

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_565/2013

Urteil vom 8. Juli 2014

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Kolly,
Bundesrichterinnen Hohl, Kiss, Niquille,
Gerichtsschreiber Th. Widmer.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Lüthi,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. B. _____,
2. C1. _____ und C2. _____,
3. D. _____,
4. E1. _____ und E2. _____,
5. F. _____,
6. G1. _____ und G2. _____,
7. H. _____,
8. I1. _____ und I2. _____,
9. J1. _____ und J2. _____,
10. K1. _____ und K2. _____,
11. L1. _____ und L2. _____,
12. M. _____,
13. N1. _____ und N2. _____,
14. Erben des O. _____, nämlich
- O1. _____,
- O2. _____,
- O3. _____,
15. P. _____,
16. Q. _____,
alle vertreten durch Fürsprecherin Riitta Diener-Alho,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Mietvertrag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Bern, Zivilabteilung, 1. Zivilkammer,
vom 9. Oktober 2013.

Sachverhalt:

A.
B. _____ und verschiedene Mitbeteiligte (Mieter, Beklagte) sind bzw. waren Mieter von Mietobjekten in den Liegenschaften an der Strasse R. _____ und an der Strasse S. _____, die in den Jahren 1982 und 1983 erstellt wurden und im Eigentum der A. _____ AG (Vermieterin, Klägerin, Beschwerdeführerin) stehen. In diesen Liegenschaften wurden als erste grössere

Renovationsarbeiten seit der Erstellung in der Zeit vom 2. Mai bis 4. November 2005 die Heizungszentrale und die Warmwasseraufbereitung ersetzt. In der Zeit vom 5. Juni bis 13. November 2006 wurden zudem die Fassaden und Flachdächer saniert sowie Renovationsarbeiten an den Liftanlagen durchgeführt. Aufgrund dieser Sanierungsarbeiten wurden die Mietzinse erhöht.

Im Jahr 2009, als die Liegenschaften 26 bzw. 27 Jahre alt waren, wurden an den Liegenschaften erneut umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, insbesondere Renovation der Küchen, der separaten WC's und Badezimmer, Ersatz der Wohnungseingangstüren und Fenster, Verbesserung der Haustechnik und der Liftanlagen. Die Renovationskosten beliefen sich auf insgesamt Fr. 5'425'682.--.

Mit amtlichem Formular vom 15. Juni 2010 zeigte die Vermieterin den Mietern per 1. Oktober 2010 Mietzinserhöhungen an, die sie mit einem Teuerungsausgleich, einer allgemeinen Kostensteigerung und einer Zinserhöhung aufgrund einer umfassenden Renovation begründete. Die Erhöhungen wurden von verschiedenen Mietern beim damals zuständigen Mietamt in Thun angefochten. Mit einem Teil der Mieter konnte in der Folge eine Einigung erzielt werden.

B.

Die Vermieterin beantragte mit Klage vom 7. Januar 2011 beim Regionalgericht Oberland gegen die übrigen Mieter, es sei festzustellen, dass die bei den jeweiligen Mietparteien mit Wirkung per 1. Oktober 2010 festgesetzten Mietzinse für deren Wohnungen nicht missbräuchlich seien.

Mit Entscheid vom 22. September 2011 setzte der Präsident des Regionalgerichts die Mietzinse für die Wohnungen von zwei Ausnahmen (T1._____ und T2._____, U._____) abgesehen tiefer fest, als von der Vermieterin beantragt.

Mit Eingabe vom 16. Januar 2012 erhob die Vermieterin Berufung an das Obergericht des Kantons Bern. Die berufungsbeklagten Mieter (B._____ und 15 mitbeteiligte Mietparteien) erstatteten am 28. März 2012 Berufungsantwort und erhoben Anschlussberufung.

Die Vermieterin beantragte mit Replik vom 1. Juni 2012, es sei festzustellen, dass die nachfolgenden Mietzinse für die Wohnungen nicht missbräuchlich seien, und die Anschlussberufung sei abzuweisen:

"1. Beklagter 1 (B._____)
Fr. 1'304.00 mit Wirkung per 1.10.2010
2. Beklagte 2 (C1. und C2._____)
Fr. 1'471.00 mit Wirkung per 1.10.2010
3. Beklagte 3 (D._____)
Fr. 1'561.00 mit Wirkung per 1.10.2010
4. Beklagte4 (E._____)
Fr. 1'460.00 mit Wirkung per 1.10.2010
5. Beklagter 5 (F._____)
Fr. 1'105.00 mit Wirkung per 1.10.2010
6. Beklagte 6 (G._____)
Fr. 1'156.00 mit Wirkung per 1.10.2010
7. Beklagte 7 (H._____)
Fr. 1'476.00 mit Wirkung per 1.10.2010
8. Beklagte 8 (I._____)
Fr. 1'723.00 mit Wirkung per 1.10.2010
9. Beklagte 9 (J1. und J2._____)
Fr. 1'851.00 mit Wirkung per 1.10.2010
10. Beklagte 10 (K1. und K2._____)
Fr. 1'841.00 mit Wirkung per 1.10.2010
11. Beklagte 11 (L._____)
Fr. 1'273.00 mit Wirkung per 1.10.2010
12. Beklagte 12 (M._____)
Fr. 1'231.00 mit Wirkung per 1.10.2010
13. Beklagte13 (N._____)
Fr. 1'321.00 mit Wirkung per 1.10.2010
14. Beklagter 14 (O._____)
Fr. 1'344.00 mit Wirkung per 1.10.2010
15. Beklagte 15 (P._____)
Fr. 1'272.00 mit Wirkung per 1.10.2010
16. Beklagte 16 (Q._____)
Fr.1'124.00 mit Wirkung per 1.10.2010"

Mit Urteil vom 9. Oktober 2013 entschied das Obergericht was folgt:

(...)

3. In Bestätigung des Entscheids des Regionalgerichts Oberland vom 22. September 2011 wird festgestellt, dass die Netto-Mietzinse für die Wohnungen der folgenden Beklagten/Berufungsbeklagten mit Wirkung ab 01.10.2010 was folgt betragen:

B. _____ Fr. 1'137.00
L. _____ Fr. 1'148.00

4. In teilweiser Aufhebung des Entscheids des Regionalgerichts Oberland vom 22. September 2011 wird festgestellt, dass die Netto-Mietzinse für die Wohnungen der folgenden Beklagten/Berufungsbeklagten mit Wirkung ab 01.10.2010 nicht missbräuchlich sind:

F. _____ Fr. 976.85
G. _____ Fr. 971.20
N. _____ Fr. 1'197.50
O. _____ Fr. 1'209.05
Q. _____ Fr. 982.40

5. In teilweiser Aufhebung des Entscheids des Regionalgerichts Oberland vom 22. September 2011 wird festgestellt, dass die Mietzinse für die Wohnungen der folgenden Beklagten/Berufungsbeklagten mit Wirkung ab 01.10.2010 was folgt betragen:

C1. und C2. _____ Fr. 1'236.00
D. _____ Fr. 1'300.00
E1. und E2. _____ Fr. 1'223.00
H. _____ Fr. 1'238.00
I1. und I2. _____ Fr. 1'468.00
J1. und J2. _____ Fr. 1'586.00
K1. und K2. _____ Fr. 1'576.00
M. _____ Fr. 1'054.00
P. _____ Fr. 1'060.00

6. Soweit weitergehend wird die Klage abgewiesen.

(...) "

C.

Die A. _____ AG (Beschwerdeführerin) stellt mit Beschwerde in Zivilsachen vom 11. November 2013 folgende Anträge:

Ziff. 3 bis 10 des Entscheids des Obergerichts des Kantons Bern vom 9. Oktober 2013 seien aufzuheben und es sei festzustellen, dass die nachfolgenden Mietzinse für die Wohnungen der Beschwerdegegner mit Wirkung per 1.10.2010 nicht missbräuchlich seien:

1. Beschwerdegegner 1 (B. _____) Fr. 1'304.00
2. Beschwerdegegner 2 (C1. und C2. _____) Fr. 1'471.00
3. Beschwerdegegner 3 (D. _____) Fr. 1'561.00
4. Beschwerdegegner 4 (E. _____) Fr. 1'460.00
5. Beschwerdegegner 5 (F. _____) Fr. 1'105.00
6. Beschwerdegegner 6 (G. _____) Fr. 1'156.00
7. Beschwerdegegner 7 (H. _____) Fr. 1'476.00
8. Beschwerdegegner 8 (I1. und I2. _____) Fr. 1'723.00
9. Beschwerdegegner 9 (J1. und J2. _____) Fr. 1'851.00
10. Beschwerdegegner 10 (K1. und K2. _____) Fr. 841.00
(recte wohl: 1'841.00)
11. Beschwerdegegner 11 (L. _____) Fr. 1'273.00
12. Beschwerdegegner 12 (M. _____) Fr. 1'231.00
13. Beschwerdegegner 13 (N. _____) Fr. 1'321.00
14. Beschwerdegegner 14 (O. _____) Fr. 1'344.00
15. Beschwerdegegner 15 (P. _____) Fr. 1'272.00
16. Beschwerdegegner 16 (Q. _____) Fr. 1'124.00

Eventuell seien Ziff. 3 bis 10 des Entscheids des Obergerichts des Kantons Bern vom 9. Oktober

2013 aufzuheben und es sei festzustellen, dass die nachfolgenden Mietzinse für die Wohnungen der Beschwerdegegner mit Wirkung per 1.10.2010 nicht missbräuchlich seien:

1. Beschwerdegegner 1 (B. _____) Fr. 1'257.00
2. Beschwerdegegner 2 (C1. und C2. _____) Fr. 1'471.00
3. Beschwerdegegner 3 (D. _____) Fr. 1'537.00
4. Beschwerdegegner 4 (E. _____) Fr. 1'460.00
5. Beschwerdegegner 5 (F. _____) Fr. 1'105.00
6. Beschwerdegegner 6 (G. _____) Fr. 1'156.00
7. Beschwerdegegner 7 (H. _____) Fr. 1'476.00
8. Beschwerdegegner 8 (I1. und I2. _____) Fr. 1'723.00
9. Beschwerdegegner 9 (J1. und J2. _____) Fr. 1'851.00
10. Beschwerdegegner 10 (K1. und K2. _____) Fr. 1'841.00
11. Beschwerdegegner 11 (L. _____) Fr. 1'227.00
12. Beschwerdegegner 12 (M. _____) Fr. 1'231.00
13. Beschwerdegegner 13 (N. _____) Fr. 1'321.00
14. Beschwerdegegner 14 (O. _____) Fr. 1'344.00
15. Beschwerdegegner 15 (P. _____) Fr. 1'253.00
16. Beschwerdegegner 16 (Q. _____) Fr. 1'124.00

Subeventuell seien Ziff. 3 bis 10 des Entscheids des Obergerichts des Kantons Bern vom 9. Oktober 2013 aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegner schliessen auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Obergerichts des Kantons Bern ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG in einer vermögensrechtlichen Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der Streitwert übersteigt nach Art. 51 Abs. 1 lit. a und Abs. 4 BGG die Grenze von 15'000 Franken für die Zulässigkeit der Beschwerde in Zivilsachen in mietrechtlichen Fällen, unabhängig davon, ob auf die streitigen Mietzinsbeträge betreffend der Gesamtheit der Beschwerdegegner oder betreffend jedes einzelnen Beschwerdegegners abgestellt wird (vgl. dazu Urteil 4A_530/2012 vom 17. Dezember 2012 E. 1).

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde - unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Erwägung 2) - einzutreten.

2.

2.1. 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. 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 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 138 I 171 E. 1.4; 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.1/ 2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 444). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Urteils im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 III 232 E. 1.2 S. 234; 134 II 349 E. 3 S. 352). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 136 II 489 E. 2.8; 134 V 138 E. 2.1; 133 II 396 E. 3.1. S. 399).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der

dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (vgl. BGE 136 II 508 E. 1.2; 135 I 19 E. 2.2.2; 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 393 E. 3 und 7.1, 462 E. 2.4). Soweit sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90; Urteile 4A_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539; 4A_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18; 133 II 249 E. 1.4.3).

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 140 III 16 E. 2.1; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; 138 IV 13 E. 5.1 S. 22; 131 I 57 E. 2, 467 E. 3.1). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 II 356 E. 4.2.1; 129 I 8 E. 2.1; 116 Ia 85 E. 2b). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Sachgericht erhebliche Beweismittel übersieht, augenscheinlich missversteht oder grundlos ausser Acht lässt, oder wenn es aus den vorliegenden Beweisen unhaltbare Schlüsse zieht (vgl. BGE 129 I 8 E. 2.1). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E.

2.2; 130 I 258 E. 1.3). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 116 Ia 85 E. 2b).

2.3. Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, genügt die vorliegende Beschwerde diesen Anforderungen in verschiedenen Teilen nicht. Die Beschwerdeführerin kann insbesondere nicht gehört werden, soweit sie rein appellatorische Kritik an der vorinstanzlichen Beweiswürdigung übt und ihre Argumentation auf einen Sachverhalt stützt, der von den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz abweicht, ohne im Einzelnen hinreichend begründete Sachverhaltsrügen gemäss den eben dargelegten Grundsätzen zu formulieren.

3.

Nach Art. 269 OR sind Mietzinse u.a. missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Dagegen sind Mietzinse in der Regel insbesondere dann nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen (Art. 269a lit. a OR) oder durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind (Art. 269a lit. b OR).

Die kantonalen Instanzen stellten fest, dass die Beschwerdeführerin aufgrund der wertvermehrenden Investitionen im Zusammenhang mit der umfassenden Überholung der Liegenschaft an und für sich zu einem monatlichen Mietzinsaufschlag von Fr. 2.45 pro Monat und Quadratmeter vermieteter Wohnfläche berechtigt wäre. Die Beschwerdegegner wendeten dagegen ein, die Beschwerdeführerin erwirtschaftete bei einer entsprechenden Erhöhung der Nettomietzinse aus den Liegenschaften einen übersetzten Ertrag. Die Beschwerdeführerin hielt dem wiederum entgegen, dass hier eine Altliegenschaft vorliege, bei der die Zulässigkeit des erzielten Ertrags nicht mit einer Nettorenditenberechnung, sondern durch einen Vergleich mit orts- und quartierüblichen Mietzinsen zu bestimmen sei.

Unbestritten ist vorliegend, dass sowohl Mieter als auch Vermieter gegenüber einem auf einen relativen Grund gestützten Mietzinsanpassungsbegehren (wie hier auf Erhöhung wegen wertvermehrender Aufwendungen) ohne Weiteres einredeweise einen absoluten Anpassungsgrund vorbringen können (BGE 121 III 163; Weber, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5. Aufl. 2011, N. 18 f. zu Art. 269 OR).

3.1. Auch wenn sich ein Vermieter für eine Mietzinsanpassung auf das Kriterium der orts- oder

quartierüblichen Mietzinse (Art. 269a lit. a OR) beruft, kann der Mieter in der Regel den Nachweis des übersetzten Ertrags (Art. 269 OR) erbringen, mithin die Vermutung nach Art. 269a lit. a OR widerlegen (BGE 124 III 310; Urteile 4A_276/2011 vom 11. Oktober 2011 E. 5.2.1/5.2.3; 4A_669/2010 vom 28. April 2011 E. 4.1, je mit Hinweisen). Bei Grundstücken, die vor mehreren Jahrzehnten gebaut oder erworben worden sind, steht allerdings nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Mietzinsanpassung an die Orts- oder Quartierüblichkeit im Vordergrund. Denn bei solchen Liegenschaften fehlen oft die Belege zur Feststellung des investierten Eigenkapitals im Hinblick auf die Nettoenditeberechnung oder sie führen zu wirtschaftlich unrealistischen Ergebnissen. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollten langjährige Eigentümer von Altbauten durch die Missbrauchsgesetzgebung gegenüber Neuerwerbern nicht benachteiligt und daher eine gewisse Angleichung von Alt- und Neuzinsen ermöglicht werden (BGE 124 III 310 E. 2b in fine; 122 III 257 E. 4a/bb S. 261; Urteile 4A_276/2011 vom 11. Oktober 2011 E. 5.2.3 und 5.5; 4A_669/2010 vom 28. April 2011 E. 4.1; 4C.176/2003 vom 13. Januar 2004 E. 3.3; vgl. auch den unter altem Recht ergangenen BGE 112 II 149 E. 3d S. 155).

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz sei zu Unrecht und unter Verletzung von Art. 269 f. OR zur Auffassung gelangt, dass es sich bei den streitbetreffenden Liegenschaften nicht um Altbauten, sondern um Neubauten handle und damit bei der Beurteilung der Missbräuchlichkeit der Mietzinse auf das Kriterium der Kostenmiete bzw. auf die Nettoendite und nicht auf die orts- und quartierüblichen Mietzinse abzustellen sei. Die Zulässigkeit des erzielten Mietertrages dürfe vorliegend nicht anhand einer Berechnung der Nettoendite ermittelt werden, sondern ausschliesslich durch einen Vergleich der Mieterträge mit orts- und quartierüblichen Mietzinsen.

Die Beschwerdegegner bestreiten, dass es sich hier um Altliegenschaften handle. Um den nach Gesetz und Rechtspraxis anerkannten Vorrang der Kostenmiete gegenüber der Marktmiete zu gewährleisten und einer opportunistischen Vermischung von Marktmiete und Kostenmiete zu begegnen, sei eine enge Auslegung des Begriffs des Altbaus erforderlich.

3.1.1. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, äusserte sich das Bundesgericht bisher nicht explizit dazu, wie alt eine Liegenschaft mindestens sein muss, um als Altliegenschaft (*immeuble ancien*) zu gelten. Das Bundesgericht legte sich insoweit nicht zahlenmässig fest, sondern hielt bloss fest, es müsse sich um Liegenschaften handeln, die "vor mehreren Jahrzehnten gebaut oder erworben worden sind" ("*immeubles construits ou acquis il y a quelques décennies*") (vgl. die in der vorstehenden Erwägung 3.1 zitierten Urteile; ferner die Urteile 4C.285/2005 vom 18. Januar 2006 E. 2.4; 4C.236/2004 vom 12. November 2004 E. 3.2, *droit du bail* 2005 S. 36 f. Nr. 17; 4C.323/2001 vom 9. April 2002 E. 3a in fine, SJ 2002 I S. 434). Wie die Vorinstanz richtig ausführte, qualifizierte das Bundesgericht Liegenschaften in drei beurteilten Fällen als Altliegenschaften, in denen das Baujahr der Liegenschaft vor 1900 lag und der Erwerb 37 Jahre zurück lag (Urteile 4A_669/2010 vom 28. April 2011 E. 4.2) bzw. das Grundstück vor über 100 Jahren erworben und 40 Jahre vor der strittigen Mietzinserhöhung überbaut (Urteil 4C.176/2003 vom 13. Januar 2004 E. 3.3) bzw. die Liegenschaft 42 Jahre vor der Mietzinserhöhung erworben wurde (Urteil 4C.323/2001 vom 9.

April 2002 E. 3a, SJ 2002 I S. 434 ff., wo auf BGE 122 III 257 E. 4 hingewiesen wurde, nach dem bei einer vor mehr als vierzig Jahren erworbenen Liegenschaft die Berufung auf die Quartier- und Ortsüblichkeit zuzulassen sei; vgl. immerhin auch der unter altem Recht ergangene BGE 112 II 149 E. 3, wo das Bundesgericht bereits bei einer im Zeitpunkt der Mietzinserhöhung erst 23-jährigen Liegenschaft von einer Altbaute ausging [kritisch dazu: Heinrich, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2. Aufl. 2012, N. 4 zu 269-269a OR]). Sodann wies die Vorinstanz auf das Urteil 4A_505/2010 vom 20. Januar 2011 E. 6.3 hin, wo das Bundesgericht festhielt, dass nicht nur ältere Liegenschaften einer umfassenden Überholung im Sinne von Art. 14 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) zugänglich seien und eine solche auch bei einer 23 Jahre alten Liegenschaft nicht ausgeschlossen sei. Daraus könne geschlossen werden, dass eine erst 23-jährige Liegenschaft nicht als Altbaute gelten könne. Gestützt darauf und auf verschiedene Literaturstellen, auf die einzugehen sich hier erübrigt, kam die Vorinstanz zum Schluss, dass Bauten, die weniger als dreissig Jahre alt seien, mit Sicherheit nicht unter den Begriff der Altbauten fielen, so dass bei den vorliegend streitbetreffenden Häusern, die 26- bzw. 27-jährig seien, nicht von Altbauten gesprochen werden könne.

3.1.2. Es genügt hier festzuhalten, dass die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzte, indem sie die vorliegenden, 26 bzw. 27-jährigen Liegenschaften bei der Sanierung nicht als Altliegenschaften qualifizierte. Es kann in einem solchen Fall nicht von einer "vor mehreren Jahrzehnten" gebauten oder erworbenen Liegenschaft im Sinne der bundesgerichtlichen Praxis gesprochen werden.

Die Beschwerdeführerin zeigt überdies nicht auf, dass hier eine Nettoenditeberechnung aufgrund der Investitionsbelege zu einem wirtschaftlich nicht realistischen Ergebnis und damit zu einer

Benachteiligung von ihr als langjähriger Eigentümerin der streitbetroffenen Liegenschaften führen müsste, wie sie der Gesetzgeber vermeiden wollte. Dazu müsste sie darlegen, dass die Investitionsbelege insgesamt, d.h. auch unter Einbezug der Belege über die ursprünglichen Anlagekosten, keinen sachgerechten Bezug zur Realität mehr haben und deren Berücksichtigung zu unrealistischen zulässigen Mieterträgen führte (BGE 122 III 257 E. 4a/bb). Dies tut sie indessen nicht, sondern sie begnügt sich damit zu monieren, die Vorinstanz sei hinsichtlich der zulässigen Mietzinse für die einzelnen Wohnungen zu einem unrealistischen Ergebnis gekommen, indem ihre Berechnungen dazu führten, dass bei unbestrittenen umfassenden Investitionen (zur umfassenden Überholung der Liegenschaften im Jahre 2009) von Fr. 5'425'682.-- bei 11 von 16 Mietern eine Mietzinsreduktion und nur bei fünf Mietern eine Erhöhung erfolge. Überdies trifft ihre Behauptung nicht zu, dass bei 11 Mietern eine Mietzinsreduktion erfolge, sondern die Vorinstanz verweigerte insoweit aufgrund

der Einrede des übersetzten Ertrages lediglich eine Erhöhung der Mietzinse.

Die Beschwerdeführerin hält weiter dafür, sie werde als langjährige Eigentümerin offensichtlich gegenüber Eigentümern benachteiligt, die eine Liegenschaft erst kürzlich erworben hätten, weil sie nicht mehr in der Lage sei, die für die korrekte Berechnung der Nettorendite erforderlichen detaillierten Unterlagen beizubringen. Die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Anlagekosten belegt seien, sei offensichtlich falsch und es sei festzustellen, dass die Anlagekosten aufgrund des Alters der Liegenschaft nicht lückenlos belegt werden könnten.

Die Beschwerdeführerin unterlässt es aufzuzeigen, weshalb die von ihr gerügte Feststellung der Vorinstanz entscheidend sein soll. Dies ist denn auch nicht ersichtlich, weshalb auf die Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung nicht eingetreten werden kann (vgl. Erwägung 2.2 vorne). Ob die Belege im vorliegenden Fall tatsächlich nicht beigebracht werden können, wie die Beschwerdeführerin behauptet, und ob die Anlagekosten tatsächlich belegt sind, ist nicht dafür entscheidend, ob von einer Altliegenschaft auszugehen ist. Dass wegen Schwierigkeiten zur Beibringung von Investitionsbelegen von einer Altliegenschaft ausgegangen werden kann, ist erforderlich, dass es aufgrund des Alters oder der Geschichte einer Liegenschaft abstrakt gesehen wahrscheinlich ist, dass die Belege nicht mehr greifbar sind. Solches hat das Bundesgericht beispielsweise in einem Fall angenommen, in dem eine Liegenschaft vor fast einem Jahrhundert durch Schenkung erworben wurde und der Wert der Liegenschaft im Schenkungszeitpunkt ebenso unbekannt war wie der Preis, zu dem der Schenker die Liegenschaft gekauft hatte (Urteil 4C.285/2005 vom 18. Januar 2006 E. 2.6). Von einem solchen Fall ist man bei den vorliegenden, vor 26 bzw. 27 Jahren erstellten

und professionell verwalteten Liegenschaften weit entfernt. Der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden, wenn sie dafür hält, es sei notorisch, dass nach einer solchen Zeitdauer Belege einer Investition nicht mehr lückenlos beschafft werden können. In den Jahren 1982 und 1983, als die Liegenschaften gebaut wurden, war bekannt, dass die Nettoertragsberechnung, und damit die dazu erforderlichen Belege für die Mietzinsfestsetzung von Bedeutung sind (vgl. dazu z.B. BGE 106 II 356). Es ist demzufolge zu erwarten, dass diese wichtigen Belege im Rahmen einer professionellen Liegenschaftsverwaltung sorgfältig aufbewahrt werden und nicht bereits nach 26 oder 27 Jahren verschwunden sind. Es ist unbehelflich, wenn die Beschwerdeführerin dagegen einwendet, die gesetzliche Aufbewahrungsfrist für Unterlagen sei längstens abgelaufen.

Die Vorinstanz hat nach dem Ausgeführten kein Bundesrecht verletzt, indem sie die streitbetroffenen Liegenschaften nicht als Altliegenschaften qualifizierte, bei der die Mietzinsbestimmung nach der Orts- und Quartierüblichkeit im Vordergrund stünde, und die Einrede der Mieter zuliess, der erzielte Mietertrag sei übersetzt.

3.2. Art. 269a lit. b OR stellt die gesetzliche Vermutung auf, dass der Mietzins in der Regel nicht missbräuchlich ist, wenn er durch eine Mehrleistung des Vermieters begründet ist. Diese Vermutung kann durch den Beweis umgestossen werden, dass der Ertrag aus der Mietsache übersetzt ist (BGE 124 III 310; Urteil 4A_276/2011 vom 11. Oktober 2011 E. 5.2.1; vgl. für das alte Recht BGE 116 II 594 E. 6a).

Die Vorinstanz ermittelte zunächst, welcher Mietzinsaufschlag infolge der Renovation von 2009 pro m 2 Wohnfläche der streitbetroffenen Wohnungen zulässig ist. Sodann stellte sie eine Nettorenditeberechnung an, um den maximal zulässigen bzw. nicht missbräuchlichen Nettoertrag pro m 2 Wohnfläche zu ermitteln.

Sie kam dabei zunächst mit der Erstinstanz zum Ergebnis, bei einer Gesamtfläche der Wohnungen von 6'220 m 2 und wertvermehrenden Renovationskosten von Fr. 2'712'841.-- (50 % von Fr. 5'425'682.-- [Art. 14 Abs. 1 VMWG]) ergebe sich bei einem Überwälzungssatz von 6.75 % (an sich) eine zulässige monatliche Mietzinserhöhung von Fr. 2.45 pro m 2 (Fr. 2'712'841.-- X 6.75/100 X 12 Monate/6'220 m 2). Insoweit ist der vorinstanzliche Entscheid vorliegend unbestritten.

Die Anlagekosten betragen, so die Vorinstanz weiter, gerundet Fr. 13'557'584.-- (Fr. 14'975'074.05

abzüglich einer Ausbuchung von Fr. 1'417'490.--). Zu diesen Anlagekosten seien die wertvermehrenden Anteile von 50 % der Heizungssanierung (Fr. 99'463.53), der Fassadenrenovation (Fr. 782'328.73) sowie der Renovation von 2009 (Fr. 2'712'841.49) hinzuzurechnen. Diese Anlagekosten seien zu 40 % der Teuerung anzupassen. Die Verzinsung des Eigenkapitals habe unbestrittenermassen zu 3,5 % zu erfolgen, woraus ein Betrag von Fr. 716'927.30 resultiere. Für die Verzinsung des werterhaltenden Anteils der ausserordentlichen Unterhaltskosten sei ein gemittelter Zinssatz anzuwenden. Dieser betrage vorliegend 1.75 % (50 % des um ein halbes Prozent erhöhten Referenzzinssatzes für Hypotheken von 3 % [gemäss Art. 12a VMWG in Verbindung mit der Verordnung des WBF vom 22. Januar 2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes; Zinssatzverordnung, SR 221.213.111]) auf Fr. 3'594'633.60 (wernerhaltender Anteil Heizung, Fassade und Renovation 2009). Die durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten seien mit Fr. 131'708.-- pro Jahr zu berücksichtigen. Bei der Berechnung des Ertrags seien zudem

Amortisationsbeträge für die Heizung von Fr. 4'973.18, für die Fassade von Fr. 31'293.15 sowie für die Renovation im Jahr 2009 von Fr. 108'513.65 zu berücksichtigen. Der zulässige Nettoertrag betrage somit - entgegen der Erstinstanz - nicht Fr. 1'144'998.68, sondern Fr. 1'056'321.37. Davon seien die jährlichen Mietzinseinnahmen für die Nebenräume (Bastelräume, Motorradplätze, Einstellhallenplätze) in der Höhe von Fr. 97'140.-- in Abzug zu bringen, womit Fr. 959'181.37 verblieben. Dieser Betrag sei durch die gesamte Wohnfläche von 6'220 m² zu teilen. Daraus ergebe sich ein maximal zulässiger Nettoertrag von Fr. 12.85/m², der aufgeschlüsselt nach Quadratmetern auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen sei.

3.3. Strittig ist zunächst, ob die Anlagekosten für die Nebenräume (Bastelräume, Einstellplätze, Motorradplätze, Lagerraum) in den festgestellten Anlagekosten für die Wohnungen aus dem Jahr 1982 enthalten sind und demnach die Einnahmen aus der Vermietung der Nebenräume in der Höhe von jährlich Fr. 97'140.-- bei der Berechnung der Nettoertrags zu berücksichtigen sind, d.h. zu den Wohnungsmieten hinzugerechnet bzw. vom zulässigen Mietertrag für die Wohnungen mit der Gesamtfläche von 6'220 m² abgezogen werden müssen.

Die Vorinstanz ging davon aus, dass die Ertragsrechnung der Beschwerdeführerin unter dem Begriff "Nettomietzins" nicht nur die Mietzinseinnahmen der Wohnungen, sondern auch die Mietzinseinnahmen der Nebenräume enthalte. Es sei erstellt, dass die Erträge aus den Nebenräumen in der Höhe von jährlich Fr. 97'140.-- nicht im von der Beschwerdeführerin geforderten Nettomietzinsbetrag von Fr. 1'172'672.-- enthalten seien. Damit sei der von der Beschwerdeführerin geforderte Nettomietzins um die Nettomietzinse der Nebenräume, d.h. um Fr. 97'140.--, auf Fr. 1'269'812.-- zu erhöhen. Sodann kam die Vorinstanz zum Schluss, es sei nicht erstellt, dass die Anlagekosten der Nebenräume in den Anlagekosten des Jahres 1982 nicht enthalten sind. Dementsprechend seien die aus der Vermietung der Nebenräume erzielten Nettomietzinseinnahmen vom errechneten zulässigen Nettoertrag abzuziehen. Erst danach könne eine Verteilung der Nettomietzinse auf die einzelnen Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 6'220 m² vorgenommen werden.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz rechne bei der Ermittlung der gesamten Mietzinseinnahmen fälschlicherweise auch die Erträge aus der Vermietung der Nebenräume ein, obschon diese Nebenräume bei den Anlagekosten im Jahr 1982 nicht eingerechnet worden seien und somit auch die Einnahmen aus der Vermietung bei der Berechnung der Nettoertrags nicht berücksichtigt werden dürften. Die jährlichen Erträge aus den Nebenräumen seien nicht vom errechneten zulässigen jährlichen Nettoertrag abzuziehen. Die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz beruhe auf der willkürlichen Feststellung, dass die Nebenräume in den Anlagekosten aus dem Jahr 1982 enthalten gewesen seien.

3.3.1. Die Vorinstanz hielt fest, die Beweislast dafür, dass die Nebenräume nicht in den Anlagekosten des Jahres 1982 enthalten seien, liege bei der Beschwerdeführerin, was diese nicht bestreitet. In den als Beweismittel zur entsprechenden Behauptung im Recht liegenden Klagebeilagen 56 (Abrechnung über die Anlagekosten vom 22. Oktober 1984) und 57 (Excel-Ausdruck Anlagekosten) würden indessen keine Nebenräume aufgeführt bzw. ausgeschieden. Eine Unterscheidung von Anlagekosten betreffend Nebenräume und Wohnungen sei auch in der Klagebeilage 70 (Berechnung Nettoertrags) nicht ersichtlich und ergebe sich auch nicht aus der Bilanz (Klagebeilage 62). Die Folgen der Beweislosigkeit habe die Beschwerdeführerin zu tragen. Zusätzlich hielt die Vorinstanz fest, dass auch im Zusammenhang mit dem in der Bauabrechnung aufgeführten Neuanstrich des zu den Nebenräumen führenden Treppengeländers eine Ausscheidung der die Nebenräume betreffenden Renovationskosten 2009 nicht belegt sei.

Die Beschwerdeführerin hält dafür, die einzig vorhandenen Belege (Klagebeilage 56 und 57) enthielten - wie die Vorinstanz zu Recht ausführe - keine Anhaltspunkte, dass die Kosten für die Errichtung der

im Jahre 2009 umfassend sanierten Gebäude auch die Kosten für die Errichtung der Nebenräume umfassten, die sich auf einem nicht im Alleineigentum der Beschwerdeführerin befindlichen separaten Grundstück befänden. Da solche Anhaltspunkte fehlten, dürften konsequenterweise auch keine Mietzinserträge aus der Vermietung dieser Nebenräume bei der Berechnung der Nettorendite abgezogen werden.

Die Rüge stösst ins Leere. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass die Vorinstanz aufgrund der genannten Belege nicht positiv schloss, die Kosten für die Errichtung der im Jahre 2009 umfassend sanierten Gebäude umfassten die Kosten für die Errichtung der Nebenräume. Vielmehr hielt sie aufgrund der Beweislage bloss die gegenteilige Behauptung der Beschwerdeführerin für nicht erstellt und entschied zuungunsten derselben, da sie insoweit - unbestrittenermassen - die Beweislast trägt. Weshalb die Vorinstanz damit Bundesrecht verletzt haben soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar und ist nicht ersichtlich. Im Übrigen würden ihre Vorbringen den Begründungsanforderungen an eine Rüge betreffend offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung ohnehin nicht genügen, indem sie der vorinstanzlichen Würdigung der Beweismittel im Wesentlichen bloss ihre Auffassung gegenüberstellt, sie habe mit den Klagebeilagen 56 und 57 den Nachweis erbracht, dass die Nebenräume nicht Teil der Anlagekosten des Jahres 1982 gewesen seien. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang geltend macht, die Nebenräume befänden sich auf einem separaten, nicht im Alleineigentum der Beschwerdeführerin befindlichen Grundstück kann sie nicht gehört werden, da

Entsprechendes aus den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen nicht hervorgeht und die Beschwerdeführerin dazu keine Sachverhaltsrüge substantiiert, die dem Bundesgericht allenfalls eine Ergänzung des festgestellten Sachverhalts erlauben könnte.

Das Ausgeführte gilt sinngemäss, soweit die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe im Zusammenhang mit dem Neuanstrich des in den Keller führenden Treppengeländers, ohne dies zu begründen und obwohl diesbezüglich keinerlei Belege vorlägen, in unhaltbarer Weise geschlossen, aufgrund der Renovationskosten im Jahr 2009 könne auf die Anlagekosten des Jahres 1982 geschlossen werden. Ein entsprechender Schluss ist dem vorinstanzlichen Entscheid nicht zu entnehmen und die Vorinstanz beschränkte sich auf die Feststellung, dass sich auch aus dem in der Bauabrechnung aufgeführten Anstrich des Treppengeländers kein Beweis für die Behauptung ergebe, wonach die Anlagekosten für die Nebenräume nicht in den Anlagekosten des Jahres 1982 enthalten seien. Inwiefern vor diesem Hintergrund die von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang kritisierte Feststellung der Vorinstanz, die Kosten der Renovation 2009 beträfen auch die Nebenräume, für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar und ist auch nicht ersichtlich, weshalb auch darauf nicht weiter einzugehen ist.

3.3.2. Die Beschwerdeführerin hält sodann dafür, entgegen der vorinstanzlichen Auffassung sei ihr der Beweis gelungen, dass die Erträge aus den Nebenräumen nicht Teil der Erfolgsrechnung seien.

Die Beschwerdeführerin begnügt sich insoweit indessen damit, der vorinstanzlichen Würdigung in rein appellatorischer Weise ihre eigene Auffassung gegenüberzustellen, wobei sie sich wiederum auf die Eigentumsverhältnisse an den Nebenräumen beruft und damit den im angefochtenen Urteil festgestellten Sachverhalt in unzulässiger Weise ergänzt. Die Unhaltbarkeit der kritisierten vorinstanzlichen Würdigung zeigt sie damit nicht auf und legt im Weiteren auch nicht dar, inwiefern die Behebung des angeblichen Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann. Auf die entsprechenden Vorbringen kann nicht eingetreten werden.

3.4. Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht verneint, dass es sich bei der in Klagebeilage 57 als Ausbuchung bezeichneten Buchung in der Höhe von Fr. 1'417'490.-- um eine Abschreibung handle, und sie habe diesen Betrag in der Folge fälschlicherweise von den ursprünglichen Anlagekosten abgezogen.

