KAPITEL 8 · EINSCHÄTZUNG

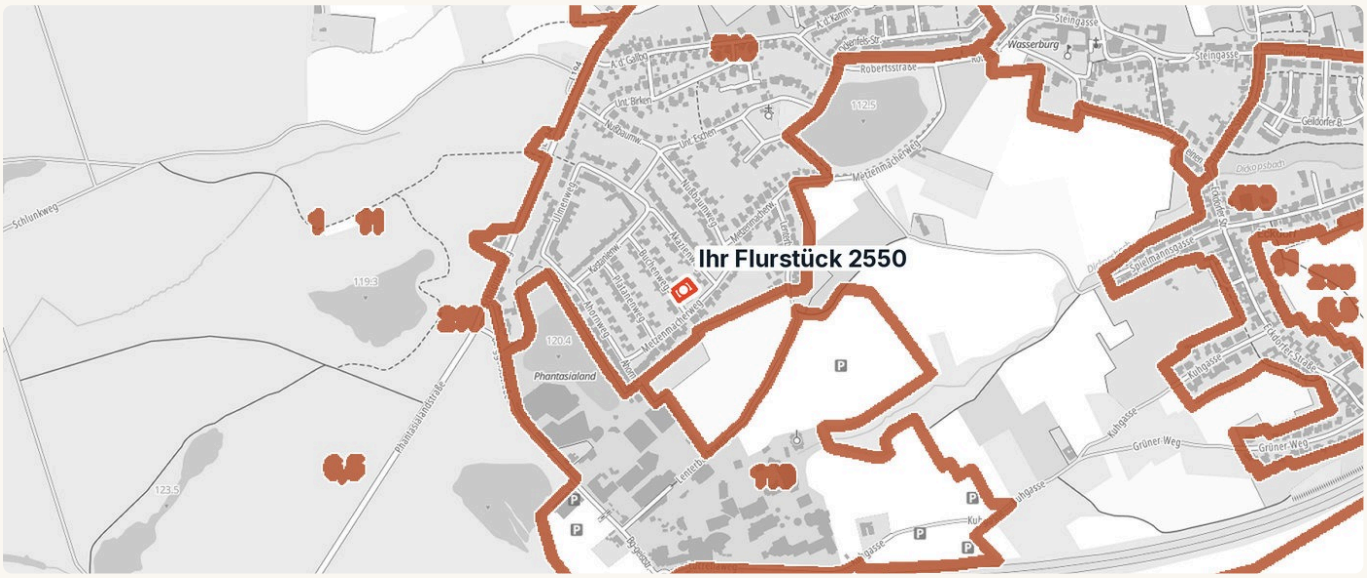
Kosten und Nebenkosten

EINSCHÄTZUNG DER SEITEN 85–86

2 zur Einordnung

Zur Einordnung

Bei 300.000 € Kaufpreis: Nebenkosten ohne Makler rund 22.400 €, ohne Umsatzsteuer des Notars, Auslagen und Grundschuld, zuzüglich einer vereinbarten Maklerprovision (3.000 € je 1 %). Beispiel eines steuerpflichtigen Erwerbs ohne Befreiungen.



Bodenrichtwertzonen im Umfeld. Themenkarte für dieses Flurstück; Legende, Maßstab und Quelle auf Seite 86. © GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0 · Datenquelle: Gutachterausschüsse NRW · 2026 abgerufen · dl-de/zero-2.0 · Darstellung bearbeitet

6,5 %
Grunderwerbsteuer

560 €/m²
Bodenrichtwert Zone

22.400 €
Nebenkosten ohne Makler

Satzung nicht gelesen
Zweitwohnungssteuer der Gemeinde

Was die Daten sagen

EINSTUFUNG	BEFUND	SEITE
ZUR EINORDNUNG	Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen 6,5 %.	S. 85
ZUR EINORDNUNG	Bodenrichtwert 560 €/m², Zone „Badorf“, Stichtag 01.01.2026.	S. 86

Nächste Prüfungen

1. Kostenschätzung vom Notar einholen.
2. Anliegerbescheinigung anfordern.

Die 2 Datenseiten dieses Kapitels

85 Bodenrichtwert und Kaufnebenkosten
86 Bodenrichtwertzonen im Umfeld

KOSTEN

Bodenrichtwert und Kaufnebenkosten

Zur Einordnung

Kosten, die neben dem Kaufpreis anfallen, mit einer Beispielrechnung.

Kaufnebenkosten am Beispiel von 300.000 € Kaufpreis

POSTEN	GRUNDLAGE	BEI 300.000 €
Grunderwerbsteuer 6,5 %	Steuersatz des Landes Nordrhein-Westfalen, seit 1. Januar 2015	19.500 €
Notar (netto)	GNotKG: Beurkundung, Vollzug, Betreuung + XML (KV22115)	1.968,50 €
Grundbuchamt	GNotKG: Eigentum und Vormerkung	952,50 €
Nebenkosten ohne Makler	ohne Umsatzsteuer des Notars, Auslagen und Grundschuld	22.421 €
zzgl. vereinbarter Provision	je 1 % vereinbarter Provision: 3.000 € bei 300.000 €; kein gesetzlicher Satz	3.000 € je 1 %

WAS DER BODENRICHTWERT AUSSAGT

Der Bodenrichtwert der Zone „Badorf“ beträgt 560 €/m² (Stichtag 01.01.2026). Er gilt für ein unbebautes, typisches Grundstück der ganzen Zone. Er ist nicht der Preis dieses Flurstücks und enthält das Haus nicht. Ein Verkehrswert kommt nur aus einem Gutachten oder vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis.

MAKLERPROVISION

Kauft ein Verbraucher eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, darf ein Makler, der sich von beiden Seiten bezahlen lässt, von beiden nur gleich viel verlangen (§§ 656b, 656c BGB); der Maklervertrag braucht Textform (§ 656a BGB). Ob das Haus als Einfamilienhaus zählt, zeigt die Bauakte. **Was tun:** Im Exposé nachsehen, wer die Provision trägt, und vor der Besichtigung klären.

Quelle: §§ 656a–656c BGB, abgerufen 16. November 2026

GRUNDSTEUER UND ÖRTLICHE ABGABEN

Der Bescheid des Verkäufers zeigt die aktuelle Grundsteuer. Ob die Gemeinde eine Zweitwohnungssteuer oder Kurabgabe erhebt, steht in ihren Satzungen; fragen Sie die Gemeinde. **Was tun:** Letzten Grundsteuerbescheid verlangen.

Quelle: Gemeinde, Hebesatz und Satzungen der Stadt Brühl

ERSCHLIESSUNGS- UND ANSCHLUSSBEITRÄGE

Offene Beiträge können den Käufer treffen, wenn der Bescheid nach dem Kauf kommt. **Was tun:** Anliegerbescheinigung der Gemeinde anfordern.

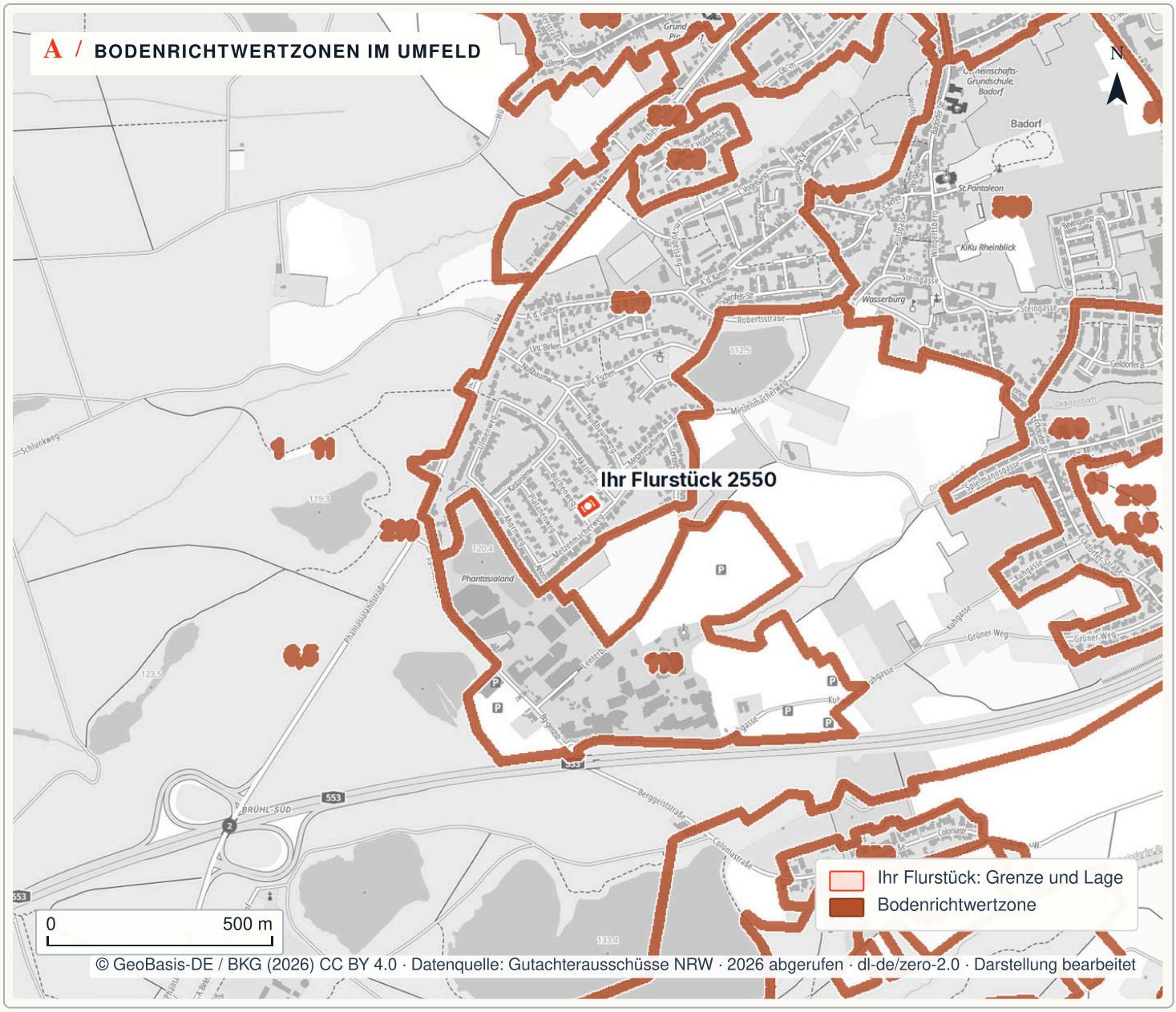
Quelle: Gemeinde, Beitragsstelle

Tiefengeothermie im regionalen Umfeld. Nächste kartierte Fläche etwa 3,1 km vom Flurstück: nachgewiesenes hydrothermisches Potenzial, Temperaturklasse 40–60 °C (Atlas 2013). Für regionale Wärmeversorgung relevant; daraus folgt keine Eignung oder Genehmigung einer Erdwärmesonde am Haus. — LIAG · GeotIS · Geothermieatlas 2013.

Land NRW (IT.NRW) · BORIS.NRW; Grunderwerbsteuer: verwaltung.bund.de; GNotKG, BGB § 656c: gesetze-im-internet.de

Bodenrichtwertzonen im Umfeld

Zonen der Gutachterausschüsse: wo das Flurstück liegt und wie die Nachbarzonen geschnitten sind.



- Bodenrichtwert der Zone: **560 €/m²**
- Abruf für diesen Auftrag: **16.11.2026**
- Breite des Ausschnitts: **2,5 km**

WAS ES FÜR IHR GRUNDSTÜCK BEDEUTET

- Bodenrichtwert 560 €/m², Zone „Badorf“, Stichtag 01.01.2026.
- 560 €/m² × 842 m² = 471.500 € rechnerischer Bodenwert laut Richtwert. Das ist eine Rechnung mit dem Durchschnittswert der Zone, keine Preisangabe und kein Verkehrswert dieses Grundstücks.
- Ein Haus auf dem Grundstück ist darin nicht enthalten.

VOR DEM KAUF

- Den Bodenrichtwert nur als Zonenvergleich nutzen; für ein Kaufangebot Erschließung, Zuschnitt und Zustand des Hauses gesondert bewerten.

QUELLEN UND GRENZEN Datenquelle: Gutachterausschüsse NRW · 2026 abgerufen · dl-de/zero-2.0 · Darstellung bearbeitet · 16.11.2026 · Maßstab: Landesdaten; Ausschnitt: 2,5 km; Abruf: 16.11.2026