

VERKAUF GUT VORBEREITEN · DUISBURG

Verkaufsunterlagen in Duisburg: Finden Sie den richtigen Weg

Christian Gottschling · Geschäftsführer



Ein Käufer fragt nach der Wohnfläche. Ihre Bank braucht einen Plan. Doch im Ordner fehlen einzelne Belege. Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, was Sie zuerst suchen und welche amtliche Stelle weiterhilft. Mit einer einfachen Übersicht vermeiden Sie doppelte Anfragen und behalten offene Punkte im Blick.

Die interaktive Hilfe nutzen Sie auf der Website. Diese PDF enthält die vollständigen Ratgebertexte, FAQ und Quellen. Persönliche Eingaben sind nicht enthalten.

Zum Online-Ratgeber: <https://duisburgmakler.de/ratgeber/unterlagen-immobilienverkauf/>

Erst sammeln, dann gezielt nachfordern

Legen Sie einen Ordner mit fünf Bereichen an: Eigentum und Grundstück, Gebäude und Flächen, Energie und Modernisierungen, laufende Kosten sowie offene Fragen. Beginnen Sie mit Ihren Kaufunterlagen. Fügen Sie Pläne, Flächenberechnungen, Rechnungen und bekannte Informationen zu Schäden hinzu.

Für eine Eigentumswohnung brauchen Sie zusätzlich Unterlagen der Gemeinschaft. Dazu zählen Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Abrechnungen und vorhandene Versammlungsprotokolle. Bei vermieteten Objekten kommen Mietverträge und Angaben zu Einnahmen hinzu. Sammeln Sie diese zunächst für Ihre eigene Vorbereitung.

Hausakten: Früh anfragen und Lücken einplanen

Die [Stadt Duisburg erklärt die Einsicht in Hausakten](#). Eigentümer und bevollmächtigte Personen müssen ihr berechtigtes Interesse nachweisen. Das amtliche Antragsformular nennt die benötigten Unterlagen.

Die Stadt garantiert keine vollständige Akte. Gerade Wohnflächenberechnung und Baujahr können fehlen oder nicht verwertbar sein. Auch die Bearbeitungsdauer ist derzeit erhöht. Planen Sie deshalb keinen festen Verkaufstermin allein auf Basis eines erwarteten Akteneingangs.

Am 25. Oktober 2026 nennt die Stadt eine Grundgebühr von 54 Euro, die auch ohne vorhandene Hausakte anfällt. Weitere Bearbeitungskosten können hinzukommen. Prüfen Sie Gebühren und Anforderungen vor Ihrem Antrag auf der Originalseite. Persönliche Nachweise senden Sie direkt an die zuständige Stelle.

Baulasten: Grundstück genau bezeichnen

Für die [Auskunft aus dem Duisburger Baulastenverzeichnis](#) halten Sie Gemarkung, Flur, Flurstück und Straße bereit. Diese Angaben finden Sie häufig in Grundstücksunterlagen. Für schriftliche Auskünfte fallen Gebühren an.



Beim Abruf am 25. Oktober 2026 weist die Stadt auf etwa sechs Wochen Bearbeitungszeit hin. Wegen der Digitalisierung kann es länger dauern. Telefonische Auskünfte finden laut aktuellem Hinweis aus personellen Gründen nicht statt. Nutzen Sie den auf der Seite beschriebenen schriftlichen Weg und prüfen Sie den Stand vor Ihrer Anfrage.

Grundbuch und Baulastenverzeichnis erfüllen verschiedene Aufgaben. Ein vorliegender Grundbuchauszug beantwortet deshalb nicht automatisch Ihre Fragen zu Baulasten.

Grundbuch: Direkt bei der zuständigen Stelle beginnen

Das [Amtsgericht Duisburg erläutert Grundbuchauskünfte](#). Mit einem berechtigten Interesse können Sie einen Ausdruck beantragen. Die Seite erklärt Nachweise, Antragswege und amtliche Gebühren. Prüfen Sie vor dem Antrag, welches Grundbuchamt für genau Ihr Grundstück zuständig ist. Gehen Sie nicht allein nach dem Stadtnamen.

Die Justiz warnt auf ihrer Seite vor privaten Online-Anbietern mit zusätzlichen Bearbeitungsentgelten. Der direkte amtliche Weg kann Ihnen unnötige Zusatzkosten ersparen. Das Grundbuch beschreibt unter anderem Eigentum und eingetragene Rechte. Eine Wohnflächenberechnung oder einen Nachweis der Grundstücksgrenzen ersetzt es nicht.

Machen Sie aus dem Stapel eine kurze Aufgabenliste

Markieren Sie jede Gruppe mit „vorhanden“, „fehlt“ oder „prüfen“. Ergänzen Sie eine zuständige Stelle und ein Anfragedatum. Eine gefundene Datei ist erst dann hilfreich, wenn sie zu Ihrem Objekt und zum heutigen Zustand passt.

Stehen in zwei Unterlagen verschiedene Flächen, bewahren Sie beide auf. Lassen Sie die Abweichung klären. Übernehmen Sie nicht einfach die größere Zahl. Gleiches gilt für einen Dachausbau: Die Nutzung allein belegt noch keine genehmigte Wohnfläche.

Mit dem Unterlagencheck auf dieser Seite sortieren Sie die Gruppen. Das Werkzeug lädt keine Dokumente hoch und prüft deren Inhalt nicht.

Ihre nächste Anfrage kann kurz bleiben

Nennen Sie dem Team Objektart, Duisburger Stadtteil und die wichtigste Lücke. Zum Beispiel: „Für meine Wohnung fehlen die Unterlagen der Gemeinschaft.“ Oder: „Für den Anbau liegt mir kein Plan vor.“ So lässt sich der nächste Schritt gezielt besprechen.

Sie erreichen das Team unter info@duisburgmakler.de oder 0201 45 875 433. Für Ihre erste Nachricht brauchen Sie weder Ausweiskopien noch vollständige Mieterdaten oder Bankunterlagen. Welche Hilfe bei Beschaffung und Prüfung vereinbart wird, klären Sie vorab. Quellenstand: 25. Oktober 2026.

Ihre Fragen. Klare Antworten.

Welche Unterlagen suche ich als Erstes?

Beginnen Sie mit Kaufunterlagen, Grundrissen, Flächenberechnungen, Energieausweis und Belegen zu Veränderungen am Gebäude. Ergänzen Sie je nach Objekt die Unterlagen der Gemeinschaft oder zur Vermietung.

Wo kann ich Bauakten für Duisburg anfragen?

Bei der Stadt Duisburg über die verlinkte Dienstleistung „Einsichtnahme Hausakten“. Dort stehen Antragsformular, benötigte Nachweise und aktuelle Gebühren.

**Enthält die Hausakte immer eine richtige Wohnfläche?**

Nein. Die Stadt weist ausdrücklich auf mögliche Lücken hin. Eine Wohnflächenberechnung kann fehlen oder nicht verwertbar sein. Lassen Sie unklare Angaben gesondert prüfen.

Wie bereite ich eine Baulastenauskunft vor?

Halten Sie Gemarkung, Flur, Flurstück und Straße bereit. Prüfen Sie den aktuellen schriftlichen Antragsweg auf der Stadtseite und planen Sie Bearbeitungszeit ein.

Kann ich das Grundbuch über ein beliebiges Onlineportal bestellen?

Beginnen Sie besser bei der zuständigen amtlichen Stelle. Die Justiz erklärt den direkten Antrag und warnt vor zusätzlichen Entgelten privater Anbieter. Sie müssen Ihre Berechtigung nachweisen.

Was mache ich mit widersprüchlichen Flächenangaben?

Markieren Sie beide Angaben samt Herkunft. Lassen Sie klären, welche Berechnung nachvollziehbar ist. Ein größerer Wert ist nicht automatisch der richtige.

Muss vor dem ersten Maklerkontakt alles vollständig sein?

Nein. Eine Übersicht der vorhandenen und fehlenden Unterlagen genügt für den Einstieg. Persönliche Nachweise senden Sie nur gezielt an die Stelle, die sie tatsächlich benötigt.

Was passiert mit meinen Angaben im Unterlagencheck?

Ihre Auswahl wird nur im Arbeitsspeicher der geöffneten Seite verarbeitet. Sie müssen keine Kontaktdaten angeben und keine Unterlagen hochladen. Er speichert keine Auswahl in Cookies oder im Browserspeicher. Beim Neuladen wird die Auswahl zurückgesetzt. Sie können die Übersicht lokal drucken.

Quellen zum Nachlesen

Quellenstand: 25. Oktober 2026. Prüfen Sie aktuelle Angaben bei der jeweiligen Originalquelle.

1. Stadt Duisburg - Einsicht in Hausakten

https://www.duisburg.de/vv/produkte/pro_du/dez_vii/einnahme-hausakten

2. Stadt Duisburg - Baulastenauskunft

https://duisburg.de/vv/produkte/pro_du/dez_vii/baulastenverzeichnis

3. Amtsgericht Duisburg - Grundbuchamt

<https://www.ag-duisburg.nrw.de/aufgaben/abteilungen/Grundbuchamt/index.php>

Was möchten Sie als Nächstes klären?

Nennen Sie Objektart, Lage und Ihre offene Frage. Das Team kann die nächsten Schritte im vereinbarten Umfang mit Ihnen besprechen. Eine Anfrage erteilt noch keinen Maklerauftrag.

[Anfrage schreiben](#) · [0201 45 875 433](tel:020145875433)

duisburgmakler.de · info@duisburgmakler.de