



hamboorg.city

Κατανόηση της Nebenkostenabrechnung — Τι πρέπει να πληρώσετε

Warmmiete και Kaltmiete, Betriebskosten και ετήσια διακανονισμός: Τι πρέπει να ξέρουν οι ενοικιαστές στη Γερμανία. Ενημέρωση: Μάρτιος 2026.

Deutsche Begriffe: Nebenkostenabrechnung | Betriebskosten | Warmmiete | Kaltmiete | Heizkosten

Κατανόηση της Nebenkostenabrechnung — Τι πρέπει να πληρώσετε

> Ενημέρωση: Μάρτιος 2026. Όλες οι πληροφορίες χωρίς εγγύηση.

Kaltmiete έναντι Warmmiete

Όρος	Σημασία
Kaltmiete (Nettokaltmiete)	Καθαρό ενοίκιο χωρίς Betriebskosten
Betriebskosten	Πρόσθετα έξοδα για θέρμανση, νερό, σκουπίδια κ.λπ.
Warmmiete (Bruttowarmmiete)	Kaltmiete + Betriebskosten

Το Warmmiete είναι αυτό που πληρώνετε πραγματικά κάθε μήνα.

Τι είναι Betriebskosten;

Σύμφωνα με το Betriebskostenverordnung (BetrKV), τα ακόλουθα έξοδα μπορούν να μεταφερθούν:

- **Θέρμανση και ζεστό νερό** (μεγαλύτερη δαπάνη, περίπου 40-50 %)
- **Νερό και αποχέτευση**

- Διαχείριση αποβλήτων
- Φόρος περιουσίας
- Ασφάλιση κτιρίου
- Υπάλληλος / Καθαρισμός κλιμακοστασίου
- Ανελκυστήρας (εάν υπάρχει)
- Φροντίδα κήπου
- Καθαρισμός δρόμου / Χειμερινή υπηρεσία
- Σύνδεση καλωδίου (μερικώς, αλλαγές από το 2024)

Ετήσιος διακανονισμός

Μία φορά το χρόνο, θα λάβετε μια **Nebenkostenabrechnung** από τον ιδιοκτήτη:

- Προθεσμία: το αργότερο **12 μήνες μετά το τέλος της περιόδου διακανονισμού**
- Αποτέλεσμα: **Επιπλέον πληρωμή** (πληρώσατε πολύ λίγα) ή **Πίστωση** (λαμβάνετε χρήματα πίσω)

⚠ Ελέγξτε τον διακανονισμό!

Περίπου κάθε δεύτερη Nebenkostenabrechnung στη Γερμανία περιέχει σφάλματα. Ελέγχετε:

- Είναι οι **περίοδοι διακανονισμού** σωστές;
- Είναι σωστό το **κλειδί διανομής** (χρήσιμη περιοχή, αριθμός ατόμων);
- Υπάρχουν **απαγορευμένα έξοδα** (π.χ. επισκευές, διοικητικά έξοδα);
- Έχετε **12 μήνες** για να υποβάλετε ένσταση

Μέσα Betriebskosten

Στη Γερμανία, υπολογίζει κανείς περίπου **2,50-3,50 €/m² ανά μήνα** για Betriebskosten. Για ένα διαμέρισμα 60 m², αυτό είναι 150-210 € ανά μήνα.

Συμβουλές για εξοικονόμηση

- **Θέρμανση:** Η μείωση της θερμοκρασίας του δωματίου κατά 1°C εξοικονομεί περίπου 6 % Heizkosten
- **Νερό:** Ντους αντί για μπάνιο, χρησιμοποιήστε κεφαλή ντους ζιέρας εξοικονόμησης

- **Εξαερισμός:** Ξαφνική αερισμός αντί να κρατάτε το παράθυρο ανοιχτό (αποτρέπει μούχλα και απώλεια θερμότητας)

hamboorg.city/knowledge/article/nebenkostenabrechnung-verstehen/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo