

Wohnungskündigung



Mach was JETZT

nicht erst, wenn's ZU SPÄT ist

Oft suchen MieterInnen erst Hilfe, wenn das Datum einer Zwangsräumung schon feststeht. Dann ist es meist zu spät und der Vermieter ist nicht mehr bereit, das Räumungsbegehren zurückzuziehen.

Was du wann machen kannst, wenn du von einer Kündigung bedroht bist und wer dich dabei unterstützt, steht in diesem Flyer.

Falls du aus irgendwelchen Gründen mit der Bezahlung des **Mietzinses im Rückstand** bist ist es wichtig, **sofort** zu handeln. Oftmals geht der Kündigung eine Zahlungserinnerung, Kündigungsandrohung oder eine Abmahnung voraus.

Am einfachsten ist es in jedem Fall, wenn du dich mit dem **Vermieter** direkt einigen kannst. Z.B. dass du die kommenden Mieten fristgerecht bezahlen wirst und die Ausstände in realistischen Raten abstotterst.

Falls du nur vorübergehend einen Zahlungsengpass hattest, kann es auch möglich sein, eine Stiftung anzufragen, ob sie die Ausstände übernimmt. Das ist allerdings aufwändig und nur erfolgreich, wenn du aufzeigen kannst, dass du in Zukunft regelmässig Miete bezahlen wirst.

Ansonsten suche so bald wie möglich eine der **Beratungsstellen auf der Rückseite** auf und im Zweifelsfall immer die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Die könnte dich auch unterstützen, mit dem Vermieter eine Einigung zu erzielen bzw. eine Abmachung zu treffen.

Kündigung bei Zahlungsverzug

Ist die/der MieterIn mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand, so kann der Vermieter eine **Zahlungsfrist** ansetzen und androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist, das Mietverhältnis **gekündigt** wird. Die angesetzte Frist muss bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens **30 Tage** betragen.

Bei der Fristansetzung hat der Vermieter den ausstehenden Betrag zu nennen und muss auf die Absicht, sonst ausserordentlich zu kündigen, hinweisen.

Bezahlt die/der MieterIn innerhalb der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter die Wohn- und Geschäftsräume mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. **Diese Kündigung ist dann in jedem Fall rechtskräftig und kann nicht angefochten werden.** Eine Zahlung nach Ablauf der Frist ändert daran nichts!

Sich gegen Kündigung wehren

Wenn du als Mieter eine Kündigung aus einem anderen Grund erhältst, oder wenn bei der Kündigung aufgrund von Zahlungsausständen nicht alle Fristen eingehalten wurden, kannst du diese innert **30 Tagen** bei der **Schlichtungsbehörde** anfechten. Die **Frist** läuft ab dem Tag nach Empfang. Nimmst du die Mitteilung beim ersten Zustellversuch durch den Postbeamten entgegen, ist es einfach: Dann beginnt die Frist am Tag nach der Entgegennahme zu laufen und endet ab dann gezählt am 30. Tag.

Bist du bei der ersten Zustellung der Kündigung nicht anwesend und findest du eine Abholungseinladung in deinem Briefkasten, so gilt die Kündigung am ersten Tag, an dem sie **auf der Post abholbar war**, als zugestellt. Am Tag danach beginnt die 30-tägige Frist zu laufen.

Liegt eine **gültige Kündigung vor**, muss der Vermieter weitere Schritte einleiten, bevor die Wohnung geräumt wird: Der Vermieter muss beim Zivilgericht ein **Ausweisungsbegehren** einreichen. Das Gericht erlässt anschliessend die **Mietausweisung** (Ausweisungsentscheid), in der dem Mieter eine Frist zum Verlassen der Wohnung mitgeteilt wird. Daraufhin muss der Vermieter die **Vollstreckungsmassnahmen** (Räumung) beantragen. Die Räumung kann im Beisein der Polizei erfolgen. Die Kosten für die Räumung und die Einlagerung allfälligen Mobiliars, die Gerichtskosten etc gehen vorerst zu Lasten der Vermieter, können dann jedoch beim Mieter eingefordert und betrieben werden.

Unterstützung

IG Wohnen

Leonhardsstr. 38, 4051 Basel (1. Stock)

061 271 06 16

www.ig-wohnen.ch

öffentliche Sprechstunde:

Mo 10:30 – 13:00

Fr 16:00 – 18:30

Zielgruppe: alle in Basel-Stadt wohnhaften Personen

Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten

Utengasse 36, 4058 Basel (1. Stock)

061 267 85 21

Auskünfte: telefonisch Mo – Fr zu Bürozeiten

Am Schalter der Kanzlei:

Mo – Do 10:00 – 11:30 und 14:00 – 15:30

Juristische Beratung + Do 10:00 – 11:00

(Anmeldung ab 9:45)

Zielgruppe: alle in Basel-Stadt wohnhaften Personen

Schwarzer Peter

Elsässerstr.22, 4056 Basel

061 383 84 84

team@schwarzerpeter.ch

Kurzberatung: Di + Do 14:00 – 17:00

Zielgruppe: alle Personen mit und ohne festen Wohnsitz

JuAr Basel Jugendberatung

Theodorskirchplatz 7, 4058 Basel

061 683 08 82

www.jugendberatung-juarbasel.ch

Zielgruppe: alle Jugendlichen und jungen Erwachsene zwischen 12-25 Jahre aus Basel-Stadt

Stiftung Rheinleben

Beratungsstelle, Clarastrasse 6, 4058 Basel

061 686 92 22, www.rheinleben.ch

Zielgruppe: Erwachsene, 18 Jahre bis AHV-Alter, mit IV-Rente oder IV-Massnahmen aus psychischen Gründen aus Basel-Stadt

Mieterinnen- und Mieterverband

Clarastrasse 2, 4058 Basel (6.Stock)

061 666 60 90

www.mieterverband.ch/mv-bs

Zielgruppe: für Mitglieder oder Selbstzahler

Dieser Flyer wurde erstellt durch das

Netzwerk Wohnungsnot,

Einem informellen Zusammenschluss verschiedenster Organisationen und Gruppierungen, welche gemeinsam die herrschende Wohnungsnot in Basel bekämpfen. Im Mailverteiler sind ca. 100 Adressen. An den Sitzungen nehmen regelmässig ca. 15 Organisationen teil.

Mitglieder sind u.a.:

Heilsarmee Region Basel

Planet 13

Stiftung Rheinleben

Suchthilfe Region Basel

BastA!

Schwarzer Peter

Soup&Chill

frauenOase

JuAr Basel Jugendberatung