BEISPIEL von Capitality · capitality.io. Firma, Personen und Wohnung sind erfunden. Die blauen Anmerkungen sagen, warum etwas so dasteht; in Ihrer Vereinbarung stehen sie nicht. Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen.

Provisionsvereinbarung

zwischen Lea Brandt, Veedelwerk Immobilien in Köln - nachstehend Maklerin - und Helena Vogt in Köln sowie Armin Kruse in Köln.

ANMERKUNG
Beide Seiten beauftragen die Maklerin, der Käufer ist Verbraucher, das Objekt eine Eigentumswohnung. Deshalb müssen die Beträge gleich hoch sein. Eine ungleiche Höhe machte die Vereinbarung unwirksam (§ 656c Abs. 1 und 2 BGB).

Auftrag

Die Maklerin übernimmt den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über das genannte Objekt oder die Vermittlung eines solchen Vertrags.

Objekt

Eigentumswohnung in Köln-Ehrenfeld, Objekt-Nr. VW-2026-031.

Provision

Verkäuferin und Käufer versprechen der Maklerin jeweils eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Beide Beträge sind gleich hoch.

ANMERKUNG
3,57 % ist hier ein Gesamtpreis inklusive 19 % Umsatzsteuer, kein gesetzlicher Satz. Das Gesetz schreibt keinen Prozentsatz vor.

Entstehung und Fälligkeit

Die Provision entsteht nur, wenn der Kaufvertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung der Maklerin zustande kommt. Wird der Kaufvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, kann die Provision erst verlangt werden, wenn die Bedingung eingetreten ist (§ 652 Abs. 1 BGB).

Fällig wird die Provision mit dem wirksamen notariellen Kaufvertrag, bei einer aufschiebenden Bedingung mit deren Eintritt.

Aufwendungen

Aufwendungen der Maklerin - Inserate, Fotos, Fahrten - werden nicht ersetzt.

> **ANMERKUNG**
> Ersatz gäbe es nur bei einer ausdrücklichen Vereinbarung, dann auch ohne Kaufvertrag (§ 652 Abs. 2 BGB). Eine Reservierungsgebühr steht hier bewusst nicht: in vorformulierten Bedingungen hat der Bundesgerichtshof eine solche Gebühr für unwirksam erklärt (Urteil vom 20. April 2023 - I ZR 113/22).

Tätigkeit für beide Seiten

Die Maklerin darf für Verkäuferin und Käufer tätig werden. Beide wissen das.

> **ANMERKUNG**
> Die Offenlegung gehört in beide Maklerverträge. Wer dem Vertrag zuwider nur für eine Seite arbeiten darf und es trotzdem für die andere tut, verliert Provision und Aufwendungsersatz (§ 654 BGB).

Bestätigung

Köln, den 15. September 2026

Verkäuferin: Helena Vogt

Käufer: Armin Kruse

Maklerin: Lea Brandt

> **ANMERKUNG**
> Bei Wohnung und Einfamilienhaus genügt die Textform (§ 656a BGB): eine lesbare Erklärung, die die Person nennt, auf einem dauerhaften Datenträger (§ 126b BGB). Die Widerrufsbelehrung ist ein eigenes Dokument.

Capitality

Die Provision steht am Deal. In Capitality, der Arbeitsumgebung für Maklerbüros, trägt jeder Deal seine erwartete Provision in Euro. Vor dem Versand prüft der Pflichtangaben-Check, ob die Käuferprovision mit Betrag oder Prozentsatz im Exposé steht - ohne Angabe wird nicht versendet. Die ausdrückliche Anerkennung im Versand ist im Bau.

capitality.io/immobilienvertrieb →

Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen.

© 2026 Capkrea GmbH · capitality.io. Sie dürfen dieses Muster für Ihre eigenen Unterlagen verwenden und anpassen.

Quelle: https://capitality.io/makler-wissen/provisionsvereinbarung-makler - Stand: 2026-10-26