HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

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

---

Guía completa y actualizada: Entender el desglose de costos adicionales

¿Qué es la Nebenkostenabrechnung?

La **Nebenkostenabrechnung** (también Betriebskostenabrechnung) es el 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.