabe 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 das Gebot abgegeben wird. Das Gebot ist zu beziffern, muss die geplante Nutzung darstellen und den vollständigen Namen, die Kontaktdata und die Unterschrift der am Kauf interessierten Person enthalten. Das von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Gebotsformular ist bei schriftlicher Angebotsabgabe zwingend zu verwenden.

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

Bitte beachten Sie dabei, dass ein **Mindestgebot von 990.000 €** festgelegt wurde und das Gebot als **Gesamtpreis** anzugeben ist. Im Mindestgebot sind alle Erschließungskosten und Beiträge nach KAG **für den vorhandenen Bestand** enthalten. Der Käufer hat zusätzlich die üblichen Grunderwerbsnebenkosten wie Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragung zu tragen.

Die Gebote werden gesammelt und nach Fristende unter Ausschluss der Öffentlichkeit geöffnet. Nach Auswertung der Gebote durch den Gemeinderat werden die Bewerber schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung über einen Zuschlag oder Nichtzuschlag informiert.

Sollte innerhalb der ersten **drei Monate** nach Zuschlag kein rechtskräftiger Kaufvertrag zu stande 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.

Das Grundstück muss innerhalb von 5 Jahren einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine entsprechende Bauverpflichtung wird in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, fällt eine Vertragsstrafe in Höhe von 40.000 € an.

Scheyern, den 11.12.2025