HAMBOORG.CITY

Almanya'daki yabancılar için ücretsiz platform

✓ 24/7 Asistan Sizin Dilinizde
✓ Resmi Belge Tarayıcı
✓ Tarih Hatırlatmaları
✓ Yardım Hesaplayıcıları

hamboorg.city — şu anda ve her zaman ÜCRETSİZ

Kaution — Almanya'da Kira Teminatı

Almanya'da kira teminatı maksimum 3 aylık net kiraya eşittir. Toplu ödeme, taksitler veya banka garantisi yoluyla ödenebilir.

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

---

Kaution — Almanya'da Kiralık Konuta İçin Teminat Parası

Kaution, ev sahiplerinin olası hasar veya ödenmemiş kira için topladığı bir teminat parasıdır. Kurallar **§551 BGB** tarafından düzenlenmiş olup kiracılar için uygun koşullardır — bunları bilmek önemlidir çünkü Kaution genellikle kiralama sırasında en büyük tek seferin gideridir.

Teminat parası ne kadar?

Azami **üç aylık net kira** (Kaltmiete — Nebenkosten hariç). Ev sahipleri daha fazlasını talep edemez.

- Net kira €800 → maks. teminat parası €2400
- Net kira €600 → maks. teminat parası €1800

Üç taksitte ödeme hakkınız vardır

Kanun (§551 ust. 2 BGB) teminat parasını **üç eşit aylık taksitte ödeme hakkını** garanti etmektedir. İlki kiranın başlangıcında, sonraki ikisi takip eden aylarda ödenir. Sözleşmede taksitleri yasaklayan her madde geçersizdir — imzalasanız bile.

Teminat parası türleri

1. Barkaution — ayrı bir Kautionskonto'ya ödeme (aşağıya bakın).

2. Mietkautionsbürgschaft (banka veya sigorta garantisi) — nakiti bloke etmezsiniz, ancak yıllık prim (teminat parasının yaklaşık %5'i yıllık) ödeyesiniz.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — tasarruf hesabı açarsınız ve ev sahibine devredirsiniz.

4. Elternbürgschaft — ebeveyn garantisi.

Teminat parası nereye gider

Ev sahibi teminat parasını **ayrı bir hesapta** (Kautionskonto) tutma, kendi varlıklarından ayrı tutma ve faiz uygulama konusunda **yasal yükümlülüğe** sahiptir. Birikmiş faiz (Kautionszinsen) size aittir. Bu, ev sahibi iflas etse bile teminat parasının iflas yönetiminin parçası olmayacağı anlamına gelir.

Teslim protokolü — kanıtınız

Daireyi aldığınızda **ve** iade ettiğinizde **Wohnungsübergabeprotokoll** hazırlayın: daire durumu, kusurlar, sayaç okumaları. Fotoğraf çekin. Ev sahibi iddia edilen hasarlar için teminat parasından kesinti yapmak isterse bu çok önemli kanıttır.

Teminat parasını ne zaman geri alırsınız

• Kiranın sona ermesinden ve daireyi iade ettikten sonra.

• Terimi genellikle **3–6 ay**; ev sahibi yıllık Nebenkosten tasfiyesine kadar makul bir kısmı alıkoyabilir.

• **Yalnızca belgelenen hasarlar** için kesinti yapılır ve normal aşınmayı aşmalıdır (vertragsgemäße Abnutzung). Normal kullanım izleri kesintiye tabi değildir.

İade ve terminler hakkında ayrıntılar: Teminat Parası İadesi (Kautionsrückzahlung).

Yaygın hatalar — dikkat edin

• **Daireyi görmeden ve kira sözleşmesini imzalamadan teminat parasını asla ödemeyin** — bu daire arama sırasında klasik dolandırıcılık şemasıdır.

• Her zaman ödeme makbuzunu alın.

• Ev sahibi teminat parasını iade etmezse: yazılı olarak talep gönderin, ardından Mieterverein/Mieterbund'a veya mahkemeye başvurun (Mahnverfahren).