

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 75 (2000)  
**Heft:** 9  
  
**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Diese Seite wird betreut von  
RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:  
01/362 42 40  
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr  
E-Mail: ruedi.schoch@svw.ch  
salome.zimmermann@svw.ch

## Rauchen auf dem Balkon

**Rauchen in einer Mietwohnung und auf dem Balkon ist grundsätzlich gestattet. Bei übermässigem Rauchen, welches den Mitmietern die Benutzung ihrer eigenen Balkone verunmöglicht oder wenn in nicht bloss geringer Weise Rauch in benachbarte Wohnungen eindringt, hat die Genossenschaft für Abhilfe zu sorgen.**

Die Rauchzeichen des Grillierens auf dem Balkon mit den entsprechenden nachbarlichen Problemen sind bekannt, doch wie steht es mit dem «Paffen»? Ein Blick in die juristische Literatur und Judikatur hilft nicht sogleich weiter.

**SORGFALTPFLICHT** Anzuknüpfen ist bei Art. 257 f Abs. 1 OR, worin es heisst, dass der Mieter die Sache sorgfältig gebrauchen muss. Was genau unter diesen Sorgfaltspflichten zu verstehen ist, ergibt sich in erster Linie aus dem Mietvertrag. Die meisten Mietverträge bestimmen, dass die Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet werden, sie enthalten aber keine Ausführungen zum Rauchen an sich noch zum Rauchen auf den Balkonen<sup>1</sup>. Die Regelung im Mietvertrag kann durch eine Hausordnung ergänzt werden. Diese bezweckt ein möglichst reibungsloses Zusammenleben in einem Gebäude, und sie kann auch Bestimmungen über das Rauchen enthalten. Wird das Problem aktuell, sind diese Bestimmungen genau durchzusehen, da aus Regelungen, die für gemeinsam genutzte Räumlichkeiten wie das Treppenhaus,

die Waschküche oder den Keller aufgestellt worden sind, allenfalls Rückschlüsse gezogen werden können. Anzumerken bleibt, dass ein generelles Rauchverbot in der Wohnung – sei es im Mietvertrag oder in der Hausordnung – die Mieter gemäss heutiger gesellschaftlicher Auffassung wohl allzu sehr in der Entfaltung ihrer Persönlichkeit einschränken<sup>2</sup> würde und nicht rechtswirksam wäre<sup>3</sup>. Wenn keine Vereinbarung darüber vorliegt, ob im Rahmen der Nutzung «Wohnen» Rauchen auf dem Balkon zulässig ist, ist in einem zweiten Schritt zu klären, welches der übliche Gebrauch ist. Dabei ist das «normale» Rauchen auf dem Balkon wohl als recht verbreitet anzusehen und es muss als üblicher – und auch zulässiger – Gebrauch der Mietsache betrachtet werden. Gerade bei Mietern, die Nichtraucher sind, ist es häufig so, dass deren Gäste an der frischen Luft rauchen dürfen.

**RÜCKSICHT NEHMEN** Gewisse Toleranz wird verlangt. Ab welcher Zigarette ist das Rauchen nicht mehr zulässig? Abs. 2 von Art. 257 f OR enthält

die Pflicht des Mieters zur Rücksichtnahme auf die Hausbewohner und Nachbarn. Rücksichtnahme bedeutet dabei, dass der Mieter den Gebrauch der Mietsache so zu gestalten hat, dass übermässige Einwirkungen, wie sie das Nachbarrecht<sup>4</sup> verpönt oder wie die allgemeinen Polizeivorschriften sie gebieten, unterbleiben. Nicht jede Beeinträchtigung des ungestörten Wohngenusses der Mitmieter stellt allerdings bereits eine Verletzung der Rücksichtnahmepflicht dar. Der Mieter hat die sich aus dem üblichen Gebrauch der Mietsache durch die Mitmieter ergebenden Beeinträchtigungen und Einschränkungen in Kauf zu nehmen. So muss er tolerieren, dass aus der Wohnung eines Kettenrauchers Rauch dringt, wenn dieser sie zum Betreten oder Verlassen der Wohnung öffnet. Hingegen müssen über das übliche Mass hinausgehende Beeinträchtigungen nicht hingenommen werden. Doch wann ist das Mass überschritten? Die Kriterien der Übermässigkeit im nachbarlichen Verhältnis gemäss Art. 684 ZGB helfen da nicht viel weiter.



Wichtig ist, dass die Beurteilung nicht aufgrund subjektiver Kriterien einzelner Mieter erfolgt, sondern eine objektive Betrachtungsweise gilt. Massgebend ist dabei, ob sich ein durchschnittlich toleranter Mieter durch den Rauch gestört fühlt. Ein Unterschied macht sicher, ob der Mitmieter selber Raucher ist oder nicht, da von Rauchern eine höhere Toleranz zu erwarten ist. Weiter kann die Übermässigkeit nicht losgelöst von den baulichen Gegebenheiten beurteilt werden. Je näher die einzelnen Balkone über- und nebeneinander liegen, desto schneller tritt Übermässigkeit ein. Eine Rolle spielt auch die Hauptwindrichtung. Ob die gemeinsamen Räumlichkeiten aufgrund der Hausordnung rauchfrei sind oder nicht, ist ebenfalls zu berücksichtigen.

**EINZELFALL BEURTEILEN** Die Grenze liegt dort, wo die betroffenen Mitmieter – objektiv betrachtet – wegen des Rauchs den eigenen Balkon nicht mehr bestimmungsgemäss benutzen können, d. h., sich darauf nicht mehr entspannt

hinsetzen können. Ebenfalls erreicht ist die Grenze, wenn die Fenster der eigenen Wohnung nicht mehr offen gelassen werden können, weil Rauch in die Wohnung dringt und dieser dauernd zu riechen ist. Wirkt sich der Rauch nur auf dem Balkon aus, wird man wohl etwas mehr Toleranz verlangen dürfen. Wo die Grenze zwischen zulässigem Genuss und übermässiger «Pafferei» zu ziehen ist, kann aber nur im Einzelfall beurteilt werden.

#### ZEITLICHE EINSCHRÄNKUNG

Fühlt sich ein Mieter durch Rauch beeinträchtigt und wendet sich deshalb an die Genossenschaftsverwaltung, können allenfalls bereits Absprachen bezüglich zeitlicher Einschränkungen des Rauchens auf dem Balkon das Problem lösen. Sind «Vergleichslösungen» nicht möglich, so kann die Genossenschaft den übermässig rauchenden Mieter schriftlich – eingeschrieben – ermahnen, seinen Raucherkonsum so auszuleben, dass die übrigen Mieter davon nicht betroffen sind. Ändert der Raucher sein Verhalten nicht,

so besteht die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 257 f Abs. 3 OR. Erforderlich ist eine entsprechende schriftliche Ermahnung. Mangels entsprechender bereits ergangener Gerichtsurteile ist der Ausgang eines allfälligen Gerichtsverfahrens aber nicht vorhersehbar. Denkbar ist auch, dass der betroffene nicht-rauchende Mieter der Genossenschaft eine Frist zur Mängelbeseitigung stellt und androht, den Mietzins zu hinterlegen respektive eine Herabsetzung des Mietzinses begehrt. Ein Mangel liegt aber nur bei übermässiger Raucherei vor, und nur in dieser Situation ist der Vermieter gegenüber Mitmietern verpflichtet, gegen den übermässigen Raucher tätig zu werden.

<sup>1</sup>Vgl. als Beispiel Mustermietvertrag des SVW

<sup>2</sup>Vgl. Zihlmann, Das Mietrecht, Zürich 1995, S. 25f.

<sup>3</sup>In Anwendung von Art. 19 und 20 OR und Art. 27 ZGB

<sup>4</sup>In Art. 684 ZGB

#### Urteile und Entscheide

Der Rechtsdienst ist Ihnen, liebe LeserInnen, dankbar, wenn Sie uns Urteile und sonstige wichtige Entscheide von Schlichtungsbehörden, Mietgerichten, kantonalen Obergerichten, dem Schweizerischen Bundesgericht und ganz generell den Zivilgerichten zustellen würden. (Sei das betreffend Ausweisungen, Rechtsöffnungsverfahren, Verrechnung mit dem Anteilschein, Nachbarrechtsstreitigkeiten oder Anfechtung von Generalversammlungsbeschlüssen.) Einerseits geben Sie uns damit die Möglichkeit, die Rechtsentwicklung an der Basis zu verfolgen und unsere Beratungen laufend anzupassen. Andererseits können wir Sie mittels dieser Urteile über grundlegende oder immer wiederkehrende Fragestellungen informieren oder Ihnen diese näher erläutern.

#### In Kürze

##### Nachmieter in der Genossenschaft

Immer wieder zu Diskussionen Anlass gibt die Frage, ob eine Einzelperson als Nachmieter für eine von einer Familie bewohnte Wohnung akzeptiert werden muss. Belegungsvorschriften der Genossenschaft gelten auch für Nachmieter, wenn sie in den Statuten festgelegt oder in einem Reglement enthalten sind, das aufgrund der Statuten erlassen wurde. Hingegen genügt die Argumentation «das haben wir

schon immer so gemacht» nicht. Die Genossenschaft muss jedoch auch beim Fehlen solcher Bestimmungen mit einem Nachmieter, der nicht ihren Vorstellungen entspricht, keinen Mietvertrag abschliessen. In diesem Fall wird aber der Vormieter auf den Zeitpunkt, in dem der abgelehnte Nachmieter die Wohnung übernommen hätte, von seiner Pflicht zur Zahlung von Mietzins und Nebenkosten befreit.

##### Mündlicher Mietvertrag

In der Regel ist ein Mietvertrag erst abgeschlossen, wenn beide Parteien den schriftlichen Vertrag unterzeichnet haben. Ausnahmsweise aber kommt ein Mietvertrag bereits mündlich zu Stande und die nachfolgende schriftliche Vereinbarung ist nur noch die Bestätigung eines bereits abgeschlossenen Vertrages. Voraussetzung für diese Ausnahmesituation ist, dass aus den Umständen folgt, dass der Mieter klar davon ausging, er werde die Wohnung

mieten und dass ein entsprechendes Bestätigungsschreiben des Vermieters unwidersprochen bleibt. Solche Umstände sind beispielsweise, wenn der zukünftige Mieter mit dem Vermieter zusammen die Farbe des neuen Teppichs ausliest und mit dem Vormieter eine Vereinbarung über die Übernahme von Mobilien abschliesst.