HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکنر اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

کوشن — وثیقه اجاره برای آپارتمان در آلمان

راهنمای جامع درباره کوشن (وثیقه اجاره) برای اجاره نشانی در آلمان: حداکثر مبالغ، روش‌های پرداخت و حقوق مستاجران.

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

---

Kaution — تضمین برای مسکن در آلمان

Kaution تضمینی است که مالک ملک برای احتمال خسارت یا بدهی‌های معوق دریافت می‌کند. قوانین توسط **§551 BGB** تنظیم شده و برای مستاجر مطلوب است — شناخت آن ارزشمند است زیرا تضمین اغلب بزرگترین هزینه یکباره در اجاره‌نشینی است.

تضمین چقدر است؟

حداکثر **سه ماه اجاره خالص** (Kaltmiete — بدون Nebenkosten). مالک نمی‌تواند بیشتر را درخواست کند.

- اجاره خالص 800 € → حداکثر تضمین 2400 €
- اجاره خالص 600 € → حداکثر تضمین 1800 €

حق پرداخت در سه قسط را دارید

قانون (§551 ust. 2 BGB) به شما حق **تقسیم تضمین بر سه قسط ماهانه برابر** را تضمین می‌کند. اول در شروع اجاره مقرر است، دو مورد بعدی در ماه‌های بعدی. بند در قرارداد که اقساط را ممنوع می‌کند نامعتبر است — حتی اگر آن را امضاء کنید.

اشکال تضمین

1. Barkaution — سپرده در حساب تضمین جداگانه (نگاه کنید زیر).

2. Mietkautionsbürgschaft (ضمانت بانک ای بیمه‌گر) — پول را بلوکه نمی‌کنید، اما هزینه سالانه (حدود 5% مبلغ تضمین سالانه) را بین‌هایت می‌پردازید.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — دفترچه پس‌انداز راه‌اندازی کنید و آن را به مالک واگذار کنید.

4. Elternbürgschaft — ضمانت والدین.

تضمین کجا می‌رود

مالک **وظیفه قانونی** دارد تضمین را در **حساب جداگانه** (Kautionskonto) نگاه دارد، جدا از دارایی خود و با بهره. بهره حاصل (Kautionszinsen) متعلق به شما است. به لطف این، اگر مالک ورشکست شود، تضمین وارد دارایی ورشکستگی نمی‌شود.

پروتکل تحویل و تسلیم — مدرک شما

هنگام دریافت **و** تحویل خانه **Wohnungsübergabeprotokoll** را تهیه کنید: وضعیت خانه، نقص‌ها، قرائت کنتورها. عکس بگیرید. این دلیل کلیدی است اگر مالک خسارت‌های ادعایی را از تضمین کم کند.

تضمین را کی بازپس می‌گیرید

• پس از پایان اجاره و تحویل خانه.

• مهلت معمولاً **3–6 ماه**؛ مالک می‌تواند بخش معقولی را تا زمان تسویه سالانه Nebenkosten نگاه دارد.

• کسورات **فقط برای خسارت‌های مستند** که از سایش معمول تجاوز کند (vertragsgemäße Abnutzung). علائم معمول استفاده قابل کسر نیست.

جزئیات بازگشت و مهلت‌ها: بازگشت تضمین (Kautionsrückzahlung).

اشتباهات معمول — دقت کنید

• **هرگز تضمین را پیش از دیدن خانه و امضاء قرارداد اجاره پرداخت نکنید** — این طرح کلاسیک تقلب در جستجوی خانه است.

• همیشه رسید واریز را بگیرید.

• اگر مالک تضمین را برنمی‌گرداند: به صورت کتبی با مهلت درخواست کنید، سپس به Mieterverein/Mieterbund یا دادگاه مراجعه کنید (Mahnverfahren).