
Merksblatt

Passivrauchen – Störender Rauch von Nachbarn

Die Gefahren des Passivrauchens sind mittlerweile gut bekannt; dennoch muss rund ein Viertel der Nichtraucher in der Schweiz während mindestens einer Stunde pro Tag unfreiwillig mitrauchen. Auch unter Nachbarn ist das Passivrauchen immer wieder ein Thema – beispielsweise wenn der Rauch aus der Nachbarswohnung oder vom Balkon der Nachbarn durch geöffnete Fenster, durch Lüftungen oder durch bauliche Undichtigkeiten in die eigene Wohnung oder auf den eigenen Balkon vordringt. Das vorliegende Merksblatt gibt Tipps, wie Sie gegen solche Belästigungen vorgehen können. Grundlageninformationen über Passivrauchen sind auf der Webseite der Lungenliga Schweiz erhältlich:

www.lungenliga.ch

Informationen über die schweizweite Volksinitiative zum Schutz vor Passivrauchen finden Sie auf folgender Webseite: www.at-schweiz.ch

1 – Persönliches Gespräch mit den Nachbarn

Der einfachste und meist schnellste Weg zu einer sinnvollen Regelung ist das direkte Gespräch mit den rauchenden Nachbarn. Wer seine legitimen Bedürfnisse höflich, aber bestimmt anbringt, ohne dem Gesprächspartner Vorwürfe zu machen, findet in der Regel Gehör. Im Gespräch sollte den rauchenden Nachbarn mitgeteilt werden, wann, wo und weshalb der Rauch störend wirkt. Auf dieser Grundlage können Absprachen

bzgl. Lüftung, Einschränkung des Rauchens etc. getroffen werden. Allenfalls muss das Gespräch mehrmals wiederholt werden. Dabei kann auch auf das Mietrecht aufmerksam gemacht werden, dass die Mietparteien zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet.

Rechtliche Grundlage

Gemäss Artikel 684 Zivilgesetzbuch (ZGB) gilt störender Rauch aus Nachbarwohnungen als rechtlicher Mangel einer Mietsache. Nach Obligationenrecht (OR) Artikel 259ff muss dieser Mangel von der Eigentümerschaft/Vermieterschaft beseitigt werden, er rechtfertigt eine Herabsetzung des Mietzinses oder berechtigt zu einer Schadenersatzforderung.

Alle Mieterinnen und Mieter sind nach OR Artikel 257f zu Rücksichtnahme und Sorgfalt verpflichtet. Allerdings können Rücksichtnahme und Sorgfalt nur durch die Eigentümerschaft/Vermieterschaft und nicht von anderen Mieterinnen und Mietern durchgesetzt werden.

Wird die Sorgfaltspflicht durch den Mieter oder die Mieterin trotz schriftlicher Mahnung der Vermieterschaft verletzt, so dass anderen Wohnparteien eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist, kann die Vermieterschaft Wohnungen mit einer Frist von mind. 30 Tagen auf Monatsende kündigen.

2 – Brief an den Vermieter

Falls das persönliche Gespräch keine Einigung bzw. Besserung der Situation bringt, sollte ein Brief an den Vermieter verfasst werden. Darin wird dieser über den Sachverhalt sowie vorhergegangene Gespräche mit dem Nachbarn informiert. Der Vermieter ist dafür verantwortlich, dass das Mietrecht, welches die Mietparteien zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet, respektiert wird. Der Vermieter sollte deshalb schriftlich dazu aufgefordert werden, mit der rauchenden Mietpartei das Gespräch zu suchen oder diesen schriftlich zu mahnen. Der Vermieter kann der rauchenden Mietpartei bei einer Nichtbefolgung zudem die Kündigung des Mietverhältnisses androhen.

3 – Rechtliche Schritte

Falls der Vermieter trotz schriftlicher Aufforderung seinen Pflichten zur Behebung des Mangels nicht nachkommt, können rechtliche Schritte unternommen werden. Als erster Schritt erfolgt in der Regel die Hinterlegung des Mietzinses. Danach müssen innerhalb von 30 Tagen die Ansprüche bei der zuständigen Schlichtungsbehörde geltend gemacht werden. Auch eine Reduktion des Mietzinses ist eine mögliche Massnahme. Bei allen rechtlichen Schritten empfiehlt es sich, vorab bei einer Mieterschaftsberatung, die von vielen Gemeinden angeboten wird, oder beim Mieterverband (www.mieterverband.ch) Rat einzuholen.

August 2024