HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Каутион — залог за жилье в Германии

Полное руководство по правилам внесения залога при аренде жилья в Германии, размерам платежей и защите прав арендатора.

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

---

Kaution — залог за квартиру в Германии

Kaution — это обеспечительный залог, который арендодатель взимает в счет возможных убытков или задолженности. Правила регулирует **§551 BGB** и они выгодны для арендатора — стоит их знать, так как залог часто является самым крупным одноразовым расходом при аренде.

Размер залога

Максимально **три месячных чистых арендных платежа** (Kaltmiete — без Nebenkosten). Арендодатель не может требовать больше.

• Чистая аренда 800 € → макс. залог 2400 €

• Чистая аренда 600 € → макс. залог 1800 €

Вы имеете право платить в три части

Закон (§551 ust. 2 BGB) гарантирует Вам право на **рассрочку залога на три равные месячные платежа**. Первый платеж требуется в начале аренды, следующие два в последующих месяцах. Запись в договоре, запрещающая рассрочку, недействительна — даже если вы его подпишете.

Формы залога

1. Barkaution — перевод на отдельный залоговый счет (см. ниже).

2. Mietkautionsbürgschaft (гарантия банка или страховщика) — вы не блокируете наличные деньги, но платите годовой взнос (около 5% суммы залога в год) бессрочно.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — вы открываете сберегательную книжку и передаете ее в залог арендодателю.

4. Elternbürgschaft — поручительство родителей.

Где находится залог

Арендодатель **имеет законное обязательство** хранить залог на **отдельном счете** (Kautionskonto), отделенном от своего имущества и с процентами. Начисленные проценты (Kautionszinsen) принадлежат вам. Благодаря этому, если арендодатель обанкротится, залог не входит в конкурсную массу.

Протокол приема-передачи — ваше доказательство

При получении **и** сдаче квартиры составьте **Wohnungsübergabeprotokoll**: состояние квартиры, дефекты, показания счетчиков. Сделайте фотографии. Это ключевое доказательство, если арендодатель захочет удержать из залога предполагаемые убытки.

Когда вы получаете залог обратно

• После окончания аренды и сдачи квартиры.

• Сроки обычно **3–6 месяцев**; арендодатель может удержать разумную часть до годового расчета Nebenkosten.

• Удержания **только за документированные убытки**, выходящие за пределы нормального износа (vertragsgemäße Abnutzung). Обычные следы использования не подлежат удержанию.

Подробности о возврате и сроки: Возврат залога (Kautionsrückzahlung).

Частые ошибки — будьте осторожны

• **Никогда не платите залог до просмотра квартиры и подписания договора аренды** — это классическая схема мошенничества при поиске квартиры.

• Всегда берите квитанцию об оплате.

• Если арендодатель не возвращает залог: отправьте письменное требование с указанием срока, а затем обратитесь в Mieterverein/Mieterbund или в суд (Mahnverfahren).