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

Bàn giao căn hộ — Biên bản, Sửa chữa và Chỉ số đồng hồ

Thực hiện bàn giao căn hộ đúng cách: Biên bản bàn giao, sửa chữa, chỉ số đồng hồ và những lỗi thường gặp.

Deutsche Begriffe: Übergabeprotokoll | Schönheitsreparaturen | Zählerstand | Wohnungsübergabe | Abnutzung

---

Bàn giao căn hộ là gì?

Bàn giao căn hộ diễn ra khi nhập hộc và dọn ra. Trong quá trình này, tình trạng của căn hộ được ghi lại. Một biên bản bàn giao đúng cách bảo vệ cả hai bên trước các tranh chấp sau này.

Biên bản bàn giao

Phải chứa những gì?

- **Ngày giờ** bàn giao
- **Những người có mặt** (người thuê, chủ nhà, nếu cần có nhân chứng)
- **Tình trạng từng phòng** — Tường, sàn, cửa sổ, cửa
- **Những khiếm khuyết hiện có** — Vết xước, vết bẩn, chỗ bị hỏng
- **Chỉ số đồng hồ** — Điện, khí đốt, nước, sưởi ấm
- **Số lượng chìa khóa** — Chìa khóa căn hộ, hộp thư, tầng hầm
- **Ảnh chụp** làm bằng chứng (có ngày giờ!)

Mẹo: Thực hiện bàn giao vào **ban ngày** — Những khiếm khuyết khó nhận thấy dưới ánh sáng nhân tạo.

Mẫu biểu mẫu

Một biên bản bàn giao thường chứa một bảng:

Phòng	Tình trạng	Khiếm khuyết
Sảnh	Tốt	Vết xước cửa
Phòng khách	Tốt	—
Bếp	Vừa phải	Vết cáu trên vòi
Phòng tắm	Tốt	Làm mới chất nút

Schönheitsreparaturen

Đó là gì?

Schönheitsreparaturen bao gồm **sơn và dán giấy dán tường** các bức tường và trần, sơn cửa và bộ tản nhiệt.

Người thuê có phải sửa chữa không?

• Nhiều điều khoản trong hợp đồng thuê nhà **không có hiệu lực** (ví dụ: kỳ hạn cứng nhắc như "sơn mỗi 3 năm")

• BGH đã quyết định: Người thuê chỉ phải sửa chữa nếu họ **nhận căn hộ đã sơn**

• **Nhận chưa sơn** → không có nghĩa vụ sơn khi dọn ra

• Nếu không chắc chắn: **Hỏi hiệp hội người thuê** (Phí khoảng 60–90 €/năm)

Những gì là hao mòn bình thường?

Không có lý do để khấu trừ tiền đặt cọc:

• Tường hơi bị ố vàng

• Lỗ chốt nhỏ (tối đa 5 mm)

• Sàn thảm đã hết hạn

• Vết mài nhẹ trên tay nắm cửa

Đọc chỉ số đồng hồ

Vào ngày bàn giao **đọc tất cả các đồng hồ** và ghi trong biên bản:

- **Đồng hồ điện** — để hủy đăng ký với nhà cung cấp điện
- **Đồng hồ khí đốt** — nếu có
- **Đồng hồ nước** (nóng/lạnh) — để thanh toán chi phí phụ
- **Sưởi ấm** — Bộ phân bổ chi phí sưởi ấm trên bộ tản nhiệt

Tránh những lỗi thường gặp

- **Không có biên bản** — Không có biên bản, chủ nhà có quyền tự do với tiền đặt cọc
- **Khiếm khuyết không được ghi lại** — Ảnh chụp có ngày giờ là quyết định
- **Khiếm khuyết sau này** — Nêu ra khiếm khuyết ngay lập tức khi bàn giao
- **Trao chìa khóa mà không có biên nhận** — Luôn yêu cầu xác nhận
- **Chưa dọn dẹp** — Căn hộ phải được bàn giao **sạch sẽ** (không sơn, nhưng sạch)