



hamboorg.city

---

## Kaucja mieszkaniowa — Wysokość, konto kaucji i zwrot

Kaucja mieszkaniowa: maksymalnie 3 rents netto, spłata ratami, konto kaucji i zwrot w ciągu 6 miesięcy.

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

---

### Czym jest kaucja mieszkaniowa?

**Kaucja mieszkaniowa** to zabezpieczenie finansowe, które najemca wpłaca wynajmującemu przy wprowadzeniu się. Zabezpiecza ona:

- Zaległości czynszowe
- Uszkodzenia mieszkania
- Zaległe opłaty dodatkowe

### Przepisy ustawowe (§ 551 BGB)

Maksymalna kwota

Kaucja nie może przekraczać **maksymalnie 3 czynszu netto** — bez kosztów dodatkowych.

**Przykład:** Czynsz netto 700 € → maksymalna kaucja: **2.100 €**

Spłata ratami

Masz prawo spłacić kaucję w **3 równych ratach miesięcznych**:

- 1. rata: na początek umowy najmu
- 2. rata: z drugą ratą czynszu

- 3. rata: z trzecią ratą czynszu

Wynajmujący **nie może odmówić** spłaty ratami — to jest gwarantowane ustawowo.

## Konto kaucji

Wynajmujący musi zdeponować kaucję **oddzielnie od jego majątku**:

- **Konto oszczędnościowe** lub **konto powiernicze** na nazwisko najemcy
- **Odsetki** należą do najemcy
- Wynajmujący **nie może używać** kaucji do własnych celów

**Porada:** Poproś wynajmującego o potwierdzenie konta kaucji.

## Alternatywy dla kaucji gotówkowej

Alternatywa	Jak to działa?	Koszty
<b>Mietkautionsbürgschaft</b>	Bank lub ubezpieczenie udzielają gwarancji	3-5 % rocznie
<b>Gwarancja bankowa</b>	Twój bank wystawia gwarancję	ok. 50-100 €/rok
<b>Mietkautionssparbuch</b>	Książeczka oszczędnościowa zastawiana wynajmującemu	Bezpłatnie (tylko odsetki)

## Zwrot kaucji

Kiedy kaucja jest zwracana?

- Wynajmujący ma **rozsądny czas** na sprawdzenie — zwykle **3-6 miesięcy** po wyprowadzeniu
- Dla ostatniej **rozliczenia kosztów dodatkowych** wynajmujący może zatrzymać część do **12 miesięcy**
- Wynajmujący **nie może** zatrzymać kaucji **bez powodu**

Potrącenia — co jest dozwolone?

- **Zaległości czynszowe** — niespłacone raty czynszu
- **Uszkodzenia** — poza normalnym zużyciem (np. dziury w drzwiach, plamy po ogniu)
- **Zaległe opłaty dodatkowe** — szacunkowa dodatkowa opłata

Niedozwolone:

- Potrącenie za **normalne zużycie** (pożółkłe ściany, zdarty dywan)
- Potrącenie za **naprawy kosmetyczne**, jeśli klauzula w umowie najmu jest nieważna

## Porady

- **Protokół zdawczo-odbiorczy** przy wprowadzeniu i wyprowadzeniu (ze zdjęciami!)
- **Potwierdzenie wpłaty kaucji** — pisemny dowód zapłaty
- Po wyprowadzeniu: **pisemnie** zażądaj zwrotu (z wyznaczeniem terminu)

--- Stan: marzec 2026. Wszystkie informacje bez gwarancji.