



hamboorg.city

## Комиссия риэлтора — Maklergebühren в Германии

Полное руководство по комиссиям риэлторов в Германии с 2015 года, включая принцип заказчика и региональные тарифы.

**Deutsche Begriffe:** Maklergebühren | Maklerprovision | Courtage | Bestellerprinzip

### Кто платит риэлтору?

С 2015 года в Германии действует принцип **Bestellerprinzip** (принцип заказчика):

> **Кто нанимает риэлтора, тот платит.**

### Аренда квартиры

- **Если хозяин нанял риэлтора** → платит хозяин
- **Если ты ищешь через риэлтора** → платишь ты (редко)

**На практике:** При аренде частных квартир арендатор обычно НЕ платит комиссию.

### Покупка квартиры/дома

Здесь правила другие:

- Комиссия делится 50/50 между покупателем и продавцом
- Или платит только продавец (зависит от региона)

Регион	Типичная комиссия
Гамбург	6,25% (по 3,125%)
Берлин	7,14%

Регион	Типичная комиссия
Бавария	7,14%
NRW	7,14%

## Размер комиссии

### Аренда:

- Максимум 2 месячных арендных платежей + НДС
- То есть примерно 2,38 месячного чистого арендного платежа

### Покупка:

- 3-7% от цены покупки + НДС
- Зависит от региона

## Когда ты не платишь комиссию?

- Аренда через SAGA/GWG (Гамбург)
- Напрямую от владельца (частное)
- Объявления "provisionsfrei"
- Жилищные кооперативы

## Защита от мошенничества

### Красные флаги:

- Комиссия до просмотра квартиры
- Комиссия за просмотр
- Отсутствие письменного договора с риэлтором
- Комиссия при аренде от владельца

## Твои права

- Риэлтор должен иметь **письменный договор** с тобой
- Комиссия причитается только **после подписания договора аренды/покупки**
- Можешь договориться о размере комиссии

---

Редакция hamboorg.city · По состоянию на: апрель 2026 · Тщательно подготовлено, регулярно обновляется. Содержание носит информационный характер и не заменяет юридическую консультацию.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/maklergebuehren/](https://hamboorg.city/knowledge/article/maklergebuehren/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo