HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΆΝ

Kaution — Κατάθεση ασφαλείας για διαμέρισμα στη Γερμανία

Οδηγός για την κατάθεση ασφαλείας (Kaution) κατά την ενοικίαση σπιτιού στη Γερμανία, με μέγιστα ποσά, τρόπους πληρωμής και επιστροφή.

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

---

Kaution — Εγγύηση ενοικίασης στη Γερμανία

Kaution είναι μια εγγύηση που συγκεντρώνει ο ιδιοκτήτης για πιθανές ζημιές ή οφειλές. Οι κανόνες ρυθμίζονται από **§551 BGB** και είναι ευνοϊκοί για τον ενοικιαστή — αξίζει να τους γνωρίζεις, γιατί η εγγύηση είναι συχνά το μεγαλύτερο ενιαίο έξοδο στην ενοικίαση.

Ποιο είναι το ύψος της εγγύησης;

Το μέγιστο ποσό είναι **τρεις μηνιαίες καθαρές μισθώσεις** (Kaltmiete — χωρίς Nebenkosten). Ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να ζητήσει περισσότερα.

- Καθαρή μίσθωση 800 € → μέγ. εγγύηση 2400 €
- Καθαρή μίσθωση 600 € → μέγ. εγγύηση 1800 €

Έχεις το δικαίωμα να πληρώσεις σε τρεις δόσεις

Ο νόμος (§551 ust. 2 BGB) σου εγγυάται το δικαίωμα **να χωρίσεις την εγγύηση σε τρεις ίσες μηνιαίες δόσεις**. Η πρώτη απαιτείται στην αρχή της ενοικίασης, οι επόμενες δύο τους ακόλουθους μήνες. Ρήτρα στη σύμβαση που απαγορεύει τις δόσεις είναι άκυρη — ακόμα κι αν την υπογράψεις.

Μορφές εγγύησης

1. Barkaution — καταθέσεις σε ξεχωριστό λογαριασμό εγγύησης (δες παρακάτω).

2. Mietkautionsbürgschaft (εγγύηση τράπεζας ή ασφαλιστή) — δεν κλειδώνεις τα μετρητά, αλλά πληρώνεις ετήσιο ασφάλιστρο (περ. 5% του ποσού της εγγύησης ετησίως) χωρίς προθεσμία.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — ανοίγεις ένα βιβλιάριο ταμιευτηρίου και το ενεχυριάζεις στον ιδιοκτήτη.

4. Elternbürgschaft — εγγύηση των γονέων.

Πού πηγαίνει η εγγύηση

Ο ιδιοκτήτης **έχει νόμιμο χρέος** να κρατά την εγγύηση σε **ξεχωριστό λογαριασμό** (Kautionskonto), χωριστή από τουλάχιστον τα δικά του περιουσιακά στοιχεία και να έχει ένα επιτόκιο. Τα επιτόκια που προκύπτουν (Kautionszinsen) σου ανήκουν. Με αυτόν τον τρόπο, αν ο ιδιοκτήτης χρεοκοπήσει, η εγγύηση δεν περιλαμβάνεται στο περιουσιακό στοιχείο της χρεοκοπίας.

Πρωτόκολλο παράδοσης — Η απόδειξή σου

Κατά την παραλαβή **και** την παράδοση του διαμερίσματος, συντάξτε **Wohnungsübergabeprotokoll**: κατάσταση του διαμερίσματος, ελαττώματα, ενδείξεις μετρητών. Τραβήξτε φωτογραφίες. Αυτό είναι το κρίσιμο στοιχείο αν ο ιδιοκτήτης θέλει να κάνει ποσοστιαία κράτηση από την εγγύηση για δήθεν ζημιές.

Πότε θα ανακτήσεις την εγγύηση

• Μετά τη λήξη της ενοικίασης και την παράδοση του διαμερίσματος.

• Ο χρόνος είναι συνήθως **3–6 μήνες**· ο ιδιοκτήτης μπορεί να κρατήσει ένα λογικό μέρος έως ότου γίνει το ετήσιο διακανονισμό Nebenkosten.

• Κρατήσεις **μόνο για τεκμηριωμένες ζημιές** που υπερβαίνουν την κανονική φθορά (vertragsgemäße Abnutzung). Τα συνηθισμένα σημάδια χρήσης δεν υπόκεινται σε κράτηση.

Λεπτομέρειες επιστροφής και προθεσμίες: Επιστροφή εγγύησης (Kautionsrückzahlung).

Συχνά λάθη — πρόσεχε

• **Ποτέ μη πληρώσεις εγγύηση πριν δεις το διαμέρισμα και υπογράψεις τη σύμβαση ενοικίασης** — αυτό είναι ένα κλασικό σχέδιο απάτης κατά την αναζήτηση διαμερίσματος.

• Πάντα παίρνε απόδειξη της κατάθεσης.

• Αν ο ιδιοκτήτης δεν επιστρέφει την εγγύηση: στείλε γραπτή πρόσκληση με προθεσμία, και στη συνέχεια απευθύνσου στο Mieterverein/Mieterbund ή στο δικαστήριο (Mahnverfahren).

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