

die Klägerin auch zur Zeit noch nur in der Lage wäre, stundenweise zu arbeiten, und mit einer Besserung dieses Zustandes nicht zu rechnen wäre.

### §§ 537, 538 BGB.

**1. Der Mieter kann nicht nach eigenem Ermessen Ausbesserungsarbeiten verrichten lassen, wenn die Beschränkung der vorhandenen Mittel es notwendig macht, die am Hause notwendigen Reparaturen nach einem angemessenen, sich auf längere Zeit erstreckenden Plan vorzunehmen.**

Andererseits ist der Vermieter aber verpflichtet, seine sonstigen, außerhalb der Vermietung erzielten Einnahmen für die notwendigen Reparaturen zu verwenden.

**2. Ist ein Testamentvollstrecker verklagt, so ist von Amts wegen zu prüfen, ob der Verklagte diese Rechtsstellung einnimmt. Die übereinstimmende Erklärung der Parteien bindet das Gericht also nicht, kann aber im Einzelfall als überzeugendes Beweismittel angesehen werden.**

### OG, Urt. vom 14. Juni 1960 - 2 Zz 1/60.

Der Kläger hat in dem zum Nachlaß des Kaufmanns V. gehörenden Grundstück in R. eine Wohnung von 3/2 Zimmern gemietet. Der Verklagte verwaltet dieses Haus als Testamentvollstrecker.

Der Kläger hat behauptet, die Wohnung sei renovierungsbedürftig, wie auch die Staatliche Bauaufsicht festgestellt habe. Sie sei übrigens bereits bei seinem Einzug in verwahrlostem Zustand gewesen. Damals hätte die Renovierung allerdings nicht ausgeführt werden können, weil er für seine Familie (vier Kinder) einen zu beengten Raum gehabt hätte. Nachdem er jetzt mehr Wohnraum zur Verfügung habe, sei die Renovierung möglich.

Er hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, an ihn 300 DM und an den Malermeister R. 229,29 DM zu zahlen.

Der Verklagte hat einen Teilbetrag von 142,16 DM anerkannt und im übrigen Klagabweisung beantragt.

Er hat behauptet, die Parteien hätten sich am 31. Juli 1958 darüber geeinigt, daß zunächst die Küche, das Wohnzimmer und der Flur durch den Malermeister R. renoviert würden, während der Kläger die Kosten für die Tapeten übernehme. Diese Vereinbarung habe der Kläger am 8. August 1958 ohne Angabe von Gründen widerrufen; er habe verlangt, die gesamte Wohnung solle renoviert werden, und hierfür eine Frist von drei Tagen gesetzt.

Er, der Verklagte, müsse aber die ihm zur Verfügung stehenden Mittel für das ganze Haus aufwenden. Er könne nicht einen Mieter bevorzugen. Überdies habe er in diesem Jahre rund 2000 DM an Erbschaftssteuer aufzubringen.

Der Kläger erwidert, am 31. Juli 1958 sei keine Einigung zustande gekommen.

Das Kreisgericht hat den Kläger als Partei vernommen und sich den Steuerbescheid sowie die Unterlagen über die Einnahmen und Ausgaben aus der Verwalterung des Hauses vorlegen lassen und von dem Malermeister R. die Auskunft vom 1. Oktober 1958 beigezogen.

Mit Urteil vom 2. Dezember 1958 hat es den Verklagten verurteilt, an den Malermeister R. 229,29 DM und an den Kläger 46,38 DM zu zahlen, die weitergehende Klage dagegen abgewiesen.

Zur Begründung führt es aus; Nach § 536 BGB sei der Vermieter zu den erforderlichen Reparaturen, deren Notwendigkeit hier von der Staatlichen Bauaufsicht festgestellt worden sei, verpflichtet gewesen. Da der Kläger diese Arbeiten nach vergeblicher Aufforderung an den Verklagten selbst habe ausführen lassen, stehe ihm nach § 547 Abs. 1 BGB Ersatz dieser Verwendungen zu, und zwar auch für das Anbringen der Tapeten.

Das Gericht habe aber dem Kläger für diese Aufwendungen, einschließlich der von dem Malermeister R. geleisteten Arbeiten, insgesamt nur 275,67 DM zuerkennen können, und zwar für die Renovierung der Küche, des Wohnzimmers, des Flures — die der Verklagte grundsätzlich anerkannt hatte — und des Schlafzimmers und eines kleinen Zimmers. Dagegen gehe es nicht an, daß der Kläger als Mieter von sich aus die gesamte Wohnung renovieren lasse, ohne Rücksicht darauf, ob die erforderlichen Mittel vorhanden seien. Der Verklagte sei nur Verwalter des Grundstücks, und der Kläger könne nicht verlangen, daß er die Renovierung zu einem Teil aus seinen eigenen Mitteln vornehmen lasse. Auch habe der Kläger früher auf die von ihm selbst ausgeführten Renovierungsarbeiten keinen Wert gelegt, obwohl ihm der Verklagte damals deren Ausführung angeboten habe.

