



hamboorg.city

Hiểu về Nebenkostenabrechnung — Bạn phải trả bao nhiêu

Warmmiete và Kaltmiete, Betriebskosten và hóa đơn hàng năm: Những gì người thuê phòng ở Đức cần biết. Cập nhật: Tháng 3 năm 2026.

Deutsche Begriffe: Nebenkostenabrechnung | Betriebskosten | Warmmiete | Kaltmiete | Heizkosten

Hiểu về Nebenkostenabrechnung — Bạn phải trả bao nhiêu

> Cập nhật: Tháng 3 năm 2026. Tất cả thông tin không có bảo đảm.

Kaltmiete so với Warmmiete

Thuật ngữ	Ý nghĩa
Kaltmiete (Nettokaltmiete)	Tiền thuê thuần túy không có Betriebskosten
Betriebskosten	Chi phí bổ sung cho sưởi ấm, nước, rác thải, v.v.
Warmmiete (Bruttowarmmiete)	Kaltmiete + Betriebskosten

Warmmiete là khoản tiền bạn thực sự trả hàng tháng.

Betriebskosten là gì?

Theo Betriebskostenverordnung (BetrKV), các chi phí sau có thể được phân bổ:

- **Sưởi ấm và nước nóng** (khoản lớn nhất, khoảng 40-50 %)
- **Nước và nước thải**
- **Dịch vụ vệ sinh rác thải**

- **Thuế tài sản**
- **Bảo hiểm tòa nhà**
- **Người quản lý / Vệ sinh cầu thang**
- **Thang máy** (nếu có)
- **Chăm sóc vườn**
- **Vệ sinh đường phố / Dịch vụ mùa đông**
- **Kết nối cáp** (một phần, thay đổi kể từ năm 2024)

Hóa đơn hàng năm

Mỗi năm một lần, bạn sẽ nhận được một **Nebenkostenabrechnung** từ chủ nhà:

- Hạn chót: muộn nhất **12 tháng sau khi kết thúc kỳ hóa đơn**
- Kết quả: **Thanh toán thêm** (bạn đã trả quá ít) hoặc **Khoản tiền hoàn lại** (bạn được nhận lại tiền)

⚠ Kiểm tra hóa đơn!

Khoảng cứ hai hóa đơn Nebenkostenabrechnung ở Đức đều có lỗi. Hãy kiểm tra:

- Các **kỳ hóa đơn** có chính xác không?
- **Khóa phân phối** (diện tích sử dụng, số người) có đúng không?
- Có **chi phí không được phép** (ví dụ: sửa chữa, chi phí hành chính)?
- Bạn có **12 tháng** để nộp phản đối

Trung bình Betriebskosten

Ở Đức, người ta tính khoảng **2,50-3,50 €/m² mỗi tháng** cho Betriebskosten. Đối với một căn hộ 60 m², đó là 150-210 € mỗi tháng.

Mẹo tiết kiệm

- **Sưởi ấm:** Giảm nhiệt độ phòng 1°C tiết kiệm khoảng 6 % Heizkosten
- **Nước:** Tắm sen thay vì tắm bồn, sử dụng vòi sen tiết kiệm
- **Thông gió:** Thông gió đột ngột thay vì để cửa sổ mở (ngăn chặn nấm mốc và mất nhiệt)

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