

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vermittlungskosten beim Wohnungskauf in Deutschland: Zwei Vertragsmodelle richtig unterscheiden

Unterscheide beim privaten Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses die beidseitige Beauftragung von einer Kostenübernahme. Der Beitrag erklärt die unterschiedlichen Regeln und hilft dir, Vertragsgrundlage, Beträge und Fälligkeit einer Provision zusammen zu prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Inserat steht eine Käuferprovision. Später erhältst du eine Rechnung oder sollst eine Kostenübernahme unterschreiben. Für deren Einordnung brauchst du mehr als den Prozentsatz: Wer hat mit der Vermittlungsstelle welchen Vertrag geschlossen? Dieser Beitrag betrifft den Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses in Deutschland durch einen Verbraucher. Für andere Kaufgegenstände und gewerbliche Käufer darfst du diese besonderen Teilungsregeln nicht einfach voraussetzen.

Den eigenen Vertrag von der Kostenübernahme trennen

Nach § 656a BGB bedarf ein Maklervertrag zum Nachweis oder zur Vermittlung eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus der Textform. [\[TEXT\]](#) Unsere redaktionelle Empfehlung: Sichere deshalb die vollständige Erklärung, der du zugestimmt hast, samt Anlagen und späteren Änderungen. Vermerke, ob du selbst einen Vermittlungsvertrag geschlossen hast oder ob dir Kosten aus einem Vertrag der verkaufenden Seite weitergereicht werden sollen.

Eine Position in der Kaufkostenrechnung beantwortet diese Frage nicht. Bitte bei Unklarheiten um die konkrete Grundlage der Forderung und den vollständigen vereinbarten Betrag. Vergleiche auch, ob eine bisher genannte Summe als Gesamtbetrag oder nur als dein angeblicher Anteil beschrieben wurde. Der Beitrag nennt keinen üblichen oder gesetzlich festen Provisionssatz.

Wenn beide Kaufparteien einen Vertrag schließen

§ 656c BGB betrifft den Fall, dass sich die Vermittlungsstelle von beiden Parteien des Kaufvertrags einen Maklerlohn versprechen lässt. Im erfassten Fall müssen sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Ist die Tätigkeit für eine Seite unentgeltlich vereinbart, kann auch der anderen Seite kein Maklerlohn versprochen werden; ein Erlass wirkt ebenfalls zugunsten der anderen Vertragspartei. Die Vorschrift enthält zudem eine Unwirksamkeitsregel für abweichende Vereinbarungen. [\[BEIDE\]](#)

Die besonderen Regeln der §§ 656c und 656d gelten nach § 656b nur beim Verbraucherkauf. [\[BEREICH\]](#) Eine im Gespräch genannte hälftige Aufteilung ersetzt deshalb weder die Prüfung des Kaufgegenstands noch die tatsächliche Vertragskonstellation. Wenn eine Seite einen Rabatt erhalten soll, gehört dessen Auswirkung ausdrücklich geprüft.

Wenn nur eine Kaufpartei beauftragt hat

Für eine Zahlungs- oder Erstattungsvereinbarung zulasten der anderen Seite gilt § 656d BGB: Die beauftragende Kaufpartei muss mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleiben. Der Anspruch gegen die andere Seite wird erst fällig, wenn die beauftragende Partei ihre Verpflichtung bezahlt hat und sie oder die Vermittlungsstelle dies nachweist. [\[UEBERNAHME\]](#)

Dieser Nachweis gehört zu diesem besonderen Kostenübernahmehmodell. Übertrage die Nachweispflicht nicht ungeprüft auf jede beidseitige Beauftragung nach § 656c. Umgekehrt ist eine Rechnung mit dem Wort Käuferanteil allein noch kein Beleg dafür, dass bei einer Kostenübernahme die notwendige Vorleistung bereits erfolgt ist.

Betrag und Fälligkeit sind zwei verschiedene Prüfungen

Die allgemeine Anspruchsgrundlage des § 652 BGB knüpft den versprochenen Maklerlohn daran, dass der Vertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung zustande kommt; bei einer aufschiebenden Bedingung wird der Lohn erst mit deren Eintritt verlangt. Vereinbarter Aufwendungsersatz ist davon gesondert zu betrachten. [\[ERFOLG\]](#) Ob die Voraussetzungen im konkreten Geschäft erfüllt sind, ergibt sich nicht allein aus einer ausgestellten Rechnung.

Ordne daher Anspruchsgrundlage, Höhe und Zahlungszeitpunkt getrennt. Eine wirksame Vereinbarung über einen Betrag macht nicht automatisch jeden geforderten Zahlungstermin richtig. Bei einer unklaren oder strittigen Forderung sollten die Unterlagen zeitnah fachlich geprüft werden, statt eine allgemeine Internetregel als fertige Antwort zu verschicken.

Beispiel: Gleiche Gesamtsumme, anderer Zahlungsweg

Fiktiv werden insgesamt 6.000 Euro betrachtet, ohne einen realen Marktpreis zu behaupten. Verpflichten sich im Modell mit zwei Verträgen beide Parteien zu je 3.000 Euro, steht die Gleichhöhe im Mittelpunkt. Beauftragt dagegen nur die verkaufende Partei und sollen von ihrer vereinbarten Vergütung 2.000 Euro auf den Käufer übertragen werden, muss die verbleibende Verpflichtung der Verkäuferseite mindestens ebenso hoch sein. In diesem zweiten Modell ist zusätzlich deren Zahlung samt Nachweis für die Fälligkeit des Käuferanspruchs relevant.

Mit einer nachvollziehbaren Forderung weitergehen

Am Ende sollten Kaufgegenstand, Verbrauchereigenschaft, Vertragsmodell, vereinbarte Summe und Fälligkeitsgrund gemeinsam erkennbar sein. Bewahre Zahlungsbelege getrennt von bloßen Schätzungen der Kaufnebenkosten auf. Dieser Beitrag entscheidet keinen Einzelfall, behandelt keine Widerrufsbelehrung und ersetzt keine Prüfung ungewöhnlicher Nebenabreden. Er hilft dir, beim Wohnungskauf die richtige Frage an die richtige Kostenposition zu stellen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kaufgegenstand

Wohnung oder Einfamilienhaus? Kaufst du als Verbraucher? Adresse

02 / Dein Maklervvertrag

Hast du selbst einen Vertrag geschlossen? Datum, Textform, Anlagen, Änderungen

03 / Vertragsmodell

Beide Kaufparteien beauftragt oder nur eine mit Kostenübernahme? Grundlage notieren

04 / Vereinbarte Beträge

Gesamtbetrag und Anteil je Seite laut Unterlagen, Rabatte für eine Seite?

05 / Nachweis der Gegenseite

Bei Kostenübernahme: Zahlung der beauftragenden Seite nachgewiesen? Wann, wie?

06 / Rechnung und Fälligkeit

Rechnungsdatum, Betrag, genannter Fälligkeitsgrund, Kaufvertrag zustande gekommen am

07 / Prüfung bei Zweifel

Wer prüft eine unklare Forderung? Name, Termin, Ergebnis

08 / Belege

Zahlungsbelege ablegen, getrennt von geschätzten Kaufnebenkosten

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[TEXT] BGB § 656a – Textform

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[BEREICH] BGB § 656b – Persönlicher Anwendungsbereich

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[BEIDE] BGB § 656c – Tätigkeit für beide Parteien

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[UEBERNAHME] BGB § 656d – Vereinbarungen über Maklerkosten

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[ERFOLG] BGB § 652 – Entstehung des Lohnanspruchs

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-04-DE-011-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.