



Mieterinnen- und Mieterverband Luzern
Mythenstrasse 2 | 6003 Luzern
Telefon 041 220 10 22 | Fax 041 220 10 21
www.mieterverband.ch/luzern

Rauchen in der Mietwohnung - bald auch verboten?

Das Rauchen im öffentlichen Raum ist zunehmend verpönt. In immer mehr Kantonen stehen Rauchverbote zur Debatte. Wie aber verhält es sich in den eigenen vier Wänden? Hier kann einem der Vermieter das Rauchen kaum verbieten. Wer in seiner Wohnung raucht, hat jedoch auf Nachbarn Rücksicht zu nehmen und muss beim Auszug unter Umständen happige Entschädigungen zahlen.

Wer sich Wohnungsangebote ansieht, stösst immer wieder auf das Kürzel NR. Das heisst, dass nur Nichtraucher als Mieterin oder Mieter erwünscht sind. Manchmal wird dann sogar im Mietvertrag festgehalten, dass es sich um eine Nichtraucherwohnung handle.

Verbot nicht haltbar

Grundsätzlich hat die Missachtung eines Rauchverbots im Mietvertrag keine Konsequenzen, denn einer Mieterin oder einem Mieter kann das Rauchen in den eigenen vier Wänden nicht rechtsgültig verboten werden. Ein derartiges Verbot wäre ein viel zu starker Eingriff in die Persönlichkeitsrechte. Dies gilt sogar dann, wenn dem Rauchverbot mit der Unterschrift unter den Mietvertrag zugestimmt wurde.

Rücksichtnahme ist Pflicht

Die rechtliche Unverbindlichkeit von Rauchverboten in Mietwohnungen ist jedoch kein Freipass zum rücksichtslosen Paffen. Wer in seiner Wohnung raucht, darf seine Nachbarn nicht belästigen. Sonst riskiert er oder sie eine Kündigung, im Extremfall sogar kurzfristig. Mit Belästigungen ist vor allem beim Rauchen auf dem Balkon zu rechnen, wenn man beispielsweise den Rauch in das darüberliegende Schlafzimmerfenster ziehen lässt.

Wer sich durch den Rauch seiner Nachbarn belästigt fühlt, sucht mit diesen am besten zuerst das Gespräch. Ist das nicht möglich, hat man sich an den Vermieter oder die Verwaltung zu wenden. Diese hat dafür zu sorgen, dass in ihrer Liegenschaft die erforderlichen Rücksichtspflichten eingehalten werden. Tut sie das nicht, kann man unter Umständen eine Mietzinsreduktion verlangen oder durch eine amtliche Hinterlegung des Mietzinses Druck aufsetzen.

Entschädigung beim Auszug

Regelmässig zur Kasse gebeten werden starke Raucherinnen und Raucher beim Auszug aus einer Mietwohnung. Denn Wände mit einem goldbraunen Nikotinbelag gelten als übermässig abgenutzt. Und dafür ist man als Mieterin oder Mieter entschädigungspflichtig. Die geschuldete Entschädigung beschränkt sich jedoch auf den Zeitwert der beschädigten Einrichtungsteile. Die gesamten Kosten gehen entsprechend der Altersentwertung anteilmässig zu Lasten von Vermieter- und Mieterschaft. Wie die Altersentwertung zu berechnen ist, lässt sich aus der vom Mieterverband und von den Vermieterorganisationen herausgegebenen paritätischen Lebensdauertabelle entnehmen. Die Lebensdauer von Malerarbeiten auf Decken und Wänden beträgt 8 Jahre. Gemäss Praxis der Mietgerichte müssen Mieterinnen und Mieter aber auch nach Ablauf der Lebensdauer für spezielle Malerarbeiten auf Decken und Wänden aufkommen. Die Begründung dafür lautet: Ein starker Nikotinbelag erfordert einen zusätzlichen Farbanstrich, die sogenannte «Nikotinsperre». Für diesen Spezialanstrich muss der ausziehende Mieter vollumfänglich gerade stehen.

Beat Wicki

Geschäftsleiter, Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

Weitere Informationen:

«Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen» (Lebensdauer-Tabelle), Fr. 8.- - plus Porto und Verpackung

Ratgeber: «Mietrecht für Mieterinnen und Mieter», Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 272 Seiten, Fr. 28.- - (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Mieterinnen- und Mieterverband Luzern, Mythenstrasse 2, 6003 Luzern

Fon 041 220 10 22, Fax 041 220 10 21 oder direkt online unter www.mieterverband.ch/luzern