

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 577, 1092, 1093

- a) Ein dingliches Wohnrecht fällt jedenfalls dann unter die Regelung des § 577 Satz 1 BGB, wenn es sich auf sämtliche vermieteten Räume erstreckt.
- b) Das gilt ohne Rücksicht darauf, ob dem Wohnberechtigten gestattet worden ist, die Ausübung seines Rechts einem anderen zu überlassen.
- c) Zur Frage, wem in einem solchen Fall der Mietzins gebührt.

BGH, Urt. v. 2. Juni 1972 - V ZR 154/70 - OLG München
LG Kempten

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 154/70

URTEIL

Verkündet am
2. Juni 1972
H i r t h ,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Landwirts Xaver M [REDACTED],
 2. der Ehefrau Anna M [REDACTED] geb. P [REDACTED],
- beide in B [REDACTED] Gemeinde S [REDACTED] bei K [REDACTED]
(Allgäu), Haus Nr. [REDACTED]

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED]

g e g e n

die Krankenschwester Scholastika G [REDACTED] geb. P [REDACTED]
in W [REDACTED] bei B [REDACTED], K [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 23. April 1970 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Den beklagten Eheleuten gehört ein landwirtschaftliches Anwesen in B■■■■■■■■■■; die Frau hat es, als sie noch ledig war, von ihrer am 11. Mai 1966 verstorbenen Tante geerbt und nach erfolgter Eheschließung zur ideellen Hälfte an den Mann übereignet. Die Erblasserin hatte ihrer Schwester, der Klägerin, auf Lebenszeit ein unentgeltliches dingliches Wohnrecht an bestimmten Räumen jenes Anwesens (drei Zimmern und einer Küche im zweiten Stock) vermacht. In Erfüllung des Vermächtnisses räumten beide Beklagte im Juni 1967 der Klägerin dieses Wohnrecht ein, und es wurde am 1. August 1967 in das



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Grundbuch eingetragen. Die Klägerin, die außerhalb B[REDACTED] berufstätig ist, übt das Wohnrecht nicht aus. Die von ihm umfaßten Räume sind zum größten Teil (Küche und zwei Zimmer) an ein Ehepaar F[REDACTED] vermietet, das dort schon 1951 eingezogen ist. Den Mietzins, monatlich 40 DM, kassieren seit dem Tode der Erblasserin die Beklagten.

Die Klägerin nimmt ihn wegen ihres dinglichen Wohnrechts für sich in Anspruch und hat die Beklagten auf Erstattung der nach dem Erbfall eingenommenen Beträge verklagt. Demgegenüber vertreten die Beklagten den Standpunkt, daß der Mietzins ihnen als Grundstückseigentümern gebühre, zumal da die Klägerin ohne triftigen Grund von dem Wohnrecht keinen Gebrauch mache und bisher nicht einmal die Freigabe der den Eheleuten F[REDACTED] überlassenen Räume verlangt habe; eine Überlassung dieser Räume an Dritte sei ihr weder von der Erblasserin noch von ihnen, den Beklagten, gestattet worden.

Das Landgericht hat der Klage im vollen Umfang, das Oberlandesgericht hat ihr nur in Höhe der seit dem Grundbucheintrag des Wohnrechts fällig gewordenen Mietbeträge stattgegeben und sie hinsichtlich des Zeitraums vorher abgewiesen. Mit ihrer im Berufungsurteil zugelassenen Revision erstreben die Beklagten weiterhin völlige Klageabweisung. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Kraft des ihr vermächtnisweise zugewendeten, im Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB) eingetragenen Wohnrechts darf die Klägerin Räume im Anwesen der Beklagten nach § 1093 BGB unter Ausschluß des Eigentümers als Wohnung benutzen. Von dieser Befugnis macht sie aus Gründen, über deren Berechtigung die Parteien verschiedener Meinung sind, keinen Gebrauch. Ob sie stattdessen den Mietzins, den die Eheleute F [REDACTED] für einen Teil der Räume an die Beklagten entrichten, von diesen - sei es wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff BGB) oder aus sonstigen rechtlichen Gesichtspunkten - herausverlangen kann, hängt in erster Linie davon ab, wem bei Zusammentreffen eines Mietvertrags mit einem dinglichen Wohnrecht die Rechte aus dem Mietvertrag zustehen (Nr. 2). Falls dies die Klägerin ist, muß ferner geprüft werden, welche Bedeutung dem Vorbringen der Beklagten zukommt, ihr sei nicht gemäß § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB gestattet worden, die Ausübung des Wohnrechts einem anderen zu überlassen (Nr. 3).

Im Streit sind, nachdem das Oberlandesgericht den Klageanspruch für die Zeit vom Erbfall (11. Mai 1966) bis zur Eintragung des Wohnrechts im Grundbuch (1. August 1967) abgewiesen hat und seitens der Klägerin kein Rechtsmittel eingelegt worden ist, jetzt noch die Beiträge, welche die Eheleute F [REDACTED] in der Folgezeit

(August 1967 bis einschließlich März 1970) an die Beklagten bezahlt haben. Diese Zahlungen wurden, worüber zwischen den Parteien nunmehr Einigkeit besteht, auf Grund eines gültigen Mietvertrages geleistet; diesen hatte die Erblasserin mit den ursprünglich zwangsweise (nach dem damaligen Kontrollratgesetz Nr. 18) in ihr Anwesen eingewiesenen Eheleuten F. [REDACTED] stillschweigend geschlossen, und nach ihrem Tode sind zuerst die Zweitebeklagte als Alleinerbin und sodann bei der Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils auch gemäß § 571 BGB der Erstbeklagte in das Vertragsverhältnis eingetreten.

2. Was die Rechte aus dem Mietvertrag anbetrifft, so standen sie nach Ansicht des Berufungsgerichts während des in Betracht kommenden Zeitraums der Klägerin zu. Es entnimmt dies aus § 577 Satz 1 BGB. Hiernach sind die Vorschriften der §§ 571 bis 576 BGB entsprechend anwendbar, wenn der bisherige Vermieter den Mietgegenstand nach Überlassung an den Mieter zugunsten eines Dritten mit einem Recht belastet, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen wird. Die entsprechende Anwendung des § 571 Abs. 1 BGB hat in einem solchen Fall zur Folge, daß der Dritte während der Dauer seiner Rechtsinhaberschaft anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis eintritt. Die Voraussetzungen für einen Eintritt der Klägerin in den zwischen den Beklagten und den Eheleuten F. [REDACTED] bestehenden Mietvertrag erachtet das Berufungsgericht für gegeben: Das dingliche Wohnrecht, um dessen Auswirkungen es hier

geht, erstrecke sich auf sämtliche vermieteten Räume. Ob die Klägerin tatsächlich die Absicht habe, die Eheleute F [REDACTED] aus diesen Räumen zu verdrängen, oder ob es ihr nur auf den Mietzins ankomme, spiele für die Anwendbarkeit des § 577 Satz 1 BGB keine Rolle. Maßgebend sei allein, daß bei voller Ausübung des Wohnrechts seitens der Klägerin die Mieter nicht mehr imstande wären, die ihnen von den Beklagten überlassenen Räume in der bisherigen Weise vertragsgemäß zu gebrauchen.

Diese Erwägungen, aus denen das Berufungsgericht den Schluß gezogen hat, die Klägerin habe mit ihrem Eintritt in das Mietverhältnis zugleich den Anspruch auf den Mietzins (§ 535 Satz 2 BGB) erworben, werden von der Revision als rechtsfehlerhaft bekämpft. Sie stellt zur Nachprüfung, ob die Bestellung eines dinglichen Wohnrechts, das als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen wird, überhaupt die in § 577 Satz 1 BGB vorgesehene Wirkung auszulösen vermöge, und vertritt den Standpunkt, es handele sich dabei in Wahrheit um einen Anwendungsfall des zweiten Satzes dieser Vorschrift. Durch die Wohnrechtsausübung werde nämlich der Mieter in dem vertragsmäßigen Gebrauch der Mieträume lediglich beschränkt, der Gebrauch werde ihm keineswegs vollständig entzogen. Infolgedessen sei die Klägerin gemäß § 577 Satz 2 BGB den Eheleuten F [REDACTED] gegenüber verpflichtet, die Ausübung ihres Wohnrechts insoweit zu unterlassen, als sie dadurch den vertragsmäßigen Gebrauch der von ihnen bewohnten Räume beeinträchtigen würde.

