



hamboorg.city

Maklergebühren — opłaty za pośrednika nieruchomości

Od 2015 r. w Niemczech obowiązuje zasada zamawiającego: kto najął maklera, ten płaci. Opłata przy wynajmie ograniczona do 2 miesięcznych czynszów + VAT, przy zakupie 3-7% ceny.

Deutsche Begriffe: Maklergebühren | Maklerprovision | Courtage | Bestellerprinzip

Kto płaci za maklera?

Od 2015 roku w Niemczech obowiązuje **Bestellerprinzip** (zasada zamawiającego):

> **Kto zamawia maklera, ten płaci.**

Wynajem mieszkania

- **Jeśli landlord wynajął maklera** → landlord płaci
- **Jeśli ty szukasz przez maklera** → ty płacisz (rzadko)

W praktyce: Przy wynajmie mieszkań prywatnych najemca zwykle NIE płaci prowizji.

Kupno mieszkania/domu

Tu zasady są inne:

- Prowizja dzielona 50/50 między kupującego i sprzedającego
- Lub płaci tylko sprzedający (zależy od regionu)

Land	Typowa prowizja
Hamburg	6,25% (po 3,125%)
Berlin	7,14%

Land	Typowa prowizja
Bayern	7,14%
NRW	7,14%

Ile wynosi prowizja?

Wynajem:

- Maksymalnie 2 Kaltmieten + VAT
- Czyli ~2,38 miesięcznych czynszów netto

Kupno:

- 3-7% ceny zakupu + VAT
- Zależy od regionu

Kiedy NIE płacisz prowizji?

- Wynajem przez SAGA/GWG (Hamburg)
- Bezpośrednio od właściciela (privat)
- Ogłoszenia "provisionsfrei"
- Spółdzielnie mieszkaniowe

Ochrona przed oszustwami

Czerwone flagi:

- Prowizja przed obejrzeniem mieszkania
- Prowizja za samo obejrzenie
- Brak pisemnej umowy z maklerem
- Prowizja przy wynajmie od właściciela

Twoje prawa

- Makler musi mieć **pisemną umowę** z tobą
- Prowizja należna dopiero **po podpisaniu umowy najmu/kupna**
- Możesz negocjować wysokość prowizji

Redakcja hamboorg.city · Stan: kwiecień 2026 · Starannie opracowane, regularnie aktualizowane. Treść ma charakter informacyjny i nie zastępuje porady prawnej.

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