BODENRICHTWERT · NORDRHEIN-WESTFALEN

Bodenrichtwert-Bericht

MUSTERBERICHT

Mittelstraße 14, 50996 Köln

AMTLICHER BODENRICHTWERT

Bodenrichtwert

1.140 €/m²

Bodenrichtwertzone	208028
Stichtag	01.01.2026

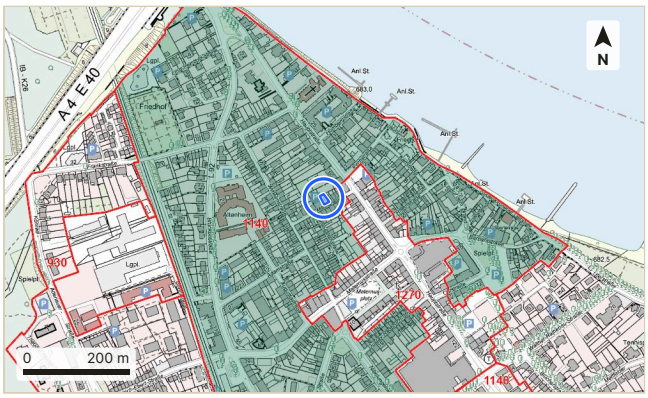
Orientierende Rechnung

Grundstücksfläche	172 m²
Bodenrichtwert × Fläche	196.080 €
Hinweis	Die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks ist für diese Zone nicht veröffentlicht. Ob eine Umrechnung nach den Koeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses erforderlich ist, lässt sich daher nicht aus den Daten ableiten.

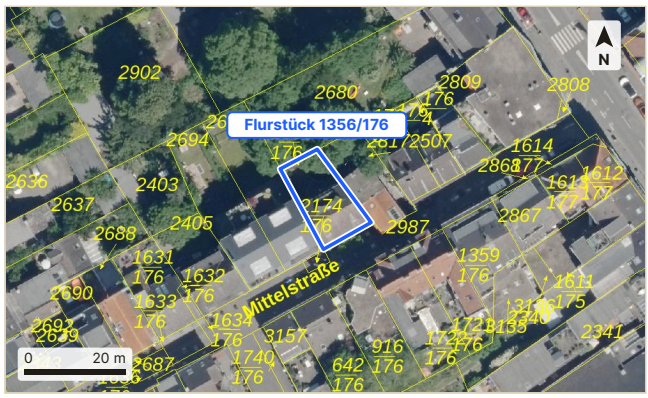
Gegenstand

Adresse	Mittelstraße 14
Ort	50996 Köln
Grundstücksfläche laut Liegenschaftskataster	172 m²

Lage des Grundstücks



Übersicht: Zone 208028 grün, Zonengrenzen rot (BORIS-NRW), Ihr Grundstück blau.



Lageplan: Flurstück 1356/176 blau, Luftbild mit Flurstücksgrenzen (Liegenschaftskataster).

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand der Richtwertzone	**Baureifes Land**
Art der Nutzung der Richtwertzone	**WA**
Beitragszustand	**beitragsfrei**
Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks	**vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht**
Stichtag	**01.01.2026**

Ihr Grundstück und das Bodenrichtwertgrundstück

MERKMAL	IHR GRUNDSTÜCK	BODENRICHTWERTGRUND-STÜCK	BEDEUTUNG
Fläche	172 m² (Liegenschaftskataster); 172 m² (Ihre Angabe) Quelle: Liegenschaftskataster; Ihre Angabe	nicht angegeben Quelle: BORIS-NRW	Für diese Zone ist keine Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks veröffentlicht. Ob eine Umrechnung nach der Fläche nötig ist, lässt sich daraus nicht ableiten.
Nutzung	Wohnbaufläche (Liegenschaftskataster); Ein- oder Zweifamilienhaus (Ihre Angabe) Quelle: Liegenschaftskataster; Ihre Angabe	WA Quelle: BORIS-NRW	Das Liegenschaftskataster erfasst Wohnbaufläche; die Richtwertzone nennt WA. Daraus wurde keine rechnerische Anpassung abgeleitet.
Geschosszahl	III oder mehr (geschätzt aus dem 3D-Gebäudemodell) Quelle: 3D-Gebäudemodell NRW, geschätzt aus der Gebäudehöhe	II Quelle: BORIS-NRW	Aus der Traufhöhe von 12,3 m im 3D-Gebäudemodell schätzen wir drei oder mehr Geschosse; amtlich bestätigt ist das nicht. Das Bodenrichtwertgrundstück hat zwei Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine höhere Ausnutzung kann den Bodenwert erhöhen; der Gutachterausschuss Köln verweist dafür auf seine Umrechnungsvorschrift. Eine Umrechnung haben wir nicht vorgenommen.
GFZ	nicht angegeben Quelle: nicht angegeben	1,0 Quelle: BORIS-NRW	Die zulässige Geschossflächenzahl Ihres Grundstücks ergibt sich aus dem Bebauungsplan und ist nicht Teil dieses Berichts. Weicht sie von der GFZ der Zone ab, kann der Wert höher oder niedriger liegen.
Entwicklungszustand	Baureifes Land Quelle: abgeleitet aus Ihrer Nutzungsangabe	Baureifes Land Quelle: BORIS-NRW	Die Angaben entsprechen einander.
Beitragszustand	nicht angegeben Quelle: nicht angegeben	beitragsfrei Quelle: BORIS-NRW	Der Bodenrichtwert gilt für ein beitragsfreies Grundstück. Sind für Ihr Grundstück noch Erschließungsbeiträge zu zahlen, liegt sein Wert entsprechend darunter. Auskunft darüber gibt die Gemeinde.

Was wir geprüft haben

- Wir haben Flurstück 1356/176 mit 172 m² amtlicher Fläche im Liegenschaftskataster bestätigt. Quelle: Liegenschaftskataster NRW.
- Wir haben die ausgewählte Zone 208028 aus BORIS-NRW übernommen. Quelle: BORIS-NRW.

Wir haben die Zonenauswahl wie folgt begründet: Beide Wohnzonen decken das Flurstück ab. Die Geschosszahl war nicht angegeben. Das 3D-Gebäudemodell zeigt eine Traufhöhe von 12,3 m; daraus schätzen wir drei oder mehr Geschosse (nicht amtlich bestätigt). Daher haben wir die mehrgeschossige Zone 208028 gewählt (ein-/zweigeschossige Zone 208027: 1.770 €/m²).

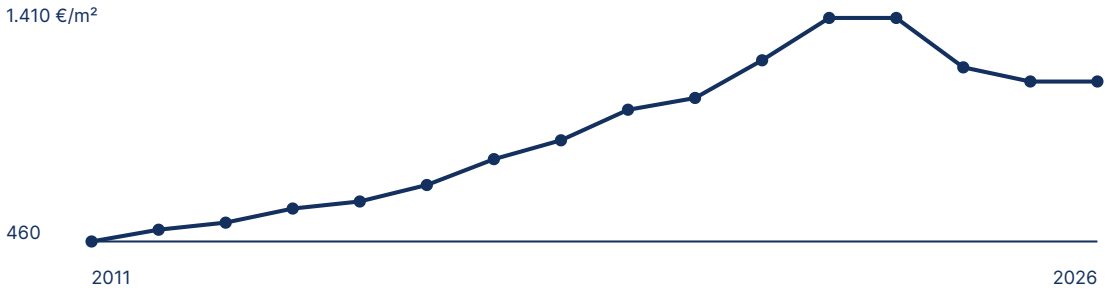
Bemerkungen des Gutachterausschusses

> Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

Historische Bodenrichtwerte am Abfragepunkt (Zone 208028, mehrgeschossige Bauweise)

Die Jahreswerte wurden für denselben Punkt und denselben BORIS-NRW-Layer abgefragt. Zonennummern können sich zwischen den Jahren ändern. Die Angaben sind historischer Kontext, kein Bericht zu einem früheren Stichtag.

Am Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 betrug der Bodenrichtwert am Abfragepunkt 1.410 €/m².



STICHTAG	BODENRICHTWERT	ZONE
01.01.2011	460 €/m²	208006
01.01.2012	510 €/m²	208006
01.01.2013	540 €/m²	208006
01.01.2014	600 €/m²	208006
01.01.2015	630 €/m²	208006
01.01.2016	700 €/m²	208006
01.01.2017	810 €/m²	208006
01.01.2018	890 €/m²	208006
01.01.2019	1.020 €/m²	208006
01.01.2020	1.070 €/m²	208006
01.01.2021	1.230 €/m²	208006
01.01.2022	**1.410 €/m²**	**208006**
01.01.2023	1.410 €/m²	208006
01.01.2024	1.200 €/m²	208006
01.01.2025	1.140 €/m²	208006
01.01.2026	1.140 €/m²	208028

Quelle aller Zeilen: BORIS-NRW WMS-T, Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.

Benachbarte Bodenrichtwertzonen (Zone 208028, mehrgeschossige Bauweise)

Die Entfernung ist der Abstand vom Abfragepunkt zu einem geprüften Stichprobenpunkt in der anderen Zone. Sie ist kein vermessener Abstand zur Zonengrenze.

ZONE	BODENRICHTWERT	NUTZUNG	STICHPROBENABSTAND
208023	1.270 €/m²	MI	ca. 50 m
208024	930 €/m²	WR	ca. 400 m
701013	690 €/m²	WA	ca. 1.600 m
209002	1.120 €/m²	WR	ca. 3.200 m

Quelle aller Zeilen: BORIS-NRW WMS-T, Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.

Einordnung und nächste Schritte

Der amtliche Bodenrichtwert von 1.140 €/m² beschreibt den durchschnittlichen Bodenwert in der Zone 208028 für ein beitragsfreies, baureifes Wohngrundstück mit den oben genannten Merkmalen. Er ist kein Wert für genau dieses Grundstück, und die orientierende Rechnung von 196.080 € enthält kein Gebäude.

Entscheidend ist hier die Wahl der Zone: Das Flurstück liegt zugleich in der Zone 208027 für ein- und zweigeschossige Bauweise mit 1.770 €/m². Aus der Gebäudehöhe im 3D-Gebäudemodell schätzen wir drei oder mehr Geschosse und haben deshalb die mehrgeschossige Zone gewählt. Amtlich bestätigt ist die Geschosszahl damit nicht. Weicht die zulässige Bebauung vom Bodenrichtwertgrundstück ab, kann der Bodenwert höher oder niedriger liegen.

An dieser Stelle ist der Richtwert nach dem Höchststand von 1.410 €/m² in den Jahren 2022 und 2023 auf 1.140 €/m² gesunken und seit 2025 unverändert. Für eine erste Einschätzung und für Gespräche beim Kauf oder Verkauf ist der Bericht eine gute Grundlage. Wenn Sie gegenüber dem Finanzamt einen niedrigeren Wert nachweisen oder vor Gericht einen Wert belegen müssen, brauchen Sie ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB.

1. Lassen Sie die Geschosszahl anhand der Bauunterlagen bestätigen. Hat das Gebäude nur zwei Geschosse, gilt die Zone 208027 mit 1.770 €/m².
2. Prüfen Sie im Bebauungsplan der Stadt Köln die zulässige Geschosszahl und Geschossflächenzahl.
3. Fragen Sie bei der Stadt Köln nach, ob für das Grundstück noch Erschließungsbeiträge offen sind.
4. Bei Abweichungen wenden Sie die Umrechnungsvorschrift des Gutachterausschusses Köln an oder lassen Sie sie von einer Sachverständigen oder einem Sachverständigen anwenden.

Fragen zum Bericht

Fragen zu diesem Bericht beantworten wir gern per E-Mail an kontakt@verifireports.com. Bitte nennen Sie dabei den Vorgang C24.

Grundlage und Grenzen

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert und dieser Bericht ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der Wert bezieht sich ausschließlich auf den Boden und enthält keinen Gebäudewert.

Die orientierende Rechnung ist das Produkt aus Bodenrichtwert und Fläche. Sie ist keine Aussage über den Wert Ihres Grundstücks.

Quellen

Datensatz	**Bodenrichtwerte Nordrhein-Westfalen**
Ausgabe	**BRW-2026-EPSG25832-Shape**
Abrufdatum	**21.09.2026**
SHA-256	**f4d75f23c0432a1acaa3a4185b6bbfa05d839949036ef6eebe60a9adcb08192e**
Lizenz	**dl-de/zero-2.0**
Karten	Geobasis NRW (Amtliche Basiskarte, Digitale Orthophotos, Liegenschaftskataster) und BORIS-NRW, abgerufen am 26.09.2026, Datenlizenz Deutschland Zero 2.0. Die Karten dienen der Orientierung; maßgeblich sind die amtlichen Nachweise.

Anbieter: NOVOGROUP SYSTEMS S.R.L., Strada Gheorghe Șincai nr. 38A, 450077 Zalău, Sălaj, Rumänien. Kontakt: kontakt@verifireports.com
Handelsregister: J31/66/2023 · USt-IdNr.: RO39736070