

GR_GERICHTE ZK2 2018 47 vom 9. Oktober 2020

GR Gerichte, 2020-10-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2018_47

FR: GR_GERICHTE ZK2 2018 47 du 9 octobre 2020

IT: GR_GERICHTE ZK2 2018 47 del 9 ottobre 2020

Regeste

Anfechtung einer Mietzinserhöhung | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 1

Die auf den 1. Juli 2014 angesetzte Mietzinserhöhung vom 19. März 2014 auf neu CHF 2'305.- monatlich wird vollumfänglich als missbräuchlich und verspätet angefochten.

E. 1.1

Gemäss Art. 308 Abs. 1 ZPO sind mit Berufung erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide sowie erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten sind Endentscheide berufungsfähig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit Beschwerde anfechtbar sind nicht berufungsfähige Endentscheide (vgl. Art. 319 lit. a ZPO). Für die Entscheidung, ob der Weiterzug mittels Berufung oder Beschwerde erfolgen muss, ist in vermögensrechtlichen Streitsachen folglich der Streitwert ausschlaggebend. Massgebend ist dabei der Streitwert, welcher nach den Begehren der Parteien bei Erlass des erstinstanzlichen Urteils noch streitig war (Martin H. Sterchi, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. II, Art. 150-352 ZPO, Art. 400-406 ZPO, Bern 2012, N 29 ff. zu Art. 308 ZPO; Peter Reetz/Stefanie Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. Zürich 2016, N 39 f. zu Art. 308 ZPO; Karl Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, N 9 zu Art. 308 ZPO; Myriam A. Gehri, in: Gehri/Kramer [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Zürich 2010, N 6 zu Art. 308 ZPO; Kurt Blickenstorfer, in: Brunner/Gasser/Schwander, Kommentar zur Schwei-

E. 1.2

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid, welcher mit Berufung angefochten werden kann (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). Es liegt eine vermögensrechtliche Angelegenheit vor. Die Mieter E._____, G1._____ und G2._____, C1._____ und C2._____ sowie I._____ bilden eine einfache Streitgenossenschaft nach Art. 71 ZPO (vgl. Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO] vom 28. Juni 2006, BBl 2006, S. 7281). Art. 71 Abs. 1 ZPO setzt voraus, dass Rechte und Pflichten beurteilt werden sollen, die auf gleichartigen Tatsachen oder Rechtsgründen beruhen. Sodann muss für die einzelnen Klagen die gleiche Verfahrensart (ordentliches, vereinfachtes, summarisches Verfahren) anwendbar (vgl.

Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO] vom 28. Juni 2006, BBl 2006, Ziff. 5.5.3., Art. 69 Abs. 2 des Entwurfs) sowie das gleiche Gericht zuständig sein. Vorliegend reichten besagte Mieter der Wohnungen an der B._____ 18 respektive 20 in D._____ eine Klage nach Art. 270b OR (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) gegen die Vermieterin (A._____) ein. Es betrifft in allen Fällen Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit wertvermehrenden Investitionen. Bei Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, ist - ohne Rücksicht auf den Streitwert - das vereinfachte Verfahren anwendbar (vgl. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO), sofern Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen begehrt wird. Für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig (Art. 33 ZPO), wobei es in Fünferbesetzung entscheidet, wenn der Streitwert für die Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht erreicht ist (Art. 5 Abs. 2 lit. b EGzZGB). Die Voraussetzungen für die Annahme einer einfachen Streitgenossenschaft sind somit erfüllt. Diese Streitgenossenschaft wirkt im Rechtsmittelverfahren fort, sofern die Voraussetzungen nach wie vor erfüllt sind (Cristina von Holzen, Die Streitgenossenschaft im schweizerischen Zivilprozess, Basel 2006, S. 254). Dies trifft vorliegend zu, liegt doch nach wie vor eine Konnexität der Ansprüche vor. Bei einfacher Streitgenossenschaft werden die geltend gemachten Ansprüche zusammengerechnet, sofern sie sich nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 93 ZPO), das heisst nur der eine oder der andere obsiegen kann. Ein solcher Ausschluss ist vorliegend nicht gegeben. Sodann berechnet sich der Streitwert bei unbefristeten

E. 1.3

Die Zuständigkeit der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden ergibt sich aus Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100) und Art. 7 der Verordnung über die Organisation des Kantonsgerichts (Kantonsgerichtsverordnung, KGV; BR 173.100).

E. 1.4

Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung unter Beilage des angefochtenen Entscheids innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids beziehungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schriftlich und begründet einzureichen. Der Entscheid der Vorinstanz ging der Vermieterin am 22. August 2018 zu (KG ZK2 18 47 act. B.1). Die dagegen erhobene Berufung der A._____ vom 20. September 2018 erweist sich als fristgerecht. Überdies entspricht die Berufung den Formerfordernissen, so dass darauf eingetreten werden kann.

E. 1.5

I._____ hat am 25. Oktober 2018 eine Anschlussberufung erhoben (vgl. KG ZK2 18 47, act. A. 4). Sie beantragt, "in Gutheissung der Anschlussberufung" seien die Ziffern "2/2.3", "3/3.4." und "4/4.4" aufzuheben und die Berufung vollumfänglich abzuweisen. Die im Rechtsbegehren genannten Ziffern beziehen sich aber offensichtlich nicht auf die Dispositivziffern im angefochtenen Entscheid, sondern auf die Rechtsbegehren der Berufung. Einzig Dispositiv-Ziffer 4 betrifft I._____. Eine Aufhebung von Berufungsanträgen ergibt jedoch keinen Sinn. Da mit der "Anschlussberufung" nicht die Aufhebung gewisser Dispositiv-Ziffern des angefochtenen Entscheids verlangt wird, sondern bloss die Abweisung der Berufung, handelt es sich bei dieser Eingabe gar nicht um eine Anschlussberufung. Mangels für eine Anschlussberufung zulässigen

Rechtsbegehrens ist auf die von I. _____ erhobene "Anschlussberufung" nicht einzutreten. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus der Begründung der "Anschlussberufung", wird doch lediglich (aus- zugsweise) das erstinstanzliche Urteilsdispositiv wiederholt, ohne dass erkennbar wäre, inwiefern dieses zu Gunsten von I. _____ abgeändert werden sollte. Sodann gilt es zu berücksichtigen, dass das Regionalgericht Maloja die Klage der A. _____ gegen I. _____ abgewiesen hat und den Entschädigungsanspruch von I. _____ -

E. 1.6

CHF 1'985.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagte 4 und 5;

E. 1.6.1

Am 26. September 2018 erhoben C1. _____ und C2. _____ "Be- schwerde" gegen den Entscheid des Regionalgerichts Maloja vom 21. August 2018. Sie ergriffen das Rechtsmittel der Beschwerde, da der Streitwert gemäss Ziff. 1 des Rechtsbegehrens unter der Streitwertgrenze von Art. 308 Abs. 2 ZPO liege. Es gehe um die Frage der Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung von maximal CHF 345.00 pro Monat für den Zeitraum von 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 (vgl. KG ZK2 18 51, act. A. 1). C1. _____ und C2. _____ übersehen bei ihrer Argumentation, dass der Streitwert im Berufungsverfahren sich nicht nach den im Berufungsverfahren ge- stellten Rechtsbegehren, sondern anhand der im erstinstanzlichen Verfahren zu- letzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren bemisst (vgl. vorstehend E. 1.1.). Inso- fern erweist sich das Abstellen auf die Periode vom 1. Oktober 2014 bis 30. Sep- tember 2015 von vornherein als nicht sachgemäss. Wie in Erwägung 1.2. ausgeführt, bilden die Mieter E. _____, G1. _____ und G2. _____, C1. _____ und C2. _____ sowie I. _____ eine einfache Streitgenossenschaft nach Art. 71 ZPO. Bei einfacher Streitgenossenschaft wer- den die geltend gemachten Ansprüche zusammengerechnet, sofern sie sich nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 93 ZPO). Dementsprechend verbietet sich vorlie- gend eine isolierte Betrachtung der von der Klägerin im erstinstanzlichen Verfah- ren mit Bezug auf C1. _____ und C2. _____ gestellten Rechtsbegehren. Wenn der Streitwert für die von der A. _____ eingereichte Berufung erreicht ist (vgl. vorstehend E. 1.2.), so gilt dies in der vorliegenden Konstellation auch für jede einzelne Beklagte. Das als Beschwerde bezeichnete Rechtsmittel ist demzu- folge unter gewissen Voraussetzungen als Berufung entgegenzunehmen (sog. Konversion).

E. 1.6.2

Das Kantonsgericht von Graubünden lässt in seiner Rechtsprechung eine Konversion zu, sofern das erhobene unzulässige Rechtsmittel die Voraussetzun- gen bezüglich Form und Frist des an sich zulässigen Rechtsmittels aufweist (vgl. Entscheid ZK1 15 123 der I. Zivilkammer des Kantonsgerichts vom 28. September 2015 E. 1.a; Urteil ZK2 14 40 der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts vom 6. März 2015 E. 1.b). Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Nach Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100) beurteilt das Kantonsgericht als Rechtsmittelinstanz zivilrechtliche Beru-

E. 1.6.3

Nach Art. 311 ZPO ist die Berufung unter Beilage des angefochtenen Ent- scheids innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid des Regionalgerichts Maloja vom 21. August 2018 wurde C1. _____ und C2. _____ am 28. Au- gust 2018 zugestellt. Die Berufung

vom 26. September 2018 erfolgte somit fristgerecht.

E. 1.6.4

Ziff. 1 des Rechtsbegehrens der Berufung von C1._____ und C2._____ lautet wie folgt: "Es sei Ziff. 3 Abs. 1 des angefochtenen Entscheides aufzuheben und festzustellen, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'985.00 für den Zeitraum vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015 missbräuchlich ist". Dabei wird nicht gesagt, in welchem Betrag der Mietzins für die fragliche Periode missbräuchlich sei. Es könnte daher der Eindruck entstehen, die gesamten CHF 1'985.00 seien missbräuchlich, was jedoch kaum gemeint sein dürfte, zumal ja lediglich die Erhöhung des Mietzinses zu Beanstandungen geführt hat und Gegenstand des Verfahrens bildet. Der Begründung ist denn auch zu entnehmen, dass für die Periode vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 eine Nettomietzinserhöhung von CHF 234.30 als nicht missbräuchlich anerkannt wird (vgl. ZK2 18 51, KG act. A.1, S. 10). Daraus ist zu schliessen, dass lediglich die Mietzinserhöhung im Mehrbetrag als missbräuchlich angesehen wird und das Feststellungsbegehren dahingehend zu verstehen ist.

E. 1.6.5

Gestützt auf Art. 125 lit. c ZPO werden die beiden Verfahren ZK2 18 47 und ZK2 18 51 vereinigt. Die Konnexität der beiden Verfahren ist zu bejahen, handelt es sich doch um Berufungen gegen denselben Entscheid des Regionalgerichts Maloja. Thema in beiden Verfahren sind Mietzinserhöhungen durch die A._____ aufgrund von Sanierungen der Wohnungen an der B._____ 18 respektive 20 in D._____. 2. Mit der Berufung als vollkommenes Rechtsmittel kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a), die unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) und - über den Wortlaut hinaus - die Unangemessenheit gel-

E. 1.7

CHF 1'640.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagte 6; zuzüglich Miete für je einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, für die Beklagten (...), 4 und 5 mit Wirkung ab 1. Oktober 2014, für die übrigen Beklagten mit Wirkung ab 1. Juli 2014, nicht missbräuchlich ist. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8% Mehrwertsteuer, zu Lasten der Beklagten. 3. Es seien die Verfahren betreffend die heute bezüglich der gleichen Überbauung eingeleitete Klagen zu vereinigen. E.a. Am 23. Januar 2015 teilte F._____ dem Gericht mit, sie wolle diese Angelegenheit nicht mehr weiterverfolgen. E.b. Mit Prozessantwort vom 20. Februar 2015 beantragte E._____, auf die Klage sei nicht einzutreten, eventualiter sei die Klage abzuweisen. Dies unter amtlicher und ausseramtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der A._____. E.c. Ebenfalls am 20. Februar 2015 stellte I._____ in ihrer Prozessantwort folgende Anträge: 1. Die angefochtene Mietzinserhöhung von CHF 1'355.00 auf CHF 1'640.00, d.h. um CHF 285.00 im Monat, sei als missbräuchlich aufzuheben. 2. Unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gegenpartei. 3. Unter vermittleramtlicher, gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Klägerschaft. E.d. Mit Schreiben vom 23. Februar 2015 teilte H._____ dem Gericht mit, er wolle das Verfahren nicht mehr weiterziehen. E.f. J._____ teilte mit Schreiben vom 27. Februar 2015 dem Gericht mit, er habe sich in der Zwischenzeit mit der A._____ geeinigt, weshalb das Verfahren abgeschrieben werden könne. E.g. Mit Klageantwort vom 3. März 2015 beantragten G1._____ und

G2._____ die Abweisung der Klage. Eventualiter, d.h. bei Gutheissung oder teilweiser Gutheissung der Klage, sei der Zeitpunkt, an dem die Mietzinserhöhung ihre Wirkung entfalte, auf den 1. Oktober 2014 festzusetzen. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der A._____. E.h. C1._____ stellten am 3. März 2015 folgende Anträge:

E. 2

Es sei Vormerk zu nehmen, dass sich die Klägerin die Geltendmachung weiterer Ansprüche gegenüber der Beklagten ausdrücklich vorbehält.

E. 2.1

CHF 1'985.00 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten für die Berufungsbeklagte 1;

E. 2.2

CHF 1'990.00 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten für die Berufungsbeklagten 2 und 3;

E. 2.3

CHF 1'640.00 netto zuzüglich CHF 160.00 akonto Nebenkosten für die Berufungsbeklagte 6; zuzüglich Miete für je einen Autoabstellplatz von je CHF 120.00, betreffend der Berufungsbeklagten 1 und 6 für den Zeitraum vom 1. Juli 2014 bis zum 30. September 2015, betreffend die Berufungsbeklagten 2 und 3 für den Zeitraum vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015, nicht missbräuchlich ist. 3. Es sei festzustellen, dass der Mietzins für folgende Mieter von monatlich:

E. 2.4

CHF 1'600.00 netto, zuzüglich CHF 160.00 akonto Nebenkosten die Beklagte 6; zuzüglich Miete für je einen Autoabstellplatz von je CHF 120.00, für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2017, nicht missbräuchlich ist. 3. Es sei festzustellen, dass der Mietzins für folgende Mieter von monatlich

E. 3

Unter voller gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich MwSt. zulasten der Beklagten. Beklagte 2 und 3:

E. 3.1

CHF 1'935.00 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten für die Berufungsbeklagte 1;

E. 3.2

CHF 1'940.00 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten für die Berufungsbeklagten 2 und 3;

E. 3.3

CHF 1'935.00 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten für die Berufungsbeklagten 4 und 5;

E. 3.4

CHF 1'600.00 netto zuzüglich CHF 160.00 akonto Nebenkosten für die Berufungsbeklagte 6; zuzüglich Miete für je einen Autoabstellplatz von je CHF 120.00, für den Zeitraum vom

1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2017, nicht missbräuchlich ist. 4. Es sei festzustellen, dass der Mietzins für folgende Mieter von monatlich

E. 4

/ 59 1. Es sei festzustellen, dass die von der Vermieterin am 19. März 2014 per 1. Juli 2014 angesetzte Mietzinserhöhung von monatlich CHF 1'970.- auf neu monatlich CHF 2'310.- missbräuchlich ist. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten/Vermieterin. Beklagte 4 und 5: 1. Es sei festzustellen, dass die Mietzinserhöhung vom 19. März 2014 mit Wirkung ab dem 1. Juli 2014 von monatlich CHF 1'640.- netto auf CHF 1'985.- netto richtig ist. 2. Eventualiter sei festzustellen, dass die Mietzinserhöhung vom 19. März 2014 mit Wirkung ab dem 1. Juli 2014 von monatlich CHF 1'640.- netto auf CHF 1'985.- netto missbräuchlich ist. Beklagte 6: 1. Die angefochtene Mietzinserhöhung von CHF 1'355.- auf CHF 1'640.-, d.h. um CHF 285.- im Monat, sei als missbräuchlich aufzuheben. 2. Unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gegenpartei. Die A._____, welche im Schlichtungsverfahren die Stellung als Beklagte einnahm, beantragte, es sei festzustellen, dass die mit Mietzinserhöhungen neu festgesetzten Nettomietzinse, zuzüglich Nebenkosten und Miete für einen Autoabstellplatz, mit Wirkung ab 1. Juli 2014, nicht missbräuchlich seien, unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer, zulasten der Kläger. Nachdem sich die Parteien an dieser Schlichtungsverhandlung nicht einigen konnten, wurde der A._____ als Vermieterin gestützt auf Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO die Klagebewilligungen ausgestellt und am 10. November 2014 mitgeteilt. D. Mit Klage vom 11. Dezember 2014 an das Bezirksgericht Maloja beantragte die A._____ was folgt, wobei die Ziffern 1.1, 1.3 und 1.5 drei weitere Mieter betreffen, welche sich in der Folge mit der Mietzinserhöhung einverstanden erklärten oder sich mit der Vermieterschaft einigen konnten. 1. Es sei festzustellen, dass der Mietzins für folgende Mieter von monatlich

E. 4.1

E._____ (Beklagte 1) hält einen Prozentsatz von 20% an wertsteigernden Investitionen für angemessen. Sollte ihr hierfür die Beweispflicht zufallen, beantrage sie die Anordnung eines Gerichtsgutachtens (KG ZK2 18 47 act. A.3, S. 29). Ein in diesem Sinne bedingter Beweisantrag ist unzulässig. Wenn die Beklagte 1 mit dem durchgeführten Augenschein beziehungsweise den dabei vom Gutachter gemachten Aussagen nicht einverstanden gewesen wäre, hätte sie dies umgehend im erstinstanzlichen Verfahren vortragen und einen Antrag auf Einholung eines (weiteren) Gutachtens stellen müssen. Dies ist jedoch nicht geschehen (vgl. VI act. VII./7). Sie nun bei einer aus Sicht von E._____ nachteiligen Verwertung des Beweises auf den Standpunkt zu stellen, die Beweiserhebung sei mangelhaft gewesen und müsse wiederholt werden, verstösst gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 52 ZPO; BGE 138 III 374 E. 4.3.2 = Pra 102 Nr. 4). Schliesslich legt E._____ - obwohl sie dazu gehalten wäre - auch nicht dar, warum sie trotz zumutbarer Sorgfalt erst jetzt (und nicht bereits im erstinstanzlichen Verfahren) in der Lage sein soll, den Beweisantrag zu stellen.

E. 4.2

Mit Noveneingabe vom 2. März 2020 beantragt E._____ eine Senkung des Mietzinses auf den nächstmöglichen Kündigungstermin (30. Juni 2020), mithin per 1 Juli 2020, da das Bundesamt für Wohnwesen den Referenzzinssatz von 1.5% per 3. März 2020 auf 1.25% gesenkt habe (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.11). Es gilt zu beachten, dass E._____ im

vorliegenden Fall keine Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil eingelegt hat. Ebenso wenig hat sie Anschlussberufung erhoben. Zur Klageänderung im Berufungsverfahren ist - immer unter den Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 2 ZPO - allerdings nur jene Partei berechtigt, welche entweder selbständig Berufung eingelegt oder sich der gegnerischen Berufung angeschlossen hat (vgl. Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 11 16 vom 15. Oktober 2015 E. 3.c mit Hinweis auf: Benedikt Seiler, Die Berufung nach ZPO, Basel 2013, N 1128 und N 1387). Damit ist E._____ von der Möglichkeit einer Klageänderung generell ausgeschlossen. Wäre es anders, so könnte die (etwa im Rahmen der Berufungsantwort verlangte) Klageänderung zu einer unzulässigen reformatio in peius zuungunsten der berufungsklägerischen Partei führen (Peter Reetz/Sarah Hilber, a.a.O., N 74 zu Art. 317 ZPO). Aus diesem Grund weist sich der von der Beklagten 1 gestellte Antrag auf Senkung des Mietzinses auf den 1. Juli 2020 als unzulässig.

E. 4.3

Unberücksichtigt zu bleiben hat schliesslich der Umstand, dass die Beklagten 2 und 3 ihren Mietvertrag per 31. Oktober 2020 gekündigt haben.

E. 4.4

Da - wie noch zu zeigen sein wird - bei der Ermittlung der Bausumme auf den Betrag von CHF 3'219'958.00 abgestellt wird (vgl. nachfolgend E. 8.3.3.), erübrigt sich die Frage, ob allenfalls gewisse in der Kostenabrechnung vom 24. Februar 2014 enthaltene Positionen in Abzug zu bringen sind, da sie - wie die Vorinstanz erwogen hat - erst auf einen Zeitpunkt nach Eintritt des Kündigungstermins vom 1. April 2014 bzw. 1. Oktober 2014 datieren (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8.2.4). Dementsprechend muss auch nicht über die Zulässigkeit der von der A._____ in diesem Zusammenhang eingereichten Noven (Garantiescheine) entschieden werden (vgl. nachfolgend E. 8.4.3.). 5. Die Beklagten 4 und 5 waren bereits im vorinstanzlichen Verfahren der Ansicht, dass der Klägerin für die von ihr erhobene Feststellungsklage das Feststellungsinteresse abgehe. Mit Entscheid vom 8. Dezember 2015 trat das damalige Bezirksgericht Maloja auf die Klage nicht ein, mit der Begründung, dass eine Prozessvoraussetzung im Sinne von Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO und Art. 59 Abs. 1 ZPO fehle. Die von der Klägerin dagegen erhobene Berufung hiess das Kantonsgericht in seinem Urteil ZK2 16 35 vom 8. Juni 2017 gut, wobei es die von der Klägerin formulierten Feststellungsbegehren als zulässig ansah. Die Beklagten 4 und 5 bestreiten dies nach wie vor (KG ZK2 18 47 act. A.2, S. 2 ff.; vgl. auch ZK2 18 51 KG act. A.1, S. 7), ebenso die Beklagte 1 (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.3, S. 2 f. und S. 10 ff.) und die Beklagte 6 (KG ZK2 18 47 act. A.4, S. 3 f.). Es besteht indes kein Anlass für eine Korrektur des Urteils ZK2 16 35 (vgl. im Übrigen dazu nachfolgend E. 11.4.). 6. Der in Erwägung 8.1. des vorinstanzlichen Entscheids festgelegte Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mietzinserhöhung wird von der A._____ nicht angefochten (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.1, S. 16). Die Vermieterin bringt indes vor, sie behalte sich ausdrücklich ergänzende Ausführungen bzw. Berechnungen vor, sollte sich dies im Verlauf des Verfahrens als nötig erweisen. Dem ist entgegenzuhalten, dass eine nachträgliche - d.h. nach Ablauf der Berufungsfrist erfolgte - Ausweitung der Berufung auf bislang nicht bzw. nicht genügend gerügte Punkte nicht zulässig ist (vgl. Peter Reetz/Sarah Hilber, a.a.O., N 38 zu Art. 311 ZPO). Die Vermieterin hat von entsprechenden Ergänzungen hinsichtlich der Frage des Inkrafttretens der Mietzinserhöhung aber ohnehin abgesehen, sodass es dabei sein Bewenden hat. 7. Die Vorinstanz hatte zu prüfen, ob die von der Klägerin gegenüber den Beklagten 1-6 angezeigten Mietzinserhöhungen missbräuchlich im Sinne von Art. 269a

OR erfolgten. Zunächst hielt sie fest, dass mit Bezug auf die Beklagten 1 und 6 die Mietzinserhöhung am 1. Juli 2014 in Kraft trat, mit Bezug auf die Beklagten 2-5 jedoch erst am 1. Oktober 2014 (angefochtener Entscheid, E. 8.1). Anschlies-

E. 5

/ 59

E. 6

/ 59 1. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Beklagten die Klage im Umfang eines monatlichen Mietzinses von CHF 1'874.30 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten mit Wirkung ab 1. Oktober 2014 anerkennen; im darüber hinausgehenden Mietzinsbetrag sei die Klage abzuweisen. 2. Unter Kosten – und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% Mehrwertsteuer) zu Lasten der Klägerin. F. Mit Entscheiden vom 11. März 2015 schrieb das Bezirksgericht Maloja die Verfahren gegen J.____, F.____ und H.____ ab. G. Am 8. Dezember 2015 fand die Hauptverhandlung vor dem Regionalgericht Maloja statt. Vorgängig wurde ein Augenschein bei den Liegenschaften an der B.____ in D.____ durchgeführt. Anwesend waren der Präsident und der Vertreter der A.____, die Beklagten und ihre Rechtsvertreter, der für die Sanierungsarbeiten zuständige Architekt sowie der vom Gericht bestellte Gutachter. G.a. Anlässlich der Hauptverhandlung stellte die A.____ neu folgende Rechtsbegehren: 1. Es sei festzustellen, dass der Mietzins für folgende Mieter von monatlich

E. 7

/ 59 zuzüglich Miete für je einen Autoabstellplatz von je CHF 120.00, mit Wirkung ab 1. Oktober 2015, nicht missbräuchlich ist. 3. Unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer, zu Lasten der Beklagten. G.b. E.____ sowie G1.____ und G2.____ hielten an ihren Anträgen gemäss Stellungnahmen fest. G.c. C1.____ und C2.____ beantragten, auf die Klage sei nicht einzutreten. Eventualiter sei davon Vormerk zu nehmen, dass sie die Klage im Umfang eines monatlichen Mietzinses von CHF 1'874.30 netto zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten mit Wirkung ab 1. Oktober 2014 und mit Wirkung ab 1. Oktober 2015 unter Berücksichtigung der von der Klägerin bekannt gegebenen Mietzinssenkung um 2,43 % anerkennen. Im darüber hinausgehenden Mietzinsbetrag sei die Klage abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer, zu Lasten der Klägerin. G.d. I.____ beantragte, soweit auf die Klage eingetreten werde, sei sie abzuweisen. Die Gerichtskosten seien der Klägerin zu überbinden, welche ihr eine ausseramtliche Entschädigung von CHF 9'564.00 zu bezahlen habe. H. Mit Entscheid ohne schriftliche Begründung vom 8. Dezember 2015, mitgeteilt am 11. Dezember 2015, trat das Bezirksgericht Maloja auf die Klage nicht ein. I. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 ersuchte die A.____, das Bezirksgericht Maloja um Ausfertigung einer schriftlichen Entscheidbegründung. J. Am 20. Juni 2016 teilte das Bezirksgericht Maloja den Parteien den begründeten Entscheid mit. Im Wesentlichen wurde ausgeführt (Akten Vorinstanz, IV/6.), es sei zwischen dem Rückzug des Schlichtungsgesuchs und einem vorbehaltlosen Klagerückzug zu unterscheiden. Einem vorbehaltlosen Klagerückzug komme gemäss Art. 208 Abs. 2 ZPO direkt formelle und materielle Rechtskraft zu. Aus dem Wortlaut der Parteierklärung im Zusammenhang mit einem Rückzug des Schlichtungsgesuchs müsse sich hingegen klar ergeben, dass vorbehaltlos und endgültig auf die Geltendmachung des Anspruches verzichtet werde. Die A.____ habe erklärt, dass sie eine Neuberechnung

sowie die Mitteilung der Mietzinserhöhung vornehmen werde, sobald die erforderlichen Zahlen bezüglich die Abrechnung für die Sanierung der Gebäude vollständig vorliegen würden. Dies sei eindeutig nicht als Verzicht auf den Anspruch zu werten. Die Einrede der res iudicata erweise sich aus diesem Grund als unbegründet. Im Weiteren habe die A. _____ die Feststellung beantragt, die angepassten Mietzinse seien nicht missbräuchlich. Die Feststellungsklage sei jedoch sowohl gegenüber der Leistungs- als auch der

E. 8

/ 59 Gestaltungsklage grundsätzlich subsidiär. Dies bedeute, dass die Klägerin Rechtsschutz durch die Gestaltungsklage hätte erlangen können, weshalb ihr für die von ihr erhobene Feststellungsklage das Feststellungsinteresse abgehe. Dieses Interesse gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO stelle eine Prozessvoraussetzung dar. Auf die Klage könne vorliegend deshalb nicht eingetreten werden (Art. 59 Abs. 1 ZPO). K. Gegen diesen Entscheid erhob die A. _____ am 22. August 2016 Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden. Sie beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Klagen seien zum Entscheid in der Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. L. Mit Urteil vom 8. Juni 2017, mitgeteilt am 9. Juni 2017, hiess die II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden die Berufung gut, hob den angefochtenen Entscheid auf und wies die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an das Regionalgericht Maloja zurück. Das Kantonsgericht kam zum Schluss, dass die Einrede der abgeurteilten Sache zu Recht verworfen worden sei. Indessen lasse das Bundesgericht und ein Teil der Lehre bei der Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinserhöhungen Feststellungsbegehren zu. Das gleiche gelte bei der Überprüfung der Rechtmässigkeit einer Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen. Vorliegend würden sachliche Gründe fehlen, die eine Ungleichbehandlung zwischen den beiden Fallkonstellationen rechtfertigen würden. Die Vorinstanz habe gegen das Rechtsgleichheitsgebot nach Art. 8 BV verstossen und sei zu Unrecht auf die Klage der A. _____ nicht eingetreten (VI act. IV./7). M. Mit prozessleitender Verfügung vom 9. Oktober 2017 teilte das Regionalgericht Maloja den Parteien mit, dass es - ohne Gegenberichte - nachdem der Aktenschluss bereits erfolgt sei, ohne weiteren Parteivortritt in einer nächsten Sitzung einen neuen Entscheid fällen werde. N. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2017 teilte die A. _____ dem Regionalgericht Maloja mit, dass sie der Durchführung einer Gerichtssitzung ohne Parteivortritt zustimme. Zudem stellte sie das folgende, ergänzte Rechtsbegehren, mit welchem der zwischenzeitlich eingetretenen Senkung des Referenzzinssatzes von 1,75 % auf 1,5 % Rechnung getragen werde. Entsprechend habe sie am 12. Juni 2017 gegenüber den Mietern per 1. Oktober 2017 eine Senkung des Mietzinses angezeigt. 1. (unverändert)

E. 8.1

Die Vorinstanz erwog mit Bezug auf den massgebenden Investitionsbetrag, dass die Klägerin in ihrer Klage zwar von einer höheren Bausumme ausging (CHF 4'87'465.00 bzw. - nach Addition einer Investitionsverzinsung - CHF 4'907'949.00) als in der Mitteilung der Mietzinserhöhung vom 19. März 2014 (CHF 3'219'958.95). Die Klägerin habe in ihrer Klage jedoch auf ihre Zusammenstellung vom 9. Dezember 2014 verwiesen und anlässlich der Hauptverhandlung erklärt, dass die Kostenabrechnung des Architekten vom 28. Februar 2014 der nun zu beurteilenden Mietzinserhöhung zugrunde liege. Es sei daher auf die letztgenannte und detaillierte Abrechnung des Architekten abzustellen. Aus diesen gehe hervor, dass die darin enthaltenen Positionen - abgesehen von solchen für Versicherungen, die nachfolgend in Abzug gebracht würden - vor dem 19. März 2014

bezahlt worden seien und davon auszugehen sei, dass die entsprechenden Arbeiten ebenfalls bereits ausgeführt worden seien (dagegen seien in der Baukostenabrechnung vom 6. Januar 2015 auch Kostenpositionen für Arbeiten ausgeführt, die teils erst nach Mitteilung der Mietzinserhöhungen bezahlt worden sein, weshalb nicht auf die Berechnung abzustellen sei). Die von der Klägerin vorgenommene Änderung der Berechnungsgrundlage sei demnach zulässig (angefochtener Entscheid, E. 8.2.3 f.).

E. 8.2

Von der Vermieterin wird naheliegenderweise nicht beanstandet, dass die von ihr vorgenommene Änderung der Berechnungsgrundlage (Abrechnung des Architekten vom 28. Februar 2014) von der Vorinstanz als zulässig angesehen wurde (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.1, S. 6 f.). 8.3.1. Die Beklagten 4 und 5 halten dieses Vorgehen jedoch nicht für zulässig; die Mitteilung der Mietzinserhöhung vom 19. März 2014 habe auf einer Investitions- summe von CHF 3'219'958.95 basiert. Die Vorinstanz habe sich auf den Stand- punkt gestellt, dass die Mietzinserhöhung nur gültig sei, wenn die Anpassungs- gründe, welche die Erhöhung rechtfertigten, sich bereits im Zeitpunkt der Mittei- lung der Erhöhungsanzeige verwirklicht hätten oder wenn mit Sicherheit feststehe, dass sie sich spätestens im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mietzinserhöhung verwirklicht haben würden. Die Vorinstanz habe dabei aber ausser Acht gelassen, dass darüber hinaus die Erhöhungsanzeige eine klare Begründung der Mietzins- erhöhung enthalten müsse und dass die in der Erhöhungsanzeige oder im Be- gleitbrief erwähnten Erhöhungsgründe eine Willenserklärung der Vermieterschaft

E. 8.5

Die Vorinstanz erwog, Baukreditzinsen bzw. Zwischenzinse seien zu den Kosten hinzuzurechnen, die in direktem Zusammenhang mit den umfassenden Überholungen angefallen seien, womit sie als überwälzbare Investitionen gelten würden. Es rechtfertige sich vorliegend, die für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis

E. 9

/ 59 2. Es sei festzustellen, dass der Mietzins für folgende Mieter von monat- lich

E. 9.1

Die Vorinstanz ging vorliegend von umfassenden Überholungsarbeiten i.S.v. Art. 14 Abs. 1 VMWG aus. Die 1985 erstellte Liegenschaft sei bis zu den im Jahr 2013 durchgeführten Renovationsarbeiten keiner umfassenden Sanierung mehr unterzogen worden. Die Arbeiten würden den laufenden Unterhalt des Ge- bäudes in augenscheinlicher Weise übersteigen und insbesondere zu einer Mo- dernisierung und einer künftigen Senkung der Heizkosten und des Stromver- brauchs führen. So seien etwa Kücheneinrichtungen umfassend erneuert und eine energetische Sanierung des gesamten Gebäudes vorgenommen worden (ange- fochtener Entscheid, E. 8.2.2). Die Vorinstanz erwog alsdann, die Kosten umfas- sender Überholungen würden gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG in der Regel zu 50- 70% als wertvermehrnde Investitionen gelten. Sie hielt in diesem Zusammen- hang fest, eine genaue bzw. lückenlose Unterscheidung zwischen werterhalten- den und wertvermehrnden Aufwendungen liege in casu nicht vor, sodass von der in Art. 14 Abs. 1 VMWG vermutungsweise aufgestellten Bandbreite von 50-70% auszugehen sei. Für die Bestimmung des anwendbaren Prozentsatzes sei vorlie- gend vor allem zu berücksichtigen, dass die Liegenschaft über einen längeren Zeitraum (nämlich während nahezu 30 Jahren) nicht mehr saniert worden sei und eine genaue Gegenüberstellung von werterhaltenden und

wertvermehrenden Ausgaben fehle. Unter Berücksichtigung dieser Umstände rechtfertige es sich, einen Prozentsatz von 50% anzunehmen (angefochtener Entscheid, E. 8.2.7).

E. 9.2

Die A._____ rügt die vorinstanzliche Festlegung auf 50% innerhalb des durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG vorgegebenen Rahmens von 50-70% als nicht sachgerechte Ausübung ihres Ermessens. Die im Entscheid angeführten Argumente würden nicht ausreichen, um den wertsteigernden Anteil auf das Minimum von 50% festzulegen. Es sei zwar einzuräumen, dass es sich vorliegend um die erste umfassende Überholung seit Erstellung der Gebäude im Jahr 1985 handle. Allerdings seien die anstehenden Unterhaltsarbeiten regelmässig ausgeführt worden, so z.B. Küchengeräte ersetzt. Von einem aufgeschobenen Unterhalt könne daher keine Rede sein. Die Vorinstanz habe zur Begründung ihrer Ansicht festgestellt, eine genaue Gegenüberstellung von werterhaltenden und wertvermehrenden Ausgaben fehle. Im Zusammenhang mit der umfassenden Überholung der Liegenschaft sei dieses Argument jedoch nur stichhaltig im Fall, wo es darum gehe, von dem in der Verordnung vorgegebenen Rahmen von 50-70% abzuweichen, sei es nach unten oder nach oben. Darum gehe es vorliegend gerade nicht, weil

E. 9.3

Die Beklagten 4 und 5 machen in diesem Zusammenhang geltend, es dürften nicht sämtliche energetische Massnahmen als wertvermehrend beurteilt werden, insbesondere nicht nach rund 30 Jahren, in welchen diesbezüglich überhaupt nichts gemacht worden sei. Überhaupt werde nach wie vor bestritten, dass wertvermehrende Investitionen getätigt worden seien. Der Prozentsatz von 50% sei gerechtfertigt (KG ZK2 18 47 act. A.2, S. 10). Abgesehen davon, dass die Beklagte 1 bestreitet, die Klägerin habe bei der Sanierung überhaupt Mehrleistungen im Sinne von Art. 269a lit. b OR erbracht, macht sie insbesondere geltend, eine Ersparnis bei den Heiz- und Stromkosten sei nicht ausgewiesen. Davon gehe auch die Klägerin aus, weil sie von gleichen Nebenkosten ausgehe wie vorher. Zudem seien die Arbeiten, die ausgeführt worden seien, teilweise schlecht und damit mangelhaft ausgeführt worden (KG ZK2 18 47 act. A.3, S. 22 f.). Die Lebensdauer der Fassaden und des Daches seien abgelaufen gewesen, sie hätten deshalb werterhaltend saniert werden müssen (KG ZK2 18 47 act. A.3, S. 30). Die Beklagte 1 hält einen Prozentsatz von 20% an wertsteigernden Investitionen für angemessen.

E. 9.4

Die Beklagten 2 und 3 bestreiten ganz grundsätzlich, dass es sich bei der vorliegend in Frage stehenden Überholung der Liegenschaft um eine wertvermehrende Investition gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG handle. Nach der Erstellung im Jahr 1985 seien in der Folge nur die notwendigsten Arbeiten an der Liegenschaft ausgeführt worden und die im Jahr 2013 durchgeführte Renovation stelle die erste Renovation dieser Liegenschaft dar. Bei diesen Renovationsarbeiten handle es sich weitgehend um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und den Ersatz von Einrichtungen, Ausstattungen und Apparaturen, welche zum Standard einer Wohnung in dieser Preiskategorie gehören würden und keineswegs wertvermehrende Investitionen seien. Es liege daher ein Anwendungsfall von Art. 14 Abs. 3 VMWG vor, da nur werterhaltende Investitionen getätigt worden seien (KG act. A.5, S. 4 f.). Diese Ausführungen werden in der Berufungsduplik insofern rela-

E. 9.5

In der Klage wurde geltend gemacht, die Vermieterin habe die Liegenschaft auch in früheren Jahren stets gut unterhalten und die kalkulatorisch für den Unterhalt bestimmten Mittel laufend zweckkonform verwendet (vgl. VI act. I./1, S. 14). Die Beklagte 1 bestritt diese Ausführungen in ihrer Klageantwort und machte geltend, der Unterhalt der vor 30 Jahren erbauten Liegenschaft sei von Beginn weg krass vernachlässigt worden. Die Liegenschaft sei nicht gut unterhalten worden (vgl. VI act. I./3, S. 4). Immerhin aber gestand die Beklagte 1 zu, dass die Kochherdplatten vor rund 14 Jahren durch einen Glaskeramikkochherd ersetzt worden seien (vgl. VI act. I./3, S. 5). Die Beklagten 2 und 3 machten in ihrer Klageantwort ebenso geltend, nach der Erstellung der Liegenschaft seien in der Folge lediglich die notwendigsten Arbeiten ausgeführt worden und die im Jahr 2012 ausgeführte Sanierung stelle die erste Renovation dieser Liegenschaft dar (vgl. VI act. I./7, S. 3). Schliesslich brachten auch die Beklagten 4 und 5 in ihrer Klageantwort vor, die im Jahr 1985 gebaute Liegenschaft sei bis zur vorliegenden Sanierung nie einer umfassenden oder auch nur teilweisen Sanierung unterzogen worden. Viele Unterhaltsarbeiten seien dementsprechend zur Erhaltung des Zustandes der Liegenschaft und nicht zur Wertvermehrung notwendig geworden (vgl. VI act. I./8, S. 9 f. und S. 11). Die A._____ anerkannte bereits anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung, dass es sich bei der Sanierung im Jahr 2013 um die erste umfassende gehandelt habe. Sie bestritt jedoch, dass das Gebäude schlecht unterhalten worden sei. Vielmehr seien regelmässig Bauteile ersetzt worden, deren Lebensdauer kürzer sei (z.B. Glaskeramikkochherd, Boiler, gewisse Böden, Kühlschränke etc.). Sie legte hierfür Aufstellungen ins Recht, die belegen sollten, dass tatsächlich Ausgaben erfolgt seien (vgl. VI act. VII./1, S. 6; VI act. II./17). Eine ähnliche Tabelle - ergänzt mit den in den Jahren 2013 bis 2017 investierten Unterhaltskosten - reichte die Vermieterin auch im Berufungsverfahren ein (vgl. KG ZK2 18 47 act. B.4). Die im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Tabelle, auf die vorliegend abzustellen ist, enthält weitgehend bloss die in den einzelnen Jahren in den Liegenschaftsunterhalt investierten Beträge. Der Gegenstand der jeweiligen Investitionen wird nur für die Jahre 2004 ("Neue Parkette und Malerarbeiten"), 2008 ("Boiler Service"), 2009 ("Tisch/Bank für Aussen, Decken, Elektroanpassungen nach Kont. EW") und 2011 ("Neue Waschmaschinen/Tumbler") angegeben. Jedenfalls diese Ausgaben erscheinen plausibel; die übrigen Positionen können indes - mangels genauerer Spezifizierung - nicht berücksichtigt werden.

E. 10

/ 59 Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'935.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagte 1, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2017 missbräuchlich ist. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'909.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagte 1, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, mit Wirkung ab 1. Oktober 2017 missbräuchlich ist. 2. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'990.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagten 2 und 3, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, für den Zeitraum vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015 missbräuchlich ist. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'940.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagten 2 und 3, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2017 missbräuchlich ist. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'914.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für

die Beklagten 2 und 3, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, mit Wirkung ab 1. Oktober 2017 missbräuchlich ist. 3. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'985.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagten 4 und 5, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, für den Zeitraum vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015 nicht missbräuchlich ist. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'935.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagten 4 und 5, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.- für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2017 missbräuchlich ist. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'909.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagten 4 und 5, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, mit Wirkung ab 1. Oktober 2017 missbräuchlich ist. 4. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'640.-, netto, zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagte 6, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, für den Zeitraum vom 1. Juli 2014 bis zum 30. September 2015 missbräuchlich ist. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'600.- netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagte 6, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2017 missbräuchlich ist. Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'579.- netto zuzüglich CHF 200 akonto Nebenkosten für die Beklagte 6, zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.- mit Wirkung ab 1. Oktober 2017 missbräuchlich ist.

E. 10.1

Die Beklagte 1 wiederholt im Berufungsverfahren ihr Vorbringen, wonach durch die Sanierung ihr Balkon verkleinert worden sei (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.3, S. 25 f.). Die Vorinstanz hat diesen Punkt, weil unbewiesen, unberücksichtigt gelassen (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8.2.6). Die Vermieterin anerkennt eine Verkleinerung des Balkons der Beklagten 1 von 3.82 m² auf 3.21 m². Das Ausmass dieser Verkleinerung sei unbedeutend und würde keine Mietzinsreduktion rechtfertigen (KG ZK2 18 47 act. A.7, S. 21). Dem wird vonseiten der Beklagten 1 nicht widersprochen, sodass dieser Punkt für die Bemessung der Mietzinserhöhung unberücksichtigt gelassen werden kann.

E. 10.2

Vor der Vorinstanz machten die Beklagten 1 und 6 noch geltend, die Sanierung sei mängelbehaftet gewesen; zuerst müssten sämtliche Mängel behoben

E. 11

(Rechtsmittelbelehrung Kostenentscheid)

E. 11.1

Die Vorinstanz erwog, für die Kapitalverzinsung sei ein Zinssatz angemessen, der ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz für Hypotheken liege, vorliegend mithin 2.5%. Nach Teilung des Satzes resultiere demnach ein Wert von 1.25%. Der Amortisationszeitraum ergebe sich aus der mutmasslichen Lebens-

E. 11.2

Der von der Vorinstanz errechnete Kapitalisierungswert von 5.58% wird von der A. _____ nicht bestritten (KG ZK2 18 47 act. A.1, S. 16). Die Beklagte 1 stellt einen Verzinsungssatz von über 1% in Abrede (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.3, S. 29). Sie begründet dies jedoch

nicht näher. Entgegen ihrer Ansicht ist die Vorinstanz zu Recht von einem Zinssatz für die Kapitalverzinsung von 1.25% ausgegangen. Die Beklagten 4 und 5 anerkennen einen Amortisationsansatz von 3.33% sowie einen Verzinsungssatz von 1.25%. Der Unterhaltszuschlag betrage indes lediglich 0.46% der wertvermehrenden Investitionssumme (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.2, S. 11 f.; vgl. aber auch ZK2 18 51 KG act. A.1, S. 10, wo ein Unterhaltszuschlag von 10% des Totals von Verzinsung und Amortisation anerkannt wird). Letzteres widerspricht der bundesgerichtlichen Praxis und ist abzulehnen. Die Vorinstanz ist zu Recht von einem Unterhaltssatz von 1% der Gesamtinvestitionen ausgegangen. Die Beklagten 4 und 5 begründen ihr Abweichen von der bundesgerichtlichen Praxis denn auch nicht näher. Sie verweisen zwar auf BGE 118 II 415; dieser Entscheidung ist ein entsprechender Unterhaltsansatz von 0.46% indes nicht zu entnehmen. Der Kapitalisierungswert ist daher in Übereinstimmung mit der Vorinstanz auf 5.58% festzulegen. Ausgehend von einer Bausumme von CHF 3'219'958.00 (vgl. Erw. 8.3.3.) und einem wertvermehrenden Ansatz von 65% (vgl. Erw. 9.6.4.) resultiert ein wertvermehrender Betrag von CHF 2'092'972.70 und demnach eine jährliche Mietzins-

E. 11.4

Bevor die Mietzinse für die einzelnen Parteien für die unterschiedlichen Zeitpunkte der Mietzinsanpassungen berechnet werden, gilt es auf das vorinstanzliche Urteilsdispositiv einzugehen. Eine Funktion von Rechtsbegehren besteht darin, dass das zum Urteilsspruch erhobene Rechtsbegehren eine Zwangsvollstreckung ermöglichen soll, ohne dass daraus eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren zu erwarten ist (Urteil des Bundesgerichts 5A_390/2017 vom 23. Mai 2015 E. 2.3.2.). Die Anträge der A._____ lauteten vor Vorinstanz dahingehend, es sei festzustellen, dass die jeweiligen (bezzifferten) Mietzinse nicht missbräuchlich seien (vgl. VI act. I./1). Das Bundesgericht erachtet negative Feststellungsbegehren in diesem Zusammenhang als zulässig (Urteil des Bundesgerichts 4A_565/2013 vom 8. Juli 2014; BGE 129 II 272). Trotz dieser Anträge der A._____ erkannte das Regionalgericht Maloja wie folgt: "Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF ... netto zuzüglich CHF 200.- akonto Nebenkosten für die Beklagte [...], zuzüglich Miete für einen Autoabstellplatz von CHF 120.-, für den Zeitraum vom [...] missbräuchlich ist". Einem dergestalt formulierten Dispositiv kann nicht entnommen werden, wie hoch der jeweils geschuldete Mietzins ist und dementsprechend ist dieses Dispositiv auch nicht einer Zwangsvollstreckung zugänglich. Mit ihrer Berufung beantragte die A._____ erneut, es sei festzustellen, dass die jeweiligen (bezzifferten) Mietzinse nicht missbräuchlich seien (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.1, S. 2 und 3). Mit anderen Worten verlangt die Klägerin, dass der zulässige Mietzins im Urteilsdispositiv betragsmässig festgesetzt wird. Dies zu recht. Das Dispositiv ist demnach in diesem Sinne neu zu formulieren und die jeweils zulässigen Mietzinse betragsmässig festzusetzen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_565/2013 vom 8. Juli 2014; BGE 129 II 272).

E. 11.5

Aus dem Gesagten ergeben sich für E._____ für die unterschiedlichen Zeitpunkte der Mietzinsanpassungen auf den 1. Juli 2014, den 1. Oktober 2015 und auf den 1. Oktober 2017 folgende Mietzinse:

E. 11.5.1

Mietzins ab 1. Juli 2014: (a) Unter dem Titel Gesamtsanierung darf der Mietzins um CHF 436.80 erhöht werden (96 m² x 4.55 CHF/m²). (b) Die Änderung des Landesindex - welche

zu 40% berücksichtigt wird - reduziert den Mietzins wie folgt: Die A._____ teilte gegenüber der Beklagten 1 mit Formular vom 19. März 2014 auf den 1. Juli 2014 eine Mietzinserhöhung mit (VI act. II./6.2.). Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom Februar 2014 (Basis 2005 = 100) betrug 102.9 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung per 1. April 2012 wurde den Mietern mit Schreiben vom 13. Dezember 2011 angezeigt (VI act. II./2). Der damals bekannte

E. 11.5.2

Mit Formular vom 11. Juni 2015 kündigte die A._____ aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes von 2.0% auf 1.75% eine weitere Mietzinsanpassung auf den 1. Oktober 2015 an (VI act. II./10). Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom April 2015 (Basis 2005 = 100) betrug 102.2 Pkte. Die letzte Mietzinsänderung wurde der Beklagten 1 mit Formular vom 19. März 2014 auf den 1. Juli 2014 angekündigt (VI act. II./6.2.). Der damals bekannte Indexstand entsprach Februar 2014 (Basis 2005 = 100) = 102.9 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Reduktion von -0.27%, mithin also von CHF -5.39. Die Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um - 2.91% mithin um CHF -57.60. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'979.55 reduziert sich damit um total CHF -62.99 auf neu CHF 1'916.56. Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Oktober 2015 bis 30. September 2017 ein Mietzins von CHF 1'916.55 nicht missbräuchlich ist.

E. 11.5.3

Mit ergänztem Rechtsbegehren an das Regionalgericht Maloja vom 18. Oktober 2017 (VI act. V./38) kündigte die A._____ aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes von 1.75% auf 1.50% eine weitere Mietzinsanpassung an. Diese wurde den Mietern am 12. Juni 2017 angezeigt. Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom April 2017 (Basis 2005 = 100) betrug 102.3 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung wurde der Beklagten 1 mit Formular vom 11. Juni 2015 auf den 1. Oktober 2015 angekündigt (VI act. II./10). Der damals bekannte Indexstand entsprach April 2015 (Basis 2005 = 100) = 102.2 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Steigerung von 0.04%, mithin also von CHF 0.75. Die Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um - 2.91%, mithin um CHF -55.77. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'916.55 reduziert sich damit um total CHF -55.02 auf neu CHF 1'861.53. Die Vorinstanz hat einen Betrag von CHF 1'863.80 als nicht missbräuchlich qualifiziert, sodass es

E. 11.6

Für G1._____ und G2._____ ergeben sich für die unterschiedlichen Zeitpunkte der Mietzinsanpassungen auf den 1. Oktober 2014, den 1. Oktober 2015 und auf den 1. Oktober 2017 folgende Mietzinse:

E. 11.6.1

Mietzins ab 1. Oktober 2014: (a) Unter dem Titel Gesamtsanierung darf der Mietzins um CHF 432.25 erhöht werden (95 m² x 4.55 CHF/m²). (b) Die Änderung des Landesindex - welche zu 40% berücksichtigt wird - reduziert den Mietzins wie folgt: Die A._____ teilte gegenüber der Beklagten 1 mit Formular vom 19. März 2014 auf den 1. Juli 2014 eine Mietzinserhöhung mit (VI act. II./6.2.). Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom Februar 2014 (Basis 2005 = 100) betrug 102.9 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung per 1. April 2012 wurde den Mietern mit Schreiben vom 13. Dezember 2011 angezeigt (VI act. II./2). Der damals bekannte Indexstand entsprach November 2011 (Basis 2005 = 100) =

103.6 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Reduktion von -0.27%, mithin also von CHF -4.46. (c) Die nicht angefochtene Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -5.66%, mithin um CHF -93.39. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'650.00 dürfte damit um total 334.40 auf neu 1'984.40 erhöht werden. Die Vorinstanz hat einen Betrag von CHF 1'989.80 als nicht missbräuchlich qualifiziert, sodass es - mangels Berufung der Mieter und weil eine reformatio in peius ausgeschlossen ist - dabei sein Bewenden hat (betreffend Details vgl. Tabelle in E. 11.9.). Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 ein Mietzins von CHF 1'989.80 nicht missbräuchlich ist.

E. 11.6.2

Mit Formular vom 11. Juni 2015 kündigte die A. _____ aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes von 2.0% auf 1.75% eine weitere Mietzinsanpassung auf den 1. Oktober 2015 an (VI act. II./10). Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom April 2015 (Basis 2005 = 100) betrug 102.2 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung wurden den Beklagten 2 und 3 mit Formular vom 19. März 2014 auf den 1. Oktober 2014 angekündigt (VI act. II./6.2.). Der damals bekannte Indexstand entsprach Februar 2014 (Basis 2005 = 100) = 102.9 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Reduktion von -0.27%, mithin also von CHF -5.40. Die Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -2.91%, somit um CHF -57.75. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'984.40 reduziert sich damit um total CHF -63.15 auf neu CHF

E. 11.6.3

Mit ergänztem Rechtsbegehren an das Regionalgericht Maloja vom 18. Oktober 2017 (VI act. V./38) kündigte die A. _____ aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes von 1.75% auf 1.50% eine weitere Mietzinsanpassung an. Diese wurde den Mietern am 12. Juni 2017 angezeigt. Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom April 2017 (Basis 2005 = 100) betrug 102.3 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung wurden den Beklagten 2 und 3 mit Formular vom 11. Juni 2015 auf den 1. Oktober 2015 angekündigt (VI act. II./10). Der damals bekannte Indexstand entsprach April 2015 (Basis 2005 = 100) = 102.2 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Steigerung von 0.04%, mithin also von CHF 0.75. Die Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -2.91%, mithin um CHF -55.91. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'921.25 reduziert sich damit um total CHF -55.16 auf neu CHF 1'866.10. Die Vorinstanz hat einen Betrag von CHF 1'868.15 als nicht missbräuchlich qualifiziert, sodass es - mangels Berufung der Mieter und weil eine reformatio in peius ausgeschlossen ist - dabei sein Bewenden hat (betreffend Details vgl. Tabelle in E. 11.9.). Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Oktober 2017 ein Mietzins von CHF 1'868.15 nicht missbräuchlich ist.

E. 11.7

Für C1. _____ und C2. _____ ergeben sich für die unterschiedlichen Zeitpunkte der Mietzinsanpassungen auf den 1. Oktober 2014, den 1. Oktober 2015 und auf den 1. Oktober 2017 folgende Mietzinse:

E. 11.7.1

Mietzins ab 1. Oktober 2014: (a) Unter dem Titel Gesamtsanierung darf der Mietzins um CHF 436.80 erhöht werden (96 m² x 4.55 CHF/m²). (b) Die Änderung des Landesindex - welche zu 40% berücksichtigt wird - reduziert den Mietzins wie folgt: Die A. _____ teilte

gegenüber der Beklagten 1 mit Formular vom 19. März 2014 auf den 1. Juli 2014 eine Mietzinserhöhung mit (VI act. II./6.2.). Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom Februar 2014 (Basis 2005 = 100) betrug 102.9 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung per 1. April 2012 wurde den Mietern mit Schreiben vom 13. Dezember 2011 angezeigt (VI act. II./2). Der damals bekannte Indexstand entsprach November 2011 (Basis 2005 = 100) = 103.6 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Reduktion von -0.27%, mithin also von CHF -4.43. (c) Die nicht angefochtene Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -5.66%, mithin um CHF -92.82. Zu addieren ist die von den Beklagten 4 und 5 anerkannte allgemeine Kostensteigerung von 1.69% beziehungsweise CHF 27.72. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'640.00 dürfte damit um total CHF 367.26 auf neu CHF 2'007.26 erhöht

E. 11.7.2

Mit Formular vom 11. Juni 2015 kündigte die A. _____ aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes von 2.0% auf 1.75% eine weitere Mietzinsanpassung auf den 1. Oktober 2015 an (VI act. II./10). Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom April 2015 (Basis 2005 = 100) betrug 102.2 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung wurden den Beklagten 4 und 5 mit Formular vom 19. März 2014 auf den 1. Oktober 2014 angekündigt (VI act. II./6.2.). Der damals bekannte Indexstand entsprach Februar 2014 (Basis 2005 = 100) = 102.9 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Reduktion von -0.27%, mithin also von CHF -5.46. Die Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -2.91%, mithin um CHF -58.41. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 2'007.26 reduziert sich damit um total CHF -63.87 auf neu CHF 1'943.39. Die von der Vermieterin auf den 1. Oktober 2015 bis 30. September 2017 vorgenommene Mietzinssenkung auf netto CHF 1'935.00 erweist sich demnach als nicht missbräuchlich, weshalb es bei diesem Betrag verbleibt.

E. 11.7.3

Mit ergänztem Rechtsbegehren an das Regionalgericht Maloja vom 18. Oktober 2017 (VI act. V./38) kündigte die A. _____ aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes von 1.75% auf 1.50% eine weitere Mietzinsanpassung an. Diese wurde den Mietern am 12. Juni 2017 angezeigt. Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom April 2017 (Basis 2005 = 100) betrug 102.3 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung wurde den Beklagten 4 und 5 mit Formular vom 11. Juni 2015 auf den 1. Oktober 2015 angekündigt (VI act. II./10). Der damals bekannte Indexstand entsprach April 2015 (Basis 2005 = 100) = 102.2 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Steigerung von 0.04%, mithin also von CHF 0.76. Die Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -2.91% mithin um CHF -56.55. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'943.39 reduziert sich damit um total CHF -55.79 auf neu CHF 1'887.59. Die Vorinstanz hat einen Betrag von CHF 1'863.60 als nicht missbräuchlich qualifiziert, die Vermieterin hat in ihrer Berufung einen Mietzins von CHF 1'909.00 beantragt, weshalb der vom Kantonsgericht berechnete Mietzins von CHF 1'887.60 massge-

E. 11.8

Für I. _____ ergeben sich für die unterschiedlichen Zeitpunkte der Mietzinsanpassungen auf den 1. Juli 2014, den 1. Oktober 2015 und auf den 1. Oktober 2017 folgende Mietzinse:

E. 11.8.1

Mietzins ab 1. Juli 2014: (a) Unter dem Titel Gesamtsanierung darf der Mietzins um CHF 345.80 erhöht werden (76 m² x 4.55 CHF/m²). (b) Die Änderung des Landesindex - welche zu 40% berücksichtigt wird - reduziert den Mietzins wie folgt: Die A._____ teilte gegenüber der Beklagten 1 mit Formular vom 19. März 2014 auf den 1. Juli 2014 eine Mietzinserhöhung mit (VI act. II./6.2.). Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom Februar 2014 (Basis 2005 = 100) betrug 102.9 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung per 1. April 2012 wurde den Mietern mit Schreiben vom 13. Dezember 2011 angezeigt (VI act. II./2). Der damals bekannte Indexstand entsprach November 2011 (Basis 2005 = 100) = 103.6 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Reduktion von -0.27%, mithin also von CHF -3.66. (c) Die nicht angefochtene Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -5.66%, mithin um CHF -76.69. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'355.00 erhöht sich damit um total CHF 265.44 auf neu CHF 1'620.44. Die Vorinstanz hat einen Betrag von CHF 1'624.25 als nicht missbräuchlich qualifiziert, sodass es - da auf die Anschlussberufung von I._____ nicht eingetreten werden konnte und weil eine reformatio in peius ausgeschlossen ist - dabei sein Bewenden hat (betreffend Details vgl. Tabelle in E. 11.9.). Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Juli 2014 ein Mietzins von CHF 1'624.25 nicht missbräuchlich ist.

E. 11.8.2

Mit Formular vom 11. Juni 2015 kündigte die A._____ aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes von 2.0% auf 1.75% eine weitere Mietzinsanpassung auf den 1. Oktober 2015 an (VI act. II./10). Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom April 2015 (Basis 2005 = 100) betrug 102.2 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung wurde der Beklagten 6 mit Formular vom 19. März 2014 auf den 1. Oktober 2014 angekündigt (VI act. II./6.2.). Der damals bekannte Indexstand entsprach Februar 2014 (Basis 2005 = 100) = 102.9 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Reduktion von -0.27%, mithin also von CHF -4.41. Die Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -2.91% mithin um CHF -47.15. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'620.44 reduziert sich damit um total CHF -51.56 auf neu CHF 1'568.88. Die Vorinstanz hat einen Betrag von CHF 1'568.70 als nicht missbräuchlich qualifiziert, sodass - da auf die Anschlussberufung von I._____ nicht eingetreten werden konnte - der

51 / 59 vom Kantonsgericht berechnete Mietzins von CHF 1'568.88 massgebend ist (betreffend Details vgl. Tabelle in E. 11.9.). Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Oktober 2015 bis 30. September 2017 ein Mietzins von CHF 1'568.90 nicht missbräuchlich ist.

E. 11.8.3

Mit ergänztem Rechtsbegehren an das Regionalgericht Maloja vom 18. Oktober 2017 (VI act. V./38) kündigte die A._____ aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes von 1.75% auf 1.50% eine weitere Mietzinsanpassung an. Diese wurde den Mietern am 12. Juni 2017 angezeigt. Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom April 2017 (Basis 2005 = 100) betrug 102.3 Pkte. Die letzte Mietzinssenkung wurde der Beklagten 6 mit Formular vom 11. Juni 2015 auf den 1. Oktober 2015 angekündigt (VI act. II./10). Der damals bekannte Indexstand entsprach April 2015 (Basis 2005 = 100) = 102.2 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Steigerung von 0.04%, mithin also von CHF 0.61. Die Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -2.91%, mithin um CHF -45.65. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'568.88

reduziert sich damit um total CHF -45.04 auf neu CHF 1'523.84. Die Vorinstanz hat einen Betrag von CHF 1'525.55 als nicht missbräuchlich qualifiziert, sodass es - da auf die Anschlussberufung von I._____ nicht eingetreten werden konnte und weil eine reformatio in peius ausgeschlossen ist - dabei sein Bewenden hat (be- treffend Details vgl. Tabelle in E. 11.9.). Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Ok- tober 2017 ein Mietzins von CHF 1'525.55 nicht missbräuchlich ist.

52 / 59

E. 11.9

und in Erw. 13.3. kann entnommen werden, welche Mietzinse (Betrag) für die Mieter in den einzelnen Zeitperioden als nicht missbräuchlich qualifiziert wer- den sowie wie hoch die Differenzbeträge zwischen den Anträgen der Parteien vor Vorinstanz und dem Kantonsgerichtsurteil sind. Danach unterlag die Beklagte 1 im Durchschnitt der drei Zeitperioden im vorinstanzlichen Verfahren mit CHF 281.57 (=92.93%) und die Klägerin mit CHF 21.43 (=7.07%). Die Beklagten 2 und 3 unter- lagen durchschnittlich mit CHF 276.40 (=92.75%) und die Klägerin unterlag mit CHF 21.60 (7.25%). Die Beklagten 4 und 5 unterlagen durchschnittlich im Betrag von CHF 61.56 (=89.61%) und die Klägerin mit CHF 7.14 (10.39 %). Schliesslich unterlag die Beklagte 6 durchschnittlich mit CHF 217.89 (=86.70%) und die Kläge- rin mit CHF 33.44 (=13.30%). Demnach rechtfertigt es sich, dass die Parteien die vorinstanzlichen Gerichtskosten im folgenden Umfang zu tragen haben: - Beklagte 1

CHF 7'311.95 Klägerin CHF 556.60 - Beklagten 2 und 3 CHF 7'298.25 Klägerin CHF 570.30 - Beklagten 4 und 5 CHF 7'051.30 Klägerin CHF 817.25 - Beklagte 6 CHF 6'821.65 Klägerin CHF 1'046.90 Klägerin CHF 2'991.00

54 / 59 Vgl. dazu für die Details Tabelle in E. 13.3.

E. 12

/ 59

E. 13

/ 59 R.d. Mit der Berufungsantwort vom 25. Oktober 2018 erhob I._____ (Beklagte und Berufungsbeklagte 6) auch eine Anschlussberufung. Sie beantragt: 1. In Gutheissung der Anschlussberufung seien die Ziff. 2/2.3 CHF 1'640.00 Mietzins netto, zuzüglich CHF 160.00 akon- to Nebenkosten sowie Abs. 2 die Miete von je 1 Autoabstellplatz von CHF 120.00 im Monat für den Zeitraum vom 1. Juli 2014 bis zum 30. September 2015 die Ziff. 3/3.4 CHF 1'600.00 Mietzins netto zuzüglich CHF 160.00 akon- to Nebenkosten sowie Abs. 2 die Miete von je 1 Autoabstellplatz von CHF 120.00 für den Zeitraum von 10. Oktober 2015 bis zum 30. Sep- tember 2017 die Ziff. 4/4.4 CHF 1'579.00 netto zuzüglich CHF 160.00 akonto Neben- kosten sowie Abs. 2 die Mieter von CHF 120.00 für den Zeitraum vom 1. Oktober 2017 aufzuheben und die Berufung vollumfänglich abzuweisen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich MWSt. zulasten der Berufungsklägerin. Mit Anschlussberufungsantwort vom 3. Dezember 2018 beantragte die A._____, auf die Anschlussberufung sei nicht einzutreten, eventuell sei die Anschlussberufung abzuweisen. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der An- schlussberufungsklägerin. R.e. Die Berufungsreplik der A._____ datiert vom 20. Dezember 2018. Sie hielt unverändert an den Rechtsbegehren gemäss der Berufungsschrift vom 20. Sep- tember 2018 fest. E._____ (Beklagte und Berufungsbeklagte 1) hielt mit Beru-

fungsduplik vom 25. Februar 2019 ebenfalls an ihren Anträgen gemäss Berufungsantwort vom 25. Oktober 2018 fest. Sowohl die Berufungsduplik von C1. _____ und C2. _____ (Beklagte und Berufungsbeklagte 4 und 5) als auch jene von G1. _____ und G2. _____ (Beklagte und Berufungsbeklagte 2 und 3) datieren vom 4. März 2019. Auch ihre Anträge blieben unverändert. I. _____ liess sich innert Frist nicht vernehmen. S. Am 26. September 2018 erhoben C1. _____ und C2. _____ (Beklagte und Berufungsbeklagte 4 und 5) sodann eine Beschwerde gegen den Entscheid des Regionalgerichts Maloja vom 21. August 2018 beim Kantonsgericht von Graubünden. Sie beantragten: 1. Es sei Ziff. 3 Abs. 1 des angefochtenen Entscheides aufzuheben und festzustellen, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'985.00 für den Zeitraum vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015 missbräuchlich ist. 2. Es sei der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

E. 13.1

Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie gemäss Art. 318 Abs. 3 ZPO auch über die Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens. Nach Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten, wozu sowohl die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigungen zählen (Art. 95 Abs. 1 ZPO), der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz setzte die Gerichtskosten insgesamt auf CHF 31'474.20 (Gerichtsgebühr CHF 30'000.00; Gutachterhonorar von CHF 1'472.20) fest und auferlegte diese im Umfang von CHF 28'851.35 der A. _____ und im Umfang von CHF 2'622.85 C1. _____ und C2. _____. Der Tabellen in Erw.

E. 13.2

Dasselbe Verhältnis wie für die Gerichtskosten muss auch für die Parteientschädigungen gelten. Die Beklagten haben der Klägerin jeweils reduzierte Parteientschädigungen auszurichten. Die Klägerin hat vor Vorinstanz eine Honorarnote eingereicht (vgl. VI act. VII./1). Sie macht gesamthaft ein Honorar nach Zeitaufwand von 106.5 Stunden (50.5 Stunden für das Schlichtungsverfahren und 56 Stunden für das Gerichtsverfahren) à CHF 250.00, total somit CHF 26'625.00, geltend, zusätzlich Spesen von CHF 26.70 und einer Mehrwertsteuer von CHF 2'132.10. Die Aufwendungen für das gescheiterte Schlichtungsverfahren sind nach der neueren Praxis des Kantonsgerichts abzugelten (BGE 141 III 20 E. 5c, Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 13 96 vom 17. März 2015 E. 9.c/aa). Nicht entschädigungsberechtigt sind demgegenüber Aufwendungen für vor- bzw. ausserprozessuale Vergleichsverhandlungen bzw. für im Zusammenhang mit solchen Vergleichsversuchen stehende Korrespondenz. Diese sind von den Parteien selbst zu tragen (Urteile des Kantonsgerichts von Graubünden ZK1 13 112 vom 30. Januar 2014 E. 2c, ZK1 11 13 vom 30. Mai 2011 E. 3d sowie ZK2 10 59 vom 2. November 2010 E. 3.3.2). In seiner Kostennote vom 8. Dezember 2015 (VI act. VII./1.) macht der Rechtsvertreter der A. _____ Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Vergleich mit den Eheleuten L. _____ und N. _____ geltend. Dies ist ein nicht abgeltungspflichtiger Aufwand, zumal diese Vergleiche ausserprozessual abgeschlossen worden sind. Somit rechtfertigt es sich, das Honorar des Rechtsvertreters der A. _____ um 6 Stunden und 10 Minuten zu kürzen (Besprechung vom 22. Oktober 2014 sowie die Aufwendungen vom 23. Oktober und vom 24. Oktober 2014). Ebenfalls nicht zu entschädigen sind die geltend gemachten Aufwendungen für das Schlichtungsverfahren von J. _____, O. _____ und F. _____. Letztere haben zwar am Schlichtungsverfahren teilgenommen, haben jedoch später mit der

Vermieterin eine Einigung erzielt (J._____) oder haben das Verfahren nicht weiterverfolgt (O._____ und F._____). Von den 44 Stunden und 20 Minuten entfallen 6 Stunden und 20 Minuten auf eine Partei (2660 Min.:7). Dementsprechend sind von den 44 Stunden und 20 Minuten weitere 19 Stunden zu subtrahieren (3 Parteien à 6 Stunden 20 Min.). Es verbleibt für das Schlichtungsverfahren ein entschädigungspflichtiger Aufwand von 25 Stunden und 20 Minuten à CHF 250.00, insgesamt somit CHF 6'312.50. Zu addieren ist der geltend gemachte Aufwand für das Gerichtsverfahren: 56 Stunden à CHF 250.00, was CHF 14'000.00 ergibt. Die Honorarnote für das Gerichtsverfahren erweist sich unter Berücksichtigung des notwendigen Aufwands und der Schwierigkeit der Sache als angemessen. Das Honorar nach Zeitaufwand beträgt somit insgesamt CHF 20'312.50 (CHF 6'312.50 plus CHF 14'000.00).

55 / 59 Honorar nach Zeitaufwand CHF 20'312.50 Spesen CHF 26.70 Subtotal CHF 20'339.20 plus MWSt 8% CHF 1'627.15 Insgesamt CHF 21'966.35 Auf die vier Verfahren (Beklagte 1 [1.], Beklagte 2 und 3 [2.], Beklagte 4 und 5 [3.] und Beklagte 6 [4.]) entfällt je ein ¼ der geschuldeten Parteientschädigung. Die Höhe der an die A._____ zu bezahlenden Parteientschädigung ist sodann quotenmässig - nach Obsiegen und Verlieren - zu verteilen: Beklagte 1 (85.85% von ¼)

CHF 4'714.70 Beklagten 2 und 3 (85.50% von ¼) CHF 4'695.55 Beklagten 4 und 5 (79.23% von ¼) CHF 4'350.90 Beklagte 6 (73.39% von ¼) CHF 4'030.30 Vgl. im Detail nachstehende Tabelle E. 13.3.

E. 13.3

Tabelle zu den Gerichtskosten und Parteientschädigungen vor Vorinstanz: Kosten Vorinstanz Urteil Mieter Vermieter RB Vi Unterliegen RB Vi Unterliegen W E._____ 1'984.35 1'640.00 -344.35 1'985.00 -0.65 W G._____ 1'989.80 1'650.00 -339.80 1'990.00 -0.20 W C._____ 1'985.00 1'874.30 -110.70 1'985.00 0.00 W I._____ 1'624.25 1'355.00 -269.25 1'640.00 -15.75 W E._____ 1'916.55 1'640.00 -276.55 1'935.00 -18.45 W G._____ 1'921.25 1'650.00 -271.25 1'940.00 -18.75 W C._____ 1'935.00 1'874.30 -60.70 1'935.00 0.00 W I._____ 1'568.88 1'355.00 -213.88 1'600.00 -31.12 W E._____ 1'863.80 1'640.00 -223.80 1'909.00 -45.20 W G._____ 1'868.15 1'650.00 -218.15 1'914.00 -45.85 W C._____ 1'887.59 1'874.30 -13.29 1'909.00 -21.41 W I._____ 1'525.55 1'355.00 -170.55 1'579.00 -53.45 ■ Unterliegen ■ Unterliegen in % in % W E._____ -281.57 92.93% -21.43 7.07% W G._____ -276.40 92.75% -21.60 7.25% W C._____ -61.56 89.61% -7.14 10.39% W I._____ -217.89 86.70% -33.44 13.30% Kostenverteilung, je 1/4 von 31474.2 W E._____ 7'311.97 556.58 W G._____ 7'298.25 570.30 W C._____ 7'135.32 817.23 W I._____ 6'821.64 1'046.91 28'483.19 2'991.01 Ausseramtliche Entschädigungen zugunsten A._____

56 / 59 Honorarnote A._____ 21'966.35 zulasten E._____ (von 1/4) 85.85% 4'714.70 zulasten G._____ (von 1/4) 85.50% 4'695.55 zulasten C._____ (von 1/4) 79.23% 4'350.88 zulasten I._____ (von 1/4) 73.39% 4'030.28 17'791.40 14. Die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren ist gestützt auf den geltenden Gebührenrahmen für Berufungsentscheide (Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]) sowie angesichts der Bedeutung der Streitsache und dem entstandenen Aufwand auf CHF 10'000.00 festzusetzen. Betreffend die Verteilung der Gerichtskosten und Parteientschädigungen für das Berufungsverfahren gilt es zu berücksichtigen, dass die Parteien nur noch sehr geringfügige

Abänderungen des vorinstanzlichen Urteils verlangt haben (vgl. Tabelle in E. 11.9.), wobei die A._____ diesbezüglich grösstenteils unterlegen ist. Demgegenüber haben sich alle Mieter zu Unrecht gegen den Berufungsantrag der A._____ gewehrt, wonach der zulässige Mietzins im Urteilsdispositiv betragsmässig festzustellen sei. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, die Berufungskosten zu je 1/8 den Mietern und zu 4/8 der Vermieterin zu überbinden. Die Parteischädigungen werden wettgeschlagen. Die A._____, die Beklagten 4 und 5 sowie die Beklagte 6 haben einen Kostenvorschuss geleistet, was bei der Liquidation der Gerichtskosten zu berücksichtigen ist (KG ZK2 18 47 act. D.1; KG ZK2 18 47 act. D. 4; KG ZK2 18 51 act. D.1; vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO).

57 / 59 III.

E. 14

/ 59 3. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) vor beiden Instanzen zulasten der Beschwerdegegnerin. T. Mit Beschwerdeantwort vom 30. Oktober 2018 beantragte die A._____ die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Replik von C1._____ und C2._____ datiert vom 13. November 2018 und die Duplik der A._____ vom 10. Dezember 2018. U. Mit Schreiben an das Kantonsgericht vom 2. März 2020 teilte E._____ mit, das Bundesamt für Wohnungswesen habe per 3. März 2020 den Referenzzinssatz auf 1.25% gesenkt. Die Mietzinssenkung sei per 30. Juni 2020 zu berücksichtigen. V. Mit Schreiben an das Kantonsgericht vom 2. März 2020 teilte die A._____ mit, die Eheleute G1._____ hätten ihren Mietvertrag per 31. Oktober 2020 gekündigt. W. Auf die Begründung des angefochtenen Urteils und die Ausführungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

E. 15

/ 59 zersischen Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Zürich 2016, N 30 zu Art. 308 ZPO). Ob die Forderungsklage über einen bestimmten Geldbetrag unbegründet ist oder übersetzt erscheint, ist unerheblich (Viktor Rüegg/Michael Rüegg, in: Spühler/ Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017, N 3 zu Art. 91 ZPO).

E. 16

/ 59 Mietverhältnissen, indem die jährliche umstrittene Mietzinsdifferenz mit 20 multipliziert wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.176/2003 vom 13. Januar 2004 E. 1; BGE 103 II 47 E. 1; Viktor Rüegg/Michael Rüegg, a.a.O., N 3 f. zu Art. 92 ZPO). In Nachachtung der vorstehend zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der für die Berufung vorausgesetzte Streitwert bei Weitem erreicht (Art. 308 Abs. 2 ZPO; VI act. III./21; betreffend umstrittene Mietzinsdifferenzen vgl. Tabelle in Erw. 11.9.). Gegen den Berufungsentscheid ist sodann die Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht zulässig (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG).

E. 17

/ 59 bis auf 5 Rappen - gutgeheissen hat. Mit anderen Worten ist der angefochtene Entscheid in ihrem Sinn ausgefallen, weshalb es ohnehin an einem schutzwürdigen Interesse für ihre Anschlussberufung fehlt.

E. 18

/ 59 fungen und Beschwerden. Die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichts für die Beurteilung der Berufung ist somit gegeben. Ferner entspricht die eingereichte Beschwerde bezüglich Form und Frist einer Berufung. Beide Rechtsmittel sind namentlich innert 30 Tagen sowie schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 und Art. 321 Abs. 1 ZPO). Somit ist im konkreten Fall eine Konversion zulässig und die Beschwerde von C1._____ und C2._____ vom 26. September 2018 ist als Berufung entgegenzunehmen.

E. 19

/ 59 tend gemacht werden. Das Berufungsgericht kann die gerügten Mängel des vorinstanzlichen Entscheids frei und unbeschränkt überprüfen (Peter Reetz/Stefanie Theiler, a.a.O., N 5 ff. zu Art. 310 ZPO). Der Berufungskläger hat sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids im Einzelnen auseinanderzusetzen. Ein Verweis auf die Vorakten genügt ebenso wenig wie eine pauschale Kritik am angefochtenen Entscheid. Es ist konkret aufzuzeigen, inwiefern dieser als fehlerhaft erachtet wird (Peter Reetz/Stefanie Theiler, a.a.O., N 36 zu Art. 311 ZPO mit weiteren Hinweisen). 3. Die vorliegende Streitsache ist ein Anwendungsfall von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO. Es findet deshalb die soziale bzw. eingeschränkte Untersuchungsmaxime (vgl. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO) Anwendung (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 4A_1/2014 vom 26. März 2014, E. 2.3). Diese verpflichtet das Gericht nicht zur eigentlichen Erforschung des Sachverhalts, sondern auferlegt ihm in erster Linie, eine unbeholfene oder die schwächere Partei zu unterstützen, was sich in der Praxis namentlich in einer verstärkten Fragepflicht und der Aufforderung zur Einreichung fehlender Beweisunterlagen ausdrückt. Die soziale Untersuchungsmaxime entbindet die Parteien nicht davon, dem Gericht die nötigen Tatbestandselemente zu nennen und ihm die verfügbaren Beweismittel zu liefern. Ebenso wenig ergibt sich aus ihr eine Pflicht des Gerichts, die Parteien in prozessualen Fragen zu beraten (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 5A_2/2013 vom 6. März 2013, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen). Zudem ist im Berufungsverfahren die Begründungsobliegenheit im Sinne von Art. 311 Abs. 1 ZPO auch dann zu beachten, wenn im erstinstanzlichen Verfahren die eingeschränkte Untersuchungsmaxime zur Anwendung gelangte (BGE 141 III 569 E. 2.3.3 = Pra 105 Nr. 99; 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102 Nr. 4; ZK2 19 24 E. 2.3). 4. Neue Tatsachen und neue Beweismittel (Noven) werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie vor Berufungsinstanz ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Wer sich auf Noven beruft, hat die Voraussetzungen für deren Berücksichtigung zu substantiieren und zu beweisen (Peter Reetz/Sarah Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 34 zu Art. 317). Im Übrigen gebietet auch die eingeschränkte Untersuchungsmaxime kein uneingeschränktes Novenrecht in zweiter Instanz (BGE 138 III 625 E. 2.2 = Pra 102 Nr. 26; ZK2 19 24 E. 2.4; Peter Reetz/Sarah Hilber, a.a.O., N 22 zu Art. 317 ZPO; Art. 247 Abs. 2 lit. a in Verbindung mit Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO).

E. 20

/ 59

E. 21

/ 59

E. 22

/ 59 send ermittelte sie den massgebenden Investitionsbetrag. Sie erwog, dass die Klägerin in ihrer Klage zwar von einer höheren Bausumme ausging (CHF 4'877'465.00 bzw. - nach Addition einer Investitionsverzinsung - CHF 4'907'949.00) als in der Mitteilung der Mietzinserhöhung vom 19. März 2014 (CHF 3'219'958.00). Die Klägerin habe in ihrer Klage jedoch auf ihre Zusammenstellung vom 9. Dezember 2014 verwiesen und anlässlich der Hauptverhandlung erklärt, dass die Kostenabrechnung des Architekten vom 28. Februar 2014 der nun zu beurteilenden Mietzinserhöhung zugrunde liege. Es sei daher auf die letztgenannte und detaillierte Abrechnung des Architekten abzustellen. Aus diesen gehe hervor, dass die darin enthaltenen Positionen - abgesehen von solchen für Versicherungen, die nachfolgend in Abzug gebracht würden - vor dem 19. März 2014 bezahlt worden seien und davon auszugehen sei, dass die entsprechenden Arbeiten ebenfalls bereits ausgeführt worden seien (dagegen seien in der Baukostenabrechnung vom 6. Januar 2015 auch Kostenpositionen für Arbeiten ausgeführt, die teils erst nach Mitteilung der Mietzinserhöhungen bezahlt worden seien, weshalb nicht auf die Berechnung abzustellen sei). Die von der Klägerin vorgenommene Änderung der Berechnungsgrundlage sei demnach zulässig. Nach Abzug gewisser Positionen, die erst auf einen Zeitpunkt nach Eintritt des Kündigungstermins vom 1. April 2014 bzw. 1. Oktober 2014 datieren würden, resultiere eine Bausumme von CHF 4'212'958.60 (angefochtener Entscheid, E. 8.2.4). Sodann gelangte die Vorinstanz zum Schluss, dass es sich rechtfertige, die für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 30. September 2014 geltend gemachten Verzugszinsen zuzusprechen. Im Zeitpunkt der Mitteilung der Mietzinserhöhung habe ein Hypothekarzins von 2% gegolten. Dieser habe zur Berechnung der Verzinsung um 0.5% auf 2.5% erhöht werden dürfen. Ausgehend von einer Bausumme von CHF 4'212'958.60 habe demnach für den Zeitraum von drei Monaten eine Verzinsung von CHF 26'331.00 resultiert. Die genannte Bausumme erhöhe sich somit auf CHF 4'239'289.60 (angefochtener Entscheid, E. 8.2.5). Die von der Beklagten 1 geltend gemachte Verkleinerung des Balkons (als aus der Sanierung resultierender, wertmindernder Mangel) sah die Vorinstanz als nicht erwiesen an (angefochtener Entscheid, E. 8.2.6).

Die Vorinstanz erwog alsdann, die Kosten umfassender Überholungen würden gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG in der Regel zu 50-70% als wertvermehrende Investitionen gelten. Sie hielt in diesem Zusammenhang fest, eine genaue bzw. lückenlose Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen liege in casu nicht vor, sodass von der in Art. 14 Abs. 1 VMWG vermutungsweise aufgestellten Bandbreite von 50-70% auszugehen sei. Für die Be-

E. 23

/ 59 stimmung des anwendbaren Prozentsatzes sei vorliegend vor allem zu berücksichtigen, dass die Liegenschaft über einen längeren Zeitraum (nämlich während nahezu 30 Jahren) nicht mehr saniert worden sei und eine genaue Gegenüberstellung von werterhaltenden und wertvermehrenden Ausgaben fehle. Unter Berücksichtigung dieser Umstände rechtfertige es sich, einen Prozentsatz von 50% anzunehmen (angefochtener Entscheid, E. 8.2.7). Gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG könne der Vermieter bei wertvermehrenden Investitionen eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals, die Amortisation sowie die neuen Unterhaltskosten auf den Mietzins überwälzen. Angemessen sei ein Zinssatz, der ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz für Hypotheken liege. Der Amortisationszeitraum ergebe sich aus der mutmasslichen

Lebensdauer der neuen Einrichtung. Die Lebenserwartung könne in Anlehnung an die Lebensdauer der gleichen früheren Einrichtung errechnet werden. Für den künftigen Unterhalt der neuen Einrichtung werde in der Regel ein Satz von 1% der Gesamtinvestitionen oder von 10% des Totals der Verzinsung und Amortisation in Anschlag gebracht, soweit dies gerechtfertigt erscheine. Die Klägerin habe einen Kapitalisierungswert von 5.58% angenommen. Sie gehe von einem Verzinsungssatz von 1.25%, einer Amortisation von 30 Jahren bzw. 3.33% sowie für künftigen Unterhalt von einem Ansatz von 1% aus. Die Verzinsung des Kapitals zu 1.25% sei nicht zu beanstanden. Im Zeitpunkt der Mietzinserhöhung habe ein Referenzzinssatz von 2% gegolten. Der Zinssatz habe somit um 0.5% erhöht werden dürfen. Nach Teilung des Satzes resultiere demnach ein Wert von 1.25%. Ebenso zu übernehmen sei die geltend gemachte Amortisation von 3.3%. Sie entspreche in etwa der - fast 30-jährigen - Lebensdauer der vor der Sanierung bestehenden Einrichtungen, wobei der geltend gemachte Prozentsatz von den Beklagten nicht bestritten worden sei. Für den künftigen Unterhalt sei vorliegend ein Zuschlag von 1% für gesteigerte Unterhaltskosten anzunehmen. Insgesamt ergebe sich demnach ein Kapitalisierungswert von 5.58%. Ausgehend von einem Sanierungsbetrag von CHF 4'239'289.60 und einem anzunehmenden wertvermehrenden Ansatz von 50% resultiere ein wertvermehrender Betrag von CHF 2'119'644.80 und somit eine jährliche Mietzinserhöhung für sämtliche Mieter der Liegenschaft von CHF 118'276.20 (5.58% von CHF 2'119'644.80). Bei einer Gesamtfläche von 2'136 m² ergebe dies eine jährlich zulässige Nettomietzinserhöhung von CHF 55.35 pro m² bzw. eine monatliche von CHF 4.60 pro m² (angefochtener Entscheid, E. 8.2.8). Zu berücksichtigen seien ferner die Veränderung des Referenzzinssatzes, der Teuerungsindex sowie die allgemeine Kostensteigerung. Die Klägerin habe für eine Veränderung des Referenzzinssatzes einen Reduktionswert von 5.6% und für die Teuerung einen solchen von 0.28% geltend gemacht. Zudem habe sie für die allgemeine Kostensteigerung pauschal 0.75% pro Jahr geltend gemacht (bzw. 1.69% für die Zeit zwischen der letzten

E. 24

/ 59 Mietzinsanpassung und der aktuellen Erhöhung [= 2 ¼ Jahre]). Diese habe sie jedoch nicht begründet, sodass eine allgemeine Kostensteigerung nicht berücksichtigt werden könne. Die vorstehend beschriebenen Anpassungsgründe seien nachfolgend für die einzelnen Beklagten hinsichtlich der unterschiedlichen Zeitpunkte der Mietzinsanpassungen per 1. Juli 2014 bzw. 1. Oktober 2014 sowie per 1. Oktober 2015 und 1. Oktober 2017 in Anschlag zu bringen (angefochtener Entscheid, E. 8.2.9). Gestützt auf diese Werte errechnete die Vorinstanz in E. 8.2.10 bis 8.2.13 die jeweils zulässigen Mietzinsanpassungen. Sie kam dabei zum Schluss, dass diese in 11 von 12 Fällen nicht korrekt bzw. - weil zu viel Mietzins verlangt wurde - missbräuchlich gewesen seien (einzig mit Bezug auf die gegenüber den Beklagten 4 und 5 per 1. Oktober 2014 vorgenommene Mietzinserhöhung stellte die Vorinstanz keine missbräuchliche Anpassung fest). Die Vorinstanz auferlegte schliesslich die Gerichtskosten in Höhe von CHF 31'474.20 (Gerichtsbühne CHF 30'000.00/Gutachterhonorar CHF 1'474.20) zu 11/12 der Klägerin (angefochtener Entscheid, E. 9). 8. Gemäss Art. 269d Abs. 1 OR muss der Vermieter für eine Mietzinsanpassung das amtliche Formular verwenden. Wird die Mietzinserhöhung nicht auf dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt, ist sie gemäss Art. 269d Abs. 2 lit. a OR nichtig. Sie ist auch nichtig, wenn der Vermieter sie nicht begründet (Art. 269d Abs. 2 lit. b OR). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Mietzinserhöhung auch dann nichtig, wenn zwar das amtliche Formular verwendet wird, die angeführte Begründung aber

nicht genügend klar ist. Sinn und Zweck der in Art. 269d OR vorgesehenen Formvorschrift ist, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die Berechtigung der Mietzinserhöhung zu verschaffen. Die Begründung im Mietzinsformular ist eine Willensäußerung des Vermieters. Ihre Bedeutung und Tragweite bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Auslegung von Willensäußerungen. Dies gilt namentlich auch für das Erfordernis der Klarheit. Wenn sich die Parteien über den Sinn und die Tragweite der Begründung nicht einig sind, ist die Willensäußerung des Vermieters nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Ausreichend klar ist eine Begründung dann, wenn sich der Mieter als vernünftiger und korrekter Vertragspartner unter Berücksichtigung aller massgebenden Umstände im Zeitpunkt des Zugangs Klarheit darüber verschaffen kann, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft (vgl. zum Ganzen BGE 142 III 375 E. 3.3 mit weiteren Hinweisen). Dies ist etwa dann der Fall, wenn der Vermieter über den Umfang der Sanierungsarbeiten bereits vorab informiert hat, zum Beispiel durch Mieterversammlungen, Mieterorientierungen oder anderweitige Ankündigungen der Sanierungsarbeiten.

E. 25

/ 59 Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen muss unter anderem die klare Begründung der Erhöhung enthalten; werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen (Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG). Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, so hat der Vermieter im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen (Art. 19 Abs. 1bis VMWG). In der Begründung der Mietzinserhöhung müssen nicht alle ausgeführten Arbeiten, die der Mietzinserhöhung zu Grunde liegen, aufgezählt werden. Die Nennung der wichtigsten Arbeiten genügt (z.B. "Sanierung Fassaden und Flachdächer"; vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.328/2005 vom 9. Dezember 2005, E. 2.3 und 2.4). Demgegenüber wird bei Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen der zahlenmässige Nachweis für die Erhöhung - etwa durch Baukostenabrechnungen - nicht verlangt (BGE 142 III 375 E. 3.3.2). Bei Mietzinserhöhungen wegen Kostensteigerungen oder wegen wertvermehrenden Verbesserungen des Vermieters kann der Mieter verlangen, dass der geltend gemachte Differenzbetrag zahlenmässig begründet wird. Die 30-tägige Anfechtungsfrist wird dadurch nicht berührt (Art. 20 Abs. 1 VMWG). Im Schlichtungsverfahren kann der Mieter verlangen, dass für alle geltend gemachten Gründe der Mietzinserhöhung die sachdienlichen Belege vorgelegt werden (Art. 20 Abs. 2 VMWG). Mit der Anzeige einer Mietzinserhöhung übt der Vermieter ein Gestaltungsrecht aus. Die Mietzinserhöhung ist daher grundsätzlich bedingungsfeindlich. Die Erhöhung ist deshalb nur gültig, wenn die Anpassungsgründe, welche die Erhöhung rechtfertigen, sich bereits im Zeitpunkt der Mitteilung der Erhöhungsanzeige verwirklicht haben oder wenn mit Sicherheit feststeht, dass sie sich spätestens im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mietzinserhöhung verwirklicht haben werden (BGE 122 III 20 E. 4b und c). Wird eine Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen geltend gemacht, darf sie durch das Gericht nur geschützt werden, wenn die Arbeiten im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mietzinserhöhung ausgeführt und in Rechnung gestellt bzw. bezahlt sind. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig (Art. 14 Abs. 5 VMWG). Veränderungen, die erst nach der Mitteilung der Mietzinserhöhung bekannt werden, dürfen nicht in die Beurteilung miteinbezogen werden. Der Vermieter kann sie daher nicht mehr in das bereits laufende Anfechtungsverfahren einbringen. Die Erhöhungsanzeige hat in jedem Fall den strengen gesetzlichen Formvorschriften zu genügen (Art. 269d Abs. 1

und 2 OR) und der Vermieter bleibt für das spätere Verfahren an seine förmliche Erklärung gebunden (vgl. BGE 139 III 13 E. 3.1.2; BGE 122 III 20 E. 4c mit weiteren Hinweisen). Davon ausgenommen sind offen-

E. 26

/ 59 sichtliche Fehler (z.B. Schreib- oder Rechenfehler), wobei der Vermieter aber an die Art der abgegebenen Begründung gebunden bleibt (vgl. Sara Oeschger/Peter Zahradnik, in: David Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 420 mit weiteren Hinweisen).

E. 27

/ 59 darstellten, die diese so gegen sich gelten lassen müsse, wie der Mieter sie in guten Treuen habe verstehen können. Die Begründung habe dabei klar zu sein. Die Vermieterschaft sei für das spätere Verfahren an ihre förmliche Erklärung gebunden. Die Klägerin sei daher auf die von ihr mittels Formular und mit Begleitschreiben zur Mietzinserhöhung vom 19. März 2019 mitgeteilten Investitionssumme von CHF 3'219'958.00 zu behaften und es dürfe nicht mit der Vorinstanz auf die mit Abrechnung vom 28. Februar 2014 ausgewiesenen Zahlungen von CHF 4'521'149.75 abgestellt werden (KG ZK2 18 47 act. A.2, S. 7 ff.; ZK2 18 51 KG act. A.1, S. 7 ff.). 8.3.2. Die Vermieterin wendet dagegen ein, die Mietzinserhöhung sei mit Schreiben vom 19. März 2014 mit der Begründung "Umfassende Sanierung" mitgeteilt worden. Dabei sei das Kästchen "Begründung gemäss separatem Begleitschreiben" mit einem Häkchen versehen worden. Zum Thema "wertvermehrende Investitionen" habe das Begleitschreiben gleichen Datums den folgenden Passus enthalten: "Der massgebende Investitionsbeitrag nach Abzug der Fördergelder beläuft sich gemäss Bauabrechnung auf CHF 3'219'958.00. Diesen Beitrag haben wir mit einer Quote von 70% als wertvermehrend bewertet." Im erwähnten Begleitschreiben seien Beilagen aufgeführt worden, u.a. die "Abrechnung der wertvermehrenden Investitionen". Letztgenannte Beilage sei eine Aufstellung der K. _____ Architektur AG vom 18. März 2014. Es sei deshalb davon auszugehen, dass die Beklagten 4 und 5 mit der Inempfangnahme der erwähnten Dokumente von sämtlichen Grundlagen, welche die Vermieterin zur Mietzinserhöhung verwendet habe, Kenntnis gehabt hätten. Falls dem nicht so gewesen sein sollte, hätten die Beklagten 4 und 5 die fehlenden Beilagen von der Vermieterin nachverlangen können. Dies sei jedoch nicht geschehen (KG ZK2 18 47 act. A.7, S. 26 f.). 8.3.3. Dieser Argumentation der A. _____ kann nicht gefolgt werden. Die Begründung für die Mietzinserhöhung muss klar und verständlich sein, damit sich der Mieter ein genügendes Bild über die Tragweite und Berechtigung der Mietzinserhöhung machen und entscheiden kann, ob er die Erhöhung anfechten will oder nicht (BGE 142 III 375 E. 3.3). Es mag richtig sein, dass - wie die Vermieterin geltend macht (KG ZK2 18 47 act. A.7, S. 28) - bei der Begründung der Mietzinserhöhung keine Zahlen genannt werden müssen. Vorliegend wurden jedoch in der Mitteilung der Mietzinserhöhung beziehungsweise im entsprechenden Begleitschreiben Zahlen genannt, nämlich - insbesondere - wurde im Begleitschreiben

E. 28

/ 59 der Investitionsbetrag mit CHF 3'219'958.00 beziffert. Damit ist die Vermieterin ihrer Begründungspflicht gemäss Art. 20 Abs. 1 VMWG (zumindest teilweise) zugekommen, weshalb nicht einzusehen ist, warum sie nicht auf dieser Begründung zu behaften sein sollte. Es ist grundsätzlich nicht am Mieter, den in der Erhöhungsanzeige oder

im Begleitschreiben genannten Betrag mit allenfalls eingereichten Beilagen in Bezug zu setzen und - abgesehen von offensichtlichen Rechnungsfehlern - die Vermieterin gegebenenfalls auf Unstimmigkeiten hinzuweisen. Die abweichende Auffassung der Vermieterin würde darauf hinauslaufen, ihre Begründungspflicht ins Gegenteil zu verkehren. Selbst wenn also den Mietern mit der Mitteilung der Mietzinserhöhung sämtliche erwähnten Beilagen zugestellt worden wären, ändert dies nichts daran, dass die Angaben der Vermieterin in gewisser Weise missverständlich waren. Dies gesteht denn auch die A._____ selbst ein (KG ZK2 18 47 act. A.7, S. 26). Dieser Mangel geht jedoch insofern zu Lasten der Vermieterin, als nach dem Vertrauensprinzip zu ermitteln ist, wie die Anzeige der Mietzinserhöhung (mitsamt Begleitschreiben und Beilagen) verstanden werden durfte und musste. Zutreffend ist zwar, dass in der Kostenzusammenstellung der Architektur K._____ AG vom 18. März 2014 der Betrag von CHF 4'521'149.75 genannt wird (vgl. VI act. II./8). Jedoch wird auch der Betrag von CHF 3'219'958.95 angegeben und als "Total Wertvermehrung inkl. MwSt." ausgewiesen. Der Abzug von CHF 1'301'190.80 - mithin die Differenz zwischen CHF 4'521'149.75 und CHF 3'219'958.95 - wird mit "Total Zahlungen" bezeichnet. Dass es sich dabei um die Aussonderung der bloss werterhaltenden Positionen gehandelt haben soll, wird somit nicht ersichtlich. Insofern erscheint die für den Betrag von CHF 3'219'958.95 verwendete Bezeichnung "Total Wertvermehrung inkl. MwSt." zumindest als unklar und lässt im Gesamtzusammenhang nicht hinreichend erkennen, dass damit effektiv bloss der wertvermehrende Betrag der Gesamtinvestitionen gemeint sein soll. Dies auch deshalb nicht, weil der Betrag von CHF 3'219'958.95 nicht dem von der A._____ geltend gemachten Prozentsatz von 70% an wertvermehrenden Investitionen des Betrages von CHF 4'521'149.75 entspricht. Demgegenüber wurde der Investitionsbetrag im Begleitschreiben klar und deutlich mit CHF 3'219'958.00 beziffert (vgl. VI act. II./7). Ebensolches gilt für das Formular selbst (vgl. VI act. II./6.1). Bei objektivierter Betrachtungsweise bestand daher kein Zweifel, wie die Begründung der Mietzinserhöhung zu verstehen war. Selbst wenn einem Mieter aufgefallen sein sollte, dass in den Beilagen eine höhere Summe genannt wurde, durfte er auf die Richtigkeit der Angaben im Begleitschreiben vertrauen, zumal die Vermieterin nicht gehalten ist, sämtliche angefallenen Kosten als

E. 29

/ 59 Investitionsbeitrag auf die Mieter abzuwälzen. Unter diesen Umständen durften die Mieter - selbst wenn sie die Differenz bemerkt haben sollten - davon ausgehen, dass die Vermieterin von der Überwälzung gewisser Kosten absah. Unter diesen Umständen versties es nicht gegen Treu und Glauben, von der Richtigkeit des im Begleitschreiben genannten Investitionsbetrags auszugehen. Die A._____ ist daher auf die im Begleitschreiben genannte Investitionssumme von CHF 3'219'958.00 zu behaften. Nichts anderes ergibt sich aus dem von der Vermieterin zitierten Urteil des Bundesgerichts 4C.120/1992 vom 15. Dezember 1992, E. 4b (vgl. VI act. II./13), zumal vorliegend offensichtlich nicht gesagt werden kann, bei einer Erhöhung der Investitionssumme von CHF 3'219'958.00 auf CHF 4'549'406.85 bleibe das Ergebnis im Rahmen der Mitteilung. 8.4.1. Die A._____ bringt zunächst vor, der von der Vorinstanz vorgenommene Abzug von insgesamt CHF 308'191.15 für - wie es in Erwägung 8.2.4 heisse - "Versicherungen" sei ungerechtfertigt. Die Versicherungen würden in den Baukostenaufstellungen in einer eigenen, separaten Kostenkategorie (Position 53) figurieren. Die dort verzeichneten Prämienzahlungen datierten alle aus dem ersten Semester 2013. Die im angefochtenen Entscheid im Detail erwähnten Positionen mit der errechneten Summe von CHF 308'191.15

seien demgegenüber keine Zahlungen an Versicherungen. Es seien ausnahmslos Positionen, die im Finanzrapport vom 28. Februar 2014 nur pro memoria enthalten seien. Dabei handle es sich um die üblichen Garantiescheine, welche die Versicherungen der einzelnen Baubeteiligten, d.h. den Handwerkern im Umfang von 10% des Werklohns an die Bauherrschaft in Anwendung von Art. 181 der SIA-Norm ausgestellt hätten. Dies gehe aus dem Finanzrapport des Architekturbüros K. _____ bereits beim groben Vergleich zwischen den einzelnen Garantiesummen und dem jeweiligen Total der Zahlungen hervor. Zu keinem anderen Ergebnis gelange man bei detaillierter Betrachtung einzelner Arbeitsgattungen. Den bisher ins Recht gelegten Akten sei zu entnehmen, wo die Werkklöhne ohne Akontozahlungen getilgt worden seien, so z.B. bei der Position 227.30 (Äussere/Innere Malerarbeiten Haus C) mit der Garantiesumme von CHF 5'590.00 und Schlusszahlung/Werklohn von CHF 55'830.15, bei der Position 228.20 (Lamellenstoren) mit der Garantiesumme von CHF 10'310.00 und in der Schlusszahlung/Werklohn von CHF 103'052.85 sowie bei der Position 282.17 (Plattenarbeit Balkon Haus B) mit der Garantiesumme von CHF 1'445.20 und in der Schlusszahlung/Werklohn von CHF 14'452.60. Auch anhand von Arbeitsgattungen mit Akontozahlungen werde klar, dass es sich bei den von der Vorinstanz als Zahlungen behandelten Beträgen gar nicht um solche handle, sondern um Garantiescheine. Dies werde anhand folgender Beispiele garantiert: Auf S. 6 des erwähnten Dokuments die Positionen 224.00 (Isolieren und Decken Steil-

E. 30

September 2014 geltend gemachten Verzugszinsen zuzusprechen. Im Zeitpunkt der Mitteilung der Mietzinserhöhung habe ein Hypothekarzins von 2% gegolten. Dieser habe zur Berechnung der Verzinsung um 0.5% auf 2.5% erhöht werden dürfen (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8.2.5). Wie vorstehend in Erw. 8.3.3. ausführlich dargelegt, konnten die Mieter nach Treu und Glauben von der Richtigkeit des im Begleitschreiben genannten Investitionsbetrags von CHF 3'219'958.00 ausgehen, weshalb keine Baukreditzinse bzw. Zwi-

E. 31

/ 59 schenztinse für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 30. September 2014 zu berücksichtigen sind. 9. Gemäss Art. 269a lit. b OR ist eine Mietzinserhöhung in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Als Mehrleistungen gelten gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG u.a. wertvermehrende Verbesserungen (Satz 1); bei umfassenden Überholungen sind in der Regel 50% bis 70% der Kosten wertvermehrende Investitionen (Satz 2). Umfassende Überholungsarbeiten dienen einerseits dem Unterhalt des Gebäudes, andererseits der Wertvermehrung, enthalten somit einerseits werterhaltende und andererseits wertvermehrende Investitionen (BGE 118 II 415 E. 3a). Sie unterscheiden sich von den gewöhnlichen Reparaturen oder dem laufenden Unterhalt vor allem mengenmässig und liegen vor, wenn ein Haus oder eine Wohnung in grösserem Umfang instand gestellt wird. Eine umfassende Überholung liegt in der Regel vor, wenn mehrere Teile der Gebäudehülle oder des Gebäudeinnern erneuert werden oder wenn ein Haus oder Gebäude total renoviert wird. Die Arbeiten gehen in der Regel über den normalen Unterhalt hinaus. Unter dem Begriff der umfassenden Überholung sind demnach Arbeiten zu verstehen, die den laufenden Unterhalt deutlich übersteigen, wesentliche und in der Regel mehrere Bauteile einer Liegenschaft betreffen und dazu führen, deren Lebensdauer zu verlängern und zu modernisieren. Auch der Kostenumfang der getätigten Investitionen kann eine

umfassende Überholung indizieren, wenn die Kosten im Verhältnis zum Miet-ertrag ein beträchtliches Ausmass erreichen (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundes- gerichts 4A_501/2010 vom 19. Januar 2011, E. 5.1 mit weiteren Hinweisen). Der Umstand beispielsweise, dass eine gewisse Liegenschaft im Zeitpunkt der ersten Renovation (erst) 23 Jahre alt war, schliesst die Annahme einer umfassen- den Überholung nicht aus. In aller Regel kann nach dem Ersatz von mehr als zwanzigjährigen Einrichtungen, die wesentliche Bestandteile der Liegenschaft bil- den, nicht mehr vom gleichen Standard gesprochen werden, sondern es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Investitionen - entsprechend der Regelung von Art. 14 Abs. 1 VMWG - einen Mehrwert im Sinne von Art. 269a lit. b OR schaf- fen. So ist regelmässig anzunehmen, dass nach zwanzig Jahren ein technologi- scher Fortschritt zu verzeichnen ist, der zu höherwertigen, leistungsfähigeren, energiesparenderen Einrichtungen führt (Urteil des Bundesgerichts 4A_501/2010 vom 19. Januar 2011, E. 5.3).

E. 32

/ 59 Die besondere Verteilungsregel für umfassende Überholungen gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG bezweckt einerseits, den Vermieter durch eine vereinfachte und für ihn oft auch vorteilhafte Abrechnungsart zur Sanierung älterer Bauten zu ermun- tern oder ihn wenigstens nicht davon abzuhalten. Andererseits soll die insbeson- dere bei grösseren Umbauarbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhalts- und wertvermehrenden Arbeiten durch einen Pauschalansatz von 50% bis 70% erleichtert werden (BGE 118 II 415 E. 3a; 110 II 404 E. 3a [mit Bezug auf den seinerzeitigen Art. 10 BMM]; Urteil des Bundesgerichts 4C.287/2001 vom 26. März 2002, E. 3.1). Wenn die einzelnen Arbeiten hingegen konkret als wertver- mehrend oder werterhaltend qualifiziert werden können, gelangt der Pauschalan- satz von 50% bis 70% nicht zur Anwendung. Eine Mietzinserhöhung ist in diesem Fall nur nach Massgabe der effektiven Mehrleistungen zulässig (BGE 118 II 415 E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 4C.287/2001 vom 26. März 2002, E. 3.1). Der Pauschalansatz von 50-70 % darf jedoch nur dann nicht angewendet werden, wenn der Mieter (bzw. der Vermieter) im Einzelnen nachweisen kann, dass der Anteil wertvermehrender Investitionen tiefer (bzw. höher) ist (Urteil des Bundesge- richts 4A_501/2010 vom 19. Januar 2011, E. 6.1). Erforderlich ist ein "lückenloser" Beleg bezüglich allen vorgenommenen Arbeiten, in welchem Umfang sie werter- haltenden beziehungsweise wertvermehrenden Charakter haben (Urteil des Bun- desgerichts 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010, E. 3.2). Dieses Beweismass gilt für Vermieter und Mieter gleichermaßen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_501/2010 vom 19. Januar 2011, E. 6.1). Innerhalb der Bandbreite von 50-70% hängt der Prozentsatz von den Umständen des konkreten Falles ab, insbesondere vom ungefähren wertvermehrenden Anteil der ausgeführten Arbeiten. Zu berücksichtigen sind im Weiteren das Alter der Lie- genschaft und der Zeitpunkt der letzten umfassenden Sanierung. So soll der Ver- mieter, welcher den Unterhalt während längerer Zeit vernachlässigt hat, nicht be- günstigt werden (vgl. Sarah Brutschin, in: David Lachat et al. [Hrsg.] Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 525 mit weiteren Hinweisen). Gemäss bun- desgerichtlicher Rechtsprechung spielt zur Bestimmung des wertvermehrenden Anteils innerhalb der Bandbreite von Art. 14 Abs. 1 VMWG das Verhältnis zwi- schen den Gesamtkosten der Arbeiten und den Mietzinseinnahmen keine Rolle, wenn die Aufwendungen für Unterhalt in der Vergangenheit bescheiden waren und ein notorisch hoher Kostenanteil auf Unterhaltsarbeiten entfällt (Urteil des Bundesgerichts 4A_416/2007 vom 9. Januar 2008, E. 3.3.3). Ebenso kann ein hoher Anteil energetischer Verbesserungen, welche im Rahmen

einer umfassenden Überholung ausgeführt werden, nicht automatisch zu einem hohen Überwälzungssatz innerhalb der Bandbreite von 50-70% führen, denn gemäss Art. 14 Abs.

E. 33

/ 59 3 VMWG können auch energetische Verbesserungen einen kleinen oder sogar gar keinen wertvermehrenden Anteil aufweisen (vgl. Sarah Brutschin, a.a.O., S. 525 f.).

E. 34

/ 59 der von der Vorinstanz gewählte Ansatz von 50% innerhalb des Rahmens liege. Deshalb sei das Argument nicht tauglich als Herabsetzungsgrund. In der Begründung zur Ansetzung des Prozentsatzes auf 50% sei - entgegen Art. 14 Abs. 2 VMWG - nicht berücksichtigt worden, dass ein offensichtlich grosser Anteil an Kosten für energetische Massnahmen an der ganzen Sanierung angefallen sei. Obwohl in Klage und mündlichem Vortrag anlässlich der Hauptverhandlung ausdrücklich darauf hingewiesen worden sei, habe die Vorinstanz diesen Umstand ausser Acht gelassen. Vor diesem Hintergrund sei der Wert von 50% auf 55% zu korrigieren (KG ZK2 18 47 act. A.1, S. 13 ff.).

E. 35

/ 59 tiiviert, als zugestanden wird, dass der Unterhalt 30 Jahre lang aufgeschoben worden sei (KG ZK2 18 47 act. A.8, S. 3).

E. 36

/ 59 Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden, dass zwar in den letzten Jahren vor der Sanierung im Jahr 2012 gelegentliche Unterhaltsarbeiten an der Liegenschaft ausgeführt wurden, sich diese jedoch - insbesondere auch angesichts des Alters der Liegenschaft und deren Grösse (insgesamt 27 Mietparteien; vgl. VI act. VII./1, S. 3) - im eher unteren Rahmen befunden haben. Der bei der Sanierung im Jahr 2012 investierte Betrag entspricht gemäss der Vermieterin ungefähr dem Zehnfachen der jährlichen Mietzinseinnahmen (vgl. VI act. I./1, S. 10). Die A._____ geht dabei jedoch von einer höheren Investitionssumme aus als zulässig (vgl. vorstehend E. 8.3.3.). Bei jährlichen Gesamteinnahmen aus den Nettomietzinsen in der Höhe von CHF 450'840.00 (vgl. VI act. VII./1, S. 4; VI act. II./16) und einer angenommenen Investitionssumme von CHF 3'240'082.75 (vgl. vorstehend E. 8.3.3.) entspricht die Investitionssumme gut dem Siebenfachen der jährlichen Nettomietzinseinnahmen. Damit kann nach wie vor von einer beträchtlichen Investitionssumme ausgegangen werden. Die Sanierung betraf mehrere Teile der Gebäudehülle wie auch des Gebäudeinneren (u.a. Dachisolation, Renovation der Fassade, Ersatz von Heizung, Sanitär- und Küchenanlagen). Durch den teilweisen kompletten Ersatz diverser Teile an der Liegenschaft wurde zudem die Lebensdauer der Liegenschaft insgesamt verlängert. Damit einher ging eine Modernisierung der Liegenschaft. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz kann daher von einer umfassenden Überholung i.S.v. Art. 14 Abs. 1 VMWG ausgegangen werden. 9.6.1. Die A._____ nennt in der Berufungsreplik - im Gegensatz zur Klage (vgl. VI act. I./1, S. 6 ff.) - nur noch folgende Punkte, die Gegenstand der Sanierung im Jahr 2013 gewesen seien (KG ZK2 18 47 act. A.7, S. 3 f.):

- Die Dächer der Gebäude wurden vollständig entfernt und neu eingedeckt. Ebenso wurden die Fassade neu gemacht und die Fenster ersetzt. Bei den Dächern und Fassaden wurde die Isolation erneuert und verbessert.
- Die bisherige Ölheizung wurde ersetzt durch eine Pellet-Heizung und damit CO₂-neutral ausgestaltet. Vor der Sanierung waren die einzelnen Wohnungen mit individuellen Elektroboilern ausgerüstet. Diese

wurden entfernt und durch einen Zentralboiler ersetzt. Dadurch verminderten sich die Stromkosten in den einzelnen Wohnungen. Der durch die Entfernung freiwerdende Platz in der Wohnung steht nun den einzelnen Mietern zu ihren Nutzungszwecken zur Verfügung. • Die Sanitär- und Heizungsanlagen wurden vollumfänglich ersetzt. Die Installationen und Geräte in Küche und Bad wurden ersetzt. Neu eingebaut wurde ein Geschirrspüler.

E. 37

/ 59 Die A._____ räumt ein, dass nicht sämtliche ausgeführten Arbeiten wertvermehrend gewesen seien (KG ZK2 18 47 act. A.7, S. 19). Zudem sei die Sanierung von Küche und Bäder gegenüber den energetischen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung hinsichtlich des geschaffenen Mehrwerts gewesen (KG ZK2 18 47 act. A.7, S. 19). 9.6.2. Zunächst gilt es zweierlei festzuhalten: Einerseits ist bei einem Ersatz von älteren Geräten und Einrichtungen eine Wertvermehrung nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil neuere Geräte zwangsläufig technisch ausgereifter etc. sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_501/2010 vom 19. Januar 2011, E. 5.3; a.M. Sarah Brutschin, a.a.O., S. 523). Die mit dem technischen Fortschritt verbundene Erhöhung des Standards kann daher grundsätzlich auf die Mietkosten abgewälzt werden. Andererseits darf dies nur im Umfang der Differenz zwischen den Kosten für die neue Einrichtung und den teuerungsbereinigten Kosten der alten Vorrichtung erfolgen (vgl. Art. 14 Abs. 3 VMWG; Sarah Brutschin, a.a.O., S. 523). 9.6.3. Der Gutachter hat anlässlich des von der Vorinstanz durchgeführten Augenscheins festgehalten, dass es sich um einen grossen Eingriff gehandelt habe, da die Liegenschaft einer energetischen Sanierung sowie einer umfassenden Renovation der sanitären Anlagen unterzogen worden sei. Die Dämmung der Fassade und des Daches weise eine gute Stärke auf. Dass die Berufungsklägerin dafür Fördergelder erhalten habe, zeige, dass die energetische Sanierung den Richtlinien entspreche. Des Weiteren seien auch alle bestehenden Fenster durch solche mit Dreifach-Verglasung ersetzt worden. Bei den Lamellenstoren seien die Kältebrücken behoben worden. Zudem sei die alte Ölheizung durch eine Holzschnitzelheizung ersetzt worden, welche CO₂-neutral sei. Positiv zu betonen sei auch der Einbau der Heizungssteuerung für die einzelnen Räume. Die energetische Sanierung werde eine drastische Senkung der Heizungskosten zur Folge haben. Im Weiteren seien sämtliche sanitären Anlagen, inkl. Apparate und Leitungen, ersetzt worden. Auch die Boiler seien aus den Wohnungen entfernt und zentralisiert worden. Dies werde sich ebenfalls positiv auf die Stromrechnungen auswirken. Schliesslich seien auch die Küchen renoviert worden. Die eingebauten Geräte würden einen guten Standard aufweisen. Es könne deshalb gesagt werden, dass die Wohnungen heute mit neuwertigen Küchen ausgestattet seien (vgl. VI act. VII./7, S. 4). Es besteht kein Anlass, diese Ausführungen in Zweifel zu ziehen. 9.6.4. Bei der Festlegung des Anteils der durch Art. 14 Abs. 1 VMWG abgesteckten Bandbreite von 50 - 70% an wertvermehrenden Investitionen bei einer umfassenden Überholung gilt es folgendes zu beachten: Die Vermieterin wird vorliegend auf den den Mietern mitgeteilten Investitionsbetrag von CHF 3'219'958.95 behaftet

E. 38

/ 59 (vgl. Erw. 8.3.3.). Aus den Unterlagen, namentlich dem Finanzrapport der K._____ Architektur AG vom 28. Februar 2014 (vgl. VI act. II./4), geht jedoch hervor, dass die Vermieterin nach eigenen Angaben ausgewiesene Zahlungen von CHF 4'521'149.75 getätigt hat. Ohne diesen Finanzrapport im Detail zu prüfen, kann daraus abgeleitet werden,

dass die Vermieterin bei der geltend gemachten Bau- kostenabrechnung über CHF 3'219'958.95 - nach eigenen Angaben - bereits verschiedene werterhaltende Investitionen im Betrag von CHF 1'301'190.80 als wert- erhaltend qualifiziert (vgl. VI act. II/8) und diese Summe ausgeschieden hat. Es handelt sich im Wesentlichen um sanitäre Leitungen, Demontagen von Mau- ern/Steigschächten, das Schliessen von Steigschächten, Plattenarbeiten (50% der Zahlung), Hauswasserzuleitung (Baumeister), innere und äussere Malerarbeiten, Bodenbeläge, Kernbohrungen, Gartenarbeiten, Schadstoffsanierung, Bauschutt (Abtransport und Deponie), Elektroinstallationen und das Spülen von Leitungen. Schon allein aufgrund dessen, dass die Vermieterin diesen namhaften Betrag - welcher nicht im Detail analysiert werden muss - als werterhaltende Investitionen bereits berücksichtigt hat, darf keinesfalls vom Minimum der gesetzlich vorgese- henen Bandbreite von 50% an wertvermehrenden Investitionen ausgegangen werden. Vielmehr rechtfertigt es sich, bei dem gemäss Art 14 Abs. 1 VMWG zur Verfügung stehenden Rahmen von 50 - 70 %, von einem sehr hohen Anteil an wertvermehrenden Investitionen auszugehen. Gewisse Reduktionen sind dennoch begründet, und zwar angesichts des Alters der Liegenschaft und der Tatsache, dass die meisten ersetzten Teile das Ende ihrer Lebensdauer weitgehend erreicht haben. So wurde der Betrag für den Um- bau der Küchen (Renovation und Einbau von neuen Küchengeräten) von der Vermieterin als wertvermehrnde Investition berücksichtigt, obwohl nur ein gerin- ger Anteil dieser Investitionen als wertvermehrend zu qualifizieren ist. Kommt hin- zu, dass die Unterhaltsarbeiten in den Jahren vor der vorliegend zu beurteilenden Sanierung - soweit ausgewiesen - eher unterdurchschnittlich ausgefallen sind. Gesamthaft betrachtet, rechtfertigt es sich, einen Anteil von 65% als wertvermeh- rende Investitionen zu qualifizieren. 9.6.5. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob das Kantonsgericht von wertvermehrenden Investitionen von 65% der Gesamtbausumme von CHF 3'219'958.00 ausgehen darf, obwohl die A. _____ selbst in ihrer Berufung 55% von CHF 4'549'406.00 fordert (KG ZK2 18 47 act. A.1, S. 15). Diese Frage ist, wie noch zu zeigen sein wird, zu bejahen. Bei Forderungsklagen bedeutet der Grund- satz, wonach die Parteien mit ihren Anträgen den gerichtlichen Entscheidungs- rahmen umreissen, freilich nur, dass das Gericht an den Gesamtbetrag der Klage

E. 39

/ 59 gebunden ist. Bei einer Klage, mit welcher der Zuspruch verschiedener auf dem gleichen Grund beruhender Schadensposten verlangt wird, kann das Gericht so- mit für ein Schadenselement mehr und für ein anderes weniger zusprechen, so- fern nur der insgesamt eingeklagte Betrag nicht überschritten wird (BGE 119 II 396 E. 2; 123 III 115 E. 6d; Christoph Hurni, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. I, Art. 1-149 ZPO, Bern 2012, N 30 zu Art. 58 ZPO). Bezogen auf den Fall einer Mietzinserhöhung hat das Bundesgericht im Urteil 4C.120/1992 vom 15. Dezember 1992 in Erw. 4.b Folgen- des festgehalten (VI, act. II/13): "Der Vermieter ist an die Gründe, die er dem Mieter in der Ankündigung der Mietzinserhöhung angegeben hat, nach Treu und Glauben gebun- den. Diese Regel schliesst ein Nachschieben weiterer Erhöhungsgrün- de im Anfechtungsverfahren zwar aus (BGE 118 II 132 E. 2a mit Hin- weis), lässt dagegen Korrekturen in der Berechnung zu, sofern die Identität des Sachverhalts gewahrt bleibt und sich das Ergebnis be- tragsmässig im Rahmen der Mitteilung hält." Im konkreten Fall erachtete das Bundesgericht als zulässig, dass die Klägerin im Verfahren vor dem Mietgericht den Betrag der massgeblichen Renovations- und Umbaukosten verminderte, dafür aber den Kapitalisierungssatz erhöhte. Daraus lässt sich schliessen, dass es vorliegend zulässig ist, von einer tieferen Gesamt- bausumme

auszugehen als von der Vermieterin geltend gemacht und gleichzeitig den Prozentsatz an wertvermehrenden Investitionen von den geforderten 55% auf 65% zu erhöhen. Die Identität des Sachverhalts bleibt damit gewahrt und be- tragsmässig bleibt das Kantonsgericht unter dem von der Vermieterin behaupteten Betrag an wertvermehrenden Investitionen.

E. 40

/ 59 werden, bevor eine Mietzinserhöhung angezeigt sei. Die Vorinstanz erwog, es sei davon auszugehen, dass keine Mängel vorliegen würden, die Einfluss auf die Be- urteilung der Rechtmässigkeit der zu beurteilenden Mietzinserhöhung hätten (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8.2.2). Die Vermieterin macht im Berufungsverfahren geltend, in der Zwischenzeit seien alle Mängel in der Wohnung der Beklagten 1 behoben worden, soweit dies möglich und geboten gewesen sei (KG ZK2 18 47 act. A.7, S. 22). Diese Aussage blieb unbestritten; insbesondere die Beklagten 1 und 6 widersprachen dem nicht. 11. Der Vermieter darf bei wertvermehrenden Investitionen eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals verlangen sowie die Amortisationen und den Unterhalt der Investitionen auf die Mietzinse überwälzen (Art. 14 Abs. 4 VMWG). Für die Kapitalverzinsung gilt ein Zinssatz, der 0.5 % über dem Referenzzinssatz für Hypotheken im Zeitpunkt der Mitteilung der Mietzinserhöhung liegt, als ange- messen. Wegen der Amortisation verringert sich das zu verzinsende Kapital, weil nach Ablauf der angenommenen Lebensdauer das investierte Kapital durch den Mietzins bezahlt ist. Aus diesem Grund ist entweder nur der halbe Satz für die Ka- pitalverzinsung anzuwenden oder aber nur die Hälfte des Kapitals zu verzinsen (BGE 140 III 433 E. 3.5.2; BGE 118 II 415 E. 3c/aa; Urteil des Bundesgerichts 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010, E. 6). Die Amortisation ist die in Raten erfol- gende sukzessive Tilgung des investierten Kapitals über einen gewissen Zeitraum (Sarah Brutschin, a.a.O., S. 529). Dieser Zeitraum ergibt sich aus der mutmassli- chen Lebenserwartung der neuen Einrichtung. Sofern mehrere neue Einrichtun- gen eine unterschiedlich lange Lebensdauer aufweisen, ist entweder eine indivi- duelle Berechnung vorzunehmen oder auf einen Durchschnittswert abzustellen (BGE 118 III 415 E. 3c/bb). Die Lebensdauer kann entweder aufgrund von Tabel- len ermittelt werden (sog. paritätische Lebensdauertabellen; abrufbar unter www.mietrecht.ch) oder in konkreter Weise in Anlehnung an die Lebensdauer der gleichen früheren Einrichtung oder aufgrund von Angaben der Hersteller- bzw. Installationsfirma errechnet werden (Sarah Brutschin, a.a.O., S. 529). Für den künftigen Unterhalt der neuen Einrichtungen ist in der Regel ein Satz von 1% der Gesamtinvestitionen zu berücksichtigen (vgl. BGE 118 II 415 E. 3c/aa; Urteil des Bundesgerichts 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010, E. 6; Sarah Brutschin, a.a.O., S. 529).

E. 41

/ 59 dauer der neuen Einrichtung. Die Lebenserwartung könne in Anlehnung an die Lebensdauer der gleichen früheren Einrichtung errechnet werden. Für den künfti- gen Unterhalt der neuen Einrichtung werde in der Regel ein Satz von 1% der Ge- samtinvestitionen oder von 10% des Totals der Verzinsung und Amortisation in Anschlag gebracht, soweit dies gerechtfertigt erscheine. Die Klägerin habe einen Kapitalisierungswert von 5.58% angenommen. Sie gehe von einem Verzinsungs- satz von 1.25%, einer Amortisation von 30 Jahren bzw. 3.33% sowie für künftigen Unterhalt von einem Ansatz von 1% aus. Die Verzinsung des Kapitals zu 1.25% sei nicht zu beanstanden. Im Zeitpunkt der Mietzinserhöhung habe ein Referenz- zinssatz von 2% gegolten. Der Zinssatz habe

somit um 0.5% erhöht werden dürfen. Nach Teilung des Satzes resultiere demnach ein Wert von 1.25%. Ebenso zu übernehmen sei die geltend gemachte Amortisation von 3.3%. Sie entspreche in etwa der - fast 30-jährigen - Lebensdauer der vor der Sanierung bestehenden Einrichtungen, wobei der geltend gemachte Prozentsatz von den Beklagten nicht bestritten worden sei. Für den künftigen Unterhalt sei vorliegend ein Zuschlag von 1% für gesteigerte Unterhaltskosten anzunehmen. Insgesamt ergebe sich demnach ein Kapitalisierungswert von 5.58% (vgl. angefochtener Entscheid, E. 8.2.8).

E. 42

/ 59 höhung für sämtliche Mieter der besagten Liegenschaft von CHF 116'787.90 (5.58% von CHF 2'092'973.25). Bei einer Gesamtfläche von 2'136 m² ergibt dies somit eine jährlich zulässige Nettomietzinserhöhung von CHF 54.70 pro m² beziehungsweise eine monatliche von CHF 4.55 pro m². 11.3.1. Zu berücksichtigen sind zusätzlich die Veränderung des Referenzzinssatzes, der Teuerungsindex sowie die allgemeine Kostensteigerung. Die von der Vorinstanz den Berechnungen zugrunde gelegten Referenzzinssätze für die jeweiligen Perioden wurden von den Parteien nicht beanstandet. Hingegen rügt die A._____, dass bei der Beklagten 1 ein Ausgangsindex per 1. April 2012 von 102.5 Punkten, Basis 2010, als Berechnungsgrundlage verwendet worden sei. Der für die damalige Mitteilung der Mietzinsveränderung per November 2011 relevante Stand habe gemäss LIK-Teuerungsrechner des Bundesamtes für Statistik jedoch 99.4 Punkte (Basis Dezember 2010) betragen. Nebenbei sei zu erwähnen, dass der Indexstand auf derselben Basis für März 2012 99.7 Punkte und derjenige für April 2012 99.8 Punkte betragen habe (KG ZK2 18 47 act. A.1, S. 5 f.). Die Beklagte 1 bestreitet den Ausgangsindex per 1. April 2012 von 99.4 Punkten (KG ZK2 18 47 act. A.3, S. 29). 11.3.2. Eine Mietzinsveränderung, welche die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital auszugleichen hat, ist wie folgt zu berechnen (Sarah Brutschin, a.a.O., S. 543): (1.) Zuerst ist der Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der letzten Mietzinsfestlegung (Basisindex) zu bestimmen; in der Regel ist der Indexstand jenes Monats, welcher dem Datum der Anzeige beziehungsweise des Vertragschlusses vorangegangen ist, massgebend; (2.) sodann ist der Indexstand, mit dem die Mietzinsentwicklung begründet wird, zu bestimmen (aktueller Index); in der Regel handelt es sich um den Indexstand des der Anzeige vorangegangenen Monats; (3.) die Differenz dieser beiden Indexziffern ist nach folgender Formel in Prozente umzurechnen: $\text{Differenz der beiden Indexstände} \times 100 = x\% \text{ Basisindex}$ (4.) die auf diese Weise ermittelte Prozentzahl ist mit 40% zu multiplizieren. Art. 16 VMWG bestimmt, dass zum Ausgleich dieser Teuerung der Mietzins höchstens um 40% der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise, wie er vom eidgenössischen statistischen Amt (heute: Bundesamt für Statistik) ermittelt wird,

E. 43

/ 59 erhöht werden dürfe; (5.) das Resultat dieser Rechnung ergibt den Prozentbetrag, um den der Mietzins erhöht oder gesenkt werden kann. 11.3.3. Im vorliegenden Fall wurde die letzte Mietzinssenkung per 1. April 2012 den Mietern mit Schreiben vom 13. Dezember 2011 angezeigt (VI act. II/2). Der damals bekannte Indexstand entsprach November 2011 (Basis 2005 = 100) = 103.6 Pkte. Die Vermieterin teilte gegenüber der Beklagten 1 mit Formular vom 19. März 2014 auf den 1. Juli 2014 eine Mietzinsveränderung mit (VI act. II/6.2.). Der zu diesem Zeitpunkt bekannte Indexstand vom Februar 2014 (Basis 2005 = 100) betrug 102.9 Pkte. Die Berechnung nach der obenstehenden Formel ergibt 0.68% ($0.7 \times 100 = 70:102.9 = 0.68\%$). Dieses Resultat wird mit 40% multipliziert, was - 0.27% ergibt.

Dieses Resultat weicht nicht vom Ergebnis der Vorinstanz ab (an- gefochtenes Urteil, E. 8.2.10), obwohl die A._____ zu recht moniert, dass die Vor- instanz fälschlicherweise den Teuerungsindex beim Inkrafttreten der Mietzins- erhöhung berücksichtigt hat. Wie in E. 11.3.2. ausgeführt, ist der Indexstand, der im Zeitpunkt der Anzeige bekannt war, massgebend. In der Regel handelt es sich um den Indexstand des der Anzeige vorangegangenen Monats. Keine Auswirkungen auf die Berechnung hat hingegen die Wahl der Basis (Basis 2005, 2010 oder 2015). Entscheidend ist, dass bei der Berechnung immer von derselben Basis ausgegangen wird (vorliegend Basis 2005 = 100). 11.3.4. Die Kapitalkosten sind der Aufwand, den der Vermieter beziehungsweise der Eigentümer dafür aufzubringen hat, dass ihm von Dritten gegen ein Entgelt Mittel (Fremdkapital) zur Finanzierung der Liegenschaft zur Verfügung gestellt werden. Die Kapitalkosten entsprechen demnach dem Aufwand für die Bezahlung der Zinsen, die für die Gewährung von Darlehen geschuldet sind. Steigen die Zin- sen auf dem Kapitalmarkt, sollte auch die Rendite auf den investierten Eigenmit- teln erhöht werden. Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hy- pothekarzinssatzes gilt seit September 2008 der hypothekarische Referenzzins- satz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Ban- ken und wird jeweils auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet. Der Referenz- zinssatz für Hypotheken ist eine notorische Tatsache, d.h. er ist sowohl der Schlichtungsbehörde als auch dem Gericht bekannt, ohne dass darüber Beweis geführt werden müsste (Sarah Brutschin, a.a.O., 504 ff.). Vorliegend sind die von der Vorinstanz korrekt ermittelten Referenzzinssätze von den Parteien nicht bean- standet worden, weshalb darauf abgestellt wird (vgl. auch Tabelle mit Überwäl- zungssätzen auf: www.mietrecht.ch und nachfolgend Tabelle in E. 11.9.).

E. 44

/ 59 11.3.5. Die allgemeinen Kostensteigerungen sind ein Element, das bei Mietzins- erhöhungen und -senkungen nebst dem Referenzzinssatz und der Teuerung berücksichtigt werden darf. Gemeint ist ein Anstieg von Unterhalts- und Verwal- tungskosten, Gebühren, Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien und ähnli- chen Ausgaben. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine pauschale Berücksichtigung der Kostensteigerung grundsätzlich nicht zulässig. Zur Bestim- mung des Umfangs der Kostensteigerung muss grundsätzlich der Durchschnitt der in den Jahren vor der letzten Mietzinsfestsetzung angefallenen Kosten mit den durchschnittlichen Kosten der darauffolgenden Jahre verglichen werden. Von die- ser Regel darf indessen ausnahmsweise abgewichen werden, namentlich wenn die Abrechnungen ungewöhnlich hohe oder tiefe Posten enthalten, so dass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten im massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt (vgl. zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 4C.157/2001 vom 1. Okto- ber 2001, E. 2a mit weiteren Hinweisen). Die A._____ moniert, entgegen der bisherigen Praxis der Schlichtungsbehörde Maloja, welche aus Praktikabilitätsgründen einen Pauschalsatz von 0.75% pro Jahr zugelassen habe, habe die Vorinstanz 0% eingesetzt mit der Begründung, die Teuerung (gemeint wohl: die allgemeine Kostensteigerung) sei nicht nachge- wiesen durch die Klägerin. Zu diesem Schluss sei sie in Bezug auf sämtliche Be- klagte gekommen, obwohl zum Beispiel die Beklagten 4 und 5 eine allgemeine Kostensteigerung von 1.69% im Zusammenhang mit der angezeigten Mietzins- erhöhung in ihrer Stellungnahme vom 3. März 2015 "ausdrücklich anerkannt" hätten. Wenn die Feststellung des Ausmasses der als Faktor für Mietzinsveränderungen grundsätzlich anerkannten allgemeinen Kostensteigerung nicht von der Offizial- maxime beherrscht sei, dann stelle die Ausserachtlassung in Bezug auf die Be- klagten 4 und 5

durch die Vorinstanz eine Verletzung der Dispositionsmaxime dar (KG ZK2 18 47 act. A.1, S. 6). Die angebliche Praxis der Schlichtungsbehörde Maloja erweist sich - da jegliche Begründung hierfür fehlt - als blosser Behauptung. Sie wird denn auch von den Beklagten 2 und 3 bestritten (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.5, S. 3). Die A. _____ unterlässt es auch im Berufungsverfahren, die allgemeine Kostensteigerung nachzuweisen. Begründet ist jedoch der Hinweis, die Beklagten 4 und 5 hätten eine allgemeine Kostensteigerung von 1.69% ausdrücklich anerkannt. Die Beklagten 4 und 5 stellen dies denn auch explizit nicht in Abrede (vgl. KG ZK2 18 47 act. A.2, S. 7; ZK2 18 51 KG act. A.1, S. 10), weshalb für den zugestandenen Zeitabschnitt von Oktober 2014 bis 30. September 2015 eine allgemeine Kostensteigerung von 1.69% berücksichtigt wird.

E. 45

/ 59

E. 46

/ 59 Indexstand entsprach November 2011 (Basis 2005 = 100) = 103.6 Pkte. Die Berechnung nach der in Erw. 11.3.2. angeführten Formel ergibt eine Reduktion von - 0.27%, mithin also von CHF -4.43. (c) Die nicht angefochtene Änderung des Referenzzinssatzes reduziert die Miete um -5.66%, mithin um CHF -92.82. Fazit: Der Mietzins von ursprünglich CHF 1'640.00 dürfte damit um total CHF 339.55 auf neu CHF 1'979.55 erhöht werden. Die Vorinstanz hat einen Betrag von CHF 1'984.35 als nicht missbräuchlich qualifiziert, sodass es - mangels Berufung der Mieterin und weil eine reformatio in peius ausgeschlossen ist - dabei sein Bewenden hat (betreffend Details vgl. Tabelle in E. 11.9.). Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Juli 2014 bis 30. September 2015 ein Nettomietzins von CHF 1'984.35 nicht missbräuchlich ist.

E. 47

/ 59 - mangels Berufung der Mieterin und weil eine reformatio in peius ausgeschlossen ist - dabei sein Bewenden hat (betreffend Details vgl. Tabelle in E. 11.9.). Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Oktober 2017 ein Nettomietzins von CHF 1'863.80 nicht missbräuchlich ist.

E. 47.15

-3.18% -51.56 1'568.88 1'568.88 1'568.70 0.18 1'600.00 -31.12 1'568. Mietzins ab 1. Oktober 2017 Apr 17 W E. _____ 1'916.55 102.2 102.3 0.04% 0.75 -2.91% - 55.77 -2.87% -55.02 1'861.53 1'863.80 1'863.80 0.00 1'909.00 -45.20 1'863. W G. _____ 1'921.25 102.2 102.3 0.04% 0.75 -2.91% - 55.91 -2.87% -55.16 1'866.10 1'868.15 1'868.15 0.00 1'914.00 -45.85 1'868. W C. _____ 1'943.39 102.2 102.3 0.04% 0.76 -2.91% - 56.55 -2.87% -55.79 1'887.59 1'887.59 1'863.60 23.99 1'909.00 -21.41 1'863. W I. _____ 1'568.88 102.2 102.3 0.04% 0.61 -2.91% - 45.65 -2.87% -45.04 1'523.84 1'525.55 1'525.55 0.00 1'579.00 -53.45 1'525.

Kantonsgericht von Graubünden Dretgira chantunala dal Grischun Tribunale cantonale dei Grigioni 12. Im Resultat kann somit festgehalten werden, dass die Berufung der A. _____ im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen und das vorinstanzliche Urteil aufzuheben ist. Die Berufung von C1. _____ und C2. _____ wird abgewiesen und auf die Anschlussberufung von I. _____ kann nicht eingetreten werden.

E. 48

/ 59 1'921.25. Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Oktober 2015 bis 30. September 2017 ein Mietzins von CHF 1'921.25 nicht missbräuchlich ist.

E. 49

/ 59 werden. Die Vermieterin hat in diesem Punkt keine Berufung erhoben, da die Vorinstanz die von der Vermieterin in ihren Feststellungsbegehren angezeigte Erhöhung auf CHF 1'985.00 geschützt hat. C1._____ und C2._____ sind gemäss ihren Berufungsanträgen bereit, einen Mietzins für diese Periode von CHF 1'874.30 zu bezahlen (vgl. KG ZK2 18 51 act. A. 1, S. 2). Sie unterliegen mit ihrem Begehren, da es bei der von der Vorinstanz bereits getroffenen Feststellung - wo- nach ab 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 ein Mietzins von CHF 1'985.00 nicht missbräuchlich ist - bleibt.

E. 50

/ 59 bend ist (betreffend Details vgl. Tabelle in E. 11.9.). Es ist somit festzustellen, dass ab 1. Oktober 2017 ein Mietzins von CHF 1'887.60 nicht missbräuchlich ist.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.