HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Skaner pism urzędowych
✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

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€/m² miesięcznie i są rozliczane raz w roku.

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 — czym są i ile wynoszą

Nebenkosten (koszty dodatkowe, formalnie **Betriebskosten**) to bieżące koszty utrzymania budynku, które wynajmujący może przerzucić na najemcę. Co dokładnie wolno doliczyć, określa rozporządzenie **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — a żeby koszty były wiążące, **muszą być wymienione w umowie najmu**.

Czynsz netto (Kaltmiete) + Nebenkosten = czynsz brutto (**Warmmiete**) — to kwota, którą realnie płacisz co miesiąc. Przy szukaniu mieszkania zawsze patrz na Warmmiete, nie tylko na Kaltmiete.

Co wolno doliczyć (umlagefähig)

• **Ogrzewanie i ciepła woda** (Heizkosten, Warmwasser) — największa pozycja

• **Zimna woda i kanalizacja** (Wasser, Abwasser)

• **Wywóz śmieci** (Müllabfuhr)

• **Sprzątanie i oświetlenie części wspólnych** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)

• **Dozorca, pielęgnacja terenu** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **Ubezpieczenie budynku** (Gebäudeversicherung)

• **Podatek od nieruchomości** (Grundsteuer)

• **Winda, kominiarz** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Zmiana od lipca 2024:** wynajmujący **nie może już** doliczać opłaty za telewizję kablową przez Nebenkosten (zniesienie tzw. Nebenkostenprivileg).

Ile to kosztuje

Średnio **2,50–3,50 € za m²** miesięcznie, ale kwota zależy od budynku i regionu.

Przykład dla 60 m²:

• Nebenkosten: 150–210 €/miesiąc

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

Pamiętaj, że oprócz Nebenkosten przy wprowadzeniu zapłacisz też kaucję (Kaution), a czasem prowizję pośrednika.

Ogrzewanie rozliczane według zużycia

Z mocy Heizkostenverordnung co najmniej **50–70% kosztów ogrzewania** musi być rozliczone według faktycznego zużycia (verbrauchsabhängig), a nie tylko metrażu — dlatego oszczędzanie ciepła realnie obniża Twój rachunek.

Nebenkostenabrechnung — rozliczenie roczne

Raz w roku dostajesz rozliczenie. Wynajmujący ma na jego doręczenie **12 miesięcy** od końca okresu rozliczeniowego (§556 BGB). **Po tym terminie traci prawo do żądania dopłaty** — ale nadpłatę nadal musi Ci zwrócić.

• **Nadpłata (Guthaben)** → zwrot pieniędzy

• **Niedopłata (Nachzahlung)** → dopłata (bywa kilkaset €)

Jak sprawdzić rozliczenie

1. Porównaj zużycie z poprzednim rokiem.

2. Sprawdź, czy wszystkie pozycje są umlagefähig (patrz niżej).

3. Masz prawo wglądu w oryginały rachunków (Belegeinsicht).

4. Na zgłoszenie zastrzeżeń (Einwendungen) masz **12 miesięcy** od otrzymania.

Czego wynajmujący NIE może doliczyć

- Kosztów zarządu (Verwaltungskosten)
- Remontów i napraw (Instandhaltung, Reparaturen)
- Rat kredytu i opłat bankowych

Wątpliwości? Mieterverein/Mieterbund pomoże zweryfikować rozliczenie.
