



# HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

- ✓ Asistente 24/7 en tu idioma
- ✓ Escáner de documentos oficiales
- ✓ Recordatorios de plazos
- ✓ Calculadoras de prestaciones

**hamboorg.city — es y será GRATUITO**

## Kaución — depósito de garantía para apartamento en Alemania

Guía sobre la kaución (depósito de garantía) para alquilar vivienda en Alemania: montos máximos, formas de pago y derechos del inquilino.

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

## Kaution — depósito de garantía por un apartamento en Alemania

**Kaution** es un depósito de garantía que el propietario retiene en caso de posibles daños o impago. Las normas están reguladas por **§551 BGB** y son favorables al inquilino — vale la pena conocerlas, ya que el depósito es a menudo el gasto único más grande al alquilar.

¿Cuál es el monto del depósito?

Como máximo **tres meses de alquiler neto** (Kaltmiete — sin Nebenkosten). El propietario no puede pedir más.

- Alquiler neto 800 € → depósito máx. 2400 €
- Alquiler neto 600 € → depósito máx. 1800 €

Tienes derecho a pagar en tres cuotas

La ley (§551 ust. 2 BGB) te garantiza el derecho a **pagar el depósito en tres cuotas mensuales iguales**. La primera vence al inicio del arrendamiento, las siguientes dos en los meses posteriores. Una cláusula del contrato que prohíba el pago en cuotas es nula — incluso si la firmas.

## Formas de depósito

- 1. Barkaution** — transferencia a una cuenta de depósito separada (ver abajo).
- 2. Mietkautionsbürgschaft** (garantía bancaria o de seguros) — no bloqueas efectivo, pero pagas una prima anual (aproximadamente el 5% del monto del depósito anualmente) indefinidamente.
- 3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch** — abres una libreta de ahorros y la constituyes en garantía al propietario.
- 4. Elternbürgschaft** — aval de los padres.

## Dónde se deposita el dinero

El propietario **tiene la obligación legal** de mantener el depósito en **una cuenta separada** (Kautionskonto), separada de su patrimonio y devengando intereses. Los intereses acumulados (Kautionszinsen) te pertenecen. Gracias a esto, si el propietario quiebra, el depósito no entra en la masa de insolvencia.

## Protocolo de entrega — tu prueba

Al recibir **y** entregar el apartamento, levanta un acta de **Wohnungsübergabeprotokoll**: estado del apartamento, defectos, lecturas de contadores. Toma fotos. Esta es la prueba clave si el propietario quiere retener del depósito por supuestos daños.

## Cuándo recuperas el depósito

- Después del término del arrendamiento y la entrega del apartamento.
- Los plazos son generalmente **3-6 meses**; el propietario puede retener una parte razonable hasta la liquidación anual Nebenkosten.
- Retenciones **solo por daños documentados** que excedan el desgaste normal (vertragsgemäße Abnutzung). Las huellas normales de uso no están sujetas a retención.

Detalles sobre el reembolso y plazos: Devolución del depósito (Kautionsrückzahlung).

## Errores comunes — ten cuidado

- **Nunca pagues el depósito antes de ver el apartamento y firmar el contrato de arrendamiento** — este es un esquema clásico de fraude en la búsqueda de apartamento.
- Siempre toma un recibo de pago.
- Si el propietario no devuelve el depósito: envía un requerimiento por escrito con plazo, luego contacta a Mieterverein/Mieterbund o al tribunal (Mahnverfahren).

---

[hamboorg.city/knowledge/article/kaution/](https://hamboorg.city/knowledge/article/kaution/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo