



# 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/m<sup>2</sup> 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 **m<sup>2</sup> başına 2,50-3,50 €**, ancak tutar bina ve bölgeye bağlıdır.

60 m<sup>2</sup> için örnek:

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

Nebenkosten'e ek olarak taşındığınızda güvenlik teminatı (Kautiön) 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 yıllarla 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.