



hamboorg.city

---

## Diritto della locazione — I tuoi diritti come inquilino in Germania

Freno agli affitti, protezione dallo sfratto, aumento dell'affitto e difetti: i diritti principali degli inquilini in Germania. Aggiornamento: marzo 2026.

**Deutsche Begriffe:** Mietrecht | Mieterhöhung | Mietpreisbremse | Kündigung | Mieterverein

---

## Diritto della locazione — I tuoi diritti come inquilino in Germania

> Aggiornamento: marzo 2026. Tutte le informazioni sono fornite senza garanzie.

### Contratto di locazione — cosa considerare?

- **Affitto netto + spese accessorie** devono essere chiaramente elencate
- **Periodo determinato** è permesso solo per motivi specifici (ad esempio, necessità personale)
- **Termini di disdetta:** 3 mesi per l'inquilino, 3-9 mesi per il proprietario (a seconda del periodo di residenza)
- **Cauzione:** massimo 3 mesi di affitto netto, può essere pagata in 3 rate
- **Riparazioni ordinarie:** i termini fissi nel contratto sono illegittimi!

### Mietpreisbremse

In molte città, l'affitto per una nuova locazione non può superare **massimo del 10%** il canone di comparazione locale. Si applica in:

- Amburgo, Berlino, Monaco, Colonia, Francoforte, Stoccarda e molte altre città
- Eccezioni: edifici nuovi (dopo il 1° ottobre 2014), appartamenti completamente ristrutturati

## Mieterhöhung — cosa è permesso?

Tipo	Regolamento
<b>Affitto comparato</b>	Massimo al livello di mercato locale, massimo 20% in 3 anni (limite di aumento)
<b>Modernizzazione</b>	Massimo 8% dei costi su affitto annuale, massimo +3 €/m <sup>2</sup> in 6 anni
<b>Affitto graduale</b>	Aumento annuale convenuto nel contratto
<b>Affitto indicizzato</b>	Legato all'indice dei prezzi al consumo

## Difetti e riduzione dell'affitto

Se l'appartamento ha difetti (ad esempio, guasto riscaldamento, muffa, rumore):

- 1. Notifica il proprietario per iscritto** (con termine per la correzione)
- 2.** Se non viene corretto: **riduzione dell'affitto** è possibile (a seconda della gravità: 5-100%)
- 3. Importante:** riduci l'affitto solo dopo notifica scritta dei difetti!

## Sfratto da parte del proprietario

Il proprietario può sfrattare solo per **motivi gravi**:

- **Necessità personale** — vuole vivere nell'appartamento
- **Violazione grave del contratto** — ad esempio, morosità importante (2+ mesi)
- **Utilizzo economico** — raro, ostacoli elevati

Termini di disdetta per il proprietario: 3 mesi (fino a 5 anni di residenza), 6 mesi (5-8 anni), 9 mesi (oltre 8 anni).

## Mieterverein — ne vale la pena?

**Sì**, soprattutto se sei straniero. Per circa 50-100 €/anno ottieni:

- Consulenza legale gratuita
- Aiuto con aumento affitto, sfratto, calcoli spese accessorie
- Protezione legale (pagamento avvocato in caso di controversie)

Organizzazioni note: **Deutscher Mieterbund**, Associazioni inquilini  
Amburgo/Berlino/Monaco

---

[hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-basics/](https://hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-basics/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo