HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

Cauzione — Deposito cauzionale per abitazione in Germania

Guida completa alle regole della cauzione per l'affitto in Germania, importi massimi e diritti degli inquilini.

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

---

Kaution — cauzione per un appartamento in Germania

Kaution è una cauzione di garanzia che il proprietario riscuote per eventuali danni o morosità. Le regole sono disciplinate da **§551 BGB** e sono favorevoli all'inquilino — vale la pena conoscerle, perché la cauzione è spesso la spesa più grande per una singola volta al momento dell'affitto.

Quanto è la cauzione?

Massimo **tre mensilità di affitto netto** (Kaltmiete — escluso Nebenkosten). Il proprietario non può chiedere di più.

• Affitto netto 800 € → cauzione max. 2400 €

• Affitto netto 600 € → cauzione max. 1800 €

Hai il diritto di pagare in tre rate

La legge (§551 ust. 2 BGB) ti garantisce il diritto al **pagamento della cauzione in tre rate mensili uguali**. La prima è dovuta all'inizio della locazione, le successive due nei mesi successivi. Una clausola del contratto che vieta le rate è nulla — anche se la firmi.

Forme di cauzione

1. Barkaution — trasferimento su un conto di cauzione separato (vedi sotto).

2. Mietkautionsbürgschaft (garanzia bancaria o assicurativa) — non blocchi denaro contante, ma paghi un premio annuale (circa il 5% dell'importo della cauzione all'anno) indefinitamente.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — apri un libretto di risparmio e lo costituisci in garanzia al proprietario.

4. Elternbürgschaft — garanzia parentale.

Dove si trova la cauzione

Il proprietario **ha l'obbligo legale** di mantenere la cauzione su **un conto separato** (Kautionskonto), separata dal suo patrimonio e fruttante. Gli interessi maturati (Kautionszinsen) ti appartengono. Grazie a questo, se il proprietario fallisce, la cauzione non entra nel fallimento.

Verbale di consegna — tua prova

Alla ricezione **e** alla restituzione dell'appartamento, redigi un **Wohnungsübergabeprotokoll**: condizioni dell'appartamento, difetti, letture dei contatori. Scatta foto. Questa è la prova chiave se il proprietario vuole trattenere dalla cauzione presunti danni.

Quando recuperi la cauzione

• Dopo la scadenza della locazione e la restituzione dell'appartamento.

• I termini sono solitamente **3–6 mesi**; il proprietario può trattenere una parte ragionevole fino al rendiconto annuale Nebenkosten.

• Trattenute **solo per danni documentati** che superano l'usura normale (vertragsgemäße Abnutzung). I normali segni di utilizzo non sono soggetti a trattenuta.

Dettagli su rimborso e scadenze: Restituzione della cauzione (Kautionsrückzahlung).

Errori comuni — stai attento

• **Non pagare mai la cauzione prima di aver visto l'appartamento e firmato il contratto di locazione** — questo è uno schema classico di frode nella ricerca di un appartamento.

• Prendi sempre una ricevuta di pagamento.

• Se il proprietario non restituisce la cauzione: invia una richiesta scritta con scadenza, quindi contatta Mieterverein/Mieterbund o il tribunale (Mahnverfahren).