



hamboorg.city

---

## Залог за квартиру — размер, счет и возврат

Залог за квартиру: максимум 3 минимальных арендных платежа, рассрочка платежа, депозитный счет и возврат в течение 6 месяцев.

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

---

### Что такое залог за квартиру?

**Залог за квартиру** (Mietkaution) — это сумма, которую арендатор вносит арендодателю при въезде. Она служит защитой от:

- задолженности по аренде
- повреждений квартиры
- задолженности по коммунальным платежам

### Законодательные требования (§ 551 BGB)

Максимальный размер

Залог не должен превышать **3 минимальных арендных платежа** — без коммунальных услуг.

**Пример:** минимальная аренда 700 € → максимальный залог: **2100 €**

Рассрочка платежей

Вы имеете право внести залог **тремя равными ежемесячными платежами:**

- 1-й платеж: при начале договора аренды
- 2-й платеж: со вторым ежемесячным платежом
- 3-й платеж: с третьим ежемесячным платежом

Арендодатель **не может отказать** в рассрочке — это гарантировано законом.

### Депозитный счет

Арендодатель должен внести залог **отдельно от своих средств**:

- **Сберегательный счет** или **счет доверия** на имя арендатора
- **Проценты** принадлежат арендатору
- Арендодатель **не может использовать** залог в своих целях

**Совет:** попросите у арендодателя подтверждение депозитного счета.

## Альтернативы денежному залогу

Альтернатива	Как это работает?	Стоимость
<b>Страховой залог</b>	Банк или страховая компания гарантирует	3-5% в год
<b>Банковская гарантия</b>	Ваш банк выдает гарантию	около 50-100 €/год
<b>Сберегательная книжка</b>	Сберегательная книжка закладывается арендодателю	Бесплатно (только проценты)

## Возврат залога

Когда возвращается залог?

- Арендодатель имеет **разумный срок проверки** — обычно **3-6 месяцев** после выезда
- За **последний счет коммунальных услуг** арендодатель может удержать часть до **12 месяцев**
- **Без причины** арендодатель **не может** удержать залог

Вычеты — что разрешено?

- **Задолженность по аренде** — неоплаченные платежи
- **Повреждения** — выходящие за рамки нормального износа (например, дыры в дверях, следы ожогов)
- **Задолженность по коммунальным услугам** — начисленные доплаты

Не разрешено:

- Вычет за **нормальный износ** (пожелтевшие стены, изношенный ковер)
- Вычет за **косметический ремонт**, если пункт договора недействителен

## Рекомендации

- **Акт передачи** при въезде и выезде (с фотографиями!)
- Потребовать **расписку о залоге** — письменное подтверждение платежа
- После выезда: отправить **письменное требование** о возврате залога (с указанием срока)

--- Состояние: март 2026. Все данные без гарантии.