

Ein Leitfaden zum Standardmietvertrag für Mietwohneinheiten

März 2021

Ein Leitfaden zum Standardmietvertrag für Mietwohneinheiten

Wohnungsmietverhältnisse in Ontario unterliegen dem Wohnungsmietrecht (Residential Tenancies Act, 2006, "das Gesetz").

Dieses Dokument wird in verschiedenen Sprachen zur Verfügung gestellt, um Vermietern/Vermieterinnen und Mietern/Mieterinnen dabei zu helfen, das Standardmietvertragsformular (Standardmietvertrag) zu verstehen und auszufüllen. Der Standardmietvertrag ist im Formularspeicher des Ministeriums für Regierung und Verbraucherdienste ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)) zu finden.

Dieser Leitfaden dient lediglich der Information und wird nicht mit der Absicht bereitgestellt, Rechtsberatung in Bezug auf den Standardmietvertrag oder das Gesetz zu erteilen.

Der Standardmietvertrag ist für die meisten privaten Wohnmietverhältnisse bei neuen, nach dem 30. April 2018 unterzeichneten Verträgen vorgeschrieben. Er beinhaltet auch nützliche Informationen über die durch das Gesetz geregelten Rechte und Pflichten.

Der Standardmietvertrag trifft nicht auf Pflegeheime, Wohnmobilstellplätze und Pachtgemeinschaften, die meisten sozialen und gemeinnützigen Wohnungen sowie auf andere Sondermietverhältnisse und Genossenschaftswohnungen zu.

Wenn Sie Anspruch auf einen Standardmietvertrag haben, diesen aber nicht erhalten haben, bitten Sie Ihre(n) Vermieter(in) schriftlich um eine Kopie. Sobald Sie diese anfordern, muss er/sie sie Ihnen innerhalb von 21 Kalendertagen aushändigen. Wenn er/sie das nicht tut, können Sie eine Monatsmiete einbehalten. Wenn Sie 30 Kalendertage nach Einbehaltung einer Monatsmiete immer noch keinen Standardmietvertrag erhalten haben, können Sie die einbehaltene Miete behalten.

Auch wenn kein Standardmietvertrag vorliegt und Sie einen befristeten Mietvertrag haben, erlauben Ihnen besondere Regeln, Ihren befristeten Mietvertrag vorzeitig zu beenden.

Unter dem Menschenrechtskodex von Ontario (Ontario Human Rights Code) ist jede Person zur Gleichstellung ohne Diskriminierung oder Belästigung berechtigt was die

Behausung betrifft. Ein Mietvertrag kann keine durch das Gesetz geregelten Rechte oder Verantwortungen aufheben.

Dieses Dokument besteht aus zwei Teilen:

1. Die Abschnitte des Standardmietvertrags

Dieser Teil soll Ihnen dabei helfen, das Standardmietvertragsformular auszufüllen. Er bietet Informationen darüber, was in jedem Abschnitt des Standardmietvertrags ab Seite 4 steht.

Alle Abschnitte des Standardmietvertrags sind unerlässlich und dürfen nicht geändert werden. In seiner kompletten Form stellt der Standardmietvertrag eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter dar.

2. Was sind meine Rechte und Pflichten?

Dieser Teil bietet mehr Informationen über die durch das Gesetz geregelten Rechte und Pflichten von Mietern/Mieterinnen und Vermietern/Vermieterinnen ab Seite 11. Diese Informationen sind die gleichen wie die, die im Anhang des Standardmietvertrags bereitgestellt werden.

Falls Sie Fragen haben

Die für Mietverhältnisse zuständige Behörde (The Landlord and Tenant Board) stellt Informationen über die durch das Gesetz geregelten Rechte und Pflichten von Vermietern/Vermieterinnen und Mietern/Mieterinnen zur Verfügung (in Englisch oder Französisch verfügbar). Für weitere Informationen können Sie eine der unten aufgeführten Nummern anrufen oder die Website des Landlord and Tenant Board besuchen.

Gebührenfrei: 1-888-332-3234

Toronto und Umgebung: 416-645-8080

TTY: 1-800-855-0511

Internet: www.tribunalsontario.ca/ltb

Teil 1: Abschnitte des Standardmietvertrags

In kompletter Form stellt der Standardmietvertrag [unter dem gesetzlichen Namen als Residential Tenancy Agreement (**Standard Form of Lease**) / **Convention de location à usage d'habitation** bekannt] eine Vereinbarung zwischen Vermieter(in) und Mieter(in) für die meisten Wohnungsmietverhältnisse dar.

Jeder Abschnitt des Standardmietvertrags muss ausgefüllt werden.

1. Die Vertragsparteien

In diesem Abschnitt stehen die Namen des/der Vermieter(s)/Vermieterin(nen) und des/der Mieter(in/nen), die den Mietvertrag abschließen.

Zusätzliche Informationen finden Sie im Abschnitt B auf Seite 11.

2. Mieteinheit

In diesem Abschnitt befindet sich die Beschreibung der zu vermietenden Mieteinheit sowie deren Adresse.

Gegebenenfalls wird in diesem Abschnitt auch die Anzahl der Parkplätze und deren Lage angegeben.

Falls die Mieteinheit eine Eigentumswohnung ist:

- sollte dies in diesem Abschnitt angegeben werden
- erklärt/erklären sich der/die Mieter(in) damit einverstanden, die vom Vermieter/von der Vermieterin bestimmte Teilungserklärung sowie die Satzungen und Vorschriften zu befolgen.

3. Kontaktinformationen

In diesem Abschnitt steht die Adresse des Vermieters/der Vermieterin, an die Mitteilungen zu schicken sind. Wenn ein(e) Mieter(in) eine formelle Mitteilung (z. B. Kündigung des Mietverhältnisses) an den/die Vermieter(in) zu übermitteln hat, sollte sie an diese Adresse zugestellt werden.

In diesem Abschnitt können Vermieter(in) und Mieter(in) vereinbaren, formelle Mitteilungen per E-Mail zu erhalten. Hier können auch die E-Mail-Adressen von Vermieter(in) und Mieter(in) eingetragen werden. Formelle Mitteilungen können nur

per E-Mail gesendet werden sofern dies unter den Bestimmungen des Landlord and Tenant Boards erlaubt ist. Sie können sich direkt an das Landlord and Tenant Board wenden, um sich darüber zu erkundigen, welche Mitteilungen elektronisch gesendet werden können.

In diesem Abschnitt befindet sich auch eine Stelle, an der der/die Vermieter(in) zusätzliche Kontaktinformationen für Notfälle oder alltägliche Kommunikation angeben kann.

Zusätzliche Informationen sind im Abschnitt B auf Seite 11 und im Abschnitt E auf Seite 14 verfügbar.

4. Laufzeit des Mietvertrages

In diesem Abschnitt steht das Datum, an dem der/die Mieter(in) berechtigt ist, die Mieteinheit zu beziehen, sowie die Dauer (Laufzeit) des Mietverhältnisses.

Zusätzliche Informationen sind in den Abschnitten C und D auf Seite 11 bzw. 12 verfügbar.

5. Miete

In diesem Abschnitt ist die volle Miete (auch zulässige Miete genannt) angegeben.

Die volle Miete (zulässige Miete) [im Standardmietvertrag nennt sich dies **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**] ist die Summe der in Unterabschnitt 5(b) des Standardmietvertrags aufgeführten Beträge, die Folgendes umfasst:

- die Grundmiete für die Mieteinheit,
- alle separaten Gebühren für das Parken oder andere Nebenkosten und Versorgungsleistungen, wie z. B. ein Lagerraum oder eine Klimaanlage, die der/die Vermieter(in) dem Mieter/der Mieterin zur Verfügung stellt.

Jedwede zukünftigen Mieterhöhungen werden auf der Grundlage der Gesamtmiete erfolgen.

In diesem Abschnitt ist auch angegeben, wann die Miete zu zahlen ist, an wen sie zu zahlen ist, welche Zahlungsmethoden anzuwenden sind, und jedwede Verwaltungsgebühren für Schecks, die von einem Finanzinstitut zurückgeschickt werden.

Zusätzliche Informationen sind im Abschnitt F auf Seite 15 und im Abschnitt I auf Seite 16 verfügbar.

6. Dienst- und Versorgungsleistungen

In diesem Abschnitt ist angegeben, welche Dienstleistungen in der vollen Miete (zulässige Miete) [im Standardmietvertrag nennt sich dies **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**] eingeschlossen—oder nicht eingeschlossen—sind. Dies umfasst sowohl Dienst- und Versorgungsleistungen, die in der Grundrente enthalten sind, als auch gesonderte Kosten im Unterabschnitt 5(b) des Standardmietvertrags.

In manchen Fällen können Vermieter(in) und Mieter(in) zu einem späteren Zeitpunkt vereinbaren, weitere Dienstleistungen im Austausch für eine Mieterhöhung hinzuzufügen. Zum Beispiel können Vermieter(innen) und Mieter(innen) eine saisonale Mieterhöhung für die zusätzliche Leistung einer Klimaanlage vereinbaren.

In diesem Abschnitt vereinbaren Vermieter(in) und Mieter(in) auch, wer für Versorgungsleistungen (Elektrizität, Heizung, Wasser) bei der Mieteinheit verantwortlich ist.

Zusätzliche Informationen sind im Abschnitt K auf Seite 19 verfügbar.

7. Mietrabatte

Dieser Abschnitt ermöglicht es dem/der Vermieter(in), einen Mietrabatt anzubieten und die Bedingungen dafür zu beschreiben.

Nach Ende des Mietrabattes muss der/die Mieter(in) die volle, im Abschnitt 5 des Standardmietvertrags vereinbarte Miete (zulässige Miete) [im Standardmietvertrag nennt sich dies **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**] zuzüglich jedweder zulässigen Erhöhungen zahlen.

Zusätzliche Informationen können im Abschnitt G auf Seite 15 eingesehen werden.

8. Mietkaution

In diesem Abschnitt vereinbaren Vermieter und Mieter, ob eine Mietkaution verlangt wird und deren Höhe. Die Höhe des Betrags und wie er zu behandeln ist, ist gesetzlich beschränkt. Die Mietkaution kann nicht als Schadenskaution verwendet werden.

Zusätzliche Informationen können im Abschnitt H auf Seite 15 eingesehen werden.

9. Schlüsselkaution

In diesem Abschnitt vereinbaren Vermieter(in) und Mieter(in), ob eine Schlüsselkaution verlangt wird und deren Höhe. Die Höhe des Betrags und wie er zu behandeln ist, ist gesetzlich beschränkt.

Zusätzliche Informationen können im Abschnitt H auf Seite 15 eingesehen werden.

10. Rauchen

Nach dem Gesetz der Provinz ist Rauchen in jedweden gemeinsamen Innenbereichen des Gebäudes nicht gestattet. In diesem Abschnitt können Vermieter(in) und Mieter(in) Richtlinien hinsichtlich des Rauchens in der Mieteinheit vereinbaren.

Zusätzliche Informationen können im Abschnitt M auf Seite 20 und Abschnitt S auf Seite 23 eingesehen werden.

11. Mieterversicherung

In diesem Abschnitt können Vermieter(in) und Mieter(in) vereinbaren, ob der/die Mieter(in) Haftpflichtversicherung haben muss. Wenn der/die Vermieter(in) einen Versicherungsnachweis verlangt, muss der/die Mieter(in) ihn vorlegen.

Es liegt beim/bei der Mieter(in), eine Hausratsversicherung abzuschließen, wenn er/sie dies tun möchte.

12. Änderungen an der Mieteinheit

In diesem Abschnitt wird dargelegt, dass der/die Mieter(in) dekorative Artikel wie Bilder und Fensterbekleidung anbringen kann, aber dass er/sie die Genehmigung des/der Vermieter(in) einholen muss, wenn er/sie andere Änderungen an der Mieteinheit vornehmen möchte.

Dieser Abschnitt kann nicht geändert werden. Wenn der/die Vermieter(in) und der/die Mieter(in) zusätzliche Einzelheiten vereinbaren möchten, können diese als zusätzliche Bedingungen im Abschnitt 15 des Standardmietvertrags dargestellt werden.

Zusätzliche Informationen können im Abschnitt J auf Seite 18 eingesehen werden.

13. Wartung und Instandhaltung

In diesem Abschnitt wird erklärt, dass der/die Vermieter(in) die Miereinheit und das Grundstück instand halten muss, aber der/die Mieter(in) jeglichen schuldhaft von dem/der Vermieter(in) oder seinen/ihren Gästen verursachten Schaden reparieren oder dafür bezahlen muss.

Der/die Mieter(in) ist dafür verantwortlich, die Miereinheit sauber zu halten, es sei denn, der/die Vermieter(in) hat sich bereit erklärt, dies zu tun.

Dieser Abschnitt kann nicht geändert werden. Wenn der Vermieter/die Vermieterin und der/die Mieter(in) zusätzliche Einzelheiten vereinbaren möchten, können diese als zusätzliche Bedingungen im Abschnitt 15 des Standardmietvertrags dargestellt werden.

Zusätzliche Informationen können im Abschnitt J auf Seite 18 eingesehen werden.

14. Übertragung und Untervermietung

In diesem Abschnitt wird erklärt, dass der/die Mieter(in) zur Übertragung oder Untervermietung der Miereinheit an eine andere Person die Zustimmung des/der Vermieter(in) benötigt und dass der/die Vermieter(in) die Zustimmung nicht unangemessen vorenthalten kann.

Dieser Abschnitt kann nicht geändert werden. Wenn der/die Vermieter(in) und der/die Mieter(in) zusätzliche Einzelheiten vereinbaren möchten, können diese als zusätzliche Bedingungen im Abschnitt 15 dargestellt werden.

Zusätzliche Informationen können im Abschnitt P ab Seite 21 eingesehen werden.

15. Zusätzliche Bedingungen

Vermieter(in) und Mieter(in) können zusätzliche, speziell auf das Mietverhältnis zugeschnittene Bedingungen vereinbaren. Sofern sie vereinbart werden, müssen diese zusätzlichen Bestimmungen oder "Bedingungen" dem Standardmietvertrag beigefügt werden.

Jedwede zusätzliche Bedingung, die dazu dient, Rechte oder Pflichten, die durch das Gesetz geregelt sind, zu entfernen ist nichtig (nicht gültig oder rechtsverbindlich) und kann nicht geltend gemacht werden. Einige Beispiele nichtiger oder nicht durchsetzbarer Bedingungen sind diejenigen, die:

- keine Haustiere erlauben (allerdings kann der/die Vermieter(in) verlangen, dass der/die Mieter(in) die Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung befolgt, die gegebenenfalls gewisse Haustiere verbieten kann)
- keine Gäste, Mitbewohner(innen), oder zusätzliche Bewohner(innen) erlauben
- verlangen, dass der/die Mieter(in) Kautionen, Gebühren oder Strafen bezahlt, die nicht vom Gesetz erlaubt sind (z. B. Schadens- oder Haustierkautionen, Zinsen für rückständige Miete)
- verlangen, dass der/die Mieter(in) für alle oder einen Teil der Reparaturen zahlt, für die der/die Vermieter(in) verantwortlich ist

Zusätzliche Bedingungen sollten in verständlicher Weise aufgeführt werden und klar darlegen, was der/die Vermieter(in) oder Mieter(in) tun oder nicht tun muss, um die Bedingung zu erfüllen. Wenn sie maschinell geschrieben sind, sollten die zusätzlichen Bedingungen in einer Schriftgröße von mindestens 10 Punkt erscheinen.

Zusätzliche Bedingungen können Regeln festlegen, die ganz spezifisch auf die Mieteinheit oder das Grundstück bezogen sind, wie z. B. Regeln für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen oder -einrichtungen.

Der/die Vermieter(in) sowie der/die Mieter(in) sollten gegebenenfalls Rechtsberatung einholen, bevor sie sich mit irgendeiner zusätzlichen Bedingung einverstanden erklären.

16. Änderungen dieses Vertrags

In diesem Abschnitt wird erklärt, dass alle Änderungen an diesem Vertrag schriftlich vereinbart werden müssen.

Zusätzliche Informationen können im Abschnitt I ab Seite 16 eingesehen werden.

17. Unterzeichnung

In diesem Abschnitt geben der/die Vermieter(in) und der/die Mieter(in) an, dass sie sich bereit erklären, die Bedingungen des Vertrags zu befolgen. Falls es sich um mehr als eine(n) Mieter(in) handelt, ist jede(r) Mieter(in) für alle Mietverpflichtungen verantwortlich, einschließlich des vollen Mietbetrags.

Alle auf der ersten Seite in diesem Abschnitt aufgeführten Vermieter(in/nen) und Mieter(in/nen) ("die Vertragsparteien") müssen diesen Abschnitt unterzeichnen. Der/die Vermieter(in/nen) oder der/die Mieter(in/nen) können den Mietvertrag elektronisch unterzeichnen, wenn beide damit einverstanden sind. Der/die

Vermieter(in) muss dem/der Mieter(in) innerhalb von 21 Tagen nachdem der/die Mieter(in) den Vertrag unterzeichnet hat eine Kopie davon geben.

Teil 2: Meine Rechte und Pflichten

A. Wann der Standardmietvertrag anzuwenden ist

Das Standardmietvertragsformular muss bei den meisten Wohnmietverträgen (Mietverträgen) angewendet werden.

In folgenden Fällen sollte es **nicht** benutzt werden:

- Pflegeheime
- Standorte in Wohnmobilparks oder in Landpachtgemeinschaften
- Soziale und gemeinnützige Wohnungen, die von der Mieterhöhungsrichtlinie ausgenommen sind (siehe Bestimmung gemäß dem Gesetz bezüglich besonderer Ausnahmen)
- Mitgliedereinheiten in Genossenschaftswohnungen und
- Jegliche sonstige Unterbringung, die vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgeschlossen ist (siehe Abschnitt fünf des Gesetzes).

B. Vermieterwechsel

Ein(e) neue(r) Vermieter(in) hat die gleichen Rechte und Pflichten wie der/die vorhergehende Vermieter(in). Ein(e) neue(r) Vermieter(in) muss alle Bestimmungen dieses Vertrages befolgen, es sei denn, der/die Mieter(in) und der/die neue Vermieter(in) vereinbaren andere Bestimmungen. Ein(e) neue(r) Vermieter(in) sollte dem/der Mieter(in) seinen/ ihren gesetzmäßigen Namen und Adresse geben.

C. Verlängerung eines Mietvertrags (Abschnitt V des Gesetzes)

Wenn der/die Vermieter(in) vereinbaren, dass das Mietverhältnis für eine gewisse Zeit gültig ist, dann nennt sich dies ein befristeter Mietvertrag, weil sowohl das Anfangsdatum als auch das Enddatum des Mietverhältnisses im Mietvertrag aufgeführt sind.

Das Ende eines Vertrags bedeutet nicht, dass der/die Mieter(in) ausziehen muss oder eine Verlängerung oder einen neuen Vertrag unterschreiben muss, um

weiterhin dort wohnen zu können. Die Bestimmungen des Vertrags treffen weiterhin zu, und der/die Mieter(in) ist weiterhin berechtigt, dort zu wohnen, und zwar:

- als monatlicher Mieter, wenn der Vertrag auf der Basis einer befristeten Laufzeit oder eines monatlichen Mietverhältnisses abgeschlossen war
- als wöchentlicher Mieter, wenn der Vertrag auf der Basis eines wöchentlichen Mietverhältnisses abgeschlossen war, oder
- als täglicher Mieter, wenn der Vertrag auf der Basis eines täglichen Mietverhältnisses abgeschlossen war.

Der/die Mieter(in) können auch vereinbaren, den Mietvertrag auf eine weitere Festlaufzeit zu erneuern oder einen neuen Vertrag abzuschließen. In jedem Fall müssen Änderungen des Mietpreises die Bestimmungen des Gesetzes befolgen (für weitere Informationen, siehe Abschnitt I unten).

D. Beendigung des Mietverhältnisses (Abschnitt V des Gesetzes)

Der/die Vermieter(in) oder der/die Mieter(in) muss bei der Beendigung des Mietverhältnisses die Bestimmungen des Gesetzes befolgen.

Wann der/die Mieter(in) das Mietverhältnis beenden kann

Der/die Mieter(in) kann das Mietverhältnis beenden, indem er/sie dem/der Vermieter(in) mittels des entsprechenden Formulars des Landlord and Tenant Boards eine ordnungsgemäße Kündigung überreicht, und zwar wie folgt:

- mindestens 60-tägige Kündigung wenn er/sie in einem monatlichen oder befristeten Mietverhältnis steht, oder
- mindestens 28-tägige Kündigung wenn er/sie in einem täglichen oder wöchentlichen Mietverhältnis steht.

Bei einem befristeten Mietverhältnis kann die Kündigung nicht vor dem letzten Tag der Festlaufzeit wirksam sein. Bei einem monatlichen oder wöchentlichen Mietverhältnis muss die Kündigung am letzten Tag der Mietlaufzeit (nämlich des Monats oder der Woche) wirksam sein.

In gewissen Situationen kann ein(e) Mieter(in), der/die sexuelle oder häusliche Gewalt erlebt hat, mit 28 Tagen Kündigung das Mietverhältnis jederzeit beenden, selbst wenn der/die Mieter(in) einen befristeten Vertrag hat (z. B. einen Vertrag mit einjähriger Laufzeit). Er/sie muss das vom Landlord and Tenant Board genehmigte Kündigungsformular benutzen.

Wann der/die Vermieter(in) das Mietverhältnis beenden kann

Nur in gewissen Situationen kann der/die Vermieter(in) dem/der Mieter(in) das Mietverhältnis kündigen. Diese Situationen sind im Gesetz aufgeführt. Der/die Vermieter(in) kann den/die Mieter(in) nicht zur Räumung der Mieteinheit zwingen, es sei denn, der/die Vermieter(in) befolgt die ordnungsgemäßen Bestimmungen. In den meisten Fällen muss der/die Vermieter(in) das Mietverhältnis mittels des zutreffenden Formulars ordnungsgemäß kündigen. Die Formulare sind auf der Website des Landlord and Tenant Boards verfügbar.

Wenn der/die Vermieter(in) dem/der Mieter(in) das Mietverhältnis kündigt, muss der/die Mieter(in) nicht ausziehen.

Der/die Vermieter(in) kann dem/der Mieter(in) das Mietverhältnis nur in bestimmten Situationen kündigen, die vom Mieter/von der Mieterin verschuldet sind. Einige Beispiele davon sind folgende:

- Der/die Mieter(in) zahlt die Miete nicht, wenn sie fällig ist.
- Der/die Mieter(in) verursacht Schaden an der Mieteinheit oder dem Gebäude.
- Der/die Mieter(in) beeinträchtigt erheblich den angemessenen Genuss der anderen Mieter(innen) oder des Vermieters/der Vermieterin.

Der/die Vermieter(in) kann ein Mietverhältnis auch in bestimmten Situationen, die nicht vom Mieter/von der Mieterin verschuldet sind, kündigen, allerdings nur zum Ende der Laufzeit oder des Mietzeitraums. In diesen Fällen muss der/die Vermieter(in) immer noch eine ordnungsgemäße Kündigung aussprechen, und die Mieter haben möglicherweise Anspruch auf eine Entschädigung und/oder das Recht, in die Mieteinheit zurückzukehren. Beispiele hierfür sind:

- Der/die Vermieter(in) oder Käufer(in) benötigt die Einheit für sich selbst, ein unmittelbares Familienmitglied oder eine Pflegeperson, und
- Der/die Vermieter(in) muss umfangreiche Reparaturen oder Renovierungen durchführen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, und die Mieteinheit muss geräumt werden.

Wenn der/die Mieter(in) nicht auszieht, muss der/die Vermieter(in) beim Landlord and Tenant Board die Zwangsräumung des Mieters/der Mieterin beantragen. Das Landlord and Tenant Board wird eine Anhörung durchführen und entscheiden, ob das Mietverhältnis beendet werden sollte. Sowohl der/die Vermieter(in) und der/die Mieter(in) können bei der Anhörung erscheinen, um dem Landlord and Tenant Board ihre Sicht der Dinge darzulegen. Falls das Landlord and Tenant Board eine Zwangsräumung anordnet, kann die Zwangsräumung vom Sheriff (Gerichtsvollzieher) durchgesetzt werden.

Es ist eine Ordnungswidrigkeit, eine(n) Mieter(in) ohne Befolgung dieses Verfahrens zur Räumung zu zwingen. Im Fall einer entsprechenden Verurteilung könnte dem/der Vermieter(in) eine Geldstrafe von bis zu \$50.000 (im Fall einer Einzelperson) oder \$250.000 (im Fall einer Gesellschaft) verhängt werden.

Wenn der/die Vermieter(in) und der/die Mieter(in) sich einigen, das Mietverhältnis zu beenden

Der/die Mieter(in) und der/die Vermieter(in) können sich jederzeit einigen, ein Mietverhältnis zu beenden, indem sie das ordnungsgemäße durch das Landlord and Tenant Board bereitgestellte Formular benutzen. Manche Vermieter(innen) werden eventuell vom Mieter/von der Mieterin verlangen, bei der Unterzeichnung des Mietvertrags dieses Formular zu unterschreiben. In den meisten Fällen ist eine Vereinbarung zur Beendigung eines Mietverhältnisses, das zu Beginn des Mietverhältnisses unterschrieben wurde, nicht durchsetzbar und der/die Mieter(in) muss nicht ausziehen.

Zusätzliche Informationen darüber, wie ein Mietverhältnis beendet werden kann und Gründe zur Zwangsräumung sind im Gesetz und in einem Prospekt auf der Website des Landlord and Tenant Board zu finden.

E. Kündigung und entsprechende Dokumente (Abschnitt XII des Gesetzes)

Der/die Vermieter(in) und der/die Mieter(in) haben verschiedene offizielle Mitteilungen und andere schriftliche Dokumente zuzustellen. Diese Mitteilungen und Dokumente können wie folgt zugestellt werden:

- Eigenhändige Zustellung
- Hinterlassung in einem Briefkasten oder einem Platz, wo Post gewöhnlich abgeliefert wird, oder
- Postsendung (dies zählt als Lieferung fünf Tage nach Aufgabe).

Es gibt noch andere Möglichkeiten der Zustellung von Mitteilungen und Dokumenten. Sie können weitere Informationen erhalten, indem Sie sich mit dem Landlord and Tenant Board in Verbindung setzen oder die Regeln der Praxis auf der Website des Boards einsehen.

F. Mieten und Mietquittungen (Abschnitt VII des Gesetzes)

Die Miete ist der Betrag, den der/die Mieter(in) an den/die Vermieter(in) zahlt, um die Mieteinheit zu belegen und die in diesem Vertrag vereinbarten Serviceleistungen oder Funktionen zu erhalten.

Der/die Mieter(in) muss seine/ihre Miete rechtzeitig bezahlen. Wenn er/sie dies nicht tut, kann der/die Vermieter(in) ihm/ihr Kündigung zur Beendigung des Mietverhältnisses geben.

Wenn der/die Mieterin eine Quittung für Miete oder jedwede Zahlung oder Kautions verlangt, muss der/die Vermieterin ihm/ihr diese kostenlos erstellen. Dies trifft auch auf eine(n) ehemalige(n) Mieter(in) zu, der/die innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung seines/ihrer Mietverhältnisses eine Quittung verlangt.

G. Mietpreinsnachlässe (Abschnitt VII des Gesetzes)

Der/die Vermieter(in) kann dem/der Mieter(in) am oder vor dem Fälligkeitsdatum einen Mietpreinsnachlass anbieten. Dieser Preisnachlass kann bis zu zwei Prozent der rechtmäßigen Miete betragen.

Der/die Vermieter(in) kann auch auf eine von drei verschiedenen Arten mietfreie Zeiträume anbieten:

- Mietfreie Zeiträume von bis zu drei Monaten innerhalb einer beliebigen 12-monatigen Zeitspanne
- Ein Mietnachlass von bis zu einer Monatsmiete, gleichmäßig über acht Monate hin verteilt, oder
- Ein Mietnachlass von bis zu zwei Monatsmieten, wobei der Betrag von bis zu einer Monatsmiete gleichmäßig über die ersten sieben Monate hinweg verteilt ist und der Betrag von bis zu einer Monatsmiete in einem der letzten fünf Monate abgezogen wird.

Diese Arten von Nachlässen müssen schriftlich vereinbart werden.

H. Kautions (Abschnitt VII des Gesetzes)

Der/die Vermieter(in) kann nur eine Kautions für die letzte Monatsmiete und eine rückzahlbare Schlüsselkautions verlangen. Der/die Mieter(in) braucht keine andere

Art von Kautions hinterlegen wie z. B. Haustier- oder Schadenskautionen. Falls der/die Mieter(in) noch zusätzlich etwas bezahlt, kann der/die Mieter(in) beim Landlord and Tenant Board Antrag zur Rückerstattung des Geldes stellen.

Mietkaution (d.h. die letzte Monatsmiete): Der/die Vermieter(in) kann bei oder vor der Abschließung des Mietvertrags eine Mietkaution verlangen. Der/die Vermieter(in) hat diese Summe für die letzte Mietperiode anzuwenden. Die Mietkaution darf eine Monatsmiete oder die Miete für eine Mietperiode (z. B. eine Woche in einem wöchentlichen Mietverhältnis) nicht überschreiten, wobei der jeweils kleinere Betrag anzuwenden ist.

Der/die Vermieter(in) muss dem/der Mieter(in) alljährlich Zinsen auf die Mietkaution zahlen. Wenn die Miete erhöht wird, nachdem der/die Mieter(in) eine Mietkaution gezahlt hat, kann der/die Vermieter(in) verlangen, dass der/die Mieter(in) die Mietkaution erhöht, sodass sie mit der neuen Miete übereinstimmt. Der/die Vermieter(in) kann die auf die Mietkaution zahlbaren Zinsen zur Erhöhung der Mietkaution anwenden.

Wenn es dem/der Vermieter(in) nicht möglich ist, den/die Mieter(in) in die Mieteinheit einzuziehen zu lassen, muss der/die Vermieter(in) die Kautions zurückzahlen, es sei denn, der/die Mieter(in) ist bereit, in eine andere Mieteinheit einzuziehen.

Schlüsselkaution: Wenn der/die Vermieter(in) eine Kautions für Schlüssel, Fernzugangseinrichtungen oder Zugangskarten berechnet, muss der/die Vermieter(in) die Kautions zurückzahlen, wenn der/die Mieter(in) am Ende des Mietverhältnisses seine(n)/ihre(n) Schlüssel zurückgibt.

Der/die Vermieter(in) kann dem/der Mieter(in) eine Gebühr für zusätzliche Schlüssel, die der/die Mieter(in) verlangt, berechnen (zum Beispiel wenn der/die Mieter(in) einen zusätzlichen Schlüssel haben möchte oder wenn der/die Mieter(in) seinen/ihren Schlüssel verloren hat), aber die Gebühr darf nicht höher sein als die tatsächlichen Kosten der Schlüssel. Es handelt sich hierbei nicht um eine Schlüsselkaution.

I. Mieterhöhungen und -herabsetzungen (Abschnitt VII des Gesetzes)

Normalerweise kann der/die Vermieter(in) die Miete nur einmal alle 12 Monate erhöhen. Der/die Vermieter(in) muss das ordnungsgemäße Formular des Landlord

and Tenant Board verwenden und dem/der Mieter(in) mindestens 90 Tage vor Inkrafttreten der Mieterhöhung Bescheid geben.

Richtlinie zu Mieterhöhungen

In den meisten Fällen kann die Miete höchstens um den in der Richtlinie festgelegten Betrag erhöht werden, es sei denn, das Landlord and Tenant Board genehmigt eine Mieterhöhung oberhalb der Richtlinie. Die für das jeweilige Jahr zutreffende Richtlinie kann auf der Website des Landlord and Tenant Board eingesehen werden. Einige neuere Mieteinheiten sind von der Mieterhöhungsrichtlinie nicht betroffen, darunter:

- eine Wohnung in einem neuen Gebäude, wenn kein Teil des Gebäudes am oder vor dem 15. November 2018 zu Wohnzwecken genutzt wurde;
- eine Wohnung in einem neuen Anbau an einem bestehenden Gebäude, wenn kein Teil des Anbaus am oder vor dem 15. November 2018 zu Wohnzwecken genutzt wurde; und
- eine neue zweite Wohnung in einem bestehenden Haus, wie z. B. eine Kellerwohnung, die nach dem 15. November 2018 erstellt wurde und die Anforderungen des Gesetzes erfüllt.

Mieterhöhungen oberhalb der Richtlinie

Der/die Mieter(in) kann beim Landlord and Tenant Board einen Antrag stellen auf Genehmigung, die Miete um mehr als die Mieterhöhungsrichtlinie zu erhöhen. Die davon betroffenen Mieter(innen) können beim Landlord and Tenant Board Einspruch gegen diesen Antrag einlegen.

Diese Art von Mieterhöhung nennt sich eine über der Richtlinie liegende Mieterhöhung. Das Landlord and Tenant Board kann diese Art von Mieterhöhung erlauben, wenn:

- die Gemeindesteuern und kommunalen Abgaben des Vermieters/der Vermieterin erheblich angestiegen sind
- der/die Vermieter(in) umfangreiche Reparaturen oder Renovierungsarbeiten vorgenommen hat, oder
- die Kosten für externe Sicherheitsdienste (die nicht vom Personal des Vermieters/der Vermieterin ausgeführt werden) angestiegen sind oder erstmals bereitgestellt werden.

Vermieter(in) und Mieter(in) können sich auch auf eine über der Richtlinie liegende Mieterhöhung einigen, wenn der/die Vermieter(in) sich bereit erklärt,

Renovierungsarbeiten für den/die Mieter(in) vorzunehmen oder eine neue Dienstleistung hinzuzufügen. Bestimmte Regeln müssen befolgt werden.

Mietherabsetzungen

Der/die Vermieter(in) muss die Miete herabsetzen, wenn:

- die Gemeindesteuer um mehr als 2,49 gesenkt wird, oder
- die Miete um mehr als den in der Richtlinie festgelegten Betrag erhöht wurde, um für Reparaturen oder Renovierungsarbeiten zu zahlen und die Kosten voll bezahlt sind (dies trifft nur auf Mieter(innen) zu, die in der Mieteinheit wohnten, als die über der Richtlinie liegende Mieterhöhung erfolgte).

Der/die Mieter(in) kann beim Landlord and Tenant Board einen Antrag zur Herabsetzung seiner/ihrer Miete stellen, wenn:

- Gemeindesteuern oder kommunale Abgaben für den Mietgegenstand gesenkt werden
- der/die Vermieterin eine Dienstleistung gekürzt oder entfernt hat, ohne die Miete herabzusetzen, oder
- der/die Vermieter(in) eine Zusage, die er/sie in einer Vereinbarung bezüglich einer über der Richtlinie liegenden Mieterhöhung gab, nicht eingehalten hat.

J. Wartung und Instandhaltung (Abschnitte III, IV, V und XIV des Gesetzes)

Der/die Vermieter(in) muss die Mieteinheit und das Grundstück in gutem Zustand halten und alle Gesundheits-, Sicherheits- und Instandhaltungsstandards einhalten. Dies umfasst die Wartung und Instandhaltung von Gegenständen, die zur Mieteinheit gehören, wie zum Beispiel Geräte, und von Gemeinschaftsbereichen wie Parkflächen, Aufzüge und Flure.

Der/die Mieter(in) muss seine/ihre Miete bezahlen, auch wenn er/sie Probleme mit der Wartung und Instandhaltung seiner/ihrer Mieteinheit oder dem Grundstück hat. Wenn der/die Mieter(in) in Bezug auf die Wartung und Instandhaltung seiner/ihrer Mieteinheit Schwierigkeiten hat, sollte der/die Mieter(in) den/die Vermieter(in) diesbezüglich informieren. Falls erforderlich, kann der/die Mieterin einen Antrag beim Landlord and Tenant Board stellen.

Der/die Mieter(in) ist für jedweden durch den/die Mieter(in), einen Gast des Mieters/der Mieterin oder eine andere in der Mieteinheit wohnenden Person verursachten Schaden am Mietgegenstand verantwortlich. Dies trifft auf jeden

absichtlich oder durch Unachtsamkeit verursachten Schaden zu. Der/die Vermieter(in) kann einen Antrag beim Landlord and Tenant Board einreichen, wenn der/die Mieter(in) die jeweiligen Schäden nicht behoben hat. Dies trifft nicht auf Schaden zu, der sich mit der Zeit aus normaler Benutzung der Mieteinheit ergibt ("Abnutzung").

