

**Lease Contract for an Apartment**  
(Check what applies, cross out what does not apply)

**Contract Number:**

**§ 1 – Contract Concluded between**



**§ 2 - Lease object**

1. 

Floor: 2

Location: The apartment consists of the following: room(s), chamber, A kitchen, corridor/hallway, ✓✓ bathroom without toilet, ✓ toilet, A toilet with bath/shower, balcony,

A basement room No.    with a living area of approximately 90 m<sup>2</sup> and a heated living space/usable area/constructed volume of    m<sup>2</sup>.

The specified living area does not determine the lease object due to potential measurement errors. Instead, the spatial extent of the lease object is defined by the specified rooms being rented. The number of persons moving in is 3.

- This is a publicly subsidized apartment, requiring an appropriate housing entitlement certificate.
- The apartment is a condominium.

The facilities listed below may be used in accordance with the usage regulations:

The following items left behind by the previous lessee are not included in the lease contract:

The lessor commits to handing over the following keys to the lessee upon delivery of the lease premises: front door key, 2 apartment keys, 6 room keys, basement key, mailbox key, and additional keys for:

The procurement of additional keys by the lessee requires the lessor's consent. The costs of operating a central heating and/or hot water supply system, as per § 14 of the contract, will be distributed   % based on the recorded heat consumption.

§ 3 - Lease Period  
The lease contract begins on 01.07.2024.

It is for an indefinite term and may be terminated with the statutory notice period outlined in § 573c BGB.

Ordinary termination with the statutory notice period is permitted for both the lessee and the lessor for the first time on   .

The right to terminate the contract for cause remains unaffected.

The apartment is rented only for temporary use by the lessee, namely due to   . It can therefore be terminated in writing by the third working day of any month, effective at the end of that month.

For Yashvi Translation  




**ATTESTED**  
MEHAR CHAND PAUL  
Notary Advocate  
Ghaziabad  
Regn. No.-13416



The lease contract can therefore be terminated in writing by the 3rd working day of any month, effective at the end of that month. This lease is a fixed-term lease contract pursuant to § 575 BGB and ends on **01.07.2026** without requiring termination. The lessee has acknowledged upon signing the contract that after the lease period expires, the lessor intends to use the premises as a residence:

- for themselves
- for close family members
- for members of their household (complete names)
- to rent to someone obligated to provide services
- to remove or significantly make changes
- or to renovate the premises, where the measures would be significantly impeded by the continuation of the lease.

**Explanation:**

1 The lessee may request from the lessor, at the earliest four months before the end of the fixed term, that the lessor informs them within one month whether the stated reason for the fixed term still exists. If the reason for the fixed term arises only later, the lessee may request an extension of the lease for a corresponding period. If the reason ceases to exist, the lessee may request an extension for an indefinite period.

2 If the lease object is not handed over at the beginning of the lease, the lessee can only claim damages if the lessor is responsible for the delay. The lessee's rights to rent reduction or termination without notice remain unaffected.

3 The lease is extended indefinitely if the lessee continues to use the leased property after the end of the lease and neither party declares their objection to the other party within 2 weeks (§ 545 BGB).

4 If the lessee continues to use the property after the end of the lease, he/she is obliged to pay the local market rent as a damage compensation, at least the last agreed rent, as a usage fee. The lessor reserves the right to claim any further damages.

**§ 10 - Rent, Additional Costs**

1. The monthly gross cold rent (including operating costs, e.g., heating and hot water) Monthly net cold rent (including operating costs, heating, and hot water) amounts to **700 EUR.**
2. In addition to the rent, the following monthly payments are due:
  - o Advance payment for operating costs according to Clause 5: **EUR**
  - o Advance payment for operating costs according to Clause 6: **250 EUR**
  - o Advance payment for heating costs according to § 14: **EUR**

**Total monthly payment due: 950 EUR**

3. Unless otherwise agreed, the lessor is entitled, in accordance with legal provisions, to request the lessee's consent to an increase in rent after the expiration of one year to adjust to the changing economic conditions in the housing market. For price-controlled housing, the rent permitted by law at any given time is considered agreed upon.

