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)
- **Portăr, 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 cauția (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.