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.

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