Das ist jedoch nicht richtig. Daß ein dingliches Wohnrecht im Sinne von § 1093 BGB unter die gesetzliche Regelung des § 577 Satz 1 BGB, nicht des Satz 2 aaO fällt, entspricht der im Schrifttum nahezu einhellig vertretenen Auffassung (Planck/Knoke, BGB 4. Aufl. § 577 Anm. 2 a; BGB RGRK 11. Aufl. § 577 Anm. 1 a; Palandt/Putzo, BGB 31. Aufl. § 577 Anm. 2; Soergel/Mezger, BGB 10. Aufl. § 577 Anm. 3; Staudinger/Kiefersauer, BGB 11. Aufl. § 577 Anm. 3; Erman/Schopp, BGB 4. Aufl. § 577 Anm. 1; Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse 15. Bearbeitung § 133 I 2 d; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts 10. Aufl. Band 2 § 48 IV, S. 162; vgl. auch Roquette, NJW 1957, 525, 526 und BB 1967, 1177, 1180). Der erkennende Senat trägt keine Bedenken, sich dem zum mindesten für solche Fälle anzuschließen, in denen, wie hier, das Wohnrecht sämtliche vermieteten Räume umfaßt. Weichen auch das schuldrechtliche Mietrecht über Wohnräume (§§ 535 ff BGB) und das dingliche Wohnrecht (§ 1093 BGB) in mehrfacher Hinsicht voneinander ab (Urteil des Senats vom 10. Mai 1968, V ZR 221/64, LM BGB § 398 Nr. 20 = WM 1968, 775), so stimmen sie doch darin überein, daß sie dem jeweils Berechtigten die volle Sachherrschaft über die seinem Recht unterworfenen Räumlichkeiten gewähren: Dem Mieter steht daran gemäß § 535 Satz 1 BGB der Gebrauch und damit der unmittelbare Besitz zu (Soergel/Mezger aaO §§ 535-536 Anm. 58); der Inhaber des dinglichen Wohnrechts darf ebenfalls die Räume in Besitz nehmen (§§ 1093 Abs. 1 Satz 2, 1036 BGB) und unter Ausschluß des Eigentümers benutzen (§ 1093 Abs. 1 Satz 1 BGB); beide können sich, wenn jemand sie in ihrer Rechtsausübung beeinträchtigt,

nach Maßgabe der §§ 859 ff BGB dagegen zur Wehr setzen (Besitzschutz; vgl. Roquette, NJW 1957, 525, 526). Die Befugnisse aus Raummiete einerseits und dinglichem Wohnrecht andererseits sind also, wie das angefochtene Urteil zutreffend annimmt, in wesentlichen Punkten identisch. Das hat bei personeller Verschiedenheit der Berechtigten zur Folge, daß die Rechtsausübung des einen die des anderen vollständig ausschließt.

Inwieweit einer Anwendung des § 577 Satz 1 BGB auf dingliche Wohnrechte praktische Abgrenzungsschwierigkeiten entgegenstehen, die sich nach Ansicht der Revision dann ergeben könnten, wenn nicht alle vermieteten Räume den Gegenstand eines solchen Rechts bilden, sondern nur ein mehr oder weniger großer Teil von ihnen, braucht hier nicht entschieden zu werden. Denn das Wohnrecht der Klägerin ergreift die gesamte von den Eheleuten F. innegehabte Wohnfläche und geht sogar noch darüber hinaus. Dahinstehen kann infolgedessen, ob im Falle eines auf einzelne Mieträume begrenzten dinglichen Wohnrechts, wie die Revision meint, keine völlige Entziehung, vielmehr bloß eine Beschränkung des Mietgebrauchs vorläge (so anscheinend Staudinger/Kiefersauer aaO § 577 Anm. 5 Abs. 1), oder ob dann nicht - weil der Unterschied zwischen den beiden Sätzen des § 577 BGB ersichtlich nur den Grad (die "Intensität") der jeweiligen Inanspruchnahme des Mietobjektes betrifft - entgegen der Meinung der Revision doch eine "Aufspaltung" des Mietverhältnisses in zwei räumliche Bereiche stattfinden müßte, von denen der eine dem Wohnrecht unterliegt und der andere nicht

(darüber, daß es nicht auf die "Wohnung" als solche - die Revision stellt diesen Begriff in den Vordergrund -, sondern auf die einzelnen Räume ankommt, vgl. Roquette, NJW 1957, 525 Fußn. 1).

Ohne Erfolg beruft sich die Revision in diesem Zusammenhang schließlich auf § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach die Ausübung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten nur dann einem anderen überlassen werden kann, wenn die Überlassung gestattet ist. Für die Abgrenzung zwischen Entziehung des Mietgebrauchs (§ 577 Satz 1 BGB) und bloßer Beschränkung desselben (Satz 2 aaO) läßt sich aus dieser Vorschrift kein Maßstab gewinnen. Insbesondere geht es nicht an, aus ihr, wie die Revision dies tun möchte, den Schluß zu ziehen, daß bei Fehlen der Gestattung dem Mieter nicht im Sinne von § 577 Satz 1 BGB der vertragsmäßige Gebrauch entzogen werde. Ob eine solche Entziehung vorliegt, bestimmt sich, wie dargelegt, nach dem Umfang der dem Dienstbarkeitsberechtigten eingeräumten Befugnisse; darf er gemäß § 1093 BGB die zuvor einem Mieter überlassenen Räume seinerseits "unter Ausschluß des Eigentümers als Wohnung benutzen", so schlosse eine tatsächliche Ausübung seines Rechts auch den Mieter vom Gebrauch dieser Räume aus. Das wiederum hat laut gesetzlicher Regelung (§ 571 in Verbindung mit § 577 Satz 1 BGB) zur Folge, daß das Wohnrecht gerade nicht in der vorgesehenen Weise ausgeübt werden kann. Der Wohnberechtigte muß vielmehr das bestehende Mietverhältnis, weil er in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters eintritt, als rechtsgültig hinnehmen. Kraft Gesetzes gilt dies auch dann, wenn er und

der Grundeigentümer bei Bestellung des dinglichen Wohnrechts davon ausgegangen sind, er werde es lediglich in eigener Person ausüben und dürfe die Ausübung nicht irgendwelchen Dritten überlassen. Für die Anwendung des § 577 BGB ist es daher ohne Belang, ob dem Wohnberechtigten die Überlassung gestattet wurde oder nicht. Hierdurch erledigt sich zugleich der Einwand der Revision, daß eine derartige Gestattung, um einem Rechtsnachfolger des Grundeigentümers gegenüber wirksam zu bleiben, in das Grundbuch eingetragen werden müßte (RGZ 159, 193, 204).

3. Mit dem vom Berufungsgericht zutreffend bejahten Eintritt der Klägerin in das zwischen den Beklagten und den Eheleuten F. bestehende Mietverhältnis steht indessen noch nicht fest, wem von den Parteien der Mietzins gebührt. Während ihn die Klägerin in ihrer Eigenschaft als nunmehrige Vermieterin (§ 535 Satz 2 BGB) für sich beansprucht, machen die Beklagten geltend, ihr sei eine Überlassung der dem Wohnrecht unterliegenden Räume an andere Personen nicht gestattet worden und sie müsse deshalb die gezahlten Geldbeträge ihnen als den Eigentümern des belasteten Grundstücks belassen. Angesichts dieser Rechtsverteidigung gewinnt nunmehr die Vorschrift des § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB, deren Unerheblichkeit für die Anwendung des § 577 BGB oben (Nr. 2) dargetan wurde, in anderem Zusammenhang Bedeutung. Da sie die Befugnis des Wohnberechtigten, die Ausübung seines Rechts anderen zu überlassen, von einer Gestattung seitens des Grundeigentümers abhängig macht, fragt es sich, ob der Wohnberechtigte dadurch, daß er sich nicht an diese Regelung hält, seine Mietzinsansprüche einbüßt.

Die angegebene Voraussetzung könnte hier erfüllt sein. Allerdings hat die Klägerin, als sie am 1. August 1967 das dingliche Wohnrecht erwarb und damit automatisch in das Mietverhältnis zwischen den Beklagten und den Eheleuten Feigel einrückte, nicht dem § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB zuwidergehandelt. Denn darin lag noch keine Überlassung der Ausübung ihres Wohnrechts; überlassen erhalten hatten die Eheleute F[REDACTED] den Gebrauch der Mieträume schon lange vorher durch die Erblasserin, und diese Überlassung ist von den Beklagten, als sie selbst Grundeigentümer wurden, sowie in der Folgezeit durch weiteres Belassen der Mieter auf dem Grundstück gebilligt worden. Allein die Klägerin hat, nachdem sie kraft Gesetzes Vermieterin geworden war, an dem bisherigen Zustand nichts geändert. Sie war damit einverstanden, daß die Räume, an deren Benutzung sie ohnehin wegen ihrer Ortsabwesenheit kein Interesse hatte, weiterhin von den Eheleuten F[REDACTED] bewohnt wurden. In diesem Untätigbleiben der Klägerin verbunden mit ihrem Verlangen, daß der Mietzins künftig an sie selbst gezahlt werde, kam möglicherweise ihr Wille zum Ausdruck, das Mietverhältnis fortzusetzen. Sollte das Wort "überlassen" in jener Gesetzesvorschrift keinen einmaligen Akt, sondern einen Dauerzustand bezeichnen, dann könnte in dem Verhalten der Klägerin von dem Zeitpunkt ab, in dem sie erstmals zur Kündigung des Mietvertrags in der Lage war, eine "Überlassung" der Ausübung ihres Wohnrechts an die Eheleute F[REDACTED] gefunden werden.

Darüber, ob die Klägerin zu einer solchen Gebrauchsüberlassung berechtigt ist, streiten die Parteien. Das

Landgericht hat die Berechtigung bejaht, indem es auf Grund einer Würdigung der Gesamtumstände zu der Feststellung gelangt ist, die Beklagten hätten der Klägerin die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Eheleuten F█████ stillschweigend gestattet. Das Berufungsgericht dagegen hat die Frage der Gestattung offen gelassen; sie könne sich - so wird dazu im angefochtenen Urteil ausgeführt - "auch in tatsächlicher Beziehung nicht stellen, da die Räume zur Zeit der Wohnrechtsbestellung schon einem Dritten, nämlich den Mietern, mit Wissen und Willen der Erblasserin und ihrer Rechtsnachfolger, der Beklagten, überlassen waren". Diese Erwägung ist, wie der Revision zugegeben werden muß, nicht stichhaltig. Denn der Umstand, daß die Beklagten bis zu dem genannten Zeitpunkt mit dem Verbleiben der Mieter auf dem Grundstück einverstanden waren, hinderte sie nicht, sich für die Zukunft eines anderen zu besinnen und der Klägerin als neuer Wohnberechtigten die Befugnis zur Überlassung der Räume an Dritte zu versagen.

Das bringt aber die angefochtene Entscheidung nicht zu Fall, da sie sich aus anderen Gründen als richtig darstellt (§ 563 ZPO). Auch wenn es nämlich - wovon mangels tatrichterlicher Feststellungen in der Revisionsinstanz auszugehen ist - der Klägerin nicht gestattet war, das Mietverhältnis mit den Eheleuten F█████ fortzusetzen und sie über den ersten zulässigen Kündigungstermin hinaus in den Räumen zu belassen, folgt daraus nicht, daß die nach diesem Termin fällig gewordenen Mietzinsbeträge den Beklagten zustünden.

Überläßt ein Wohnberechtigter, obgleich ihm das nicht gestattet wurde, die Ausübung seines Rechts einem Dritten, so kann der Grundeigentümer von ihm gemäß § 1004 BGB Unterlassung begehren (Staudinger/Ring, BGB 11. Aufl. § 1092 Anm. 1 c). Den Beklagten hätte es daher freigestanden, die Klägerin aufzufordern, daß sie das Mietverhältnis mit den Eheleuten F██████ durch Kündigung beende. Von dieser Möglichkeit haben sie, wie sie selbst vortragen (Berufungsbegründung S. 3), keinen Gebrauch gemacht. Wenn sie stattdessen den Mietzins für sich beanspruchen, fehlt es dafür an einem Rechtsgrund. Im Schrifttum wird zwar vereinzelt der Standpunkt vertreten, das durch eine nicht gestattete Überlassung der Wohnrechtsausübung an Dritte erzielte Entgelt gebühre dem Grundeigentümer und nicht dem Wohnberechtigten (Erman/Ronke, BGB 4. Aufl. § 1093 Anm. 5; Soergel/Baur, BGB 10. Aufl. § 1093 Anm. 14; zweifelnd Schmidt-Futterer, ZMR 1967, 163). Dem vermag jedoch der erkennende Senat nicht beizutreten.

Soweit die Verfechter jener Auffassung ins Feld führen, durch die Weiterüberlassung habe sich der Berechtigte, dem lediglich das eigene Wohnen, nicht aber die sonstige Nutzung gewährt worden sei, seines Rechts freiwillig begeben, wird übersehen, daß ihm mindestens in den Fällen des § 577 BGB der "aufgedrängte" Mietvertrag im Wege steht, den er zunächst einmal zu respektieren hat und von dem er sich zumeist nur unter Schwierigkeiten und wirtschaftlichen Einbußen mittels Kündigung lösen kann. Ebensowenig stichhaltig ist der Hinweis auf die §§ 990, 987 BGB, aus denen dem Grund-

eigentümer angeblich gegen den Wohnberechtigten ein Anspruch auf den Mietzins erwächst; in Wirklichkeit ist das nicht der Fall (so zutreffend Palandt/Degenhart, BGB 31. Aufl. § 1093 Anm. 1 b), weil die das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer regelnden Vorschriften der §§ 987 ff BGB das Bestehen eines Herausgabeanspruchs nach § 985 BGB voraussetzen (BGHZ 49, 263, 264), den indessen der Eigentümer gegen den Wohnberechtigten gerade nicht hat (§§ 986, 1036 Abs. 1, 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB; vgl. über den Anwendungsbereich der §§ 987-993 BGB auch die Urteile des Senats vom 10. April 1963, V ZR 221/61, WM 1963, 811, 812, und vom 2. Oktober 1970, V ZR 125/68, WM 1970, 1366, 1367). In diesem Zusammenhang wird von Palandt/Degenhart (aaO) nicht mit Unrecht auf den ähnlich liegenden Fall der unberechtigten Untervermietung verwiesen, die dem Vermieter ebenfalls keinen Anspruch gegen den Mieter auf Herausgabe des gezogenen Untermietzinses gewährt (BGH Urteil vom 20. Mai 1964, VIII ZR 235/63, NJW 1964, 1853; Soergel/Mezger aaO § 549 Anm. 22; a.M. Diederichsen, NJW 1964, 2296).

Die Beklagten können schließlich die Mietzinsbeträge, die nach der Bestellung des dinglichen Wohnrechts fällig geworden sind, der Klägerin auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes streitig machen. Denn darüber, daß ihnen durch das weitere Wohnen der Eheleute F im belasteten Grundstück ein Schaden entstanden sei, den sie, falls die Klägerin das Wohnrecht in Person ausgeübt hätte, nicht erlitten haben würden, ist von ihnen nichts vorgetragen worden.

4. Da somit der streitige Mietzins der Klägerin gebührt, müssen die Beklagten ihr die zu Unrecht eingekommenen Beträge erstatten. Dies hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei aus § 816 Abs. 1 in Verbindung mit dem laut § 577 Satz 1 entsprechend anwendbaren § 574 BGB entnommen. Hierbei ist es auf Grund tatrichterlicher Sachverhaltswürdigung davon ausgegangen, daß die Eheleute F [REDACTED] von der Wohnrechtsbestellung nichts wußten und daher mit befreiender Wirkung an die Beklagten gezahlt haben. Da diese Ausführungen die getroffene Entscheidung tragen, kommt es auf die Hilfs-erwägung des Urteils, wonach bei Kenntnis der Mieter die Rechtslage gemäß § 816 Abs. 2 BGB die gleiche wäre, nicht mehr an, so daß sich ein Eingehen auf die dagegen erhobenen Revisionsrügen erübrigt.

5. Das angefochtene Urteil läßt auch keinen sonstigen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen. Deren Revision ist daher mit der Kostenfolge aus §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 4 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Hill

Dr. Grell