HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Проверка Nebenkostenabrechnung — сроки, ошибки и возражение

Разберитесь в Nebenkostenabrechnung: 12-месячный срок, частые ошибки, распределяемые затраты и подача возражения.

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

---

 Полное, актуальное руководство: Понимание счета Nebenkostenabrechnung

Что такое Nebenkostenabrechnung?

Nebenkostenabrechnung (или Betriebskostenabrechnung) — это годовой расчет вашего арендодателя по фактическим дополнительным расходам вашей квартиры. Вы получите либо **Nachzahlung** (вам нужно доплатить), либо **Guthaben** (вам вернут деньги).

Важный срок: 12 месяцев

Арендодатель должен предоставить расчет **в течение 12 месяцев** после окончания периода расчета. Пример: период расчета 01.01.–31.12.2025 → расчет должен быть доставлен до **31.12.2026**.

Если расчет поступил с опозданием:

• Вы не обязаны платить **Nachzahlung**

• **Guthaben** вам причитается в любом случае

Распределяемые затраты — какие расходы могут быть отнесены?

Только определенные затраты могут быть распределены между арендаторами (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Допустимые затраты

• **Grundsteuer** — муниципальный налог на имущество

• **Водоснабжение и канализация** — питьевая вода и сточные воды

• **Отопление и горячее водоснабжение** — по расходу и площади

• **Вывоз мусора** — утилизация отходов

• **Уборка улиц и зимнее содержание**

• **Страхование здания** — пожар, буря, утечки

• **Hausmeister** — уборка, уход за садом

• **Лифт** — обслуживание и электричество

• **Общее электричество** — лестничная клетка, подвал, внешнее освещение

• **Schornsteinfeger**

Не распределяются (частые ошибки!)

• **Ремонт и техническое обслуживание** — ответственность арендодателя

• **Административные расходы** — управление зданием, банковские комиссии

• **Затраты на пустые помещения** — пустующие квартиры не могут быть распределены на других арендаторов

• **Гонорары адвокатов** арендодателя

Проверка расчета — пошагово

1. Формальная проверка

• Верен ли **период расчета** (12 месяцев)?

• Соблюден ли **срок** (макс. 12 месяцев после окончания периода)?

• **Ваши данные** верны (имя, квартира, площадь)?

2. Содержательная проверка

• Сравните **общие затраты** с предыдущим годом — ставьте под сомнение расхождения более 10%

• Проверьте **ключ распределения** — по площади, количеству людей или расходу?

• Соответствует ли указанная **площадь жилья** договору аренды?

• Все ли позиции **распределяемы**?

3. Проверка документов

У вас есть право на **изучение оригинальных документов** у арендодателя — счетов, контрактов, расчетов коммунальных служб. Арендодатель должен предоставить доступ по запросу.

Подача возражения

Если вы обнаружили ошибки, подайте **письменное возражение**:

• **Срок:** 12 месяцев со дня получения расчета

• **Форма:** Письменно **Einschreiben** (доказательство!)

• **Содержание:** Конкретно назовите оспариваемые позиции

• **Nachzahlung:** Даже при возражении вы должны доплатить **первоначально** (под условием)

Образец формулировки

> "Настоящим я возражаю против Nebenkostenabrechnung от [дата] за период [период]. Я оспариваю следующие позиции: [конкретные пункты]. Прошу внесения исправлений и возврата переплаченной суммы."

Совет: Verbraucherzentrale предлагает проверку Nebenkostenabrechnung с примерно 35 евро — часто это стоит того при больших доплатах.