HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

✓ Асистент 24/7 вашою мовою
✓ Сканер офіційних документів
✓ Нагадування про терміни
✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — є і буде БЕЗКОШТОВНО

Nebenkosten — Додаткові витрати на житло в Німеччині

Nebenkosten — це операційні витрати на квартиру в Німеччині, включаючи опалення, воду та вивіз сміття, в середньому €2,50-3,50 за м² на місяць, розраховуються щорічно.

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 — що це таке й скільки це коштує

Nebenkosten (додаткові витрати, формально **Betriebskosten**) — це поточні витрати на утримання будинку, які орендодавець може перекласти на орендаря. Що саме можна додавати, визначає розпорядження **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — а щоб витрати були обов'язковими, **вони повинні бути зазначені в договорі оренди**.

Чиста оренда (Kaltmiete) + Nebenkosten = брутто оренда (**Warmmiete**) — це сума, яку ви насправді платите щомісяця. При пошуку квартири завжди дивіться на Warmmiete, а не лише на Kaltmiete.

Що можна додавати (umlagefähig)

- **Опалення та гарячої вода** (Heizkosten, Warmwasser) — найбільша статтю
- **Холодна вода та каналізація** (Wasser, Abwasser)
- **Вивіз сміття** (Müllabfuhr)

• **Прибирання та освітлення спільних площ** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)

• **Домоуправління, догляд за територією** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **Страхування будинку** (Gebäudeversicherung)

• **Податок на нерухомість** (Grundsteuer)

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

> **Зміна з липня 2024:** орендодавці **більше не можуть** додавати плату за кабельне телебачення через Nebenkosten (скасування так званого Nebenkostenprivileg).

Скільки це коштує

В середньому **2,50–3,50 € за м²** на місяць, але сума залежить від будинку і регіону.

Приклад для 60 м²:

• Nebenkosten: 150–210 €/місяць

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

Пам'ятайте, що крім Nebenkosten при заселенні ви також сплатите депозит (Kaution), а іноді й комісію посередника.

Опалення, розраховане за споживанням

Відповідно до Heizkostenverordnung щонайменше **50–70% витрат на опалення** мають розраховуватися за фактичним споживанням (verbrauchsabhängig), а не лише за квадратурою — тому економія тепла дійсно зменшує ваш рахунок.

Nebenkostenabrechnung — річне розрахування

Раз на рік ви отримуєте розрахунок. Орендодавець має право доставити його протягом **12 місяців** з кінця розрахункового періоду (§556 BGB). **Після цього терміну право вимагати додаткової плати припиняється** — але перевиплату все ще повинна вам повернутися.

• **Перевиплата (Guthaben)** → повернення грошей

• **Недоплата (Nachzahlung)** → додаткова плата (може бути кілька сотень €)

Як перевірити розрахунок

1. Порівняйте споживання з попереднім роком.

2. Перевірте, чи всі позиції є umlagefähig (див. нижче).

3. У вас є право переглянути оригінали квитанцій (Belegeinsicht).

4. На подання претензій (Einwendungen) у вас є **12 місяців** з моменту отримання.

Що орендодавці НЕ МОЖУТЬ додавати

• Витрати на управління (Verwaltungskosten)

• Ремонти та обслуговування (Instandhaltung, Reparaturen)

• Кредитні внески та банківські комісії

Невпевнені? Mieterverein/Mieterbund допоможе перевірити розрахунок.
