



hamboorg.city

Залог за оренду (Mietkaution) — Розмір, рахунок та повернення

Залог за оренду: максимум 3 місячні чисті орендні плати, розстрочка, окремий рахунок та повернення протягом 6 місяців.

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

Що таке залог за оренду?

Залог за оренду (Mietkaution) — це фінансове забезпечення, яке орендар сплачує орендодавцю при переїзді. Він служить гарантією для:

- Непогашених орендних платежів
- Пошкоджень квартири
- Розрахунків за комунальні послуги

Законодавчі положення (§ 551 BGB)

Максимальна сума

Залог не може перевищувати **максимум 3 місячні чисті орендні плати** — без комунальних услуг.

Приклад: Чиста оренда 700 € → максимальний залог: **2.100 €**

Розстрочка платежу

Ви маєте право сплатити залог **3 рівними місячними частинами:**

- 1-а частина: на початок оренди
- 2-а частина: з другим місячним платежем

- 3-я частина: з третім місячним платежем

Орендодавець **не може відмовити** у розстрочці — це гарантовано законом.

Рахунок закладу

Орендодавець повинен розмістити заклад **окремо від свого майна**:

- **Ощадний рахунок** або **трастовий рахунок** на ім'я орендаря
- **Відсотки** належать орендарю
- Орендодавець **не може використовувати** заклад у власних цілях

Порада: Попросіть орендодавця надати доказ існування рахунку закладу.

Альтернативи готівковому закладу

Альтернатива	Як це працює	Вартість
Mietkautionsbürgschaft	Банк або страхова компанія надає гарантію	3-5 % на рік
Банківська гарантія	Ваш банк видає гарантію	близько 50-100 €/рік
Mietkautionssparbuch	Ощадна книжка передається орендодавцю	Безкоштовно (тільки відсотки)

Повернення закладу

Коли повертається заклад?

- Орендодавець має **розумний термін** для перевірки — зазвичай **3-6 місяців** після виселення
- Для фінального **розрахунку за комунальні послуги** орендодавець може утримати частину до **12 місяців**
- Орендодавець **не може** утримувати заклад **без причини**

Утримання — що дозволено?

- **Непогашені орендні платежі** — заборгованість
- **Пошкодження** — понад звичайне зношення (наприклад, отвори в дверях, сліди від вогню)
- **Розрахунки за комунальні послуги** — орієнтовна сума

Не дозволено:

- Утримання за **звичайне зношення** (пожовклі стіни, зношений килим)
- Утримання на **косметичні ремонти**, якщо пункт у договорі оренди недійсний

Рекомендації

- **Скласти акт прийому-передачі** при переїзді та виселенні (з фотографіями!)
- **Вимагати розписку про сплату залогу** — письмовий доказ
- Після виселення: **письмово звернутися** про повернення (з визначенням терміну)

--- Стан: березень 2026. Усі відомості без гарантії.