

Rächtzytig

INHALT

Neuerungen im Team von
Häusermann + Partner in Bern
— 1 —

Auswirkungen der Senkung des Referenzzinssat-
zes auf die Vermieter – ein Überblick
— 2 —

Zweitwohnungsgesetz: Bauliche und
nutzungsmässige Änderungen an
altrechtlichen Wohnungen
— 3 —



NEUERUNGEN

Neuerungen im Team von Häusermann + Partner in Bern

Wir freuen uns sehr, **Lara Morgenthaler**, Notarin in Bern, als neuste Verstärkung unseres juristischen Teams begrüssen zu dürfen.

Mit **Lara Morgenthaler** konnten wir eine engagier-
te Notarin in unser Team aufnehmen. Sie schloss
ihr Rechtsstudium an der Universität Bern im Sep-
tember 2021 ab, bevor sie während fast zwei Jah-
ren im Rahmen ihrer Ausbildung und darüber hin-
aus bei Häusermann + Partner arbeitete. Im No-
vember 2024 erwarb sie das Notariatspatent und
steht seit März 2025 unseren Klientinnen und Klien-
ten in sämtlichen notariellen Angelegenheiten zur
Seite.



MIETRECHT

Anpassung des Mietzinses – Aktuelle Veränderung des Referenzzinssatzes

Michael Appenzeller, Rechtsanwalt

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat am 3. März 2025 die vierteljährliche Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bekannt gegeben. Per 4. März 2025 wurde dieser von 1,75 % um 0,25 Prozentpunkte auf 1,5 % gesenkt. Dieser Beitrag befasst sich mit den Auswirkungen dieser Anpassung des Referenzzinssatzes auf die Vermieter. Er soll aufzeigen, wie mit Anpassungsbegehren des Mietzinses umgegangen werden soll.

Bei einer **Veränderung des Referenzzinssatzes**, wie nun am 4. März 2025 publiziert, um 0,25 Prozentpunkte kann der Mietzins angepasst werden. Wenn der Referenzzinssatz um 0,25 Prozentpunkte sinkt, ergibt sich für die Mietenden ein möglicher Senkungsanspruch des Mietzinses im Umfang von 2,91 %. Die Anpassung des Mietzinses muss immer mit Blick auf das konkrete Vertragsverhältnis im Einzelfall geprüft werden. Eine allgemeine Prüfung ist nicht möglich.

Eine Anpassung des Mietzinses aufgrund einer Veränderung des Referenzzinssatzes passiert nicht automatisch. In der Regel wird der Mieter aktiv und wendet sich mit einem schriftlichen Begehren um Anpassung des Mietzinses an den Vermieter. Der Vermieter selbst ist nicht verpflichtet, von sich aus und ohne Aufforderung Anpassungen vorzunehmen. Für den Fall, dass ein Anpassungsbegehren beim Vermieter eintrifft, empfiehlt es sich die Angelegenheit genau zu prüfen. Wir zeigen Ihnen nachfolgend auf, wie ein derartiges Begehren in drei Schritten geprüft werden kann.

In einem **ersten Schritt** ist zu prüfen, ob die Mieterschaft überhaupt einen Anspruch auf eine Anpassung des Mietzinses hat. Dies ist namentlich nicht der Fall, wenn der aktuelle Mietzins bereits auf dem gleichen oder einem tieferen Referenzzinssatz beruht. In diesem Fall kann keine Anpassung verlangt werden. Der Referenzzinssatz stand bspw. in den Jahren 2017 bis 2023 bereits auf 1,5 % respektive auf 1,25 %. Es empfiehlt sich demnach zu eruieren, auf welchem Referenzzinssatz der Mietzins beruht. Der massgebende Stand des Referenzzinssatzes bei Vertragsabschluss und damit der massgebende Referenzzinssatz für die Berechnung des Mietzinses wird oft im Mietvertrag explizit ausgewiesen. Auch wenn nicht ausgewiesen, gelangt derjenige Zinssatz zur Anwendung, der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebend war. Eine Übersicht über die Entwicklung des Referenzzinssatzes findet sich auf der [Website des BWO](#).

Wurde dagegen der Mietzins seit dem Vertragsabschluss bereits angepasst und diese Anpassung ist unangetastet geblieben, ist auf den letzten (angepassten) Stand des Zinssatzes abzustellen.

Kommt man nun bei dieser Überprüfung zum Schluss, dass der aktuelle Mietzins tatsächlich auf einem höheren Referenzzinssatz als dem Aktuellen beruht, bedeutet dies aber noch nicht, dass auch eine Anpassung (zwingend) vorgenommen werden muss.

Vielmehr ist in einem **zweiten Schritt** zu prüfen, ob die Vermieterschaft allenfalls andere Kosten auf den Mieter abwälzen und diese mit dem ihm grundsätzlich zustehenden Senkungsanspruch verrechnen respektive den Senkungsanspruch kompensieren kann.

Das Mietrecht sieht beispielsweise vor, dass der Vermieter die Teuerung sowie die allgemeine Kostensteigerung teilweise auf die Mieterschaft abwälzen kann. Ein Anstieg des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) kann dabei bis zu 40 % als Teuerungsausgleich auf die Mieterschaft abgewälzt werden (Art. 16

VMWG). Falls andere mit einer Liegenschaft verbundene Kosten (z.B. Objektsteuern, Versicherungen oder Unterhalt; vgl. Art. 12 VMWG) gestiegen sind, können diese ebenfalls auf den Mieter abgewälzt werden.

Damit ist ein an sich gerechtfertigtes Anpassungsgesuch, aufgrund des Umstandes, dass der Mietzins tatsächlich auf einem höheren Referenzzinssatz als dem Aktuellen beruht, auf die Möglichkeit der Abwälzung anderer Kosten auf den Mieter zu überprüfen. Dabei ist die Ausgangslage genau zu bestimmen und die Anpassung auf den Einzelfall bezogen zu berechnen.

Dies kann im Endeffekt bedeuten, dass namentlich aufgrund der Teuerung der Anspruch einer Senkung des Mietzinses wegen einer Veränderung des Referenzzinssatzes gänzlich kompensiert wird oder das Senkungsbegehren in einer Erhöhung des Mietzinses zum Nachteil des Mieters münden könnte.

Als **Drittes** und nachdem sich die Vermieterschaft die vorgenannten Überlegungen gemacht hat und die entsprechenden Berechnungen durchgeführt worden sind, ist je nach Ausgangslage unterschiedlich vorzugehen. Allgemein gilt: Gesuche um Anpassung des Mietzinses sind innert 30 Tagen zu beantworten.

- Für den Fall, dass dem **Mieter** aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes ein Anspruch auf **Anpassung zusteht** und der Vermieter dies so anerkennt, tritt die Anpassung unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin in Kraft. Massgebend für das Inkrafttreten und die Fristenberechnung ist der Eingang des Anpassungsbegehrens beim Vermieter.
- Sollte die Berechnung ergeben, dass **Kosten** auf den **Mieter abgewälzt** werden können und eine Verrechnung respektive Kompensation stattfindet, ist dies dem Mieter entsprechend mitzuteilen.

Wenn der Mieter mit der Reaktion des Vermieters nicht einverstanden ist, muss er innert 30 Tagen nach Erhalt der Antwort, an die Schlichtungsbehörde gelangen und dort ein Gesuch um Herabsetzung stellen. Die Schlichtungsbehörde wird dann den Anspruch genau überprüfen.

Neben der erwähnten Abwälzung der Teuerung und der allgemeinen Kostensteigerung können auch andere Einwände vorgebracht werden. Es sind dies insbesondere eine Mietzinsreserve oder die Orts- und Quartierlichkeit. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich diese Einwände allenfalls lohnen können.

Im **Ergebnis** empfiehlt sich: Bevor Vermieter einer Senkung des Mietzinses zustimmen, ist die Sachlage sorgfältig zu prüfen und ein allfälliger Anspruch genau zu berechnen.

Haben Sie Fragen? Gerne steht Ihnen Häusermann + Partner bei mietrechtlichen Angelegenheiten mit langjähriger Erfahrung beratend und forensisch zur Seite.

www.haeusermann.ch

BAURECHT

Zweitwohnungsgesetz: Bauliche und nutzungsmässige Änderungen an altrechtlichen Wohnungen

Andrina Riedi, Rechtsanwältin

Auf den 1. Oktober 2024 hin wurden die bisherigen baulichen und nutzungsmässigen Änderungsmöglichkeiten an altrechtlichen Wohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) erweitert. Dies gibt Anlass dazu, sich einen Überblick zu verschaffen, welche baulichen und nutzungsmässigen Änderungsmöglichkeiten an solchen bestehen.

Was ist eine altrechtliche Wohnung im Sinne des ZWG?

Gemäss Art. 1 ZWG ist das Zweitwohnungsgesetz auch auf bestehende Wohnungen anwendbar. Der Stichtag, der als Abgrenzung zwischen bestehenden und neuen Wohnungen gelten soll, bildet der 11. März 2012 (Art. 10 ZWG). D.h., eine altrechtliche Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war. Eine Differenzierung zwischen Erst- und Zweitwohnung findet dabei nicht statt. Damit eine Wohnung als altrechtliche Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes gilt, muss sie zusätzlich den Wohnungsbegriff von Art. 2 Abs. 1 ZWG erfüllen; nicht als solche gelten also etwa vor dem 11. März 2012 als Dorfladen oder Büro genutzte Objekte.

Kann eine altrechtliche Erstwohnung frei in eine Zweitwohnung umgenutzt werden?

Art. 11 Abs. 1 ZWG ist zu entnehmen, dass altrechtliche Wohnungen in der Art der Wohnnutzung grundsätzlich frei sind, es sei denn es bestünden kantonale oder kommunale Nutzungsbeschränkungen, welche die

Wohnnutzung beschränken würden. Als Grundprinzip gilt daher mit anderen Worten, dass altrechtliche Wohnungen frei als Erst- oder Zweitwohnungen genutzt werden dürfen. Solche Wohnungen können zu Erst- oder Zweitwohnzwecken nach wie vor frei veräussert oder vermietet werden.¹ Dabei handelt es sich um einen Ausdruck des gesetzlich erweiterten Besitzstandsschutzes.²

Welche Erneuerungen, Um- und Wiederaufbauten von altrechtlichen Wohnungen sind ohne Nutzungsbeschränkung zulässig?

Bis zum 1. Oktober 2024 war es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung und entgegen der jetzigen gesetzlichen Regelung nicht zulässig, altrechtliche Wohnungen abzubauen, wiederaufzubauen und gleichzeitig zu erweitern.³ Auch durften im Rahmen einer Erweiterung keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. In diesem Sinne führten das ZWG und die dazu ergangene Rechtsprechung teilweise zu erheblichen Einschränkungen bei der Erneuerung von altrechtlichen Wohnungen.

Aus diesem Grund reichte Nationalrat Martin Candinas am 19. Juni 2020 die parlamentarische Initiative «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben» ein. Diese hatte zum Ziel, die bisher nicht mögliche Kombination von Abbruch, Wiederaufbau und Erweiterung zu ermöglichen. Am 15. März 2024 stimmte das Parlament der Revision bzw. dem gestützt darauf erarbeiteten Gesetzesvorschlag der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK-N) zu. Da ein Referendum ausblieb, konnte der Bundesrat die betreffenden Bestimmungen per 1. Oktober 2024 in Kraft setzen.

¹ Botschaft ZWG vom 19. Februar 2014, 14.023, BBl 2014, S. 2309.

² Botschaft ZWG vom 19. Februar 2014, 14.023, BBl 2014, S. 2323.

³ BGer 1C_478/2019 und 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020, E. 4.1.

Infolge der Gesetzesänderung dürfen altrechtliche Wohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes nun, ohne dass Nutzungsbeschränkungen auferlegt werden, erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden (vgl. Art. 11 Abs. 3 ZWG).

Hauptnutzflächen sind diejenigen Flächen eines Geschosses, die der Zweckbestimmung und der Nutzung eines Gebäudes im engeren Sinne dienen. Bei den Wohnhäusern sind dies beispielsweise die Wohnräume, die Küche, das Bad und das WC. Zusammen mit den Nebennutzflächen, den Verkehrsflächen und den Konstruktionsflächen bilden sie die sogenannte Geschossfläche (siehe dazu SIA-Norm 416).⁴

Zusätzlich bleibt wie bisher im Rahmen des Wiederaufbaus einer altrechtlichen Wohnung auch eine gewisse geringfügige Standortverschiebung möglich.⁵ Gemäss der Praxishilfe zur Zweitwohnungsgesetzgebung des Kantons Bern gilt innerhalb der Bauzone eine Standortverschiebung auf derselben Parzelle als geringfügig.⁶

Für Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen ausserhalb der Bauzone verweist Art. 11 Abs. 4 ZWG auf die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes. Der Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen, nicht mehr zonenkonformen Zweitwohnungen in der Landwirtschaftszone sind zulässig, sofern diese vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden.⁷ Im Rahmen der quantitativen Beschränkungen des Raumplanungs-

gesetzes sind unter Wahrung der Identität der Baute auch in der Landwirtschaftszone Erweiterungen des Gebäudevolumens möglich.⁸

Fazit

Die neue Gesetzgebung für altrechtliche Wohnungen bringt eine Lockerung mit sich, welche für betroffene Eigentümer eine gewisse Flexibilität schafft und eine umfassendere Modernisierung von altrechtlichen Wohnungen ermöglichen soll als bisher möglich. Massgebend ist, dass im Rahmen der Erweiterung um 30 % der vorbestehenden Hauptnutzfläche neu auch zusätzliche Gebäude mit Zweitwohnungen geschaffen werden dürfen. Anders als nach der strengen bundesgerichtlichen Rechtsprechung vor der Gesetzesänderung ist dabei auch ein Abbruch und Neubau mit einer 30 %-Erweiterung der Fläche möglich.

Haben Sie Fragen? Gerne steht Ihnen Häusermann + Partner bei baurechtlichen Angelegenheiten mit langjähriger Erfahrung beratend und forensisch zur Seite.

www.haeusermann.ch

⁴ Botschaft ZWG vom 19. Februar 2014, 14.023, BBl 2014, S. 2310.

⁵ Botschaft ZWG vom 19. Februar 2014, 14.023, BBl 2014, S. 2310.

⁶ Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei, BSIG-Nr. 7/721.0/15.2 vom 18. Dezember 2020, S. 30.

⁷ Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 4 RPV.

⁸ Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 4 RPV.