HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

Entender el desglose de costos adicionales — Qué debes pagar

Alquiler base y total, costos operativos y liquidación anual: lo que los inquilinos en Alemania deben saber. Estado: marzo de 2026.

Deutsche Begriffe: Nebenkostenabrechnung | Betriebskosten | Warmmiete | Kaltmiete | Heizkosten | Einwendungsfrist | Belegeinsicht | Abrechnungszeitraum

Alquiler frío, cálido y qué se liquida

El alquiler se divide en **Kaltmiete** (solo la vivienda) y **Warmmiete** (con anticipos para gastos). Una vez al año recibes **Nebenkostenabrechnung** — un estado de **Betriebskosten** reales con tus anticipos: resulta un pago adicional o un reembolso. Qué en general se puede liquidar (agua, calefacción, basura, conserje, etc.), lo explica un artículo separado costos adicionales en detalle.

Plazos que protegen al inquilino

• El propietario tiene **12 meses** desde el final del período de liquidación para proporcionar la liquidación (para 2025 — hasta el **31.12.2026**). Retraso = **pierde el derecho al pago adicional** (pero tu reembolso te sigue siendo debido).

• Tienes **12 meses** desde la recepción para **Einwendungsfrist** — impugnación escrita de errores.

Cómo verificar la liquidación

Tienes derecho a **Belegeinsicht** — inspección de facturas y recibos (§556 BGB; a partir de 2025 también electrónicamente). Verifica: si la clave de distribución se ajusta al

contrato (Mietvertrag), si no se han añadido costos no transferibles (p. ej. gestión, reparaciones), si los anticipos coinciden. La liquidación también puede ser motivo de retención de parte de la fianza — ver devolución de fianza, cuando te mudas.

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