

Kündigung von Einzimmerwohnungen oder möblierten Zimmern

Kündigungsfristen und -termine für Einzimmerwohnungen

Wohnraum und damit auch die
Einzimmerwohnung kann gemäss Art.
266c Obligationenrecht (kurz OR)

- mit einer dreimonatigen
Kündigungsfrist (= Mindestfrist)
gekündigt werden und
- zwar auf einen ortsüblichen
Kündigungstermin (Ende März
oder September).

Etwas anderes gilt für möblierte
Zimmer:

Kündigungsfristen und -termine für möblierte Zimmer

Bei der Miete von möblierten Zimmern
(und von gesondert vermieteten
Einstellplätzen oder ähnlichen
Einrichtungen) können die Parteien

- mit einer Frist von zwei Wochen
- auf Ende einer einmonatigen
Mietdauer kündigen (Art. 266 e
OR).

Die Frist ist bei einem möblierten
Zimmer mit zwei Wochen also äusserst
kurz angesetzt. Aus diesem Grund ist
die Unterscheidung zu einer
Einzimmerwohnung von Bedeutung. Wir

wollen deshalb untersuchen, worin sich
die beiden Wohnformen unterscheiden:

Begriff möbliertes Zimmer

Der Begriff zeigt, dass das Zimmer über
eine Einrichtung verfügen muss, welche
die vertragsgemässe Nutzung des
Zimmers erlaubt. Es müssen also Möbel
vorhanden sein.

Diese Voraussetzung ist bspw. für ein
Wohnzimmer erfüllt, wenn eine
angemessene Grundausstattung vorliegt
(Tisch, Bett, Stuhl und Schrank). Ein
Beleuchtungskörper sowie Beheizung
gehören ebenfalls zur Möblierung.

Nicht notwendig ist ein eigenes Bad,
WC oder Kochgelegenheit – es reicht,
wenn diese mitbenutzt werden können.

Ist das Zimmer zu einem anderen
Zweck vermietet, so definiert der
Verwendungszweck die Möblierung.
Bei einem Sitzungs-, Studier- oder
Übungsraum braucht es natürlich bspw.
kein Bett. Mit Blick auf den
vereinbarten Verwendungszweck gehört
zur Grundausstattung alles, was
üblicherweise dazu zu zählen ist.

Beispiele an möblierten Zimmern

Ein möbliertes Zimmer ist zum Beispiel
das dauerhaft vermietete Hotel- oder
Pensionszimmer sowie eine in einem
Wohn-, Personal- oder Appartement

gelegene Unterkunft, die durchaus über einen separaten Zugang verfügen kann.

Aber aufgepasst

Wenn der Vermieter dem Mieter gestattet, die Möblierung durch seine eigene zu ersetzen, ist ab diesem Zeitpunkt von der Miete eines unmöblierten Zimmers auszugehen.

Begriff Einstellplatz und ähnliche Einrichtungen

Wie kurz angesprochen, gilt die zweiwöchige Kündigungsfrist ebenfalls für Einstellplätze und ähnliche Einrichtungen. Wir wollen anhand von Beispielen kurz klären, was darunter zu verstehen ist:

- Gedeckte oder ungedeckte Parkplätze im Freien
- Garagen
- Pferdeboxen
- Schaufenster, sofern diese nicht zusammen mit Wohn- oder Geschäftsräumen gemietet sind
- Etc.

Begriff Einzimmerwohnung

Schliesslich noch zur Einzimmerwohnung: Diese ist im Allgemeinen nicht möbliert, verfügt über eine festverankerte Kocheinrichtung und bei neueren Bauten über ein eigenes Badezimmer.

„Eigene“ Kündigungsfristen und Kündigungstermine

Die im Gesetz festgelegten Kündigungsfristen sind Minimalfristen: Dies bedeutet, dass die Parteien eine längere

Frist vereinbaren können, nicht aber eine kürzere (Art. 266a Abs. 1 OR).

Ebenfalls steht es den Parteien frei, wie viele und welche Kündigungstermine sie vereinbaren.

Nichteinhalten der Kündigungsfristen und -termine

Hält die kündigende Partei die Kündigungsfrist und/oder den Kündigungstermin nicht ein, so gilt die Kündigung (im Normalfall) für den nächstmöglichen Termin (Art. 266a Abs. 2 OR). Eine Anfechtung der Kündigung ist hierzu nicht notwendig.

Meilen/Zürich, August 2013

Weitere Exemplare des vorliegenden *Gewusst wie* sowie solche zu anderen Themen finden Sie unter <http://www.duribonin.ch/gewusst-wie/>.

Falls Sie eine rechtliche Beratung wünschen oder für Anregungen, Hinweise auf Ergänzungen und Verbesserungsvorschläge stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung: Sie erreichen mich

- per Formular unter <http://www.duribonin.ch/kontakt/>,
- unter der Emailadresse anwalt@duribonin.ch oder unter
- ☎ 044 923 26 16.

Zu beachten bitte ich Sie jedoch, dass ich keine kostenlosen Rechtsauskünfte erteile.