



hamboorg.city

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

Nebenkosten — Chi phí phụ thêm

Đó là gì?

Nebenkosten (Betriebskosten) là các chi phí vận hành căn hộ được cộng thêm vào tiền thuê nhà.

- **Kaltmiete** = tiền thuê ròng (chỉ cho căn hộ)
- **Warmmiete** = Kaltmiete + Nebenkosten

Nebenkosten bao gồm những gì?

1. **Sưởi ấm** (Heizkosten) — chi phí lớn nhất
2. **Nước** (Wasserkosten)
3. **Xử lý rác thải** (Müllabfuhr)
4. **Vệ sinh cầu thang** (Treppenhausreinigung)
5. **Bảo hiểm tòa nhà** (Gebäudeversicherung)
6. **Thuế bất động sản** (Grundsteuer)
7. **Bảo dưỡng thang máy** (Aufzugswartung)
8. **Điện chiếu sáng chung** (Allgemeinstrom)

Chi phí bao nhiêu?

Trung bình **2,50-3,50€ trên m²** mỗi tháng.

Ví dụ cho 60m²:

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

Nebenkostenabrechnung — Hoá đơn hàng năm

Một năm một lần (tối đa 12 tháng sau khi kết thúc năm) bạn nhận được hoá đơn:

- **Trả quá** → hoàn lại tiền
- **Trả thiếu** → phải thanh toán thêm (có thể vài trăm €!)

Cách kiểm tra hoá đơn?

1. So sánh mức tiêu thụ với năm trước
2. Kiểm tra xem tất cả các mục có hợp pháp không
3. Bạn có **12 tháng** để khiếu nại
4. Có thắc mắc? → Mieterschutzbund sẽ giúp đỡ

Chú ý!

- Chủ nhà **KHÔNG** được cộng thêm: sửa chữa, lãi vay, quản lý
- Nếu có gì không rõ — hãy hỏi!

Ban biên tập hamboorg.city · Cập nhật: tháng 4/2026 · Được chuẩn bị kỹ lưỡng, cập nhật thường xuyên. Nội dung mang tính thông tin và không thay thế tư vấn pháp lý.