HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

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

---

 Guida completa e aggiornata: Comprendere il Nebenkostenabrechnung

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.