

## Bundesgerichtshof

### Mitteilung der Pressestelle

---

Nr. 87/2006

## Zwangsvollstreckung bei Betriebskostenabrechnungen

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hatte - aufgrund einer vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde - über die Frage zu entscheiden, wie ein Urteil vollstreckt werden kann, das den Vermieter einer Mietwohnung verpflichtet, ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnungen für abgelaufene Abrechnungsperioden zu erteilen.

Diese Frage ist von den Gerichten bisher unterschiedlich beantwortet worden:

Wie vom Beschwerdegericht wird teilweise die Ansicht vertreten, der Mieter, der das Urteil erwirkt habe, müsse sich gerichtlich ermächtigen lassen, die Betriebskostenabrechnungen im Wege der Ersatzvornahme durch einen Dritten (z.B. einen Sachverständigen) erstellen zu lassen (§ 887 ZPO).

Nach anderer Ansicht kommt eine Zwangsvollstreckung in dieser Weise grundsätzlich nicht in Betracht. Die Verurteilung zur Erteilung einer Betriebskostenabrechnung betreffe eine Handlung, deren Vornahme ausschließlich vom Willen des verurteilten Vermieters abhängt (sog. nicht vertretbare Handlung i.S. des § 888 ZPO). Sie sei deshalb so durchzusetzen, dass der Vermieter auf Antrag des Mieters durch Zwangsgeld und - falls dieses nicht beigetrieben werden könne - durch Zwangshaft dazu anzuhalten sei, seiner Verpflichtung nachzukommen.

Der Bundesgerichtshof hat dieser zweiten Ansicht zugestimmt. Bei der Verurteilung des Vermieters, eine Betriebskostenabrechnung vorzulegen, gehe es nicht nur um dessen Verpflichtung, das reine Rechenwerk zu erstellen. Bei dieser Abrechnung habe der Vermieter vielmehr aufgrund seiner besonderen Kenntnisse verbindlich zu erklären, welche Kosten im Einzelnen angefallen seien. Eine solche Rechnungslegung sei nur ihm möglich.

Beschluss vom 11. Mai 2006 – I ZB 94/05

Landgericht Berlin - Beschluss vom 11. August 2005 - 62 T 89/05 ./.

Amtsgericht Tiergarten - Beschluss vom 30. Mai 2005 - 5 C 321/04

Karlsruhe, den 8. Juni 2006

Pressestelle des Bundesgerichtshof  
76125 Karlsruhe  
Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501