



hamboorg.city

Cauzione d'affitto — importo, conto e restituzione

Cauzione d'affitto: massimo 3 affitti base, pagamento rateale, conto deposito e restituzione entro 6 mesi.

Deutsche Begriffe: Mietkaution | Kaltmiete | Kautionskonto | Mietkautionsbürgschaft | Rückzahlung

Che cos'è la cauzione d'affitto?

La cauzione d'affitto (Mietkaution) è una somma di garanzia che l'inquilino paga al proprietario al momento del trasloco. Serve come protezione per:

- debiti di affitto
- danni all'appartamento
- pagamenti in sospeso per spese aggiuntive

Norme legali (§ 551 BGB)

Importo massimo

La cauzione non può superare **3 affitti netti di base** — senza spese aggiuntive.

Esempio: affitto di base 700 € → cauzione massima: **2100 €**

Pagamento rateale

Hai il diritto di pagare la cauzione in **3 rate mensili uguali**:

- 1^a rata: all'inizio del contratto di locazione
- 2^a rata: con il secondo pagamento mensile
- 3^a rata: con il terzo pagamento mensile

Il proprietario **non può rifiutare** il pagamento rateale — questo è garantito dalla legge.

Conto deposito

Il proprietario deve depositare la cauzione **separatamente dai suoi beni**:

- **Conto di risparmio** o **conto fiduciario** a nome dell'inquilino
- **Gli interessi** appartengono all'inquilino
- Il proprietario **non può utilizzare** la cauzione per scopi personali

Consiglio: chiedi al proprietario la prova del conto deposito.

Alternative alla cauzione in contanti

Alternativa	Come funziona?	Costi
Garanzia assicurativa d'affitto	Banca o compagnia assicurativa fornisce la garanzia	3-5% annuo
Garanzia bancaria	La tua banca emette una garanzia	circa 50-100 €/anno
Libretto di risparmio	Il libretto è dato in pegno al proprietario	Gratuito (solo interessi)

Restituzione della cauzione

Quando viene restituita la cauzione?

- Il proprietario ha una **ragionevole scadenza di verifica** — solitamente **3-6 mesi** dopo il trasloco
- Per l'**ultimo rendiconto delle spese** il proprietario può trattenere una parte fino a **12 mesi**
- **Senza motivo** il proprietario **non può** trattenere la cauzione

Detrazioni — cosa è consentito?

- **Debiti di affitto** — pagamenti di affitto insoluti
- **Danni** — che superano l'usura normale (ad esempio, buchi nelle porte, macchie di bruciatura)
- **Spese aggiuntive in sospeso** — pagamenti supplementari stimati

Non consentito:

- Detrazione per **usura normale** (pareti ingiallite, tappeto consumato)
- Detrazione per **riparazioni estetiche**, se la clausola del contratto non è valida

Consigli

- **Rapporto di consegna** al trasloco e al ritiro (con foto!)
- Chiedi **ricevuta di cauzione** — prova scritta del pagamento
- Dopo il trasloco: richiedi **per iscritto** la restituzione della cauzione (con termine prefissato)

--- Stato: marzo 2026. Tutte le informazioni senza garanzia.