HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Promemoria delle scadenze
✓ 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.