**HAMBOORG.CITY**

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
✓ Máy quét tài liệu chính thức
✓ Nhắc nhở về thời hạn
✓ Máy tính trợ cấp

**hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ**

# Kaution — Tiền đặt cọc cho căn hộ ở Đức

Hướng dẫn về tiền đặt cọc (Kaution) khi thuê nhà ở Đức, bao gồm số tiền tối đa, phương thức thanh toán và quy trình hoàn lại.

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

---

## Kaution — Tiền đặt cọc cho nhà ở tại Đức

**Kaution** là tiền đặt cọc bảo đảm mà chủ nhà thu để bù đắp các thiệt hại hoặc tiền thuê còn nợ. Các quy tắc được quy định bởi **§551 BGB** và có lợi cho người thuê nhà — đáng để bạn biết vì tiền đặt cọc thường là khoản chi trả lớn nhất một lần khi thuê nhà.

### Tiền đặt cọc là bao nhiêu?

Tối đa **ba tháng tiền thuê ròng** (Kaltmiete — không có Nebenkosten). Chủ nhà không thể yêu cầu nhiều hơn.

- Tiền thuê ròng 800 € → tối đa cọc 2400 €
- Tiền thuê ròng 600 € → tối đa cọc 1800 €

### Bạn có quyền trả trong ba lần

Luật pháp (§551 ust. 2 BGB) đảm bảo cho bạn quyền **chia tiền đặt cọc thành ba lần trả hàng tháng bằng nhau**. Lần đầu tiên là bắt buộc vào đầu thời hạn thuê, hai lần tiếp theo trong những tháng tiếp theo. Khoản điều khoản trong hợp đồng cấm các lần trả là không có hiệu lực — ngay cả khi bạn ký nó.

### Các hình thức đặt cọc

**1. Barkaution** — gửi vào tài khoản đặt cọc riêng (xem dưới đây).

**2. Mietkautionsbürgschaft** (bảo lãnh của ngân hàng hoặc công ty bảo hiểm) — bạn không khóa tiền mặt, nhưng thanh toán phí hàng năm (khoảng 5% số tiền đặt cọc hàng năm) vô thời hạn.

**3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch** — mở sổ tiết kiệm và ghi nợ cho chủ nhà.

**4. Elternbürgschaft** — bảo lãnh từ cha mẹ.

## Tiền đặt cọc được gửi ở đâu

Chủ nhà **có nghĩa vụ pháp luật** giữ tiền đặt cọc trên **tài khoản riêng** (Kautionskonto), tách rời khỏi tài sản của chủ nhà và phải có lãi suất. Lãi suất phát sinh (Kautionszinsen) thuộc về bạn. Nhờ vậy, nếu chủ nhà phá sản, tiền đặt cọc không rơi vào tài sản phá sản.

## Biên bản bàn giao — Bằng chứng của bạn

Khi nhận **và** bàn giao nhà, hãy lập **Wohnungsübergabeprotokoll**: tình trạng nhà, các lỗi, số đo công tơ. Chụp ảnh. Đây là bằng chứng quan trọng nếu chủ nhà muốn khấu trừ từ tiền đặt cọc các thiệt hại được cho là đã xảy ra.

## Khi nào bạn lấy lại tiền đặt cọc

• Sau khi kết thúc hợp đồng thuê và bàn giao nhà.

• Thời hạn thường **3–6 tháng**; chủ nhà có thể giữ lại một phần hợp lý cho đến khi Nebenkosten được tính hàng năm.

• Khấu trừ **chỉ cho các thiệt hại được xác nhận** vượt quá hao mòn bình thường (vertragsgemäße Abnutzung). Những dấu vết sử dụng thông thường không bị khấu trừ.

Chi tiết hoàn trả và thời hạn: Hoàn trả tiền đặt cọc (Kautionsrückzahlung).

## Những lỗi thường gặp — cẩn thận

• **Không bao giờ trả tiền đặt cọc trước khi xem nhà và ký hợp đồng thuê nhà** — đây là kế hoạch lừa đảo điển hình khi tìm kiếm nhà.

• Luôn lấy biên lai thanh toán.

• Nếu chủ nhà không trả lại tiền đặt cọc: gửi thư yêu cầu với thời hạn, sau đó liên hệ Mieterverein/Mieterbund hoặc tòa án (Mahnverfahren).