



HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

- ✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
- ✓ Напоминания о сроках
- ✓ Сканер официальных документов
- ✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

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
Kaltmiete (чистая аренда)	Чистая аренда без дополнительных расходов
Betriebskosten (дополнительные расходы)	Дополнительные расходы на отопление, воду, вывоз мусора и т.д.
Warmmiete (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 €/м² в месяц** для дополнительных расходов. Для квартиры площадью 60 м² 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)