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 constitutes 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).