HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Skaner pism urzędowych
✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

Kaution — kaucja za mieszkanie w Niemczech

Kaucja za mieszkanie w Niemczech wynosi maksymalnie 3 miesiące czynszu netto. Można ją wpłacić jednorazowo, w ratach, przez gwarancję bankową lub poręczenie rodziców.

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

---

Kaution — kaucja za mieszkanie w Niemczech

Kaution to kaucja zabezpieczająca, którą wynajmujący pobiera na poczet ewentualnych szkód lub zaległości. Zasady reguluje **§551 BGB** i są korzystne dla najemcy — warto je znać, bo kaucja to często największy jednorazowy wydatek przy wynajmie.

Ile wynosi kaucja?

Maksymalnie **trzy miesięczne czynsze netto** (Kaltmiete — bez Nebenkosten). Więcej wynajmujący żądać nie może.

- Czynsz netto 800 € → maks. kaucja 2400 €
- Czynsz netto 600 € → maks. kaucja 1800 €

Masz prawo zapłacić w trzech ratach

Ustawa (§551 ust. 2 BGB) gwarantuje Ci prawo do **rozłożenia kaucji na trzy równe raty miesięczne**. Pierwsza jest wymagalna na początku najmu, kolejne dwie w następnych miesiącach. Zapis w umowie zakazujący rat jest nieważny — nawet jeśli go podpiszesz.

Formy kaucji

1. Barkaution — wpłata na osobne konto kaucyjne (patrz niżej).

2. Mietkautionsbürgschaft (gwarancja banku lub ubezpieczyciela) — nie blokujesz gotówki, ale płacisz roczną składkę (ok. 5% kwoty kaucji rocznie) bezterminowo.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — zakładasz książeczkę oszczędnościową i cedujesz ją na wynajmującego.

4. Elternbürgschaft — poręczenie rodziców.

Gdzie trafia kaucja

Wynajmujący **ma ustawowy obowiązek** trzymać kaucję na **oddzielnym koncie** (Kautionskonto), odseparowaną od swojego majątku i oprocentowaną. Powstałe odsetki (Kautionszinsen) należą do Ciebie. Dzięki temu, jeśli wynajmujący zbankrutuje, kaucja nie wchodzi do masy upadłości.

Protokół zdawczo-odbiorczy — Twój dowód

Przy odbiorze **i** zdaniu mieszkania spisz **Wohnungsübergabeprotokoll**: stan mieszkania, usterki, stany liczników. Zrób zdjęcia. To kluczowy dowód, jeśli wynajmujący będzie chciał potrącić z kaucji rzekome szkody.

Kiedy odzyskujesz kaucję

• Po zakończeniu najmu i zdaniu mieszkania.

• Termin zwykle **3–6 miesięcy**; wynajmujący może zatrzymać rozsądną część do czasu rocznego rozliczenia Nebenkosten.

• Potrącenia **tylko za udokumentowane szkody** wykraczające poza normalne zużycie (vertragsgemäße Abnutzung). Zwykłe ślady użytkowania nie podlegają potrąceniu.

Szczegóły zwrotu i terminy: Zwrot kaucji (Kautionsrückzahlung).

Częste błędy — uważaj

• **Nigdy nie płać kaucji przed obejrzeniem mieszkania i podpisaniem umowy najmu** — to klasyczny schemat oszustwa przy poszukiwaniu mieszkania.

• Zawsze bierz pokwitowanie wpłaty.

• Jeśli wynajmujący nie zwraca kaucji: wezwij pisemnie z terminem, a potem zwróć się do Mieterverein/Mieterbund lub sądu (Mahnverfahren).