



HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

- ✓ Asistent 24/7 în limba ta
- ✓ Reamintiri de termene
- ✓ Scanner pentru documente oficiale
- ✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Nebenkosten — cheltuieli suplimentare pentru locuință în Germania

Ghid complet despre Nebenkosten (cheltuieli operaționale) în Germania: ce includ, cum se calculează și cum să verificați raportul anual.

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 — ce sunt și cât costă

Nebenkosten (costuri suplimentare, formal **Betriebskosten**) sunt cheltuielile curente de întreținere a clădirii, pe care proprietarul poate să le transfere locatarului. Ce anume poate fi adăugat este stabilit de ordonanța **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — și pentru ca cheltuielile să fie obligatorii, **trebuie să fie menționate în contractul de închiriere**.

Chirie netă (Kaltmiete) + Nebenkosten = chirie brută (**Warmmiete**) — aceasta este suma pe care o plătești efectiv în fiecare lună. Când cauți apartament, privește întotdeauna la Warmmiete, nu doar la Kaltmiete.

Ce poate fi adăugat (umlagefähig)

- **Încălzire și apă caldă** (Heizkosten, Warmwasser) — cea mai mare poziție
- **Apă rece și canalizare** (Wasser, Abwasser)
- **Colectare deșeuri** (Müllabfuhr)
- **Curățenie și iluminare spații comune** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)
- **Portă, întreținere teren** (Hausmeister, Gartenpflege)

- **Asigurarea clădirii** (Gebäudeversicherung)
- **Impozit pe proprietate** (Grundsteuer)
- **Lift, coș** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Modificare din iulie 2024:** proprietarul **nu mai poate** adăuga taxa pentru televiziune prin cablu prin Nebenkosten (eliminarea așa-numitului Nebenkostenprivileg).

Cât costă

În medie **2,50-3,50 € pe m²** pe lună, dar suma depinde de clădire și regiune.

Exemplu pentru 60 m²:

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

Tine minte că pe lângă Nebenkosten la mutare vei plăti și caușia (Kaution), iar uneori și comision agent.

Încălzire calculată în funcție de consum

Conform Heizkostenverordnung cel puțin **50-70% din costurile de încălzire** trebuie calculate în funcție de consumul real (verbrauchsabhängig), nu doar de metraj — de aceea economisirea căldurii reduce efectiv factura ta.

Nebenkostenabrechnung — decontul anual

O dată pe an primești decontul. Proprietarul are **12 luni** pentru a-l livra de la sfârșitul perioadei de decontare (§556 BGB). **După această perioadă, pierde dreptul de a cere plată suplimentară** — dar trebuie să-ți returneze orice supraplung.

- **Supraplung (Guthaben)** → rambursare bani
- **Subplung (Nachzahlung)** → plată suplimentară (poate fi câteva sute €)

Cum să verifici decontul

- 1.** Compară consumul cu anul anterior.
- 2.** Verifică dacă toate pozițiile sunt umlagefähig (vezi mai jos).
- 3.** Ai dreptul de acces la originalele facturilor (Belegeinsicht).
- 4.** Pentru obiecții (Einwendungen) ai **12 luni** de la primire.

Ce NU poate adăuga proprietarul

- Costuri de administrare (Verwaltungskosten)

- Reparații și întreținere (Instandhaltung, Reparaturen)
- Rate de credit și comisioane bancare

Îndoieli? Mieterverein/Mieterbund te va ajuta să verifici decontul.

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