



hamboorg.city

Verificar Nebenkostenabrechnung — Plazos, errores y objeción

Entender Nebenkostenabrechnung: plazo de 12 meses, errores comunes, costos imputables y cómo presentar objeción.

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

¿Qué es la Nebenkostenabrechnung?

La **Nebenkostenabrechnung** (también Betriebskostenabrechnung) es la liquidación anual de su propietario sobre los gastos reales de su vivienda. Recibirá una **Nachzahlung** (debe pagar más) o un **Guthaben** (le devuelven dinero).

Plazo importante: 12 meses

El propietario debe entregar la liquidación **dentro de 12 meses** después del final del período de liquidación. Ejemplo: período de liquidación 01.01.-31.12.2025 → liquidación debe llegar hasta **31.12.2026**.

Si la liquidación llega tarde:

- No debe pagar una **Nachzahlung**
- Un **Guthaben** le corresponde de todas formas

Umlagefähige Kosten — ¿qué se puede imputar?

Solo ciertos costos pueden imputarse a los inquilinos (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Costos permitidos

- **Grundsteuer** — impuesto municipal sobre la propiedad
- **Agua/Alcantarillado** — agua dulce y canalización

- **Calefacción y agua caliente** — según consumo y superficie
- **Recogida de basura** — eliminación de residuos
- **Limpieza de calles y servicio de invierno**
- **Seguro de edificio** — incendio, tormenta, tuberías
- **Conserje** — limpieza, mantenimiento del jardín
- **Ascensor** — mantenimiento y electricidad
- **Electricidad común** — escaleras, sótano, iluminación exterior
- **Deshollinador**

No imputables (¡errores frecuentes!)

- **Reparaciones y mantenimiento** — responsabilidad del propietario
- **Costos administrativos** — administración, comisiones bancarias
- **Costos de desocupación** — viviendas vacías no pueden imputarse a otros inquilinos
- **Honorarios de abogado** del propietario

Verificar liquidación — paso a paso

1. Verificación formal

- ¿Es el **período de liquidación** correcto (12 meses)?
- ¿Se respeta el **plazo** (máx. 12 meses después del final)?
- ¿Son sus **datos** correctos (nombre, vivienda, superficie)?

2. Verificación de contenido

- Compare los **costos totales** con el año anterior — cuestione desviaciones superiores al 10%
- Verifique la **clave de distribución** — ¿por superficie, número de personas o consumo?
- ¿Coincide la **superficie indicada** con el contrato de alquiler?
- ¿Todas las partidas son **imputables**?

3. Derecho a inspeccionar documentos

Tiene derecho a inspeccionar los **documentos originales** con el propietario — facturas, contratos, liquidaciones de proveedores. El propietario debe permitirle inspeccionar bajo

solicitud.

Presentar objeción

Si encuentra errores, presente una **objeción por escrito**:

- **Plazo:** 12 meses después de recibir la liquidación
- **Forma:** Por escrito mediante **correo certificado** (¡comprobante!)
- **Contenido:** Nombrar específicamente qué partidas cuestiona
- **Nachzahlung:** Incluso con objeción debe pagar una Nachzahlung **inicialmente** (bajo protesta)

Formulación de modelo

> "Por este medio presento objeción a la Nebenkostenabrechnung del [fecha] para el período [período]. Cuestiono las siguientes partidas: [puntos específicos]. Solicito corrección y reembolso del monto pagado en exceso."

Consejo: Los **Centros de Protección del Consumidor** ofrecen verificaciones de Nebenkostenabrechnung desde aprox. 35 € — a menudo vale la pena en pagos altos.

--- Estado: Marzo de 2026. Todos los datos sin garantía.