



# Immobilienmarkt

Wohnen in der Region

#### INERATESCHLUSS:

Dienstag-Ausgabe: Montag, 10 Uhr  
Freitag-Ausgabe: Mittwoch, 8 Uhr

Somedia Promotion  
Sommeraustrasse 32, 7007 Chur  
Telefon 081 255 58 58  
Agenturen in Ilanz und Thusis

## Rauchender Mieter: Der Vermieter muss ihn tolerieren

Ein Rauchverbot in Mietwohnungen gibt immer wieder Anlass zu Diskussionen. Persönlichkeitsrechte können jedoch nicht eingeschränkt werden. Auch gelten rauchende Nachmieter als zumutbar – bei Ablehnung eines solchen sind bisherige Mieter trotzdem von ihren Verpflichtungen befreit. von Tobias Brändli

**D**er Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten darf in einer Hausordnung oder in einem Mietvertrag gewisse Regeln aufstellen. Alles ist indes nicht erlaubt. Die Persönlichkeitsrechte des Mieters setzen klare Grenzen. Niemand kann sich seiner Freiheit entäussern oder sich in ihrem Gebrauch in einem das Recht oder die Sittlichkeit verletzenden Grade beschränken (Art. 27 Abs. 2 ZGB). Die Freiheit, für sich selbst zu entscheiden, ob man raucht oder nicht, gehört dazu.

Das Mietrecht selbst kennt einige Vorschriften darüber, wie der Mieter mit der gemieteten Wohnung umgehen muss. So hat er die gemietete Sache sorgfältig zu gebrauchen (Art. 257f Abs. 1 OR). Zudem hat er auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen (Art. 257f Abs. 2 OR). Daraus folgt aber nicht, dass der Vermieter dem Mieter alles verbieten dürfte.

#### Rauchen erlaubt – Folgen beim Auszug

Immer wieder unklar und zu Diskussionen Anlass gibt das Thema Rauchverbot in der Mietwohnung, nicht selten auch im Zusammenhang mit der Zumutbarkeit eines Nachmieters. Ein generelles Rauchverbot in der Wohnung verstösst nach heutiger Rechtsauffassung gegen die Per-

sönlichkeitsrechte von Mieterinnen und Mietern. Selbst wenn es bei den Schlichtungsbehörden immer wieder vorkommen mag, dass ein Rauchverbot als korrekte Vorschrift in einer Mietwohnung betrachtet wird, ist ein solches unzulässig. Jede Mieterin und jeder Mieter darf kraft seiner Persönlichkeit selbst entscheiden, ob sie oder er rauchen will oder nicht. Einzig allfällige Mitbewohner dürfen dadurch nicht gestört werden.

Zieht der Rauch ins Treppenhaus, so hat die Mieterschaft mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen, dass dies nicht passiert. Gleiches gilt für Rauchen auf Balkonen oder Veranden. Sofern aber Mitbewohner durch den Rauch nicht gestört werden, ist auch das Rauchen im Freien unproblematisch. Der Mieter darf in der Wohnung also qualmen, so viel er will. Klar ist indes, dass er beim Auszug aus einer Mietwohnung die durch das Rauchen entstandene übermässige Abnutzung in Form von allfälligen Nikotinablagerungen auf Wänden und Decken zu beheben oder dem Vermieter zu ersetzen hat.

#### Rauchende Nachmieter sind zumutbar

Die Unzulässigkeit eines Rauchverbots in den (gemieteten) eigenen vier Wänden gilt selbst dann, wenn ein solches ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wor-



Ist es erlaubt, in der Mietwohnung zu rauchen? Ein Verbot im Mietvertrag gilt nur bedingt.

Bild Archiv\_Somedia

den ist. In diesem Zusammenhang stellen sich in der Praxis auch immer wieder Fragen in Bezug auf potenzielle Nachmieter beziehungsweise deren Zumutbarkeit, wenn sie Raucher sind. Auch hier gilt: Selbst wenn im bisherigen Mietvertrag das Rauchen verboten wird, stellt ein rauchender Interessent grundsätzlich ein zumutbarer Nachmieter dar. Auch für den (rauchenden) Nachmieter gilt unverändert, dass er auf seine Mitbewohner

Rücksicht zu nehmen hat und diese durch seinen Qualm nicht stören darf. Vorschreiben kann man ihm aber ein Rauchverbot nicht.

#### Befreiung von Verpflichtungen

Immerhin steht dem Vermieter beim Nachmieter noch das Optionsrecht offen, dass er den Nachmieter einfach ablehnt. Diesfalls ist aber der bisherige Mieter gleichwohl von seinen Verpflichtungen

aus dem Mietvertrag befreit (Art. 264 OR) und schuldet folglich ab dem Zeitpunkt, da der Nachmieter bereit gewesen wäre, die Wohnung zu denselben Konditionen zu übernehmen, auch keine Mietzinsen mehr.

**Tobias Brändli ist selbstständiger Rechtsanwalt und Vizepräsident des Regionalgerichts Landquart.**  
[www.braendli-rechtsanwalt.ch](http://www.braendli-rechtsanwalt.ch)

## Wohnen in der Region

**CHURER RHEINTAL**  
ZU VERKAUFEN

**JÖRIMANN IMMOBILIEN**  
GmbH  
Verwaltung / Beratung / Handel / Sanierung

**Jenins**  
Zu vermieten per sofort oder nach Vereinbarung an der Bachstrasse 3a

**5½-Zimmer-Wohnung EG, 128 m²**  
Mietzins inkl. Nebenkosten CHF 2580.-

Weitere Infos erhalten Sie unter:  
[www.joeri-immo.ch](http://www.joeri-immo.ch) oder [kontakt@joeri-immo.ch](mailto:kontakt@joeri-immo.ch)  
Jörimann Immobilien GmbH  
Quaderstrasse 8, 7001 Chur  
+41 (0)81 250 61 62

**3 ½ - 5 ½ Zimmer - Eigentumswohnungen**  
an Top Lage in Maienfeld

**Residenza del Sole**  
Maienfeld / Graubünden  
[www.residenzadelsole.ch](http://www.residenzadelsole.ch)

**Montana ag**  
Immobilien und Finanzen  
CH - 7000 Chur / CH - 7304 Maienfeld  
montana@montana-invest.ch  
www.montana-invest.ch  
Tel. +41 (0)81 256 07 07

**Conrad Magnin**

**Verkauf**  
**Neubau Caspärch, Jenins**

Per Herbst 2020 verkaufen wir an idyllischer Lage moderne Eigentumswohnungen.

**3½-Zimmerwohnung, 105 m²**  
Kaufpreis CHF 790'000.-

**4½-Zimmerwohnungen**  
Kaufpreis ab CHF 870'000.-

Detaillierte Informationen finden Sie unter [www.caspaersch.ch](http://www.caspaersch.ch).

Gerne stellen wir Ihnen das Projekt unverbindlich und persönlich vor.

**Conrad + Magnin AG**  
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur  
T +41 81 533 05 05, [info@cmimmo.ch](mailto:info@cmimmo.ch)

**MITTELBÜNDEN**  
ZU VERKAUFEN

**Malix**  
Zu verkaufen  
unweit Wander- u. Skigebiete  
**Maisonette-Dachwohnung**  
Interessant als Ferienwohnung  
**Preis Fr. 275'000.-** Weitere Infos:  
[newhome.ch](http://newhome.ch), ImmoCode 2874858  
**Chr. Heilig Immobilien, Felsberg**  
Tel. 081 353 40 10

Zu verkaufen Immobiliengesellschaft (AG),  
Gründungsjahr 1966

**mit 6 Wohnungen**  
(3 x 4,5-, 2 x 3,5- und  
1 x 1,5-Zimmer-Wohnung)

Region Imboden, 10 Km von Chur, vermietet,  
Nettojahresmietzins Fr. 100'500.-

**Kontakt:**  
**VIVALETTE, Postfach 341, 8042 Zürich**

**Bündner Immobilien**  
7418 Tomils, Tel. 081 655 18 18  
30 Jahre erfolgreich  
Ankauf – Verkauf – Vermittlung  
Nur **1%**  
Maklerprovision  
[www.buendner-immobilien.ch](http://www.buendner-immobilien.ch)

**Ihre Spende bewegt Tonnen**

**50 Spendenfranken =  
110 kg Lebensmittel  
an Bedürftige**

Jetzt spenden: 60-788185-5  
[www.schweizertafel.ch](http://www.schweizertafel.ch)

**Schweizer Tafel**  
Essen verteilen – Armut lindern

**Privat zu verkaufen in Maienfeld**  
**Neubau 2-Familien-Haus**

3½-Zimmerwohnung im EG  
inkl. Garage  
80 m², Fr. 615'000.-

3½-Zimmerwohnung mit Galerie  
im OG  
inkl. Garage  
118 m², Fr. 745'000.-

Auskünfte unter: Tel. 079 211 50 51  
[info@tuor-ag.ch](mailto:info@tuor-ag.ch)

**CHURER RHEINTAL**  
ZU VERMIETEN

Zu vermieten in **Chur**  
**Raum mit 52 m²**, abends  
für Yoga, Pilates usw.  
Auskunft ab 17.30 Uhr  
unter 078 779 29 52