3.4.1. Die Beschwerdeführerin rügt zunächst, die Vorinstanz habe Art. 8 ZGB verletzt, indem sie ihr die Beweislast für das Vorliegen einer Abschreibung auferlegt habe.

Die Rüge stösst ins Leere. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass die Vorinstanz in diesem Punkt nicht aufgrund der Beweislastverteilung zu ihren Ungunsten entschieden hat, sondern den Nachweis für erbracht hielt, dass es sich bei der als Ausbuchung bezeichneten Buchung nicht um eine Abschreibung handle. Damit liegt kein offenes Beweisergebnis vor und ist die Beweislastverteilung gegenstandslos (BGE 134 II 235 E. 4.3.4 S. 241; 130 III 591 E. 5.4 S. 602).

3.4.2. Weiter rügt die Beschwerdeführerin, der vorinstanzliche Schluss, dass es sich bei der Ausbuchung gemäss Klagebeilage 57 nicht um eine Abschreibung handle, beruhe auf einer fehlerhaften Beweiswürdigung, bei der erhebliche Beweismittel willkürlich ausser Acht gelassen worden seien.

Die Vorinstanz erwog, der Begriff der "Ausbuchung" sei nicht gleichbedeutend mit dem Begriff der "Abschreibung". Der Begriff "Ausbuchung" stamme aus dem Bereich der Rechnungslegung von Unternehmen und bezeichne im Allgemeinen die Entfernung eines Vermögenswertes oder einer Schuld aus der Bilanz des Betriebes. Wenn eine Abschreibung erfolge, werde sie auch als solche bezeichnet. Die von der Beschwerdeführerin verwendete Bezeichnung "Ausbuchung" spreche gegen das Vorliegen einer Abschreibung, zumal die Beschwerdeführerin als grosse Versicherungsunternehmung über eine professionell geführte Buchhaltung verfüge. Eine Abschreibung werde in der erwähnten Klagebeilage nicht erwähnt und Hinweise auf das Vorliegen einer solchen lägen nicht vor. Aus der Klagebeilage 57 sei indessen ersichtlich, dass am 19. Juli 1985 eine Handänderung getätigt wurde. Im Zusammenhang mit einer solchen ergebe eine Ausbuchung durchaus Sinn, denn Ausbuchungen würden insbesondere dann verbucht, wenn ein Vermögenswert aus der Bilanz entfernt werde.

Diese Ausführungen sind nachvollziehbar und der Beschwerdeführerin gelingt es nicht, den angefochtenen, darauf gestützten Schluss der Vorinstanz als willkürlich auszuweisen.

Es geht an der Sache vorbei, wenn sie vorbringt, in der Klagebeilage 56, welche die Vorinstanz nicht gewürdigt habe, würden die Anlagekosten mit Datum vom 22. Oktober 1984 ausgewiesen und dieser Beleg enthalte keine Ausbuchung, die erst ein Jahr später erfolgt sei. Die ursprünglichen Anlagekosten von Fr. 14'975'074.05 sind - wie die Beschwerdeführerin selber vorbringt - unbestritten und es geht nicht um die Feststellung derselben, sondern um die Frage, ob es sich bei der später vorgenommenen Buchung gemäss Klagebeilage 57 um eine Abschreibung oder eine Ausbuchung handelt, die mit einer Reduktion des investierten Eigenkapitals verbunden ist. Das Gleiche gilt, soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, die Zahlung an Notar Y. _____ sei erst ein Jahr nach Erstellung der Baukostenabrechnung erfolgt und stehe in keinem Zusammenhang mit den ursprünglichen Anlagekosten.

Wenn die Beschwerdeführerin sodann gegen die vorinstanzliche Feststellung einer Handänderung, in deren Zusammenhang eine Ausbuchung Sinn mache, vorbringt, das zuständige Grundbuchamt habe auf telefonische Anfrage hin bestätigt, dass im Zusammenhang mit den betreffenden Grundstücken seit dem Jahr 1982 keine Handänderung stattgefunden habe, was auch unmissverständlich aus den Klagebeilagen 7 und 8 hervorgehe, kann sie nicht gehört werden. Denn sie zeigt nicht auf, dass sie sich im kantonalen Verfahren auf diese Beweismittel, die den von der Vorinstanz berücksichtigten Beleg angeblich widerlegen, prozesskonform berufen hätte, so dass der Vorinstanz vorgeworfen werden dürfte, sie habe dieselben willkürlich nicht berücksichtigt und ihr Urteil auf "reine Behauptungen der Beschwerdegegner" gestützt.

Auch der weitere Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe bei ihrer Beweiswürdigung die Zeugenaussagen der zuständigen Liegenschaftsverwalterin, Z. _____, willkürlich nicht berücksichtigt, ist unberechtigt. Die Vorinstanz erwähnte in ihrer Begründung die Aussage von Z. _____, nach deren Auffassung es sich bei der strittigen Ausbuchung in Anbetracht der Rechnungslegungsvorschriften um eine Abschreibung handeln müsse. Daraus ergibt sich, dass sie diese Aussage durchaus in ihre Würdigung einbezog, in Anbetracht der Urkundenbeweise aber nicht für überzeugend hielt. Wenn die Beschwerdeführerin aus der Äusserung der Vorinstanz am Ende der Beweiswürdigung, es lägen keine Hinweise auf das Vorliegen einer Abschreibung vor, das Gegenteil ableiten will, kann ihr nicht gefolgt werden. Auch ist die Beweiswürdigung der Vorinstanz nicht schon willkürlich, weil diese den Urkundenbeweisen mehr Gewicht beimass als der Zeugenaussage von Z. _____. Die Beschwerdeführerin argumentiert rein appellatorisch und kann nicht gehört werden, soweit sie in diesem Zusammenhang vorbringt, die Zeugenaussage könne ausschliesslich so ausgelegt werden, dass es sich beim Betrag von Fr. 1'417'490.54 zwingend um eine Abschreibung handeln müsse, sei es

doch für die Beschwerdeführerin als Versicherungsunternehmung mit einer professionell geführten Buchhaltung unabdingbar, den gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften jederzeit nachzukommen.

3.4.3. Die Vorinstanz verletzte demnach kein Bundesrecht, indem sie die Buchung in der Höhe von Fr. 1'417'490.54 nicht als Abschreibung qualifizierte und die massgeblichen ursprünglichen Anlagekosten deshalb auf Fr. 13'557'583.51 reduzierte.

3.5. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz gehe bei der Verzinsung der ausserordentlichen Unterhaltskosten im Rahmen des werterhaltenden Teils der Investitionen für die Heizungserneuerung, die Fassadensanierung und die Renovation im Jahr 2009 zu Unrecht von einem gemittelten Zinssatz von 1.75 % für den gesamthaft anzurechnenden Betrag von Fr. 3'594'633.60 aus. Die Anwendung eines gemittelten Zinssatzes sei aufgrund der Systematik der Berechnung der Nettorendite nicht korrekt und verstosse gegen die Art. 269 und 269a OR. Richtigerweise seien die ausserordentlichen Unterhaltskosten jährlich mit 5 % auf dem noch nicht amortisierten Restbetrag zu verzinsen und in die Unterhaltsrechnung einzustellen.

3.5.1. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind von den Mietzinseinnahmen als Unterhaltskosten die Aufwendungen in Abzug zu bringen, die dem Vermieter für die Instandhaltung des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch entstehen. Um die Zufälligkeiten anfallender Unterhaltsarbeiten auszugleichen, ist auf die durchschnittlichen Aufwendungen der letzten fünf - eventuell mindestens drei - Jahre abzustellen (BGE 117 II 77 E. 3c/bb S. 85; Urteil 4C.293/2000 vom 24. Januar 2001 E. 1b mit Hinweisen). Ausserordentlich hohe Unterhaltskosten sind auf die Lebensdauer der damit finanzierten Einrichtungen zu verteilen. Die entsprechenden Teilbeträge können jährlich bis zur vollständigen Amortisation in die Unterhaltsrechnung eingestellt werden und sind mit 5 % auf dem jeweils noch nicht amortisierten Restbetrag zu verzinsen (Urteil 4C.293/2000 vom 24. Januar 2001 E. 1b, in: MRA 2001 S. 116 ff., u.a. mit Hinweis auf Urteil 4C.107/1995 vom 26. Juli 1995 E. 4).

Die Vorinstanz kam zum Schluss, das Bundesgericht sei in den beiden Entscheiden vom 24. Januar 2001 und vom 26. Juli 1995 in Bezug auf ausserordentliche Unterhaltskosten von einem Zinssatz von 5 % ausgegangen, ohne eine Begründung dafür zu liefern. Aus den beiden Urteilen könne nicht abgeleitet werden, dass es sich beim Zinssatz von 5 % um den allgemein gültigen Durchschnittszinssatz handle. Die Anwendung eines allgemein gültigen Durchschnittszinssatzes von 5 % erscheine zur Verzinsung des für ausserordentliche Investitionen verwendeten Kapitals nicht sachgerecht, da der Vermieter das dafür notwendige Kapital gewöhnlich mittels einer Hypothek beschaffe. Selbst wenn der Vermieter das Kapital mit Eigenmitteln finanzieren sollte, erscheine ein Zinssatz von 5 % zu hoch. Es sei zudem nicht ersichtlich, weshalb für die Verzinsung von ausserordentlichen Investitionen andere Grundsätze gelten sollte als für die Verzinsung des wertvermehrenden Anteils. Aus diesen Gründen folgte die Vorinstanz der Auffassung von LACHAT/BRUTSCHIN (in: Mietrecht für die Praxis, Lachat et al. [Hrsg.], 8. Aufl. 2009, S. 375 Ziff. 19/4.8), nach welcher der Referenzzinssatz (derzeit 3 %), erhöht um ein halbes Prozent, zur Verzinsung der ausserordentlichen

Unterhaltskosten anzuwenden sei. Ein Verzicht auf die Verzinsung - wie von den Beschwerdegegnern gefordert - wäre demgegenüber nicht sachgerecht. Analog der Verzinsung des wertvermehrenden Anteils von Sanierungen sei bei den ausserordentlichen Unterhaltskosten (hier unbestrittenermassen Fr. 3'594'633.60) ein gemittelter Zinssatz anzuwenden, der vorliegend 1,75 % betrage.

3.5.2. Was die Höhe des Zinssatzes angeht, trifft es zu, dass das Bundesgericht in seinen Urteilen 4C.107/1995 vom 26. Juli 1995 E. 4 (Übersetzung in: mp 1996 S. 140 f.) und 4C.293/2000 vom 24. Januar 2001 E. 1b nicht näher begründete, weshalb es für die Verzinsung der ausserordentlichen Unterhaltskosten einen Zinssatz von 5 % anwendete. Dies lässt sich damit erklären, dass die Höhe des Zinssatzes in den beiden betreffenden Bundesgerichtsverfahren nicht umstritten war. Das Bundesgericht verwies dazu im ersten Urteil bloss auf die Lehrmeinung von LACHAT/MICHEL (Le nouveau droit du bail, 2. Aufl. 1992, S. 229 Ziff. 3.3.3 und S. 213 Ziff. 2.8.4), in seinem zweiten Urteil auf LACHAT/STOLL/BRUNNER (Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl. 1999, S. 293 [recte S. 301] Ziff. 6.5) sowie auf CORBOZ (Le loyer abusif au sens de l'AMSL, BR 1992 S. 32), der sich an der zitierten Stelle allerdings nicht zur Höhe des Zinssatzes äusserte. Da das Bundesgericht keine eingehenden Erwägungen zur Frage anstellte, wie hoch der Zinssatz zu bemessen sei, kann entgegen der Auffassung von BÄTTIG (Die Überwälzung der Kosten von umfassenden Überholungen auf den Mietzins, MRA 1-2/2009 S. 1 ff., S. 16 f.) aus dem Entscheid vom 24. Januar 2001 nicht abgeleitet

werden, dass es sich beim "vom Bundesgericht gewählten" Satz von 5 % in Anbetracht der Tatsache, dass der massgebliche Zinssatz im fraglichen Zeitpunkt (Dezember 1997) bei 4,25 % lag, um einen gewollt festgelegten, allgemein gültigen Durchschnittssatz handelt und nicht um einen vom jeweiligen Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz abhängigen Wert.

Gestützt auf die beiden Urteile des Bundesgerichts sprechen sich auch weitere Autoren ohne nähere Begründung für einen Zinssatz von 5 % aus (SVIT-Kommentar, Raymond Bisang und andere, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N. 30 zu Art. 269 OR, N. 82 zu Art. 269a OR; HIGI, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1998, N. 95 zu Art. 269 OR und N. 244 zu Art. 269a OR; POLIVKA, Berechnung der Nettorendite, MRA 4/2001 S. 121; BOHNET, in: Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bohnet und andere [Hrsg.], 2010, N. 67 zu Art. 269 OR; HEINRICH, a.a.O., N. 13 zu Art. 269-269a OR). Neuerdings vertreten nun aber LACHAT/STOLL/BRUNNER (Mietrecht für die Praxis, 6. Aufl. 2005, N. 19/4.8 S. 331 und N. 19/5.2 S. 337 ff. und N. 18/6.5 S. 302) und LACHAT/BRUTSCHIN (a.a.O., N. 19/4.8 und N. 19/5.2.1) die Auffassung, es sei nur dann von einem Zinssatz von 5 % auszugehen, wenn der Referenzzinssatz 4,5 % beträgt, d.h. sie gehen von einem variablen Zinssatz aus, der sich aus dem Referenzzinssatz, erhöht um ein halbes Prozent, errechnet. Für eine entsprechende Bestimmung des Zinssatzes spricht sich auch WEBER aus (a.a.O., N. 11a zu Art. 269 OR; s. auch der Hinweis auf die betreffende Literaturstelle bei BOHNET, a.a.O., N. 67 zu Art.

269 OR).

Nachdem LACHAT und Mitautoren, auf die allein sich das Bundesgericht in seinen Urteilen vom 26. Juli 1995 und vom 24. Januar 2001 ohne weitere Erwägungen gestützt hat, ihre Meinung geändert haben, rechtfertigt sich ohne weiteres eine Überprüfung der betreffenden Rechtsprechung. Es ist dabei der Vorinstanz beizupflichten, dass kein Grund dafür ersichtlich ist, das für ausserordentliche Unterhaltsaufwendungen eingesetzte Kapital anders zu verzinsen als das für den wertvermehrenden Teil von Renovationen eingesetzte, mithin zum als angemessen beurteilten Zinssatz, der 0.5 % über dem Referenzzinssatz für Hypotheken im Zeitpunkt der Mitteilung der Mietzinserhöhung liegt (vgl. dazu BGE 118 II 415 E. 3c/aa; Urteil 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010 E. 6, je mit Hinweisen; CORBOZ, a.a.O., S. 32). Ein fixer Zinssatz von 5 % würde dagegen der Entwicklung der Kapitalmarktverhältnisse nicht Rechnung tragen und könnte je nach Marktsituation zu einer ungerechtfertigten Schlechter- oder Besserstellung einer Mietvertragspartei führen.

