



hamboorg.city

Comprendere il contratto di affitto — Kaltmiete, Warmmiete, rescissione e insidie

Letture del contratto di affitto: canone base vs. canone completo, canone graduale e indicizzato, termini di disdetta e controllo degli affitti.

Deutsche Begriffe: Mietvertrag | Kaltmiete | Warmmiete | Staffelmiete | Indexmiete | Kündigungsfrist | Schönheitsreparaturen | Mietpreisbremse

Termini fondamentali nel contratto di affitto

Kaltmiete vs. Warmmiete

- **Kaltmiete** (canone netto) — il canone puro per l'appartamento, senza spese aggiuntive
- **Warmmiete** (canone lordo) — Kaltmiete + versamento anticipato per spese aggiuntive (riscaldamento, acqua, rifiuti ecc.)
- **Esempio:** Kaltmiete 700 € + spese aggiuntive 200 € = Warmmiete 900 €

Attenzione: Negli annunci spesso appare solo la Kaltmiete — il vostro onere mensile effettivo è la Warmmiete! Inoltre, possono essere aggiunti **elettricità** e **internet** (non inclusi nelle spese aggiuntive).

Cauzione

- **Massimo 3 mesi di Kaltmiete** — il proprietario non può richiedere di più
- Può essere pagata in **3 rate uguali** (prima rata al momento dell'ingresso)
- Deve essere depositata su un **conto separato** (conto cauzione affitto)
- Restituzione dopo l'uscita: entro **3-6 mesi** (dopo verifica del rendiconto)

Modelli di affitto

Staffelmiete

Il canone aumenta in **gradini stabiliti** a determinati intervalli:

- Esempio: 700 € nel 1° anno → 730 € nel 2° anno → 760 € nel 3° anno
- **Vantaggio:** Costi prevedibili, senza aumenti sorprendenti
- **Svantaggio:** Nessuna possibilità di contestare gli aumenti di canone
- Tra i gradini: **almeno 12 mesi di intervallo**

Indexmiete

Il canone è collegato all'**indice dei prezzi al consumo** (inflazione):

- Se l'inflazione aumenta, aumenta anche il canone
- Adeguamento solo **una volta all'anno** e per iscritto
- **Vantaggio:** Trasparente e comprensibile
- **Svantaggio:** Con inflazione alta, gli aumenti possono essere significativi

Contratto di affitto standard

Senza accordi speciali:

- Aumento del canone solo fino al **canone comparabile usuale localmente** (tabella dei canoni)
- Massimo **20% in 3 anni** (su mercati immobiliari tesi: 15%, "limite di aumento")

Controllo degli affitti

In aree con **mercato immobiliare teso** (la maggior parte delle grandi città):

- Il nuovo canone non può superare di più del **10% il canone comparabile usuale localmente**
- Eccezioni: nuove costruzioni (prima occupazione dopo 01.10.2014), ristrutturazione completa
- **Reclamo richiesto** — dovete notificare per iscritto al proprietario il superamento
- L'affitto pagato in eccesso può essere recuperato **dal momento del reclamo**

Termini di disdetta

Per gli affittuari

- **3 mesi** — sempre, indipendentemente dalla durata dell'affitto
- La disdetta deve essere **scritta** (lettera, non email o WhatsApp)
- La disdetta deve pervenire entro il **3° giorno lavorativo** del mese (allora il mese conta)
- Esempio: Disdetta il 2 aprile → il contratto termina il 30 giugno

Per il proprietario

Il termine di disdetta aumenta con la durata dell'affitto:

Durata dell'affitto	Termine
Fino a 5 anni	3 mesi
5-8 anni	6 mesi
Oltre 8 anni	9 mesi

Il proprietario ha bisogno di un **motivo giustificato** (necessità personale, grave violazione del contratto, utilizzazione economica).

Riparazioni di manutenzione ordinaria

- **Verniciatura, tappezzeria, verniciatura** al momento della partenza
- Molte clausole nei contratti di affitto sono **invalidi** (ad esempio, termini fissi come "verniciare ogni 3 anni")
- **Giurisprudenza:** Se l'appartamento era non ristrutturato all'ingresso, non dovete ristrutturare
- In caso di dubbio: **consultate l'associazione di protezione degli affittuari** (iscrizione circa 50-90 €/anno)

Insidie comuni

- **Clausola di piccole riparazioni** — paghi le piccole riparazioni (massimo 75-120 € per caso, massimo 200 €/anno totali)
- **Clausola animali domestici** — piccoli animali (criceti, pesci) sempre consentiti, cani/gatti possono essere vietati
- **Sublocazione** — solo con permesso del proprietario, se c'è interesse legittimo deve accettare

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

hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag-verstehen/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo