



hamboorg.city

Nebenkosten — dodatni troškovi stana u Njemačkoj

Nebenkosten su troškovi održavanja dodani mjesečnoj najamnini u Njemačkoj. Uključuju grijanje, vodu, odvoz smeća i druge zajedničke troškove, prosječno 2,50-3,50€ po m² mjesečno.

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

Nebenkosten — dodatni troškovi

Što je to?

Nebenkosten (Betriebskosten) su troškovi eksploatacije stana dodani mjesečnoj najamnini.

- **Kaltmiete** = neto najamnina (samo stan)
- **Warmmiete** = Kaltmiete + Nebenkosten

Što je uključeno u Nebenkosten?

1. **Grijanje** (Heizkosten) — najveći trošak
2. **Voda** (Wasserkosten)
3. **Odvoz smeća** (Müllabfuhr)
4. **Čišćenje stepenica** (Treppenhausreinigung)
5. **Osiguranje zgrade** (Gebäudeversicherung)
6. **Porez na nekretnine** (Grundsteuer)
7. **Održavanje lifta** (Aufzugswartung)
8. **Zajedničko osvjetljenje** (Allgemeinstrom)

Koliko to košta?

U prosjeku **2,50-3,50€ po m²** mjesečno.

Primjer za 60m²:

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

Nebenkostenabrechnung — godišnje obračunavanje

Jednom godišnje (do 12 mjeseci nakon završetka godine) dobivaš obračun:

- **Preplata** → povrat novca
- **Nedoplaćeno** → dopunska uplata (može biti nekoliko stotina €!)

Kako provjeriti obračun?

1. Usporedi potrošnju s prethodnom godinom
2. Provjeri jesu li svi stavke legalne
3. Imaš **12 mjeseci** za reklamaciju
4. Dvomisli? → Mieterschutzbund će ti pomoći

Napomena!

- Najmodavac NE može uključiti: radove, kredite, administraciju
- Ako nešto nije jasno — pitaj!

Uredništvo hamboorg.city · Stanje: travanj 2026 · Pažljivo pripremljeno, redovito ažurirano. Sadržaj je informativnog karaktera i ne zamjenjuje pravni savjet.