

# Tabakrauch vom Nachbarn

## Lästig und schädlich: Was tun?

Tabakrauch ist sehr gefährlich für die Gesundheit, auch wenn Sie selber nicht rauchen, sondern nur den Rauch Ihrer Nachbarn passiv mitrauchen müssen. Zudem ist er lästig und kann Ihr Eigentum schädigen. Das gilt auch für Rauch von Cannabis oder neuerdings und grundsätzlich auch für Dampf von E-Zigaretten (Erhitzer oder Vernebler, «Vapes»). Dringt Tabakrauch von aussen in Ihre Wohnung ein, müssen Sie das nicht dulden. Wir sagen Ihnen, was Sie tun können, um sich davor zu schützen.

### Vorbeugen ist besser

Bevor Sie eine ältere Wohnung oder ein älteres Reihenhaus mieten oder kaufen, erkundigen Sie sich nach den Abdichtungen, die bei Ritzen und Versorgungsschächten gemacht worden sind. Mieten oder kaufen Sie nur einwandfrei sanierte Wohnungen. Achten Sie auch auf die Fassaden: Diese können so gebaut oder nachgerüstet werden, dass Rauch nicht in die obere Wohnung zieht.

### Sie haben Recht und Vernunft auf Ihrer Seite

Als Mieter sind Sie durch das Obligationenrecht (OR Art. 253 ff), das Zivilgesetzbuch (ZGB Art. 684) und eventuell auch durch Verträge und Hausordnungen geschützt. Als Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses sind Sie durch das Zivilgesetzbuch (ZGB Art. 684) geschützt, eventuell auch durch Hausordnungen. Mehr über «Rechtliche Grundlagen» erfahren Sie auf der nächsten Seite.

Das Recht auf der eigenen Seite zu haben ist gut. Doch Konflikte unter Nachbarn sind oft eine Quelle von Stress oder Schlimmerem. Viele gehen der Auseinandersetzung lieber aus dem Weg. Das muss nicht sein: Die folgenden Tipps, vielfach praktisch erprobt, zeigen Ihnen einen Weg, der mit guten Aussichten zum Erfolg führt.

### 1. Schritt: Ruhig bleiben und sich informieren

Ärger über lästigen Tabakrauch ist verständlich. Lassen Sie ihn erst mal verrauchen, und nutzen Sie die Zeit, sich über Ihre Rechte genau zu informieren. Warten Sie dann den passenden Moment ab, und suchen Sie das Gespräch mit den Nachbarn.

### 2. Schritt: Das erste Gespräch

Beginnen Sie mit etwas positivem Smalltalk, und lenken Sie das Gespräch erst dann auf den Tabakrauch. Oft wissen Ihre Nachbarn ja gar nicht, dass der Rauch Sie belästigt und schädigt. Sagen Sie es freundlich, aber klar, und bitten Sie, nur noch dort zu rauchen, wo kein Rauch in Ihre Wohnung eindringen kann, zum Beispiel nicht mehr auf dem Balkon, im Treppenhaus, im Lift und in anderen gemeinschaftlich genutzten Räumen und nicht bei geöffneten Fenstern.

### 3. Schritt: Beobachten, wenn nötig Folgegespräche

Gespräche führen in vielen Fällen zu einer einvernehmlichen Lösung. Manchmal sind etwas Geduld und wiederholtes Nachhaken nötig. Falls das nicht zum Ziel führt, kündigen Sie an, den Vermieter oder die Immobilienverwaltung zu informieren. Bleiben Sie dabei ruhig und sachlich, drohen Sie noch nicht mit juristischen Schritten. Warten Sie ab im Bewusstsein, dass Sie jederzeit und bestens vorbereitet eine Unterlassungsklage beim zuständigen Gericht in Ihrem Kanton einreichen können. Führen Sie ein Tagebuch, und lassen Sie dieses durch Zeugen bestätigen.

### 4. Schritt: Vermieter oder Immobilienverwaltung informieren

#### Sachverhalt

Schildern Sie den Sachverhalt möglichst genau: Wann, wo und wie oft dringt Tabakrauch in Ihre Wohnung? Wann haben Gespräche mit dem Nachbarn stattgefunden? Was ist dabei vereinbart worden? Welche Einschränkungen, die eigene Wohnung zu nutzen, erleiden Sie durch den Tabakrauch? Welche Personen (Kinder, Erwachsene) sind vom Tabakrauch betroffen? Berufen Sie sich auf Belästigungen, die eine Person üblicherweise nicht dulden muss, denn nur die Üblichkeit ist massgebend für das Gesetz. Argumentieren Sie also nicht mit Krankheiten wie Asthma, Erkältungen, Long Covid, COPD usw., die nicht allgemein üblich sind.

#### Zuständigkeit

Bei Mietwohnungen wie auch bei gemieteten Häusern ist der Vermieter zuständig. Bei Eigentumswohnungen ist

grundsätzlich die Gemeinschaft der Eigentümer zuständig. Falls es eine solche gibt, gilt dies auch für Reihen- und Terrassenhäuser. Üblicherweise delegiert die Eigentümergemeinschaft die administrativen Aufgaben an eine Immobilienverwaltung. Diese ist somit die erste Anlaufstation bei Beschwerden. Ein Stockwerk- oder Hauseigentümer hat jedoch rechtlich weniger Möglichkeiten als ein Mieter, weil seine Ansprüche nur durch das Zivilgesetzbuch geschützt sind, nicht aber durch das Obligationenrecht. Kurz gesagt, ein Mieter kann direkt gegen rauchende Nachbarn vorgehen und indirekt auch den Vermieter in die Pflicht nehmen; ein Eigentümer kann nur direkt gegen die Verursacher klagen.

## 5. Schritt: Abwarten, wenn nötig bei Vermieter oder Verwaltung nachhaken

Falls weiterhin Tabakrauch in Ihre Wohnung dringt, melden Sie dies dem Vermieter oder der Immobilienverwaltung.

Im Mietverhältnis hat der Vermieter dafür zu sorgen, dass die Mietsache gemäss OR 253ff keine Mängel aufweist. Im Stockwerkeigentum ist die Immobilienverwaltung zuständig dafür, dass die Hausordnung eingehalten wird. Sollte diese in Sachen Tabakrauch nicht anwendbar sein, gilt ZGB 684. Stellen Sie den Antrag, die Hausordnung so zu ergänzen, dass Rauchen nur noch ohne Belästigung der Nachbarn erlaubt ist.

Dringt wegen baulicher Mängel Tabakrauch in Ihre Wohnung ein, ist dies auch ein Zeichen, dass die Wohnungen nicht feuersicher getrennt sind. Diese erhöhte Gefahr im Brandfall müssen Sie nicht dulden. Weisen Sie den Vermieter oder die Immobilienverwaltung darauf hin. Im übrigen ist Tabakrauch ähnlich wie schwarzer Schimmel oder Radon eine weitere Gefahr, die Sie nicht dulden müssen.

Ist die Verwaltung erst einmal eingeschaltet und nimmt sie ihre Pflichten ernst und interveniert, wird die Belästigung in vielen Fällen aufhören. Das bietet Ihnen die Gelegenheit, die Sache in einem freundlich anerkennenden Gespräch mit dem Nachbarn abzuschliessen.

## 6. Schritt: Für Mieter

Anhaltende Belästigung durch Tabakrauch ist ein Mangel am Mietobjekt, den Sie nicht hinnehmen müssen. Falls der Vermieter diesen Mangel nicht innert angemessener Frist behebt, stehen Ihnen weitere Rechte zu: Sie können die künftigen Mietzinse hinterlegen (OR 259g) und eventuell sogar herabsetzen lassen (OR 259d). Sie können bauliche Mängel beheben lassen und die Kosten danach dem Vermieter in Rechnung stellen (OR 259e). Detaillierte Erläuterungen dazu finden Sie unter «Rechtliche Grundlagen». Allerdings sind Unterlassungsklagen und andere Rechtshändel aufwändig und können mit hohen Kosten verbunden sein.

