HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

✓ Асистент 24/7 вашою мовою
✓ Сканер офіційних документів
✓ Нагадування про терміни
✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — є і буде БЕЗКОШТОВНО

Перевірка Nebenkostenabrechnung — терміни, помилки та заперечення

Розуміння Nebenkostenabrechnung: 12-місячний термін, поширені помилки, витрати, що мають розподілюватися, та подання заперечення.

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

---

 Повний, актуальний посібник: Розуміння Nebenkostenabrechnung

Що таке Nebenkostenabrechnung?

Nebenkostenabrechnung (також звана Betriebskostenabrechnung) — це річний звіт орендодавця про фактичні операційні витрати вашої квартири. Ви отримуєте либо **доплату** (ви повинні заплатити більше), либо **повернення** (ви отримуєте гроші назад).

Важливий термін: 12 місяців

Орендодавець повинен надати звіт **протягом 12 місяців** після закінчення періоду розрахунку. Приклад: період розрахунку 01.01–31.12.2025 → звіт мають бути доставлено до **31.12.2026**.

Якщо звіт надійде пізно:

• Ви **не повинні платити** доплату

• Будь-яке повернення все ще залишається за вами

Umlagefähige Kosten — Які витрати можуть бути розподілені?

Тільки певні витрати можуть бути розподілені між орендарів (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Дозволені витрати

• **Податок на нерухомість** — комунальний податок на майно

• **Вода/Водовідведення** — питна вода та каналізація

• **Опалення та гарячої води** — в залежності від споживання та площі

• **Вивіз сміття** — утилізація відходів

• **Прибирання вулиць та зимова служба**

• **Страхування будинку** — пожежа, буря, водопровід

• **Дворник** — прибирання, догляд за садом

• **Ліфт** — обслуговування та електроенергія

• **Загальна електроенергія** — сходова клітка, підвал, зовнішнє освітлення

• **Трубочист**

Не підлягають розподілу (частові помилки!)

• **Ремонт та обслуговування** — обов'язок орендодавця

• **Адміністративні витрати** — управління, комісії банку

• **Витрати на вакансії** — порожні квартири не можуть бути розподілені іншим орендарям

• **Судові витрати** орендодавця

Перевірка звіту — крок за кроком

1. Формальна перевірка

• Чи **період розрахунку** правильний (12 місяців)?

• Чи **термін дотриманий** (максимум 12 місяців після закінчення періоду)?

• Чи **ваші дані** точні (прізвище, квартира, площа)?

2. Перевірка змісту

• Порівняйте **загальні витрати** з попереднім роком — ставте під сумнів відхилення понад 10%

• Перевірте **ключ розподілу** — за площею, кількістю осіб або споживанням?

• Чи вказана **площа квартири** відповідає вашій договору оренди?

• Чи всі позиції **підлягають розподілу**?

3. Право на доступ до документів

У вас є право розглядати **оригінальні документи** у орендодавця — накладні, контракти, розрахунки комунальних служб. Орендодавець повинен надати вам доступ за запитом.

Подання заперечення

Якщо ви знайдете помилки, подайте **писемне заперечення**:

• **Термін:** 12 місяців з дати отримання звіту

• **Форма:** Письмово **рекомендованим листом** (доказ!)

• **Вміст:** Конкретно назвіть, які позиції ви оскаржуєте

• **Доплата:** Навіть із запереченням ви повинні спочатку сплатити суму (під захистом)

Приклад формулювання

> "Цим я оспорюю Nebenkostenabrechnung від [дата] за період [період]. Я оскаржую такі позиції: [конкретні пункти]. Прошу виправити та повернути надплачену суму."

Порада: Організації захисту споживачів пропонують перевірку витрат від близько €35 — часто це вартує того при великих доплатах.