I 6 costi che i padroni di casa in Germania non possono farti pagare

Il tuo padrone di casa potrebbe star scaricando su di te costi che, per legge, spettano esclusivamente a lui.

In questa guida ti mostriamo esattamente come riconoscerli e come reagire.

COSTO ILLEGITTIMO #1

Spese di gestione amministrativa (*Hausverwaltung*)

Le spese di gestione amministrativa dell'immobile, come la corrispondenza, le spese postali (**Porto**), la gestione del conto corrente (**Kontoverwaltung**), la cancelleria e i costi d'ufficio, non rientrano nei **laufende Kosten** addebitabili all'inquilino.

La **Hausverwaltung** riguarda l'organizzazione del patrimonio privato del padrone di casa: è un affare suo, non tuo.

1	2
📋 **Cosa verificare** • La voce "Verwaltung" o "Hausverwaltung" appare nel tuo conteggio? • Sono presenti spese postali o di cancelleria non giustificate? • Ci sono costi di gestione del conto corrente del padrone di casa?	⚖️ **La legge** I costi di **Hausverwaltung** NON sono **Betriebskosten** ai sensi del §2 BetrKV e non possono essere addebitati all'inquilino in nessun caso, anche se il contratto lo prevedesse.

⚠ Se nel tuo **Nebenkostenabrechnung** compare la voce **Hausverwaltung** o simili, hai il diritto di contestarla.

COSTO ILLEGITTIMO #2

Manutenzione straordinaria e riparazioni (*Instandhaltung und Instandsetzung*)

I costi di **Instandhaltung** (manutenzione) e **Instandsetzung** (riparazione) riguardano la conservazione e il ripristino dell'immobile: dal **Rohrbruch** al rifacimento della facciata. Sono spese che spettano **esclusivamente al proprietario** e non possono essere scaricate sull'inquilino.

❌ NON addebitabili all'inquilino

- Riparazione tetto (**Dachreparatur**)
- Ripristino dopo rottura tubature (**Rohrbruch**)
- Sostituzione di finestre, porte o elementi strutturali
- Risanamento energetico dell'edificio
- Interventi su impianti elettrici o idraulici

✅ Potenzialmente addebitabili (se nel contratto)

- Manutenzione impianti di riscaldamento (**Heizungswartung**)
- Pulizia periodica di canne fumarie
- Ispezione regolare degli ascensori
- Controllo annuale degli impianti gas

I padrone di casa tendono a **camuffare le riparazioni straordinarie** sotto voci come "Gebäudepflege", "Wartungsarbeiten" o "Sonstige Kosten" con importi elevati, facendole passare per ordinari Betriebskosten. Riconoscere questi tentativi è fondamentale per contestare addebiti illegittimi.

Se noti voci generiche con importi elevati nel tuo **Nebenkostenabrechnung**, hai il diritto di richiedere le fatture originali (**Originalrechnungen**) al padrone di casa per verificare se si tratta davvero di manutenzione ordinaria.

COSTO ILLEGITTIMO #3

Il custode: Quando i costi diventano illegittimi (*Hausmeisterkosten*)

La voce **Hausmeister** copre sia attività legittimamente addebitabili come Betriebskosten, sia attività di esclusiva competenza del padrone di casa, creando una zona grigia che i padroni di casa a volte sfruttano a proprio vantaggio.

✅ Spese legittime (Betriebskosten)	❌ Non Betriebskosten (a carico del proprietario)
Pulizia regolare delle aree comuni	Riparazioni di qualsiasi tipo
Rimozione della neve e servizio invernale	Sostituzione delle attrezzature
Manutenzione del prato nei cortili	Lavori strutturali
Controllo dei sistemi di riscaldamento	Compiti amministrativi per il padrone di casa
Ispezioni di sicurezza delle uscite di emergenza	Lavori nelle aree private del padrone di casa

Il punto chiave: **qualsiasi riparazione effettuata dal custode non può essere addebitata come Hausmeister nelle Nebenkosten**, indipendentemente da come viene chiamata la voce in bolletta.

Hai il pieno diritto di richiedere il **Leistungsnachweis**, un documento dettagliato che specifichi attività svolte, ore per tipologia di lavoro e tariffa oraria applicata; se il padrone di casa si rifiuta di fornirlo, è un segnale che devi prendere in considerazione.

> ⓘ Secondo la giurisprudenza tedesca, se il padrone di casa non è in grado di distinguere le ore di manutenzione ordinaria da quelle per riparazioni, l'intera voce **Hausmeister** diventa contestabile.

COSTO ILLEGITTIMO #4

Interventi straordinari sulle aree esterne (*Außenanlagen*)

La **cura ordinaria e ricorrente** delle aree esterne rientra nei Betriebskosten ed è legittimamente addebitabile agli inquilini. Esiste però un confine preciso che i padroni di casa tendono sistematicamente a sforare.

✅ Betriebskosten legittimi

- Taglio periodico del prato (**regelmäßiger Rasenschnitt**)
- Potatura ordinaria di siepi e alberi
- Pulizia e spazzamento del cortile
- Raccolta foglie stagionale
- Irrigazione delle aree verdi

❌ A carico del padrone di casa

- Ristrutturazione completa del giardino (**Gartenumgestaltung**)
- Creazione di nuove aree verdi (**Neuanlage**)
- Abbattimento di alberi per motivi strutturali
- Installazione di nuovi impianti di irrigazione
- Rifacimento di pavimentazioni e vialetti

⚠️ La trappola dei pacchetti

- I fornitori offrono **Gesamtpakete** (pacchetti completi)
- Ordinario e straordinario in un unico prezzo
- Il padrone di casa ribalta l'intero pacchetto sulle Nebenkosten
- Tu paghi anche interventi che non ti competono

I **Gesamtpakete** sono contratti forfettari che mescolano manutenzione ordinaria e interventi straordinari, presentati interamente come Betriebskosten. Hai il diritto di richiedere la fattura dettagliata e contestare ogni voce che non costituisce manutenzione ordinaria ricorrente.

COSTO ILLEGITTIMO #5

Rilevatori di fumo, CO_2 e i nuovi diritti dal 2023 (*Rauchwarnmelder & CO2-Kosten*)

Molti padrone di casa ignorano, o fingono di ignorare, le nuove normative a favore degli inquilini. Conoscerle può farti risparmiare somme considerevoli ogni anno.

🔥 Rilevatori di fumo (*Rauchwarnmelder*)

- Acquisto o leasing dei rilevatori (**Miete/Leasing von Rauchwarnmeldern**): a CARICO DEL padrone di casa — non addebitabile nelle Nebenkosten
- Manutenzione periodica dei rilevatori già installati: può essere Betriebskosten, ma SOLO se espressamente prevista nel **Mietvertrag**

Se compare questa voce, verifica se è leasing/acquisto o sola manutenzione e chiedi la fattura originale.

🌡️ CO_2-Kosten (dal 2023)

Dal 2023 la **CO_2-Abgabe** non può essere addebitata interamente all'inquilino: la ripartizione dipende dall'efficienza energetica dell'edificio.

- Edifici con classe energetica migliore → quota maggiore a carico dell'inquilino
- Edifici con classe energetica peggiore → quota maggiore a carico del **Vermieter**
- La quota del padrone di casa DEVE essere indicata nel Nebenkostenabrechnung

Se la suddivisione manca nel tuo Nebenkostenabrechnung, è illegale e contestabile.

ⓘ Chiedi sempre al tuo padrone di casa di indicare esplicitamente nel **Nebenkostenabrechnung** la quota di **CO_2-Kosten** da lui sostenuta (**Vermieteranteil**). Se questa informazione manca, hai il diritto di richiedere un rendiconto corretto e di sospendere il pagamento della differenza contestata.

COSTO ILLEGITTIMO #6

TV via cavo e spese generiche: le ultime trappole (*Kabelfernsehen & Sonstige Betriebskosten*)

Due categorie spesso sottovalutate nelle Nebenkosten: TV via cavo e "spese varie" non sono un contenitore libero in cui il padrone di casa può inserire qualsiasi cosa.

📺 TV via cavo (*Kabelfernsehen*) — Dal 1° Luglio 2024

Dal **1° luglio 2024** i padroni di casa non possono più addebitare agli inquilini la quota del contratto collettivo per la televisione via cavo come voce delle Nebenkosten.

È ancora addebitabile la manutenzione ordinaria dell'**impianto telefonico/antenna** dell'edificio, ma NON le quote fisse di abbonamento al cavo: se questa voce compare nel tuo conteggio 2024 o successivo, è illegittima.

📁 Spese generiche (*Sonstige Betriebskosten*)

La voce **Sonstige Betriebskosten** è **strettamente regolamentata** e non un contenitore generico: ogni singola voce deve essere nominata esplicitamente nel **Mietvertrag**, una clausola generica non è sufficiente, altrimenti il padrone di casa non può addebitartela.

⚠ Cerca la sezione relativa alle **Sonstige Betriebskosten** nel tuo **Mietvertrag**: se trovi solo una clausola generica senza elenco dettagliato delle singole voci, qualsiasi importo addebitato sotto questa dicitura è potenzialmente contestabile.

Ora sai come difenderti

Applica questi principi ad ogni voce del tuo conteggio e non pagare mai ciò che non ti compete.

Prima di pagare qualsiasi voce delle Nebenkosten, applica questo test: è un costo corrente ricorrente (**laufende Kosten**)? È prevista esplicitamente nel tuo **Mietvertrag**? Se anche solo una delle risposte è "no", hai ottimi motivi per contestarla.

Voci come **Hausmeister**, **Pflege**, **Service** o **Sonstige Kosten** con importi elevati sono spesso segnali di allarme. Hai il diritto di chiedere la fattura originale e il dettaglio delle prestazioni (**Leistungsnachweis**) per ciascuna voce sospetta.

Hai **12 mesi** per presentare un **Widerspruch** formale, ma solo **30 giorni** per gestire i termini di pagamento immediati. Non aspettare: ogni settimana persa riduce le tue opzioni e aumenta il rischio di dover pagare importi non dovuti.

Il tuo conguaglio è davvero corretto? Con la **Mietrechtsschutz** puoi farla verificare gratuitamente da un esperto.

Scopri come →