

12

Verkündet
am 25. April 1956
Hoffmeister, Just. Angest.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. des Polstermeisters Heinrich B. [REDACTED],
2. der Ehefrau Lieselotte B. [REDACTED] geb. W. [REDACTED],
beide in M. [REDACTED], K. [REDACTED] Straße [REDACTED],
Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]
[REDACTED], K. [REDACTED] -

g e g e n

Mathilde S. [REDACTED] in M. [REDACTED], K. [REDACTED] Straße [REDACTED],
Beklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]
[REDACTED], K. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. April 1956 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bun-
desrichter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Spieler und
Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Koblenz vom 29. Juni
1954 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Grundbesitz der Beklagten - K [REDACTED] Straße [REDACTED] in M [REDACTED] - besteht aus vier selbständigen Grundstücken, die räumlich ein einheitliches Ganzes bilden. Auf einem davon befindet sich das von der Beklagten bewohnte Haus. Die hieran angrenzenden beiden Grundstücke (in Größe von insgesamt 134 qm) vermietete sie am 20. Januar 1949 für die Dauer von 20 Jahren an die Kläger, und zwar, wie es im § 1 des notariellen Mietvertrages heißt, "in der ungefähren Gesamtgröße von 105 Quadratmetern zur Errichtung eines Ladenlokals mit Werkstätte und Lagerraum". Der monatliche Mietzins beträgt 25,-- DM. Laut Vertrag sollen die Kläger berechtigt sein, nach Ablauf der Mietzeit die Mietgrundstücke zum angemessenen ortsüblichen Verkehrswert zu erwerben; für die anderen beiden Grundstücke räumt die Beklagte ihnen ein Vorkaufsrecht ein. Im § 4 des Mietvertrages ist vereinbart, die Mieter seien berechtigt, auf den gemieteten Grundstücken mit dem Boden fest verbunden ein Ladenlokal nebst Werkstätte und Lagerraum zu errichten; die Parteien seien sich darüber einig, daß diese Gebäulichkeiten in das Eigentum der Vermieterin übergehen; letztere sei verpflichtet, bei Lösung oder Beendigung des Vertragsverhältnisses den Betrag an die Mieter zu zahlen, den die von ihnen errichteten Gebäude in jenem Zeitpunkt nach Sachverständigen-Gutachten haben. Der § 10 des Vertrages hat folgenden Wortlaut:

"Weitere Aufbauten als die in diesem Vertrag vorgesehenen dürfen die Mieter nur im Einverständnis mit der Vermieterin vornehmen. Die Inanspruchnahme einer weiteren Grundstücksfläche als der im vorliegenden Vertrag vermieteten bedarf eines besonderen Zusatzvertrages."

In Ausführung des Vertrages errichteten die Kläger unmittelbar neben dem von der Beklagten bewohnten Haus und unter Verwendung von dessen Giebelwand ein einstöckiges Gebäude, das in Laden, Werkstatt und Lager aufgeteilt ist. Später wurde von ihnen im Einverständnis mit der Beklagten eine zwischen Werkstatt und Lager frei gebliebene Ecke auf der vermieteten Fläche durch einen Büroanbau ausgefüllt und ein Holzschuppen auf dem nicht mit vermieteten Teil des Gesamtgrundbesitzes durch ein festes Steinbauwerk ersetzt, das die Kläger als Zupfraum für ihre Polsterei benutzen.

Die Kläger beabsichtigen nunmehr, auf das von ihnen errichtete einstöckige Gebäude ein zweites Stockwerk aufzusetzen. Sie haben dies der Beklagten erstmals im Jahre 1951 mitgeteilt. Die Beklagte erklärte sich mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden; sie vertrat den Standpunkt, daß es dazu nach dem Vertrag ihres Einverständnisses bedürfe, und machte dessen Erteilung von einer Erhöhung des Mietzinses und weiteren Bedingungen abhängig.

Mit der Klage haben die Kläger beantragt, die Beklagte zu verurteilen, den weiteren Aufbau des Hauses K [REDACTED] Straße [REDACTED] entsprechend dem bei dem zuständigen Bauamt eingereichten Bebauungsplan zu dulden. Sie haben geltend gemacht, ihre Berechtigung zum Aufstocken gehe bereits aus dem Wortlaut des Mietvertrages hervor; es sei von vornherein beabsichtigt gewesen, ein zweistöckiges Gebäude zu errichten, und die Einschränkung im § 10, wonach "weitere Aufbauten" nur mit Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden dürften, beziehe sich überhaupt nicht auf eine Fortführung des Baues nach oben, sondern lediglich auf die Inanspruchnahme weiteren, bisher nicht bebauten



Grund und Bodens. Die Beklagte habe außerdem durch ihr Verhalten nach Vertragsabschluß wiederholt zu erkennen gegeben, daß sie mit der Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes einverstanden sei. Auf jeden Fall verstoße ihre Weigerung, dem neuen Bauvorhaben zuzustimmen, gegen Treu und Glauben; sie verfolge damit allein den Zweck, den Klägern Schaden zuzufügen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und das Vorbringen der Kläger bestritten. Zwar sei in der Tat von der Absicht gesprochen worden, später einmal aufzustocken; jedoch habe sie das nur als ein unbestimmtes Vorhaben der Kläger aufgefaßt und jedenfalls bisher keine Genehmigung dazu erteilt. Gerade um sich gegen die mit einem etwaigen Aufstocken verbundenen wirtschaftlichen Nachteile zu schützen, habe sie darauf bestanden, daß die Genehmigungsklausel - abweichend von einer ursprünglich vorgesehenen anderen Fassung des § 10 - in den Mietvertrag aufgenommen worden sei. Es bestehe für sie keine Verpflichtung, sich im Falle eines Aufstockens mit dem ohnehin viel zu niedrigen Mietzins von 25,- DM monatlich zu begnügen. Mit ihrer Weigerung verfolge sie nicht den Zweck, die Kläger zu schädigen; vielmehr habe sie dafür triftige Gründe.

Das Landgericht hat die Beklagte dem Klageantrag entsprechend zur Duldung des weiteren Aufbaues verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht dieses Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren Klageantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit dem Landgericht davon aus, daß die Behauptung der Beklagten, sie sei bei Abschluß des Mietvertrages vom 20. Januar 1949 und bei Unterzeichnung des Bauungsvorschlages vom 7. Februar 1949 "überrumpelt" worden, durch die Beweisaufnahme widerlegt worden sei. Es ist jedoch, abweichend von der erstinstanzlichen Entscheidung, der Ansicht, die Beklagte sei nach dem Vertrag nicht verpflichtet, den Klägern die Aufstockung zu gestatten.

1. Dieser Vertrag - so führt das Berufungsurteil aus - weise in seinem Wortlaut keine Unklarheiten auf, soweit es sich um die Rechte der Kläger und um die der Beklagten vorbehaltene Genehmigung handele. Zahl, Benutzungsart und Bauweise der auf den Mietgrundstücken zu errichtenden Räume sei in den §§ 1 und 4 genau festgelegt. Unter dem Wort "Aufbauten" im § 10 seien nach dem Sprachgebrauch sowohl Anbauten an ein bestehendes Gebäude als auch Aufstockungen zu verstehen. Das spreche dafür, daß vorheriges Einverständnis der Beklagten für sämtliche Fälle erforderlich sei, in denen die Kläger die Zahl der Räume über den in § 4 festgesetzten Umfang hinaus erhöhen wollten.

Der notarielle Vertrag habe die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich. Ein abweichender Wille der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sei nicht bewiesen. Bei den Vorverhandlungen habe man allerdings über die Absicht der Kläger gesprochen, später einmal eine Aufstockung vorzunehmen. Aber selbst wenn damals in dieser Beziehung Einigkeit bestanden haben sollte, so seien

jene Besprechungen nicht Gegenstand des späteren Vertrages geworden; ein etwaiges früheres Einigsein der Parteien vermöge, sofern nicht sein Fortbestand bis zum Vertragsabschluß nachgewiesen werde, die Richtigkeits- und Vollständigkeitsvermutung der endgültigen Vereinbarung nicht zu entkräften. Im übrigen habe nach dem Beweisergebnis die Beklagte bei den Vorverhandlungen lediglich den in ihrem Beisein erörterten Plänen der Kläger, später einmal aufzustocken, nicht widersprochen; eine bindende Zusage habe sie nicht erteilt. Auch eine Auslegung der Vorverhandlungen nach § 133 BGB führe zu keiner abweichenden Würdigung dessen, was in den §§ 10 und 4 des Vertrages niedergelegt ist. Wenn die Beklagte damals einer späteren Aufstockung nicht grundsätzlich abgeneigt gewesen sei, so habe sie sich doch ihr Einverständnis ausdrücklich vorbehalten. Sie habe überdies einer zunächst in Aussicht genommenen, für die Kläger günstigeren Fassung des § 10 - wonach die Mieter das Recht haben sollten, "auf dem Grundstück Neubauten und später Umbauten und Anbauten vorzunehmen", und die Grundstückseigentümerin "der Ausführung solcher Baulichkeiten", sofern sie von der Baupolizeibehörde genehmigt werden, "nicht widersprechen" könne - nicht zugestimmt, sondern darauf bestanden, daß der Paragraph den jetzigen Wortlaut erhielt. Auf Grund der Vorverhandlungen hätten die Kläger ihn nicht anders auffassen können, als daß für jedes weitere Bauwerk, insbesondere auch für eine Aufstockung, das vorherige Einverständnis der Beklagten einzuholen war.

Das Berufungsgericht führt weiter im einzelnen aus, die Kläger könnten sich für ihre gegenteilige Auslegung auch nicht darauf berufen, daß im § 1

des Vertrages die vermietete Gesamtfläche nur mit ungefähr 105 qm angegeben sei, während sie in Wirklichkeit 134 qm betrage, oder darauf, daß die vereinbarte einstöckige Bauweise nur als "Provisorium" gedacht gewesen sei. Für den Standpunkt der Beklagten spreche ferner die geringe Höhe des vereinbarten Mietzinses sowie der Umstand, daß die Kläger zur eigenen Benützung der Baulichkeiten auf der gemieteten Fläche vertraglich nicht unter allen Umständen bis zum Ende der Mietzeit verpflichtet seien, sondern nach § 5 Abs 2 das Recht hätten, bei Erwerb anderen Grundbesitzes das Mietgrundstück mit aufstehenden Gebäuden anderweitig zu vermieten. Ebensovienig lasse sich aus dem Verhalten der Beklagten nach Vertragsabschluß entnehmen, daß sie am 20. Januar 1949 den Willen gehabt habe, eine Aufstockung nicht von ihrem Einverständnis abhängig zu machen. Wenn sie den Bebauungsvorschlag vom 7. Februar 1949 - mit der Skizze des sogenannten Bauabschnittes II, der einen Ausbau des zweiten Stockwerkes vorsah - mit unterzeichnet habe, so stehe das nicht im Widerspruch zu dem Inhalt der Vorverhandlungen: die Beklagte habe den Klägern eine Aufstockung keineswegs unmöglich machen wollen, zumal da diese unter Umständen auch in ihrem eigenen Interesse hätte liegen können; aber ihre Bereitwilligkeit sei durchaus mit dem Genehmigungsvorbehalt des § 10 vereinbar gewesen und schließe dessen Anwendung im Falle der Aufstockung nicht aus. Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht könne endlich auch nicht aus einer Vertragsauslegung nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte gemäß § 157 BGB hergeleitet werden.

2. Die Revision bekämpft die Auffassung des Berufungsgerichts, wonach unter "Aufbauten" im Sinne

von § 10 Satz 1 des Vertrages vom 20. Januar 1949 nicht nur Anbauten, sondern auch Aufstockungen zu verstehen sind; sie vertritt demgegenüber den Standpunkt, daß die Kläger nach dem Vertrag berechtigt seien, das von ihnen auf den Mietgrundstücken errichtete Gebäude auch ohne Einverständnis der Beklagten mit einem zweiten Stockwerk zu versehen.

Dem kann indessen nicht beigetreten werden. Bei der Beantwortung der Frage, ob der Genehmigungsvorbehalt des § 10 auch für Aufstockungen gelte, handelt es sich um die Auslegung eines Individualvertrages, die der Nachprüfung durch das Revisionsgericht nur in beschränktem Umfange unterworfen ist. Das Berufungsurteil hat sich mit der streitigen Vertragsbestimmung eingehend auseinandergesetzt und zur Ermittlung ihres Inhalts sämtliche zu Gebote stehenden Erkenntnisquellen verwertet. Seine Untersuchung hat sich keineswegs auf den Wortlaut des Vertrages, insbesondere die sprachliche Bedeutung des Wortes "Aufbauten", beschränkt. Vielmehr ist zugleich der gesamte übrige Tatsachenstoff, soweit er aus dem Sachvortrag der Parteien hervorging, und das Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme zur Vertragsauslegung herangezogen worden; so hat das Berufungsgericht u.a. den Inhalt der Vorverhandlungen und das Verhalten der Beklagten nach Vertragsabschluß im einzelnen gewürdigt und hat geprüft, welche Schlüsse sich daraus auf den Willen der Vertragsschließenden ziehen lassen; es hat ferner auch dazu, daß die Quadratmeterzahl der vermieteten Grundstücke größer ist als die bisher bebaute Fläche und daß die einstöckige Bauweise von den Parteien "nur als Provisorium gedacht" war, ausführlich Stellung genommen. Wenn es auf Grund

dieser Gesamtwürdigung zu dem Ergebnis gelangt ist, daß die von den Klägern geplante Erweiterung des Bauwerks nach oben vertraglich nur im Einverständnis mit der Beklagten statthaft sei, so läßt sich das aus Rechtsgründen nicht beanstanden.

Der Hinweis der Revision darauf, daß bei den Vorverhandlungen wiederholt von einer späteren Aufstockung gesprochen worden sei, daß der Beklagten die dahingehenden Absichten der Kläger bekannt gewesen seien und daß sie ihren Darlegungen nicht widersprochen habe, gibt zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlaß. Das Berufungsgericht hat die angeführten Tatsachen nicht etwa übersehen, sondern sie im Rahmen seiner Vertragsauslegung ausdrücklich erörtert; es hat dazu in einer für das Revisionsgericht bindenden Weise tatsächlich festgestellt, die Beklagte habe gegen die Zukunftspläne der Kläger zwar grundsätzlich nichts einzuwenden gehabt, sie habe sich aber für die Ausführung dieser Pläne ihr vorheriges Einverständnis vorbehalten. Das verstößt auch nicht, wie die Revision meint, gegen Treu und Glauben und die Auffassung des Verkehrs. Die Vereinbarkeit der geschilderten Vertragsauslegung mit den Grundsätzen des § 157 BGB ist vom Berufungsgericht geprüft worden. Es hat dazu ausgeführt: der Vertrag vom 20. Januar 1949 weise hinsichtlich der Aufstockung keine Lücke auf, die im Wege der Auslegung geschlossen werden müßte, vielmehr hätten die Parteien diese Möglichkeit durchaus ins Auge gefaßt, aber die Ausführung von dem Einverständnis der Beklagten abhängig gemacht; wollte man entgegen dem festgestellten Parteiwillen die Erforderlichkeit des Einverständnisses für die jetzt beabsichtigte Aufstockung verneinen, so würde das zu einer unzulässigen Abänderung und

Einschränkung des Vertragsinhalts führen. Diese Erwägungen geben zu rechtlichen Bedenken keinen Anlaß.

Hält sonach die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts den Revisionsangriffen stand, so braucht nicht mehr abschließend dazu Stellung genommen zu werden, ob nicht auch dann, wenn der § 10 im Mietvertrag fehlen würde, die Kläger bereits auf Grund der übrigen vertraglichen Bestimmungen gehindert wären, gegen den Willen der Vermieterin aufzustocken. Der Gedanke ist immerhin nicht von der Hand zu weisen, daß die Befugnis der Mieter zum Bauen, nachdem sie einmal die in den §§ 1 und 4 nach Zahl und Nutzungsart näher beschriebenen Räume erstellt haben, damit ausgeschöpft sei.

II. Die Kläger machen ferner geltend, selbst wenn der Vertrag dahin auszulegen wäre, daß das Aufsetzen eines zweiten Stockwerkes nur im Einverständnis mit der Vermieterin zulässig sei, so müsse die Beklagte gleichwohl jetzt die von ihnen beabsichtigte Aufstockung dulden, weil sie sich nach Vertragsabschluß damit einverstanden erklärt habe; letzteres gehe aus ihrem schlüssigen Verhalten hervor.

1. Das Berufungsgericht hat eine solche Erteilung des Einverständnisses verneint. Es geht davon aus, daß nach Abschluß des Mietvertrages vom 20. Januar 1949 bei der Planung des eingeschossigen Gebäudes bereits die Möglichkeit einer späteren Aufstockung berücksichtigt worden sei; dies sei der Beklagten nicht nur von dem Architekten und dem Bauunternehmer der Kläger sowie von ihrem eigenen Berater, dem Maurerpolier D. [REDACTED], erklärt worden, sondern auch der von ihr selbst mit unter-

zeichnete Bebauungsvorschlag vom 7. Februar 1949 (der zusammen mit einem Bauplan vom März 1949 zwei Monate später baupolizeilich genehmigt wurde) weise als "Bauabschnitt II" den Ausbau des zweiten Stockwerkes auf. Dieser Bauabschnitt sei aber - so führt das Berufungsgericht weiter aus - auf der Zeichnung lediglich in der Form einer Ansichtsskizze dargestellt gewesen, während man für den "Bauabschnitt I" (Erdgeschoß), für den allein zunächst die baupolizeiliche Genehmigung nachgesucht und erteilt worden sei, zugleich die erforderlichen Pläne und Erläuterungen beigelegt habe. Diese Pläne hätten sich nur auf die vertraglich vorgesehenen drei Räume erstreckt. Da die Kläger damals lediglich diese drei Räume in eingeschossiger Bauweise errichten wollten und eine weitergehende Genehmigung der Baupolizei nicht beantragt hätten, könne in der Unterzeichnung des Schriftstücks vom 7. Februar 1949 und in dem widerspruchslosen Anhören der unverbindlichen späteren Absichten der Kläger keine stillschweigende Einverständniserklärung der Beklagten mit einer künftigen Aufstockung gesehen werden. Eine derartige Erklärung liege auch nicht darin, daß die Beklagte durch ihren Berater D. [REDACTED] den Wunsch habe äußern lassen, die Bauweise möge mit Rücksicht auf eine spätere Aufstockung geändert werden, und daß sie eine stärkere Fundamentierung des Baues geduldet habe; denn die Möglichkeit, später einmal aufzustocken, habe im Vertrag keineswegs grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen, vielmehr hätten die Parteien die Erteilung des Einverständnisses zu solchen späteren Baumaßnahmen gerade vertraglich vorgesehen.

2. Die Revision beanstandet diese Erwägungen und bittet um Nachprüfung, ob in dem Verhalten der Beklagten nicht doch eine Zustimmung zur Aufstockung zu erblicken sei. Ihre Bedenken sind jedoch nicht berechtigt.

Wenn die Beklagte - worauf die Revision in diesem Zusammenhang erneut hinweist - nicht zu erkennen gegeben hat, daß sie mit einer zukünftigen Aufstockung nicht einverstanden gewesen sei, so lag darin doch keineswegs die stillschweigende Erklärung des nach § 10 vorbehaltenen Einverständnisses. So wenig aus einem solchen lediglich passiven Verhalten der Beklagten in der Zeit vor Vertragsabschluß, wie bereits ausgeführt wurde, entnommen werden konnte, daß die Erweiterung des zunächst vorgesehenen eingeschossigen Bauwerkes nach oben in das freie Belieben der Kläger gestellt sein sollte, läßt es auch für die Zeit nachher keinen dahingehenden Schluß zu. Der Umstand, daß die Beklagte gegen die Baupläne der Kläger für die Zukunft keine grundsätzlichen Einwendungen erhob, war mit ihrer Absicht, die tatsächliche Ausführung dieser Pläne zunächst noch in der Schwebe zu lassen und die endgültige Entscheidung erst später zu treffen, durchaus vereinbar. Aus dem gleichen Grunde erweist sich auch die weitere Erwägung der Revision, die Beklagte habe durch die Unterzeichnung des Bebauungsvorschlages vom 7. Februar 1949 diesen genehmigt, als nicht stichhaltig; im übrigen bezog sich nach den für das Revisionsgericht bindenden Feststellungen des Berufungsurteils ihre Unterschrift und das darin zum Ausdruck kommende Einverständnis lediglich auf den "Bauabschnitt I", d.h. die Erstellung der drei bereits vertraglich vorgesehenen Räume in

eingeschossiger Bauweise, denn nur hierfür enthielt der Bebauungsvorschlag die vorschriftsmäßigen Pläne und Erläuterungen. Daß in der Zustimmung der Beklagten zur Verstärkung der Fundamente und in ihrem Wunsch nach einer veränderten Bauweise keine Genehmigung der zukünftigen Aufstockung lag, hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen; diese Annahme wird auch durch das, was die Revision über die Höhe der den Klägern erwachsenen Mehrkosten vorträgt, nicht erschüttert. Wenn die Beklagte - die ohnehin unmittelbar neben der Baustelle wohnte - und ihr Berater D. "sich fast täglich um den Bau, der vor ihren Augen erfolgte, gekümmert" haben, so folgt aus dieser Tatsache ebensowenig ihr erklärtes Einverständnis mit einem späteren Aufstocken wie daraus, daß der Zeuge W. der Vater der Klägerin zu 2, eine derartige Schlußfolgerung gezogen haben und deshalb überrascht gewesen sein mag, als die Beklagte die Aufstockung nicht gestattete.

III. Der Klageanspruch wird schließlich noch darauf gestützt, daß die Beklagte mit ihrer Weigerung, dem Ausbau des zweiten Stockwerkes zuzustimmen, allein den Zweck verfolge, den Klägern Schaden zuzufügen (Schikane), und daß ihr Verhalten zugleich gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstoße.

1. Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt, die Beklagte handele, wenn sie von ihrem Recht aus § 10 des Mietvertrages Gebrauch mache, nicht schikanös im Sinne des § 226 BGB; denn sie habe glaubhaft angegeben, daß sie befürchte, durch ein Aufstocken des Neubaus könne der Wert ihres Hausgrund-

stückes beeinträchtigt werden. In der Verweigerung der vertraglich vorgesehenen Einverständniserklärung seitens der Beklagten liege auch kein Verstoß gegen Treu und Glauben nach § 242 BGB oder ein sittenwidriges Handeln nach § 826 BGB. Wenn es der Beklagten darum zu tun sei, aus ihrer vertraglichen Befugnis einen möglichst großen finanziellen Vorteil zu ziehen, so könne ihr das nicht verübelt werden. Der vertraglich vereinbarte Mietzins betrage nur 25,-- DM im Monat, und es sei der Beklagten nicht zuzumuten, für diesen verhältnismäßig geringen Betrag auch noch eine Aufstockung zu gestatten. Sie habe das Recht, als Gegenleistung für ihre Zustimmung eine größtmögliche Mieterhöhung anzustreben, zumal da sie auf Mieteinnahmen angewiesen sei. Zwar brauche sie, da die Kläger ihr vertragliches Recht zum Ankauf der Mietgrundstücke schon jetzt ausgeübt hätten, nicht mehr zu befürchten, sie würde einmal außerstande sein, die Forderung der Mieter auf Ersatz ihrer Verwendungen abzulösen. Aber ihre weitere Befürchtung, das Aufstocken könne mittelbar zu einer Wertminderung ihres Hausgrundstückes führen, sei nicht unbegründet. Selbst wenn die Beklagte nunmehr unter keinen Umständen - auch nicht bei Angebot eines sehr hohen Mietzinses - bereit sei, eine Aufstockung zu gestatten, könne das auf rein wirtschaftlichen Erwägungen beruhen, denn offenbar wolle sie erst einmal die Entwicklung des Grundstücksmarktes abwarten und darum zunächst keine Bindung vor Ablauf der Mietzeit eingehen.

2. Die Revision macht geltend, das Berufungsgericht verkenne die Bedeutung des das gesamte Rechtsleben beherrschenden Grundsatzes von Treu und Glauben, wonach jeder Vertragspartner auf berechnete

Interessen des anderen Teiles billigerweise Rücksicht nehmen und gegebenenfalls zur Abwendung eines Schadens, der dem anderen droht, mitwirken müsse. Ob die Beklagte die Zustimmung erteilen wolle, stehe nicht in ihrem willkürlichen Ermessen oder Belieben. Die Aufstockung sei für die Kläger, wie sie unter Beweisantritt vorgetragen hätten, zur Aufrechterhaltung ihres Betriebes und ihrer Existenz dringend notwendig, während für die Beklagte dadurch eine Belastung nicht eintreten würde. Ihre Weigerung habe keinen vernünftigen Sinn. Die Annahme des Berufungsurteils, daß der Wert ihres Hausgrundstückes durch die Aufstockung beeinträchtigt werden könne, entbehre jeder Begründung; hierfür hätten die Kläger, wenn sie gemäß § 139 ZPO vom Gericht darauf hingewiesen worden wären, Beweis durch Antrag auf Sachverständigen-Gutachten angetreten. Die Beklagte wolle mit ihrer Weigerung nur einen ungerechtfertigten, wucherischen Mietzins erzwingen.

Die Rüge kann keinen Erfolg haben.

Ob die Revision das Berufungsurteil insoweit angreifen will, als darin das Vorliegen einer Schikane im Sinne von § 226 BGB verneint worden ist, läßt ihr Vortrag nicht einwandfrei erkennen. Auf jeden Fall halten die Ausführungen des Urteils zu diesem Punkt einer rechtlichen Nachprüfung stand. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß § 226 BGB die Ausübung von Rechten nur dann verbiete, wenn jeder andere Zweck als derjenige, einem anderen Schaden zuzufügen, objektiv ausgeschlossen sei (RGZ 98, 15 177). Diese Voraussetzungen sieht es im vorliegenden Falle nicht als gegeben an, da die Beklagte nach ihrer glaub-

haften Angabe befürchte, der Wert ihres Hausgrundstückes, bei dem es sich um einen Altbau handele, könne durch die Aufstockung des unmittelbar angrenzenden Neubaus der Kläger eine Beeinträchtigung erfahren, und da das Bestreben der Beklagten, im Falle eines Verkaufes ihres Hauses einen möglichst hohen Preis zu erzielen, verständlich sei; die Befürchtung der Beklagten entbehre "objektiv nicht jeder Begründung". Mit diesen Feststellungen, die im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegen, ist der Vorwurf der Schikane ausgeräumt. Wenn die Revision eine Verletzung der verfahrensrechtlichen Bestimmung des § 139 ZPO darin erblickt, daß den Klägern vom Gericht nicht anheimgestellt worden sei, für ihre Gegenbehauptung Beweis anzutreten, so läuft das auf eine Überspannung der richterlichen Fragepflicht hinaus; denn den Klägern war aus dem eingehenden schriftsätzlichen Vorbringen der Beklagten in erster Instanz (vgl insbesondere S 4 f des Schriftsatzes vom 8. März 1952, S 4 und 6 des Schriftsatzes vom 5. Mai 1952 und S 7 f des Schriftsatzes vom 19. Juni 1952) bekannt, daß diese die Ansicht vertrat, sie werde durch das Aufstocken einen Vermögensausfall erleiden, und sie hätten daher, falls sie sich demgegenüber auf ein Sachverständigen-Gutachten berufen wollten, dies auch ohne Hinweis seitens des Gerichts tun müssen.

Auch die Ausführungen des angefochtenen Urteils zu § 242 BGB werden durch die Angriffe der Revision nicht erschüttert. Soweit diese behauptet, das Berufungsgericht lehne ebenfalls die Auffassung der Beklagten, wonach die Kläger während des Mietvertrages die Aufstockung nicht verlangen könnten, ab und vertrete den Standpunkt, daß die Beklagte zur Erteilung ihres Einverständnisses zu einer späteren Aufstockung vertraglich verpflichtet sei, beruht das auf einem Mißverständnis: von einer vertraglichen Verpflichtung der Beklagten, den Bauplänen der Kläger zuzustimmen, ist an der von der Revision angeführten Stelle des Berufungsurteils (§ 20) keine Rede, vielmehr heißt es dort lediglich, die Erteilung des Einverständnisses sei "vertraglich vorgesehen" gewesen. Letzteres bedeutet indessen nicht, daß die Kläger einen Rechtsanspruch auf Einverständniserteilung hatten. Nach dem insoweit übereinstimmenden Willen der Vertragschließenden sollte es der freien Entschließung der Beklagten vorbehalten bleiben, ob sie weiteren "Aufbauten" zustimmen würde oder nicht. Wenn die Kläger sich auf das Wagnis, hierin von ihrer Vertragspartnerin abhängig zu sein, nicht einlassen wollten, hätten sie den Vertrag in dieser Form nicht abschließen dürfen. Daß die Beklagte mit ihrer jetzigen Weigerung nicht lediglich den Zweck verfolgt, den Klägern Schaden zuzufügen, hat das Berufungsgericht für die Revisionsinstanz bindend festgestellt.

IV. Da sich die Revision somit als unbegründet erweist, war sie mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Spieler

Dr. Rothe