HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

Comprendere il Nebenkostenabrechnung — Cosa devi pagare

Affitto freddo e caldo, Betriebskosten e rendiconto annuale: cosa devono sapere gli inquilini in Germania. Aggiornamento: marzo 2026.

Deutsche Begriffe: Nebenkostenabrechnung | Betriebskosten | Warmmiete | Kaltmiete | Heizkosten | Einwendungsfrist | Belegeinsicht | Abrechnungszeitraum

Affitto freddo, caldo e cosa si conteggia

L'affitto si divide in **Kaltmiete** (solo l'appartamento) e **Warmmiete** (con acconti per i costi). Una volta all'anno ricevi **Nebenkostenabrechnung** — un prospetto dei **Betriebskosten** effettivi con i tuoi acconti: risulta un pagamento aggiuntivo o un rimborso. Cosa in generale può essere conteggiato (acqua, riscaldamento, rifiuti, portiere ecc.), lo spiega un articolo separato costi accessori nel dettaglio.

Termini che proteggono l'inquilino

• Il locatore ha **12 mesi** dalla fine del periodo di conteggio per fornire il rendiconto (per il 2025 — entro il **31.12.2026**). Ritardo = **perde il diritto al pagamento aggiuntivo** (ma il tuo rimborso ti è comunque dovuto).

• Tu hai **12 mesi** dalla ricezione per **Einwendungsfrist** — contestazione scritta degli errori.

Come verificare il conteggio

Hai il diritto di **Belegeinsicht** — ispezione delle fatture e ricevute (§556 BGB; dal 2025 anche elettronicamente). Verifica: se la chiave di ripartizione è conforme al contratto

(Mietvertrag), se non sono stati aggiunti costi non trasferibili (es. gestione, riparazioni), se gli acconti coincidono. Il conteggio può anche essere motivo della trattenuta di parte della cauzione — vedi restituzione cauzione, quando ti trasferisci.

hamboorg.city/knowledge/article/nebenkostenabrechnung-verstehen/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo