

RATGEBER

Vermietete Wohnung in Brandenburg verkaufen: Mieter, Ablauf und Preis

Vermietete Wohnung in Brandenburg verkaufen: was für Mieter, Kaution und Betriebskosten gilt, wann ein Vorkaufsrecht besteht und wie der Preis entsteht.

Eine vermietete Wohnung können Sie jederzeit verkaufen. Der Mietvertrag geht auf den Käufer über, und Ihr Mieter behält seine Rechte. Für den Verkauf bedeutet das: Sie sprechen vor allem Kapitalanleger an, die auf Mieteinnahmen, Zustand und Rendite achten. Dieser Ratgeber erklärt, was beim Verkauf einer **vermieteten Wohnung** für Mietvertrag, Kaution und Betriebskosten gilt, wann Mieter ein Vorkaufsrecht haben, wie Besichtigungen gelingen und wie der Preis entsteht. Sie bewohnen Ihre Wohnung selbst? Dann lesen Sie [Wohnung verkaufen in Brandenburg](#).

Wohnung kostenlos bewerten

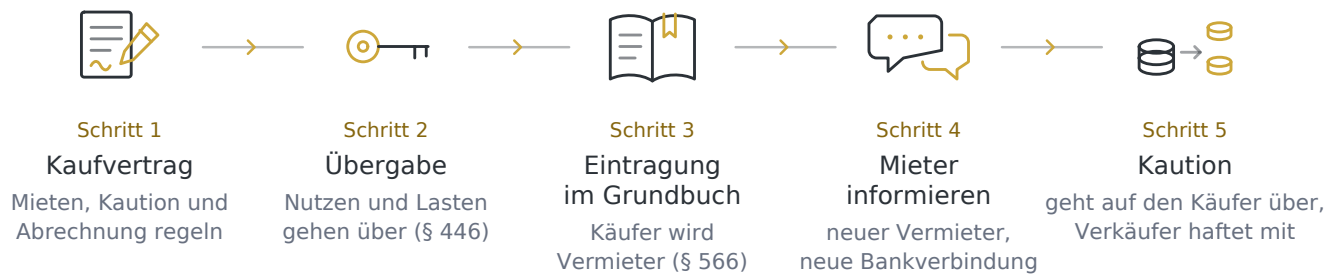
Verkauf besprechen

Das Wichtigste in Kürze

- Der Käufer tritt in den bestehenden Mietvertrag ein; der Mieter muss nichts unterschreiben (§ 566 BGB).
- Der Wunsch zu verkaufen ist allein kein Kündigungsgrund; der Käufer kann später nur aus gesetzlichen Gründen wie Eigenbedarf kündigen (§ 573 BGB).
- Ein Vorkaufsrecht hat der Mieter nur, wenn die Wohnung nach seinem Einzug in Wohnungseigentum umgewandelt wurde oder werden soll und nicht an Familien- oder Haushaltsangehörige verkauft wird (§ 577 BGB).
- Kaution, Mieten und Betriebskosten regeln Sie am besten ausdrücklich im Kaufvertrag.
- Käufer bewerten eine vermietete Wohnung vor allem nach Miete, Zustand und Kosten der Eigentümergemeinschaft.

Was mit dem Mietvertrag passiert

Nach § 566 BGB tritt der Käufer mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag ein; der Mieter muss dem nicht zustimmen. Vermieter wird der Käufer allerdings erst mit seiner Eintragung im Grundbuch, nicht schon mit dem Kaufvertrag oder der Übergabe (Bundesgerichtshof, Urteil vom 19.03.2014, VIII ZR 203/13). Bis dahin bleiben Sie Vermieter. Sie können den Käufer aber ermächtigen, vorher zum Beispiel eine Mieterhöhung im eigenen Namen zu verlangen.



Verkauf einer vermieteten Wohnung: Vermieter wird der Käufer erst mit der Eintragung im Grundbuch. Was bis dahin zwischen Ihnen und dem Käufer gilt, regelt der Kaufvertrag.

Mieten, die vor dem Eigentumswechsel fällig geworden sind, stehen weiter Ihnen zu, später fällige dem Käufer (Bundesgerichtshof, Urteil vom 03.12.2003, VIII ZR 168/03). Zwischen Ihnen und dem Käufer gehen die Nutzungen nach der gesetzlichen Regel schon mit der Übergabe über (§ 446 BGB); der Kaufvertrag kann das anders regeln. Zahlt der Mieter noch an Sie, weil er vom Wechsel nichts weiß, muss der Käufer das für den laufenden Monat gegen sich gelten lassen, erfährt der Mieter erst nach dem 15. davon, auch für den folgenden Monat (§ 566c BGB).

Für Abrechnungszeiträume, die beim Eigentumswechsel schon abgelaufen waren, erstellen Sie als Verkäufer die Betriebskostenabrechnung, auch wenn sie erst später fällig wird, und Nachzahlungen stehen Ihnen zu (VIII ZR 168/03). Für den laufenden Zeitraum sollten Sie im Kaufvertrag festhalten, wer abrechnet und wie Vorauszahlungen und Kosten zwischen Ihnen aufgeteilt werden.

Die Mietkaution geht mit dem Eigentumswechsel auf den Käufer über, er tritt in die Rechte und Pflichten daraus ein. Bekommt der Mieter sie am Ende vom Käufer nicht zurück, bleiben Sie als Verkäufer zur Rückzahlung verpflichtet (§ 566a BGB). Übergeben Sie die Kautionskaution deshalb nachweisbar und halten Sie Höhe und Anlage im Kaufvertrag fest.

Das gehört in den Kaufvertrag

- ab wann dem Käufer die Mieten zustehen und wer die laufende Betriebskostenabrechnung erstellt
- Höhe und Anlage der Mietkaution und ihre Übergabe an den Käufer
- Mieterückstände, laufende Mieterhöhungen, Mängelanzeigen oder Streitigkeiten mit dem Mieter
- die Mietverträge mit allen Nachträgen als Grundlage, auf die sich der Käufer verlässt

Informieren Sie den Mieter nach dem Eigentumswechsel schriftlich, gemeinsam mit dem Käufer, über den neuen Vermieter und die neue Bankverbindung.

Hat der Mieter ein Vorkaufsrecht?

Das Vorkaufsrecht nach § 577 BGB ist die Ausnahme. Es besteht nur unter diesen Voraussetzungen:

- An der Wohnung wurde nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet oder soll begründet werden. War die Aufteilung schon vor dem Einzug beabsichtigt und nach außen erkennbar,

besteht kein Vorkaufsrecht (Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.04.2016, VIII ZR 143/15).

- Die Wohnung wird an einen Dritten verkauft, nicht an Familien- oder Haushaltsangehörige (§ 577 Abs. 1 Satz 2 BGB).
- Beim Verkauf eines noch ungeteilten Hauses entsteht es nur, wenn sich der Verkäufer zur Aufteilung verpflichtet und die künftige Wohnung bestimmt oder bestimmbar ist (VIII ZR 143/15).

Besteht das Vorkaufsrecht, müssen Sie den Mieter unverzüglich über den Inhalt des Kaufvertrags und sein Vorkaufsrecht unterrichten (§ 577 Abs. 2, § 469 Abs. 1 BGB). Er kann es innerhalb von zwei Monaten schriftlich Ihnen gegenüber ausüben (§ 577 Abs. 3, § 469 Abs. 2 BGB). Wer den Mieter nicht informiert, kann ihm Schadensersatz schulden, nämlich die Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis abzüglich der Erwerbskosten, auch wenn der Mieter das Vorkaufsrecht nicht ausübt (Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.01.2015, VIII ZR 51/14). Sprechen Sie das Thema deshalb vor dem Notartermin an.

Die Stadt hat beim Verkauf einer Eigentumswohnung dagegen kein Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 2 BauGB).

Kann dem Mieter gekündigt werden?

Nicht wegen des Verkaufs. Eine Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung setzt voraus, dass Sie sonst erhebliche Nachteile erleiden würden, die Sie konkret darlegen müssen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB; Bundesgerichtshof, Urteil vom 27.09.2017, VIII ZR 243/16). Auf einen beabsichtigten Verkauf nach der Umwandlung in Wohnungseigentum können Sie sich dabei ausdrücklich nicht berufen.

Der Käufer kann als neuer Vermieter aus den gesetzlichen Gründen kündigen, vor allem wegen Eigenbedarfs für sich, seine Familie oder Angehörige seines Haushalts (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB); die Gründe muss er im Kündigungsschreiben angeben. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate und verlängert sich nach fünf und nach acht Jahren Mietdauer um jeweils drei Monate (§ 573c Abs. 1 BGB).

Wurde die Wohnung nach der Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt und dann verkauft, kann sich der Käufer erst nach Ablauf von drei Jahren seit dem Verkauf auf Eigenbedarf oder wirtschaftliche Verwertung berufen (§ 577a Abs. 1 BGB). Die Länder können diese Frist auf bis zu zehn Jahre verlängern; eine solche Verordnung haben wir für Brandenburg nicht gefunden (Stand September 2026).

Soll die Wohnung frei verkauft werden, geht das nur im Einvernehmen mit dem Mieter, etwa mit einem Aufhebungsvertrag. Ob sich das rechnet, hängt vom Preisunterschied zwischen vermietetem und freiem Verkauf und von den Kosten einer Einigung ab.

Besichtigungen in einer vermieteten Wohnung

Ihr Mieter muss Besichtigungen nicht jederzeit dulden. Nach dem Bundesgerichtshof ist er verpflichtet, nach Vorankündigung Zutritt zu gewähren, wenn es dafür einen konkreten sachlichen Grund gibt (Urteil vom 04.06.2014, VIII ZR 289/13). Feste Zeitfenster legt das Gesetz nicht fest; stimmen Sie Termine deshalb rechtzeitig und mit Rücksicht auf den Mieter ab.

- Sprechen Sie früh mit dem Mieter; ein gutes Verhältnis erleichtert jeden Termin.
- Bündeln Sie Besichtigungen und laden Sie nur Interessenten ein, deren Finanzierung geklärt ist.
- Fotografieren Sie bewohnte Räume nur mit dem Einverständnis des Mieters; Möbel und persönliche Gegenstände gehören ihm.
- Stellen Sie Interessenten vorab Grundriss, Mietvertragsdaten und Unterlagen der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung, dann dauert der Termin vor Ort kürzer.

Unterlagen der Eigentümergemeinschaft

Sieht die Teilungserklärung vor, dass andere Eigentümer oder der Verwalter dem Verkauf zustimmen müssen, ist der Kaufvertrag unwirksam, solange diese Zustimmung fehlt; verweigert werden darf sie nur aus wichtigem Grund (§ 12 WEG). Die Erhaltungsrücklage gehört zum Vermögen der Gemeinschaft (§ 9a Abs. 3 WEG) und bleibt beim Verkauf dort. Käufer und ihre Banken wollen vor allem diese Unterlagen sehen:

- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlungen und Beschluss-Sammlung
- Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und aktuelle Höhe des Hausgelds
- Stand der Erhaltungsrücklage und Beschlüsse zu anstehenden Sanierungen
- Mietvertrag mit Nachträgen, letzte Mieterhöhung und Betriebskostenabrechnungen
- gültiger Energieausweis

Was eine Teilungserklärung regelt und wie man sie liest, erklärt der Ratgeber [Teilungserklärung](#).

Was ist eine vermietete Wohnung wert?

Für vermietete Wohnungen kommen vor allem das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung in Betracht. Kapitalanleger rechnen zusätzlich mit dem Verhältnis von Kaufpreis und Miete.



Vergleichswert- verfahren

Kaufpreise vergleichbarer Immobilien, Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren

§§ 24–26 ImmoWertV



Ertragswert- verfahren

nachhaltig erzielbare Erträge, vor allem Mieten

§§ 27–34 ImmoWertV



Sachwert- verfahren

Bodenwert plus Wert der baulichen Anlagen, angepasst an den Markt

§§ 35–39 ImmoWertV

Die drei Verfahren der Wertermittlung. Bei vermieteten Wohnungen stehen Vergleichswert und Ertragswert im Vordergrund.

Kaufpreisfaktor und Mietrendite

Der **Kaufpreisfaktor** gibt an, wie viele Jahresnettokaltnieten der Kaufpreis entspricht. Die **Bruttomietrendite** ist die Jahresnettokaltniete geteilt durch den Kaufpreis. Ein Beispiel: Eine Wohnung bringt 6.000 € Nettokaltniete im Jahr und wird für 150.000 € angeboten. Das ergibt einen Kaufpreisfaktor von 25 und eine Bruttomietrendite von 4 %. Hausgeldanteile, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können, Instandhaltung und Leerstandsrisiko senken die Rendite, die beim Anleger ankommt. Rechnen Sie selbst mit unserem [Mietrendite-Rechner](#).

Zum Vergleich aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 für Brandenburg an der Havel: Eigentumswohnungen im Weiterverkauf kosteten 2025 im Durchschnitt 2.136 € je Quadratmeter Wohnfläche (2024: 2.295 €, 2023: 2.515 €). Für vermietete Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss aus 48 Verkäufen der Jahre 2023 bis 2025 einen durchschnittlichen Rothertragsfaktor von 27,9 ermittelt, bei einer Spanne von 10,0 bis 43,9 und einer durchschnittlichen Nettokaltniete von 7,50 € je Quadratmeter. Der Rothertragsfaktor entspricht dem Verhältnis von Kaufpreis und jährlicher Nettokaltniete.

	$\times 12$		$\times$		$=$	
Nettokaltniete pro Monat		Jahresnettokaltniete		Kaufpreisfaktor		Kaufpreis
500 €		6.000 €		25		150.000 €

Beispielwerte. Der Faktor gibt an, wie viele Jahresmieten Käufer zu zahlen bereit sind; er hängt von Lage, Zustand und Mietniveau ab.

So rechnen Käufer vermieteter Wohnungen: Jahresnettokaltniete mal Kaufpreisfaktor. Beispielwerte wie im Text oben.

Diesen interaktiven Teil (Rechner oder Formular) finden Sie online: relaunch26.immobra.de/vermietete-wohnung-in-brandenburg-verkaufen

Was Käufer prüfen

- **Miethöhe:** Liegt sie unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, rechnen Käufer mit Spielraum. Mieterhöhungen sind aber nur im gesetzlichen Rahmen möglich (§ 558 BGB); in Brandenburg an der Havel beträgt die Kappungsgrenze 20 % in drei Jahren, eine Mietpreisbremse gilt dort nicht. Maßstab ist der qualifizierte Mietspiegel 2026, gültig vom 30.06.2026 bis 29.06.2028.
- **Mietvertrag:** Staffel- oder Indexmiete, Kündigungsverzicht, Schönheitsreparaturen und die Umlage der Betriebskosten.
- **Zustand der Wohnung und des Hauses:** Bad, Fenster, Heizung und die in der Eigentümergemeinschaft beschlossenen oder absehbaren Sanierungen.
- **Kosten:** Hausgeld, der nicht umlagefähige Anteil und die Höhe der Erhaltungsrücklage.

Vermietet oder frei verkaufen?

Eine freie Wohnung spricht auch Selbstnutzer an, eine vermietete vor allem Anleger. Welche Käufergruppe in Ihrem Fall mehr zahlt, hängt von Lage, Größe, Miethöhe und Nachfrage ab. Kündigen können Sie für einen freien Verkauf in aller Regel nicht; eine Lösung gibt es nur im Einvernehmen mit dem Mieter.

Steuern beim Verkauf einer vermieteten Wohnung

Haben Sie die Wohnung vermietet, greift die Befreiung für selbst genutzte Immobilien nicht: Liegen zwischen Kauf und Verkauf höchstens zehn Jahre, versteuern Sie den Gewinn (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Die in den Vermietungsjahren abgezogenen Abschreibungen mindern dabei die Anschaffungskosten und erhöhen so den Gewinn (§ 23 Abs. 3 Satz 4 EStG). Steuerfrei bleibt ein Gesamtgewinn aus solchen Geschäften unter 1.000 € im Jahr. Bei mehreren Verkäufen in kurzer Zeit kann auch ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Eine erste Schätzung liefert unser [Spekulationssteuer-Rechner](#). Lassen Sie die steuerlichen Folgen vor dem Verkauf von Ihrer Steuerberatung prüfen.

Vermietete Wohnung geerbt?

Erben treten in den Mietvertrag ein. Eine Erbengemeinschaft kann über die Wohnung nur gemeinschaftlich verfügen (§ 2040 BGB); für den Verkauf müssen also alle Erben zustimmen. Was nach einer Erbschaft zu tun ist, erklärt der Ratgeber [Immobilie geerbt](#).

Vermietetes Haus oder Mehrfamilienhaus

Für ein vermietetes Haus gelten dieselben Grundsätze: Der Käufer tritt in die Mietverträge ein, Kautions- und Betriebskosten werden im Kaufvertrag geregelt. Worauf es beim Verkauf eines ganzen Mehrfamilienhauses ankommt, lesen Sie auf der Seite [Mehrfamilienhaus verkaufen](#).

Wie IMMOBRA Sie unterstützt

Wir bewerten Ihre Wohnung kostenlos, stellen Mietvertrag, Kennzahlen und Unterlagen der Eigentümergemeinschaft so zusammen, wie Anleger sie erwarten, und sprechen passende Interessenten aus unserer Kartei an, auf Wunsch [diskret](#) ohne öffentliche Anzeige. Die Besichtigungen führen wir mit vorab geprüften Kaufinteressenten.

Muss ich meinen Mieter über den Verkauf informieren?

Vor dem Verkauf schreibt das Gesetz keine Information vor. Besteht ein Vorkaufsrecht, müssen Sie den Mieter nach dem Kaufvertrag unverzüglich unterrichten (§ 577 Abs. 2 BGB). Nach dem Eigentumswechsel teilen Sie ihm den neuen Vermieter mit; kündigt er daraufhin nicht zum ersten zulässigen Termin, endet Ihre Haftung für Pflichten des Käufers aus dem Mietvertrag (§ 566 Abs. 2 BGB). Für Besichtigungen und ein gutes Verhältnis ist es ohnehin sinnvoll, früh mit ihm zu sprechen.

Darf ich dem Mieter wegen des Verkaufs kündigen?

Nicht wegen des Verkaufs. Eine Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung setzt voraus, dass Sie sonst erhebliche Nachteile erleiden würden, die Sie konkret darlegen müssen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB; Bundesgerichtshof, Urteil vom 27.09.2017, VIII ZR 243/16). Auf einen beabsichtigten Verkauf nach der Umwandlung in Wohnungseigentum können Sie sich dabei ausdrücklich nicht berufen.

Wer bekommt die Mietkaution?

Der Käufer übernimmt sie mit dem Eigentumswechsel und muss sie am Ende des Mietverhältnisses zurückzahlen. Zahlt er nicht, bleiben Sie dem Mieter gegenüber zur Rückzahlung verpflichtet (§ 566a BGB).

Wer rechnet die Betriebskosten ab?

Für Abrechnungszeiträume, die beim Eigentumswechsel schon abgelaufen waren, rechnet der Verkäufer ab (BGH VIII ZR 168/03). Wer den laufenden Zeitraum abrechnet und wie die Kosten aufgeteilt werden, sollte der Kaufvertrag regeln.

Kann der Käufer die Miete nach dem Kauf erhöhen?

Nur wie jeder andere Vermieter auch: bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, höchstens 20 % in drei Jahren und frühestens 15 Monate nach der letzten Erhöhung (§ 558 BGB). Begründen kann er die Erhöhung in Brandenburg an der Havel mit dem qualifizierten Mietspiegel 2026 der Stadt (gültig bis 29.06.2028). Eine abgesenkte Kappungsgrenze von 15 % gilt hier nicht; die Verordnung des Landes nennt Brandenburg an der Havel nicht.

Lohnt es sich, an den Mieter zu verkaufen?

Oft ja: Der Mieter kennt die Wohnung, es gibt keine Besichtigungen mit Fremden, und der Verkauf ist schnell. Der Preis liegt dann meist zwischen dem Wert der vermieteten und dem der freien Wohnung. Sprechen Sie den Mieter früh an, bevor Sie öffentlich inserieren.

Hat mein Mieter ein Vorkaufsrecht?

Ein Vorkaufsrecht hat der Mieter nur, wenn die Wohnung nach seinem Einzug in Wohnungseigentum umgewandelt wurde oder werden soll und nicht an Familien- oder Haushaltsangehörige verkauft wird (§ 577 BGB).

Verkauf besprechen

Wohnung kostenlos bewerten

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/vermietete-wohnung-in-brandenburg-verkaufen.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel