

Tribunal fédéral – 4A_616/2020

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 6 mai 2021

Loyer ; procédure

Contestation d'une augmentation de loyer ; action du bailleur après réception de l'autorisation de procéder ; droit d'obtenir une décision dans un délai raisonnable

Art. 270b CO ; 210 s. CPC ; 29 al. 1 Cst.

Selon l'art. 270b CO, le locataire peut contester une augmentation de loyer auprès de l'autorité de conciliation dans les 30 jours après sa communication. Si, au terme de la conciliation, aucun accord n'est trouvé, l'autorité de conciliation a la possibilité de faire une **proposition de jugement** quelle que soit la valeur litigieuse (art. 210 al. 1 let. b CPC). La proposition de jugement **peut être contestée dans les 20 jours après sa notification par le bailleur ou par le locataire** (art. 211 al. 1 CPC) ; l'autorité de conciliation doit alors adresser une autorisation de procéder à la partie qui a formé opposition (art. 211 al. 2 let. a CPC) (cons. 4.1).

Lorsque l'autorisation de procéder a été délivrée au bailleur suite à une contestation de l'augmentation du loyer par le locataire, le bailleur doit déposer une demande pour faire confirmer judiciairement la hausse du loyer. Il s'agit d'une action en constatation, et non d'une action formatrice (cons. 4.3 à 4.3.5).

L'art. 29 al. 1 Cst. garantit à toute personne partie à une procédure judiciaire ou administrative le droit à recevoir une décision dans un délai raisonnable. Les circonstances du cas d'espèce sont déterminantes pour évaluer si cette garantie procédurale est respectée (consid. 5.1).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Metzger,
Beschwerdeführerin,

gegen

Pensionskasse der Gemeinde U.,
vertreten durch Rechtsanwalt Thomas J. Meile,
Beschwerdegegnerin,

Kantonsgericht von Graubünden, II. Zivilkammer,

Gegenstand

Mietzinserhöhung; Rechtsverzögerung,

Beschwerde gegen die Urteile des Kantonsgerichts
von Graubünden, II. Zivilkammer,

vom 9. Oktober 2020 (ZK2 18 47; ZK2 18 51)
und vom 8. Juni 2017 (ZK2 16 35).

Sachverhalt:

A.

Die Pensionskasse der Gemeinde U. (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) ist Eigentümerin der Liegenschaften an der V.strasse in U. A. (Mieterin 1, Beschwerdeführerin), B.B. und C.B. (Mieter 2 und 3), D.D. und E.D. (Mieter 4 und 5) sowie F. (Mieterin 6) sind Mieter der betreffenden Liegenschaften. Von April bis September 2013 wurden Sanierungen durchgeführt, worauf die Vermieterin den Mietern Mietzinserhöhungen mit Wirkung auf den 1. Oktober 2013 anzeigte. Mehrere Mieter, darunter die Mieter 1-6, fochten diese Mietzinserhöhung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde an. Nach der Schlichtungsverhandlung vom 4. September 2013 zog die Vermieterin mit Schreiben vom 24. September 2013 die Erhöhung der Mietzinse zurück, worauf die Schlichtungsbehörde die Verfahren abschrieb. Am 19. März 2014 zeigte die Vermieterin den Mietern mit amtlichen Formularen erneut Mietzinserhöhungen mit Wirkung auf den 1. Juli 2014 an. In einem Begleitschreiben wurde über die Gründe der Mietzinserhöhung informiert. Die Mieter 1-6 fochten die von der Vermieterin mitgeteilte Mietzinserhöhung an.

B.

B.a. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung erklärten sich die Mieter 1-6 damit einverstanden, dass die Verhandlung für alle klagenden Parteien (Mieter) gemeinsam durchgeführt wird. **Nachdem an der Schlichtungsverhandlung keine Einigung erzielt werden konnte und die Vermieterin den Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde innert Frist abgelehnt hatte, wurde der Vermieterin die Klagebewilligung gestützt auf Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO ausgestellt. Mit Klage vom 11. Dezember 2014 beim Bezirksgericht Maloja beantragte die Vermieterin, es sei festzustellen, dass die entsprechenden Mietzinse nicht missbräuchlich seien.** Die Rechtsbegehren formulierte sie jeweils wie folgt:

"1. Es sei festzustellen, dass der Mietzins für folgende Mieter von monatlich

1.1 [...]

1.2 CHF 1'985.-- netto zuzüglich CHF 200.-- akonto Nebenkosten für die Beklagte 1 [Mieterin 1];

-.] zuzüglich Miete für [...] einen Autoabstellplatz von CHF 120.-- [...] mit Wirkung ab 1. Juli 2014 nicht missbräuchlich ist".

Mit Entscheid ohne schriftliche Begründung vom 8. Dezember 2015 (mitgeteilt am 11. Dezember 2015) trat das Bezirksgericht auf die Klage nicht ein. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2015 ersuchte die Vermieterin um Ausfertigung einer schriftlichen Begründung, die den Parteien am 20. Juni 2016 mitgeteilt wurde. Das Bezirksgericht erwog, die Vermieterin habe die Feststellung beantragt, dass die angepassten Mietzinse nicht missbräuchlich seien. Die Feststellungsklage sei jedoch sowohl gegenüber der Leistungs- als auch der Gestaltungsklage grundsätzlich subsidiär. Die Vermieterin hätte über eine Gestaltungsklage Rechtsschutz erlangen können, weshalb es an einem Feststellungsinteresse mangle. Eine dagegen gerichtete Berufung der Vermieterin hiess das Kantonsgericht von Graubünden mit Entscheid vom 8. Juni 2017 (mitgeteilt am 9. Juni 2017) gut. Es hob den angefochtenen Entscheid auf und wies die Angelegenheit zur Neuurteilung an das Regionalgericht Maloja (ehemals: Bezirksgericht Maloja) zurück. Das Kantonsgericht kam zum Schluss, auf die Feststellungsklage sei einzutreten.

B.b. Mit prozessleitender Verfügung vom 9. Oktober 2017 teilte das Regionalgericht den Parteien mit, dass es (ohne Gegenberichte) nachdem der Aktenschluss bereits erfolgt sei, in einer nächsten Sitzung

einen neuen Entscheid fällen werde. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2017 ergänzte die Vermieterin ihre Rechtsbegehren, um der zwischenzeitlich eingetretenen Senkung des Referenzzinsatzes von 1.75 % auf 1.5 % Rechnung zu tragen; sie habe am 12. Juni 2017 den Mietern per 1. Oktober 2017 eine entsprechende Mietzinssenkung angezeigt.

Mit Entscheid vom 21. August 2018 stellte das Regionalgericht die Missbräuchlichkeit der Mietzinse hinsichtlich der Mieterin 1, den Mietern 2 und 3 sowie der Mieterin 6 für alle drei Zeiträume fest. Betreffend die Mieter 4 und 5 stellte es die Missbräuchlichkeit der Mietzinse für den Zeitraum vom 1. Oktober 2015 bis zum 30. September 2017 sowie für den Mietzins mit Wirkung ab 1. Oktober 2017 fest; verneinte hingegen die Missbräuchlichkeit für den Zeitraum vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015.

Hinsichtlich der Mieterin 1 lautete die entsprechende Dispositivziffer 1 wie folgt:

"Es wird festgestellt, dass der Mietzins von monatlich CHF 1'985.-- netto zuzüglich CHF 200.-- akonto Nebenkosten für die Beklagte 1 [Mieterin 1], 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 1'935.-- netto [...] 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 [...] mit Wirkung ab 1. Oktober 2017 missbräuchlich ist".

B.c. Gegen diesen Entscheid erhob die Vermieterin am 20. September 2018 erneut Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden. Sie beantragte im Wesentlichen, es sei festzustellen, dass die entsprechenden Mietzinse nicht missbräuchlich seien.

Mit Urteil vom 9. Oktober 2020 hiess das Kantonsgericht die Berufung der Vermieterin teilweise gut und hob das erstinstanzliche Urteil auf. Betreffend die Mieterin 1 hielt es fest, es werde festgestellt, dass der Netto-Mietzins "ab 1. Juli 2014 bis 30. September 2015 in der Höhe von CHF 1'984.35, ab 1. Oktober 2015 bis 30. September 2017 in der Höhe von CHF 1'916.55 und ab 1. Oktober 2017 in der Höhe von CHF 1863.80 zuzüglich CHF 200.00 akonto Nebenkosten zuzüglich CHF 120.00 für einen Autoabstellplatz nicht missbräuchlich ist".

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 24. November 2020 beantragt die Mieterin 1 dem Bundesgericht, die Urteile des Kantonsgerichts vom 9. Oktober 2020 (ZK2 18 47; ZK2 18 51) und vom 8. Juni 2017 (ZK2 16 35) sowie der Entscheid des Regionalgerichts Maloja vom 21. August 2018 (Proz. Nr. 115-2017-46) seien, soweit es sie betreffe, kostenfällig aufzuheben und es sei auf die Klage nicht einzutreten. Zur Neuverteilung der erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten sei die Angelegenheit an das Kantonsgericht zurückzuweisen. Ferner beantragt sie, es sei festzustellen, dass dieses in den streitgegenständlichen Berufungsverfahren Recht verzögert habe. Es sei der Kanton Graubünden zu verpflichten, die ihr in den Berufungsverfahren auferlegten Gerichtskosten auf die Staatskasse zu nehmen. In prozessualer Hinsicht beantragt sie, die Beratung öffentlich vorzunehmen. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen. Die Vorinstanz beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Erwägungen:

1.

1.1. Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 141 III 395 E. 2.1 mit Hinweisen).

1.2. Das angefochtene Urteil vom 9. Oktober 2020 des Kantonsgerichts von Graubünden (ZK2 18 47; ZK2 18 51) ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Beim ebenfalls angefochtenen Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 8. Juni 2017 (ZK2 16 35) handelt es sich um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG (BGE 142 V 551 E. 3.2). Gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG ist ein Zwischenentscheid mit Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sich der Zwischenentscheid auf den Inhalt des Endentscheids auswirkt.

1.3. In mietrechtlichen Fällen ist die Beschwerde in Zivilsachen zulässig, sofern der Streitwert mindestens Fr. 15'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Der Streitwert bestimmt sich nach den vor der Vorinstanz streitig gebliebenen Begehren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG; BGE 137 III 47 E. 1.2.2). Er berechnet sich bei unbefristeten Mietverhältnissen, indem die jährliche umstrittene Mietzinsdifferenz mit 20 multipliziert wird (BGE 121 III 397 E. 1; Urteil 4C.176/2003 vom 13. Januar 2004 E. 1). Der erforderliche Streitwert ist vorliegend erreicht.

1.4. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt gehöriger Begründung (vgl. E. 2 hiernach) - einzutreten, jedoch nicht, soweit die Aufhebung des Entscheids des Bezirksgerichts Maloja vom 21. August 2018 (Proz. Nr. 115-2017-46) verlangt wird. Soweit die Beschwerdeführerin im Nebenpunkt eine Rechtsverzögerung rügt, wird auf die Ausführungen in E. 5.2 hiernach verwiesen.

2.

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

3.

Die Beschwerdeführerin beantragt eine mündliche Urteilsberatung gemäss Art. 58 Abs. 1 BGG. Das Bundesgericht entscheidet jedoch grundsätzlich auf dem Wege der Aktenzirkulation und nur ausnahmsweise in öffentlicher Sitzung, wobei die Parteien keinen Anspruch auf eine solche haben (vgl. Urteile 4A_251/2020 vom 29. September 2020 E. 1.6; 5A_880/2011 vom 20. Februar 2012 E. 1.5). Vorliegend besteht kein Grund für eine öffentliche Beratung.

4.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe Bundesrecht verletzt, indem sie die Feststellungsklage der Beschwerdegegnerin als zulässig erachtet habe. Sie macht geltend, aufgrund der Subsidiarität von Feststellungs- gegenüber Gestaltungsklagen hätte auf die Klage mangels Feststellungsinteresses nicht eingetreten werden dürfen. Die Vorinstanz habe Art. 88 i.V.m. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO sowie Art. 269d und Art. 270b OR verletzt.

4.1. Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne von Art. 269 und 269a OR anfechten (Art. 270b Abs. 1 OR). Kommt im Schlichtungsverfahren keine einvernehmliche Lösung zustande, so kann die Schlichtungsbehörde gemäss Art. 209 Abs. 1 lit. a ZPO die Nichteinigung feststellen und dem Vermieter die Klagebewilligung ausstellen oder sie kann den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten (Art. 210 Abs. 1 lit. b und Art. 211 ZPO). Der Urteilsvorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt (Art. 211 Abs. 1 ZPO). Nach Eingang der Ablehnung stellt die Schlichtungsbehörde der ablehnenden Partei die Klagebewilligung aus (Art. 211 Abs. 2 lit. a i.V.m.

Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO). Die Klagefrist beträgt 30 Tage (Art. 209 Abs. 4 ZPO). Da in den miet- und pachtrechtlichen Streitigkeiten gemäss Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO die ablehnende Partei Adressat der Klagebewilligung ist, ist je nachdem wer den Urteilsvorschlag ablehnt, in diesen Fällen ein Wechsel bezüglich der Parteirollen möglich (vgl. ALVAREZ/PETER, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. II, 2012, N. 13 zu Art. 211 ZPO).

Vorliegend wurde der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO die Klagebewilligung ausgestellt, da sie den Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde abgelehnt hatte.

Daraufhin gelangte sie mit Klage vom 11. Dezember 2014 an das (damalige) Bezirksgericht Maloja und beantragte, es sei festzustellen, dass die entsprechenden Mietzinse nicht missbräuchlich seien (vgl. hiervor Sachverhalt lit. Ba).

4.2. Die Vorinstanz erwog, die Rechtsnatur der Mietzinserhöhung und - damit zusammenhängend - der vom Vermieter anzuhebenden Klage, um die Mietzinserhöhung durchzusetzen, sei umstritten. Das Bundesgericht habe diese Frage bis heute offengelassen, wobei es in einem Entscheid dazu tendiert habe, eher ein Gestaltungsrecht anzunehmen (mit Verweis auf BGE 124 III 67 E. 3). Diese Ansicht werde auch von einem Teil der Lehre vertreten. Die Anfechtungsklage im Sinne von Art. 270b OR bezwecke dieser Auffassung zufolge keine generelle Mietzinsüberprüfung, sondern nur die Überprüfung einer Mietzinserhöhung auf Missbräuchlichkeit im Sinne des materiellen Missbrauchsrechts der Art. 269 und 269a OR während des Mietverhältnisses. Dabei würden Mietzinserhöhungen und andere von Art. 270b OR erfassten Vertragsänderungen auf einem Gestaltungsrecht des Vermieters basieren. Die Missbrauchsüberprüfung beschränke sich somit auf die Feststellung der Missbräuchlichkeit einer Rechtsausübung. Diese greife - sofern ein Missbrauch vorliege - nicht unmittelbar in den Vertrag als solchen respektive in dessen Bestimmungen zum Entgelt ein. Im Ergebnis begrenze also die Missbrauchsfeststellung nur das Gestaltungsrecht des Vermieters bezüglich seiner vertragsändernden Wirkungen, weshalb Urteile im Sinne von Art. 270b OR als Feststellungs- und nicht als Gestaltungsurteile zu qualifizieren seien (mit Verweis auf PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1998, N. 12 ff. zu Art. 270b OR; HULLIGER/HEINRICH, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Müller-Chen/Huguenin [Hrsg.], 3. Aufl. 2016, N. 1 zu Art. 269d OR). Andere Lehrmeinungen seien der Auffassung, der Vermieter leite mit der Mitteilung einer Mietzinserhöhung lediglich ein gesetzlich geregeltes Verhandlungsstadium ein, dem im Falle fehlender Einigung im Schlichtungsverfahren eine Gestaltungsklage des Vermieters folgen müsse (mit Verweis auf ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 6. Aufl. 2015, N. 4b zu Art. 270b OR i.V.m. N. 1a zu Art. 269d OR; RICHARD PÜNTENER, Zivilprozessrecht für die Mietpraxis, 2016, S. 95 Rz. 313; ALEXANDER R. MARKUS, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. I, 2012, N. 15 i.V.m. N. 17 zu Art. 87 ZPO; FLORIAN MOHS, in: ZPO Kommentar, Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach [Hrsg.], 2. Aufl. 2015, N. 8 zu Art. 87 ZPO).

Das Bundesgericht sei in jüngster Zeit bei Missbrauchsüberprüfungen im Sinne von Art. 270b OR stets auf Feststellungsbegehren eingetreten, ohne dass es überhaupt die Zulässigkeit der Begehren thematisiert bzw. die (fehlenden) Sachurteilsvoraussetzungen beanstandet hätte (mit Verweis auf Urteile 4A_366/2015, 4A_368/2015 vom 13. April 2016, teilweise publ. in: BGE 142 III 375; 4A_565/2013 vom 8. Juli 2014, teilweise publ. in: BGE 140 III 433; 4A_501/2010 vom 19. Januar 2011; 4A_495/2010, 4A_505/2010 vom 20. Januar 2011). Sie schliesse sich - so die Vorinstanz - der bundesgerichtlichen Tendenz sowie der in dieselbe Richtung gehenden Lehrmeinungen an, wonach die Erhöhung des Mietzinses als Gestaltungsrecht zu qualifizieren sei und über die Frage der Missbräuchlichkeit im Sinne von Art. 270b OR in Form eines Feststellungsurteils entschieden werde.

4.3. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen ist, dass es sich bei der Klage des Vermieters im Anschluss an die Anfechtung einer mitgeteilten Mietzinserhöhung um eine Feststellungs- und nicht um eine Gestaltungsklage handelt. Es geht dabei einzig um die Klage, die der Vermieter erheben muss, wenn der Mieter eine Mietzinserhöhung angefochten hat und an der Schlichtungsverhandlung entweder keine Einigung erzielt werden konnte oder der Vermieter einen von der Schlichtungsbehörde unterbreiteten Urteilsvorschlag abgelehnt hat. Davon zu unterscheiden

ist die eigentliche Anfechtung einer Mietzinserhöhung durch den Mieter, bei der es sich um eine Gestaltungsklage handelt (vgl. BGE 146 III 346 E. 2.3.1 und 2.3.2).

4.3.1. WEBER, der selber nach wie vor von einer Gestaltungsklage ausgeht, führt nun aus, in BGE 124 III 67 E. 3 favorisiere das Bundesgericht wohl eher die Auffassung der herrschenden Lehre, gemäss der die Mietzinserhöhung ein Gestaltungsrecht des Vermieters darstelle, dem im Fall einer Einsprache des Mieters eine Feststellungsklage des Vermieters folge (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 7. Aufl. 2019, N. 1a zu Art. 269d OR und N. 4b zu Art. 270b OR). In BGE 124 III 67 E. 3 wurde die Frage nach der Rechtsnatur der Klage des Vermieters im Anschluss an die Anfechtung einer mitgeteilten Mietzinserhöhung nicht entschieden. Das Bundesgericht führte aber immerhin Folgendes aus: Die relative Berechnungsmethode beruht auf den Prinzipien von Treu und Glauben, der Verwirkung und der Rechtskraft. Der Vertrauensgrundsatz bindet die Parteien an das eigene rechtsgeschäftliche Verhalten, untersagt ihnen namentlich, einen frei vereinbarten und unangefochten gebliebenen (Art. 270 OR) Mietzins oder eine vorbehaltlos verlangte und erreichte Mietzinsanpassung nachträglich als missbräuchlich oder ungenügend auszugeben. Der Verwirkungstatbestand erlangt Bedeutung, wenn eine unangefochten gebliebene Mietzinserhöhung des Vermieters mieterseits nicht mehr in Frage zu stellen ist und die so bewirkte Anpassung als einseitige und nicht als konsensuale verstanden wird (BGE 124 III 67 E. 3).

4.3.2. In BGE 142 III 557 hat das Bundesgericht mit Bezug auf die in Art. 259d OR vorgesehene Erklärung, mit welcher der Mieter gegenüber dem Vermieter verlangt, den Mietzins wegen Mängel herabzusetzen, die verschiedenen Ansichten zur Rechtsnatur dieser Erklärung wie auch der entsprechenden Klage rekapituliert, ohne sich aber festzulegen. Es hielt aber dennoch fest, die drei (sprachlichen) Fassungen von Art. 259d OR würden insofern übereinstimmen, als in keiner statuiert werde, erst ein gerichtlicher Entscheid vermöge die Herabsetzung rechtsgestaltend herbeizuführen, gerade anders die Mietzinsherabsetzung nach Art. 270a OR, bei der es sich um ein Gestaltungsurteil handle (BGE 142 III 557 E. 8.3.1 mit Hinweisen). Weiter erwog es, die historische Auslegung bekräftige die grammatikalische Auslegung auch darin, dass die Herabsetzung nicht nur durch ein gerichtliches Urteil eintrete, sondern vom Mieter direkt beim Vermieter beansprucht werden könne (BGE 142 III 557 E. 8.3.2).

Gestützt auf BGE 142 III 557 argumentieren BISANG/KOUMBARAKIS, wenn der Vermieter gemäss Art. 269d Abs. 1 OR den Mietzins erhöhe, der Mieter die Erhöhung gemäss Art. 270b OR anfechte und das Schlichtungsverfahren erfolglos bleibe, sodass der Vermieter die Mietzinserhöhung klageweise durchsetzen müsse, müsse es sich bei dessen Klage um eine Feststellungsklage handeln. Art. 269d OR besage ausdrücklich, der Vermieter könne den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Damit die Erhöhung wirksam werde, bedürfe es keines Gerichtsurteils, sodass von einem Gestaltungsrecht des Vermieters auszugehen sei. Im Falle einer Klage des Vermieters im Anschluss an die Anfechtung einer mitgeteilten Mietzinserhöhung habe das Gericht mit einem Feststellungsurteil den Umfang der berechtigten Erhöhung nach den gesetzlichen oder vertraglichen Vorgaben festzustellen (BISANG/KOUMBARAKIS, in: Das schweizerische Mietrecht, 4. Auflage 2018, S. 1220 N. 253 und S. 1222 N. 258).

4.3.3. **Die Auffassung von BISANG/KOUMBARAKIS überzeugt.** Auch HIGI führt aus, die Mietzinserhöhungen und die anderen von Art. 270b OR erfassten Vertragsänderungen würden stets auf einem Gestaltungsrecht des Vermieters basieren, womit sich die Missbrauchsüberprüfung im Sinne von Art. 270b OR auf die Feststellung der Missbräuchlichkeit einer Rechtsausübung beschränke. In ihrem Resultat greife sie somit im Falle eines Missbrauchs nicht unmittelbar in den Vertrag als solchen bzw. in dessen Bestimmungen zum geschuldeten Entgelt ein. Die Missbrauchsfeststellung begrenze nur das Gestaltungsrecht des Vermieters in Bezug auf seine vertragsändernden Wirkungen (HIGI, a.a.O., N. 13 zu Art. 270b OR; vgl. OESCHGER/ZARAHADNIK, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 411, wo die Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 269d OR als eine vom Vermieter einseitig

geltend gemachte Vertragsänderung bezeichnet wird; ferner BESSENICH/BOPP, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm et al [Hrsg.], 3. Auflage 2016, N. 4 zu Art. 88 ZPO).

