HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Reamintiri de termene
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Înțelegerea Nebenkostenabrechnung — Ce trebuie să plătești

Chirie rece și caldă, Betriebskosten și decontul anual: ce trebuie să știe locatarii din Germania. Actualizat: martie 2026.

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

---

Chirie rece, caldă și ce se decontează

Chiriasul se împarte în **Kaltmiete** (doar locuința) și **Warmmiete** (cu avansuri pentru cheltuieli). O dată pe an primești **Nebenkostenabrechnung** — o declarație a **Betriebskosten** reale cu avansurile tale: rezultă o plată suplimentară sau o returnare. Ce se poate decontat în general (apă, încălzire, gunoi, portărie etc.), explică un articol separat cheltuieli suplimentare în detaliu.

Termene care protejează locatarul

• Proprietarul are **12 luni** de la sfârșitul perioadei de decontare pentru a furniza decontarea (pentru 2025 — până la **31.12.2026**). Întârziere = **pierde dreptul la plată suplimentară** (dar restituirea ta ti se cuvine totuși).

• Tu ai **12 luni** de la primire la **Einwendungsfrist** — contestare scrisă a erorilor.

Cum să verifici decontarea

Ai dreptul la **Belegeinsicht** — inspecția facturilor și chitanțelor (§556 BGB; din 2025 și electronic). Verifică: dacă cheia de distribuție se conformează contractului (Mietvertrag), dacă nu s-au adăugat cheltuieli neimputabile (de ex. management, reparații), dacă

avansurile se potrivesc. Decontarea poate fi, de asemenea, motiv pentru reținerea unei părți din cauțiune — vezi restituirea cauzione, când te muti.

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