



HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

- ✓ Асистент 24/7 на вашем језику
- ✓ Skener zvaničnih dokumenata
- ✓ Podsetnici o rokovima
- ✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO

Kaution — kaucija za stanovanje u Nemačkoj

Vodič o kauciji za iznajmljivanje stana u Nemačkoj: maksimalni iznosi, načini plaćanja i prava stanara.

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

Kaution — jemstvo za stanovanje u Njemačkoj

Kaution je jemstvo za osiguranje koje zakupodavac naplaćuje za moguće štete ili neplaćene obaveze. Pravila regulira **§551 BGB** i pogodna su za zakupca — vrijedna je da ih poznaš jer je jemstvo često najveći jednokratni trošak pri iznajmljivanju.

Koliko je jemstvo?

Maksimalno **tri mjesечna neto stanarenja** (Kaltmiete — bez Nebenkosten).

Zakupodavac ne može zahtijevati više.

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

Imaš pravo platiti u tri rate

Zakon (§551 st. 2 BGB) ti garantuje pravo na **razdiobu jemstva na tri jednake mjesечne rate**. Prva je obavezna na početku zakupa, sljedeće dvije u narednim mjesecima. Klauzula u ugovoru koja zabranjuje rate je nevažeća — čak i ako je potpiši.

Oblici jemstva

1. Barkaution — uplata na odvojeni račun jemstva (vidi niže).

2. Mietkautionsbürgschaft (jamstvo banke ili osiguravatelja) — ne blokirate novac, ali plaćate godišnju premiju (oko 5% iznosa jamstva godišnje) neograničeno.

3. Verpfändetes Mietkautionssparbuch — otvarate štednu knjižicu i dodjeljujete je zakupodavcu.

4. Elternbürgschaft — jamstvo roditelja.

Gdje ide jamstvo

Zakupodavac **ima zakonsku obavezu** čuvanja jamstva na **odvojenom računu** (Kautionskonto), odvojenom od svoje imovine i s kamatnom stopom. Ostvarene kamate (Kautionszinsen) pripadaju tebi. Zahvaljujući tome, ako zakupodavac bankrotira, jamstvo ne ulazi u stečajnu masu.

Protokol preuzimanja i predaje — tvoj dokaz

Pri preuzimanju i predaji stanova sastavite **Wohnungsübergabeprotokoll**: stanje stana, nedostaci, stanja mjerača. Fotografirajte. To je ključni dokaz ako zakupodavac želi oduzeti iz jamstva navodne štete.

Kada vraćaš jamstvo

- Nakon završetka zakupa i predaje stana.
- Rok obično **3-6 mjeseci**; zakupodavac može zadržati razumnu dio dok se ne obavi godišnje obračunavanje Nebenkosten.
- Odbici **samo za dokazane štete** koje prelaze normalnu upotrebu (vertragsgemäße Abnutzung). Obični znakovi upotrebe se ne odbijaju.

Detalji vraćanja i rokovi: Povrat jamstva (Kautionsrückzahlung).

Česte greške — pazi

- **Nikada ne plaćaj jamstvo prije nego što pregledam stan i potpiši ugovor o zakupu** — to je klasična prevara pri traženju stana.
- Uvijek uzmi potvrdu o uplati.
- Ako zakupodavac ne vraća jamstvo: pisanim rokom poziovi, a zatim se obrati Mieterverein/Mieterbund ili sudskoj vlasti (Mahnverfahren).