



hamboorg.city

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

Nebenkosten — дополнительные расходы

Что это такое?

Nebenkosten (Betriebskosten) — это расходы на содержание жилья, добавляемые к арендной плате.

- **Kaltmiete** = чистая аренда (только за жилье)
- **Warmmiete** = Kaltmiete + Nebenkosten

Что входит в Nebenkosten?

1. **Отопление** (Heizkosten) — самый большой расход
2. **Вода** (Wasserkosten)
3. **Вывоз мусора** (Müllabfuhr)
4. **Уборка лестничной клетки** (Treppenhausreinigung)
5. **Страховка здания** (Gebäudeversicherung)
6. **Налог на недвижимость** (Grundsteuer)
7. **Обслуживание лифта** (Aufzugswartung)
8. **Общее освещение** (Allgemeinstrom)

СКОЛЬКО ЭТО СТОИТ?

В среднем **2,50-3,50€ за м²** в месяц.

Пример для 60 м²:

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

Nebenkostenabrechnung — годовой расчет

Один раз в год (в течение 12 месяцев после окончания года) вы получаете расчет:

- **Переплата** → возврат денег
- **Недоплата** → дополнительный платеж (может быть несколько сотен €!)

Как проверить расчет?

1. Сравните потребление с предыдущим годом
2. Убедитесь, что все позиции законны
3. У вас есть **12 месяцев** на возражение
4. Есть вопросы? → Mieterschutzbund поможет

Внимание!

- Арендодатель не может добавлять: ремонт, кредиты, администрирование
- Если что-то непонятно — спрашивайте!