



hamboorg.city

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

Nebenkosten — cheltuieli suplimentare

Ce sunt?

Nebenkosten (Betriebskosten) sunt cheltuielile de exploatare a apartamentului adăugate la chirie.

- **Kaltmiete** = chirie netă (doar pentru locuință)
- **Warmmiete** = Kaltmiete + Nebenkosten

Ce include Nebenkosten?

1. **Încălzire** (Heizkosten) — cea mai mare cheltuială
2. **Apă** (Wasserkosten)
3. **Colectarea gunoiului** (Müllabfuhr)
4. **Curățenie scări** (Treppenhausreinigung)
5. **Asigurare clădire** (Gebäudeversicherung)
6. **Impozit pe proprietate** (Grundsteuer)
7. **Întreținere lift** (Aufzugswartung)
8. **Iluminat comun** (Allgemeinstrom)

Cât costă?

În medie **2,50-3,50€ pe m²** lunar.

Exemplu pentru 60 m²:

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

Nebenkostenabrechnung — decontul anual

O dată pe an (în termen de 12 luni după sfârșitul anului) primești decontul:

- **Plată în exces** → rambursare
- **Plată insuficientă** → plată suplimentară (poate fi câteva sute €!)

Cum verifici decontul?

1. Compară consumul cu anul precedent
2. Verifică dacă toate posturile sunt legale
3. Ai **12 luni** pentru a protesta
4. Nelămurit? → Mieterschutzbund te va ajuta

Atenție!

- Proprietarul NU poate adăuga: reparații, dobânzi, administrație
- Dacă ceva nu e clar — întreabă!

Redacția hamboorg.city · Situația: aprilie 2026 · Pregătit cu grijă, actualizat regulat.
Conținutul are caracter informativ și nu înlocuiește consultanța juridică.