

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

1. BMG §§ 18, 22; II. BVO § 5

Eine Erklärung zur Erhöhung der Kostenmiete für steuerbegünstigten Wohnraum ist unwirksam, wenn die Berechnung der erhöhten Miete nicht auf den Herstellungskosten des Hausgrundstücks, sondern auf den Erwerbskosten aufbaut.

BGB §§ 125, 126; 1. BMG § 18

- a) Die Mieterhöhungserklärung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform im Sinne des § 126 Abs. 1 BGB.
- b) Zur Frage, ob eine dem Mieter in Form eines Matrizen-schreibens zugangene Mieterhöhungserklärung wegen Mangels der gesetzlich vorgeschriebenen Schriftform unwirksam ist.

BGH, Urt. v. 25. März 1970 -VIII ZR 134/68- OLG Nürnberg
LG Nürnberg-Fürth

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 134/68

URTEIL

Verkündet am

25. März 1970

Justizhauptsekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des Studenten Karl-Heinz B [REDACTED] in E [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den Oberstudienrat Albert K [REDACTED] in N [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED],

2. Marga K [REDACTED] geb. F [REDACTED], ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. März 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 25. April 1968 aufgehoben, soweit der Kläger mit dem Anspruch abgewiesen worden ist, die Beklagten zu verurteilen, ab 1. Juni 1967 anstelle des bisherigen Mietzinses von 215,27 DM 320,85 DM zu zahlen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, soweit über sie noch nicht entschieden ist, an den 3. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Der Kläger hat 1/13 der Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Kläger erwarb auf Grund notariellen Vertrages vom 3. August 1962 das zehn Mietwohnungen enthaltende Hausgrundstück L[REDACTED]straße 11 in N[REDACTED], das als Neubau am 15. Dezember 1962 bezugsfertig wurde. Verkäufer und ursprünglicher Bauherr war der Architekt Franz P[REDACTED]. Dieser schloß am 14. März 1962 mit den Beklagten einen Vorvertrag, nach dessen Inhalt die Beklagten eine 74,23 qm große Wohnung im III. Obergeschoß bekommen sollten und einen vom Beginn des vorgesehenen Mietverhältnisses an mit jährlich 6 % zu tilgenden unverzinslichen Baukostenzuschuß von 5 500 DM zu leisten hatten. § 1 dieses Vertrages lautet auszugsweise:

- "(3.) Die Fortsetzung des Mietpreises erfolgt nach den in den genehmigten Bauplänen enthaltenen Flächenmaßen und beträgt pro/qm 2,90 DM, monatlich also 215,27 DM.
- (4.) Nebenleistungen (Wassergeld wird gesondert berechnet), Hausgebühren, Treppenbeleuchtung und dergl. sind in dem Mietpreis mit eingeschlossen.

Die Kosten für die zentrale Ölheizung werden gesondert in Anrechnung gebracht.

Gesetzliche oder sonstige behördliche Anordnungen, die eine Erhöhung des Mietpreises bedingen, werden ausdrücklich ausgenommen."

Nach § 8 bedurften Nebenabreden und Vereinbarungen, welche über die vertraglichen Bestimmungen hinausgehen oder diese abändern zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Nach § 9 wurde "der Vorvertrag mit Abschluß des endgültigen Mietvertrages Bestandteil dieses Vertrages".

Am 19. Dezember 1962 schloß der Kläger mit den Beklagten einen schriftlichen Mietvertrag für die Zeit vom 1. Januar 1963 bis 1. September 1979, d.h. also für die Laufzeit des Mieterdarlehens. § 2 des Vertrages lautet in den hier interessierenden Bestimmungen:

- "(5.) Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins um den auf die Wohnung entfallenden Betrag zu erhöhen, falls durch eine Neueinführung oder Erhöhung der derzeitigen Grundsteuer sowie der sonstigen gemeindlichen Gebühren und Zuschläge, Abgaben oder Umlagen (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, Be- und Entwässerung, Kaminkehrer usw.) eine Mehrbelastung eintritt. Das gilt auch für Verpflichtungen aus dem Bundesbaugesetz und der Reichsgaragenordnung. Die Erhöhung des Mietzinses tritt mit dem Zeitpunkt des Beginns der Mehrbelastung des Vermieters in Kraft.
- (6.) Soweit die preisrechtliche Miete durch Gesetz, Verordnung erhöht werden kann, erhöht sich der vereinbarte Mietzins mit Wirkung des Inkrafttretens des jeweiligen Gesetzes oder der jeweiligen Verordnung. Im Falle der Erhöhung der Miete durch behördliche Ausnahmegenehmigung erhöht sich die Miete ab Zustimmung des Genehmigungsbescheides."

