



hamboorg.city

---

## Nebenkosten — koszty dodatkowe mieszkania w Niemczech

Nebenkosten to koszty eksploatacji mieszkania w Niemczech (ogrzewanie, woda, śmieci), doliczane do czynszu. Średnio kosztują 2,50-3,50€/m<sup>2</sup> miesięcznie i są rozliczane raz w roku.

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

---

## Nebenkosten — koszty dodatkowe

### Co to jest?

**Nebenkosten** (Betriebskosten) to koszty eksploatacji mieszkania doliczane do czynszu.

- **Kaltmiete** = czynsz netto (tylko za mieszkanie)
- **Warmmiete** = Kaltmiete + Nebenkosten

### Co wchodzi w Nebenkosten?

1. **Ogrzewanie** (Heizkosten) — największy koszt
2. **Woda** (Wasserkosten)
3. **Wywóz śmieci** (Müllabfuhr)
4. **Sprzątanie klatki** (Treppenhausreinigung)
5. **Ubezpieczenie budynku** (Gebäudeversicherung)
6. **Podatek od nieruchomości** (Grundsteuer)
7. **Konserwacja windy** (Aufzugswartung)
8. **Oświetlenie wspólne** (Allgemeinstrom)

## Ile to kosztuje?

Średnio **2,50-3,50€ za m<sup>2</sup>** miesięcznie.

Przykład dla 60m<sup>2</sup>:

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

## Nebenkostenabrechnung — rozliczenie roczne

Raz w roku (do 12 miesięcy po zakończeniu roku) dostajesz rozliczenie:

- **Nadpłata** → zwrot pieniędzy
- **Niedopłata** → dopłata (może być kilkaset €!)

## Jak sprawdzić rozliczenie?

1. Porównaj zużycie z poprzednim rokiem
2. Sprawdź czy wszystkie pozycje są legalne
3. Masz **12 miesięcy** na reklamację
4. Wątpliwości? → Mieterschutzbund pomoże

## Uwaga!

- Wynajmujący NIE może doliczać: remontów, kredytu, administracji
- Jeśli coś jest niejasne — pytaj!