4.3.4. Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde auf andere Klagen im Rechtssystem verweist, die als Gestaltungsklagen zu qualifizieren seien (Anfechtung des Beschlusses der Stockwerkeigentümersversammlung, Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums etc.), **ist nicht ersichtlich, was sie damit für die Rechtsnatur der Klage des Vermieters im Anschluss an die Anfechtung einer mitgeteilten Mietzinserhöhung für sich ableiten möchte.** Auch der Hinweis auf die clausula rebus sic stantibus ist nicht einschlägig.

Nicht einschlägig ist sodann der Hinweis auf BGE 135 III 378, in dem das Bundesgericht die Zulässigkeit der Feststellungsklage verneint habe, weil die blosser Feststellung eines Pfandrechtes weder den Streit beende noch die künftige Betreibung auf Pfandverwertung erleichtere. Wenn die Beschwerdeführerin ausführt, das vorinstanzliche Urteil beinhalte bloss die Feststellung, dass ein Mietzins von Fr. 1'984.35 bzw. Fr. 1'916.55 bzw. Fr. 1'863.80 nicht missbräuchlich sei, es bestünde aber immer noch der einvernehmlich unter den Parteien gültig vereinbarte tiefere Mietzins, übergeht sie, dass die Mietzinserhöhung gemäss Art. 269d OR auf einem Gestaltungsrecht des Vermieters basiert und eine richterliche Vertragsanpassung nicht notwendig ist (vgl. hiavor E. 4.3.2 f.). Die Missbrauchsfeststellung begrenzt nur das Gestaltungsrecht des Vermieters in Bezug auf seine vertragsändernden Wirkungen (HIGI, a.a.O., N. 13 zu Art. 270b OR). Was an sich bereits vertragsändernd gewirkt hat, muss nicht noch zusätzlich durch richterliche Gestaltung durchgesetzt werden (HIGI, a.a.O., N. 127 der Vorbemerkungen zu Art. 269-270e). Daran ändert der Umstand nichts, dass, während das Schlichtungsverfahren und das gerichtliche Verfahren hängig sind, weiterhin der bisherige und nicht der erhöhte Mietzins geschuldet ist (Art. 270e OR). Feststellungsurteile aus einem Verfahren gemäss Art. 270b OR berechtigen denn auch grundsätzlich, zusammen mit dem Mietvertrag, auf dem sie basieren, sowie der Erhöhungsanzeige, zur provisorischen Rechtsöffnung gemäss Art. 82 SchKG (HIGI, a.a.O. N. 14 zu Art. 270b OR).

4.3.5. Bei der Klage des Vermieters im Anschluss an die Anfechtung einer mitgeteilten Mietzinserhöhung handelt es sich somit um eine Feststellungsklage. In mehreren Urteilen wurde - wie die Vorinstanz zu Recht ausführt (vgl. hiavor E. 4.2) - das Rechtsbegehren denn auch ausdrücklich als Feststellungsbegehren formuliert, ohne dass das Bundesgericht dies beanstandet hätte. Nichts ändert, dass die Entscheide teilweise noch unter kantonalem Prozessrecht ergangen sind bzw. die Frage nach der Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens nicht thematisiert wurde.

Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich mit Blick auf die Formulierung in E. 11.4 des vorinstanzlichen Entscheids vom 9. Oktober 2020 rügt, die Vorinstanz sei in Willkür verfallen, ist ihre Rüge unbegründet. Aus der betreffenden Erwägung lässt sich jedenfalls nicht ableiten, dass die Vorinstanz das Feststellungsbegehren der Beschwerdegegnerin in ein Gestaltungsbegehren umgedeutet hätte. Dies ergibt sich bereits aus dem Urteilsdispositiv. Damit geht auch die Rüge einer Verletzung des Dispositionsgrundsatzes gemäss Art. 58 Abs. 1 ZPO fehl.

4.4. Die Vorinstanz ist zu Recht auf das Feststellungsbegehren der Beschwerdegegnerin eingetreten. Mit der eigentlichen Prüfung der Mietzinserhöhung durch die Vorinstanz setzt sich die Beschwerdeführerin sodann nicht hinreichend auseinander. Sie macht bloss geltend, sie habe in den kantonalen Verfahren stets auch die Voraussetzungen für den Mietzinserhöhungsanspruch bestritten; sie bleibe dabei, dass der Erhöhungsanspruch in materieller Sicht nicht gegeben sei. Damit genügt sie den Rügeanforderungen - mangels Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Ausführungen (vgl. hiavor E. 2) - nicht.

5.

Im Nebenpunkt rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung von Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 EMRK durch eine überlange Verfahrensdauer.

5.1. **Nach Art. 29 Abs. 1 BV hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist** (sog. Beschleunigungsgebot oder Verbot der Rechtsverzögerung). Die Beurteilung der angemessenen Verfahrensdauer entzieht sich starren Regeln. **Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob sich die Dauer unter den konkreten Umständen als angemessen erweist.** Die Rechtsprechung berücksichtigt namentlich folgende Kriterien: Bedeutung des Verfahrens für den Betroffenen, Komplexität des Falles (Art des Verfahrens, Umfang und Komplexität der aufgeworfenen Sachverhalts- und Rechtsfragen), Verhalten der Verfahrensbeteiligten und der Behörden (BGE 135 I 265 E. 4.4; 130 I 269 E. 3.1). Rechtsverzögerung ist nicht allein deshalb zu bejahen, weil ein Verfahren längere Zeit (unter Umständen mehrere Monate) in Anspruch genommen hat. Als massgebend muss vielmehr gelten, ob das Verfahren in Anbetracht der auf dem Spiel stehenden Interessen zügig durchgeführt worden ist und die Gerichtsbehörden insbesondere keine unnütze Zeit haben verstreichen lassen (BGE 137 I 23 E. 2.4.3; 127 III 385 E. 3a).

5.2.

5.2.1. **Macht eine Partei eine behauptete Rechtsverzögerung nicht während laufendem Verfahren geltend, sondern erst nach abgeschlossenem Verfahren, kann diese nicht mehr rückgängig gemacht werden. Diesfalls fällt als Sanktion die blosser Feststellung als Wiedergutmachung in Betracht und allenfalls die Berücksichtigung bei der Kostenregelung** (BGE 138 II 513 E. 6.5; Urteil 4A_271/2015 vom 29. September 2015 E. 4 mit Literaturhinweisen, nicht publ. in: BGE 142 I 93). **Das Bundesgericht behandelt bei Vorliegen besonderer Gründe zudem eine Rüge der Rechtsverzögerung auch bei fehlendem aktuellem Interesse, wenn hinreichend substantiiert und in vertretbarer Weise eine Verletzung der EMRK behauptet wird** ("grief défendable"; vgl. BGE 137 I 296 E. 4; 136 I 274 E. 1.3; Urteile 5A_108/2017 vom 14. Juli 2017 E. 1.4.1; 4A_744/2011 vom 12. Juli 2012 E. 11.1).

5.2.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Feststellung einer Rechtsverzögerung im Urteilsdispositiv würde eine Wiedergutmachung bilden. Weiter beantragt sie, den Kanton Graubünden zur Übernahme der in den Berufungsverfahren auferlegten Prozesskosten zu verpflichten. Schliesslich argumentiert sie, bei Feststellung der Rechtsverzögerung im Urteilsdispositiv würde ein Rechtstitel für Haftungs- und Genugtuungsansprüche gegenüber dem Kanton Graubünden bestehen.

5.2.3. **Es ist ausgesprochen fraglich, ob die Beschwerdeführerin damit ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung einer Rechtsverzögerung hinreichend dargelegt hat. Dies kann aber letztlich offenbleiben**, da - wie nachfolgend ausgeführt - der Vorwurf, das Kantonsgericht von Graubünden habe Recht verzögert, ohnehin unbegründet ist. Soweit sie in ihrer Beschwerde zudem neben dem Kantonsgericht von Graubünden dem Regionalgericht Maloja (ehemals Bezirksgericht Maloja) Rechtsverzögerung vorwirft, ist darauf jedenfalls nicht einzutreten. Denn die Beschwerdeführerin hat es unterlassen, hiergegen Rechtsverzögerungsbeschwerde beim Kantonsgericht von Graubünden zu führen. Zu Recht bezieht sich die Beschwerdeführerin denn im Übrigen auch in ihrem diesbezüglichen Rechtsbegehren vor Bundesgericht einzig auf die Berufungsverfahren.

