



hamboorg.city

## Понимание счета Nebenkostenabrechnung — ЧТО ВЫ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ

Холодная и теплая аренда, Betriebskosten и годовой расчет: что должны знать арендаторы в Германии. Обновлено: март 2026.

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

## Понимание счета Nebenkostenabrechnung — ЧТО ВЫ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ

> Обновлено: март 2026. Вся информация предоставляется без гарантий.

### Kaltmiete в сравнении с Warmmiete

Термин	Значение
<b>Kaltmiete</b> (чистая аренда)	Чистая аренда без дополнительных расходов
<b>Betriebskosten</b> (дополнительные расходы)	Дополнительные расходы на отопление, воду, вывоз мусора и т.д.
<b>Warmmiete</b> (общая теплая аренда)	Kaltmiete + Betriebskosten

Warmmiete — это то, что вы фактически платите каждый месяц.

### Что такое Betriebskosten?

В соответствии с Положением об операционных расходах (BetrKV) следующие расходы могут быть распределены:

- **Отопление и горячая вода** (наибольшая статья, около 40-50%)
- **Вода и канализация**

- **Вывоз мусора**
- **Налог на имущество**
- **Страхование здания**
- **Управляющий домом / уборка лестниц**
- **Лифт** (если есть)
- **Уход за садом**
- **Уборка улиц / зимние услуги**
- **Кабельное телевидение** (частично, изменения с 2024)

## Годовой расчет

Вы получаете счет **Nebenkostenabrechnung** от хозяина один раз в год:

- Срок: не позже **12 месяцев после конца расчетного периода**
- Результат: **доплата** (вы платили недостаточно) или **переплата** (вам вернут деньги)

## ⚠ Проверьте счет!

Примерно половина счетов Nebenkostenabrechnung в Германии содержат ошибки. Проверьте:

- Правильны ли **расчетные периоды**?
- Правильен ли **коэффициент распределения** (площадь, количество человек)?
- Содержатся ли **недопустимые расходы** (например, ремонт, административные расходы)?
- У вас есть **12 месяцев** для подачи возражения

## Средние Betriebskosten

В Германии расчет основан на примерно **2,50-3,50 €/м<sup>2</sup> в месяц** для дополнительных расходов. Для квартиры площадью 60 м<sup>2</sup> это составляет 150-210 € в месяц.

## Советы по экономии

- **Отопление:** Снижение температуры в помещении на 1°C экономит около 6% Heizkosten

- **Вода:** Душ вместо ванны, используйте экономящую воду насадку
- **Вентиляция:** Кратковременное проветривание вместо открытия окна (предотвращает плесень и потери тепла)

---

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