

FÜR EIGENTÜMER IN CASTROP-RAUXEL UND UMGEBUNG

Verkaufsfertig in **10** Schritten.

Die Checkliste für Ihren Hausverkauf.

Welche Unterlagen brauchen Sie wirklich? Was übersehen die meisten Verkäufer – und was kostet sie das am Ende? Diese Checkliste bringt Ordnung in Ihren Verkaufsprozess, bevor Sie den ersten Interessenten empfangen.

● 10 Punkte, klar erklärt

● Stand: September 2026

● Von ImmoFaust – Castrop-Rauxel

DAS ERWARTET SIE

- | | |
|--|---|
| 01 Energieausweis rechtzeitig besorgen | 02 Grundbuchauszug & Flurkarte anfordern |
| 03 Baupläne & Wohnfläche zusammensuchen | 04 Baulastenverzeichnis abfragen |
| 05 Modernisierungsnachweise sammeln | 06 Grundsteuer & Versicherung bereitlegen |
| 07 WEG-Unterlagen bei Eigentumswohnung | 08 Immobilie verkaufsfertig machen |
| 09 Realistischen Marktwert ermitteln | 10 Käufer prüfen & Notartermin vorbereiten |

01

PFLICHT

Energieausweis rechtzeitig besorgen

Ohne Energieausweis dürfen Sie eigentlich gar nicht ernsthaft verkaufen: Er muss spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt werden. Fehlt er, drohen Bußgelder bis 10.000 €.

- ☒ Bei Gebäuden vor dem 1.11.1977 ist meist ein Bedarfsausweis nötig (ca. 300–800 €), sonst reicht oft der günstigere Verbrauchsausweis
- ☒ Ausweis ist 10 Jahre gültig – prüfen, ob bereits einer vorhanden ist
- ☒ Pflichtangaben im Inserat: Ausweisart, Energiewert, Baujahr, Heizungsart, Effizienzklasse – auch das ist bußgeldbewehrt

02

AMT

Grundbuchauszug & Flurkarte anfordern

Bank und Notar verlangen beide Dokumente aktuell – zu alte Auszüge werden oft nicht akzeptiert.

- ☒ Aktueller Grundbuchauszug beim Amtsgericht (ca. 10 € in Papierform, ca. 5 € digital)
- ☒ Flurkarte / Liegenschaftskarte beim Katasteramt (ca. 22–33 €, je nach Bundesland)
- ☒ Beide Dokumente zeigen Eigentumsverhältnisse, eingetragene Lasten und Grundstücksgrenzen

03

Baupläne, Baugenehmigung & Wohnflächenberechnung zusammensuchen

Fehlen Ihnen die Originale, fragen Sie beim Bauamt eine Kopie an – das dauert erfahrungsgemäß ein paar Wochen, also früh anstoßen.

- ☒ Baupläne, Baugenehmigung und – falls vorhanden – die Baubeschreibung zusammentragen
- ☒ Wohnflächenberechnung erstellen oder prüfen lassen: Sie ist nicht amtlich, Abweichungen zur tatsächlichen Fläche müssen aber offengelegt werden

04

OFT ÜBERSEHEN

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einholen

Der Punkt, an dem die meisten privaten Verkäufer ins Straucheln geraten: Baulasten stehen **nicht** im Grundbuch (Ausnahme: Bayern, dort gibt es kein eigenes Verzeichnis).

- ☒ Separate Anfrage beim Bauordnungsamt der Stadt bzw. des Kreises nötig
- ☒ Käufer und finanzierende Banken fragen bei größeren Objekten gezielt danach

05

Modernisierungsnachweise & Rechnungen sammeln

Rechnungen zu Dach, Heizung, Fenstern, Elektrik oder Bad rechtfertigen Ihren Preis und beschleunigen den Verkauf spürbar – Käufer zahlen für Nachvollziehbarkeit gerne mehr.

- ☒ Chronologisch sortiert bereitlegen, inklusive Jahr und ausführender Firma
- ☒ Auch kleinere Maßnahmen (neue Heizungspumpe, gedämmter Dachboden) zählen

06

Grundsteuerbescheid & Versicherungsunterlagen bereitlegen

- ☒ Aktuellen Grundsteuerbescheid bereitlegen
- ☒ Gebäudeversicherungspolice heraussuchen – sie geht laut § 95 VVG in der Regel automatisch auf den Käufer über

07

NUR BEI ETW

Bei einer Eigentumswohnung: WEG-Unterlagen zusammenstellen

- ☒ Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und beglaubigtem Aufteilungsplan
- ☒ Jahresabrechnungen der letzten 3 Jahre sowie aktueller Wirtschaftsplan
- ☒ Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen
- ☒ Klären, ob laut Teilungserklärung eine Verwalterzustimmung zum Verkauf nötig ist

08

Immobilie verkaufsfertig machen

Der erste Eindruck entscheidet – online genauso wie bei der Besichtigung vor Ort.

- ☒ Kleine Reparaturen erledigen, entrümpeln, gründlich reinigen
- ☒ Helle, aufgeräumte Fotos sind für Online-Anzeigen entscheidend – bei Zweifeln lieber professionell fotografieren lassen
- ☒ Kleine Investitionen wie frischer Anstrich oder ein aufgeräumter Garten zahlen sich meist mehrfach aus

09

HÄUFIGSTER FEHLER**Realistischen Marktwert ermitteln lassen**

Der Preis ist der Hebel, der über Erfolg oder Misserfolg entscheidet – und der am häufigsten falsch gezogen wird.

- ☒ Bauchgefühl oder ein reiner Vergleich mit Online-Inseraten reicht nicht – Lage, Zustand, Energieeffizienz, Grundstück und aktueller Markttrend fließen alle ein
- ☒ Zu hoch angesetzt: Die Immobilie "verbrennt" auf dem Markt, Interessenten bleiben aus, spätere Preissenkungen wirken wie ein Warnsignal
- ☒ Zu niedrig angesetzt: Sie verschenken bares Geld

10

Käufer prüfen & Notartermin vorbereiten

- ☒ Finanzierungsbestätigung der Bank vom Käufer einholen, bevor Sie sich festlegen
- ☒ Steuer-Identifikationsnummer beider Parteien für den Notar bereithalten
- ☒ Der Vertragsentwurf muss Verbrauchern mindestens 2 Wochen vor der Beurkundung vorliegen
- ☒ Bei Eigentumswohnungen: Verwalterzustimmung und aktuelle Abrechnungen dem Notar mitgeben

Gut zu wissen

Fehlen Grundbuchauszug, Flurkarte oder Flächenberechnung, blockiert das oft die Finanzierungszusage der Käufer-Bank. Fehlen Negativzeugnis, Verwalterzustimmung oder andere Fälligkeitsvoraussetzungen, wird selbst nach der Beurkundung der Kaufpreis nicht fällig. Wer die Unterlagen früh zusammenhat, verkauft in der Regel spürbar schneller.

DER NÄCHSTE SCHRITT

Sie müssen das nicht allein durchgehen.

Wir kennen den Immobilienmarkt in Castrop-Rauxel, Selm, Datteln und dem übrigen Ruhrgebiet aus erster Hand. Lassen Sie sich in wenigen Minuten unverbindlich sagen, was Ihre Immobilie realistisch wert ist – und welche der obigen Punkte in Ihrem Fall wirklich wichtig sind.

Jetzt kostenlose Ersteinschätzung sichern →

Unverbindlich · In 2 Minuten ausgefüllt · Rückmeldung innerhalb von 24 Std. (werktags)

1

Kurzes Online-Formular zu Ihrer Immobilie ausfüllen

2

Persönlicher Rückruf von unserem Team

3

Klarer Fahrplan für Preis, Unterlagen und Timing

TELEFON

02305 7045784

E-MAIL

info@immofaust.de

WEB

www.immo-faust.de

Diese Checkliste bietet eine allgemeine Orientierung und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Alle Angaben ohne Gewähr, Stand September 2026 – Anforderungen können je nach Bundesland, Objektart und Einzelfall abweichen. Immofaust ist eine Marke der Faust Finanz GmbH, Grimbergstr. 13, 44577 Castrop-Rauxel. Immobilienmakler mit Erlaubnis nach § 34c GewO, erteilt durch die IHK Nord Westfalen.