HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Njemačkoj

✓ Asistent 24/7 na vašem jeziku
✓ Skener službenih dokumenata
✓ Podsjetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jest i biće BESPLATNO

Kaution — jamčevina za stanovanje u Njemačkoj

Vodič o jamčevini za iznajmljivanje stana u Njemačkoj: najveće iznose, načine plaćanja i prava stanara.

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

---

Kaution — kaucija za stanovanje u Njemačkoj

Kaution je osiguranja kaucija koju najmoprodavac naplaćuje za moguće štete ili neplaćene dužine. Pravila regulira **§551 BGB** i pogodna su za najmoprimca — vrijedi ih znati jer je kaucija često najveći jednokratni trošak pri iznajmljivanju.

Kolika je kaucija?

Maksimalno **tri mjesečna neta stanarenja** (Kaltmiete — bez Nebenkosten). Najmoprodavac ne može zahtijevati više.

- Neto stanarina 800 € → maks. kaucija 2400 €
- Neto stanarina 600 € → maks. kaucija 1800 €

Imaš pravo platiti u tri obroke

Zakon (§551 st. 2 BGB) ti jamči pravo na **raspodjelu kaucije na tri jednaka mjesečna obroka**. Prvi je obvezan na početku najmopisa, sljedeća dva u idućih mjeseci. Odredba u ugovoru koja zabranjuje obroke je nevaljana — čak i ako je potpiši.

Oblici kaucije

1. Barkaution — uplata na odvojeni račun kaucije (vidi dolje).

2. Mietkautionsbürgschaft (jamstvo banke ili osiguravatelja) — ne blokirate gotovinu, ali plaćate godišnju premiju (oko 5% iznosa kaucije godišnje) bez roka trajanja.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — otvarate štednu knjižicu i cesijuirate je najmoprodavcu.

4. Elternbürgschaft — jamstvo roditelja.

Gdje ide kaucija

Najmoprodavac **ima zakonsku obvezu** čuvati kauciju na **odvojenom računu** (Kautionskonto), odvojenoj od svoje imovine i s kamatom. Generirane kamate (Kautionszinsen) pripadaju tebi. Zahvaljujući tome, ako najmoprodavac bankrotira, kaucija ne ulazi u stečajnu masu.

Protokol preuzimanja i predaje — tvoj dokaz

Pri preuzimanju **i** predaji stana napisati **Wohnungsübergabeprotokoll**: stanje stana, nedostaci, stanja brojila. Fotografiraj. To je ključni dokaz ako najmoprodavac želi oduzeti iz kaucije navodne štete.

Kada vraćaš kauciju

• Nakon završetka najmopisa i predaje stana.

• Rok obično **3–6 mjeseci**; najmoprodavac može zadržati razumnu dio dok se ne izračuna godišnje Nebenkosten.

• Odbitke **samo za dokumentirane štete** koje premašuju normalnu upotrebu (vertragsgemäße Abnutzung). Obični znakovi korištenja nisu podložni odbitku.

Detalji vraćanja i rokovi: Povrat kaucije (Kautionsrückzahlung).

Česte greške — pazi

• **Nikada ne plati kauciju prije nego što ogledate stan i potpiši ugovor o najmu** — to je klasična shema prevare pri pretraživanju stana.

• Uvijek uzmi potvrdu uplate.

• Ako najmoprodavac ne vraća kauciju: pisano pozovi s rokom, a zatim se obrati Mieterverein/Mieterbund ili sudu (Mahnverfahren).