Der/die Mieter(in) ist für die übliche Reinlichkeit der Mieteinheit verantwortlich, mit Ausnahme aller Reinigungsarbeiten, zu denen sich der/die Vermieter(in) bereit erklärt hatte.

K. Unverzichtbare Dienstleistungen (Abschnitte I und III des Gesetzes)

"Unverzichtbare Dienstleistungen" sind heißes oder kaltes Wasser, Brennstoff, Elektrizität, Gas und Heizung.

Der/die Vermieterin(in) muss sicherstellen, dass eine Mieteinheit eine Beheizungseinrichtung hat, die dazu fähig ist, vom 1. September bis zum 15. Juni eine Mindesttemperatur von 20° Celsius aufrechtzuerhalten. Es kann sein, dass manche Ortsstatuten strengere Anforderungen haben.

Der/die Vermieter(in) kann die angemessene Versorgung einer unverzichtbaren Dienstleistung, eines Pflegedienstes oder Nahrungsversorgung, für die der/die Vermieter(in) gemäß dem Mietvertrag zuständig ist, nicht vorenthalten. Wenn eine unverzichtbare Dienstleistung unterbrochen wird, weil der/die Vermieter(in) seine/ihre Rechnung nicht bezahlt hat, wird angenommen, dass er/sie diese Dienstleistung vorenthalten hat. Wenn allerdings eine unverzichtbare Dienstleistung unterbrochen oder abgeschaltet wird, weil der/die Mieter(in) seine/ihre eigene Versorgungsrechnung nicht bezahlt hat, kann der/die Mieter(in) nicht behaupten, dass der/die Vermieter(in) eine unverzichtbare Dienstleistung vorenthalten hat.

Der/die Vermieter(in) kann nicht absichtlich die angemessene Versorgung mit jedweder unverzichtbaren Dienstleistung, Pflegedienstleistung oder Nahrungsversorgung behindern, ob der/die Vermieter(in) zu deren Versorgung gemäß dem Mietvertrag verpflichtet ist oder nicht.

L. Belästigung (Abschnitte III und IV des Gesetzes)

Es ist gesetzeswidrig, wenn der/die Vermieter(in) (oder jedwede im Auftrag des Vermieters/der Vermieterin handelnde Person, wie z. B. ein Hausmeister oder Hausverwalter), den/die Mieter(in) belästigt, oder wenn der/die Mieter(in) den/die Vermieter(in) belästigt. Falls der/die Vermieter(in) oder der/die Mieter(in) Belästigungen ausgesetzt ist, kann er/sie einen Antrag beim Landlord and Tenant Board stellen.

M. Diskriminierung

Falls der/die Vermieter(in) (oder jedwede im Auftrag des Vermieters/der Vermieterin handelnde Person) auf Basis von gemäß dem Menschenrechtskodex (Ontario Human Rights Code, "der Code") untersagten Diskriminierungsgründen gegen den/die Mieter(in) diskriminiert, kann es sein, dass er/sie die Rechte des Mieters/der Mieterin gemäß dem Code verletzt. Das Landlord and Tenant Board kann sich mit Diskriminierung eventuell auseinandersetzen, wenn es sich um einen Antrag nach dem Residential Tenancies Act, 2006 handelt. In anderen Situation kann es sein, dass der/die Mieterin seinen/ihren Fall vor das Menschenrechts-Tribunal von Ontario (Human Rights Tribunal of Ontario) bringen muss.

N. Zugang des Vermieters/der Vermieterin zur Mieteinheit (Abschnitt III des Gesetzes)

Der/die Mieter(in) hat Anrecht auf angemessenen Genuss der Mieteinheit (wie ungestörte Nutzung, angemessene Ungestörtheit, Freiheit von unangemessenen Störungen und exklusive Nutzung der Mieteinheit).

Der/die Vermieter(in) kann die Mieteinheit mit 24-stündiger schriftlicher Benachrichtigung aus folgenden Gründen betreten:

- um Reparaturen auszuführen
- die Mieteinheit zu überprüfen um festzustellen, ob Reparaturen notwendig sind, wenn die Überprüfung gerechtfertigt ist
- die Mieteinheit einem möglichen Käufer, Versicherungsgeber oder Hypothekengeber zu zeigen
- es einem Immobilienmakler zu ermöglichen, die Mieteinheit einem potentiellen Käufer zu zeigen

- eine Gebäudeinspektion vornehmen zu lassen, bevor das Wohngebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt wird, oder
- zu jedwedem im Mietvertrag aufgeführten, angemessenen Zweck.

Die schriftliche Benachrichtigung muss den Grund für den Zugang sowie das Datum und den Zeitpunkt (zwischen 08:00 und 20:00 Uhr) zu dem der/die Vermieter(in) die Wohneinrichtung betreten wird, angeben. Mit ordnungsgemäßer Anmeldung kann der/die Vermieter(in) die Mietsache betreten, wenn der/die Mieter(in) nicht zu Hause ist.

Der/die Vermieter(in) braucht keine Anmeldung, um die Mietsache aus folgenden Gründen zu betreten:

- im Notfall
- wenn der/die Mieter(in) dem Zutritt zustimmt
- wenn der Mietvertrag verlangt, dass der/die Vermieter(in) die Mietsache reinigt, oder
- wenn das Mietverhältnis in Kürze abläuft und der/die Vermieter(in) die Mietsache einem/einer potentiellen neuen Mieter(in) zeigen möchte.

Der/die Vermieter(in) kann die Mietsache nur zwischen 08:00 und 20:00 Uhr zeigen und muss angemessene Bemühungen machen, den/die Mieter(in) zu informieren, wann dies geschieht.

O. Schlösser (Abschnitte III und IV des Gesetzes)

Der/die Vermieter(in) kann die Schlösser der Mietsache nicht austauschen, es sei denn, der/die Vermieter(in) gibt dem/der Mieter(in) die neuen Schlüssel. Der/die Mieter(in) kann die Schlösser der Mietsache nicht ohne Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin austauschen.

P. Übertragung und Untervermietung (Abschnitt VI des Gesetzes)

Der/die Mieter(in) kann die Mietsache nur mit Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin auf eine andere Person übertragen oder untervermieten. Der/die Vermieter(in) kann die Zustimmung zu einem potentiellen Abtretungsempfänger oder Untermieter nicht willkürlich oder unbegründet enthalten.

1. **Übertragung:** Bei einer **Übertragung** vergibt der/die Mieter(in) seine/ihre Rechte zur Besetzung der Mietsache an jemand anderen. Die neue Person tritt an die Stelle des Mieters/der Mieterin, und der Mietvertrag bleibt

unverändert.

2. **Untervermietung:** Eine **Untervermietung** findet statt, wenn der/die Mieter(in) aus der Mieteinheit auszieht, eine andere Person (den/die Untermieter/in) bis zu einem bestimmten Datum dort wohnen lässt und in die Mieteinheit zurückkehren kann, um dort zu leben, bevor das Mietverhältnis endet. Der Mietvertrag und das Vermieter-Mieter-Verhältnis bleiben unverändert.

Ein/e Mieter(in), der/die eine Mieteinheit untervermietet, kann Folgendes nicht tun:

- eine höhere Miete für die Mieteinheit verlangen als der/die Vermieter(in) berechnet
- irgendwelche zusätzlichen Gebühren für die Untervermietung der Mieteinheit vereinnahmen, oder
- dem/der Untermieter(in) zusätzliche Güter und Dienstleistungen in Rechnung zu stellen.

Q. Gäste (Abschnitt III des Gesetzes)

Der/die Vermieter(in) kann Mieter(innen) nicht davon abhalten, Gäste zu haben, verlangen, dass der/die Mieter(in) den/die Vermieter(in) benachrichtigt oder dessen/deren Zustimmung einholt bevor er/sie Gäste hat. Der/die Vermieter(in) kann wegen der Gäste in der Mieteinheit keine zusätzlichen Gebühren verlangen oder die Miete erhöhen. Allerdings ist der/die Mieter(in) für das Verhalten seiner/ihrer Gäste verantwortlich.

Der/die Vermieter(in) kann den/die Mieter(in) nicht davon abhalten, eine/n Mitbewohner(in) zu haben, solange die Ortssatzungen in Bezug auf Belegungsstandards eingehalten werden.

Wenn ein(e) Mieter(in) seine/ihre gesamte Wohneinheit an jemand anderen vermietet (z. B. Kurzzeitvermietung), ist diese Person kein "Gast". Der/die Mieter(in) muss ggf. die Erlaubnis des Vermieters/der Vermieterin einholen.

R. Haustiere (Abschnitt III des Gesetzes)

Ein Mietvertrag kann Tiere in der Mieteinheit oder im oder um das Wohngebäude herum nicht verbieten.

Es gibt gewisse Fälle, in denen der/die Vermieter(in) die Zwangsäumung eines Mieters/einer Mieterin, der/die ein Haustier hat, beantragen kann. Dies sind einige häufig vorkommende Beispiele:

- Das Haustier macht zu viel Lärm, beschädigt die Mieteinheit oder verursacht allergische Reaktionen bei anderen Mietern/Mieterinnen.
- Die Art oder Gattung gilt als gefährlich.
- Die Bestimmungen der Eigentumswohngemeinschaft erlauben keine Haustiere.

S. Rauchen (Abschnitt V des Gesetzes)

Das Gesetz macht keine Angaben in Bezug auf das Rauchen in einer Mieteinheit. Vermieter(in) und Mieter(in) können in Abschnitt 10 des Standardmietvertrags vereinbaren, ob das Rauchen in der Wohnung und/oder auf dem Grundstück des Vermieters/der Vermieterin erlaubt oder verboten ist.

Selbst wenn der Mietvertrag das Rauchen nicht verbietet, kann der/die Vermieter(in) beim Landlord and Tenant Board beantragen, das Mietverhältnis zu beenden, wenn das Rauchen:

- den angemessenen Genuss des Vermieters/der Vermieterin oder der anderen Mieter(innen) erheblich beeinträchtigt
- unzumutbaren Schaden verursacht
- die Sicherheit beeinträchtigt, oder
- ein anderes Recht, Privileg oder Vorteil des/der Vermieter(in) erheblich beeinträchtigt.

Wenn der/die Mieter(in) der Meinung ist, dass das Rauchen anderer Menschen in seinem/ihrer Gebäude seine/ihre Gesundheit oder Sicherheit beeinträchtigt, gegen Instandhaltungsstandards verstößt oder seinen/ihren angemessenen Genuss der Mieteinheit erheblich beeinträchtigt, sollte er/sie dies mit seinem(seiner)/ihrem(ihrer) Vermieter(in) besprechen, bevor er/sie sich mit dem Landlord and Tenant Board in Verbindung setzt.

T. Rauch- und Kohlenmonoxidmelder

Der/die Vermieter(in) muss die Mieteinheit mit funktionierenden Rauchmeldern und gegebenenfalls mit Kohlenmonoxidmeldern ausstatten. Der/die Vermieter(in) ist dafür verantwortlich, die Rauch- und Monoxidmelder in funktionsfähigem Zustand zu erhalten, wozu das Auswechseln der Batterien gehört. Der/die Mieter(in) darf an jedweden Rauch- oder Kohlenmonoxidmeldern keine Änderungen vornehmen und

muss den/die Vermieter(in) sofort benachrichtigen, wenn die Melder nicht richtig funktionieren.

U. Belegung von Streitigkeiten

Es wird vom/von der Vermieter(in) und dem/der Mieter(in) erwartet, dass sie das Gesetz befolgen. Falls sie irgendwelche Probleme oder Meinungsverschiedenheiten haben, sollten der/die Vermieter(in) und der/die Mieter(in) zuerst versuchen, die Angelegenheit zu besprechen und eine Lösung zu finden. Wenn der/die Vermieter(in) oder der/die Mieter(in) meint, dass die andere Partei das Gesetz nicht befolgt, kann er/sie sich mit dem Landlord and Tenant Board in Verbindung setzen, um Informationen über seine/ihre Rechte und Pflichten zu erhalten, darunter ob er/sie beim Landlord and Tenant Board beantragen kann, den Streitfall beizulegen.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5141-6

03/21