HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

Nebenkosten — تكاليف إضافية للسكن في ألمانيا

شرح شامل لـ Nebenkosten (التكاليف الإضافية) في ألمانيا، بما في ذلك ما تغطيه وكيفية حسابها والتحقق من الفواتير السنوية.

Deutsche Begriffe: Nebenkosten | Betriebskosten | Nebenkostenabrechnung | Warmmiete | Kaltmiete | Betriebskostenverordnung | Heizkosten | Warmwasser | Müllabfuhr | Hausmeister | Grundsteuer | Gebäudeversicherung | Schornsteinfeger | Allgemeinstrom | Treppenhausreinigung | Heizkostenverordnung | Belegeinsicht | Nachzahlung | Guthaben | Verwaltungskosten | Instandhaltung | Mieterbund | Nebenkostenprivileg

---

Nebenkosten — ما هي وكم تكلفتها

Nebenkosten (التكاليف الإضافية، وبشكل رسمي **Betriebskosten**) هي التكاليف الجارية للحفاظ على المبنى والتي يمكن لصاحب العقار أن يرميها على المستأجر. ما يمكن إضافته بالضبط يحدده نظام **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — وحتى تكون التكاليف ملزمة، **يجب أن تكون مدرجة في عقد الإيجار**.

الإيجار الصافي (Kaltmiete) + Nebenkosten = الإيجار الإجمالي (**Warmmiete**) — هذا هو المبلغ الذي تدفعه فعلياً كل شهر. عند البحث عن شقة، انظر دائماً إلى Warmmiete، وليس فقط إلى Kaltmiete.

ما الذي يمكن إضافته (umlagefähig)

- **التدفئة والماء الساخن** (Heizkosten, Warmwasser) — أكبر بند
- **المياه البادرة والصرف الصحي** (Wasser, Abwasser)
- **جمع القمامة** (Müllabfuhr)
- **تنظيف وإضاءة المناطق المشتركة** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)
- **حارس العمارة، صيانة الحدائق** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **تأمين المبنى** (Gebäudeversicherung)

• **ضريبة الممتلكات** (Grundsteuer)

• **المصعد، عامل تنظيف المدخنة** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **التغيير من يوليو 2024:** الإضافة رسوم التلفزيون الكابلي عبر Nebenkosten (إلغاء ما يسمى Nebenkostenprivileg).

كم التكلفة

في المتوسط **2.50–3.50 يورو لكل م²** شهرياً، لكن المبلغ يعتمد على المبنى والمنطقة.

مثال لـ 60 م²:

• Nebenkosten: 150–210 يورو/شهر

• Kaltmiete 700 يورو + Nebenkosten 180 يورو = **Warmmiete 880 يورو**

تذكر أنه بالإضافة إلى Nebenkosten، عند الانتقال ستدفع أيضاً تأميناً (Kaution)، وأحياناً عمولة وسيط.

التدفئة المحسوبة حسب الاستهلاك

وفقاً لـ Heizkostenverordnung، يجب أن يتم حساب ما لا يقل عن **50–70% من تكاليف التدفئة** حسب الاستهلاك الفعلي (verbrauchsabhängig)، وليس فقط حسب المساحة — لذا فإن توفير الحرارة يقلل فاتورتك فعلياً.

Nebenkostenabrechnung — التسوية السنوية

تتلقى تسوية مرة واحدة في السنة. لدى صاحب العقار **12 شهر** لتسليمها من نهاية فترة التسوية (§556 BGB). **بعد هذا الموعد، يفقد الحق في طلب دفعة إضافية** — لكن يجب عليه أن يعيد إليك أي دفعة زائدة.

• **الدفعة الزائدة (Guthaben)** → استرجاع الأموال

• **النقص (Nachzahlung)** → دفعة إضافية (قد تكون مئات يورو)

كيفية التحقق من التسوية

1. قارن الاستهلاك مع السنة السابقة.

2. تحقق من أن جميع البنود هي umlagefähig (انظر أدناه).

3. لديك الحق في الاطلاع على الإيصالات الأصلية (Belegeinsicht).

4. لديك **12 شهر** من استقبال التسوية لتقديم اعتراضات (Einwendungen).

ما لا يمكن أن يحاسب العقار إضافته

• تكاليف الإدارة (Verwaltungskosten)

• الإصلاحات والصيانة (Instandhaltung, Reparaturen)

• أقساط القروض والرسوم البنكية

غير متأكد؟ Mieterverein/Mieterbund سيساعدك على التحقق من التسوية.

hamboorg.city/knowledge/article/nebenkosten/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo