

16

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 125, 126; 1. BMG § 18

Zur Frage der Wirksamkeit einer auf Matrizenschreiben
abgegebenen Mieterhöhungserklärung (Ergänzung zu VIII ZR
134/68 vom 25. März 1970).

BGB § 242 Cd; 1. BMG §§ 18, 22; 2. BMG § 18

Zur Frage, wann dem Mieter der Einwand gegensätzlichen
Verhaltens (§ 242 BGB) entgegengehalten werden kann, wenn
der Vermieter nach jahrelangen Verhandlungen schließlich
wegen der Aufhebung des § 22 1. BMG nicht mehr rechtzeitig
eine wirksame Mieterhöhungserklärung abgegeben hat.

ZPO § 261 b Abs. 3; 1. BMG §§ 18, 22; 2. BMG § 18

- a) § 261 b Abs. 3 ZPO gilt nur für Fälle, in denen lediglich
durch Klagerhebung oder eine ihr gleichgestellte prozes-
suale Maßnahme eine Frist gewahrt oder die Verjährung un-
terbrochen werden kann.
- b) Ist eine Klagschrift, die ihrem Inhalt nach als eine Miet-
erhöhungserklärung nach §§ 18, 22 1. BMG anzusehen ist,
erst nach dem Außerkrafttreten des § 22 1. BMG dem Beklag-
ten zugestellt worden, so liegt eine wirksame Mieterhö-
hungserklärung nicht vor.

BGH, Urt. v. 10. Februar 1971 - VIII ZR 208/69 - OLG Nürnberg
LG Nürnberg-
Fürth

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 208/69

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
10. Februar 1971
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Firma G [REDACTED], Gesellschaft für Wohnungsbau mbH,
gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer Dipl.Volkswirt
Siegfried D [REDACTED] in F [REDACTED] (Bayern), H [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. [REDACTED] -

gegen

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

- 1 a -

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Messner, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 4. Juli 1969 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben als die Klägerin abgewiesen worden ist

1. mit Zahlungsansprüchen

gegenüber dem Beklagten zu	3	
in Höhe von		576,18 DM
gegenüber der Beklagten zu	4	
in Höhe von		725,94 DM
gegenüber der Beklagten zu	7	
in Höhe von		486,90 DM
gegenüber den Beklagten zu	8	
in Höhe von		686,70 DM
gegenüber der Beklagten zu	9	
in Höhe von		686,70 DM
gegenüber der Beklagten zu	10	
in Höhe von		917,64 DM
gegenüber den Beklagten zu	11	
in Höhe von	1	116,00 DM
gegenüber der Beklagten zu	12	
in Höhe von		919,62 DM
gegenüber der Beklagten zu	13	
in Höhe von	1	024,02 DM
gegenüber den Beklagten zu	14	
in Höhe von		924,48 DM
gegenüber der Beklagten zu	15	
in Höhe von	1	079,10 DM

gegenüber den Beklagten zu 16	
in Höhe von	625,79 DM
gegenüber den Beklagten zu 18	
in Höhe von	1 025,28 DM
gegenüber der Beklagten zu 19	
in Höhe von	406,80 DM

2. mit ihren Ansprüchen auf Feststellung der Verpflichtung, auch nach dem 1. Juli 1969 die Kostenmiete zu zahlen, gegenüber den Beklagten zu 3, 4, 7 bis 15, 18 und 19,
3. mit ihren Ansprüchen auf Feststellung der Verpflichtung, ab 1. Januar 1968 die Kostenmiete zu zahlen, sowie auf Feststellung des Wegfalls des Vorbehalts hinsichtlich der seit 1. Januar 1968 geleisteten Zahlungen gegenüber den Beklagten zu 1, 20 bis 28.

II. In diesem Umfang wird der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, soweit über sie noch nicht entschieden ist, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

III. Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

IV. Die Klägerin hat 2/15 der Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin errichtete in den Jahren 1955/56 in Nürnberg eine größere Wohnanlage, darunter 174 Wohnungen im steuerbegünstigten Wohnungsbau. Die Beklagten, die sämtlich unverzinsliche, mit 4 % jährlich rückzahlbare Baudarlehen gegeben hatten, gehören auf Grund für die Dauer von 25 Jahren geschlossener Verträge zu den Mietern dieser Wohnungen. Mit Schreiben vom 10. Januar 1961 verlangte die Klägerin unter Berufung auf § 22 1. BMG und unter Beifügung einer Wirtschaftlichkeits- und Ertragsberechnung ab 1. Februar 1961 erhöhten Mietzins. Eine weitere Mieterhöhung verlangte sie mit Schreiben vom 10. Oktober bzw. 12. Oktober 1966 zum 1. November 1966. Die Mieterhöhungserklärungen wurden auf Matrizenschreiben abgegeben, die der Geschäftsführer der Klägerin, Dachsels, auf der Matrize unterzeichnet hatte. Die Namen der Mieter und der von ihnen jeweils zu zahlenden Beträge wurden in jedes einzelne Schreiben nachträglich eingesetzt. Eine Reihe von Mietern, nämlich die Beklagten zu 2, 4, 7, 11, 13, 15, 16 bis 18 zahlten weder auf die erste noch auf die zweite Mieterhöhung einen erhöhten Mietzins. Andere, nämlich die Beklagten zu 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 17 und 19 zahlten zwar ab 1. Februar 1961 erhöhte Miete, nicht aber die weitere Erhöhung ab 1. November 1966. Die Beklagten zu 20 bis 28, die ab 1. Februar 1961 widerspruchslos erhöhten Mietzins zahlten, leisten seit 1. November 1966 die Zahlung der weiteren Mieterhöhung nur unter Vorbehalt. Die Erstbeklagte schließlich hat die

erste Mieterhöhung abgelehnt und zahlt die zweite nur unter Vorbehalt.

Im Rechtsstreit hat die Klägerin die Beklagten zu 1 bis 19 auf Zahlung in Anspruch genommen und die Feststellung begehrt, daß sie auch ab 1. November 1967 zur Zahlung der Kostenmiete verpflichtet sind. Hinsichtlich der Beklagten zu 20 bis 28 hat sie beantragt festzustellen, daß sie verpflichtet sind, ab 1. November 1966 die Kostenmiete zu zahlen. Hinsichtlich der Beklagten zu 2, 5 und 17 wurde im Laufe des Rechtsstreits die Hauptsache für erledigt erklärt, nachdem sie ausgezogen waren und die Klägerin gegenüber den Beklagten zu 2 und 5 durch aussergerichtliche Vereinbarungen auf einen Teil des mit der Klage geltend gemachten Zahlungsanspruchs verzichtet hatte.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Im zweiten Rechtszug hat die Klägerin die Zahlungsansprüche unter Einbeziehung der nach ihrer Auffassung bis 30. Juni 1969 geschuldeten Beträge neu berechnet und demgemäß den Antrag auf Feststellung der Verpflichtung zur Zahlung der Kostenmiete gegenüber den Beklagten zu 3, 4, 6 bis 15, 18 und 19 auf die Zeit ab 1. Juli 1969 begrenzt. Hinsichtlich der Beklagten zu 16, die zum 1. Dezember 1968 ausgezogen sind, ist eine Feststellungsklage im zweiten Rechtszug nicht mehr erhoben worden. Mit den Beklagten zu 20 bis 28 hat die Klägerin nunmehr auch die Beklagte zu 1 auf Feststellung der Verpflichtung verklagt,

ab 1. November 1966 die Kostenmiete zu zahlen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen, zur Klarstellung ausgesprochen, daß die Hauptsache hinsichtlich der Beklagten zu 2, 5 und 17 erledigt ist und der Klägerin auch die Kosten des Berufungsverfahrens auferlegt.

Mit der Revision, die das Urteil hinsichtlich der Beklagten zu 6 nicht angreift, verfolgt die Klägerin ihre Anträge aus der Vorinstanz weiter. Ferner erstrebt sie eine andere Kostenverteilung, soweit die Hauptsache erledigt ist. Insoweit begehrt sie, dem Beklagten zu 17 die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen, im Verhältnis zu den Beklagten zu 2 und 5 dagegen die Kosten der Vorinstanzen gegeneinander aufzuheben.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht führt aus, die Mieterhöhungserklärungen vom 10. Januar 1961, vom 10. Oktober und vom 12. Oktober 1966 entbehrten der in § 18 1. BMG vorgeschriebenen Schriftform. Den Beklagten seien nicht, wie das Gesetz es vorschreibe, eigenhändig unterzeichnete Schreiben der Klägerin zugegangen. Die Unterschrift auf einer Matrice genüge nicht. Die vorprozessualen Schreiben der Klägerin und auch die Klagschrift seien schon ihrem Inhalt nach keine Mieterhöhungserklärungen im Sinne des § 18 1. BMG. Die Beklagten schuldeten deshalb keine

erhöhte Miete. Ihre Berufung auf den Formmangel sei nicht arglistig.

Die Revision hat teilweise Erfolg.

II. 1. a) Mit der Frage, ob Mieterhöhungserklärungen auf Matrizenschreiben wegen Mangels der Schriftform nach § 125 Satz 1 BGB unwirksam sind, hat sich der erkennende Senat in dem Urteil vom 25. März 1970 - VIII ZR 134/68 = (LM 1. BMG § 18 Nr. 26/27 = NJW 1970, 1078 = WM 1970, 794 = BGHWarn 1970, Nr. 92) auseinandergesetzt. Er hat sie jedenfalls für den Fall bejaht, daß in den Abzug von der eigenhändig unterzeichneten Matrize erst nachträglich der Name des Mieters und der verlangte erhöhte Mietzins eingesetzt wurden. Hieran wird aus den in der genannten Entscheidung dargelegten Gründen festgehalten.

Da auch im vorliegenden Falle die Namen der Mieter und die nach den Berechnungen der Klägerin sich ergebende Kostenmiete erst nachträglich eingefügt wurden, sind auch die Mieterhöhungserklärungen der Klägerin, soweit sie mit Matrizenschreiben abgegeben wurden, unwirksam. Eine andere Beurteilung ist auch nicht etwa deshalb möglich, weil es sich hier, wie die Revision meint, im Gegensatz zu der Sache VIII ZR 134/68 um einen ausgesprochenen schriftlichen Massenverkehr handelt, bei dem nach Auffassung der Revision aus Gründen der Praktikabilität, der Zumutbarkeit und mit Rücksicht auf eine in derartigen Fällen aufgekommene allge-

meine Übung des Geschäftsverkehrs die Anerkennung eines Matrizenschreibens als formgültig unerlässlich wäre. Da der Gesetzgeber bisher Ausnahmen vom Grundsatz der eigenhändigen Unterzeichnung nur in ganz bestimmten Fällen zugelassen (§ 793 Abs. 2 Satz 2 BGB; § 13 Satz 1 AktG; §§ 3 Abs. 1, 39 Abs. 1 Satz 1, 43 Nr. 4 VVG) und trotz eines gelegentlich nicht zu verkennenden Bedürfnisses nach einer an die Möglichkeiten der modernen Technik angepassten Auflockerung der Schriftform eine Gesetzesänderung nicht vorgenommen hat, kann schon zweifelhaft sein, ob die Auffassung der Revision nicht schon grundsätzlich abzulehnen ist. Ein schriftlicher Massenverkehr lag jedenfalls hier so wenig wie in der Entscheidung vom 25. März 1970 vor. Zu versenden waren nicht, wie die Revision vorträgt, über 1000 Mieterhöhungserklärungen, sondern, wie sich aus dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Klägerin ergibt, lediglich 176. Die Leistung von 176 Unterschriften aber ist, selbst wenn von den Möglichkeiten der zulässigen Vollmachterteilung abgesehen wird, auch von einem Einzelnen ohne unzumutbaren Arbeitsaufwand zu erbringen. Von einer praktischen Undurchführbarkeit der Erfüllung des Formerfordernisses der eigenhändigen Unterzeichnung kann deshalb auch im vorliegenden Falle keine Rede sein.

2. Die Schreiben, die die Klägerin vor dem Rechtsstreit am 3. Juli 1967 und am 4. Oktober 1967 an die Rechtsanwälte der Beklagten gerichtet hat, waren keine Mieterhöhungserklärungen, wie das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend ausführt. Ob insoweit

der Begründung des Berufungsurteils beigetreten werden könnte, kann dahinstehen. Jedenfalls sind beide Schreiben im Rahmen der Vergleichsverhandlungen der Parteien, die vor dem Prozeß geführt wurden, übersandt worden. In ihnen wird, ohne daß auf Einzelheiten eingegangen, insbesondere ohne daß die Höhe der von einzelnen Mietern verlangten Erhöhung angegeben wird, Klage für den Fall angekündigt, daß die in Aussicht genommenen Nachtragsverträge mit einer Ermäßigung der von der Klägerin verlangten Kostenmiete um 50 % von den Mietern nicht alsbald unterschrieben würden. Auch wenn man es für zulässig hält, daß der Vermieter unter Bezugnahme auf früher vorgelegte Berechnungen, die ihrerseits den Anforderungen des § 18 Abs. 1 Satz 2 1. BMG entsprechen (vgl. Senatsurteil vom 12. Januar 1966 - VIII ZR 175/64 = WM 1966, 225, 228 = BGHWarn 1966 Nr. 10) die formgerechte Mieterhöhungserklärung "nachholt", so muß doch der unbedingte Wille, die erhöhte Miete als geschuldet verlangen zu wollen, erklärt werden. Das ist bei den Schreiben vom 3. Juli und 4. Oktober 1967 als Bestandteil der Vergleichskorrespondenz nicht der Fall.

3. a) Anders verhält es sich mit der am 14. Dezember 1967 eingereichten Klagschrift. In ihr ist im einzelnen, wenn auch zum Teil nur durch Bezugnahme auf die den Mietern zugegangenen Matrizenschreiben nebst deren Anlagen ein unbedingtes Zahlungsverlangen gestellt worden. Daß auch in der Klage eine Mieterhöhungserklärung liegen kann, hat der erkennende Senat bereits früher entschieden (vgl. das oben ge-

nannte Urteil vom 25. März 1970, ferner Urteil vom 28. April 1965 - VIII ZR 132/63 = WM 1965, 769, 770 = BGHWarn 1965 Nr. 102).

b) Gleichwohl liegt auch insoweit eine wirksame Mieterhöhungserklärung nicht vor, weil sie verspätet ist. In Nürnberg ist § 22 1. BMG nach § 18 2. BMG idF 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 Wohnraumbe- wirtschaftungsgesetz vom 25. Juni 1967 (BayGVBl S.95) mit Ablauf des 31. Dezember 1967 außer Kraft getreten. Da die Mieterhöhung erst mit dem Zugang beim Mieter wirksam wird (§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB) und das einseitige Rechtsgeschäft der Mieterhöhung somit erst zu diesem Zeitpunkt zustande kommt, hätte sie den Beklagten noch vor dem 1. Januar 1968 zugehen müssen. Die Klagschrift ist den Beklagten jedoch erst am 11. Januar 1968 zugestellt worden.

Die Vorschrift des § 261 b Abs. 3 ZPO ist zu- gunsten der Klägerin nicht anwendbar. Die in ihr vor- gesehene Rückbeziehung der Zustellung auf den Zeit- punkt der Einreichung der Klage gilt nach Sinn und Zweck der Vorschrift nur für die Fälle, in denen le- diglich durch Klagerhebung (oder eine ihr ähnliche prozessuale Maßnahme vgl. § 209 Abs. 2 BGB) eine Frist gewahrt oder die Verjährung unterbrochen wer- den können. Das ist hier nicht der Fall. Die Kläge- rin konnte durch einfaches, der Form des § 126 BGB genügendes Schreiben, erreichen, daß der Mietzins erhöht wurde. Für Fälle der vorliegenden Art ist § 261 b Abs. 3 ZPO nicht geschaffen. Die Vorschrift

soll verhindern, daß der Kläger, der für die Fristwahrung auf die Mitwirkung des Staates angewiesen ist, durch etwaige seinem Einfluß entzogene Verzögerungen bei der Zustellung einen Schaden erleidet. Dieser Rechtsgedanke ist aus den dargelegten Gründen hier nicht anwendbar.

4. Es kommt deshalb darauf an, ob die Beklagten nach Treu und Glauben die Mieterhöhungserklärung der Klägerin gegen sich gelten lassen müssen.

Die Revision meint, die Beklagten hätten gegenüber den Schreiben vom 10. Januar 1961, 10. Oktober und 12. Oktober 1966 stets nur eingewendet, wegen ihrer Mieterdarlehen sei eine Mieterhöhung nach § 19 1. BMG ausgeschlossen, außerdem sei die Berechnung der Kostenmiete falsch. Hätten die Beklagten, so trägt die Revision vor, geltend gemacht, sie wollten die Mieterhöhung auch wegen Formmangels nicht gelten lassen, so würde die Klägerin nachträglich noch rechtzeitig formgerechte Erklärungen abgegeben haben.

a) Diesen Ausführungen kann insoweit nicht gefolgt werden, als damit der Einwand der Beklagten ausgeräumt werden soll, daß keine formwirksamen Mieterhöhungserklärungen abgegeben worden sind. An die Beseitigung der gesetzlich angeordneten Nichtigkeitsfolge bei Mängeln der vorgeschriebenen Form werden aus guten Gründen strenge Anforderungen gestellt. Hier jedenfalls kann den Beklagten im Rahmen der Abwägung nach § 242 BGB nicht angelastet werden, daß sie es unterließen, der Klägerin im Ergebnis Rechts-

rat darüber zu erteilen, wie sie zu dem von ihnen abgelehnten Ziel der Mieterhöhung, die sie aus materiell-rechtlichen Gründen für unzulässig hielten, gelangen könne. Im Gegensatz zu der vom erkennenden Senat in dem Urteil vom 14. November 1962 - VIII ZR 85/61 (WM 1962, 1406) entschiedenen Sache, in der dem Mieter die Berufung auf die Formnichtigkeit der Mieterhöhungserklärung versagt worden war, haben hier die Beklagten die Mieterhöhung nicht etwa dem Grunde nach anerkannt und nur der Höhe nach bestritten. Sie haben sich vielmehr geweigert, überhaupt eine Erhöhung zu bezahlen und geltend gemacht, es liege eine unwirksame Mieterhöhungserklärung vor. Deshalb sind sie nicht daran gehindert, nachträglich auch den Formmangel der Mieterhöhungserklärungen geltend zu machen.

b) Auch daraus, daß die Beklagten zu 3, 5, 6, 8 bis 10, 12, 14, 17, 19 bis 28 die ersten Mieterhöhungserklärungen widerspruchslos hingenommen und den verlangten Mehrbetrag bezahlt haben, kann nicht gefolgert werden, jedenfalls diese Beklagten hätten ein für alle Mal auf Einwände wegen der Form der Mieterhöhungserklärung verzichtet. Zutreffend führt das Berufungsgericht aus, daß aus diesem Verhalten nicht habe entnommen werden können, diese Beklagten wollten sich auch gegenüber anderen Mieterhöhungserklärungen des Einwandes des Formmangels begeben, und die Klägerin habe dies auch nicht so verstehen können.

c) Mit Erfolg macht die Klägerin aber geltend, sie sei von den Prozeßbevollmächtigten der Beklagten

davon abgehalten worden, noch kurz vor Klageerhebung der Schriftform genügende Zahlungsaufforderungen an die Beklagten zu richten.

Dem Schreiben der Klägerin vom 29. November 1967 ist zu entnehmen, daß sie beabsichtigte, vor Erhebung der Klage noch einmal sämtliche Beklagten durch Rechtsanwaltschreiben zur Zahlung der erhöhten Miete bzw. zur Aufgabe ihres Vorbehalts aufzufordern. Diese Absicht hat sie, wie das Schreiben vom 29. November 1967 gleichfalls ergibt, nur deshalb nicht verwirklicht, weil der Bevollmächtigte der Beklagten, Rechtsanwalt S■■■■, erklärte, eine besondere Zahlungsaufforderung sei nicht mehr erforderlich.

Das Berufungsgericht hat diese Äußerung lediglich unter dem rechtlichen Gesichtspunkt erörtert, ob Rechtsanwalt S■■■■ damit einen Verzicht auf die Einhaltung der Schriftform erklärt habe. Es hat festgestellt, ein solcher Verzicht liege nicht vor. Damit hat es indessen die rechtliche Tragweite dieser Erklärung nicht voll gewürdigt. Die Erklärung hatte zur Folge, daß die Klägerin es unterließ, die Beklagte schriftlich zur Zahlung aufzufordern und damit in Verbindung mit den den Beklagten bereits früher zugegangenen Mieterhöhungserklärungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen formgerecht eine Mieterhöhung zu einem Zeitpunkt zu erklären, zu dem dies wegen der Geltung des § 22 1. BMG noch möglich war (vgl. hierzu die bereits erwähnte Senatsentscheidung vom 12. Januar 1966 - VIII ZR 175/64 = BM 1966, 225, 228 = BGHWarn 1966 Nr. 10). Da die Klagschrift

vom 13. Dezember 1967 stammt, und am 14. Dezember 1967 bei Gericht eingegangen ist, muß davon ausgegangen werden, daß die schriftlichen Zahlungsaufforderungen spätestens bis zum 15. Dezember 1967 sämtlichen Beklagten zugegangen und die Mieterhöhungen demnach am 1. Januar 1968 wirksam geworden wären (§ 18 Abs. 3 Satz 1 1. BMG).

Daß diese Rechtsfolge nicht eintrat, hat der Bevollmächtigte der Beklagten jedenfalls objektiv durch seine Äußerung verhindert, die Beklagten bräuchten nicht mehr schriftlich zur Zahlung aufgefordert zu werden. Wegen des Außerkrafttretens des § 22 1. BMG müßte sich die Klägerin trotz ständig steigender Kosten für die Dauer der Mietverträge, d.h. grundsätzlich bis 1981, mit einem 1956 vereinbarten Mietzins begnügen, weil ihre im vorliegenden Rechtsstreit eingereichte Klage nicht mehr rechtzeitig, d.h. vor dem 1. Januar 1968, zugestellt worden ist. Dem steht gegenüber, daß die Beklagten durch ihre beharrliche Weigerung, dem Mieterhöhungsverlangen zu entsprechen oder auch nur auf die Vergleichsangebote der Klägerin einzugehen, es erreicht haben, daß diese ihr - jedenfalls grundsätzlich nicht unberechtigtes - Verlangen wegen des Außerkrafttretens der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht befriedigen kann.

Unter diesen Umständen kann die Berufung der Beklagten auf die Nichteinhaltung der Schriftform jedenfalls insoweit nicht anerkannt werden, als sie die Zahlung von Mieterhöhungen auch ab 1. Januar 1968

ablehnen (§ 242 BGB). Nachdem die Beklagten selbst durch ihren Bevollmächtigten die Veranlassung dazu gegeben haben, daß nicht mehr rechtzeitig schriftliche Zahlungsaufforderungen ergingen, setzen sie sich mit ihrem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn sie der Klägerin entgegenhalten, diese habe die Abgabe einer formgerechten Mieterhöhungserklärung vor dem 1. Januar 1968 unterlassen.

Das Berufungsgericht hat die Klage deshalb zu Unrecht abgewiesen, soweit die Klägerin Zahlung von Mieterhöhungen ab 1. Januar 1968 erstrebt. In diesem Umfang war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen, weil noch zu prüfen ist, ob dem Mieterhöhungsverlangen § 19 1. BMG entgegensteht, und ob, falls dies zu verneinen ist, die verlangten Mieten richtig berechnet sind. Zu beiden Punkten fehlt es bisher an tatsächlichen Feststellungen. Eine eigene Entscheidung des Revisionsgerichts ist deshalb nicht möglich.

Soweit die Klägerin Mieterhöhungen für die Zeit vor dem 1. Januar 1968 verlangt, ist die Klage unbegründet, so daß insoweit die Revision zurückgewiesen werden muß.

III. Soweit die Klägerin die Kostenverteilung im Verhältnis zu den Beklagten zu 2, 5 und 17 angreift, hinsichtlich deren die Hauptsache erledigt ist, kann sie schon mit Rücksicht auf § 567 Abs. 3 ZPO keinen Erfolg haben. Insoweit beruht die angefochtene Entscheidung auf § 91 a ZPO. Wäre sie in Form

eines Beschlusses ergangen, so wäre sie als Entscheidung eines Oberlandesgerichts nicht anfechtbar. Daran hat sich dadurch, daß wegen der gleichzeitigen Entscheidung in der Hauptsache in den übrigen Fällen die Kostenentscheidung ebenfalls in Form eines Urteils ergangen ist, nichts geändert. Entscheidend ist der sich aus §§ 91 a, 567 Abs. 3 ZPO ergebende Wille des Gesetzes, für die Kostenentscheidung bei erledigter Hauptsache den Rechtsmittelzug beim Oberlandesgericht enden zu lassen (BGH Urteil vom 24. Februar 1967 - V ZR 110/65 = NJW 1967, 1131 = WM 1967, 533 = BGHWarn 1967 Nr. 59).

IV. Die Kosten waren, soweit die Revision erfolglos blieb nach §§ 92, 97 ZPO der Klägerin aufzuerlegen. Die Entscheidung über die weiteren Kosten war hingegen dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Messner

Braxmaier

Dr. Hiddemann