



**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Bereich  
des Landkreises Eichstätt**



## **Bodenrichtwerte**

**Stand: 01.01.2026**

(gültig ab 01.01.2026)



## Vorbemerkungen

### 1. Allgemein

- 1.1. Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt die in den Bodenrichtwertkarten und den Bodenrichtwertlisten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt.
- 1.2. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
- 1.3. Die angegebenen Richtwerte beruhen auf den in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthaltenen Vergleichspreisen der Jahre 2024/2025, der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt und der sachverständigen Erfahrung der Gutachter.
- 1.4. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- 1.5. Evtl. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom durchschnittlichen Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale – wie z.B. Erschließungszustand, Lage, beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und Grundstücksgestalt, Bonität, Geländeneigung, Schutzgebietsbeschränkungen, Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte u. ä. – sind nicht berücksichtigt und bleiben einer individuellen Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes vorbehalten.
- 1.6. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- 1.7. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber die Denkmaleigenschaft einzelner Objekte.
- 1.8. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.



## 2. Baureifes Land

- 2.1. Die Bodenrichtwerte sind für Gebiete nach §§ 30, 33 und 34 BauGB (Innenbereich, Gebiet mit gültigem Bebauungsplan und Baugebiet im Aufstellungsverfahren), nicht jedoch für den Außenbereich nach § 35 BauGB ermittelt. Werte für Grundstücke in Außenbereichslagen (z.B. Weiler oder landwirtschaftliche Hofstellen) sind ausschließlich durch Einzelbewertungen festzustellen.
- 2.2. Die bereits in den Vorjahren festgestellten geringen bis kaum vorhandenen Preisunterschiede von WA zu MD stabilisierten sich auch in den letzten beiden Jahren. Daher wird weiterhin überwiegend nicht mehr zwischen den beiden Nutzungsarten unterschieden und nur noch ein Richtwert für Bauland (durchschnittlicher Lagewert von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Dorfgebiet) als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Bei abweichenden Nutzungsarten, z.B. Einzelgewerbe u.a. kann der Richtwert nur als unverbindlicher Anhaltswert dienen bzw. es ist dann auf vergleichbare Bodenrichtwerte/-zonen auszuweichen. Auf Landwirtschaftliche Hofstellen im Dorfgebiet kann unter Umständen zusätzlich ein möglicher Abschlag erfolgen.
- 2.3. Die Richtwerte gelten für baureifes (erschließungsbeitragsfreies) Land, d.h. der Ansatz für die Erschließung durch Straße, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung ist darin überschlägig für einen durchschnittlichen Standard enthalten. Die Erschließungskosten sind bei den jeweiligen Kommunen zu erfragen.
- 2.4. Bisher konnte eine Abhängigkeit des Richtwerts von der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) nicht signifikant nachgewiesen werden. Auskünfte über die zutreffende GFZ für einzelne Richtwertgebiete erteilt die Große Kreisstadt Eichstätt, für die Gemeinden das Landratsamt in Eichstätt (Bauamt) bzw. die Außenstelle des Landratsamtes Eichstätt in Lenting (Bauamt).
- 2.5. Eine überwiegend geschlossene Bauweise herrscht in Altortbereichen, wie z.B. Eichstätt und Beilngries vor, in allen anderen Richtwertgebieten dominiert eine offene Bauweise.
- 2.6. In mehreren Gemeinden wurden Grundstücke für Wohnbauland im Rahmen von sog. „Einheimischenmodellen“ oder „Baulandmodellen“ an einen eingeschränkten Käuferkreis veräußert. Diese „Einheimischen- bzw. Baulandmodelle“ wurden mit einer Selbstbewohnungsverpflichtung bzw. einem Bauzwang belegt und die daraus resultierenden Verkäufe daher nicht, bzw. nur anteilmäßig berücksichtigt.



### **3. Landwirtschaftliche Flächen**

- 3.1. Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer regelmäßigen Form in normalem Kulturzustand und einer durchschnittlichen Bonität und Größe.
- 3.2. Für Waldflächen wird ein Bodenwert zwischen 1,50 €/m<sup>2</sup> und 2,50 €/m<sup>2</sup> festgesetzt; der Baumbestand ist in diesen Werten nicht berücksichtigt.
- 3.3. Für ausgebeutete, noch nicht wieder verfüllte Steinbruchflächen wird ein Bodenrichtwert von 1,-- bis 3,-- €/m<sup>2</sup>, für Grundstücksflächen mit Abraumphalden ein Bodenrichtwert von 1,-- €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **4. Abkürzungen**

Nutzungsarten:

W	=	Wohnbauflächen
M	=	Gemischte Bauflächen (Wohnbau-, Dorfgebiets- und/oder Mischgebietsflächen)
G	=	Gewerbliche Bauflächen
GI	=	Industriegebiete
SE	=	Sondergebiete für Erholung (Wochenendgebiete)
A	=	Ackerland
GR	=	Grünland
GL	=	Gartenland (Kleingartenanlagen)

Die Bodenrichtwerte wurden am 19.03.2026 durch den Gutachterausschuss abschließend festgesetzt und beschlossen.

Sie sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

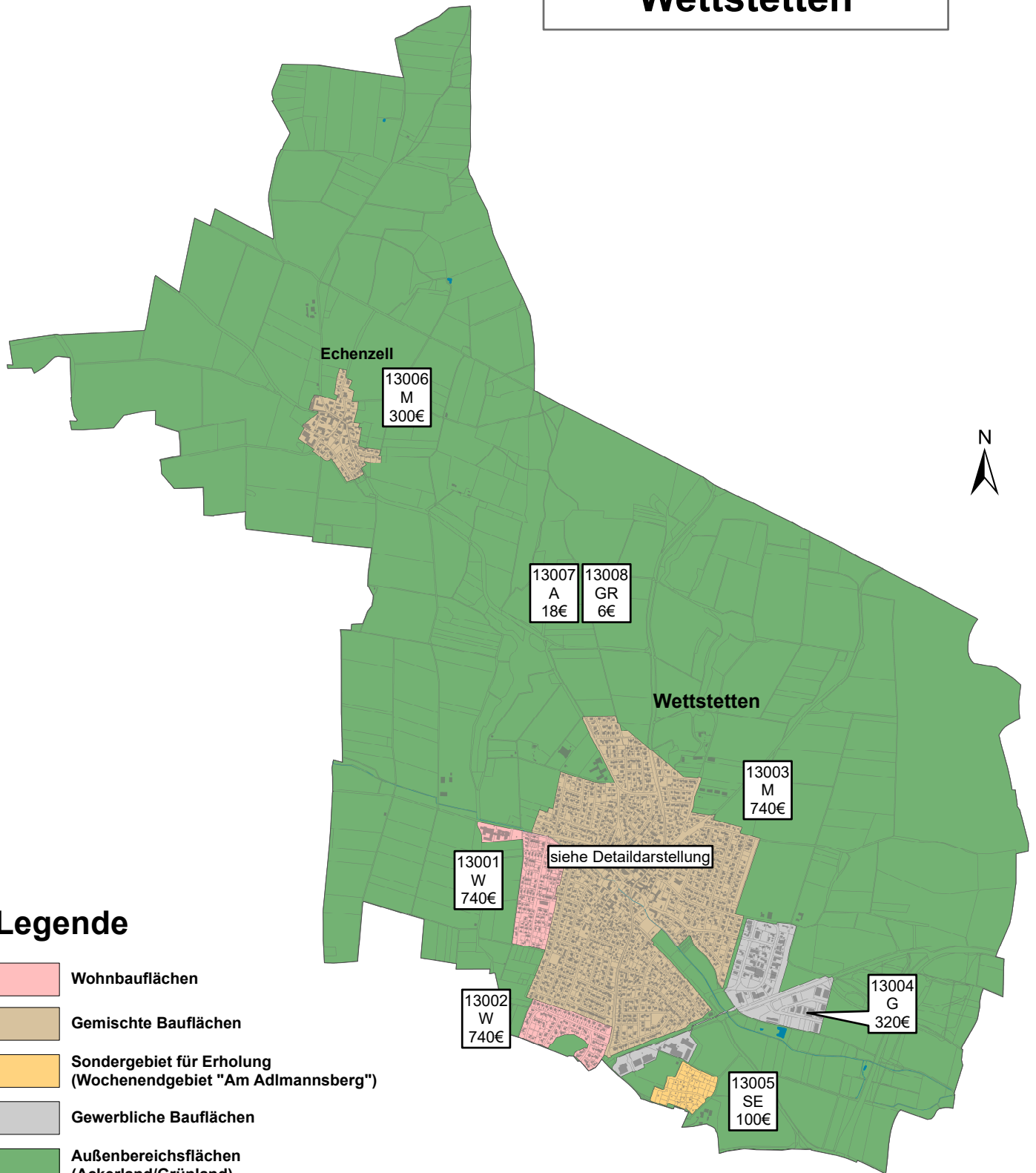


## Wettstetten

Gemarkung	Ortsteil	Richtwert- nummer	Nutzungs- art	Richtwert in €/m <sup>2</sup>
Wettstetten	Wettstetten - Feuergalgen	13001	W	740
	Wettstetten – Am Fort	13002	W	740
	Wettstetten – Sonstiges Gemeindegebiet	13003	M	740
	Wettstetten – Gewerbe inkl. „Am Speck“	13004	G	320
	Wettstetten – Wochenendgebiet „Am Adlmannsberg“	13005	SE	100
	Echenzell	13006	M	300

Landwirtschaftliche Flächen			
	Richtwertnummer	Nutzungsart	Richtwert in €/m <sup>2</sup>
Gesamtes Gemeindegebiet Wettstetten	13007	A	18
	13008	GR	6

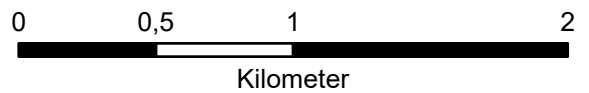
# Bodenrichtwertkarte Wettstetten



## Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sondergebiet für Erholung (Wochenendgebiet "Am Adlmannsberg")
- Gewerbliche Bauflächen
- Außenbereichsflächen (Ackerland/Grünland)

13001 W 740€	<b>Zonennummer</b> <b>Nutzungsart</b> <b>Bodenrichtwert</b>
--------------------	---



# Bodenrichtwertkarte Wettstetten



13001  
W  
740€

13003  
M  
740€

13004  
G  
320€






13002  
W  
740€

13005  
SE  
100€

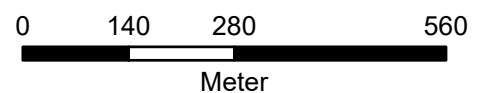
13007  
A  
18€

13008  
GR  
6€

## Legende

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Sondergebiet für Erholung  
(Wochenendgebiet "Am Adlmannsberg")
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Außenbereichsflächen  
(Ackerland/Grünland)

13001  
W  
740€  
Zonennummer  
Nutzungsart  
Bodenrichtwert





Herausgegeben durch:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich des  
Landkreises Eichstätt

Landratsamt Eichstätt  
Residenzplatz 2  
85072 Eichstätt

Mail: [gutachterausschuss@lra-ei.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@lra-ei.bayern.de)

Internet: [www.landkreis-eichstaett.de](http://www.landkreis-eichstaett.de)

Diese Bodenrichtwertliste ist urheberrechtlich geschützt.  
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.