HAMBOORG.CITY

Almanya'daki yabancılar için ücretsiz platform

✓ 24/7 Asistan Sizin Dilinizde
✓ Resmi Belge Tarayıcı
✓ Tarih Hatırlatmaları
✓ Yardım Hesaplayıcıları

hamboorg.city — şu anda ve her zaman ÜCRETSİZ

Nebenkosten — Almanya'da Ek Konut Maliyetleri

Nebenkosten, Almanya'daki dairelerin işletme maliyetleridir; ısıtma, su ve çöp toplama dahil olmak üzere ayda ortalama €2,50-3,50/m² tutarında ve yıllık olarak kapatılır.

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 — nedir ve ne kadar tutar

Nebenkosten (ek maliyetler, resmi olarak **Betriebskosten**) bir binanın bakım ve işletme maliyetleridir ve ev sahibi bunları kiracıya yükleyebilir. Tam olarak neyin eklenebileceği **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** yönetmeliği tarafından belirlenir — ve maliyetlerin bağlayıcı olması için **kiralama sözleşmesinde listelenmeleri gerekir**.

Saf kira (Kaltmiete) + Nebenkosten = brüt kira (**Warmmiete**) — bu ayda ödediğiniz toplam tutardır. Daire ararken her zaman Warmmiete'ye bakın, sadece Kaltmiete'ye değil.

Eklenebilecek masraflar (umlagefähig)

- **Isıtma ve sıcak su** (Heizkosten, Warmwasser) — en büyük kalem
- **Soğuk su ve kanalizasyon** (Wasser, Abwasser)
- **Çöp taşıma** (Müllabfuhr)
- **Ortak alanların temizliği ve aydınlatması** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)

• **Kapıcı, bahçe bakımı** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **Bina sigortası** (Gebäudeversicherung)

• **Emlak vergisi** (Grundsteuer)

• **Asansör, baca temizlemeci** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Temmuz 2024'ten itibaren değişiklik:** ev sahipleri artık Nebenkosten aracılığıyla kablo TV ücretini **ekleyemezler** (sözde Nebenkostenprivileg kaldırılmıştır).

Ne kadar tutar

Ortalama olarak aylık **m² başına 2,50–3,50 €**, ancak tutar bina ve bölgeye bağlıdır.

60 m² için örnek:

• Nebenkosten: 150–210 €/ay

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

Nebenkosten'e ek olarak taşındığınızda güvenlik teminatı (Kaution) ve bazen de aracı komisyonu ödeyeceğinizi unutmayın.

Tüketim esasına göre hesaplanan ısıtma

Heizkostenverordnung uyarınca, ısıtma maliyetlerinin en az **%50–70'i** sadece metrekare değil, fiili tüketim esasına göre (verbrauchsabhängig) hesaplanmalıdır — bu nedenle ısıyı tasarruf etmek faturanızı gerçekten azaltır.

Nebenkostenabrechnung — yıllık muhasebe

Yılda bir kez muhasebe raporu alırsınız. Ev sahibinin raporu vermesi için **12 ay** süresi vardır (§556 BGB). **Bu tarihten sonra ek ödeme talep etme hakkını kaybeder** — ancak ödenmiş fazla tutarı yine de size geri ödemek zorundadır.

• **Fazla ödeme (Guthaben)** → para iadesi

• **Eksik ödeme (Nachzahlung)** → ek ödeme (yüzlerce € olabilir)

Muhasebe kontrolü nasıl yapılır

1. Tüketimi önceki yılla karşılaştırın.

2. Tüm kalemlerin umlagefähig olup olmadığını kontrol edin (aşağıya bakın).

3. Orjinal faturalara bakma hakkınız vardır (Belegeinsicht).

4. Raporun alınmasından itibaren **12 ay** içinde itiraz edebilirsiniz (Einwendungen).

Ev sahipleri NEY ekleyemez

• Yönetim giderleri (Verwaltungskosten)

• Tamirat ve bakım (Instandhaltung, Reparaturen)

• Kredi taksitleri ve banka ücretleri

Emin değil misiniz? Mieterverein/Mieterbund muhasebe kontrolü konusunda yardımcı olacaktır.

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