



hamboorg.city

Verifica Nebenkostenabrechnung — termini, errori e contestazione

Comprendi Nebenkostenabrechnung: termine di 12 mesi, errori comuni, costi allocabili e presentazione contestazione.

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

Cos'è Nebenkostenabrechnung?

Nebenkostenabrechnung (o Betriebskostenabrechnung) è il rendiconto annuale del proprietario sui costi aggiuntivi effettivi del vostro appartamento. Riceverete sia un **Nachzahlung** (dovete pagare di più) sia un **Guthaben** (vi viene restituito denaro).

Termine importante: 12 mesi

Il proprietario deve presentare il rendiconto **entro 12 mesi** dalla fine del periodo di rendicontazione. Esempio: periodo di rendicontazione 01.01.-31.12.2025 → rendiconto deve arrivare entro **31.12.2026**.

Se il rendiconto arriva in ritardo:

- Non dovete pagare un **Nachzahlung**
- Un **Guthaben** vi spetta comunque

Costi allocabili — cosa può essere addebitato?

Solo determinati costi possono essere allocati agli inquilini (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Costi ammessi

- **Grundsteuer** — imposta comunale sulla proprietà

- **Acqua/Acque reflue** — acqua potabile e fognatura
- **Riscaldamento e acqua calda** — secondo consumo e metratura
- **Raccolta rifiuti** — smaltimento rifiuti
- **Pulizia strade e servizi invernali**
- **Assicurazione edificio** — incendio, tempesta, perdite
- **Hausmeister** — pulizie, manutenzione giardino
- **Ascensore** — manutenzione ed energia elettrica
- **Elettricità comune** — scale, seminterrato, illuminazione esterna
- **Schornsteinfeger**

Non allocabili (errori frequenti!)

- **Riparazioni e manutenzione** — responsabilità del proprietario
- **Costi amministrativi** — gestione edificio, commissioni bancarie
- **Costi posti vacanti** — appartamenti sfitti non possono essere allocati agli altri inquilini
- **Spese legali** del proprietario

Verifica del rendiconto — passo dopo passo

1. Verifica formale

- Il **periodo di rendicontazione** è corretto (12 mesi)?
- Il **termine è rispettato** (max. 12 mesi dalla fine del periodo)?
- I **vostri dati** sono corretti (nome, appartamento, metratura)?

2. Verifica sostanziale

- Confrontate i **costi totali** con l'anno precedente — contestate variazioni superiori al 10%
- Controllate la **chiave di ripartizione** — per metratura, numero persone o consumo?
- La metratura indicata **corrisponde al contratto di locazione**?
- Tutte le voci sono **allocabili**?

3. Ispezione documenti

Avete il diritto di **ispezionare i documenti originali** presso il proprietario — fatture, contratti, estratti dei fornitori. Il proprietario deve concedervi l'accesso su richiesta.

Presentazione contestazione

Se trovate errori, presentate **contestazione scritta**:

- **Termine:** 12 mesi dalla ricezione del rendiconto
- **Forma:** Scritta tramite **Einschreiben** (prova!)
- **Contenuto:** Specificate concretamente le voci contestate
- **Nachzahlung:** Anche con contestazione dovete pagare **inizialmente** (sotto riserva)

Modello di formulazione

> "Con la presente contesto la Nebenkostenabrechnung del [data] per il periodo [periodo]. Contesto le seguenti voci: [punti specifici]. Chiedo la correzione e il rimborso dell'importo pagato in eccesso."

Consiglio: Verbraucherzentrale offre verifiche Nebenkostenabrechnung da circa 35 € — spesso conviene per pagamenti aggiuntivi elevati.

--- Stato: marzo 2026. Tutte le informazioni senza garanzia.