HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

الكفالة — التأمين السكني في ألمانيا

شرح شامل لقواعد الكفالة السكنية في ألمانيا، بما في ذلك الحد الأقصى للمبلغ وطرق الدفع وحقوق المستأجرين.

Deutsche Begriffe: Kaution | Mietkaution | Kautionskonto | Bürgschaft | Kaltmiete | Nebenkosten | Barkaution | Mietkautionsbürgschaft | Mietkautionssparbuch | Elternbürgschaft | Kautionszinsen | Wohnungsübergabeprotokoll | Mieterbund | Mieterverein | Mahnverfahren | BGB | Warmmiete

---

Kaution — وديعة الأمان للسكن المستأجر في ألمانيا

Kaution هي وديعة أمان يجمعها المالك لتغطية الأضرار المحتملة أو الإيجار المتأخر. تنظم القواعد بموجب **§551 BGB** وهي مواتية للمستأجرين — من المهم معرفتها لأن Kaution غالباً ما تكون أكبر نفقة لمرة واحدة عند الاستئجار.

كم تبلغ وديعة الأمان؟

بحد أقصى **ثلاثة أشهر من الإيجار الصافي** (Kaltmiete — بدون Nebenkosten). لا يمكن للمالكين المطالبة بأكثر من ذلك.

- الإيجار الصافي €800 → الحد الأقصى للوديعة €2400
- الإيجار الصافي €600 → الحد الأقصى للوديعة €1800

لديك الحق في الدفع على ثلاث دفعات

يضمن القانون (§551 ust. 2 BGB) لك الحق في **توزيع الوديعة على ثلاث دفعات شهرية متساوية**. الأولى مستحقة في بداية الإيجار، والدفعتان التاليتان في الأشهر اللاحقة. أي شرط في العقد يحظر الدفعات الجزئية غير صحيح — حتى لو وقعته.

أشكال وديعة الأمان

1. Barkaution — دفع إلى حساب منفصل Kautionskonto (انظر أدناه).

2. Mietkautionsbürgschaft (ضمان البنك أو شركة التأمين) — ال تحجز الأموال النقدية، لكنك تدفع قسطاً سنوياً (حوالي 5% من مبلغ الوديعة سنوياً) بشكل مستمر.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — تفتح حساب توفير وتحوله إلى المالك.

4. Elternbürgschaft — ضمان الوالدين.

أين تذهب وديعة الأمان

للمالك **التزام قانوني** بالاحتفاظ بالوديعة في **حساب منفصل** (Kautionskonto)، محفوظ بشكل منفصل عن أصوله الخاصة مع الفائدة. تنتمي الفائدة المتراكمة (Kautionszinsen) إليك. هذا يعني أنه إذا أفلس المالك، فإن الوديعة ال تدخل تركة الإفلاس.

بروتوكول التسليم — دليلك

عند استلام **و** تسليم الشقة، قم بإعداد **Wohnungsübergabeprotokoll**: حالة الشقة، العيوب، قراءات العدادات. خذ الصور. هذا دليل حاسم إذا أراد المالك خصم الأضرار المزعومة من الوديعة.

متى تستعيد وديعتك

• بعد انتهاء الإيجار وتسليم الشقة.

• المهلة عادة **3-6 أشهر**؛ قد يحتفظ المالك بجزء معقول حتى تسوية Nebenkosten السنوية.

• الخصم **فقط للأضرار الموثقة** التي تتجاوز البلى العادي (vertragsgemäße Abnutzung). عالمات االستخدام العادية ال تخضع للخصم.

التفاصيل حول االسترجاع والمهل الزمنية: استرجاع الوديعة (Kautionsrückzahlung).

الأخطاء الشائعة — كن حذراً

• **ال تدفع وديعة الأمان أبداً قبل مشاهدة الشقة والتوقيع على عقد الإيجار** — هذا نمط احتيال كالسيكي عند البحث عن شقة.

• احصل دائماً على إيصال الدفع.

• إذا لم يعيد المالك الوديعة: أرسل طلباً خطياً مع مهلة زمنية، ثم اتصل بـ Mieterverein/Mieterbund أو المحكمة (Mahnverfahren).