## 7. Schritt: Wenden Sie sich an pro aere

Haben Ihre Vorstösse beim Vermieter, bei der Immobilienverwaltung oder bei der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer nicht zum Erfolg geführt, wenden Sie sich an pro aere.

pro aere hat eine langjährige Beratungspraxis und hat schon in zahlreichen Fällen helfen können. Bevor Sie uns anrufen, halten Sie bitte die folgenden Informationen bereit:

- Wo, wann und wie oft dringt Tabakrauch in Ihre Wohnung?
- Wie stark fühlen Sie sich dadurch belästigt?
- Welche Personen leiden darunter?
- Seit wann besteht das Problem?
- Sind Sie Mieter oder Eigentümer einer Wohnung oder eines Reihen- oder Terrassenhauses? Wie ist die Beschaffenheit der Liegenschaft?
- Falls Sie Eigentümer sind: Sind eine Verwaltung oder eine Gemeinschaft der Eigentümer zuständig?
- Was haben Sie bisher unternommen?
- Weshalb haben Ihre Vorstösse nicht zum Erfolg geführt?

## Rechtliche Grundlagen

Das Obligationenrecht (OR) regelt Rechte und Pflichten im Mietverhältnis. Das Zivilgesetz (ZGB) regelt Rechte und Pflichten zwischen Nachbarn.

## Rücksichtspflicht

Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. Eine Verletzung dieser Pflicht kann die Kündigung des fehlbaren Mieters zur Folge haben:

OR 257 f

<sup>2</sup> Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

<sup>3</sup> Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter (...) mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Die Belästigung von Nachbarn durch Tabakrauch darf nach allgemein anerkanntem Rechtsempfinden als Verletzung der Rücksichtspflicht gelten. Dies entspricht auch der gesetzgeberischen Praxis (Bundesgesetz zum Schutz vor Passivrauchen 2010) und der Rechtsprechung. Nicht einmal die Tabakindustrie behauptet heute noch, Tabakrauch sei unschädlich.

## Mängel an der Mietsache

Der Vermieter hat dafür zu sorgen, dass die Mietsache in einwandfreiem Zustand ist. Im Falle einer Wohnung bedeutet dies, dass Wohnen ohne Schadstoffeinwirkung möglich sein muss. Bei Mängeln kann der Mieter deren Beseitigung oder Kompensation verlangen:

OR 259 a

<sup>1</sup> Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu veranlassen noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter:

- a. den Mangel beseitigt;
- b. den Mietzins verhältnismässig herabsetzt;
- c. Schadenersatz leistet;
- d. den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt.

<sup>2</sup> Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen.

Juristisch stellt sich die Frage, ob es sich bei Immission von Tabakrauch um einen Mangel an der Mietsache handelt. Die Antwort wird im Einzelfall davon abhängen, wie und zu welchem Gebrauchszweck die Mietsache genutzt wird und wie stark die Immission diesen Gebrauchszweck beeinträchtigt. Nach anerkannter Rechtsauffassung sind die Ansprüche der geschädigten Partei durch die «vernünftigen Erwartungen» an die Mietsache gegeben. Vernünftigerweise ist davon auszugehen, dass ein Mieter den Tabakrauch von Nachbarn in seiner eigenen Wohnung (dazu zählt auch der Balkon) nicht dulden muss.

### Herabsetzung des Mietzinses

Dieses Mittel soll den verminderten Gebrauchswert der Mietsache kompensieren:

OR 259 d

Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt.

Das Ausmass der Herabsetzung ist Verhandlungssache und kann zu unnötigen und zeitraubenden Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter führen. Falls der Vermieter eine Herabsetzung nicht anerkennt, kann er seinerseits auf Zahlung der Restmiete bestehen und mit Kündigung drohen. Deshalb lohnt es sich in den meisten Fällen, nicht einen Teil des Mietzinses zu bestreiten, sondern den vollen Mietzins zu hinterlegen.

