HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکن اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

Nebenkosten — هزینه‌های اضافی مسکن در آلمان

Nebenkosten هزینه‌های نگهداری اضافه شده به اجاره ماهانه در آلمان است. شامل گرمایش، آب، زباله‌روبی و دیگر هزینه‌های مشترک، با میانگین 2,50-3,50 یورو در متر مربع ماهانه.

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 — چیست و چقدر هزینه دارد

Nebenkosten (هزینه‌های اضافی، به طور رسمی **Betriebskosten**) هزینه‌های جاری نگهداری ساختمان است که موجر می‌تواند به مستأجر منتقل کند. آنچه دقیقاً مجاز است افزودن، توسط آیین‌نامه **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** تعیین می‌شود — و برای اینکه هزینه‌ها الزام‌آور باشند، **باید در قرارداد اجاره ذکر شوند**.

اجاره خالص (Kaltmiete) + Nebenkosten = اجاره ناخالص (**Warmmiete**) — این مبلغی است که واقعاً هر ماه پرداخت می‌کنی. هنگام جست‌وجوی آپارتمان همیشه به Warmmiete نگاه کن، نه تنها Kaltmiete.

آنچه مجاز است افزودن (umlagefähig)

- **گرمایش و آب گرم** (Heizkosten, Warmwasser) — بزرگ‌ترین مورد
- **آب سرد و فاضلاب** (Wasser, Abwasser)
- **دفع زباله** (Müllabfuhr)
- **نظافت و روشنایی قسمت‌های مشترک** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)
- **دربان، نگهداری محوطه** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **بیمه ساختمان** (Gebäudeversicherung)

• **مالیات ملک** (Grundsteuer)

• **آسانسور، شوتوفن** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **تغییر از جولای 2024:** موجر **دیگر نمی‌تواند** هزینه تلویزیون کابلی را از طریق Nebenkosten افزود (لغو به اصطلاح Nebenkostenprivileg).

این چقدر هزینه دارد

به طور میانگین **2,50–3,50 € در هر متر مربع** ماهانه، اما مبلغ بسته به ساختمان و منطقه متفاوت است.

مثال برای 60 متر مربع:

• Nebenkosten: 150–210 €/ماه

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

در نظر بگیر که علاوه بر Nebenkosten هنگام تحویل گیری تأمین‌الحسابی (Kaution) و گاهی کمیسیون دلال را نیز باید بپردازی.

گرمایش متناسب با مصرف

طبق Heizkostenverordnung حداقل **50–70% هزینه‌های گرمایش** باید متناسب با مصرف واقعی (verbrauchsabhängig) صورتحساب شود، نه تنها بر اساس متراژ — بنابراین صرفه‌جویی در گرما واقعاً صورتحساب را کاهش می‌دهد.

Nebenkostenabrechnung — تسویه‌حساب سالانه

یک بار در سال تسویه‌حساب دریافت می‌کنی. موجر **12 ماه** وقت دارد از پایان دوره تسویه‌حساب آن را تحویل دهد (§556 BGB). **پس از این مهلت حق درخواست پرداخت اضافی را از دست می‌دهد** — اما باید مبلغ بیش‌پرداخت را باز گرداند.

• **مبلغ بیش‌پرداخت (Guthaben)** → بازگرداندن پول

• **مبلغ کم‌پرداخت (Nachzahlung)** → پرداخت اضافی (اغلب صدها €)

نحوه بررسی تسویه‌حساب

1. مصرف را با سال قبل مقایسه کن.

2. بررسی کن که آیا تمام موارد umlagefähig هستند (بخش زیر را ببین).

3. حق بررسی اصل فاکتورها را داری (Belegeinsicht).

4. برای ارائه اعتراض (Einwendungen) **12 ماه** از دریافت وقت داری.

آنچه موجر نمی‌تواند افزود

• هزینه‌های مدیریت (Verwaltungskosten)

• تعمیر و نوسازی (Instandhaltung, Reparaturen)

• اقساط وام و هزینه‌های بانکی

در صورت ابهام؟ Mieterverein/Mieterbund کمک می‌کند تسویه‌حساب را تأیید کنی.

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