HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΆΝ

Nebenkosten — Πρόσθετα έξοδα ενοικίασης στη Γερμανία

Nebenkosten είναι τα έξοδα λειτουργίας ενός διαμερίσματος που προστίθενται στο μηνιαίο ενοίκιο στη Γερμανία, συμπεριλαμβανομένης θέρμανσης και νερού.

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 — τι είναι και πόσο κοστίζουν

Nebenkosten (πρόσθετα κόστη, επίσημα **Betriebskosten**) είναι τα τρέχοντα κόστη συντήρησης του κτιρίου που ο ιδιοκτήτης μπορεί να μεταφέρει στον ενοικιαστή. Τι ακριβώς επιτρέπεται να προστεθεί, καθορίζεται από την κανονισμό **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — και για να είναι τα κόστη δεσμευτικά, **πρέπει να αναφέρονται στη σύμβαση ενοικίασης**.

Το καθαρό ενοίκιο (Kaltmiete) + Nebenkosten = ακαθάριστο ενοίκιο (**Warmmiete**) — αυτό είναι το ποσό που πραγματικά πληρώνεις κάθε μήνα. Όταν αναζητάς διαμέρισμα, πάντα κοίτα την Warmmiete, όχι μόνο την Kaltmiete.

Τι επιτρέπεται να προστεθεί (umlagefähig)

• **Θέρμανση και ζεστό νερό** (Heizkosten, Warmwasser) — η μεγαλύτερη θέση

• **Κρύο νερό και αποχέτευση** (Wasser, Abwasser)

• **Αποκομιδή απορριμμάτων** (Müllabfuhr)

• **Καθαρισμός και φωτισμός κοινόχρηστων χώρων** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)

• **Θυρωρός, φροντίδα των εγκαταστάσεων** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **Ασφάλιση κτιρίου** (Gebäudeversicherung)

• **Φόρος ακίνητης περιουσίας** (Grundsteuer)

• **Ασανσέρ, καπνοδόχος** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Αλλαγή από τον Ιούλιο 2024:** ο ιδιοκτήτης **δεν μπορεί πλέον** να προσθέσει τέλη τηλεόρασης καλωδίων μέσω Nebenkosten (κατάργηση του λεγόμενου Nebenkostenprivileg).

Πόσο κοστίζει

Κατά μέσο όρο **2,50–3,50 € ανά m²** τον μήνα, αλλά το ποσό εξαρτάται από το κτίριο και την περιοχή.

Παράδειγμα για 60 m²:

• Nebenkosten: 150–210 €/μήνα

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

Θυμήσου ότι εκτός από το Nebenkosten κατά τη μετακόμιση θα πληρώσεις επίσης εγγύηση (Kaution), και μερικές φορές προμήθεια διαμεσολαβητή.

Θέρμανση που λογαριάζεται με βάση τη χρήση

Σύμφωνα με το Heizkostenverordnung τουλάχιστον **50–70% των δαπανών θέρμανσης** πρέπει να αποδίδονται με βάση την πραγματική κατανάλωση (verbrauchsabhängig), όχι μόνο με βάση τα τετραγωνικά μέτρα — γι' αυτό η εξοικονόμηση θερμότητας πραγματικά μειώνει το λογαριασμό σου.

Nebenkostenabrechnung — ετήσιος διακανονισμός

Μια φορά ανά χρόνο λαμβάνεις διακανονισμό. Ο ιδιοκτήτης έχει **12 μήνες** για την παράδοσή του από το τέλος της περιόδου διακανονισμού (§556 BGB). **Μετά από αυτή τη προθεσμία χάνει το δικαίωμα να ζητήσει πληρωμή** — αλλά τυχόν υπερπληρωμή πρέπει να σου επιστρέψει.

• **Υπερπληρωμή (Guthaben)** → επιστροφή χρημάτων

• **Υποπληρωμή (Nachzahlung)** → πληρωμή (συχνά μερικές εκατοντάδες €)

Πώς να ελέγξεις τον διακανονισμό

1. Σύγκρινε τη χρήση με το προηγούμενο έτος.

2. Ελέγξου αν όλες οι θέσεις είναι umlagefähig (δες παρακάτω).

3. Έχεις δικαίωμα πρόσβασης στα πρωτότυπα των τιμολογίων (Belegeinsicht).

4. Έχεις **12 μήνες** από τη λήψη για να υποβάλεις ενστάσεις (Einwendungen).

Τι δεν μπορεί ο ιδιοκτήτης να προσθέσει

- Κόστη διαχείρισης (Verwaltungskosten)
- Ανακαινίσεις και επιδιορθώσεις (Instandhaltung, Reparaturen)
- Δόσεις δανείου και τραπεζικές χρεώσεις

Αμφιβολίες; Το Mieterverein/Mieterbund θα σε βοηθήσει να επαληθεύσεις τον διακανονισμό.

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