### Hinterlegung des Mietzinses

Bevor Sie den Mietzins hinterlegen können, müssen Sie den Vermieter schriftlich auffordern, den Mangel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben. Andernfalls würden Sie den gesamten Mietzins (ohne Nebenkosten) hinterlegen. Die Hinterlegungsstelle erfahren Sie von der örtlichen Schlichtungsbehörde oder von den Mieterverbänden. Mit der Hinterlegung gilt der Mietzins als bezahlt:

OR 259 g

<sup>1</sup> Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist Mietzinse die künftig fällig werden bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinter-

legen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

<sup>2</sup> Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt.

Innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses müssen Sie Ihre Ansprüche bei der Schlichtungsbehörde am Ort der Wohnung schriftlich geltend machen. Die hinterlegten Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn Sie diese Frist versäumen.

Umgekehrt hat der Vermieter das Recht, die Ansprüche des Mieters zu bestreiten. Die Mietzinse bleiben blockiert bis zu dem Zeitpunkt, an dem der Vermieter Recht bekommt:

OR 259 h

<sup>1</sup> Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

<sup>2</sup> Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

### Bauliche Massnahmen

Falls Tabakrauch durch Ritzen, Löcher oder undichte Schächte eindringt und der Vermieter nicht innert angemessener Frist diesen Mangel behebt, können Sie ihn eventuell auf Kosten des Vermieters durch eigene bauliche Massnahmen fachkundig beheben lassen. Juristisch gesehen wird der Vermieter dadurch Ihnen gegenüber schadenersatzpflichtig:

OR 259 e

Hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

Beachten Sie, dass Sie gegenüber dem Handwerker für die Bezahlung der Rechnung haften. Diese Kosten müssen Sie dem Vermieter in Rechnung stellen und nötigenfalls auf dem Rechtsweg einfordern. Holen Sie Hilfe. Haben Sie eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen? Deren Juristen stehen wir für fachliche Auskünfte gerne zur Verfügung.

### Das Eigentumsrecht und seine Grenzen

Legen nicht Verträge etwas anders fest, darf man in seiner eigenen oder in einer gemieteten Wohnung grundsätzlich rauchen. Dies ist ein grundlegendes Eigentumsrecht. Es hat aber Grenzen. Diese werden überschritten, wenn Tabakrauch in die benachbarte Wohnung dringt. In diesem Fall kann die geschädigte Partei juristisch dagegen vorgehen:

ZGB 679

<sup>1</sup> Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen.

In einem weiteren Artikel hält das Zivilgesetzbuch ausdrücklich fest, dass Luftverunreinigung und übler Geruch zu den

verbotenen und damit nicht hinzunehmenden Überschreitungen des Eigentumsrechts gehören:

#### ZGB 684

<sup>1</sup> Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.

<sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.

Das Zivilgesetzbuch ist unabhängig davon anwendbar, ob es sich um eine Mietwohnung, eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus handelt.

## Mietwohnung

Bei einer Mietwohnung ist der Vermieter gehalten, dafür zu sorgen, dass kein Mieter das Nutzungsrecht an seiner Wohnung überschreitet, indem er andere Mieter durch Tabakrauch belästigt. Dies ist eine «vertragliche Nebenpflicht» des Vermieters. Unternimmt der Vermieter nichts dagegen, handelt es sich juristisch gesehen um eine «Schlechtleistung» oder «positive Vertragsverletzung». Der Mangel an der Mietsache ist in diesem Fall nicht durch deren mangelhafte Qualität begründet, sondern durch eine Verletzung der vertraglichen Nebenpflicht. Der Vermieter wäre von dieser nur dann befreit, wenn der geschädigte Mieter in der Lage wäre, die Immission selbst abzuwehren. Bei eindringendem Tabakrauch ist das eindeutig nicht der Fall. Falls der geschädigte Mieter bauliche Massnahmen trifft, handelt er stellvertretend für ein Versäumnis des Vermieters, der dadurch schadenersatzpflichtig wird.

## Eigentumswohnung, Reihenhaus, Terrassenhaus

Bei einer Eigentumswohnung obliegt die Pflicht zum Schutz vor Immissionen der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. In der Regel delegiert jedoch die Gemeinschaft der Eigentümer alle Verwaltungsaufgaben an eine Immobilienverwaltung, zum Beispiel an ein Architektur- oder Treuhandbüro, was auch ein indirektes Vorgehen ermöglicht, ähnlich wie bei einer Mietwohnung. Je grösser die Überbauung, desto eher wird die Immobilienverwaltung auch Aufgaben erfüllen, die typischerweise ein Vermieter leistet, zum Beispiel das Erstellen von Hausordnungen, Hauswartung, Nebenkostenabrechnung usw.

Unser Partner:



Das gemeinnützige Programm zur Früherkennung von Lungenkrebs, vor allem für Raucher und Ex-Raucher. Selbsttest auf [www.lungendiagnostik.ch](http://www.lungendiagnostik.ch)

Als Eigentümer eines Reihen- oder Terrassenhauses müssen Sie grundsätzlich direkt beim Nachbarn intervenieren, der die Immissionen verursacht. Falls jedoch alle Hauseigentümer in einer Gemeinschaft mit Immobilienverwaltung organisiert sind, können Sie auch indirekt vorgehen, wie im obigen Abschnitt beschrieben.

Anders als ein Mieter kann ein Eigentümer nicht bei der Immobilienverwaltung auf Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht klagen. Die Immobilienverwaltung erfüllt nur administrative Dienstleistungen im Auftrag der Gemeinschaft aller Eigentümer. Sowohl der Eigentümer, der die Immission durch Tabakrauch verursacht, als auch der geschädigte Eigentümer gehören beide der gleichen Gemeinschaft an. Eine Klage kann sich also nur direkt gegen den Verursacher richten, nicht aber gegen die Verwaltung. Zudem ist es schwieriger, eine Eigentumswohnung, ein Reihen- oder Terrassenhaus zu verkaufen, als eine Mietwohnung zu kündigen. Aus all diesen Gründen werden Stockwerkeigentümer intensiver versuchen, sich mit den fehlbaren Nachbarn gütlich zu einigen, bevor sie den Rechtsweg beschreiten.

## Hilfe holen

Auf jeden Fall empfiehlt es sich, rechtzeitig Hilfe zu holen: beim zuständigen Verband (Mieterverband, Hauseigentümergebieterverband) und bei Ihrer Rechtsschutzversicherung. Erwähnen Sie, dass pro aere dabei fachliche Unterstützung leistet, die auf einer jahrelangen erfolgreichen Beratungspraxis basiert. ■



**Wir machen Luft rauchfrei.**

pro aere · Schweizerische Stiftung für rauchfreie Luft und gegen Tabaksucht · Postfach 2003 · CH-8021 Zürich · [www.proaere.ch](http://www.proaere.ch)  
Telefon: 044 210 13 44 · E-Mail: [info@proaere.ch](mailto:info@proaere.ch)

Spenden und Gönner:

Gönner-Postkonto: 80-24332-5

IBAN CH61 0900 0000 8002 4332 5

Dieses Merkblatt gibt Ihnen allgemein gültige Hinweise, die für Ihr besonderes Anliegen unter Umständen unvollständig sind und/oder nicht zutreffen. · Sie handeln auf eigene Verantwortung; pro aere lehnt jede Haftung ab. · s.e. & o. · Aus Gründen der leichten Lesbarkeit verzichten wir auf eine geschlechterspezifische Differenzierung. Wo es sinnvoll ist, gelten Begriffe für beide Geschlechter. Nachdruck und online-Verbreitung mit Quellenhinweis erlaubt.

© pro aere, 5.2024