

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 auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.01.2026

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 Mitmieter den Benutzung ihrer eigenen Balkone verunmöglicht oder wenn in nicht blass geringer Weise Rauch in benachbarte Wohnungen eindringt, hat die Gennossenschaft 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.

SORGFALTSPFLICHT 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 Balkonen¹. 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 einschränken² würde und nicht rechtswirksam wäre³. 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 Mieter, 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 Nachbarrecht⁴ 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 Mieter 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 Be- trachtungsweise 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 los- gelöst von den baulichen Gegebenheiten beurteilt werden. Je näher die einzelnen Balkone über- und nebeneinander liegen, desto schneller tritt Über- mässigkeit ein. Eine Rolle spielt auch die Hauptwindrich- tung. Ob die gemeinsamen Räumlichkeiten aufgrund der Hausordnung rauchfrei sind oder nicht, ist ebenfalls zu be- rücksichtigen.

EINZELFALL BEURTEILEN Die Grenze liegt dort, wo die betrof- fenen Mitmieter – objektiv betrachtet – wegen des Rauchs den eigenen Balkon nicht mehr bestimmungsgemäß be- nützen 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 zu- lässigem Genuss und übermäs- siger «Pafferei» zu ziehen ist, kann aber nur im Einzelfall beur- teilt werden.

ZEITLICHE EINSCHRÄNKUNG

Fühlt sich ein Mieter durch Rauch beeinträchtigt und wen- det sich deshalb an die Ge- nossenschaftsverwaltung, kön- nen allenfalls bereits Ab- sprachen bezüglich zeitlicher Einschränkungen des Rau- chens auf dem Balkon das Pro- blem lösen. Sind «Vergleichs- lösungen» nicht möglich, so kann die Genossenschaft den übermässig rauchenden Mieter schriftlich – eingeschrieben – ermahnen, seinen Rauch- konsum so auszuleben, dass die übrigen Mieter davon nicht betroffen sind. Ändert der Raucher sein Verhalten nicht,

so besteht die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündi- gung des Mietverhältnisses nach Art. 257 f Abs. 3 OR. Erfor- derlich ist eine entsprechende schriftliche Ermah- nung. Mangels entsprechender bereits ergangener Gerichtsurteile ist der Ausgang eines allfälligen Gerichtsverfahrens aber nicht vorhersehbar. Denkbar ist auch, dass der betroffene nicht- rauchende Mieter der Genos- senschaft eine Frist zur Mängel- beseitigung stellt und androht, den Mietzins zu hinterlegen respektive eine Herabsetzung des Mietzinses begehr. Ein Mangel liegt aber nur bei über- mässiger Raucherei vor, und nur in dieser Situation ist der Vermieter gegenüber Mit- mieter verpflichtet, gegen den übermässigen Raucher tätig zu werden.

Urteile und Entscheide

Der Rechtsdienst ist Ihnen, liebe LeserInnen, dank- bar, wenn Sie uns Urteile und sonstige wichtige Ent- scheide von Schlich- tungsbehörden, Miet- gerichten, kantonalen Ober- gerichten, dem Schwei- zerischen Bundesgericht und ganz generell den Zivilgerichten zustellen wür- den. (Sei das betreffend Ausweisungen, Rechtsöff- nungsverfahren, Verrech- nung mit dem Anteilschein- kapital, Nachbarrechts- streitigkeiten oder Anfech- tung von Generalver- sammlungsbeschlüssen.) Einerseits geben Sie uns damit die Möglichkeit, die Rechtsentwicklung an der Basis zu verfolgen und un- sere Beratungen laufend anzupassen. Andererseits können wir Sie mittels dieser Urteile über grund- legende oder immer wie- derkehrende Fragestellun- gen informieren oder Ihnen diese näher erläutern.

¹Vgl. als Beispiel Mustermietvertrag des SVW

²Vgl. Zihlmann, Das Mietrecht, Zürich

1995, S. 25f.

³In Anwendung von Art. 19 und 20 OR und Art. 27 ZGB

⁴In Art. 684 ZGB

In Kürze

Nachmieter in der Genossenschaft

Immer wieder zu Diskussio- nen Anlass gibt die Frage, ob eine Einzelperson als Nach- mieter für eine von einer Familie bewohnte Wohnung akzeptiert werden muss. Belegungsvor- schriften der Genossenschaft gelten auch für Nachmieter, wenn sie in den Statuten fest- gelegt oder in einem Regle- ment enthalten sind, das auf- grund der Statuten erlassen wurde. Hingegen genügt die Ar- gumentation «das haben wir

schon immer so gemacht» nicht. Die Genossenschaft muss je- doch auch beim Feh- len solcher Bestimmungen mit einem Nachmieter, der nicht ihren Vor- stellungen entspricht, keinen Mietvertrag abschliessen. In die- sem Fall wird aber der Vor- mieter auf den Zeitpunkt, in dem der abgelehnte Nachmieter die Wohnung übernommen hätte, von seiner Pflicht zur Zah- lung 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 Ver- trages. Voraussetzung für diese Ausnahmesituation ist, dass aus den Umständen folgt, dass der Mieter klar davon aus- ging, er werde die Wohnung

mieten und dass ein entspre- chendes Bestätigungsschreiben des Vermieters unwiderspro- chen bleibt. Solche Umstände sind beispielsweise, wenn der zukünftige Mieter mit dem Vermieter zusammen die Farbe des neuen Teppichs aus- liest und mit dem Vermieter eine Vereinbarung über die Über- nahme von Mobiliar abschliesst.