



hamboorg.city

## 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

## Mietvertrag — contratto di affitto abitativo

### Concetti fondamentali

Termine	Significato
<b>Kaltmiete</b>	affitto "freddo" (solo canone)
<b>Warmmiete</b>	affitto "caldo" (canone + tasse)
<b>Nebenkosten</b>	spese aggiuntive (acqua, rifiuti, pulizia)
<b>Kaution</b>	deposito cauzionale (max 3x Kaltmiete)
<b>Betriebskosten</b>	costi operativi

### Cosa DEVE contenere il contratto?

Dati del proprietario e dell'inquilino  Indirizzo dell'appartamento  Importo dell'affitto (Kaltmiete)  Importo delle spese (Nebenkosten)  Importo del deposito cauzionale  Data di inizio dell'affitto  Condizioni di recesso

### Cosa controllare?

Bandiere rosse:

□ "Kaution muss vor Einzug gezahlt werden" (il deposito deve essere pagato prima del trasloco) — Hai diritto di pagare in 3 rate! □ "Renovierung bei Auszug" (ristrutturazione al momento del trasloco) — Se non era presente al trasloco, non sei obbligato □ "Haustiere verboten" (animali domestici vietati) — Gli animali piccoli (pesci, criceti) sono sempre permessi □ Affitto molto più alto della media della zona (controlla Mietspiegel)

□ I tuoi diritti:

- Deposito cauzionale massimo **3x Kaltmiete**
- Il deposito può essere pagato in **3 rate**
- Recesso dell'affitto di **3 mesi** (per te), più lungo per il proprietario
- Il proprietario **NON PUÒ** entrare nell'appartamento senza il tuo consenso
- Hai diritto a **Mieterschutzbund** (tutela dell'inquilino)

## Deposito cauzionale (Kaution)

- Massimo 3x Kaltmiete
- Il proprietario **DEVE** tenerlo su un conto separato
- Dopo il trasloco, rimborso entro 6 mesi
- Il proprietario può trattenere importi per danni (ma non per normale usura!)

## Nebenkostenabrechnung

Una volta all'anno ricevi il rendiconto delle spese. Verifica:

- Se la metratura è corretta
- Se non vengono conteggiate cose non presenti (es. ascensore al piano terra)
- Hai 12 mesi per presentare un reclamo!