



hamboorg.city

## Розуміння Nebenkostenabrechnung — Що ти маєш платити

Warmmiete та Kaltmiete, Betriebskosten та річний розрахунок: що мають знати орендарі в Німеччині. Стан: березень 2026.

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

## Розуміння Nebenkostenabrechnung — Що ти маєш платити

> Стан: березень 2026. Усі дані без гарантії.

### Kaltmiete vs. Warmmiete

Термін	Значення
<b>Kaltmiete</b> (чиста орендна плата)	Базова орендна плата без додаткових витрат
<b>Nebenkosten</b> (Betriebskosten)	Додаткові витрати на опалення, воду, сміття тощо
<b>Warmmiete</b> (валова орендна плата)	Kaltmiete + Nebenkosten

Warmmiete — це сума, яку ти фактично платиш щомісяця.

### Що таке Nebenkosten?

Відповідно до Положення про Betriebskosten (BetrKV), можна розподіляти такі витрати:

- **Опалення та гарячу воду** (найбільша позиція, приблизно 40-50 %)
- **Водопостачання та водовідведення**

- **Вивіз сміття**
- **Податок на землю**
- **Страхування будинку**
- **Сторож / Прибиральниця сходів**
- **Ліфт** (якщо є)
- **Догляд за садом**
- **Прибирання вулиць / Зимове обслуговування**
- **Кабельний підключення** (частково, зміни з 2024 року)

## Річний розрахунок

Раз на рік ти отримуєш **Nebenkostenabrechnung** від орендодавця:

- Строк: не пізніше **12 місяців після закінчення періоду розрахунку**
- Результат: **доплата** (ти платив менше) або **поверненням** (ти отримуєш гроші назад)

## ⚠ Перевір розрахунок!

Приблизно кожна друга Nebenkostenabrechnung у Німеччині містить помилки.  
Перевір:

- Чи правильні **періоди розрахунку**?
- Чи правильний **ключ розподілу** (площа, кількість осіб)?
- Чи містяться **недопустимі витрати** (наприклад, ремонти, адміністративні збори)?
- У тебе є **12 місяців** на подання заперечення

## Середні Betriebskosten

У Німеччині розраховується приблизно **2,50-3,50 €/м<sup>2</sup> на місяць** на Nebenkosten.  
Для квартири площею 60 м<sup>2</sup> це 150-210 € щомісяця.

## Поради щодо заощаджень

- **Опалення:** Зниження температури в приміщенні на 1°C економить приблизно 6 % Heizkosten

- **Вода:** Душ замість ванни, використовуй душову насадку, що економить воду
- **Провітрювання:** Коротке провітрювання замість ширяння вікон (запобігає плісняві та втратам тепла)

---

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