



HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

- ✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
- ✓ Máy quét tài liệu chính thức
- ✓ Nhắc nhở về thời hạn
- ✓ Máy tính trợ cấp

hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ

Nebenkosten — Chi phí phụ thêm nhà ở tại Đức

Nebenkosten là các chi phí vận hành căn hộ được cộng thêm vào tiền thuê nhà hàng tháng ở Đức, bao gồm sưởi ấm, nước, rác và bảo hiểm.

Deutsche Begriffe: Nebenkosten | Betriebskosten | Nebenkostenabrechnung | Warmmiete | Kaltmiete | Betriebskostenverordnung | Heizkosten | Warmwasser | Müllabfuhr | Hausmeister | Grundsteuer | Gebäudeversicherung | Schornsteinfeger | Allgemeinstrom | Treppenhausreinigung | Heizkostenverordnung | Belegeinsicht | Nachzahlung | Guthaben | Verwaltungskosten | Instandhaltung | Mieterbund | Nebenkostenprivileg

Nebenkosten — là gì và bao nhiêu tiền

Nebenkosten (chi phí bổ sung, chính thức là **Betriebskosten**) là chi phí duy trì hàng năm của tòa nhà mà chủ nhân có thể chuyển cho người thuê. Những gì được phép tính thêm được quy định bởi quy định **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — và để các chi phí có hiệu lực ràng buộc, **chúng phải được liệt kê trong hợp đồng thuê nhà**.

Tiền thuê ròng (Kaltmiete) + Nebenkosten = tiền thuê brutto (**Warmmiete**) — đây là số tiền bạn thực sự trả hàng tháng. Khi tìm kiếm căn hộ, luôn nhìn vào Warmmiete, không chỉ Kaltmiete.

Những gì được phép tính thêm (umlagefähig)

- **Sưởi ấm và nước nóng** (Heizkosten, Warmwasser) — hạng mục lớn nhất
- **Nước lạnh và cống** (Wasser, Abwasser)
- **Vận chuyển rác thải** (Müllabfuhr)
- **Vệ sinh và chiếu sáng khu vực chung** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)
- **Công nhân dọn dẹp, chăm sóc sân vườn** (Hausmeister, Gartenpflege)

- **Bảo hiểm tòa nhà** (Gebäudeversicherung)
- **Thuế bất động sản** (Grundsteuer)
- **Thang máy, bác thợ lò** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Thay đổi từ tháng 7 năm 2024:** chủ nhà **không còn có thể** tính thêm phí truyền hình cáp qua Nebenkosten (bỏ cái gọi là Nebenkostenprivileg).

Chi phí bao nhiêu

Trung bình **2,50-3,50 € trên m²** hàng tháng, nhưng số tiền tùy thuộc vào tòa nhà và khu vực.

Ví dụ cho 60 m²:

- Nebenkosten: 150-210 €/tháng
- Kaltmiete 700 € + Nebenkosten 180 € = **Warmmiete 880 €**

Nhớ rằng ngoài Nebenkosten khi vào ở, bạn cũng sẽ trả tiền cọc (Kaution), đôi khi cả hoa hồng môi giới.

Sưởi ấm được tính theo mức tiêu thụ

Theo Heizkostenverordnung, ít nhất **50-70% chi phí sưởi ấm** phải được tính theo mức tiêu thụ thực tế (verbrauchsabhängig), không chỉ diện tích — vì vậy tiết kiệm nhiệt thực sự giảm hóa đơn của bạn.

Nebenkostenabrechnung — tính toán hàng năm

Mỗi năm một lần bạn nhận được biên lai. Chủ nhà có **12 tháng** để gửi nó kể từ cuối kỳ tính toán (§556 BGB). **Sau thời hạn này, anh ta mất quyền yêu cầu thanh toán thêm** — nhưng vẫn phải hoàn lại tiền thừa cho bạn.

- **Tiền thừa (Guthaben)** → hoàn tiền
- **Tiền thiếu (Nachzahlung)** → thanh toán thêm (thường vài trăm €)

Cách kiểm tra biên lai

1. So sánh mức tiêu thụ với năm trước.
2. Kiểm tra xem tất cả các mục có phải là umlagefähig không (xem bên dưới).
3. Bạn có quyền xem các hóa đơn gốc (Belegeinsicht).
4. Bạn có **12 tháng** kể từ khi nhận để nộp ý kiến phản đối (Einwendungen).

Những gì chủ nhà **KHÔNG** được phép tính thêm

- Chi phí quản lý (Verwaltungskosten)

- Sửa chữa và bảo trì (Instandhaltung, Reparaturen)
- Lãi vay và phí ngân hàng

Còn có nghi ngờ? Mieterverein/Mieterbund sẽ giúp bạn xác minh biên lai.

hamboorg.city/knowledge/article/nebenkosten/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo