



hamboorg.city

Gayrimenkul Aracı Ücretleri – Aracılık Komisyonları

Almanya'da 2015 yılından beri geçerli olan 'Bestellerprinzip' (siparişçi ilkesi): aracıyı kiralayan kişi komisyon öder. Kiralama işlemlerinde ücret maksimum 2 aylık kira artı KDV ile sınırlandırılırken, satın almada bölgeye göre %3-7 arasındadır.

Deutsche Begriffe: Maklergebühren | Maklerprovision | Courtage | Bestellerprinzip

Gayrimenkul aracısını kim öder?

Almanya'da 2015 yılından beri **Bestellerprinzip** (siparişçi ilkesi) geçerlidir:

> **Aracıyı siparişi veren kişi komisyon öder.**

Daire Kiralama

- **Ev sahibi aracı kiraladıysa** → ev sahibi öder
- **Seniz aracı aracılığıyla arıyorsanız** → siz ödersiniz (nadir)

Pratikte: Özel daire kiralama işlemlerinde kiracı genellikle komisyon ÖDEMEZ.

Daire/Ev Satın Alma

Burada kurallar farklıdır:

- Komisyon alıcı ve satıcı arasında 50/50 oranında bölünür
- Veya sadece satıcı öder (bölgeye göre değişir)

Bölge	Tipik Komisyon
Hamburg	%6,25 (her biri %3,125)
Berlin	%7,14

Bölge	Tipik Komisyon
Bavyera	%7,14
NRW	%7,14

Komisyon Oranı Ne Kadar?

Kiralama:

- Maksimum 2 aylık soğuk kira + KDV
- Yaklaşık ~2,38 aylık net kira

Satın Alma:

- Satın alma fiyatının %3-7'si + KDV
- Bölgeye göre değişir

Komisyon Ödemediğiniz Durumlar?

- SAGA/GWG aracılığıyla kiralama (Hamburg)
- Doğrudan mal sahibinden (özel)
- "Komisyonsuz" ilanları
- Konut kooperatifleri

Dolandırıcılıktan Korunma

Uyarı işaretleri:

- Daire ziyaretinden önce komisyon
- Sadece ziyaret için komisyon
- Aracıyla yazılı sözleşme yok
- Özel mal sahibinden kiralama komisyonu

Senin Hakların

- Aracının seninle **yazılı sözleşmesi** olmalıdır
- Komisyon sadece **kira/satın alma sözleşmesi imzalandıktan sonra** ödenir
- Komisyon miktarı hakkında pazarlık yapabilirsin

hamboorg.city editörlüğü · Durum: Nisan 2026 · Özenle hazırlanmış, düzenli güncellenmektedir. İçerik bilgilendirme amaçlıdır ve hukuki danışmanlığın yerini almaz.

hamboorg.city editörlüğü · Durum: Nisan 2026 · Özenle hazırlanmış, düzenli güncellenmektedir. İçerik bilgilendirme amaçlıdır ve hukuki danışmanlığın yerini almaz.

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