



# 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**

## Kiểm tra Nebenkostenabrechnung — Thời hạn, Lỗi và Khiếu nại

Hiểu Nebenkostenabrechnung: thời hạn 12 tháng, lỗi thường gặp, chi phí chuyển được và cách khiếu nại.

**Deutsche Begriffe:** Nebenkostenabrechnung | Betriebskostenabrechnung | Umlagefähige Kosten | Widerspruch | Abrechnungsfrist | Nachzahlung | Guthaben

☐ **Hướng dẫn đầy đủ, cập nhật:** Hiểu về Nebenkostenabrechnung

### Nebenkostenabrechnung là gì?

**Nebenkostenabrechnung** (còn gọi là Betriebskostenabrechnung) là bảng tính chi phí phụ hàng năm của chủ nhà về chi phí phụ thực tế của căn hộ của bạn. Bạn sẽ nhận được **khoản thanh toán bổ sung** (bạn phải trả thêm) hoặc **khoản tín dụng** (bạn nhận tiền lại).

Thời hạn quan trọng: 12 tháng

Chủ nhà phải gửi bảng tính **trong vòng 12 tháng** sau khi kết thúc kỳ tính toán. Ví dụ: Kỳ tính toán 01.01.-31.12.2025 → Bảng tính phải đến bạn trước **31.12.2026**.

**Nếu bảng tính đến trễ:**

- Bạn **không phải trả** khoản thanh toán bổ sung
- Bạn vẫn có quyền nhận khoản tín dụng

### Umlagefähige Kosten — chi phí nào được phép tính?

Chỉ những chi phí nhất định mới được phân bổ cho người thuê (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Chi phí được phép

- **Grundsteuer** — thuế hàng năm trên bất động sản
- **Nước/Thoát nước** — nước sạch và hệ thống cấp nước
- **Sưởi ấm và nước nóng** — theo mức tiêu thụ và diện tích
- **Chất thải** — xử lý rác
- **Vệ sinh đường phố và dịch vụ mùa đông**
- **Bảo hiểm tòa nhà** — cháy, bão, rò rỉ ống nước
- **Quản lý tòa nhà** — vệ sinh, chăm sóc vườn
- **Thang máy** — bảo trì và điện
- **Điện chung** — cầu thang, hầm, đèn ngoài trời
- **Thợ quét ống khí thải**

Không được phép chuyển (lỗi thường gặp!)

- **Sửa chữa và bảo trì** — đây là trách nhiệm của chủ nhà
- **Chi phí quản lý** — quản lý tòa nhà, phí ngân hàng
- **Chi phí chỗ trống** — các căn hộ trống không được chuyển sang người thuê khác
- **Chi phí luật sư** của chủ nhà

## Kiểm tra bảng tính — Từng bước

1. Kiểm tra hình thức

- **Kỳ tính toán** có đúng không (12 tháng)?
- **Thời hạn** có được tuân thủ không (tối đa 12 tháng sau khi kết thúc kỳ)?
- **Dữ liệu của bạn** có đúng không (tên, căn hộ, diện tích)?

2. Kiểm tra nội dung

- So sánh **tổng chi phí** với năm trước — các chênh lệch trên 10% cần được xem xét
- Kiểm tra **khóa phân phối** — theo diện tích, số người hay mức tiêu thụ?
- **Diện tích** được nêu có khớp với hợp đồng thuê không?
- Tất cả các mục có **được phép chuyển** không?

### 3. Xem xét tài liệu

Bạn có quyền xem **hóa đơn gốc** từ chủ nhà — hóa đơn, hợp đồng, bảng tính từ nhà cung cấp. Chủ nhà phải cho phép bạn xem khi yêu cầu.

## Khiếu nại

Nếu bạn tìm thấy lỗi, **gửi khiếu nại bằng văn bản**:

- **Thời hạn:** 12 tháng sau khi nhận bảng tính
- **Hình thức:** Bằng **Thư bảo đảm** (có bằng chứng!)
- **Nội dung:** Nêu rõ những mục nào bạn phản đối
- **Thanh toán bổ sung:** Ngay cả khi khiếu nại, bạn phải **trả trước** (có điều kiện)

### Mẫu phrasing

> "Tôi khiếu nại Nebenkostenabrechnung ngày [Ngày] cho kỳ [Kỳ]. Tôi phản đối các mục sau: [những điểm cụ thể]. Tôi yêu cầu sửa chữa và hoàn lại số tiền trả thừa."

**Mẹo:** **Verbraucherzentrale** cung cấp dịch vụ kiểm tra Nebenkostenabrechnung từ khoảng 35 € — thường rất đáng nếu bạn phải trả thêm nhiều.