

PRAKTISCHE CHECKLISTE · WUPPERTAL · SOLINGEN · REMSCHEID

Verkaufs- unterlagen- Checkliste.

Welche Dokumente Sie für den Verkauf Ihrer Immobilie im Bergischen Land benötigen
— und wo Sie sie bekommen.

Stand: Juni 2026

Von: Sascha Oertel · Oertel Immobilien GmbH

Wuppertal · Bergisches Land

oertelimmobilien.de

AUF GUTEM GRUND.

VORAB

Warum diese Liste.

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen, dann verkaufen Sie Vertrauen — und Vertrauen entsteht beim Käufer durch Vollständigkeit.

Eine Beobachtung, die ich in den letzten acht Jahren in Wuppertal, Solingen und Remscheid hunderte Male gemacht habe: Eigentümer, die wegen fehlender Unterlagen Wochen oder Monate verlieren, weil das Bauamt Bearbeitungszeit hat, weil der Energieausweis abgelaufen ist, weil die Hausverwaltung die WEG-Protokolle erst raussucht.

Diese Checkliste hilft Ihnen, das **vor** der Vermarktung in den Griff zu bekommen. Drucken Sie sich die folgenden Seiten aus. Haken Sie ab, was Sie schon haben. Gehen Sie die offenen Punkte ab.

IHR FORTSCHRITT IM ÜBERBLICK

Tragen Sie am Ende jedes Abschnitts ein, wie viele Unterlagen Sie haben. So sehen Sie auf einen Blick, wo Sie stehen.

Pflichtmappe für jeden Verkauf

Diese zehn Unterlagen brauchen Sie bei jedem Verkauf — egal, ob Eigentumswohnung, Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus.

UNTERLAGE	WO SIE ES BEKOMMEN	KOSTEN	BEARBEITUNG	VORH.	BEANTR.	FEHLT
Aktueller Grundbuchauszug (max. 3 Monate alt)	Grundbuchamt beim Amtsgericht	20–30 €	1–2 Wochen, online tlw. sofort	☐	☐	☐
Flurkarte / Liegenschaftskarte	Katasteramt der Stadt	30–80 €	1–2 Wochen	☐	☐	☐
Bauakte / genehmigte Bestandspläne	Bauaufsicht der Stadt	30–150 €	4–8 Wochen	☐	☐	☐
Wohnflächenberechnung nach WoFIV	Architekt / Sachverständiger / Bauakte	200–600 € neu	1–3 Wochen	☐	☐	☐
Energieausweis	zertifizierter Energieberater	100–600 €	1–3 Wochen	☐	☐	☐
Feuerstättenbescheinigung	Bezirksschornsteinfeger	30–60 €	wenige Tage	☐	☐	☐
Grundsteuerbescheid der letzten zwei Jahre	eigene Unterlagen	0 €	sofort	☐	☐	☐
Wohngebäudeversicherungs- Police	eigene Unterlagen / Versicherer	0 €	sofort	☐	☐	☐
Baulastenauskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Bauaufsicht der Stadt	15–50 €	wenige Tage bis 2 Wochen	☐	☐	☐
Altlastenauskunft aus dem Altlastenkataster	Umweltamt der Stadt	0–50 €	wenige Tage bis 2 Wochen	☐	☐	☐

WICHTIG ZUM ENERGIEAUSWEIS

Gültigkeit zehn Jahre ab Ausstellung. Wer einen Ausweis von 2014 oder älter hat, braucht einen neuen. Die EU-Richtlinie EPBD wird die Energieausweise voraussichtlich ab 2026 grundlegend umstellen — neue Skala A bis G, strengere Kriterien.

WICHTIG ZUR WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Wenn die Wohnfläche im Exposé von der tatsächlichen Wohnfläche abweicht, riskieren Sie nicht nur die Kaufverhandlung, sondern bei vermieteten Objekten auch Mietminderungsansprüche auf Lebenszeit.

WICHTIG ZU BAULASTEN UND ALTLASTEN

Baulasten — etwa Wege-, Abstandsflächen- oder Stellplatzbaulasten — stehen nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis der Stadt. Käufer und finanzierende Banken fragen beides ab. Beim Altlastenkataster zahlt sich im Bergischen Land die industrielle Vergangenheit von Solingen, Remscheid und Wuppertal aus: Ein unentdeckter Altlastenverdacht, der erst beim Notar oder von der Bank aufgedeckt wird, kostet Sie regelmäßig den Käufer — und Vertrauen, das sich nicht zurückholen lässt.

WICHTIG ZUR GEBÄUDEVERSICHERUNG

Prüfen Sie, ob Ihre Police Elementarschäden (Starkregen, Rückstau, Hochwasser) einschließt. Im Bergischen Land mit seinen Hanglagen und Starkregen-Ereignissen wird das von Käufern zunehmend abgefragt — und eine vorhandene Elementardeckung ist ein Verkaufsargument, kein Nebenpunkt.

Bei Eigentumswohnungen zusätzlich

Die meisten dieser Unterlagen bekommen Sie über die Hausverwaltung.

UNTERLAGE	WO SIE ES BEKOMMEN	KOSTEN	BEARBEITUNG	VORH.	BEANTR.	FEHLT
Teilungserklärung mit Aufteilungsplan	Hausverwaltung oder Grundbuchamt	0–50 €	1–2 Wochen	☐	☐	☐
Abgeschlossenheitsbescheinigung	Bauakte / Hausverwaltung	0 €	sofort	☐	☐	☐
Letzte 3 WEG-Protokolle	Hausverwaltung	0–50 €	1–2 Wochen	☐	☐	☐
Aktueller Wirtschaftsplan	Hausverwaltung	0 €	sofort	☐	☐	☐
Stand Instandhaltungsrücklage	Hausverwaltung	0 €	sofort	☐	☐	☐
Sondereigentumsabrechnungen der letzten 3 Jahre	Hausverwaltung / eigene Unterlagen	0 €	sofort	☐	☐	☐
Verwaltervertrag	Hausverwaltung	0 €	1 Woche	☐	☐	☐

PRAXISTIPP

Hausverwaltungen im Bergischen Land brauchen für Verkaufs-Unterlagenpakete typischerweise zwei bis vier Wochen. Manche berechnen Sondergebühren von 80 bis 200 €. Wer früh anfragt, verliert keine Zeit. Manche Verwaltungen haben die Unterlagen digital abrufbar — fragen Sie konkret danach.

Bei vermieteten Immobilien zusätzlich

Diese Punkte sind erfolgskritisch. Ohne sie keine ernsthafte Preisverhandlung mit Kapitalanlegern.

UNTERLAGE	WO SIE ES BEKOMMEN	KOSTEN	BEARBEITUNG	VORH.	BEANTR.	FEHLT
Aktueller Mietvertrag mit allen Anlagen und Nachträgen	eigene Unterlagen	0 €	sofort	☐	☐	☐
Mieterhöhungshistorie der letzten 3 Jahre	eigene Unterlagen	0 €	sofort	☐	☐	☐
Nebenkostenabrechnungen der letzten 3 Jahre	eigene Unterlagen	0 €	sofort	☐	☐	☐
Kautionsnachweis (Konto, Bürgschaft)	Bank / eigene Unterlagen	0 €	sofort	☐	☐	☐
Liste anhängiger Mietminderungen / Streitfälle	eigene Aufstellung	0 €	sofort	☐	☐	☐
Mieterliste mit Namen, Mietzins, Wohnfläche, Mietzeitraum	eigene Aufstellung	0 €	sofort	☐	☐	☐

PRAXISTIPP

Eine saubere, anonymisierte Mieterliste in tabellarischer Form ist eines der ersten Dokumente, das ein professioneller Kapitalanleger sehen will. Ohne diese Liste keine ernsthafte Preisverhandlung.

Bei Einfamilien- und Reihenhäusern zusätzlich

Diese Unterlagen machen Ihr Haus für Käufer und deren Energieberater einschätzbar — und entscheiden oft über Tempo und Preis.

UNTERLAGE	WO SIE ES BEKOMMEN	KOSTEN	BEARBEITUNG	VORH.	BEANTR.	FEHLT
Grundrisse, Schnitte, Ansichten (bemaßt)	Bauakte / Architekt	0–150 €	aus Bauakte	☐	☐	☐
Lageplan / amtlicher Lageplan	Katasteramt / Bauakte	30–80 €	1–2 Wochen	☐	☐	☐
Modernisierungs- und Sanierungsnachweise mit Rechnungen (Dach, Fenster, Elektrik, Bäder)	eigene Unterlagen / Handwerker	0 €	sofort	☐	☐	☐
Heizungsdaten nach GEG (Typ, Baujahr, Brennstoff, Wartung)	eigene Unterlagen / Heizungsbauer	0 €	sofort	☐	☐	☐

WICHTIG ZUR HEIZUNG

Käufer und Banken fragen heute zuerst nach dem Alter der Heizung. Bei älteren Öl- und Gasheizungen geht es um mögliche Austauschpflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz — wer Typ, Baujahr und letzte Wartung sauber belegen kann, nimmt der Verhandlung von Anfang an die Unsicherheit.

Bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich

UNTERLAGE	WO SIE ES BEKOMMEN	KOSTEN	BEARBEITUNG	VORH.	BEANTR.	FEHLT
Wartungsverträge (Heizung, Aufzug, Brandmeldeanlage)	eigene Unterlagen / Dienstleister	0 €	sofort	☐	☐	☐
Versicherungsnachweise (Gebäude, Haftpflicht)	eigene Unterlagen / Versicherer	0 €	sofort	☐	☐	☐
Liste der Sanierungsmaßnahmen der letzten 10 Jahre	eigene Aufstellung	0 €	sofort	☐	☐	☐

Bei geerbten Immobilien zusätzlich

UNTERLAGE	WO SIE ES BEKOMMEN	KOSTEN	BEARBEITUNG	VORH.	BEANTR.	FEHLT
Erbschein oder notarielles Testament mit Eröffnungsprotokoll	Nachlassgericht	0,5–1 % des Nachlasswerts	4–12 Wochen	☐	☐	☐
Grundbuch-Berichtigungsantrag (Umschreibung auf Erben)	Notar / Grundbuchamt	ca. 0,5 % vom Verkehrswert	4–8 Wochen	☐	☐	☐
Auseinandersetzungsvereinbarung bei Erbengemeinschaft	Notar	je nach Komplexität	individuell	☐	☐	☐

WICHTIG BEI ERBENGEMEINSCHAFTEN

Ohne Einstimmigkeit aller Erben ist ein Verkauf rechtlich nicht möglich. Wenn auch nur ein Miterbe blockiert, bleibt am Ende oft nur die Teilungsversteigerung — und das ist meist deutlich teurer für alle. Bei Erbengemeinschaften lohnt sich ein moderiertes Erstgespräch, bevor irgendwer zum Anwalt geht.

Ihr Fortschritt im Überblick

BEREICH	ANZAHL	NOTIZ
Pflichtmappe (für jeden Verkauf)	_____ von 10	
Zusatz Einfamilien-/Reihenhaus	_____ von 4	
Zusatz Eigentumswohnung	_____ von 7	
Zusatz vermietete Immobilie	_____ von 6	
Zusatz Mehrfamilienhaus	_____ von 3	
Zusatz Erbschaft	_____ von 3	

Zuständige Stellen im Bergischen Land

Die Anlaufstellen für die wichtigsten Dokumente in den drei Hauptstädten. Online-Services und Öffnungszeiten ändern sich gelegentlich — bitte vor Ihrem Besuch auf der jeweiligen Stadtwebsite verifizieren.

STADT	ANLAUFSTELLEN
Wuppertal	Grundbuchamt: Amtsgericht Wuppertal, Eiland 4, 42103 Wuppertal Bauaufsicht: Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal Vermessung und Kataster: Stadt Wuppertal, gleicher Standort
Solingen	Grundbuchamt: Amtsgericht Solingen, Goerdelerstraße 4, 42651 Solingen Bauaufsicht: Stadt Solingen, Stadtdienst Stadtentwicklung, Walter-Scheel-Platz 1, 42651 Solingen Vermessung und Kataster: Stadt Solingen, gleicher Standort
Remscheid	Grundbuchamt: Amtsgericht Remscheid, Felder Straße 110, 42857 Remscheid Bauaufsicht: Stadt Remscheid, Fachdienst Bauberatung und Bauaufsicht, Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid Vermessung und Kataster: Stadt Remscheid, gleicher Standort
Altlasten & Boden	Untere Bodenschutzbehörde der jeweiligen Stadt — Auskunft aus dem Altlastenkataster. Wuppertal: Ressort Umweltschutz, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal · Solingen und Remscheid: jeweiliger Umwelt-Stadtdienst
Nachlass & Erbschaft	Nachlassgericht beim Amtsgericht Wuppertal, Solingen bzw. Remscheid (Erbschein, Testamentseröffnung) Erbschaftsteuer: Finanzamt Velbert (zentral zuständig für das Bergische Land)
Grundsteuer	Finanzamt nach Lage der Immobilie: Wuppertal-Elberfeld (Kasinostr. 12), Solingen (Goerdeler Str. 50) bzw. Remscheid (Wupperstr. 10) — Grundsteuerwert- und Messbescheid

