# HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Calcolatori di prestazioni

**hamboorg.city — è e resterà GRATUITO**


# 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 |
|---|---|
| **Affitto comparato** | Massimo al livello di mercato locale, massimo 20% in 3 anni (limite di aumento) |
| **Modernizzazione** | Massimo 8% dei costi su affitto annuale, massimo +3 €/m² in 6 anni |
| **Affitto graduale** | Aumento annuale convenuto nel contratto |
| **Affitto indicizzato** | 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

Redazione hamboorg.city · Aggiornamento: aprile 2026 · Accuratamente preparato, regolarmente aggiornato. Il contenuto è informativo e non sostituisce la consulenza legale.

hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-basics/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo