

## 德国找房常见问题 FAQ 问答汇总

### ——签订合同期常见问题及解答

在德国，找房、租房本就是一个繁琐的过程。对于中国留学生来说，陌生的环境、不熟练的语言无疑更是雪上加霜。因此，我们 KBC 中德文化交流中心根据经验特将同学们在租房过程中可能遇到的诸多问题归纳总结如下，希望对您有所帮助。

©对于汇总内容 KBC 中国文化交流中心作为原创作者有最终解释权和修改权。同时，所有内容都归 KBC 中德文化交流中心版权所有。

目录

<b>签订合同期常见问题及解答 .....</b>	<b>3</b>
1 我们能和房东讨价还价吗? .....	3
2 住房合同没有房东签名怎么办? .....	3
3 住房合同没有房东签名可以报户口或延签吗? .....	3
4 房东只写了个保证保留房屋的承诺书, 这个有效吗? .....	3
5 电子版签好的合同是不是具有法律效力, 付款了到德国房东不承认怎么办? .....	3
6 为什么合同里没写包括电费网费怎么回事? .....	3
7 我合同上解约期三个月是怎么回事? .....	4
8 如果到了德国同房东或者合同有什么问题怎么办呢? .....	4
9 第一个月的房租和押金这一项是把钱转给谁? .....	4
10 先交房屋押金保险吗? .....	4
11 房屋押金及租金转账需要手续费吗? .....	4
12 我如果给房东交了押金, 到时签证拿不到不能来, 能退吗? .....	4
13 押金KBC代收是怎么回事? .....	5
14 如果KBC在我到德国前没将押金转给房东, 放在KBC那儿让人放心吗? .....	5
15 签订电子版合同之后支付第一个月房租和押金及KBC找房服务余款。请问这个也是通过支付宝进行么? .....	5
16 KBC尾款能到了德国再支付吗? .....	5
17 我给房东转账了, 迟迟未见房东那边确认到账怎么办? .....	5
18 起租日和实际入住日, 不是同一天怎么办? .....	5
19 房屋交接要注意什么? .....	6
20 如果我来德国后发现所找的房子同我想象的有些出入怎么办? .....	6
21 父母要来看我, 可能要住几天, 房东会同意吗? .....	6

## 签订合同期常见问题及解答

### 1 我们能和房东讨价还价吗？

德国人的性格大家都是有所了解的，一是一，二是二，原则上确定下来的事情就不太会妥协。而且我们租房和当地人相比本来就没有什么优势，再讨价还价房东就更不可能租房给我们了。所以房价上就以刊登出来的为准，基本没有商量的余地。

### 2 住房合同没有房东签名怎么办？

在德国，房东同意出租后会给出住房合同，具体分为三种情况：1) 合同已有房东签名，但注明了此合同只有在 x 日内收到押金方才有效。2) 住房合同没有签名，未转押金即自动无效，押金到账即租赁关系成立。房屋交接时双方再在住房合同上签字。这样做是为了避免双方签字后但租客未转押金，从而出现一个房源存在多个房东签字的住房合同的矛盾。

### 3 住房合同没有房东签名可以报户口或延签吗？

可以的。没有房东签名的合同只要是无其他事实表示合同不成立(比如未及时转押金导致合同无效等)是与有房东签名的合同具有同等法律效力的。而且报户口原则上只需要提供可以收信件地址，如果您是住在一个朋友家，甚至可以让朋友陪同，拿上他的住房合同，说明您目前住在他那里就可以。通常来讲，只要房东出具一个书面证明，证明您自某日起住在某处，您就可以用这份证明去报户口。

### 4 房东只写了个保证保留房屋的承诺书，这个有效吗？

有时房东因个人原因(如时间仓促或房东年龄大、不会用电脑)，在您来德前不能提供电子版合同，但是房东会明确表示保留房屋，出具书面承诺，由于此时双方已对房屋的租金、押金、租期等主要租房条款明确无争议，这个书面承诺与租房合同具有同等的法律效力。

从法律角度来看，在有证人可以证实的情况下，住房合同甚至可以以口头形式存在。而如果承租人已转押金或者是房东已给承租人钥匙这类事实存在，即便没有书面合同，住房合同也是成立并且受法律保护的。

### 5 电子版签好的合同是不是具有法律效力，付款了到德国房东不承认怎么办？

这个不太可能。第一，德国人做事看重诚信和道德，不愿意也没必要为了几百欧元干违法的事情。第二，在德国开户，是要在银行出示身份证件，承租人转账后也有据可查，就算万一有诈骗，通过转账记录也是可以查到的，这笔款项也可以追回。第三，KBC 会在中间把关。我们给学生找房，从初次询问到合同签订都是要同房东多次沟通的：写信，打电话到家里，有时还会亲自派人到房东家考察。签合同同时，我们都会亲自查看合同具体内容，如判断合同内给出的银行账号信息是否可疑。基于以上原因，房东赖账的情况基本不会出现，请大家放心。

### 6 为什么合同里没写包括电费网费怎么回事？

电费、网费通常都需要租客自己与相关公司签合同，与房东无关。具体来讲，很多情况下用电是需要租客自己与电力公司签合同，电力公司来安装电表，租客根据使用情况缴纳电费；而网络也很可能需要租客根据自己对带宽的要求选择网络公司签订上网合同。

---

#### 7 我合同上解约期三个月是怎么回事？

解约期三个月的意思就是如果您想搬出，需要提前三个月向房东递交解约申请，并请房东确认。如果确实着急搬出，也可以找人续租，这样就不受三个月的限制。找人续租这个情况在德国很常见，房东一般都会同意。但找续租前我们建议您提前就其对新租客的要求进行询问，然后多推荐几个符合要求的找房人让房东挑选。

---

#### 8 如果到了德国同房东或者合同有什么问题怎么办呢？

答：拿合同靠我们，拿到合同后就要靠你自己了。所以我们建议你签合同要看好内容、不懂就问，否则等你来了后才发现有问题（比如解约需要提前三个月，如果没看清，到时房东不同意搬出或扣掉部分押金），我们想帮忙恐怕也爱莫能助。当然，如果你有其它沟通问题，如语言障碍或同房东有误会，KBC欢迎您随时联系并将尽力帮助您。

---

#### 9 第一个月的房租和押金这一项是把钱转给谁？

转给房东。第一，我们只是帮忙找房，不介入您与房东之间的住房合同；第二，客户较多，如果都转给我们，容易造成混乱。所以还是直接转给房东比较妥当。

特殊情况下，如遇到节假日国内银行不营业导致您无法给房东汇款，我们可以代房东收取押金和租金，再通过我们将押金及租金转给房东。此种情况下，需要您与我们签订《代收款项协议》（详情请见代找租房流程）。

---

#### 10 先交房屋押金保险吗？

KBC 已开展代找住房服务多年，每年服务上百个学生。KBC 一旦接受客户的委托，就一定会为客户着想，把好关。找房过程中，从第一次与房东沟通，到最后与房东签订住房合同，KBC 需要与房东进行多次的邮件和电话沟通，KBC 会根据专业经验，判断房东是否可靠，确定其是否有行骗的可能性。截止目前，KBC 发现有行骗迹象的都是用英语发布招租贴、不会德语的非洲人（肯尼亚等地），他们用的银行账号多是西联账号。如果客户提前向房东缴纳押金，而来德后发现房子由于房东或 KBC 原因不能入住，KBC 会承担全部责任，除退还所有代找住房款项外，还会赔偿申请人因此造成的全部经济损失。

---

#### 11 房屋押金及租金转账需要手续费吗？

跨境转账德方银行都会收取 15-20 欧元的手续费。为了避免误会，我们建议您在转账时多转 20 欧元，来德后房东多退少补。

---

#### 12 我如果给房东交了押金，到时签证拿不到不能来，能退吗？

第一，押金就是你给房东的保障，所以无论客户是否入住，房屋押金都不予退还。第二，KBC 也不能退还服务费。所以如果不确信签证是否拿到，签合同请慎重。

---

13 押金 KBC 代收是怎么回事？

在您无法将房屋押金转给房东的前提下，我方可以代收押金。我方会给您出具一份保障书，保障您来德之后会顺利入住，即使由于房东的原因导致房屋无法入住，我方也会对此负责。

---

14 如果 KBC 在我到德国前没将押金转给房东，放在 KBC 那儿让人放心吗？

我方只是暂且代收押金。KBC 将以两种情况处理：1) 客户来德国后可自行向房东支付押金（汇款、现金支付等），在这种情况下，KBC 将会把所收款项按原金额（可以根据客户个人要求退人民币或者等值欧元）退还客户；第二，KBC 在得知房东账号后，可以根据房东或学生要求随时把押金转账给房东。在房东反悔的情况下，KBC 将会把押金退还给申请代找住房的客户；若房客在合同签订后反悔，则此押金将由 KBC 支付给房东。无论哪种如何，KBC 所代收的款项最终给学生或者给房东，KBC 只是暂且保管，目的是对双方负责。

---

15 签订电子版合同之后支付第一个月房租和押金及 KBC 找房服务余款。请问这个也是通过支付宝进行么？

您可以根据自身情况，选择通过支付宝支付或银行转账。

---

16 KBC 尾款能到了德国再支付吗？

您须在得到房东出具的房屋租赁合同或提供住房合同的书面承诺后支付服务尾款。之前有过客户因为种种主客观原因拒绝按期缴纳服务费尾款的，KBC 对这种情况的处理办法是：KBC 出具保证书，明确保证德国房屋按时入住不出意外，您向 KBC 支付服务尾款。若您仍拒绝支付 KBC 尾款，KBC 有权告知房东，解除并废止该房屋租赁合同或提供住房合同的书面承诺。不过请放心，KBC 一定会负责到您入住房屋（必要时可以电话提供翻译保证房屋交接的顺利进行），并会在补办合同手续上帮忙把把关。

---

17 我给房东转账了，迟迟未见房东那边确认到账怎么办？

不需要房东确认。只要是转了，并给我们发转账凭证的，我们核对无误后，都会将转账凭证转交给房东，同时请他们查看账户信息，如果钱没到账再告知我们。只要是姓名和账号信息准确无误的话就不会有问题，您无需催问。

---

18 起租日和实际入住日，不是同一天怎么办？

根据 a) 客户抵德时间同 b) 住房合同写的起租日期或者交房租之日先后分以下四种情况：

1) a) 在 b) 后，而且您到达当地城市时间为正常上班时间，这种情况一般都可以当日入住；

2) a) 在 b) 后，但您到达当地城市时间在非正常上班时间段，KBC 将尽量争取当天入住，房东住很远从外地赶来不便除外；

3) a) 在 b) 前，但 a) 距 b) 较短（比如刚好是月底），KBC 将会向房东打听在您之前的租客是否也正好提前搬出，并尽量争取早日入住。提前入住期间的房租需根据天数（由 KBC 提前或您本人来德国后）同房东具体商定（一般按天计算）；

4) a) 在 b) 前, 但 a) 距 b) 较长 (如 5 天或以上), 请联系临时住处 (青旅或朋友家短住过渡), 也可以请 KBC 帮忙联络。

---

## 19 房屋交接要注意什么?

在领取房屋钥匙、跟房东进行房屋交接时, 您须仔细检查房屋状况, 有损坏的地方我们建议您详细记录下来, 并请房东签字确认; 如果房间内有家具, 我们建议将房间内的布局照下来, 方便日后搬出时恢复原样。需要顺便提醒的是, 租房合同请务必妥善保存, 此外您还须按合同规定按时交纳房租, 注意个人卫生, 保持房间整洁等。

---

## 20 如果我来德国后发现所找的房子同我想象的有些出入怎么办?

如果是条件与事前的描述存在巨大差异, KBC 会承担责任。如果是您由于自身原因没有自己看我们提供的房屋信息, 等来后才发现有不满意的地方, 这种情况由您自己负责的。

在德国绝大多数房东都希望通过面试挑选租客, 这样可以亲自了解租客的情况, 避免租客以后不满意反悔, 要求退房。在这种情况下, 房东愿意租给您无一例外是由于您不在德国、不能亲自参加面试, 所以 KBC 恳求房东才把房子照片等相关资料交给您的、乃至最后决定将房子租给您的。而 KBC 每次都是一再保证您不会对房子不满意、要求退房的。正因为如此, KBC 在此特请各位同学, 如果不是房间条件与事前的描述出入过大, 那还请多担待些。如果确实是因为房东或 KBC 提供的信息不实, 那 KBC 一定会承担责任; 但如果是因为您个人原因, 对房屋照片“看走眼”, 请您自己承担责任。

如果您想避免这样的风险, KBC 建议您先找个临时的落脚点, 然后再自己慢慢找房。

---

## 21 父母要来看我, 可能要住几天, 房东会同意吗?

可以的。如果是同房东住在一起或是住在同一个楼房内, 为了表示对房东的尊重, 我们建议还是给房东打声招呼。但是如果是房东不住那儿, 平时联系也不多, 也不用额外打招呼的。