

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Kreditvermittlung stellt eine Rechnung: Vermittlungsvergütung, Beratung und Auslagen auseinanderhalten

Was prüfe ich bei einer deutschen Darlehensvermittlungsrechnung, bevor ich verschiedene Gebührenarten als einen fälligen Gesamtbetrag behandle?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach dem Finanzierungsgespräch erhältst du eine Rechnung mit mehreren Positionen. Bevor du den Gesamtbetrag in dein Kaufbudget als endgültig fällig übernimmst, solltest du erkennen, für welche konkrete Leistung jede Zeile verlangt wird. Der deutsche Darlehensvermittlungsrahmen unterscheidet verschiedene Entgelte. Dieser Artikel bewertet keinen individuellen Vertrag.

Die Rechnung am Auftrag ausrichten

Lege Vermittlungsvertrag, etwaige Beratungsvereinbarung, Rechnung und tatsächlichen Darlehensstand zusammen. Notiere je Position Bezeichnung, Betrag und genannte Grundlage. Ein pauschaler Begriff wie Service erklärt noch nicht, ob Vermittlung, eigenständige Beratung oder konkret entstandene Auslagen gemeint sind.

§ 655c BGB knüpft die Vermittlungsvergütung unter anderem daran, dass das Darlehen infolge der Tätigkeit geleistet wird und ein Widerruf nach § 355 nicht mehr möglich ist. Für eine dem Vermittler bekannte Umschuldung nennt die Vorschrift eine zusätzliche Bedingung zum effektiven Jahreszins. [\[BGB655C\]](#) Daraus wird hier keine persönliche Fälligkeitsberechnung abgeleitet.

Beratungsentgelt und Auslagen nicht pauschal gleichsetzen

§ 655d BGB grenzt die Vergütung von einem gegebenenfalls vereinbarten Beratungsentgelt ab und beschränkt weitere Nebenentgelte. Eine Vereinbarung über entstandene erforderliche Auslagen ist innerhalb der beschriebenen Grenzen möglich. [\[BGB655D\]](#) Deshalb wäre die pauschale Schlussfolgerung falsch, jede Rechnung außerhalb einer Vermittlungsprovision müsse entweder immer zulässig oder immer kostenlos sein.

Frage nach, welche tatsächlich vereinbarte Leistung der jeweilige Betrag bezahlt. Bei Auslagen brauchst du eine nachvollziehbare Zuordnung zum entstandenen Aufwand und den maßgeblichen mitgeteilten Grenzen. Der Beitrag gibt dafür kein universell passendes Beschwerdeformular vor.

Ein fiktiver Rechnungsmix

Im Beispiel enthält die Rechnung 1.500 Euro Vermittlungsvergütung, 300 Euro Beratungsentgelt und 80 Euro Auslagen. Zusammen sind es 1.880 Euro. Diese Addition bestätigt nur die Summe. Sie beweist weder, dass alle Positionen vereinbart wurden, noch dass deren jeweilige Voraussetzungen erfüllt sind.

Die betroffene Person fragt deshalb jede Zeile getrennt ab und ordnet die Antworten den Unterlagen zu. Eine noch offene Position bleibt im Finanzierungsbudget als ungeklärt sichtbar. Sie wird nicht dadurch rechtlich anerkannt, dass vorsorglich Geld dafür bereitgehalten wird.

Die nächste Entscheidung gezielt treffen

Bleiben Grundlage oder Voraussetzungen strittig, hole rechtzeitig passende Verbraucher- oder Rechtsberatung ein. Eine Zahlungsaufforderung wird nicht allein wegen eines unverständenen Begriffs ignoriert. Halte Zugang, genannte Termine und bisherige Rückfragen fest.

Das Ziel ist eine erklärte Rechnung, keine pauschale Wertung aller Vermittler. Für die Finanzierung bleibt anschließend klar, welche Kosten tatsächlich zu tragen sind und welche Frage noch fachlich entschieden werden muss.

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 / Rechnungspositionen

Trag jede Zeile der Rechnung mit Bezeichnung und Betrag einzeln ein.

02 / Grundlage je Position

Notiere zu jeder Zeile, auf welche Vereinbarung sie sich stützt, etwa Vermittlungsvertrag oder Beratungsvereinbarung.

03 / Vorhandene Verträge

Liste Vermittlungsvertrag, Beratungsvereinbarung und Darlehensunterlagen mit Datum auf.

04 / Stand des Darlehens

Trag ein, ob das Darlehen bereits abgeschlossen und ausgezahlt ist und seit wann.

05 / Belegte Auslagen

Notiere, welche Auslagen berechnet werden und ob ein Beleg für den tatsächlichen Aufwand vorliegt.

06 / Rückfragen und Antworten

Trag ein, welche Zeile du wann nachgefragt hast und welche Antwort kam.

07 / Offene Positionen

Liste die Beträge, die noch ungeklärt sind, und führe sie im Budget getrennt.

08 / Nächster Schritt

Trag ein, ob du Verbraucher- oder Rechtsberatung einbezieht, wer zuständig ist und den Termin dafür.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB655C\] BGB § 655c – Vergütung](#)

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

[\[BGB655D\] BGB § 655d – Nebenentgelte](#)

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. 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-P06-0033-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.