



CENTRE D'INFORMATION
POUR LA PRÉVENTION
DU TABAGISME
FACHSTELLE
TABAKPRÄVENTION

Was tun gegen infiltrierenden Rauch in Ihrer Wohnung?

Es gibt zwei Infiltrationswege: Der Rauch kommt von aussen (Balkon, Terrasse) und strömt durch das Fenster herein, oder er dringt durch Fussböden, Schränke oder über die Lüftung in Ihre Wohnung.

Als Erstes empfiehlt es sich, das Gespräch mit den Nachbarn zu suchen um gemeinsam eine Lösung zu finden.

Ist keine Einigung möglich, müssen Sie das Problem nachweisen können (durch Zeugen, durch Bestandesaufnahme einer zuständigen Firma oder Anlaufstelle für Ökotoxikologie).

Wenn der Rauch von aussen eindringt

Laut Artikel 257f des Obligationenrechts muss der Mieter die Sache sorgfältig gebrauchen (Absatz 1) und bei einer unbeweglichen Sache auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen (Absatz 2).

Sie können also von Ihren Nachbarn diese Rücksichtnahme verlangen.

Finden Sie mit Ihren Nachbarn keine Lösung, können Sie den Vermieter beauftragen dieses Nachbarschaftsproblem zu regeln, damit Sie dem störenden Rauch nicht weiter ausgesetzt sind.

Als erstes müssen Sie Ihrem Vermieter schreiben (Wohnungsverwaltung oder Eigentümer) und die Situation mit Beweisunterlagen (siehe oben) belegen.

Fühlen Sie sich weiterhin durch Ihre Nachbarn gestört oder interveniert der Vermieter nicht, können Sie Ihrem Vermieter eine Mietzinshinterlegung androhen und eine Mietzinsreduktion verlangen (siehe unten).

Wenn der Rauch von innen infiltriert

In diesen Fällen können Ihre Nachbarn nichts dafür. Denn aus rechtlicher Sicht ist das Rauchen in einer Wohnung nicht untersagt, ausser im Mietvertrag stünde die seltene Klausel eines Rauchverbots. Die Immissionen von Rauch sind ein Mangel der Mietsache. Deshalb können Sie vom Vermieter (Wohnungsverwaltung oder Eigentümer) verlangen, dass er diese Beeinträchtigung behebt. Wenn dieser darauf nicht reagiert oder die getroffenen Massnahmen sich als wirkungslos erweisen, sind Sie berechtigt Ihren Mietzins zu hinterlegen und eine Mietzinsreduktion zu verlangen.

Die Hinterlegung des Mietzinses

Für eine gültige Mietzinshinterlegung sind folgende Schritte unerlässlich:

- Einen Nachweis der Belästigung erbringen (siehe oben).
- Dem Vermieter per Einschreiben eine angemessene Frist zur Mangelbehebung setzen (mindestens 1 Monat), unter Androhung einer Mietzinshinterlegung sofern der Mangel nicht innert gegebener Frist behoben wird.

- Nach unbenutztem Ablauf der Frist, den Monats-Mietzins, für den die Hinterlegung angekündigt wurde, vor Beginn des besagten Monats bezahlen.
- Gleichzeitig den Vermieter per Einschreiben über die Mietzinshinterlegung informieren.
- Innert 30 Tagen, nach Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses, die zuständige Schlichtungsbehörde einschalten.

Diese Instanz (kostenlos) wird die Forderungen der Parteien prüfen und einen Entscheid fällen, der vor dem Mietgericht angefochten werden kann (nicht unbedingt kostenlos). Bei diesem Vorgehen ist es ratsam die Unterstützung des Schweizerischen Mieterverbandes in Anspruch zu nehmen.

Unabhängig davon ob Sie sich für oder gegen eine Mietzinshinterlegung entscheiden, haben Sie die Möglichkeit eine Mietzinsreduktion zu verlangen. Dies ab dem Zeitpunkt wo der Vermieter über den Mangel in Kenntnis gesetzt wurde und bis zur Behebung dieses Mangels. Zum Vergleich: die Rechtsprechung berichtet über einen Fall, in dem ein Mieter, durch den Geruch von faulen Eiern belästigt, eine Reduktion von 12% zugesprochen bekam.

Freiburg, Februar 2007

Adressen:

Fachstelle für Tabakprävention (CIPRET Fribourg)
Rte de Beaumont 2, 1700 Freiburg - Telefon: 026 425 54 10

Links zu Präventionseinrichtungen http://www.cipretfribourg.ch/PagCollect/Alist_Collect.html

Schweizerischer Mieterverband (MV Deutschfreiburg und ASLOCA)
Alle Adressen unter www.asloca.ch