



hamboorg.city

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

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.

--- Состояние: март 2026. Все данные без гарантий.