HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Nebenkosten — дополнительные расходы на жилье в Германии

Полное руководство по Nebenkosten (операционные расходы) в Германии: что они включают, как рассчитываются и как проверить годовой отчет.

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 — что это такое и сколько это стоит

Nebenkosten (дополнительные расходы, формально **Betriebskosten**) — это текущие расходы на содержание здания, которые арендодатель может переложить на арендатора. Что именно можно добавить, определяет постановление **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — а чтобы расходы были обязательными, **они должны быть указаны в договоре аренды**.

Чистая арендная плата (Kaltmiete) + Nebenkosten = валовая арендная плата (**Warmmiete**) — это сумма, которую вы фактически платите ежемесячно. При поиске квартиры всегда смотрите на Warmmiete, а не только на Kaltmiete.

Что можно добавить (umlagefähig)

• **Отопление и горячая вода** (Heizkosten, Warmwasser) — наибольшая статья

• **Холодная вода и канализация** (Wasser, Abwasser)

• **Вывоз мусора** (Müllabfuhr)

• **Уборка и освещение общих помещений** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)

• **Управляющий домом, уход за территорией** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **Страхование здания** (Gebäudeversicherung)

• **Налог на недвижимость** (Grundsteuer)

• **Лифт, трубочист** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Изменение с июля 2024 г.:** арендодатель **больше не может** добавлять плату за кабельное телевидение через Nebenkosten (отмена так называемого Nebenkostenprivileg).

Сколько это стоит

В среднем **2,50–3,50 € за м²** в месяц, но сумма зависит от здания и региона.

Пример для 60 м²:

• Nebenkosten: 150–210 €/месяц

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

Помните, что кроме Nebenkosten при вселении вы также заплатите залог (Kaution), а иногда комиссию агента.

Отопление, рассчитываемое по потреблению

В соответствии с Heizkostenverordnung по крайней мере **50–70% расходов на отопление** должны рассчитываться в зависимости от фактического потребления (verbrauchsabhängig), а не только от площади — поэтому экономия тепла реально снижает ваш счет.

Nebenkostenabrechnung — ежегодный расчет

Раз в год вы получаете расчет. Арендодатель имеет **12 месяцев** для его доставки со конца расчетного периода (§556 BGB). **После этого срока он теряет право требовать доплату** — но переплату все равно должен вернуть вам.

• **Переплата (Guthaben)** → возврат денег

• **Недоплата (Nachzahlung)** → доплата (может быть несколько сотен €)

Как проверить расчет

1. Сравните потребление с предыдущим годом.

2. Проверьте, являются ли все позиции umlagefähig (см. ниже).

3. У вас есть право доступа к оригиналам счетов (Belegeinsicht).

4. На возражения (Einwendungen) у вас есть **12 месяцев** с момента получения.

Что арендодатель НЕ может добавить

- Расходы на управление (Verwaltungskosten)
- Ремонт и текущий ремонт (Instandhaltung, Reparaturen)
- Кредитные платежи и банковские комиссии

Сомнения? Mieterverein/Mieterbund поможет проверить расчет.

---

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