Zur Zeit sei der Überschuß aus dem Grundstück nur gering und werde zur Abdeckung der noch offenstehenden Erbschaftssteuerschuld benötigt.

Daher hätte der Kläger nur die dringendsten Renovierungsarbeiten ausführen lassen dürfen und nur deren —

vom Kreisgericht errechneter — Betrag könne ihm zugesprochen werden. Die sachliche Begründung schließt mit dem Satz: „Wegen des noch offenstehenden Rechnungsbetrages wird sich der Kläger zu einem späteren Zeitpunkt an den Verklagten halten müssen.“

Am 15. Juli 1959 hat der Kläger gegen den Verklagten einen Zahlungsbefehl über 271,86 DM erwirkt, die den Restbetrag der Reparaturrechnung darstellen.

Der Verklagte hat nunmehr den Einwand der Rechtskraft vorgebracht und zu dem hier wiedergegebenen Schlußsatz der Begründung des früheren Urteils ausgeführt, daß nur der verfügende Teil des Urteils, nicht aber die Gründe in Rechtskraft erwachsen. Das Kreisgericht R. hat — in anderer Besetzung als in dem früheren Verfahren — die Klage durch Urteil vom 26. August 1959 mit derselben Begründung abgewiesen.

Hinsichtlich des erwähnten Schlußsatzes der Begründung des früheren Urteils hat es ausgeführt:

Das Kreisgericht habe offenbar die Meinung vertreten, es werde zwischen den Parteien zu einer vernünftigen Regelung kommen, die der Verklagte dahin vorgeschlagen hatte, daß der Kläger 30 Prozent der Miete einbehalte. Wenn der Verklagte diese Zusage nicht einhalte und sich auf eine formale Rüge stütze, handle er nicht anständig. Er würde sich überlegen müssen, ob er nicht im Interesse eines guten Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter die an sich anerkannten Wünsche des Klägers erfüllen wolle. Wegen der zwingenden zivilprozessualen Vorschriften könne der Kläger aber infolge der Rechtskraft des Urteils vom 2. Dezember 1958 nicht erneut gegen den Verklagten vorgehen.

Der Generalstaatsanwalt der Deutschen Demokratischen Republik hat die Kassation beider Urteile beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

### Aus den Gründen:

Was zunächst das Urteil vom 26. August 1959 anlangt, so hat das Kreisgericht die Klage auf Grund einer Annahme verfahrensrechtlicher Hindernisse abgewiesen, die in Wirklichkeit überhaupt nicht bestanden.

Das Oberste Gericht hat mehrfach entschieden, daß an sich zwar nur der verfügende Teil des Urteils rechtskräftig wird, daß aber zu seiner Erläuterung die Begründung hinzugezogen werden muß.

Das gilt insbesondere bei Klagabweisungen. Es muß in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, daß niemals ernstlich bezweifelt worden ist, daß der Ausspruch, die Klage werde abgewiesen, überhaupt erst dadurch einen Sinn erhält, wenn aus der Urteilsbegründung festgestellt wird, um welchen Anspruch es sich handelt. Darüber hinaus sind aber in gewissen Fällen auch die Gründe der Abweisung von Bedeutung. Das gilt insbesondere dann, wenn die Klage mangels Fälligkeit des Anspruches abgewiesen wird. Eine Klage auf Erfüllung noch nicht fälliger Ansprüche ist, von gewissen hier nicht zu behandelnden Ausnahmen abgesehen, zwar grundsätzlich unbegründet. Es kann aber keinen Zweifel geben, daß nach Eintritt der Fälligkeit eine Klage, wenn der Anspruch sonst begründet ist, Erfolg haben muß, auch wenn eine vorher erhobene Klage aus demselben Ansprüche mangels Fälligkeit abgewiesen worden war. Dasselbe gilt, wenn eine Klage infolge Nichterfüllung aufschiebender Bedingungen oder wegen zeitweiligen Fehlens anderer sachlicher, später eingetretener Voraussetzungen abgewiesen worden ist.

Das Kreisgericht R. hat also den Begriff der Rechtskraft verkannt. Es ist aus einer formalistischen Anschauung zu einem Ergebnis gekommen, das es selbst als sachlich unrichtig ansieht. Dieses Urteil muß also aufgehoben werden. Unter entsprechender Anwendung von § 565 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit § 14 OGStG war die Sache an das Kreisgericht R. zurückzuverweisen.

Das Urteil vom 2. Dezember 1958 war aus anderen Gründen aufzuheben.

Wie beide Parteien übereinstimmend erklärt haben, verwaltet der Verklagte das Haus, in dem der Kläger wohnt, als Testamentvollstrecker.

Es wäre richtiger gewesen, wenn das Kreisgericht sich nicht mit dieser übereinstimmenden Erklärung begnügt, sondern vom Verklagten die Vorlegung eines Testamentvollstreckerzeugnisses gefordert hätte; denn da der Testamentvollstrecker als sogenannte Partei kraft Amtes gewisse ihm durch Gesetz übertragene Befugnisse ausübt, muß von Amts wegen nachgeprüft werden, ob die als solche verklagte Partei oder eine