



hamboorg.city

## Nebenkostenabrechnung zrozumieć — Co musisz zapłacić

Warmmiete i Kaltmiete, Betriebskosten i rozliczenie roczne: co najemcy w Niemczech muszą wiedzieć. Stan: marzec 2026.

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

## Nebenkostenabrechnung zrozumieć — Co musisz zapłacić

> Stan: marzec 2026. Wszystkie informacje bez gwarancji.

### Kaltmiete vs. Warmmiete

Pojęcie	Znaczenie
<b>Kaltmiete</b> (czynsz netto)	Czysty czynsz bez kosztów dodatkowych
<b>Nebenkosten</b> (Betriebskosten)	Dodatkowe koszty ogrzewania, wody, śmieci itp.
<b>Warmmiete</b> (czynsz brutto)	Kaltmiete + Nebenkosten

Warmmiete to kwota, którą faktycznie płacisz co miesiąc.

### Co to są Nebenkosten?

Według rozporządzenia o Betriebskosten (BetrKV) można rozliczyć następujące koszty:

- **Ogrzewanie i ciepła woda** (największa pozycja, ok. 40–50 %)
- **Woda i ścieki**
- **Opłata za śmieci**

- **Podatek gruntowy**
- **Ubezpieczenie budynku**
- **Portier / Sprzątanie klatki schodowej**
- **Winda** (jeśli dostępna)
- **Pielęgnacja ogrodu**
- **Czyszczenie ulic / Zimowe odśnieżanie**
- **Dostęp do kabla** (częściowo, zmiany od 2024)

## Rozliczenie roczne

Raz w roku otrzymujesz **Nebenkostenabrechnung** od wynajmującego:

- Termin: najpóźniej **12 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego**
- Wynik: **dopłata** (zapłaciłeś za mało) lub **zwrot** (odzyskujesz pieniądze)

## ⚠ Sprawdź rozliczenie!

Mniej więcej co druga Nebenkostenabrechnung w Niemczech zawiera błędy. Sprawdź:

- Czy **okresy rozliczeniowe** są prawidłowe?
- Czy **klucz podziału** (metraż, liczba osób) jest poprawny?
- Czy są **niedozwolone koszty** (np. naprawy, koszty administracyjne)?
- Masz **12 miesięcy** na wzniesienie sprzeciwu

## Średnie Betriebskosten

W Niemczech przyjmuje się ok. **2,50-3,50 €/m<sup>2</sup> miesięcznie** na Nebenkosten. W przypadku mieszkania o pow. 60 m<sup>2</sup> to 150-210 € miesięcznie.

## Porady oszczędzania

- **Ogrzewanie:** Obniżenie temperatury pokoju o 1°C oszczędza ok. 6 % Heizkosten
  - **Woda:** Prysznic zamiast kąpeli, użyj głowicy prysznica oszczędzającej wodę
  - **Wietrzenie:** Gwałtowne wietrzenie zamiast uchylania okien (zapobiega pleśni i utracie ciepła)
-

[hamboorg.city/knowledge/article/nebenkostenabrechnung-verstehen/](https://www.hamboorg.city/knowledge/article/nebenkostenabrechnung-verstehen/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo