



hamboorg.city

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

Що таке Nebenkostenabrechnung?

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

--- Станом на: березень 2026. Усі інформація без гарантій.