5.3. **Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde betreffend das erste Berufungsverfahren (ZK2 16 35) geltend, 9 Monate ohne Gerichtstätigkeit einzig zur Beurteilung und Begründung einer Rechtsfrage sei zu lang und verletze Art. 29 BV und Art. 6 EMRK.**

5.3.1. Das Kantonsgericht hat in seiner Vernehmlassung zum Vorwurf der Beschwerdeführerin Stellung genommen. Betreffend das erste Berufungsverfahren (ZK2 16 35) hielt es fest, die Beschwerdegegnerin habe mit Eingabe vom 22. August 2016 Berufung erhoben. Am 28. September 2016 seien der Beschwerdegegnerin die Berufungsantworten der Gegenparteien zur Kenntnisnahme zugestellt worden. Auch wenn dabei mitgeteilt worden sei, ein weiterer Schriftenwechsel sei nicht vorgesehen, habe der Beschwerdegegnerin im Sinne des allgemeinen Replikrechts das rechtliche Gehör gewährt werden müssen. Die Angelegenheit sei damit im Oktober 2016 grundsätzlich spruchreif

gewesen. Am 26. April 2017 - d.h. rund 6 Monate später - habe sodann eine Urteilsberatung stattgefunden, anlässlich der die Berufung gutgeheissen worden sei. Dieser Entscheid sei den Parteien schliesslich am 9. Juli 2017 mitgeteilt worden. Der Vorwurf, das Kantonsgericht habe während 9 Monaten keine Gerichtstätigkeit vorgenommen, sei daher unbegründet.

5.3.2. Wie sich aus der vorinstanzlichen Stellungnahme ergibt, ist der Vorwurf der 9 Monate ohne Gerichtstätigkeit nicht gerechtfertigt. Weiter ist, auch wenn im ersten Berufungsverfahren nur eine Rechtsfrage (Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens) zu klären war, die Verfahrensdauer vorliegend noch als angemessen zu beurteilen (vgl. hiervor E. 5.1). Die Frage der Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens bzw. der Rechtsnatur der Klage des Vermieters im Anschluss an die Anfechtung einer mitgeteilten Mietzinserhöhung ist von grundsätzlicher Bedeutung, wie die Beschwerdeführerin im Übrigen selbst vor Bundesgericht geltend macht. Das Kantonsgericht hat denn auch ausführlich begründet, weshalb es das Feststellungsbegehren als zulässig erachtet.

5.4. Hinsichtlich des zweiten Berufungsverfahrens (ZK2 18 47; ZK2 18 51) rügt die Beschwerdeführerin, das zweite Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 9. Oktober 2020 sei ihr mehr als 2 Jahre nach der Einreichung der 2. Berufung und 19 Monate nach der Berufungsduplik sowie mehr als 6 Jahre nach der Mitteilung der Mietzinserhöhung mitgeteilt worden. 19 Monate ohne Gerichtstätigkeit verletze Art. 29 BV und Art. 6 EMRK.

5.4.1. Das Kantonsgericht führte in seiner Vernehmlassung betreffend das zweite Berufungsverfahren (ZK2 18 47; ZK2 18 51) aus, die Beschwerdegegnerin habe mit Eingabe vom 20. September 2018 erneut Berufung erhoben. Mit Eingabe vom 28. September 2018 hätten auch die Mieter 4 und 5 ein Rechtsmittel gegen den Entscheid einreichen lassen. Im März 2019 sei der Schriftenwechsel im Verfahren grundsätzlich abgeschlossen gewesen. Im Januar 2020 sei den Parteien - nachdem der bisherige Vorsitzende infolge Demission aus dem Amt ausgeschieden sei - der Wechsel in der Verfahrensleitung angezeigt worden. Am 4. März 2020 habe die Beschwerdeführerin eine Noveneingabe eingereicht. Am 28. April 2020 habe in der Angelegenheit sodann eine Beratung stattgefunden. Der (begründete) Entscheid sei den Parteien schliesslich am 29. Oktober 2020 mitgeteilt worden. Daraus erhelle, dass der Vorwurf, das Kantonsgericht habe während 19 Monaten keine Gerichtstätigkeit vorgenommen, unbegründet sei.

5.4.2. Aus den vorinstanzlichen Ausführungen ergibt sich, dass das Kantonsgericht nicht während 19 Monaten untätig war. Zudem, auch wenn das zweite Berufungsverfahren zweifelsohne lange gedauert hat, ist die Verfahrensdauer anhand der Komplexität der aufgeworfenen Rechts- und Sachverhaltsfragen noch als angemessen zu beurteilen. Denn das Kantonsgericht hatte im Rahmen der Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Mietzinse den Mietzins für mehrere Parteien und für verschiedene Zeiträume festzustellen bzw. zu begründen, was insbesondere auch komplexe Berechnungen umfasste. Das betreffende Urteil des Kantonsgerichts umfasst denn auch 61 Seiten.

6.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. Mai 2021

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Gross