HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΆΝ

Έλεγχος Nebenkostenabrechnung — Προθεσμίες, Σφάλματα και Ένσταση

Κατανόηση Nebenkostenabrechnung: προθεσμία 12 μηνών, συνήθη σφάλματα, κατανεμημένα έξοδα και υποβολή ένστασης.

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

---

 Πλήρης, ενημερωμένος οδηγός: Κατανόηση της Nebenkostenabrechnung

Τι είναι η Nebenkostenabrechnung;

Η **Nebenkostenabrechnung** (ονομάζεται επίσης Betriebskostenabrechnung) είναι ο ετήσιος λογαριασμός του ιδιοκτήτη για τα πραγματικά δευτερεύοντα έξοδα του διαμερίσματός σας. Θα λάβετε είτε **πρόσθετη πληρωμή** (πρέπει να πληρώσετε περισσότερα) είτε **πίστωση** (θα λάβετε χρήματα πίσω).

Σημαντική προθεσμία: 12 μήνες

Ο ιδιοκτήτης πρέπει να κοινοποιήσει το λογαριασμό **εντός 12 μηνών** μετά τη λήξη της περιόδου λογιστικής απολογισμού. Παράδειγμα: Περίοδος απολογισμού 01.01.–31.12.2025 → Ο λογαριασμός πρέπει να φτάσει σας έως **31.12.2026**.

Εάν ο λογαριασμός φτάσει καθυστερημένα:

• Δεν χρειάζεται να πληρώσετε **πρόσθετη πληρωμή**

• Δικαιούστε παρόλα αυτά **πίστωση**

Umlagefähige Kosten — ποια έξοδα μπορούν να κατανεμηθούν;

Μόνο ορισμένα έξοδα μπορούν να κατανεμηθούν στους ενοικιαστές (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Επιτρεπτά έξοδα

• **Grundsteuer** — δημοτικός φόρος επί ακίνητης περιουσίας

• **Νερό/Λύματα** — γλυκό νερό και αποχέτευση

• **Θέρμανση και ζεστό νερό** — σύμφωνα με κατανάλωση και έκταση

• **Διαχείριση απορριμμάτων** — διάθεση σκουπιδιών

• **Καθαρισμός δρόμου και χειμερινές υπηρεσίες**

• **Ασφάλιση κτιρίου** — πυρκαγιά, θύελλα, διαρροή σωλήνων

• **Διαχειριστής κτιρίου** — καθαρισμός, φροντίδα κήπου

• **Ανελκυστήρας** — συντήρηση και ηλεκτρισμό

• **Κοινόχρηστος ηλεκτρισμός** — σκάλες, υπόγειο, εξωτερικός φωτισμός

• **Καθαριστής καμινάδας**

Μη κατανεμημένα (συνήθη σφάλματα!)

• **Επισκευές και συντήρηση** — είναι ευθύνη του ιδιοκτήτη

• **Έξοδα διαχείρισης** — διαχείριση κτιρίου, τραπεζικές χρεώσεις

• **Έξοδα κενών** — κενά διαμερίσματα δεν μπορούν να κατανεμηθούν σε άλλους ενοικιαστές

• **Νομικά έξοδα** του ιδιοκτήτη

Έλεγχος λογαριασμού — Βήμα προς βήμα

1. Τυπικός έλεγχος

• Είναι η **περίοδος απολογισμού** σωστή (12 μήνες);

• Τηρούνται οι **προθεσμίες** (μέγιστο 12 μήνες μετά τη λήξη);

• Είναι τα **στοιχεία σας** σωστά (όνομα, διαμέρισμα, έκταση);

2. Ουσιαστικός έλεγχος

• Συγκρίνετε το **συνολικό κόστος** με το προηγούμενο έτος — αποκλίσεις πάνω από 10% να αμφισβητηθούν

• Ελέγξτε το **κλειδί διανομής** — κατά έκταση, αριθμό ατόμων ή κατανάλωση;

• Ταιριάζει η αναφερόμενη **έκταση** με το μίσθωμα;

• Είναι όλα τα στοιχεία **κατανεμημένα**;

3. Εξέταση εγγράφων

Έχετε το δικαίωμα να δείτε τα **αρχικά στοιχεία** από τον ιδιοκτήτη — τιμολόγια, συμβάσεις, λογαριασμούς παροχών. Ο ιδιοκτήτης πρέπει να σας επιτρέψει να τα δείτε κατόπιν αιτήματος.

Υποβολή ένστασης

Εάν βρείτε σφάλματα, υποβάλλετε **ένσταση εγγράφως**:

• **Προθεσμία:** 12 μήνες μετά τη λήψη του λογαριασμού

• **Μορφή:** Εγγράφως με **Συστημένη αλληλογραφία** (απόδειξη!)

• **Περιεχόμενο:** Αναφέρετε συγκεκριμένα ποια στοιχεία διαφωνείτε

• **Πρόσθετη πληρωμή:** Ακόμη και με ένσταση, πρέπει να **πληρώσετε προκαταβολικά** (υπό αίρεση)

Δείγμα σύντομης αιτιολογίας

> "Ενιστάμαι κατά της Nebenkostenabrechnung της [Ημερομηνία] για την περίοδο [Περίοδος]. Αμφισβητώ τα ακόλουθα στοιχεία: [συγκεκριμένα σημεία]. Ζητώ διόρθωση και επιστροφή του υπερπληρωθέντος ποσού."

Συμβουλή: Το **Verbraucherzentrale** προσφέρει ελέγχους Nebenkostenabrechnung από περίπου 35 € — συχνά αξίζει όταν έχετε υψηλές πρόσθετες πληρωμές.

hamboorg.city/knowledge/article/nebenkostenabrechnung-pruefen/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo