



hamboorg.city

Tiền Ký Gửi Nhà Cho Thuê — Mức Tiền, Tài Khoản Ký Gửi và Hoàn Trả

Mietkaution: tối đa 3 tháng tiền thuê cơ bản, thanh toán theo kỳ, tài khoản Kautionskonto và hoàn trả trong vòng 6 tháng.

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

Mietkaution là gì?

Mietkaution (tiền ký gửi) là khoản tiền bảo đảm mà người thuê phải trả cho chủ nhà khi nhận nhà. Nó được sử dụng để bảo vệ:

- Nợ tiền thuê
- Thiệt hại cho căn hộ
- Khoản thanh toán phí phụ còn lại

Quy Định Pháp Luật (§ 551 BGB)

Mức tiền tối đa

Mietkaution không được vượt quá **tối đa 3 tháng Kaltmiete** — không bao gồm phí phụ.

Ví dụ: Kaltmiete 700 € → Mietkaution tối đa: **2.100 €**

Thanh toán theo kỳ

Bạn có quyền trả Mietkaution trong **3 kỳ hàng tháng bằng nhau:**

- Kỳ 1: khi bắt đầu hợp đồng thuê
- Kỳ 2: cùng với tiền thuê tháng thứ hai
- Kỳ 3: cùng với tiền thuê tháng thứ ba

Chủ nhà **không được từ chối** thanh toán theo kỳ — điều này được đảm bảo bởi pháp luật.

Kautionskonto

Chủ nhà phải gửi Mietkaution **riêng biệt với tài sản của anh ta**:

- **Tài khoản tiết kiệm** hoặc **Kautionskonto** dưới tên người thuê
- **Lãi suất** thuộc về người thuê
- Chủ nhà **không được sử dụng** Mietkaution cho các mục đích cá nhân

Mẹo: Yêu cầu chủ nhà cung cấp bằng chứng về Kautionskonto.

Các Giải Pháp Thay Thế cho Tiền Ký Gửi Mặt

Giải pháp thay thế	Cách hoạt động	Chi phí
Mietkautionsbürgschaft	Ngân hàng hoặc công ty bảo hiểm bảo lãnh	3-5% mỗi năm
Bảo lãnh ngân hàng	Ngân hàng của bạn cấp bảo lãnh	khoảng 50-100 €/năm
Sổ tiết kiệm Mietkaution	Sổ tiết kiệm được cầm cố cho chủ nhà	Miễn phí (chỉ lãi suất)

Hoàn Trả Mietkaution

Khi nào Mietkaution sẽ được hoàn trả?

- Chủ nhà có một **thời gian xem xét hợp lý** — thường là **3-6 tháng** sau khi dọn đi
- Để **hoàn trả phí phụ cuối cùng**, chủ nhà có thể giữ lại một phần trong tối đa **12 tháng**
- Chủ nhà **không được** giữ lại Mietkaution **mà không có lý do**

Khoản khấu trừ — những gì được phép?

- **Nợ tiền thuê** — tiền thuê chưa thanh toán
- **Thiệt hại** — vượt quá mức hao mòn bình thường (ví dụ: lỗ trên cửa, vết cháy)
- **Phí phụ chưa trả** — ước tính thanh toán bổ sung

Không được phép:

- Khấu trừ cho **mức hao mòn bình thường** (tường bị ố vàng, thảm cũ)
- Khấu trừ cho **sửa chữa làm đẹp**, nếu điều khoản trong hợp đồng thuê không hiệu lực

Mẹo

- **Lập biên bản bàn giao** khi nhận và dọn nhà (kèm ảnh!)
- **Yêu cầu biên lai Mietkaution** — bằng chứng viết về khoản thanh toán
- Sau khi dọn đi: **yêu cầu hoàn trả bằng văn bản** (với hạn chót)

--- Cập nhật: Tháng 3 năm 2026. Tất cả thông tin không có bảo hành.