



HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

- ✓ Асистент 24/7 вашою мовою
- ✓ Нагадування про терміни
- ✓ Сканер офіційних документів
- ✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — € і буде БЕЗКОШТОВНО

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
Kaltmiete (чиста орендна плата)	Базова орендна плата без додаткових витрат
Nebenkosten (Betriebskosten)	Додаткові витрати на опалення, воду, сміття тощо
Warmmiete (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 €/м² на місяць** на Nebenkosten. Для квартири площею 60 м² 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)