



hamboorg.city

Комісія агента нерухомості — виплати посередникові

З 2015 року в Німеччині діє принцип замовника (Bestellerprinzip): той, хто найняв агента, платить комісію. При оренді вона обмежена 2 місячними платежами плюс ПДВ, при покупці — 3-7% від ціни залежно від регіону.

Deutsche Begriffe: Maklergebühren | Maklerprovision | Courtage | Bestellerprinzip

Хто платить агентіві?

З 2015 року в Німеччині діє **Bestellerprinzip** (принцип замовника):

> **Той, хто замовляє агента, платить комісію.**

Оренда квартири

- **Якщо орендодавець найняв агента** → орендодавець платить
- **Якщо ти шукаєш через агента** → ти платиш (рідко)

На практиці: При оренді приватних квартир орендаторів зазвичай НЕ платять комісію.

Купівля квартири/будинку

Тут правила інші:

- Комісія розділяється 50/50 між покупцем і продавцем
- Або платить тільки продавець (залежить від регіону)

Земля	Типова комісія
Гамбург	6,25% (по 3,125%)

Земля	Типова комісія
Берлін	7,14%
Баварія	7,14%
СРП	7,14%

Розмір комісії?

Оренда:

- Максимум 2 холодні оренди + ПДВ
- Приблизно ~2,38 місячних платежів без ПДВ

Покупка:

- 3-7% від ціни покупки + ПДВ
- Залежить від регіону

Коли ти НЕ платиш комісію?

- Оренда через SAGA/GWG (Гамбург)
- Безпосередньо від власника (приватно)
- Оголошення "без комісії"
- Житлові кооперативи

Захист від шахрайства

Червоні прапорці:

- Комісія до огляду квартири
- Комісія за сам огляд
- Немає письмового контракту з агентом
- Комісія при оренді від приватного власника

Твої права

- Агент повинен мати **письмовий контракт** з тобою
- Комісія виплачується тільки **після підписання договору оренди/покупки**

- Ти можеш обговорювати розмір комісії

Редакція hamboorg.city · Станом на: квітень 2026 · Ретельно підготовлено, регулярно оновлюється. Зміст має інформаційний характер і не замінює юридичну консультацію.

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