HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Reamintiri de termene
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Verificarea Nebenkostenabrechnung — termene, erori și contestație

Înțelegeți Nebenkostenabrechnung: termen de 12 luni, greșeli frecvente, costuri repartizabile și depunerea contestației.

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

---

Ghid complet și actualizat: Înțelegerea Nebenkostenabrechnung

Ce este Nebenkostenabrechnung?

Nebenkostenabrechnung (sau Betriebskostenabrechnung) este decontul anual al proprietarului pentru costurile suplimentare reale ale apartamentului dvs. Veți primi fie o **Nachzahlung** (trebuie să plătiți mai mult), fie un **Guthaben** (veți primi bani înapoi).

Termen important: 12 luni

Proprietarul trebuie să prezinte decontul **în termen de 12 luni** după încheierea perioadei de decontare. Exemplu: perioada de decontare 01.01.–31.12.2025 → decontul trebuie să ajungă la dvs. până la **31.12.2026**.

Dacă decontul ajunge cu întârziere:

• Nu trebuie să plătiți o **Nachzahlung**

• Vi se cuvine un **Guthaben** oricum

Costuri repartizabile — ce poate fi inclus în decontare?

Numai anumite costuri pot fi repartizate către chiriași (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Costuri admise

- **Grundsteuer** — impozit municipal pe proprietate
- **Apă/Apă uzată** — apă potabilă și canalizare
- **Încălzire și apă caldă** — conform consumului și suprafeței
- **Colectare deșeuri** — eliminare gunoi
- **Curățare stradă și servicii de iarnă**
- **Asigurare clădire** — incendiu, furtună, scurgeri
- **Hausmeister** — curățenie, întreținere grădină
- **Lift** — întreținere și electricitate
- **Electricitate comună** — scări, subsol, iluminat exterior
- **Schornsteinfeger**

Nu sunt repartizabile (greșeli frecvente!)

- **Reparații și întreținere** — responsabilitate proprietar
- **Costuri administrative** — administrație, taxe bancă
- **Costuri spații goale** — apartamentele neocupate nu pot fi repartizate altor chiriași
- **Onorariile avocaților** proprietarului

Verificarea decontului — pas cu pas

1. Verificare formală

- Este **perioada de decontare** corectă (12 luni)?
- Este **termenul respectat** (max. 12 luni după încheierea perioadei)?
- Sunt **datele dvs.** corecte (nume, apartament, suprafață)?

2. Verificare de conținut

- Comparați **costuri totale** cu anul precedent — contestați abaterile peste 10%
- Verificați **cheia de distribuție** — după suprafață, număr persoane sau consum?
- Suprafața menționată **corespunde contractului de chirie**?
- Sunt toate pozițiile **repartizabile**?

3. Inspecția dovezilor

Aveți dreptul să **inspectați documentele originale** la proprietar — facturi, contracte, decontele furnizorilor. Proprietarul trebuie să vă permită accesul la cerere.

Depunerea contestației

Dacă găsiți erori, depuneți **contestație scrisă**:

• **Termen:** 12 luni de la primirea decontului

• **Formă:** Scris prin **Einschreiben** (dovadă!)

• **Conținut:** Enumerați concret pozițiile contestate

• **Nachzahlung:** Chiar și cu contestație trebuie să plătiți **inițial** (sub rezervă)

Model de formulare

> "Prin aceasta contesto Nebenkostenabrechnung din [dată] pentru perioada [perioadă]. Contesto următoarele poziții: [puncte concrete]. Cer corectare și restituire a sumei plătite în plus."

Sfat: Verbraucherzentrale oferă verificări Nebenkostenabrechnung de la aprox. 35 € — deseori merită pentru plăți suplimentare mari.