**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 mjesečna 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 mjesečne 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 jemstva godišnje) neograničeno.

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

**4. Elternbürgschaft** — jamstvo roditelja.

## Gdje ide jemstvo

Zakupodavac **ima zakonsku obavezu** čuvanja jemstva na **odvojenom računu** (Kautionskonto), odvojenom od svoje imovine i s kamatnom stopom. Ostvarene kamate (Kautionszinsen) pripadaju tebi. Zahvaljujući tome, ako zakupodavac bankrotira, jemstvo 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 jemstva navodne štete.

## Kada vraćaš jemstvo

• 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 jemstva (Kautionsrückzahlung).

## Česte greške — pazi

• **Nikada ne plaćaj jemstvo 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 jemstvo: pisanim rokom poziovi, a zatim se obrati Mieterverein/Mieterbund ili sudskoj vlasti (Mahnverfahren).