Die Vorinstanz verletzte damit kein Bundesrecht, indem sie eine Verzinsung der Kosten für den werterhaltenden Teil der Gebäudesanierungen bloss zu einem Satz gewährte, der ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz für Hypotheken zum Zeitpunkt der Mietzinserhöhung liegt. Dem Risiko, das der Vermieter mit solchen Investitionen eingeht und das nach Meinung der Beschwerdeführerin einen Zinssatz von 5 % rechtfertigt, trägt die Rechtsprechung mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes um ein halbes Prozent Rechnung (vgl. WEBER, a.a.O., N. 7 zu Art. 269 OR; LACHAT/BRUTSCHIN, a.a.O., N. 18/5.1 S. 337).

3.5.3. Die Vorinstanz erwog, es sei bei den ausserordentlichen Unterhaltskosten analog der Verzinsung des wertvermehrenden Anteils ein gemittelter Zinssatz anzuwenden.

3.5.3.1. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz mit dieser kurzen Erwägung ihrer aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör folgenden Pflicht, ihren Entscheid zu begründen, Genüge getan (vgl. dazu BGE 138 I 232 E. 5.1; 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188; vgl. auch BGE 139 V 496 E. 5.1 S. 503 f.). Sie erwähnte mit hinreichender Deutlichkeit, weshalb sie die Anwendung eines gemittelten Zinssatzes befürwortete, nämlich in Analogie zur Praxis betreffend Verzinsung von wertvermehrenden Investitionen. Der Beschwerdeführerin war danach eine sachgerechte Anfechtung des Entscheides möglich und ihre betreffende Gehörsrüge ist unbegründet.

3.5.3.2. Die Beschwerdeführerin stösst sich daran, dass die Vorinstanz eine Verzinsung zu einem gemittelten Zinssatz von 1,75 % (die Hälfte des um ein halbes Prozent erhöhten Referenzzinssatzes von 3 %) gewährte, anstelle einer Verzinsung von 5 % (bzw. nach dem in vorstehender Erwägung 3.5.2 Ausgeführten: von 3,5 %) auf dem jeweils noch nicht amortisierten Restbetrag, wie im erwähnten Urteil 4C.293/2000 vom 24. Januar 2001 E. 1b festgehalten wurde.

Hierzu gilt Ähnliches wie betreffend der Höhe des Zinssatzes. Das Bundesgericht entschied erstmals im Urteil 4C.107/1995 vom 26. Juli 1995 E. 4a, es sei eine Verzinsung zu 5 % auf dem jeweils nicht amortisierten Betrag zu gewähren. Es stützte sich dabei ohne eingehende Begründung auf die Lehrmeinung von Lachat/Micheli (a.a.O., S. 213 Rz. 8.4), in der eine Verzinsung "calculé sur la part non encore amortie" befürwortet wurde. Im angerufenen Urteil vom 24. Januar 2001 verwies das Bundesgericht ohne weitere Begründung auf diesen Entscheid und auf Lachat/Stoll/Brunner (a.a.O., S. 301 f. Rz. 6.5), die von einem Zins "für den noch nicht amortisierten Anteil" der ausserordentlichen Unterhaltskosten sprachen (in diesem Sinn unter Berufung auf die Urteile vom 26. Juli 1995 und vom 24. Januar 2001 auch: SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 82 zu Art. 269a OR und Bohnet, a.a.O., N. 67 zu Art. 269 OR). Corboz (a.a.O., S. 32), den das Bundesgericht an der betreffenden Urteilsstelle weiter zitierte, äusserte sich nicht zu dieser Frage.

Lachat und seine Mitautoren änderten seit dem Urteil vom 24. Januar 2001 auch in diesem Punkt ihre Meinung und vertreten heute die Auffassung, um der Amortisierung des investierten Kapitals Rechnung zu tragen, habe die Verzinsung während der ganzen Amortisationsdauer entweder zum vollen Zinssatz für die Hälfte des investierten Kapitals oder zum halben Zinssatz für das ganze investierte Kapital zu erfolgen (Lachat/Brutschin, a.a.O., S. 375 Rz. 19/4.8, S. 383 Rz. 19/5.2.1; Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 331 Rz. 4.8; so auch Weber, a.a.O., N. 11a zu Art. 269 OR, der von einer Verzinsung zu durchschnittlich 2,5 % [auf einem vollen Satz von 5 %] spricht, sowie Higi, a.a.O., N. 245 zu Art. 269a OR [s. immerhin auch N. 95 zu Art. 269 OR, wo von einer Verzinsung auf dem nicht amortisierten Teil der ausserordentlichen Unterhaltskosten die Rede ist]; Bättig, a.a.O., S. 16). Dies entspricht dem Verzinsungsmodus, den die Rechtsprechung für wertvermehrende Investitionen anwendet (vgl. BGE 118 II 415 E. 3c/aa). Dabei fällt auf, dass das Bundesgericht in BGE 118 II 415 auch insoweit von der Verzinsung (rémunération) des nicht amortisierten Restbetrags ("montant de l'investissement non amorti") spricht und damit die Verzinsung zum halben Satz meint. Die Verwendung der gleichen Terminologie im Urteil vom 26. Juli 1995 deutet darauf hin, dass das Bundesgericht schon im damaligen Entscheid für die nicht wertvermehrenden, ausserordentlichen

Unterhaltskosten keine andere Verzinsungslösung statuieren wollte, als für die wertvermehrenden Investitionen.

Die entsprechende Methode erscheint denn auch als sachgerecht und einzig praktikabel. Bei diesem Vorgehen resultiert anfänglich eine zu niedrige Verzinsung des investierten Kapitals, die aber durch die höhere Verzinsung in der zweiten Hälfte der Amortisationsdauer aufgefangen wird (SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 74 zu Art. 269a OR). Mit einer entsprechenden Festsetzung des Mietzinses am massgebenden Stichtag wird dem für dieses Jahr und alle Folgejahre bis zur vollständigen Amortisation eingesetzten Kapital, das zu verzinsen ist, Rechnung getragen, auch wenn eine Investition bzw. das für ausserordentliche Unterhaltskosten "bevorschusste" Kapital bloss ein einziges Mal für eine Mietzinserhöhung herangezogen werden kann, wie die Beschwerdeführerin geltend macht. Dagegen würde eine Festlegung des Mietzinses im Zeitpunkt der Beendigung der Renovation unter Berücksichtigung einer Verzinsung des vollen, für ausserordentliche Unterhaltsaufwendungen investierten Kapitals zum vollen Satz infolge der allmählichen Amortisation des investierten Kapitals in den Folgejahren zu einem zunehmend übersetzten Mietzins bzw. einer zunehmenden Nettorendite führen. Darauf könnten sich die Mieter mangels Änderung von relativen Kostenfaktoren nicht als

Angriffsmittel berufen, um eine Herabsetzung des Mietzinses zu verlangen, sondern nur einredeweise, falls sie sich gegen eine allfällige weitere Mietzinserhöhung des Vermieters zur Wehr setzen können (vgl. dazu BGE 121 III 163 E. 2d; Weber, a.a.O., N. 16 und 18 zu Art. 269 OR mit zahlreichen Hinweisen). Es wäre denn auch nicht praktikabel, den Mietzins jedes Jahr erneut unter Berücksichtigung der noch nicht amortisierten und zu verzinsenden Restbeträge zu errechnen, wie die Beschwerdeführerin sinngemäss postuliert.

Die Vorinstanz verletzte demnach Art. 269 und 269a OR nicht, indem sie die Verzinsung des für ausserordentlichen Unterhalt aufgewendeten Kapitals bloss zu einem gemittelten Satz zulies.

4.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens 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. 8'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 9'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, Zivilabteilung, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. Juli 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Widmer