HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Skaner pism urzędowych
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

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 | Einwendungsfrist | Belegeinsicht | Abrechnungszeitraum

Kalt, warm i co się rozlicza

Czynsz dzieli się na **Kaltmiete** (samo mieszkanie) i **Warmmiete** (z zaliczkami na koszty). Raz w roku dostajesz **Nebenkostenabrechnung** — zestawienie faktycznych **Betriebskosten** z twoimi zaliczkami: wychodzi dopłata albo zwrot. Co w ogóle wolno rozliczyć (woda, ogrzewanie, śmieci, dozorca itd.), wyjaśnia osobny artykuł koszty dodatkowe w szczegółach.

Terminy, które chronią najemcę

• Wynajmujący ma **12 miesięcy** od końca okresu rozliczeniowego na dostarczenie rozliczenia (za 2025 — do **31.12.2026**). Spóźnione = **traci prawo do dopłaty** (ale twój zwrot nadal ci się należy).

• Ty masz **12 miesięcy** od otrzymania na **Einwendungsfrist** — pisemne zakwestionowanie błędów.

Jak sprawdzić rozliczenie

Masz prawo do **Belegeinsicht** — wglądu w faktury i rachunki (§556 BGB; od 2025 także elektronicznie). Sprawdź: czy klucz podziału jest zgodny z umową (Mietvertrag), czy nie

doliczono kosztów nieprzenaszalnych (np. zarządzanie, naprawy), czy zaliczki się zgadzają. Rozliczenie bywa też powodem wstrzymania części kaucji — zob. zwrot kaucji, gdy się wyprowadzasz.

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