For Yashvi Translation



4. The lessee shall bear the operating costs of the apartment determined by the lessor based on the last calculation dated \_\_\_\_\_, in accordance with the Operating Costs Ordinance in its current version:

1. Costs for public charges on the property, particularly property tax,
2. Costs for water supply,
3. Costs for drainage,
4. Costs for the operation of passenger or freight elevators,
5. Costs for street cleaning and waste disposal, as well as snow and ice removal,
6. Costs for garden maintenance and pest control,
7. Costs for garden maintenance,
8. Costs for lighting,
9. Costs for chimney cleaning,
10. Costs for property and liability insurance,
11. Costs for the caretaker,
12. Costs for the operation of laundry facilities,
13. Costs for the operation of a communal antenna system or a private distribution system connected to a broadband cable network,
14. Risk of allocation failure (only for publicly subsidized housing),
15. Other operating costs: maintenance and inspection of ventilation systems, fire protection equipment, lightning protection systems, emergency power generators, smoke and heat extraction systems (RWA systems), air conditioning systems, backflow prevention devices, smoke detectors, fire alarm systems, sprinkler or water spray extinguishing systems, dry risers, gas pipelines, pumping systems, automatic blinds, alarm systems, CO2 warning systems, oil separators, gate closing systems, and communal facilities, costs for gutter cleaning and heating, electrical checks, oil tank cleaning, doorman/concierge, video surveillance, facade cleaning, electrical systems, on-call services, lighting, wastewater treatment, general electricity, tests for microbiological and chemical water quality, fire protection, and security guard services.

5. The operating costs are to be paid by the lessee to the lessor as an advance. The settlement with the lessee takes place annually. If operating costs increase or new ones arise, the lessor may pass on the increase or the new operating costs proportionally in accordance with legal regulations. The lessor can adjust the monthly advance payment for operating costs accordingly, in particular if a shortfall in advance payments results from the last settlement.

6. The operating costs are charged as a monthly flat rate, no settlement will be made. In this case, the lessor is entitled to pass on increases in operating costs to the lessee proportionally by means of a written declaration in accordance with Section 559 Paragraph 1 of the German Civil Code (BGB). The declaration is only valid if it states and explains the reason for the allocation.

7. The costs for cleaning the stairwell are not included in the operating costs. The lessee is obliged to clean the stairs from his or her landing downwards to the next landing, and in the ground floor the hallway, regularly and properly, in particular at sufficient intervals, free of charge.

For Yashvi Translation

8. If the operating costs are not to be billed according to consumption, they are allocated according to the ratio of the lease area to the total area. If the lease object is jointly managed condominium property of a homeowners' association (condominium), the allocation key determined for the lessor in the ancillary cost statement (= co-ownership shares) shall apply and shall be deemed to have been agreed between the contracting parties in each case.

**§ 11 - Security Deposit (Deposit)**

The lessee shall provide the lessor with a security deposit for the fulfillment of their obligations and/or to satisfy claims for damages in an amount of up to three months' rent, excluding advance payments or flat rates for operating costs, namely in the amount of **1400,- EUR**.

The lessor must deposit the security separately from their own assets at a financial institution at the interest rate customary for savings accounts with a three-month notice period. The interest will increase the security deposit. The lessee may pay the security deposit in three equal monthly installments. The first installment is due at the start of the lease, and the subsequent installments are due with the following rent payments (§ 551 Paragraph 2 BGB). If the lessee falls into arrears with the payment of the security deposit to the amount of twice the net cold rent, the lessor is entitled to terminate the lease contract without notice.

**§ 12 - Graduated Rent**

The agreed rent pursuant to § 10, Paragraph 1, shall remain unchanged until \_\_\_\_\_ . Thereafter, the rent will change as follows:

from _____ to _____ EUR,	from _____ to _____ EUR,
from _____ to _____ EUR,	from _____ to _____ EUR,
from _____ to _____ EUR,	from _____ to _____ EUR,
from _____ to _____ EUR.	from _____ to _____ EUR.

Any further rent increases are excluded during the term of the graduated rent until \_\_\_\_\_. Changes to operating and heating costs, as well as advance payments or flat rates for these, are not affected by this provision.

**§ 13 - Index Rent**

The parties agree that the rent from the beginning of the lease shall be determined by the consumer price index for all private households (base year 2015 = 100 points) determined by the Federal Statistical Office in Germany.

If the price index changes by more than \_\_\_\_\_ percentage points, the rent changes accordingly.

For Yashvi Translation




ATTESTED

MEHAR CHAND PAUL  
Notary Advocate  
Ghaziabad  
Regn. No. - 13416

# Mietvertrag für eine Wohnung

(Zutreffendes ankreuzen, Nichtzutreffendes bitte streichen)

Vertragsnummer: \_\_\_\_\_

Vertragsparteien:  
 und  
 wird nachfolgende Beschreibung der Mieträume

## § 2 – Mietsache

1. Vermietet wird die im Haus \_\_\_\_\_ gelegene Wohnung, bestehend aus: 4 Zimmer, 0 Kammer, 1 Küche, 1 Korridor/Diele, 1 Bad ohne Toilette, 1 Toilette, 1 Toilette mit Bad/Dusche, 1 Balkon, 1 Kellerraum Nr. \_\_\_\_\_, mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und einer/in beheizbaren  Wohnfläche  Nutzfläche  umbauten Raum von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>/ m<sup>3</sup>. Die Angabe der Wohnfläche dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume. Die Anzahl einziehender Personen beträgt 3.
- Es handelt sich um eine öffentlich geförderte Wohnung, so dass ein entsprechender Wohnberechtigungsschein erforderlich ist.  Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung.

Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitbenutzt werden:

Nicht mitvermietet sind folgende zurückgelassene Einrichtungen des Vermieters:

2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter bei Übergabe der Mieträume folgende Schlüssel auszuhändigen:  
2 Haustür-, 2 Wohnungs-, 6 Zimme-, 1 Keller-, 2 Hausbriefkastenschlüssel sowie weitere Schlüssel für: \_\_\_\_\_
- Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.
3. Von den Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungs- und/ oder Warmwasserversorgungsanlage gemäß § 14 des Vertrages werden \_\_\_\_\_ v.H. nach dem erfassten Wärmeverbrauch verteilt.

## § 3 – Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2024
- Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit gesetzlicher Frist des § 573c BGB gekündigt werden.
- Die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist ist für Mieter und Vermieter erstmals zum \_\_\_\_\_ zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- Die Wohnung ist nur zum vorübergehenden Gebrauch durch den Mieter gemietet, nämlich wegen \_\_\_\_\_ Sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluss dieses Monats schriftlich gekündigt werden.
- Dieses Mietverhältnis ist ein Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB und endet am 01.07.2026, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter hat bei Vertragsabschluss zur Kenntnis genommen, dass der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung  für sich selbst  für nahe Familienangehörige  für Angehörige seines Haushalts (vollständige Namen) \_\_\_\_\_ nutzen.
- an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten,  beseitigen oder so wesentlich verändern oder  Instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.

Befristung:

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der angegebene Grund noch besteht. Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

2. Wird die Mietsache zu Mietbeginn nicht übergeben, so kann der Mieter Schadenersatz nur verlangen, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleiben unberührt.
3. Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und keine der Vertragsparteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt (§ 545 BGB).
4. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er als Nutzungsentschädigung die ortsübliche Miete, mindestens die zuletzt vereinbart gewesene Miete, zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt dem Vermieter vorbehalten.

§ 10 – Miet-, Nebenkosten

- 1. Die  monatliche Brutto-Kalt Miete (einschließlich Betriebskosten, zuzüglich Heizung und Warmwasser)
- monatliche Netto-Kalt Miete (zuzüglich Betriebskosten, Heizung und Warmwasser) beträgt

700,- EUR

- 2. Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für:

Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten gemäß Ziffer 5

Betriebskostenpauschale für Betriebskosten gemäß Ziffer 6

Heizkostenvorschuss gemäß § 14

250,- EUR

EUR

EUR

Insgesamt sind z.zt. monatlich zu zahlen:

950,- EUR

- 3. Soweit nicht anders vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung der Miete jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zweck der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart.

- 4. Der Mieter trägt die vom Vermieter aufgrund der letzten Berechnung vom \_\_\_\_\_ ermittelten Betriebskosten der Wohnung gemäß Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung:

- 1) Die Lieferungen öffentlicher Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer, Die Kosten:
- 2) der Wasserversorgung,
- 3) der Entwässerung,
- 4) des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- 5) der Straßenreinigung und Müllbeseitigung sowie der Schmelz- und Eisbeseitigung,
- 6) der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- 7) der Gartenpflege,
- 8) der Beleuchtung,
- 9) der Schornsteinreinigung
- 10) der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- 11) für den Hauswart,
- 12) des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

- 13) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
- 14) Umlageausfallwagnis (nur bei öffentlich geförderten Wohnraum),
- 15) sonstige Betriebskosten: Wartung u. Prüfung der Lüftungsanlagen, Feuerlöschgeräte, Blitzschutzanlagen, Notstromaggregate, RWA-Anlagen, Klimaanlage, Rückstausicherungen, Rauchwarnmelder, Brandmeldeanlagen, Sprinkler- bzw. Sprühdüsenlöschanlagen, Trockensteigleitungen, Gasleitungen, Pumpenanlagen, automatischen Rollläden, Alarmanlagen, CO2-Warmanlagen, Ölabscheider, Torschließsysteme u. Gemeinschaftseinrichtungen, die Kosten der Dachrinnenreinigung u. -beheizung, Elektro-Check, Öltankreinigung doorman/Concierge, Videoüberwachung, Fassadenreinigung, elektr. Anlagen, Bereitschaftsdienst, Beleuchtung, Abwasserreinigung, Allgemeinstrom, Untersuchungen zur mikrobiologischen und chemischen Qualität des Wassers, Brandschutz-, Wachsutzkosten.

- 5.  Die Betriebskosten sind als Vorschuss vom Mieter an den Vermieter zu zahlen. Die Abrechnung mit dem Mieter erfolgt jährlich. Soweit sich Betriebskosten erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten entsprechend anpassen, insbesondere, wenn sich aus der letzten Abrechnung ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.

- 6.  Die Betriebskosten werden als monatliche Pauschale erhoben, es erfolgt keine Abrechnung. In diesem Fall ist der Vermieter gem. § 60 Abs. 1 BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

- 7.  Die Kosten für die Treppenhausreinigung sind in den Betriebskosten nicht enthalten. Der Mieter ist verpflichtet, die Treppe von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest, im Erdgeschoss den Hausflur, regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Abständen, unentgeltlich zu reinigen.

- 8. Die Betriebskosten werden, sofern sie nicht nach Verbrauch abzurechnen sind, nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Gesamfläche umgelegt. Handelt es sich bei der Mietsache um gemeinschaftlich verwaltetes Wohnungseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft (Eigentumswohnung), ist der für den Vermieter in der Wohngeldabrechnung festgesetzte Umlageschlüssel (= Miteigentumsanteile) anzuwenden und gilt zwischen den Vertragsparteien jeweils als vereinbart.

§ 11 – Sicherheitsleistung (Kautions)

Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit (Kautions) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und / oder zur Befriedigung von Schadenersatzansprüchen in Höhe bis zu drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorschüsse bzw. -pauschalen, nämlich in Höhe von 1400,- EUR.

Der Vermieter setzt die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Der Mieter kann die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses, die weiteren Raten zusammen mit den folgenden Mietzahlungen fällig (§ 561 Abs. 2 BGB). Gerät der Mieter mit der Zahlung der Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages der zweifachen Nettokaltmiete in Verzug, steht dem Vermieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zu.

§ 12 – Staffelmiete

Die vereinbarte Miete gemäß § 10 Ziffer 1 bleibt bis zum \_\_\_\_\_ unverändert. Danach ändert sich die Miete:

ab dem _____ auf _____ €,	ab dem _____ auf _____ €,
ab dem _____ auf _____ €,	ab dem _____ auf _____ €,
ab dem _____ auf _____ €,	ab dem _____ auf _____ €.

Eine darüber hinausgehende Erhöhung der Miete ist während der Laufzeit der Staffelmiete bis zum \_\_\_\_\_ ausgeschlossen. Eine Änderung der Betriebs- und Heizkosten sowie der Vorschüsse bzw. Pauschalen hierauf bleibt hiervon unberührt.

§ 13 – Indexmiete

Die Parteien vereinbaren, dass die Miete ab Beginn des Mietverhältnisses durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Basisjahr 2015 = 100 Punkte) in Deutschland bestimmt wird. Ändert sich der Preisindex um mehr als \_\_\_\_\_ Prozentpunkte, ändert sich die Miete entsprechend.