HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

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 m² mensuales.

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 — qué son y cuánto cuestan

Nebenkosten (costos adicionales, formalmente **Betriebskosten**) son los gastos corrientes de mantenimiento del edificio que el propietario puede trasladar al inquilino. Qué exactamente se puede incluir está regulado por la ordenanza **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — y para que los costos sean vinculantes, **deben estar especificados en el contrato de arrendamiento**.

Renta neta (Kaltmiete) + Nebenkosten = renta bruta (**Warmmiete**) — esta es la cantidad que realmente pagas cada mes. Cuando busques apartamento, siempre fíjate en Warmmiete, no solo en Kaltmiete.

Qué se puede incluir (umlagefähig)

- **Calefacción y agua caliente** (Heizkosten, Warmwasser) — la partida más grande
- **Agua fría y alcantarillado** (Wasser, Abwasser)
- **Recogida de residuos** (Müllabfuhr)

• **Limpieza e iluminación de áreas comunes** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)

• **Portero, mantenimiento del jardín** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **Seguro del edificio** (Gebäudeversicherung)

• **Impuesto sobre la propiedad** (Grundsteuer)

• **Ascensor, deshollinador** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Cambio desde julio de 2024:** el propietario **ya no puede** incluir las tarifas de televisión por cable a través de Nebenkosten (abolición del llamado Nebenkostenprivileg).

Cuánto cuesta

En promedio **2,50–3,50 € por m²** al mes, pero la cantidad depende del edificio y la región.

Ejemplo para 60 m²:

• Nebenkosten: 150–210 €/mes

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

Recuerda que además de Nebenkosten al mudarte también pagarás la fianza (Kaution), y a veces la comisión del agente.

Calefacción facturada según el consumo

Según Heizkostenverordnung al menos **50–70% de los costos de calefacción** deben facturarse según el consumo real (verbrauchsabhängig), no solo por metraje — por eso ahorrar calor realmente reduce tu factura.

Nebenkostenabrechnung — liquidación anual

Una vez al año recibes la liquidación. El propietario tiene **12 meses** para entregarla desde el final del período de liquidación (§556 BGB). **Después de este plazo pierde el derecho de reclamar un pago adicional** — pero de todos modos debe devolverte cualquier excedente.

• **Excedente (Guthaben)** → devolución de dinero

• **Deficiencia (Nachzahlung)** → pago adicional (puede ser varios cientos €)

Cómo verificar la liquidación

1. Compara el consumo con el año anterior.

2. Verifica que todas las partidas sean umlagefähig (ver abajo).

3. Tienes derecho de acceso a los originales de las facturas (Belegeinsicht).

4. Tienes **12 meses** desde la recepción para presentar objeciones (Einwendungen).

Qué el propietario NO puede incluir

• Costos de administración (Verwaltungskosten)

• Reparaciones y mantenimiento (Instandhaltung, Reparaturen)

• Cuotas de crédito y comisiones bancarias

¿Dudas? Mieterverein/Mieterbund te ayudará a verificar la liquidación.