

RATGEBER

Haus verkaufen in Brandenburg an der Havel: Preise, Ablauf und was vor Ort gilt

Haus verkaufen in Brandenburg an der Havel: Kaufpreise aus dem Marktbericht 2025, Ablauf, Kosten, Steuern und was vor Ort zu beachten ist.

Ob Einfamilienhaus in einem Ortsteil, Doppelhaushälfte oder Altbau in der Innenstadt: Wer ein **Haus in Brandenburg an der Havel verkaufen** möchte, braucht einen realistischen Preis, vollständige Unterlagen und einen sauberen Kaufvertrag. Dieser Ratgeber zeigt, was Häuser in der Stadt laut Grundstücksmarktbericht zuletzt gekostet haben, wie der Verkauf abläuft, welche Kosten und Steuern anfallen und was in Brandenburg an der Havel zu beachten ist.

Haus kostenlos bewerten

Verkauf besprechen

Das Wichtigste in Kürze

- Einfamilienhäuser wurden in Brandenburg an der Havel 2025 laut Grundstücksmarktbericht im Durchschnitt für 306.650 € verkauft (84 Verkäufe); typische freistehende Einfamilienhäuser kosteten 2.624 € je Quadratmeter Wohnfläche.
- Für den Verkauf brauchen Sie einen Notar und einen gültigen Energieausweis, aber keinen Makler.
- Notar, Grundbuch und Grunderwerbsteuer von 6,5 % zahlt in der Regel der Käufer.
- Steuer auf den Gewinn fällt nur an, wenn zwischen Kauf und Verkauf höchstens zehn Jahre liegen und Sie das Haus nicht selbst bewohnt haben.
- Das Sanierungsgebiet Innenstadt ist seit Ende 2021 aufgehoben. In Teilen der Innenstadt und in Gebieten mit Erhaltungssatzung kann die Stadt aber ein Vorkaufsrecht haben.

Was Häuser in Brandenburg an der Havel kosten

Die verlässlichste Quelle für tatsächlich gezahlte Preise ist der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses. Er beruht auf den Kaufverträgen, die Notare dem Gutachterausschuss übersenden. Für Brandenburg an der Havel weist der aktuelle Bericht diese Durchschnittswerte aus:

Ø 2.624 €/m² Wohnfläche

Gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser

44 Verkäufe

Ø 1.941 €/m² Wohnfläche

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

22 Verkäufe

Ø 1.207 €/m² Wohnfläche

Modernisierte Mehrfamilienhäuser, Baujahr um 1900

15 Verkäufe

Ø 171 €/m² Grundstück

Bauland für Einfamilienhäuser

27 Verkäufe

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel, Grundstücksmarktbericht 2025.

Durchschnittswerte; der Wert einer einzelnen Immobilie hängt von Lage, Zustand und Grundstück ab. © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.gutachterausschuss-bb.de>

Diese Werte sind Durchschnitte über sehr unterschiedliche Häuser; der Bericht unterscheidet Einfamilienhäuser nicht nach Baujahr oder Zustand. Was Ihr Haus wert ist, hängt vor allem von Lage, Grundstücksgroße, Zustand, Energiebedarf und Ausstattung ab. Den Bodenrichtwert Ihres Grundstücks finden Sie kostenlos im amtlichen Portal **BORIS Brandenburg**, aktuell zum Stichtag 1. Januar 2026.

Preis-Check für Ihr Haus

Diesen interaktiven Teil (Rechner oder Formular) finden Sie online:

relaunch26.immobra.de/ratgeber/haus-verkaufen-in-brandenburg-an-der-havel

Eine persönliche Einschätzung mit Besichtigung erhalten Sie mit unserer **kostenlosen Immobilienbewertung**. Wie Gutachter den Wert eines Hauses ermitteln, erklärt der Ratgeber **Hausbewertung**.

So läuft der Hausverkauf ab



Der Hausverkauf in sieben Schritten, von der Vorbereitung bis zur Übergabe.

1. **Vorbereiten:** Zeitplan festlegen, mit der Bank über einen laufenden Kredit sprechen, steuerliche Fragen klären. Mehr im Ratgeber **Haus verkaufen trotz laufendem Kredit**.
2. **Wert ermitteln:** Marktbericht, Bodenrichtwert und vergleichbare Angebote auswerten oder eine Bewertung einholen.
3. **Unterlagen zusammenstellen:** siehe Liste unten.
4. **Vermarkten:** Exposé mit guten Fotos und richtigen Angaben, Anzeigen oder diskrete Ansprache vorgemerakter Interessenten.
5. **Besichtigen:** Termine vorbereiten, Fragen beantworten, die Finanzierung der Interessenten prüfen.
6. **Notar:** Vertragsentwurf lesen, Beurkundung, danach Vormerkung für den Käufer und Einholung der Genehmigungen und Bescheinigungen.
7. **Übergeben:** nach Zahlung des Kaufpreises, mit Übergabeprotokoll und Zählerständen.

Jeden Schritt ausführlich mit Checkliste zum Abhaken beschreibt der Ratgeber **Immobilie richtig verkaufen in 7 Schritten**.

Unterlagen für den Hausverkauf

- aktueller Grundbuchauszug (Grundbuchamt beim Amtsgericht Brandenburg an der Havel, Magdeburger Straße 47)
- Flurkarte (Liegenschaftskarte)
- Grundrisse, Schnitte und Wohnflächenberechnung
- Baugenehmigung und Baubeschreibung, auch für Anbauten, Garagen oder einen ausgebauten Dachboden
- gültiger Energieausweis
- Nachweise über Modernisierungen, etwa von Dach, Fenstern oder Heizung
- Grundsteuerbescheid und Nachweis der Gebäudeversicherung
- bei Wassergrundstücken: vorhandene Genehmigungen für Steg, Bootshaus oder Uferbefestigung

Straßenbaubeiträge werden in Brandenburg seit dem 01.01.2019 nicht mehr erhoben (§ 8 Abs. 1 Satz 2 Kommunalabgabengesetz). Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung einer Straße nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch gibt es weiterhin; klären Sie vor dem Verkauf, ob noch Bescheide offen sind, und lassen Sie die Verteilung im Kaufvertrag regeln.

Was in Brandenburg an der Havel zu beachten ist

Sanierungsgebiete

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde zum 31.12.2021 aufgehoben (Amtsblatt der Stadt Nr. 37 vom 06.12.2021). Eine sanierungsrechtliche Genehmigung für den Verkauf ist dort deshalb nicht mehr nötig. Prüfen Sie im Grundbuch, ob noch ein Sanierungsvermerk eingetragen ist, und klären Sie, ob ein

Ausgleichsbetrag nach § 154 Baugesetzbuch festgesetzt oder schon bezahlt wurde; beides sollte der Kaufvertrag regeln. Ein anderes laufendes Sanierungsgebiet haben wir in den Veröffentlichungen der Stadt nicht gefunden (Stand September 2026).

Denkmalschutz

Steht Ihr Haus unter Denkmalschutz, müssen Sie den Käufer darauf hinweisen und den Eigentümerwechsel unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzeigen (§ 13 Abs. 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz). Eine Genehmigung für den Verkauf selbst sieht das Gesetz nicht vor. Halten Sie denkmalrechtliche Genehmigungen für frühere Umbauten für den Käufer bereit.

Vorkaufsrecht der Stadt

Die Stadt erfährt über den Notar vom Verkauf und kann ein bestehendes Vorkaufsrecht innerhalb von drei Monaten ausüben (§ 28 BauGB). In Brandenburg an der Havel betrifft das vor allem bestimmte Grundstücke in der Innenstadt mit Altstadt, Neustadt und Dominsel, für die eine Vorkaufsrechtssatzung aus dem Jahr 1991 gilt, sowie die Gebiete mit Erhaltungssatzung: Innenstadt, Görden, Kirchmöser West und die Gartenstadt Plaue (§ 24 Abs. 1 Nr. 4, § 25 BauGB). Der Käufer wird erst im Grundbuch eingetragen, wenn nachgewiesen ist, dass die Stadt kein Vorkaufsrecht hat oder es nicht ausübt; der Kaufpreis wird üblicherweise erst fällig, wenn dieser Nachweis vorliegt.

Grundsteuer im Verkaufsjahr

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Gegenüber der Stadt bleiben Sie deshalb für das ganze Verkaufsjahr Steuerschuldner (§§ 9, 10 Grundsteuergesetz); die Aufteilung ab der Übergabe regelt der Kaufvertrag. Der Hebesatz für die Grundsteuer B beträgt in Brandenburg an der Havel seit 2025 530 % (Hebesatzsatzung vom 17.02.2025).

Gutachterausschuss und Bodenrichtwerte

Den Grundstücksmarktbericht veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel (Klosterstraße 14). Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 liegen für den individuellen Wohnungsbau in städtischen Lagen zwischen 35 und 200 € je Quadratmeter, in dörflichen Lagen zwischen 30 und 100 € und in Wohnparksiedlungen zwischen 110 und 330 €. Den Wert für Ihr Grundstück finden Sie in [BORIS Brandenburg](#). Alle Preise, Bodenrichtwerte nach Lagen und einen Vergleichswert-Rechner finden Sie unter [Immobilienpreise Brandenburg an der Havel](#).

