HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

# فحص Nebenkostenabrechnung — المواعيد النهائية والأخطاء والاعتراض

فهم Nebenkostenabrechnung: مهلة 12 شهرًا، الأخطاء الشائعة، التكاليف القابلة للتوزيع والاعتراض.

**Deutsche Begriffe:** Nebenkostenabrechnung | Betriebskostenabrechnung | Umlagefähige Kosten | Widerspruch | Abrechnungsfrist | Nachzahlung | Guthaben

---

 **الدليل الكامل والمحدّث:** فهم حساب التكاليف الإضافية

## ما هي Nebenkostenabrechnung؟

**Nebenkostenabrechnung** (أو Betriebskostenabrechnung) هي الحساب السنوي من قبل المالك للتكاليف الفعلية الإضافية لشقتك. تحصل إما على **Nachzahlung** (يجب أن تدفع أكثر) أو **Guthaben** (تستعيد المال).

### المهلة الهامة: 12 شهرًا

يجب على المالك تسليم الحساب **خلال 12 شهرًا** من نهاية فترة الحساب. مثال: فترة الحساب من 01.01 إلى 31.12.2025 → يجب استلام الحساب بحلول **31.12.2026**.

**إذا تأخر الحساب:**

- لا يتعين عليك دفع **Nachzahlung**
- تستحق عليك **Guthaben** على أي حال

## التكاليف القابلة للتوزيع — ما الذي يمكن احتسابه؟

يمكن نقل تكاليف معينة فقط إلى المستأجرين (§ 2 Betriebskostenverordnung):

### التكاليف المسموحة

- **Grundsteuer** — الضريبة البلدية على الممتلكات
- **Water/Abwasser** — المياه العذبة والصرف الصحي
- **التدفئة والماء الساخن** — حسب الاستهلاك والمساحة
- **جمع القمامة** — التخلص من النفايات
- **تنظيف الشارع وخدمات الشتاء**
- **تأمين المباني** — حريق وعاصفة وتسرب أنابيب
- **Hausmeister** — التنظيف والعناية بالحدائق
- **المصعد** — الصيانة والكهرباء
- **الكهرباء العامة** — الدرج والقبو والإضاءة الخارجية
- **Schornsteinfeger**

### غير قابل للتوزيع (أخطاء شائعة!)

- **الإصلاحات والصيانة** — مسؤولية المالك
- **رسوم الإدارة** — إدارة المباني والرسوم البنكية
- **تكاليف الشوغر** — لا يجوز نقل الشقق الشاغرة إلى المستأجرين الآخرين
- **رسوم المحامي** للمالك

## فحص الحساب — خطوة بخطوة

### 1. الفحص الشكلي

- هل **فترة الحساب** صحيحة (12 شهرًا)؟
- هل **المهلة محترمة** (15 يومًا كحد أقصى بعد نهاية الفترة)؟
- هل **بيانات** صحيحة (الاسم والشقة والمساحة)؟

### 2. الفحص الموضوعي

- قارن **التكاليف الإجمالية** مع السنة السابقة — اطرح أسئلة عن الاختلافات التي تزيد عن 10٪
- تحقق من **مفتاح التوزيع** — حسب المساحة أو عدد الأشخاص أو الاستهلاك؟
- هل المساحة المذكورة **تتطابق مع عقد الإيجار**؟
- هل جميع البنود **قابلة للتوزيع**؟

### 3. فحص المستندات

لديك الحق في **عرض الوثائق الأصلية** لدى المالك — الفواتير والعقود وكشوفات المرافق. يجب على المالك إعطاؤك الوصول عند الطلب.

## تقديم Widerspruch

إذا وجدت أخطاء، قدم **Widerspruch خطيًا**:

- **المهلة:** 12 شهرًا بعد استلام الحساب
- **الشكل:** خطيًا عبر **Einschreiben** (إثبات!)
- **المحتوى:** سمِّ بالتحديد المواضع التي تعترض عليها
- **Nachzahlung:** حتى في حالة Widerspruch يجب عليك دفع Nachzahlung **في البداية** (مع التحفظ)

### نموذج الصيغة

> *"أعترض بموجب هذا على Nebenkostenabrechnung الصادرة في [التاريخ] للفترة [الفترة]. أعترض على البنود التالية: [النقاط المحددة]. أطلب التصحيح واسترجاع المبلغ الزائد."

**نصيحة:** توفر **Verbraucherzentrale** فحوصات Nebenkostenabrechnung من حوالي 35 يورو — غالبًا ما يكون ذلك مفيدًا في حالة الدفعات الإضافية الكبيرة.