HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

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

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

Mietvertrag — contratto di affitto in Germania

Come leggere un contratto di affitto tedesco. Cosa deve contenere, cosa controllare, come proteggerti.

Deutsche Begriffe: Mietvertrag | Kaution | Nebenkosten | Kaltmiete | Warmmiete | Mietpreisbremse | Mietspiegel | Eigenbedarf | Staffelmiete | Schönheitsreparaturen

---

Mietvertrag — contratto di affitto di un appartamento

Il contratto di affitto (**Mietvertrag**) diventa vincolante dal momento della firma. La legge tedesca protegge fortemente l'inquilino (§§535 e seguenti BGB) — è importante conoscere i tuoi diritti prima di firmare.

Concetti fondamentali

Termine	Significato
Kaltmiete	Affitto "freddo" (solo affitto)
Warmmiete	Affitto "caldo" (affitto + spese)
Nebenkosten	Spese aggiuntive (acqua, spazzatura, pulizia)
Kaution	Cauzione (massimo 3× Kaltmiete)

Cosa DEVE essere nel contratto?

□ Dati del proprietario e dell'inquilino □ Indirizzo dell'appartamento □ Kaltmiete □ Nebenkosten □ Importo della cauzione □ Data di inizio □ Condizioni di rescissione

Mietpreisbremse — freno ai prezzi

Nelle regioni con mercato immobiliare teso (la maggior parte delle grandi città), l'affitto per una nuova locazione non può superare **l'indice locale Mietspiegel di più del 10%**. Il freno è stato prorogato per legge fino al **31 dicembre 2029**. Se l'affitto sembra eccessivo — confrontalo con Mietspiegel e puoi richiedere una riduzione (Rüge).

Bandiere rosse e i tuoi diritti

 "Cauzione prima del trasferimento" — hai il diritto di pagare in **3 rate**. Dettagli: Kaution. Termini fissi per le riparazioni (Schönheitsreparaturen) — clausole con termini fissi sono secondo BGH **nulle**; con usura normale non effettui riparazioni. "Haustiere verboten" — il divieto totale di animali è nullo; gli animali domestici piccoli sono sempre consentiti, gli animali più grandi richiedono consenso (che non può essere rifiutato senza motivo). Il proprietario NON PUÒ entrare senza preavviso. Supporto: **Mieterverein / Mieterschutzbund** locale.

Tipi di affitto

• **Staffelmiete** — aumenti prestabiliti negli anni successivi

• **Indexmiete** — affitto legato all'inflazione (indice GUS/Destatis)

Rescissione (§573c BGB)

• **Inquilino:** sempre **3 mesi** (entro il 3° giorno lavorativo del mese → fine dopo 3 mesi)

• **Proprietario:** più lungo e solo con motivazione (ad es. Eigenbedarf — esigenza personale): 3 mesi fino a 5 anni, **6 mesi** dopo 5 anni, **9 mesi** dopo 8 anni

• La rescissione è sempre per iscritto

Spese e registrazione

Una volta all'anno riceverai un rendiconto delle spese — verifica la metratura e le voci. Dettagli: Nebenkosten. Dopo il trasferimento hai di solito 2 settimane per la registrazione (Anmeldung); hai bisogno di Wohnungsgeberbestätigung dal proprietario. Ricorda anche della tassa Rundfunkbeitrag (sull'appartamento).

Se l'affitto supera le tue possibilità — controlla l'assegno abitativo Wohngeld.