HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکن اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

بررسی Nebenkostenabrechnung — مهلت‌ها، اشتباهات و اعتراض

درک Nebenkostenabrechnung: مهلت 12 ماهه، خطاهای رایج، هزینه‌های قابل توزیع و نحوه اعتراض.

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

---

 راهنمای کامل و به‌روز: درک هزینه‌های اضافی

Nebenkostenabrechnung چیست؟

Nebenkostenabrechnung (همچنین Betriebskostenabrechnung) گزارش سالانه موجر شما در مورد هزینه‌های واقعی اضافی آپارتمان شما است. شما یا **Nachzahlung** (باید بیشتر بپردازید) یا **Guthaben** (پول برای شما برگردانده می‌شود) دریافت می‌کنید.

مهلت مهم: 12 ماه

موجر باید گزارش را **در 12 ماه** بعد از پایان دوره حسابرسی ارسال کند. مثال: دوره حسابرسی 01.01.–31.12.2025 → گزارش باید تا **31.12.2026** نزد شما رسیده باشد.

اگر گزارش دیر برسد:

• نیازی نیست **Nachzahlung** را بپردازید

• **Guthaben** باز هم برای شما صادق است

Umlagefähige Kosten — چه هزینه‌هایی می‌توان توزیع کرد؟

تنها هزینه‌های معینی می‌توانند بر روی مستأجران توزیع شوند (§ 2 Betriebskostenverordnung):

هزینه‌های مجاز

• **Grundsteuer** — مالیات شهری بر ملک

• **آب/فاضلاب** — آب شیرین و لوله‌کشی

• **گرمایش و آب گرم** — بر اساس مصرف و مساحت

• **جمع‌آوری زباله** — از بین بردن زباله

• **تمیزکاری خیابان و خدمات زمستانی**

• **بیمه ساختمان** — آتش‌سوزی، طوفان، خطوط آب

• **سازمان‌دهنده ساختمان** — تمیزکاری، نگهداری باغ

• **آسانسور** — نگهداری و برق

• **برق مشترک** — پلکان، زیرزمین، روشنایی خارجی

• **پاک‌کننده شومینه**

غیر قابل توزیع (خطاهای رایج!)

• **تعمیرات و نگهداری** — مسئولیت موجر است

• **هزینه‌های اداری** — مدیریت، عوارض بانکی

• **هزینه‌های خالی شدن** — آپارتمان‌های خالی نمی‌توانند بر روی مستأجران دیگر توزیع شوند

• **هزینه‌های حقوقی** موجر

بررسی گزارش — گام به گام

1. بررسی رسمی

• آیا **دوره حسابرسی** صحیح است (12 ماه)؟

• آیا **مهلت** رعایت شده است (حداکثر 12 ماه بعد از پایان)؟

• آیا **داده‌های شما** صحیح است (نام، آپارتمان، مساحت)؟

2. بررسی محتوایی

• **هزینه‌های کل** را با سال قبل مقایسه کنید — انحرافات بیش از 10% را مورد سؤال قرار دهید

• **کلید توزیع** را بررسی کنید — بر اساس مساحت، تعداد افراد یا مصرف؟

• آیا **مساحت** ذکر شده با قرارداد اجاره‌ای مطابقت دارد؟

• آیا تمام موارد **قابل توزیع** هستند؟

3. دسترسی به مدارک

شما حق دارید **اسناد اصلی** را نزد موجر بررسی کنید — فاکتورها، قراردادها، گزارش‌های تامین‌کنندگان. موجر باید به درخواست شما اجازه دسترسی دهد.

اعتراض کنید

اگر خطاهایی پیدا کردید، **اعتراض کتبی** ارائه دهید:

• **مهلت:** 12 ماه بعد از دریافت گزارش

• **شکل:** کتبی از طریق **نامه تضمینی** (اثبات!)

• **محتوا:** به طور خاص مواردی را که مخالف آن هستید نام ببرید

• **Nachzahlung:** حتی با اعتراض، ابتدا باید **Nachzahlung** را بپردازید (تحت محدودیت)

نمونه فرمول‌اسیون

> "من با این اعتراض Nebenkostenabrechnung از [تاریخ] برای دوره [دوره] را رد می‌کنم. موارد زیر را اعتراض می‌کنم: [نقاط خاص]. درخواست اصلاح و بازگرداندن مبلغ اضافی شده."

نکته: مرکز حمایت مصرف‌کنندگان بررسی Nebenkostenabrechnung را از حدود 35 € ارائه می‌دهند — اغلب برای پرداخت‌های زیاد سودمند است.

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