Kosten und Steuern beim Hausverkauf

Kosten	Wer zahlt?	Hinweis
Notar und Grundbuch für den Kauf	Käufer	gesetzliche Regel (§ 448 Abs. 2 BGB), vertraglich änderbar

Kosten	Wer zahlt?	Hinweis
Grunderwerbsteuer 6,5 %	Käufer	so im Vertrag vereinbart; gegenüber dem Finanzamt haften beide Seiten (§ 13 GrEStG)
Löschung der Grundschuld	Verkäufer	weil er lastenfrei übergibt; Grundbuchgebühr bei 200.000 € Grundschuld 217,50 €, dazu Notar für die Beglaubigung
Vorfälligkeitsentschädigung	Verkäufer	nur bei vorzeitiger Ablösung eines Festzinskredits
Energieausweis	Verkäufer	bei IMMOBRA mit Verkaufsauftrag kostenlos
Maklerprovision	nach Vereinbarung	beim Einfamilienhaus an private Käufer höchstens hälftige Weitergabe (§§ 656c, 656d BGB)
Steuer auf den Gewinn	Verkäufer	nur innerhalb von zehn Jahren und ohne Eigennutzung

Wer beim Verkauf eines Hauses welche Kosten trägt.

Private Verkäufer versteuern den Gewinn, wenn zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr als zehn Jahre liegen (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Steuerfrei bleibt der Verkauf, wenn Sie das Haus seit dem Kauf ausschließlich selbst bewohnt haben oder im Verkaufsjahr und in den beiden Jahren davor. Beträgt der gesamte Gewinn aus solchen Geschäften im Jahr weniger als 1.000 €, fällt keine Steuer an. Klären Sie steuerliche Fragen vor dem Verkauf mit Ihrer Steuerberatung.

Privat oder mit Makler verkaufen?

Rechtlich brauchen Sie nur den Notar. Wer privat verkauft, übernimmt Bewertung, Exposé, Anzeigen, Besichtigungen, die Prüfung der Käufer und die Abstimmung mit dem Notar selbst. Einen fairen Vergleich mit Aufgaben und Kosten lesen Sie im Ratgeber [Immobilie privat oder mit Makler verkaufen](#); typische Stolperfallen zeigt [Die häufigsten Fehler beim privaten Immobilienverkauf](#).

Ihr Makler in Brandenburg an der Havel

IMMOBRA hat seinen Sitz in der Alte Krakauer Str. 29 in Brandenburg an der Havel; Ihr Ansprechpartner ist Geschäftsführer René Lindelaub. Wir bewerten Ihr Haus kostenlos vor Ort, besorgen fehlende Unterlagen, erstellen das Exposé mit professionellen Fotos und je nach Objekt 360°-Rundgang und Luftaufnahmen, führen die Besichtigungen mit vorab geprüften Interessenten und bereiten den Notartermin vor. IMMOBRA ist Mitglied im IVD und Regionaldirektion im BVFI. Mehr dazu auf der Seite [Immobilie verkaufen](#).

Was ist mein Haus in Brandenburg an der Havel wert?

Laut Grundstücksmarktbericht 2025 kosteten gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser in der Stadt im Durchschnitt 2.624 € je Quadratmeter Wohnfläche, Doppelhaushälften und Reihenhäuser 1.941 €. Ihr Haus kann je nach Lage, Grundstück und Zustand deutlich davon abweichen. Eine erste Einschätzung gibt der Preis-Check oben, eine persönliche unsere [kostenlose Bewertung](#).

Wie lange dauert ein Hausverkauf?

Das hängt vor allem vom Angebotspreis, von Lage und Zustand und von der Nachfrage ab. Nach der Einigung kommen die Finanzierung des Käufers und der Notartermin; bis zur Zahlung des Kaufpreises vergehen danach meist einige Wochen.

Wer zahlt beim Hausverkauf den Notar?

Nach der gesetzlichen Regel trägt der Käufer die Kosten der Beurkundung und der Eintragung im Grundbuch (§ 448 Abs. 2 BGB). Der Verkäufer zahlt die Löschung einer Grundschuld, die er nicht übernehmen lassen will.

Brauche ich für den Hausverkauf einen Energieausweis?

Ja. Kaufinteressenten müssen ihn spätestens bei der Besichtigung sehen, und der Käufer erhält ihn unverzüglich nach dem Kaufvertrag (§ 80 Abs. 4 Gebäudemodernisierungsgesetz). Liegt er bei einer Anzeige vor, gehören seine Kennwerte in die Anzeige (§ 87). Mehr auf unserer Seite [Energieausweis](#).

Muss ich beim Hausverkauf Steuern zahlen?

Nur wenn zwischen Kauf und Verkauf höchstens zehn Jahre liegen und Sie das Haus nicht selbst bewohnt haben, weder seit dem Kauf ausschließlich noch im Verkaufsjahr und den beiden Jahren davor (§ 23 EStG). Ein geerbtes Haus übernimmt die Frist des Erblassers.

Haus kostenlos bewerten

Verkauf besprechen

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/ratgeber/haus-verkaufen-in-brandenburg-an-der-havel.
IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel