



hamboorg.city

---

## Nebenkosten — costos adicionales de vivienda en Alemania

Nebenkosten son costos de mantenimiento agregados al alquiler en Alemania. Incluyen calefacción, agua, basura y otros gastos comunes, promediando 2,50-3,50€ por m<sup>2</sup> mensuales.

**Deutsche Begriffe:** Nebenkosten | Betriebskosten | Nebenkostenabrechnung | Warmmiete | Kaltmiete

---

## Nebenkosten — costos adicionales

### ¿Qué es?

**Nebenkosten** (Betriebskosten) son costos de explotación de la vivienda agregados al alquiler.

- **Kaltmiete** = alquiler neto (solo la vivienda)
- **Warmmiete** = Kaltmiete + Nebenkosten

### ¿Qué incluyen los Nebenkosten?

- 1. Calefacción** (Heizkosten) — el costo más grande
- 2. Agua** (Wasserkosten)
- 3. Recogida de basura** (Müllabfuhr)
- 4. Limpieza de escaleras** (Treppenhausreinigung)
- 5. Seguro del edificio** (Gebäudeversicherung)
- 6. Impuesto sobre bienes inmuebles** (Grundsteuer)
- 7. Mantenimiento del ascensor** (Aufzugswartung)
- 8. Iluminación común** (Allgemeinstrom)

## ¿Cuánto cuesta?

En promedio **2,50-3,50€ por m<sup>2</sup>** mensualmente.

Ejemplo para 60m<sup>2</sup>:

- Nebenkosten: 150-210€/mes
- Kaltmiete 700€ + Nebenkosten 180€ = Warmmiete 880€

## Nebenkostenabrechnung — liquidación anual

Una vez al año (hasta 12 meses después de finalizar el año) recibes la liquidación:

- **Pago excesivo** → devolución de dinero
- **Pago insuficiente** → pago adicional (¡puede ser varios cientos €!)

## ¿Cómo verificar la liquidación?

1. Compara el consumo con el año anterior
2. Verifica que todos los conceptos sean legales
3. Tienes **12 meses** para reclamar
4. ¿Dudas? → Mieterschutzbund te ayudará

## ¡Atención!

- El propietario **NO** puede incluir: reparaciones, créditos, administración
- Si algo no está claro — ¡pregunta!

Redacción hamboorg.city · Estado: abril 2026 · Cuidadosamente elaborado, actualizado regularmente. El contenido es informativo y no sustituye el asesoramiento legal.