



Ihre Ansprechpartnerin:

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 6 Baugrundstücke im neuen Baugebiet „Am Südhang“ im Vergabeverfahren zum Baulandmodell.



Art der Parzelle	Parzellennummer	Größe	Preis/m ²	Kaufpreis
Reihenhausparzelle	11	334 m ² zuzüglich 2/12 Anteil Garagenfläche	460 €	181.240 €
Reihenhausparzelle	12	182 m ² zuzüglich 2/12 Anteil Garagenfläche	460 €	111.780 €
Reihenhausparzelle	13	283 m ² zuzüglich 2/12 Anteil Garagenfläche	460 €	158.240 €
Reihenhausparzelle	15	142 m ² zuzüglich 2/12 Anteil Garagenfläche	460 €	93.380 €
Reihenhausparzelle	20	349 m ² zuzüglich 1/12 Anteil Garagenfläche	460 €	182.620 €
Reihenhausparzelle	24	184 m ² zuzüglich 2/12 Anteil Garagenfläche	460 €	129.260 €

Nach der 1. Verkaufsphase im Baulandmodell im neuen Baugebiet „Am Südhang“ bietet die Gemeinde Scheyern weitere Bauparzellen unter den Vergaberichtlinien zum Baulandmodell an. Die Bepunktung der Bewerbungen berücksichtigt u.a. die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, Kinder oder auch den Wohnort.
Insgesamt 6 Reihenhausparzellen stehen in diesem Modell noch zum Verkauf.

Das Baugebiet im Gesamten umfasst neben Einfamilienhausparzellen auch Doppel- und Reihenhausparrzellen 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 bereits bebaut werden.

Die Baugrundstücke werden erschlossen verkauft. Die Erschließungsanlagen wurden auf dem Privatgrundstück hergestellt. Durch den Bauherrn sind lediglich die privaten Hausanschlüsse herzustellen. Die Revisionsschächte wurden als private Hausanschlüsse bereits hergestellt und werden separat in Rechnung gestellt.

Der Kaufpreis beinhaltet die Erschließungskosten. Zusätzliche Herstellungs- und Erschließungsbeiträge für Straße, Wasser und Kanal werden nicht berechnet. Die abgegoltenen Beiträge decken das aktuelle Baurecht ab.

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 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 abzusichern-
des Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:
 - 1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht, die mitent-
scheidend 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 Bauvorha-
ben bei der Gemeinde Scheyern eingereicht; oder
 - 1.3 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 18 Monaten nach Erteilung der Baue-
genehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsver-
fahren verzichtet wird, mit dem Bauvorhaben begonnen. Der Baubeginn gilt als er-
folgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem nicht unterkellerten Wohnge-
bäude die Fundamente mit Bodenplatte vollständig hergestellt sind bzw. bei einem
unterkellerten Wohngebäude der Keller einschließlich der Kellerdecke vollständig er-
richtet ist; oder
 - 1.4 der Käufer hat nicht innerhalb von längstens 24 Monaten nach Erteilung der Baue-
genehmigung bzw. nach Ausstellung einer Erklärung, dass auf das Genehmigungsver-
fahren 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 bezo-
gen; 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 vor-
stehender Ziffer 1.6 ergebenden Frist ganz oder teilweise an Dritte veräußert. Ver-
äußerung in diesem Sinne ist bereits der Abschluss eines schuldrechtlichen Rechts-
geschäfts, 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 Mitei-
gentümer;
 - die Abgabe eines Angebots, der Abschluss eines solchen Vertrages oder die Einräu-
mung einer wirtschaftlich ähnlichen Rechtsstellung, insbesondere einer Treuhänder-
stellung, oder eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts;
 - die Einräumung eines Nießbrauchs, eines Erbbaurechts, einer Benutzungsdienstbar-
keit 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 Wiederkaufsrechts oder anstelle der Ausübung ihres Benennungs- oder Bestätigungsrechts 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 **10.08.2026**.

Alle nötigen Informationen werden von der Gemeinde Scheyern auf der Plattform www.baupilot.com/scheyern zur Verfügung gestellt. Die Vermarktung findet über die Plattform www.baupilot.com/scheyern statt.

Die Angebote müssen fristgerecht bis zum **16.09.2026** (24:00 Uhr) abgegeben werden. Bewerbungen, die danach eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Eine Bewerbung ist neben der Einreichung über die Plattform 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 Bewerbungsformular der Gemeinde Scheyern für das zu bewerbende Grundstück handeln; die Zustellung per Fax oder E-Mail ist nicht zulässig. Das Bewerbungsformular muss vollständig ausgefüllt sein und alle abgefragten Daten enthalten, ansonsten kann die Gemeinde entscheiden das Bewerbungsformular nicht anzunehmen.

Jede voll geschäftsfähige natürliche Person kann eine Bewerbung abgeben. Bewerber und Käufer müssen identisch sein. Es wird klargestellt, dass Bewerber und Mitbewerber im Regelfall das Grundstück zu gleichen Teilen erwerben müssen, mindestens aber im Verhältnis 90 zu 10. Gemeinsame Käufer müssen zwingend eine gemeinsame Bewerbung als Bewerber und Mitbewerber abgeben.

Bewerbungen sind so einzureichen, dass die Priorität mit dem Kaufwunsch zu den einzelnen Baugrundstücken übereinstimmt. Grundsätzlich gilt die erste eingereichte Bewerbung als priorisiertes Baugrundstück. Die Priorisierung kann während der Bewerbungsphase durch den Bewerber unter BAUPILOT angepasst werden.

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

Hat der Bewerber im Baulandmodell bereits ein Grundstück von der Gemeinde Scheyern erworben, kann kein weiteres Grundstück im Baulandmodell erworben werden.

Der Bewerber erhält über BAUPILOT eine automatische Eingangsbestätigung zu seiner Bewerbung.

Der Bewerber wird über BAUPILOT über die Annahme der Bewerbung informiert. Als Annahme der Bewerbung wird zunächst die Vollständigkeit der Bewerbungsunterlagen definiert.

Die Punktzahl wird für jedes Grundstück einzeln ermittelt. Sollten mehrere Bewerbungen für dieselbe Parzelle abgegeben werden, zählt die höchste erreichte Punktzahl nach den Vergabekriterien. Die Bepunktung wird durch die Gemeindeverwaltung durchgeführt und ist in der jeweiligen Bewerbung über BAUPILOT einsehbar. Für den Fall, dass mehrere identische Bewerbungen bezüglich der Punktzahl eingegangen sind, entscheidet das Los.

Nach Zuteilung der Baugrundstücke wird dem Bewerber eine zeitlich begrenzte Reservierung über BAUPILOT mitgeteilt.

Sollte innerhalb der ersten **drei Monate** nach Reservierung kein rechtskräftiger Kaufvertrag mit dem Bewerber mit der höchsten Punktzahl zustande gekommen sein, behält sich die Gemeinde Scheyern das Recht vor, dem rangnächsten Bewerber 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.

Die Gemeinde Scheyern behält sich vor Bewerber auch für die Reservierung von Grundstücken zuzulassen, für die keine Bewerbung vorliegt. Diese Regelung soll verhindern, dass Grundstücke erneut ausgeschrieben werden müssen, obwohl insgesamt ausreichend Bewerbungen für die Gesamtzahl der Baugrundstücke eingegangen sind.
Die Bewerbungen

In dieser Richtlinie wird der Begriff „Bewerber“ oder „Mitbewerber“ aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwendet. Er steht stellvertretend für Personen aller Geschlechter und ist geschlechtsneutral zu verstehen.

Scheyern, den 10.08.2026