



HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

- ✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
- ✓ Promemoria delle scadenze
- ✓ Scanner documenti ufficiali
- ✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

Nebenkosten — spese aggiuntive per l'alloggio in Germania

Guida completa su Nebenkosten (spese operative) in Germania: cosa includono, come si calcolano e come verificare il rendiconto annuale.

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 — cosa sono e quanto costano

Nebenkosten (spese aggiuntive, formalmente **Betriebskosten**) sono i costi correnti di manutenzione dell'edificio che il proprietario può trasferire all'inquilino. Cosa esattamente può essere addebitato è disciplinato dall'ordinanza **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — e affinché i costi siano vincolanti, **devono essere indicati nel contratto di locazione.**

Canone netto (Kaltmiete) + Nebenkosten = canone lordo (**Warmmiete**) — è l'importo che effettivamente paghi ogni mese. Quando cerchi un appartamento, guarda sempre la Warmmiete, non solo la Kaltmiete.

Cosa può essere addebitato (umlagefähig)

- **Riscaldamento e acqua calda** (Heizkosten, Warmwasser) — la voce più grande
- **Acqua fredda e fognatura** (Wasser, Abwasser)
- **Raccolta rifiuti** (Müllabfuhr)
- **Pulizia e illuminazione aree comuni** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)
- **Custode, manutenzione del giardino** (Hausmeister, Gartenpflege)

- **Assicurazione dell'edificio** (Gebäudeversicherung)
- **Imposta sulla proprietà** (Grundsteuer)
- **Ascensore, spazzacamino** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Modifica da luglio 2024:** il proprietario **non può più** aggiungere le tasse per la televisione via cavo attraverso Nebenkosten (abolizione del cosiddetto Nebenkostenprivileg).

Quanto costa

In media **2,50-3,50 € al m²** al mese, ma l'importo dipende dall'edificio e dalla regione.

Esempio per 60 m²:

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

Ricorda che oltre a Nebenkosten al trasloco pagherai anche il deposito cauzionale (Kaution), e talvolta la commissione dell'agente.

Riscaldamento calcolato in base al consumo

Secondo Heizkostenverordnung almeno **50-70% dei costi di riscaldamento** devono essere fatturati in base al consumo effettivo (verbrauchsabhängig), non solo sulla metratura — quindi risparmiare calore riduce effettivamente la tua bolletta.

Nebenkostenabrechnung — rendiconto annuale

Una volta all'anno ricevi il rendiconto. Il proprietario ha **12 mesi** per consegnarlo dalla fine del periodo di rendicontazione (§556 BGB). **Dopo questo termine perde il diritto di chiedere un pagamento aggiuntivo** — ma deve comunque restituirti qualsiasi eccedenza.

- **Eccedenza (Guthaben)** → rimborso denaro
- **Carenza (Nachzahlung)** → pagamento aggiuntivo (può essere alcune centinaia €)

Come verificare il rendiconto

- 1.** Confronta il consumo con l'anno precedente.
- 2.** Verifica che tutte le voci siano umlagefähig (vedi sotto).
- 3.** Hai il diritto di accesso agli originali delle fatture (Belegeinsicht).
- 4.** Hai **12 mesi** dalla ricezione per presentare obiezioni (Einwendungen).

Cosa il proprietario NON può addebitare

- Costi di amministrazione (Verwaltungskosten)
- Riparazioni e manutenzione (Instandhaltung, Reparaturen)
- Rate di mutuo e commissioni bancarie

Dubbi? Mieterverein/Mieterbund ti aiuterà a verificare il rendiconto.

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