



hamboorg.city

Înțelegerea Nebenkostenabrechnung — Ce trebuie să plătești

Chirie rece și caldă, Betriebskosten și decontul anual: ce trebuie să știe locatarii din Germania. Actualizat: martie 2026.

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

Înțelegerea Nebenkostenabrechnung — Ce trebuie să plătești

> Actualizat: martie 2026. Toate informațiile fără garanție.

Kaltmiete vs. Warmmiete

Termen	Semnificație
Kaltmiete (chirie netă)	Chirie pură fără costuri suplimentare
Betriebskosten (costuri suplimentare)	Costuri suplimentare pentru încălzire, apă, gunoi etc.
Warmmiete (chirie brută caldă)	Kaltmiete + Betriebskosten

Warmmiete este ceea ce plătești de fapt în fiecare lună.

Ce sunt Betriebskosten?

Conform Ordonanței privind costurile operaționale (BetrKV), următoarele costuri pot fi repartizate:

- **Încălzire și apă caldă** (cea mai mare categorie, aprox. 40-50%)
- **Apă și apă uzată**

- **Colectarea deșeurilor**
- **Impozit pe proprietate**
- **Asigurare clădire**
- **Administrator / curățare scări**
- **Lift** (dacă există)
- **Întreținere grădină**
- **Curățare stradă / servicii de iarnă**
- **Abonament cablu** (parțial, schimbări din 2024)

Decontul anual

Primești o dată pe an un **Nebenkostenabrechnung** de la proprietar:

- Termen: cel târziu **12 luni după sfârșitul perioadei de decontare**
- Rezultat: **plată suplimentară** (ai plătit prea puțin) sau **credit** (primești bani înapoi)

⚠ Verifică decontul!

Aproape jumătate din deconta Nebenkostenabrechnung din Germania conțin erori.
Verifică:

- Sunt **perioadele de decontare** corecte?
- Este **cheia de distribuție** corectă (suprafață, număr de persoane)?
- Sunt incluse **costuri nepermise** (ex. reparații, costuri administrative)?
- Ai **12 luni** pentru a depune o contestație

Betriebskosten medii

În Germania se calculează aproximativ **2,50-3,50 €/m² pe lună** pentru costuri suplimentare. Pentru un apartament de 60 m², aceasta înseamnă 150-210 € lunar.

Sfaturi pentru economii

- **Încălzire:** Scăderea temperaturii camerei cu 1°C economisește aproximativ 6% din Heizkosten
- **Apă:** Duș în loc de baie, folosiți un cap de duș care economisește apă

- **Ventilație:** Aerisire scurtă în loc de ușă deschisă (previne mucegaiul și pierderea căldurii)

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