Nach § 17 wurde der mit P. [REDACTED] abgeschlossene Vorvertrag in allen Punkten anerkannt und übernommen.

Mit Bescheid der Stadt Nürnberg vom 29. November 1963 wurden die 10 Mietwohnungen als steuerbegünstigt anerkannt.

Mit Schreiben vom 7. August 1965 verlangte der Kläger unter Hinweis auf die inzwischen in Nürnberg erfolgte Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft ab 1. September 1965 eine als Kostenmiete bezeichnete erhöhte Miete von (abgerundet) 270 DM. Er fügte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bei, die von den mit 424 446,26 DM bezifferten Erwerbskosten des Grundstücks ausgeht. Die Beklagten widersprachen mit der Begründung, es sei eine Festmiete vereinbart; überdies sei die Wirtschaftlichkeitsberechnung falsch.

Im Rechtsstreit hat der Kläger seine Wirtschaftlichkeitsberechnung, jeweils wieder ausgehend von seinen Grundstückserwerbskosten, zweimal berichtet und schließlich beantragt, die Beklagten zu verurteilen, anstelle der bisherigen Miete von 215,27 DM ab 1. September 1965 eine monatliche Miete von 265 DM zu bezahlen.

Das Landgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Mieterhöhungserklärung entspreche nicht den Vorschriften des § 18 1. BMG.

Am 10. Februar 1967 gab der Kläger durch vervielfältigtes Rechtsanwaltschreiben eine neue Mieterhöhungserklärung ab und verlangte nunmehr ab 1. März 1967 320,85 DM. Er stützte sich auf die im Mieterhöhungsschreiben auszugsweise wiedergegebene Berechnung der Kostenmiete durch den Sachverständigen für Liegenschafts- und Mietwertschätzung Karl B. [REDACTED] vom 8. Februar 1967, dessen Gutachten von den Gesamtherstellungskosten des Hauses in Höhe von 412 352,06 DM ausgeht. Den

Beklagten wurde anheimgegeben, das Gutachten auf der Kanzlei des Prozeßbevollmächtigten des Klägers einzusuchen und zu prüfen. Im zweiten Rechtszug hat der Kläger seine Klage erweitert und über den bisherigen Antrag hinaus die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von monatlich 320,85 DM ab 1. März 1967 verlangt.

Seine Berufung blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt er seine bisherigen Anträge weiter. Die Beklagten haben beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Nach Auffassung des Berufungsgerichts scheitert die Klage schon daran, daß eine Mieterhöhung entsprechend dem Willen der Parteien den Umständen nach als ausgeschlossen anzusehen sei (§ 19 Abs. 1 1. BMG). Das bekämpft die Revision mit Erfolg.

1. Das Berufungsgericht führt aus, dem Kläger habe es nach § 85 II. WoBauG bei Abschluß des Mietvertrages freigestanden, die Kostenmiete oder gar eine darüberliegende Miete zu vereinbaren. Diese Möglichkeit habe er nicht ausgeschöpft; denn die nach den damals geschlossenen Mietverträgen zu erwartenden Mieteinnahmen von jährlich 24 342,96 DM hätten nicht einmal die vom Kläger in seinen Wirtschaftlichkeitsberechnungen

selbst errechneten Kapitalkosten von 25 622,12 DM erreicht. Das habe der Kläger bei Abschluß des Mietvertrages gewußt. Er habe bewußt davon abgesehen, den Mietzins den Kosten gerecht zu berechnen. Er habe selbst vorgetragen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen Pöhlmanns seien ihm nicht bekannt geworden, eigene Wirtschaftlichkeitsberechnungen seien ihm nicht möglich gewesen. Der Kläger müsse sich daran festhalten lassen, daß er in Kauf genommen habe, nur eine Miete zu bekommen, die seine Kosten nicht deckte.

Diese Begründung ist nicht haltbar. Der erkennende Senat hat wiederholt ausgesprochen, daß der Vermieter eine kostendeckende Miete im Wege der Mieterhöhung nach § 22 1. BMG grundsätzlich auch dann verlangen kann, wenn er es bei Abschluß des Mietvertrages versäumt hat, eine zutreffende, an seinen Kosten orientierte Berechnung des Mietzinses vorzunehmen, wenn er die Miete also lediglich "gegriffen" hat. (Senatsurteile vom 1. Dezember 1965 - VIII ZR 14/64 = WM 1966, 41, 42 = BGH Warn 1965 Nr. 235 und vom 18. März 1968 - VIII ZR 86/66 = WM 1968, 537, 538 = BGH Warn 1968 Nr. 74). Die Feststellung des Berufungsgerichts, der Kläger habe es aus Nachlässigkeit oder aus mangelnder Sachkunde versäumt, eine kostendeckende Miete zu errechnen und zu verlangen, steht dem Mieterhöhungsbegehren demnach nicht entgegen.

Anders könnte es allerdings dann liegen, wenn der Vermieter bewußt auf die Ausschöpfung der Kostermiete verzichtet hat. Ein solcher Sachverhalt könnte

möglicherweise für einen Mieterhöhungsausschluß nach § 19 Abs. 1 1. BMG sprechen (Senatsurteil vom 18. März 1968 aaO). Insoweit fehlt es aber an rechtlich einwandfreien Feststellungen. Das Berufungsgericht meint zwar, der Kläger habe gewußt, daß die verlangte Miete nicht einmal ausgereicht habe, die Kapitalkosten zu decken. Das setzt aber voraus, daß er vor oder bei Vertragschluß überhaupt entsprechende Berechnungen angestellt hat. An anderer Stelle nimmt das Berufungsgericht jedoch selbst an, der Kläger habe, sei es aus Nachlässigkeit, sei es aus Unfähigkeit oder, weil er einen Sachkundigen nicht habe zu Rate ziehen wollen, eine zu niedrige Miete vereinbart; Wirtschaftlichkeitsberechnungen Pöhlmanns seien ihm nicht bekannt geworden und eigene Wirtschaftlichkeitsberechnungen habe er nicht erstellen können. Von einem bewußten Verzicht auf einen Teil der Kostenmiete kann dann aber keine Rede sein.

Außerdem übergeht das Berufungsgericht den Umstand, daß der Kläger den Mietzins nicht selbst ausgehandelt, sondern den im Vorvertrag vom 14. März 1962 zwischen Pöhlmann und den Beklagten vereinbarten Betrag einfach übernommen hat. War der Kläger, was hier nicht entschieden zu werden braucht, durch den Vorvertrag hinsichtlich der Miethöhe bereits gebunden, oder glaubte er jedenfalls insoweit gebunden zu sein, so würde auch das der Annahme entgegenstehen, der Kläger habe bewußt auf eine kostendeckende Miete verzichtet und hierin müsse nach den Umständen ein Mieterhöhungsausschluß gesehen werden.

2. Das Berufungsgericht führt weiter aus, die Parteien hätten vertraglich Mieterhöhungen nur bei Erhöhungen von Grundsteuern und sonstigen gemeindlichen Gebühren und Abgaben vorgesehen, im übrigen Mieterhöhungen aber ausgeschlossen. Auch das ist rechtlich nicht einwandfrei.

a) Das Berufungsgericht stellt zunächst auf die Bestimmung des § 1 Nr. 4 Abs. 3 des Vorvertrages ab, wonach gesetzliche oder sonstige behördliche Anordnungen, die eine Erhöhung des Mietzinses bedingen, ausdrücklich "ausgenommen" werden. Die Parteien haben diese Klausel in entgegengesetztem Sinne verstanden: Die Beklagten als Ausschluß jeder Mieterhöhung, der Kläger dagegen nach dem Gesamtzusammenhang des § 1 Nr. 4 als deren ausdrückliche Zulassung. Das Berufungsgericht, dessen Aufgabe als Tatsacheninstanz die Würdigung dieser unklaren Bestimmung eines Individualvertrages war, hat sich für keine eindeutige Auslegung entschieden. Während es im Zusammenhang mit der Erörterung der Mietpreisklauseln des Vorvertrages und des Mietvertrages offenbar meint, die erwähnte Bestimmung schließe Preiserhöhungen, die nicht auf Erhöhungen der Grundsteuern oder der Gemeindegebühren und Abgaben beruhten, aus, würdigt es die Aussage des Architekten Pöhlmann, der zu § 1 Nr. 4 Abs. 3 des Vorvertrages als Zeuge vernommen worden ist, zustimmend dahin, auch der Zeuge habe diese Klausel so verstanden, daß Mieterhöhungen, die auf künftig ergehenden Gesetzen und behördlichen Anordnungen beruhten, zulässig seien; daraus ergibt sich die Meinung des Berufungs-

gerichts, die fragliche Klausel habe die Möglichkeit jedenfalls für gewisse Mietpreiserhöhungen gerade eröffnen wollen.

b) Ob dieser Widerspruch ausreichen würde, um den Erwägungen des Berufungsgerichts zu § 19 Abs. 1 1. BMG die Grundlage zu entziehen, kann dahinstehen. Denn mit Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht § 2 Abs. 6 des Mietvertrages nicht hinreichend beachtet hat. Diese Bestimmung war nicht schon, wie das Berufungsgericht meint, deshalb unbeachtlich, weil die vermietete Wohnung als steuerbegünstigter Wohnraum nicht dem Mietpreisrecht unterlag. Immerhin haben die Parteien, die das von ihnen benutzte Vertragsformular in anderen Punkten ergänzt oder mit Streichungen versehen haben, diese Bestimmung stehen lassen. Es liegt daher die Annahme nahe, daß jedenfalls nach ihrer Vorstellung der vereinkarte Mietzins eine "preisrechtliche Miete" war. Deshalb ist auch die Feststellung des Berufungsgerichts, es müsse davon ausgegangen werden, daß den Parteien bei Abschluß des Vertrages die Möglichkeit der Vereinbarung eines Mietzinses bis zur Höhe der Kostenmiete, insbesondere auch § 22 1. BMG bekannt gewesen sei, wie die Revision mit Recht rügt, verfahrensrechtlich nicht einwandfrei getroffen. Das Berufungsgericht hat sich hierbei nicht damit auseinandergesetzt, daß der Kläger seine erste Mieterhöhungserklärung ausdrücklich mit dem Wegfall der Wohnungszwangswirtschaft begründet und noch in der Klagschrift darauf hingewiesen hat, daß bis zum 1. Juli 1965 in Nürnberg Preisbindung bei Mieten bestanden habe. In

diesem Zusammenhang darf auch nicht übersehen werden, daß, jedenfalls für den nicht Rechtskundigen, nicht ohne weiteres erkennbar ist, welche Bestimmungen des sog. Mietnotrechts preisrechtlicher Natur sind. Zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages (19. Dezember 1962) waren das Mietpreisrecht und mit ihm die Bundesmietengesetze in weiten Teilen der Bundesrepublik, auch in Nürnberg, noch in Kraft (vgl. §§ 15, 18 2. BMG). Insbesondere galt auch die Bestimmung des § 22 1. BMG, die dem Vermieter die Möglichkeit der Mietzinserhöhung bei steuerbegünstigten Wohnungen bis zur Grenze der Kostenmiete gibt. Zwar ist es richtig, daß die Kostenmiete, die entweder auf § 85 Abs. 2 II. WoBauG (Berufung des Mieters auf die Kostenmiete) oder auf § 22 1. BMG (Mieterhöhungserklärung des Vermieters) beruht, keine "preisrechtlich zulässige Miete" im Sinne einer Preisbindung ist. Jedoch tritt in beiden Fällen an die Stelle der vereinbarten Miete die Kostenmiete. Nur diese ist, wenn einer der beiden gesetzlichen Tatbestände vorliegt, noch geschuldet. Wie bei preisgebundenem Wohnraum ist eine Mieterhöhung durch einseitige Erklärung des Vermieters möglich, die unter Beachtung des in § 18 1. BMG vorgeschriebenen Verfahrens abgegeben werden muß. Dann aber kann nach Sachlage jedenfalls nicht ausgeschlossen werden, daß durch § 2 Abs. 6 des Mietvertrages dem Vermieter die Möglichkeit zur Erhöhung des Mietzinses nach allen in Betracht kommenden gesetzlichen Bestimmungen offengehalten werden sollte.

Dem stünde gegebenenfalls der Vorvertrag nicht entgegen. Er ist nach § 9 zwar Bestandteil des Mietver-

trages und nach dessen § 17 von den Parteien in allen Punkten anerkannt und übernommen worden. Diese Übernahme reicht jedoch nur soweit, als er nicht mit dem Inhalt des später und auch - von seiten des Vermieters - von einer anderen Partei abgeschlossenen Mietvertrages in Widerspruch steht. Nach allgemeinen Grundsätzen hebt das zuletzt Vereinbarte das zuvor Verabredete, soweit es mit der Neuregelung unvereinbar ist, auf. Deshalb kann es auf sich beruhen, ob nicht schon in § 1 Nr. 4 Abs. 3 des Vorvertrages, wie der Kläger meint, der Weg für Mieterhöhungen ausdrücklich freigegeben worden ist.

c) Ohne Bedeutung wäre auch, daß Architekt Pöhlmann, wie das Berufungsgericht feststellt, mehreren Mietern auf deren Frage bei Abschluß des Vorvertrages erklärt hat, es seien keine Mieterhöhungen zu befürchten. Einmal ist, worauf die Revision mit Recht hinweist, schon zweifelhaft, ob das Berufungsgericht hat feststellen wollen, daß auch den Beklagten selbst eine derartige Zusage gemacht worden ist. Auf sich beruhen kann ferner, ob der angebliche mündliche Mieterhöhungsausschluß zur Wirksamkeit nicht der in § 8 des Vorvertrages ausdrücklich verlangten Schriftform bedurft hätte. In jedem Falle wäre eine entsprechende Regelung, wie die Ausführungen unter I 2 b ergeben, durch § 2 Abs. 6 des Mietvertrages aufgehoben worden.

3. Das Berufungsgericht meint weiter, dem Kläger habe sehr wenig Eigenkapital zur Verfügung gestanden. Er sei deshalb auf die Baudarlehen der Mieter dringend angewiesen gewesen. Auch das spreche dafür, daß er die Miete bewußt niedrig gehalten habe, um die Baukostenzuschüsse zu bekommen.

Abgesehen davon, daß diese Erwägung mit der an anderer Stelle des Berufungsgerichts enthaltenen Annahme nicht in Einklang zu bringen ist, der Kläger habe aus Nachlässigkeit oder Unfähigkeit eine zu niedrige Miete berechnet, ist diese Würdigung schon deshalb unzutreffend, weil zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages die Beklagten den weitaus größten Teil ihres Baukostenzuschusses, nämlich 5 000 DM, bereits seit langem bezahlt hatten. Der Kläger brauchte also nicht mit der Höhe des Mietzinses entgegenzukommen, um das Baudarlehen zu erhalten.

4. Aus der Tatsache, daß die Dauer des Mietvertrages mit der vorgesehenen Tilgungszeit des Baukostenzuschusses übereinstimmt, kann für sich allein ebenfalls nicht gefolgert werden, die Parteien hätten eine Mieterhöhung während der Vertragszeit ausschließen wollen. Das erkennt auch das Berufungsgericht nicht. Es meint aber, hier komme hinzu, daß der Kläger bei Vertragschluß bewußt auf die Kostenmiete verzichtet habe. Diese letztere Feststellung ist indessen, wie unter I 1 ausgeführt wurde, rechtlich nicht einwandfrei getroffen.

II. Das Berufungsurteil kann auch nicht in vollem Umfang mit der Begründung gehalten werden, die abgegebenen Mieterhöhungserklärungen seien nicht wirksam.

1. Nach § 18 Abs. 1 Satz 1 1. BMG muß in der Mieterhöhungserklärung der Grund für die Mieterhöhung bezeichnet und die Berechnung der erhöhten Miete mitgeteilt werden. Ob diesen Anforderungen in der Mieterhö-

hungserklärung vom 7. August 1965 genügt ist, obgleich der Kläger sich nicht auf § 22 1. BMG als Rechtsgrundlage berufen, sondern auf die Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft in Nürnberg abgehoben hat (vgl. Senatsurteil vom 28. April 1965 - VIII ZR 132/63 = WM 1965, 770 = BGH Warn 1965. Nr. 102) und obgleich aus dem in der beigelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung errechneten Minderertrag der zur Deckung der Kosten erforderliche, auf die Beklagten entfallende Mehrbetrag an Miete nicht im einzelnen abgeleitet und erläutert worden ist, kann unentschieden bleiben. Die Mieterhöhungserklärung vom 7. August 1965 krankt auf jeden Fall an dem entscheidenden Mangel, daß sie nicht von den Gesamtherstellungskosten des Hausgrundstücks ausgeht, die sich aus den Grundstückskosten, den Baukosten, den Baunebenkosten und den Sach- und Eigenleistungen des Bauherrn zusammensetzen (§§ 5 ff II. BVO), sondern von den Kosten, die der Kläger als Erwerber des im wesentlichen bereits fertiggestellten Hausgrundstücks an Pöhlmann entrichtet hat. Damit ist dem Mieter aber von vornherein die Möglichkeit genommen, sich ein Bild darüber zu machen, ob das Mieterhöhungsbegehren berechtigt ist (vgl. BGHZ 26, 310, 313; Senatsurteil vom 12. Januar 1966 - VIII ZR 175/64 = WM 1966, 225, 228 = BGH Warn 1966 Nr. 12). Der Mieter, dem eine derartige Mieterhöhungserklärung zugeht, braucht sich daher auf eine weitere Prüfung nicht einzulassen, sondern kann die Zahlung der erhöhten Miete ablehnen.

Darin liegt keine Überspannung der an eine Mieterhöhungserklärung zu stellenden Anforderungen, durch die die Durchführung der Mieterhöhung unangemessen er-

schwert würde. Grundlage der Kostenmiete ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Wie diese aufzustellen ist, hat der Gesetzgeber in der zweiten Berechnungsverordnung im einzelnen geregelt und dabei bestimmt, daß Ausgangspunkt dieser Berechnung die Gesamtherstellungskosten des Gebäudes sind, in dem sich der vermietete Wohnraum befindet (§§ 2, 5 ff II. BVO). Sache des Vermieters, der die Kostenmiete verlangt, ist es daher, eine dem Gesetz entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, wobei er, wenn sich die Feststellungen der Baukosten, wie angeblich hier, nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten treffen läßt, zur Schätzung nach § 11 a II. BVO greifen kann (Senatsurteil vom 12. Januar 1966 aaO). Fehler, die dem Vermieter hierbei im Hinblick auf die Unübersichtlichkeit der Materie und die Kompliziertheit der verlangten Berechnungen unterlaufen, machen die Mieterhöhungserklärung nicht oder allenfalls teilweise unwirksam (§ 18 Abs. 1 Satz 3 1. BMG; vgl. dazu das o.a. Urteil vom 12. Januar 1966). Anders verhält es sich jedoch, wenn schon der maßgebende Ausgangspunkt der Wirtschaftlichkeitsberechnung unrichtig ist. Es kann deshalb nicht darauf ankommen, ob im Einzelfall, anders als hier, möglicherweise die Erwerbskosten zufällig gleich hoch oder jedenfalls nicht höher als die Herstellungskosten sind, oder ob das Ergebnis der an sich verfehlten Wirtschaftlichkeitsberechnung wegen anderer Berechnungsfehler noch unter dem zutreffenden Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt, die auf den Herstellungskosten aufbaut. Es würde sonst dem Mieter, der die von vornherein offensichtlich falsche Mieterhöhungserklärung wegen ihrer

Unüberprüfbarkeit zurückweist, das Risiko aufgebürdet, nach Vorlage der berechtigten Wirtschaftlichkeitsberechnung nunmehr doch - rückwirkend - die erhöhte Miete zahlen zu müssen.

2. Auch die Mieterhöhungserklärung vom 10. Februar 1967 war nicht wirksam. Sie wurde namens des Klägers von Rechtsanwalt Hengstler, seinem Prozeßbevollmächtigten, abgegeben und ist in Form der Vervielfältigung eines Matrizenschreibens gleichlautend an alle Mietparteien unter handschriftlicher Einsetzung des für jeden einzelnen Mieter in Betracht kommenden Mieterhöhungsbetrages gerichtet worden.

§ 18 Abs. 1 Satz 1 1. BMG schreibt vor, daß die Mieterhöhung dem Mieter schriftlich erklärt werden muß. Diese Formulierung schließt die Auslegung aus, es genüge, daß dem Mieter neben der formlosen Erklärung, die Miete werde um einen bestimmten Betrag erhöht, etwa nur eine schriftliche Aufstellung mit der Berechnung des neuen Mietzinses zugeht. Übereinstimmend wird deshalb angenommen, daß § 18 Abs. 1 Satz 1 1. BMG für die Mieterhöhung Schriftform im Sinne des § 126 BGB vorschreibt (Pergande, Abbaugesetz Anm. 4 zu § 18 1. BMG; Fischer-Dieskau/Pergande/Wormit, Das Bundesmietrecht 21. Lieferung Anm. 5 a zu § 18 1. BMG; Roquette, Bundesmietengesetze, 3. Aufl. Nr. 21 zu § 18 1. BMG; Groothold, 1. BMG § 18 Anm. 2). Zur Wahrung der Schriftform ist eigenhändige Unterzeichnung der Urkunde durch den Urheber der Willenserklärung erforderlich: § 126 Abs. 1 Satz 1 BGB. Daran fehlt es, wenn die Unterschrift auf der dem Adres-

saten zugegangenen Erklärung im Wege der mechanischen Vervielfältigung, sei es durch Matrizenabzug, Fotokopie oder Stempel ersetzt wird. Auch dann handelt es sich zwar um eine Unterzeichnung im Rechtsinne, die jedoch vom Gesetz, soweit sie als ausreichend zugelassen ist, als ein gegenüber § 126 BGB schwächeres Formerfordernis behandelt wird: § 793 Abs. 2 Satz 2 BGB und der ihm nachgebildete § 13 Satz 1 AktG, ferner §§ 3 Abs. 1, 39 Abs. 1 Satz 1, 43 Nr. 4 VVG. Da vom Gesetzgeber für die bezeichneten Fälle des schriftlichen Massenverkehrs ausdrücklich Ausnahmeregelungen von dem Grundsatz der eigenhändigen Unterzeichnung geschaffen worden sind, verbietet sich insoweit von vornherein eine ausdehnende Anwendung dieser Vorschriften: (vgl. aber zu den Orderpapieren Reimer Schmidt in AcP 166, 1, 7), die hier im übrigen schon deshalb nicht angezeigt wäre, weil es sich nur um 10 im wesentlichen gleichlautende Briefe an die zehn verschiedenen Mieter des Klägers handelt, von einem schriftlichen Massenverkehr also keine Rede sein kann. Auch aus dem Zweck der Schriftform, der bei den einzelnen Vorschriften verschieden ist (z.B. Warnzweck bei der Bürgschaft [§ 766 BGB], Beweiszweck bei der Quittung [§ 368 BGB], Sicherung des Rechtsverkehrs insbesondere im Interesse Dritter [§§ 566, 571 BGB], Möglichkeit zuverlässiger Überprüfung einer Willenserklärung [§ 18 1. BMG]), können unterschiedliche Anforderungen an die Erfüllung der gesetzlichen Schriftform nicht abgeleitet werden. Das Gesetz verlangt von den o.a. Ausnahmen abgesehen ohne Rücksicht auf den Zweck der Aufstellung des Schriftformerfordernisses in jedem Falle eigenhändige Unter-

zeichnung (§ 126 Abs. 1 Satz 1 BGB) und bedroht unterschiedslos die Verletzung dieser Formvorschrift mit Nichtigkeit (§ 125 Satz 1 BGB).

Nun kann zwar kein Zweifel daran sein, daß das Schreiben vom 10. August 1967, soweit es den an alle Mieter übereinstimmenden Inhalt angeht, von Rechtsanwalt H. eigenhändig, nämlich auf der Matrize unterschrieben worden ist. Eine andere Frage ist, ob der Zugang (§ 130 BGB) der von dieser Matrize abgezogenen Schreiben an die einzelnen Mieter, also auch an die Beklagten, den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Gehört der Zugang der eigenhändig unterschriebenen Urkunde zu den Formerfordernissen des § 126 BGB, so ist diese Formvorschrift mit der Folge der Nichtigkeit (§ 125 Satz 1 BGB) verletzt; denn zugegangen ist den Beklagten ein eigenhändig unterzeichnetes Schreiben des Stellvertreters des Klägers nicht. Ist das Erfordernis der Schriftform dagegen von dem Erfordernis des Zugangs zu trennen (so Wahl in JZ 1958, 148, 149), so fragt es sich, ob die schriftliche Willenserklärung dem Erklärungsempfänger, wenn er nur überhaupt von ihrem Inhalt unterrichtet wird, zugegangen und damit wirksam ist. Der erkennende Senat hat das für die Frage des Abschlusses eines schriftlichen Mietvertrages (§ 566 BGB) verneint und ausgeführt, die schriftliche Erklärung der Vertragsannahme entbehre solange der Wirksamkeit, als sie nicht in der Form, in der sie abgegeben ist, mithin in ihrer Verkörperung dem anderen zugegangen sei (Urteil vom 30. Mai 1962 - VIII ZR 173/61 = LM BGB § 566 Nr. 7 = BGH Warn 1962 Nr. 153). In dem seinerzeit entschiedenen Falle war

allerdings die unterzeichnete Willenserklärung der Gegenseite nur mündlich mitgeteilt worden. Ob eine abweichende Beurteilung sich dann rechtfertigen ließe, wenn dem Erklärungsempfänger die schriftliche Erklärung selbst, wenn auch nicht eigenhändig unterschrieben, nämlich in Form eines Matrizenabzugs oder einer Fotokopie zugeht, kann dahinstehen; denn hier ist den Beklagten nicht etwa eine Vervielfältigung der von Rechtsanwalt H. [REDACTED] unterschriebenen Willenserklärung zugegangen. Vielmehr ist in den an die Beklagten gerichteten Matrizenabzug nachträglich handschriftlich nicht nur ihre Anschrift, sondern vor allem auch erst der neue, von ihnen ab 1. März 1967 verlangte Mietzins eingesetzt worden. Die ihnen zugegangene Urkunde ist deshalb in ihrem maßgeblichen Inhalt nicht von der nach § 126 BGB geforderten eigenhändigen Unterschrift gedeckt. Die Mieterhöhungserklärung vom 10. Februar 1967 ist somit gleichfalls unwirksam.

3. Die Klage ist daher im Ergebnis mit Recht abgewiesen worden, soweit der Kläger ab 1. September 1965 270 DM und ab 1. März 1967 320,85 DM verlangt.

4. Der Kläger hat indessen in der Berufungsbeurkundungsschrift, die den Beklagten am 26. April 1967 zugestellt worden ist, seine Mieterhöhungserklärung vom 10. Februar 1967 unter Beifügung des Gutachtens B. [REDACTED] vollinhaltlich wiederholt. Damit ist nicht nur die Schriftform des § 126 BGB gewahrt worden. Es bestehen vielmehr auch keine Bedenken, in diesem Sachvortrag verbunden mit einer entsprechenden Erweiterung

des Klagantrags eine Mieterhöhungserklärung zu sehen (Senatsurteil vom 28. April 1965 - VIII ZR 132/63 = WM 1965, 769, 770 = BGH Warn 1965 Nr. 102; Pergande, Abbaugesetz Anm. 4 zu § 18 1 BMG). Die Wirtschaftlichkeitsberechnung B■■■■s baut zutreffend auf den Gesamtherstellungskosten des Hausgrundstücks auf. Der den früheren Mieterhöhungserklärungen des Klägers anhaftende Mangel (siehe oben Nr. II 1) ist damit vermieden, so daß auch von dieser Seite her gegen die Wirksamkeit der Mieterhöhung keine Bedenken bestehen. Die Mieterhöhungserklärung würde auch nicht unwirksam sein, wenn es dem Kläger entgegen seiner Behauptung an sich möglich gewesen wäre, statt die Baukosten zu schätzen (§ 11 a II. BVO), mit Hilfe P■■■■s insoweit genaue Angaben zu machen. Das könnte allenfalls dazu führen, daß im Wege der richterlichen Nachprüfung die genaue Höhe der Baukosten festzustellen wäre. Grundsätzlich kann daher der Kläger, wenn, was bisher nicht geprüft worden ist, die Berechnung der Kostenmiete zutrifft, ab 1. Juni 1967 (vgl. § 18 Abs. 3 Satz 1 1. BMG) den erhöhten Mietzins verlangen; denn § 22 1. BMG blieb nach § 18 2. BMG in der Fassung des Gesetzes vom 24. August 1965 (BGBl I 969) in Verbindung mit der 3. Verordnung zur Durchführung der §§ 3 dd, 21 und 22 Abs. 1 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 25. Juni 1965 (BayGVBl S. 95) in Nürnberg bis 31. Dezember 1967 in Kraft.

III. Das Berufungsgericht, an das die Sache zur weiteren Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen war, wird auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, soweit über sie nicht nach § 97 ZPO bereits entschieden ist, zu befinden haben.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier