HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Reamintiri de termene
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Caution — Depozitul pentru locuință în Germania

Ghid complet despre regulile depozitului de garanție pentru închiriere în Germania, cuantumuri și drepturile locatarilor.

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

---

Kaution — cauțiunea pentru apartament în Germania

Kaution este o cauțiune de garanție pe care proprietarul o încasează în caz de eventuale daune sau datorii. Regulile sunt reglementate prin **§551 BGB** și sunt favorabile chiriașului — merită să le cunoști, deoarece cauțiunea este adesea cea mai mare cheltuială unică în cazul unei închirieri.

Care este valoarea cauțiunii?

Maxim **trei luni de chirie netă** (Kaltmiete — fără Nebenkosten). Proprietarul nu poate cere mai mult.

• Chirie netă 800 € → cauțiune max. 2400 €

• Chirie netă 600 € → cauțiune max. 1800 €

Ai dreptul să plătești în trei rate

Legea (§551 ust. 2 BGB) ți garantează dreptul la **plata cauțiunii în trei rate lunare egale**. Prima este datorată la începutul închirierii, următoarele două în lunile următoare. O clauză din contract care interzice ratele este nulă — chiar dacă o semnezi.

Forme de cauțiune

1. Barkaution — transfer pe un cont separat de cauțiune (vezi mai jos).

2. Mietkautionsbürgschaft (garanție bancară sau de asigurare) — nu blochezi numerar, dar plătești o primă anuală (aproximativ 5% din valoarea cauțiunii pe an) pe termen nedefinit.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — deschizi o carte de economii și o constitui în garanție proprietarului.

4. Elternbürgschaft — garanție parentală.

Unde se află cauțiunea

Proprietarul **are obligația legală** de a ține cauțiunea pe **un cont separat** (Kautionskonto), separată de proprietatea sa și remunerată cu dobândă. Dobânzile acumulate (Kautionszinsen) îți aparțin. Datorită acestui fapt, dacă proprietarul falimentează, cauțiunea nu intră în masa falimentului.

Protocol de predare-preluare — dovada ta

La preluarea **și** predarea apartamentului, întocmește **Wohnungsübergabeprotokoll**: starea apartamentului, defectele, citirile contoarelor. Fă fotografii. Aceasta este dovada cheie dacă proprietarul vrea să rețină din cauțiune presupusele daune.

Când îți recuperezi cauțiunea

• După încetarea închirierii și predarea apartamentului.

• Termenele sunt de obicei **3–6 luni**; proprietarul poate reține o parte rezonabilă până la decontarea anuală Nebenkosten.

• Rețineri **numai pentru daune documentate** care depășesc uzura normală (vertragsgemäße Abnutzung). Urmele obișnuite ale utilizării nu sunt supuse reținerii.

Detalii despre rambursare și termene: Rambursarea cauțiunii (Kautionsrückzahlung).

Greșeli frecvente — fii atent

• **Nu plăti niciodată cauțiunea înainte de a vizita apartamentul și de a semna contractul de închiriere** — aceasta este o schemă clasică de fraudă la căutarea unui apartament.

• Ia întotdeauna chitanță de plată.

• Dacă proprietarul nu returnează cauțiunea: cere în scris cu termen, apoi apelează la Mieterverein/Mieterbund sau la tribunal (Mahnverfahren).

hamboorg.city/knowledge/article/kaution/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo