



hamboorg.city

Agentske Provizije — Maklergebühren

U Njemačkoj od 2015. godine vrijedi Bestellerprinzip: onaj koji angažira agenta plaća proviziju. Kod stanovanja, najmoprimac obično ne plaća; kod kupoprodaje, provizija se dijeli ovisno o regiji.

Deutsche Begriffe: Maklergebühren | Maklerprovision | Courtage | Bestellerprinzip

Tko plaća agenta?

Od 2015. godine u Njemačkoj vrijedi **Bestellerprinzip** (načelo naručitelja):

> **Tko angažira agenta, taj plaća.**

Iznajmljivanje stana

- **Ako je vlasnik angažirao agenta** → vlasnik plaća
- **Ako tražiš kroz agenta** → ti platiš (rijetko)

U praksi: Kod privatnih iznajmljivanja, najmoprimac obično NE plaća proviziju.

Kupnja stana/kuće

Ovdje su pravila drugačija:

- Provizija se dijeli 50/50 između kupca i prodavača
- Ili plaća samo prodavač (ovisi o regiji)

Regija	Tipična provizija
Hamburg	6,25% (3,125% svaki)
Berlin	7,14%
Bavarska	7,14%

Regija	Tipična provizija
Sjevernorainska-Vestfalija	7,14%

Kolika je provizija?

Iznajmljivanje:

- Maksimalno 2 neto najamnine + PDV
- Odnosno ~2,38 mjesečne neto najamnine

Kupnja:

- 3-7% cijene kupnje + PDV
- Ovisi o regiji

Kada NE platiš proviziju?

- Iznajmljivanje kroz SAGA/GWG (Hamburg)
- Direktno od vlasnika (privatno)
- Oglasi "provisionsfrei"
- Stambene zadruge

Zaštita od prevara

Znakovi upozorenja:

- Provizija prije pregleda stana
- Provizija samo za pregled
- Bez pisanog ugovora s agentom
- Provizija kod iznajmljivanja od vlasnika

Tvoja prava

- Agent mora imati **pisani ugovor** s tobom
- Provizija je dospjela **nakon potpisivanja ugovora o najmu/kupnji**
- Možeš pregovarati o visini provizije

Uredništvo hamboorg.city · Stanje: travanj 2026 · Pažljivo pripremljeno, redovito ažurirano. Sadržaj je informativnog karaktera i ne zamjenjuje pravni savjet.

Uredništvo hamboorg.city · Stanje: travanj 2026 · Pažljivo pripremljeno, redovito ažurirano. Sadržaj je informativnog karaktera i ne zamjenjuje pravni savjet.

hamboorg.city/knowledge/article/maklergebuehren/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo