



hamboorg.city

Depósito de alquiler — Cuantía, cuenta de depósito y devolución

Depósito de alquiler: máximo 3 rentas netas, pago en cuotas, cuenta de depósito y devolución en 6 meses.

Deutsche Begriffe: Mietkaution | Kaltmiete | Kautionskonto | Mietkautionsbürgschaft | Rückzahlung

¿Qué es el depósito de alquiler?

El **depósito de alquiler** (Mietkaution) es una garantía que el inquilino paga al propietario al ocupar la vivienda. Sirve como garantía para:

- Deudas de alquiler
- Daños en la vivienda
- Pagos adicionales pendientes de gastos comunes

Normativa legal (§ 551 BGB)

Cantidad máxima

El depósito no puede ser superior a **3 rentas netas** — sin gastos comunes.

Ejemplo: Renta 700 € → depósito máximo: **2.100 €**

Pago en cuotas

Tiene derecho a pagar el depósito en **3 cuotas mensuales iguales:**

- 1ª cuota: al inicio del contrato de alquiler
- 2ª cuota: con la segunda renta mensual
- 3ª cuota: con la tercera renta mensual

El propietario **no puede rechazar** el pago en cuotas — está garantizado por ley.

Cuenta de depósito

El propietario debe depositar el dinero **separado de su patrimonio**:

- **Cuenta de ahorro** o **cuenta fiduciaria** a nombre del inquilino
- Los **intereses** pertenecen al inquilino
- El propietario **no puede usar** el depósito para fines propios

Consejo: Pida al propietario que compruebe la cuenta de depósito.

Alternativas al depósito en efectivo

Alternativa	¿Cómo funciona?	Costes
Mietkautionsbürgschaft	Banco o asegurador actúa como avalista	3-5 % anual
Aval bancario	Su banco emite un aval	aprox. 50-100 €/año
Libreta de ahorro	La libreta se prenda al propietario	Gratuito (solo intereses)

Devolución del depósito

¿Cuándo se devuelve el depósito?

- El propietario tiene un **plazo de inspección razonable** — normalmente **3-6 meses** después de la mudanza
- Para el **balance final de gastos comunes**, el propietario puede retener una parte hasta **12 meses**
- **Sin motivo**, el propietario **no puede** retener el depósito

Descuentos — ¿qué está permitido?

- **Deudas de alquiler** — pagos pendientes
- **Daños** — más allá del desgaste normal (p. ej., agujeros en puertas, quemaduras)
- **Gastos comunes pendientes** — pago estimado

No permitido:

- Descuento por **desgaste normal** (paredes amarillentas, alfombra gastada)
- Descuento por **reparaciones estéticas**, si la cláusula del contrato es ineficaz

Consejos

- **Levantar acta de entrega** al entrar y salir (¡con fotos!)
- **Solicitar recibo del depósito** — comprobante escrito de pago
- Tras la mudanza: **solicitar por escrito** la devolución (con plazo)

--- Estado: Marzo de 2026. Toda la información sin garantía.