Energieberater im Bergischen Land

Eine aktuelle Liste zertifizierter Energieberater finden Sie in der **Energieberater-Datenbank der Verbraucherzentrale NRW**, auf der **dena-Energieeffizienz-Expertenliste** ([energie-effizienz-experten.de](https://www.energie-effizienz-experten.de)) sowie über die **Handwerkskammer Düsseldorf**, die für das Bergische Land zuständig ist. Achten Sie darauf, dass der Energieberater für Ihren konkreten Förderfall zugelassen ist.

Fachpartner in der Region: Für Energieberatung und Bauphysik arbeiten wir unter anderem mit dem Ingenieurbüro Dr. Susanne Hendel (Schwelm) zusammen — gelistete Energie-Effizienz-Expertin, Fördermittel nach KfW und BAFA, Einordnung der GEG-Pflichten. Sinnvoll für Eigentümer mit Sanierungspflicht oder Energieausweis-Bedarf vor dem Verkauf.
ibe-hendel.de · 0151 26005047

Was Ihr Stand bedeutet

Markieren Sie ehrlich, wo Sie stehen. Diese Einschätzung bezieht sich auf die **Reife für die Vermarktung** — also wie nah Sie an einem geordneten Vermarktungsstart durch einen qualifizierten Makler sind.

80 Prozent oder mehr vorhanden

Ihre Unterlagen-Lage ist solide. Sie sind reif für ein Erstgespräch und können in zwei bis drei Wochen mit der Vermarktung starten — nur die letzten Lücken sind noch zu füllen.

50 bis 79 Prozent vorhanden

Sie brauchen vier bis acht Wochen Vorlauf, vor allem wegen Bauakte und Hausverwaltung. Jetzt anfangen, nicht erst, wenn der Verkauf entschieden ist — sonst verlängert sich der Gesamtprozess unnötig.

Unter 50 Prozent vorhanden

Vermutlich liegt der letzte Eigentümerwechsel länger zurück. Rechnen Sie mit zwei bis drei Monaten Vorlauf, bevor die Vermarktung sinnvoll startet. Die Investition lohnt sich — Käufer zahlen für Vollständigkeit nachweisbar mehr.

ÜBRIGENS: DIE BESCHAFFUNG ÜBERNEHMEN WIR FÜR SIE

Diese Liste zeigt, was zusammenkommt. Die gute Nachricht: Die Beschaffung der Verkaufsunterlagen — Grundbuchamt, Bauaufsicht, Kataster, Hausverwaltung — gehört zu unserem Maklerservice. Wir wissen aus acht Jahren, welcher Sachbearbeiter in Wuppertal, Solingen und Remscheid welche Unterlage wie schnell herausgibt. Sie müssen sich nicht selbst durch die Ämter arbeiten.

Platz für offene Fragen, Telefonnotizen, Fristen und alles, was Sie auf dem Weg zur kompletten Mappe festhalten möchten.

WENN SIE HILFE BRAUCHEN

Sprechen wir miteinander.

In jedem Erstgespräch prüfen wir gemeinsam, welche Unterlagen schon da sind und welche fehlen. Wir wissen aus acht Jahren Praxis, in welcher Reihenfolge man am schnellsten zur kompletten Mappe kommt — und welche Sachbearbeiter in Wuppertal, Solingen und Remscheid welche Unterlagen wie schnell beschaffen können.

Das Erstgespräch dauert 15 bis 30 Minuten. Es ist kostenfrei und unverbindlich. Sie wissen am Ende, ob Sie den Verkauf in eigener Regie sinnvoll vorbereiten können oder Unterstützung brauchen.

TELEFON 0202 946 949 00

E-MAIL info@oertelimmobilien.de

WEB oertelimmobilien.de · sascha-oertel.de

ANSCHRIFT Oertel Immobilien GmbH
Hauptstraße 74 · 42349 Wuppertal



Sascha Oertel

Geschäftsführer
Oertel Immobilien GmbH
Auf gutem Grund.

Diese Checkliste dürfen Sie gerne weitergeben — an Familienmitglieder, Notare, Steuerberater, Anwälte. Sie ist als Service gedacht, nicht als Werbung. Die Liste ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall.