



hamboorg.city

Phí môi giới bất động sản — Maklergebühren

Hướng dẫn về phí môi giới bất động sản ở Đức theo nguyên tắc Bestellerprinzip: người thuê môi giới phải trả tiền, với mức phí khác nhau tùy theo cho thuê hay mua bán.

Deutsche Begriffe: Maklergebühren | Maklerprovision | Courtage | Bestellerprinzip

Ai trả tiền cho môi giới?

Từ năm 2015 ở Đức, **Bestellerprinzip** (nguyên tắc người đặt hàng) có hiệu lực:

> **Ai thuê môi giới, người đó trả tiền.**

Cho thuê căn hộ

- **Nếu chủ nhà thuê môi giới** → chủ nhà trả tiền
- **Nếu bạn tìm kiếm qua môi giới** → bạn trả tiền (hiếm)

Trong thực tế: Khi cho thuê căn hộ tư nhân, người thuê thường KHÔNG phải trả hoa hồng.

Mua căn hộ/nhà

Quy tắc ở đây khác:

- Hoa hồng chia 50/50 giữa người mua và người bán
- Hoặc chỉ người bán trả (tùy theo khu vực)

Tiểu bang	Hoa hồng điển hình
Hamburg	6,25% (mỗi bên 3,125%)
Berlin	7,14%

Tiểu bang	Hoa hồng điển hình
Bayern	7,14%
NRW	7,14%

Hoa hồng bao nhiêu?

Cho thuê:

- Tối đa 2 tháng tiền thuê + VAT
- Tức ~2,38 tháng tiền thuê rỗng

Mua:

- 3-7% giá mua + VAT
- Tùy theo khu vực

Khi nào bạn KHÔNG phải trả hoa hồng?

- Cho thuê qua SAGA/GWG (Hamburg)
- Trực tiếp từ chủ sở hữu (tư nhân)
- Tin đăng "provisionsfrei"
- Hợp tác xã nhà ở

Bảo vệ chống lừa đảo

Dấu hiệu đỏ:

- Yêu cầu hoa hồng trước khi xem căn hộ
- Yêu cầu hoa hồng chỉ để xem căn hộ
- Không có hợp đồng bằng văn bản với môi giới
- Hoa hồng khi cho thuê từ chủ sở hữu

Quyền của bạn

- Môi giới phải có **hợp đồng bằng văn bản** với bạn
- Hoa hồng chỉ phải trả **sau khi ký hợp đồng thuê/mua**
- Bạn có thể thương lượng mức hoa hồng

Ban biên tập hamboorg.city · Cập nhật: tháng 4/2026 · Được chuẩn bị kỹ lưỡng, cập nhật thường xuyên. Nội dung mang tính thông tin và không thay thế tư vấn pháp lý.

Ban biên tập hamboorg.city · Cập nhật: tháng 4/2026 · Được chuẩn bị kỹ lưỡng, cập nhật thường xuyên. Nội dung mang tính thông tin và không thay thế tư vấn pháp lý.

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