BayObLG, Beschluss v. 29.07.2025 – 102 AR 71/25 e

Titel:

Zulässigkeit einer Gerichtsstandsbestimmung bei einer nachträglichen subjektiven Klageerweiterung

Normenketten:

ZPO § 36 Abs. 1 Nr. 3, § 59, § 60, § 261 Abs. 3 Nr. 2
WEG § 43 Abs. 2
GVG § 23 Nr. 1, Nr. 2 lit. c, § 71 Abs. 1

Leitsätze:

1. Nach Rechtshängigkeit einer Klage kann ein einheitlich zuständiges Gericht für Klage und Klageerweiterung auf einen Streitgenossen bestimmt werden, wenn der Verfahrensstand des streitigen Verfahrens nicht entgegensteht; eine Gerichtsstandsbestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO ist dabei grundsätzlich auch bei einer nachträglichen subjektiven Klageerweiterung zulässig. (Rn. 16 und 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Betrifft eine frühere Zuständigkeitsbestimmung nicht genau die Beklagten, bezüglich derer später eine Bestimmung erfolgen soll, steht die frühere Bestimmung der späteren nicht entgegen. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ist für einen Rechtsstreit allerdings bereits eine wirksame Zuständigkeitsbestimmung erfolgt und wird nach einer erst anschließend erfolgten subjektiven Klageerweiterung ein neuer Bestimmungsantrag gestellt, so entfaltet die erste Zuständigkeitsbestimmung Bindungswirkung gem. § 261 Abs. 3 Nr. 2 ZPO und ist bei der Bestimmung des für den erweiterten Rechtsstreit zuständigen Gerichts ebenso zu berücksichtigen wie ein bindender Verweisungsbeschluss gem. § 281 ZPO. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
4. Zur Bestimmung des Amtsgerichts als sachlich zuständiges Gericht, wenn die gegen einen Streitgenossen erhobenen Ansprüche aus dem Wohnungseigentumsgesetz hergeleitet werden und die wohnungseigentumsrechtliche Rechtslage (mittelbar) auch für die Klage gegen den weiteren Streitgenossen Bedeutung erlangen kann. (Rn. 36 und 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gerichtsstandsbestimmung, Zuständigkeitsbestimmung, Bindungswirkung, nachträgliche Klageerweiterung, subjektive Klageerweiterung, Streitgenossenschaft, sachliche Zuständigkeit

Fundstellen:

ZMR 2025, 1104
LSK 2025, 35459

Tenor

Als für den Rechtsstreit sachlich zuständiges Gericht wird das Amtsgericht Y. … bestimmt.

Gründe

I.

1
Die Antragstellerin (im Folgenden auch: Klägerin) ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft im Bezirk des Amtsgerichts Y. Der Antragsgegner zu 1) (im Folgenden auch: Beklagter zu 1]) ist deren Mitglied und Eigentümer der im Erdgeschoss liegenden Teileigentumseinheit Nr. 27 (in einem Nachtrag zur Teilungserklärung, Anlage K 2, als „Konditorei“ bezeichnete Einheit). In dieser wird mit dem „Café X.“ nach Vortrag und Auffassung der Antragstellerin unerlaubt Gastronomie als „Café-Bistro-Bars mit Alkoholausschank und Schank- und Speisewirtschaft“ betrieben, wobei insbesondere die der Teileigentumseinheit vorgelagerte, mit Platten belegte Gemeinschaftsfläche als Freischankfläche mit Bestuhlung, Tischen und Sonnenschirmen nebst Speisen- und Getränkeangebot genutzt werde. Nach dem klägerischen Vorbringen war der Antragsgegner zu 2) (im Folgenden auch: Beklagter zu 2]) „ursprünglich

Betreiber und Geschäftsführer des Cafés X.“ und „verantwortete […] die rechtswidrige Nutzung als gesetzlicher Vertreter für die Beklagte zu 3)“; auch „jetzt noch“ betreibe „der Beklagte zu 2) das Restaurant und ist insoweit für die Gestaltung und Ausübung verantwortlich“. Die Antragsgegnerin zu 3), eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz im Amtsgerichtsbezirk Y., habe „ab dem 01.12.2023 bis heute [die] rechtswidrige Nutzung realisiert“.

2
Die Antragstellerin hatte zunächst mit Schriftsatz vom 14. August 2024 nur die Antragsgegner zu 1) und 2) beim Amtsgericht Y. verklagt. Sie war und ist der Auffassung, die Nutzung der Außenfläche als Freischankfläche sei nicht von der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan gedeckt, da die Fläche außerhalb des Gebäudes nicht dem Eigentümer der Einheit zugeordnet sei. Mit ihrer zum Amtsgericht Y. eingereichten Klage verfolgte sie ihre behaupteten Ansprüche in Bezug auf die Außenfläche gegen die beiden zunächst verklagten Antragsgegner: Der Antragsgegner zu 1) habe es zu unterlassen, Dritten – auch dem Antragsgegner zu 2) – die besagte Außenfläche zur Nutzung als Freischankfläche mit Bestuhlung, Tischen, Sonnenschirmen, Speisen- und Getränkeangebot zu überlassen und die Nutzung zu gestatten; der Antragsgegner zu 2) habe es zu unterlassen, die Außenfläche als Freischankfläche mit Bestuhlung, Tischen, Sonnenschirmen, Speisen- und Getränkeangebot zu nutzen. Der Antragsgegner zu 1) habe darüber hinaus den Antragsgegner zu 2) zum Unterlassen der Nutzung und zur Räumung der Außenfläche zu veranlassen; der Antragsgegner zu 2) habe die Außenfläche dauerhaft freizuräumen. Beide Antragsgegner hätten die Fläche an die Antragstellerin herauszugeben. Den vorläufigen „Räumungsstreitwert“ bezifferte die Antragstellerin in der Klageschrift mit 30.000,00 € und beantragte, „den Rechtsstreit dem Oberlandesgericht München vorzulegen und als einheitlich zuständiges Gericht für die im Wege der Klagehäufung zusammengefassten Klagen gegen die Beklagten das Amtsgericht Z, Wohnungseigentumsgericht als zuständiges Gericht für die 1. Instanz zu bestimmen“.

3
Am 27. November 2024 beschloss das Bayerische Oberste Landesgericht im Verfahren […]: „Als für den Rechtsstreit sachlich zuständiges Gericht wird das Amtsgericht Y. bestimmt.“ Die beiden Antragsgegner seien nach dem im Bestimmungsverfahren insoweit allein maßgeblichen Vortrag der Antragstellerin hinsichtlich der geltend gemachten Ansprüche Streitgenossen im Sinne des § 60 ZPO. Für die Klage gegen den Antragsgegner zu 1) sei das Amtsgericht sachlich zuständig gemäß § 23 Nr. 2 Buchst. c) GVG, § 43 Abs. 2 WEG, für die Klage gegen den Antragsgegner zu 2) sei eine sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nicht feststellbar. Nach den Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit (Sachdienlichkeit) und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Prozesswirtschaftlichkeit sei das Amtsgericht als gemeinsam sachlich zuständiges Gericht zu bestimmen.

4
Nachdem der Antragsgegner zu 2) mit Schriftsatz vom 27. Januar 2025 u. a. bestritten hatte, Inhaber des Cafés X. zu sein, erweiterte die Antragstellerin die Klage mit Schriftsatz vom 12. März 2025 auf die Beklagte zu 3) und begehrt nunmehr vom Beklagten zu 1) insbesondere, es zu unterlassen, „Dritten, auch dem Beklagten zu 2) und der Beklagten zu 3)“, die vor der Einheit Nr. 27 „im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Außenfläche […] zur Nutzung als Freischankfläche mit u. a. Bestuhlung, Tischen, Sonnenschirmen, Heizpilzen, Bierkästen, unter Versorgung mit Speisen und Getränken, zu überlassen und zu gestatten, dass diese im Rahmen eines Restaurants/Café/Bistro/Sportsbar/Schank- und Speisewirtschaft genutzt wird.“ Die Beklagte zu 1) habe „den Beklagten zu 2), jeden Dritten und die Beklagte zu 3) soweit mit ihnen ein Gestattungsverhältnis/Mietverhältnis besteht, zu veranlassen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende […] gemeinschaftliche Freifläche von sämtlichen Tischen, Stühlen, Schirmen, Heizpilzen, Gastronomiegegenständen, Trennwänden und sonstigen Gegenständen dauerhaft freizuräumen und nicht als Freischankfläche zu nutzen“ und die „Freischankfläche in geeigneter Weise an die Klägerin herauszugeben oder herausgeben zu lassen […]“. Die Beklagten zu 2) und 3) sollen verurteilt werden, es „zu unterlassen“, die vor der Einheit Nr. 27 „im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Außenfläche […] als Freischankfläche mit u. a. Bestuhlung, Tischen, Sonnenschirmen, Heizpilzen, Bierkästen, unter Versorgung mit Speisen und Getränken zu nutzen“ und diese „Freifläche von sämtlichen Tischen, Stühlen, Schirmen, Heizpilzen, Bierkästen, unter Versorgung mit Speisen und Getränken und sonstigen Gegenständen dauerhaft freizuräumen und nicht als Freischankfläche zu nutzen“ sowie „die vorbezeichnete gemeinschaftliche Fläche in geeigneter Weise an die Klägerin zu deren Nutzung herauszugeben […]“.

5

Mit Schriftsatz vom 8. Mai 2025 rügte die Beklagte zu 3) u. a. die „sachliche […] Zuständigkeit des Amtsgerichts Y.“, weil sich „der Streitwert […] auf mehr als € 5.000“ belaufe, „so dass vorliegend das Landgericht […] zuständig ist. Im hiesigen Rechtsstreit handelt es sich für die Beklagte zu 3) auch nicht um eine WEG-Angelegenheit“.

6
Am 20. Mai 2025 wies das Amtsgericht im Rahmen einer Terminsverfügung darauf hin, dass „[i]m Termin […] auch die Frage der Zuständigkeit im Hinblick auf die Beklagte zu 3 zu erörtern sein“ werde.

7
Mit Schriftsatz vom 22. Mai 2025 hat die Antragstellerin darauf hingewiesen, dass die Unterlassungsklage ursprünglich „gegen das Café X. und dessen nach außen allein erkennbaren Inhaber Q. als Beklagte zu 2) gerichtet“ gewesen sei und mit der Klageerweiterung vom 12. März 2025 „als Beklagte zu 3) nun die X. T. GmbH, Geschäftsführer S., Prozessbeteiligte“ sei. Das Verfahren richte „sich also jeweils gegen die oder den jeweiligen Betreiber des Gastronomiebetriebs ‚Café X.‘“. Gleichwohl könne „überlegt werden, ob hier nicht ein weiteres Mal erforderlich ist, dass das Bayerische Oberste Landesgericht, das für den Rechtsstreit gemeinsam sachlich zuständige Gericht nach § 36 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 9 EGZPO ermitteln muss und die Auswahl in das Ermessen des bestimmenden Gerichts gestellt wird. Der sich hierauf richtende Antrag ist mit diesem Schriftsatz durch die Klägerin somit ausdrücklich gestellt.“ Es werde „auf den bereits vorliegenden und detailliert begründeten Beschluss vom 27.11.2024 und [die] Bestimmung des Amtsgerichts Y. hingewiesen.“ Außer „dem Namen/Firma der Betreiberin“ habe „sich in der Sache in keiner Weise etwas geändert, rechtswidrige Nutzung, der bauliche Umgriff, Ausdehnung und Intensität der Nutzung sind gleichgeblieben“.

8
Der Beklagte zu 2) hat sich der „Ansicht der Klägervertreterin an[geschlossen], dass aufgrund der Klageerweiterung auf die Beklagte zu 3 eine erneute Vorlage nach § 36 ZPO zur Bestimmung des gemeinsam zuständigen Gerichts erforderlich ist“. Die Beklagte zu 3) hat ebenfalls „die Vorlage an das BayObLG für erforderlich erachtet“.

9
Mit Verfügung vom 3. Juni 2025 hat das Amtsgericht Y. dem Bayerischen Obersten Landesgericht das „Verfahren […] zur Entscheidung über die Zuständigkeit vorgelegt“. Für die Klage gegen den Beklagten zu 1) sei das Amtsgericht Y. als Wohnungseigentumsgericht zuständig, zumindest für die ursprüngliche Klage gegen den Beklagten zu 2) sei das Amtsgericht Y. als zuständig bestimmt worden. Für die Klage gegen die Beklagte zu 3) sei wiederum das Landgericht […] zuständig.

10
Die Beteiligten hatten Gelegenheit zur Stellungnahme im Zuständigkeitsbestimmungsverfahren. Nach Auffassung des Beklagten zu 2) ist der Antrag auf Gerichtsstandsbestimmung unzulässig. Entweder sei die Bestimmung eines zuständigen Gerichtes nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO im Fall einer subjektiven Klageerweiterung grundsätzlich ausgeschlossen oder stehe jedenfalls unter der Voraussetzung, dass die Klagepartei bei Klageerhebung keine Kenntnis von der Existenz weiterer Schuldner hatte und eine solche durch gebotene Nachforschungen auch nicht hätte haben können, was hier nicht der Fall sei. Hilfsweise solle das Landgericht […] als das für den Rechtsstreit gemeinsam zuständige Gericht bestimmt werden. Die Bestimmung des zuständigen Gerichts habe antragsgemäß für den gesamten Rechtsstreit zu erfolgen. Dies ergebe sich nicht nur aus der subjektiven Klageerweiterung auf die Beklagte zu 3), sondern auch daraus, dass mit klägerseitigem Schriftsatz vom 12. März 2025 der Unterlassungsantrag in Bezug auf den Beklagten zu 2) inhaltlich substanziell geändert worden sei. Der Beschluss vom 27. November 2024 entfalte daher keine Bindungswirkung (mehr) für die Klage in der aktuellen Fassung. Die Bestimmung des Landgerichts […] sei sachgerecht, weil nur die mit der Klage geltend gemachten Ansprüche gegen den Beklagten zu 1) aus dem Wohnungseigentumsgesetz hergeleitet würden, sich die Ansprüche gegen die Beklagten zu 2) und 3) dagegen aus dem allgemeinen Zivilrecht ergeben sollten; damit liege der „Schwerpunkt der Zuständigkeit“ beim Landgericht […].

11
Die Antragstellerin hält die Einwände gegen die Bestimmung des Amtsgerichts nicht für durchgreifend.

12

Die Beklagte zu 3) hat sich den Ausführungen der Beklagten zu 2) angeschlossen und beantragt, den Antrag auf Bestimmung des für den Rechtsstreit zuständigen Gerichts zurückzuweisen. Der Antrag der Klagepartei werde als unzulässig erachtet. Es fehle an der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit des Amtsgerichts Y. Der Gesellschaftssitz der Beklagten zu 3) liege in T. und der Streitwert belaufe sich auf mehr als 5.000,00 €, sodass das Landgericht […] zuständig sei. Für die Beklagte zu 3) und den Beklagten zu 2) handle es sich „nicht um eine WEG-Angelegenheit“. Aus diesen Gründen sei „bereits die Klage als unzulässig abzuweisen“. Hilfsweise werde beantragt, das Landgericht […] als das für den Rechtsstreit zuständige Gericht zu bestimmen.

II.

13
Auf den zulässigen Antrag bestimmt der Senat das Amtsgericht Y. als das für den Rechtsstreit sachlich zuständige Gericht.

14
1. Das Bayerische Oberste Landesgericht ist nach § 36 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 9 EGZPO für die Entscheidung über den Antrag auf Bestimmung des sachlich zuständigen Gerichts zuständig.

15
a) Der Bestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO unterliegt – zumindest in entsprechender Anwendung dieser Vorschrift – auch die sachliche Zuständigkeit (vgl. BGH, Beschl. v. 16. Februar 1984, I ARZ 395/83, BGHZ 90, 155 [juris Rn. 4 ff.]; BayObLG, Beschl. v. 18. Juni 2024, 101 AR 80/24 e, juris Rn. 10; Beschl. v. 24. August 2023, 102 AR 123/23 e, juris Rn. 17 m. w. N.). Sie kann nicht nur im Vorfeld einer Klage, sondern auch dann noch erfolgen, wenn bereits Klage erhoben worden ist (BGH, Beschl. v. 14. Juli 2020, X ARZ 156/20, NJW-RR 2020, 1070 Rn. 10; BayObLG, Beschl. v. 28. November 2024, 102 AR 132/24 e, juris Rn. 8 m. w. N.).

16
b) Nach Rechtshängigkeit einer Klage kann ein einheitlich zuständiges Gericht für Klage und Klageerweiterung auf einen Streitgenossen bestimmt werden, wenn der Verfahrensstand des streitigen Verfahrens nicht entgegensteht (Becker in Anders/Gehle, ZPO, 83. Aufl. 2025, § 36 Rn. 22 „Klageerweiterung“). Vorliegend ist der Rechtsstreit beim Amtsgericht Y. noch nicht so weit fortgeschritten, dass dem bestimmenden Gericht eine echte Auswahl unter den grundsätzlich bestimmbaren Gerichten aus Gründen der Prozesswirtschaftlichkeit nicht mehr möglich wäre.

17
Soweit der Beklagte zu 2) die Zulässigkeit einer Gerichtsstandsbestimmung bei einer nachträglichen subjektiven Klageerweiterung generell in Frage stellt bzw. an eine zusätzliche Voraussetzung („bei Klageerhebung keine Kenntnis von der Existenz weiterer Schuldner […]“) geknüpft sehen will, bezieht er sich in seiner Stellungnahme auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 14. Juli 2020. In dieser heißt es insbesondere: „Nach einer Ansicht […] ist die Bestimmung eines gemeinsamen Gerichtsstands möglich, wenn der Kläger bei Klageerhebung keine Kenntnis von der Existenz weiterer Schuldner hatte und eine solche durch gebotene Nachforschungen auch nicht hätte haben können […]. Nach anderer Auffassung ist eine Gerichtsstandsbestimmung auch in diesem Fall ausgeschlossen (OLG München Rpfleger 1978, 185; Bey in Prütting/Gehrlein, ZPO, 11. Aufl. 2019, § 36 Rn. 6 […]“ (BGH, Beschl. v. 14. Juli 2020, X ARZ 156/20, NJW-RR 2020, 1070 Rn. 24 f.). Allerdings übersieht der Beklagte zu 2), dass diese Problematik vom Bundesgerichtshof nur für eine ganz bestimmte Konstellation und in einem bestimmten Zusammenhang erörtert wird und auch nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht generell bei jeder nachträglichen subjektiven Klagehäufung von Relevanz ist. Das dortige Verfahren betraf einen Fall, in dem für die späteren gemeinsamen Beklagten ursprünglich ein gemeinsamer besonderer Gerichtsstand bestanden hätte, der Kläger aber dadurch, dass er zunächst nur einen Beklagten verklagt hatte, wegen der Wahl nach § 35 ZPO den gemeinsamen Gerichtsstand verloren hatte. Für diesen speziellen Fall hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der ursprünglich gemeinsam bestehende Gerichtsstand einer Gerichtsstandsbestimmung dann nicht entgegensteht, wenn der Kläger bei Klageerhebung keine Kenntnis von der Existenz weiterer Schuldner hatte und eine solche durch gebotene Nachforschungen auch nicht hätte haben können. Diese besondere Voraussetzung muss also dann vorliegen, wenn „zu Beginn des Rechtsstreits für beide Bekl. ein gemeinsamer Gerichtsstand […] bestanden hat“ (so der Einleitungssatz des Bundesgerichtshofs zu dieser Problematik in der genannten Entscheidung, Rn. 19; vgl. auch BayObLG,

Beschl. v. 2. Oktober 2024, 101 AR 123/24 e, juris Rn. 15; Beschl. v. 21. April 2021, 102 AR 63/21, juris Rn. 20 ff.). Eine solche Konstellation liegt hier aber nicht vor, da die Klägerin nicht von vornherein die Möglichkeit gehabt hätte, die drei jetzigen Beklagten bei einem gemeinsam sachlich zuständigen Gericht zu verklagen (vgl. dazu auch noch unten 2.c]). Die vom Bundesgerichtshof in der genannten Entscheidung beantwortete Frage, ob ein zu Beginn des Rechtsstreits für alle Beklagten bestehender gemeinsamer Gerichtsstand einer Gerichtsstandsbestimmung entgegensteht, stellt sich daher im vorliegenden Fall nicht.

18
c) Die Bestimmungsentscheidung ist vorliegend nicht deshalb entbehrlich, weil das Bayerische Oberste Landesgericht bereits am 27. November 2024, Az. […], ein sachlich zuständiges Gericht bestimmt hat. Denn diese Entscheidung bezog sich nur auf die Klage gegen die Beklagten zu 1) und 2). Mit der Klageerweiterung vom 12. März 2025 wurde eine weitere Person Partei des Rechtsstreits. Mit der ursprünglichen Klage als Beklagter zu 2) verklagt war „Q., Inhaber des Café X.“. Beklagter zu 2) und damit Partei war und ist insoweit Herr Q. und nicht der „jeweilige[…] Betreiber des Gastronomiebetriebs ‚Café X.'“, wie die Klägerin im Schriftsatz vom 22. Mai 2025 meint. Dementsprechend hat die Klägerin im Schriftsatz vom 10. Juli 2025 auch ausgeführt, dass „eine Beklagtenerweiterung [vorliege], die die Stellung des bisherigen Beklagten unberührt lässt, da er in seiner Position verbleibt“ und „der neue Beklagte […] neben den alten Beklagten zusätzlich hinzu[tritt]“. Die Zuständigkeitsbestimmungsentscheidung vom 27. November 2024 erfasst daher nicht die Klage gegen die (jetzige) Beklagte zu 3), bei der es sich um eine andere (juristische) Person handelt als den Beklagten zu 2). Betrifft eine frühere Zuständigkeitsbestimmung – wie hier – nicht genau die Beklagten, bezüglich derer später eine Bestimmung erfolgen soll, steht die frühere Bestimmung der späteren nicht entgegen (vgl. ausführlich BayObLG, Beschl. v. 19. Dezember 2019, 1 AR 110/19, juris Rn. 15 ff.; Roth in Stein, ZPO, 24. Aufl. 2024, § 37 Rn. 9).

19
d) Die Bestimmungsentscheidung obliegt dem Bayerischen Obersten Landesgericht. Vorliegend kommen als sachlich zuständige Gerichte das Amtsgericht (§ 23 Nr. 2 Buchst. c] GVG, § 43 Abs. 2 WEG) und – soweit keine Wohnungseigentumssache vorliegt, ausgehend von einem Streitwert von über 5.000,00 € (vgl. dazu auch noch unten) – das Landgericht nach § 71 Abs. 1, § 23 Nr. 1 GVG in Betracht. Bei dieser Ausgangslage ist das im Instanzenzug nächsthöhere gemeinschaftliche Gericht in der vorliegenden bürgerlichen Rechtsstreitigkeit der Bundesgerichtshof, an dessen Stelle gemäß § 36 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 9 EGZPO das Bayerische Oberste Landesgericht tritt, weil ein bayerisches Gericht zuerst mit der Sache befasst worden ist.

20
e) Soweit von Beklagtenseite die Zulässigkeit der Klage – insbesondere mangels wirksamer Bevollmächtigung der Klägervertreterin – in Zweifel gezogen wird, ist dem im Bestimmungsverfahren nicht nachzugehen. Die insoweit geltend gemachten Zulässigkeitsrügen sind im Bestimmungsverfahren nicht zu prüfen (vgl. dazu BayObLG, Beschl. v. 19. Dezember 2019, 1 AR 110/19, juris Rn. 12 mit zahlreichen weiteren Nachweisen).

21
2. Die Voraussetzungen für eine Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit sind gegeben.

22
a) Das nach § 37 Abs. 1 ZPO erforderliche Gesuch der Klägerin um Bestimmung des gemeinsam zuständigen Gerichts liegt vor. Sie hat den Antrag auf Bestimmung des sachlich zuständigen Gerichts mit Schriftsatz vom 22. Mai 2025 „ausdrücklich gestellt“.

23
Soweit die Beklagte zu 3) im Schriftsatz vom 8. Mai 2025 im Hauptsacheverfahren und im Schriftsatz vom 11. Juli 2025 im Gerichtsstandsbestimmungsverfahren auch die örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Y. in Bezug auf die Beklagte zu 3) in Frage stellt, ist das nicht nachvollziehbar, weil nach ihren eigenen Angaben der „Gesellschaftssitz der Beklagten zu 3) […] in T.“ liegt und daher das Amtsgericht Y. nach §§ 12, 17 Abs. 1 Satz 1 ZPO örtlich zuständig ist. Nichts anderes gilt im Ergebnis in Bezug auf den Beklagten zu 2) (§§ 12, 13 ZPO) und den Beklagten zu 1) (§ 43 Abs. 2 WEG). Dem entsprechend hat die Antragstellerin im Schriftsatz vom 22. Mai 2025 erörtert, ob das für den Rechtsstreit gemeinsam „sachlich“ zuständige Gericht nach § 36 Abs. 2 ZPO ermittelt werden müsse und den „sich hierauf richtende[n] Antrag […] gestellt“. Das für eine Bestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO erforderliche „Gesuch“ der

Antragstellerin liegt also nur in Bezug auf die sachliche Zuständigkeit, nicht aber bezüglich der örtlichen Zuständigkeit vor.

24
b) Die Beklagten sind nach dem im Bestimmungsverfahren insoweit allein maßgeblichen Vortrag der Klägerin hinsichtlich der geltend gemachten Ansprüche Streitgenossen im Sinne der §§ 59, 60 ZPO.

25
Streitgenossenschaft nach § 60 ZPO setzt voraus, dass gleichartige und auf einem im Wesentlichen gleichartigen tatsächlichen und rechtlichen Grund beruhende Ansprüche oder Verpflichtungen den Gegenstand des Rechtsstreits bilden. Der Anwendungsbereich der grundsätzlich weit auszulegenden Vorschrift ist bereits dann eröffnet, wenn die Ansprüche in einem inneren sachlichen Zusammenhang stehen, der sie ihrem Wesen nach als gleichartig erscheinen lässt (BGH, Beschl. v. 6. Juni 2018, X ARZ 303/18, NJW 2018, 2200 Rn. 12). Auf die Zulässigkeit (vgl. BayObLG, Beschl. v. 19. Dezember 2019, 1 AR 110/19, juris Rn. 12 m. w. N.) oder Schlüssigkeit der Klage im Übrigen kommt es nicht an (vgl. BayObLG, Beschl. v. 12. September 2022, 101 AR 105/22, juris Rn. 20).

26
Streitgenossenschaft ist hier auf der Grundlage des Vorbringens der Klägerin anzunehmen. Die gegen den Beklagten zu 1) einerseits und gegen die Beklagten zu 2) und 3) andererseits gerichteten Ansprüche werden aus demselben tatsächlichen Geschehen hergeleitet, nämlich aus der – nach Ansicht der Klägerin unzulässigen – durch die Beklagten zu 2) und 3) „realisierten“ Nutzung der im Sondereigentum des Beklagten zu 1) stehenden Einheit Nr. 27. Auch in rechtlicher Hinsicht sind die Anspruchsgründe im Wesentlichen gleichartig. Nach der Begründung der Klage nebst Klageerweiterung leitet die Klägerin ihre Ansprüche aus dem Umstand her, dass die Nutzung der Einheit Nr. 27 der Teilungserklärung widerspreche. Auf demselben Rechtsverhältnis oder derselben Anspruchsgrundlage müssen die Ansprüche nicht beruhen (BGH, Beschl. v. 20. Oktober 2020, X ARZ 124/20, juris Rn. 14; BayObLG, Beschl. v. 19. August 2022, 102 AR 77/22, juris Rn. 13). Ferner ist unschädlich, dass einzelne Sachverhaltselemente nur im Verhältnis zu einzelnen Antragsgegnern von Bedeutung sein mögen (BGH NJW 2018, 2200 Rn. 13; BayObLG, Beschl. v. 23. Juni 2023, 102 AR 9/23, juris Rn. 26).

27
c) Ein einheitlich zuständiges Gericht besteht für den anhängig gemachten Rechtsstreit nicht.

28
Denn für einen Teil der Beklagten ist das Amtsgericht sachlich zuständig, während für einen anderen Teil eine Zuständigkeit des Amtsgerichts nicht feststellbar ist.

29
aa) Für die Klage gegen die Beklagte zu 3) ist eine sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nicht feststellbar.

30
So wurde im Beschluss vom 27. November 2024, Az. […], ausgeführt, dass § 23 Nr. 2 Buchst. c) GVG, § 43 Abs. 2 WEG in Bezug auf die Klage gegen den Beklagten zu 2), der nicht selbst Mitglied der Eigentümergemeinschaft ist, nicht einschlägig sind, weil Klagen gegen Fremdnutzer von Sondereigentum nicht unter § 43 Nrn. 1 und 2 WEG fallen, da diese als Dritte weder zur Eigentümergemeinschaft noch zu den Sondereigentümern in einer Rechtsbeziehung stehen, die den notwendigen gemeinschaftsbezogenen Gehalt aufweist. Ausgehend von dem seitens der Klägerin angegebenen Wert der Klage sei insoweit die sachliche Zuständigkeit der Landgerichte begründet, § 23 Nr. 1, § 71 Abs. 1 GVG. Bei der Ermittlung des mit der Klage verfolgten (wirtschaftlichen) Interesses komme den Wertangaben der Parteien, insbesondere des Klägers, erhebliches Gewicht zu, sofern die Angaben nicht offensichtlich unzutreffend seien; für das Gericht bindend seien sie nicht. Im Streitfall sei weder von den (damaligen) Beklagten eingewandt worden noch sonst erkennbar, dass der angegebene Wert von vorläufig 30.000,00 € unzutreffend sei. Diese Ausführungen gelten weiterhin und entsprechend auch in Bezug auf die Beklagte zu 3). Demnach ist auch für die Klage gegen diese eine sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nicht feststellbar.

31
bb) Für die Klage gegen den Beklagten zu 1) ist dagegen das Amtsgericht sachlich zuständig.

32
Dabei kann dahinstehen, ob sich die sachliche Zuständigkeit für die Klage gegen den Beklagten zu 1) schon aus der Bindungswirkung der Bestimmungsentscheidung vom 27. November 2024 ergibt. Grundsätzlich gilt: Ist für einen Rechtsstreit bereits eine wirksame Zuständigkeitsbestimmung erfolgt und wird nach einer erst anschließend erfolgten subjektiven Klageerweiterung ein neuer Bestimmungsantrag gestellt, so entfaltet die erste Zuständigkeitsbestimmung Bindungswirkung gemäß § 261 Abs. 3 Nr. 2 ZPO und ist bei der Bestimmung des für den erweiterten Rechtsstreit zuständigen Gerichts ebenso zu berücksichtigen wie ein bindender Verweisungsbeschluss gemäß § 281 ZPO (vgl. BayObLG, Beschl. v. 19. Dezember 2019, 1 AR 110/19, juris Rn. 21; OLG Hamm, Beschl. v. 15. April 2016, 32 SA 3/16, juris Rn. 22). Ob das auch hier gilt oder ob die Bindungswirkung der Bestimmungsentscheidung z. B. – wie die Beklagte zu 2) meint – infolge einer substanziellen Antragsänderung entfallen ist, kann dahinstehen. Denn auch ohne Berücksichtigung der früheren Bestimmungsentscheidung wäre das Amtsgericht in Bezug auf die Klage gegen den Beklagten zu 1) nach § 23 Nr. 2 Buchst. c) GVG, § 43 Abs. 2 WEG sachlich zuständig.

33
cc) Da schon aus diesem Grund kein einheitlich sachlich zuständiges Gericht für den Rechtsstreit in Bezug auf die jetzigen Beklagten zu 1) bis 3) besteht, kommt es an dieser Stelle nicht darauf an, ob ohne eine erneute Bestimmungsentscheidung in Bezug auf den Beklagten zu 2) das Amtsgericht (aufgrund der Bindungswirkung der früheren Bestimmungsentscheidung) oder das Landgericht (gemäß § 23 Nr. 1, § 71 Abs. 1 GVG) zuständig ist.

34
3. Der Senat bestimmt das Amtsgericht Y. als das für den Rechtsstreit sachlich zuständige Gericht.

35
Dabei kann dahinstehen, ob der Senat zwingend das bereits zuvor hinsichtlich der Beklagten zu 1) und 2) bestimmte Amtsgericht Y. als sachlich zuständig bestimmen muss (in diesem Sinn OLG Hamm, Beschl. v. 15. April 2016, I-32 SA 3/16, juris, welches in einem derartigen Fall eine Gerichtsstandsbestimmung für zulässig hält, vgl. juris Rn. 21 ff. und 28 ff., wobei allerdings nur die Bestimmung des bereits früher bestimmten Gerichts in Betracht komme, juris Rn. 24 und 33) oder auch das Landgericht bestimmen könnte. Denn jedenfalls ist auch nach Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit (Sachdienlichkeit) und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Prozesswirtschaftlichkeit (vgl. BVerfG, Beschl. v. 12. November 2008, 1 BvR 2788/08, NJW 2009, 907 [juris Rn. 12 m. w. N.]; BayObLG, Beschl. v. 15. Mai 2025, 101 AR 51/25 e, juris Rn. 28; Beschl. v. 12. September 2022, 101 AR 105/22, juris Rn. 39; Schultzky in Zöller, ZPO, § 36 Rn. 29 m. w. N) das Amtsgericht als für alle Beklagten sachlich zuständig zu bestimmen.

36
Denn in Bezug auf die bisherige Klage gegen die Beklagten zu 1) und 2) hat das Bayerische Oberste Landesgericht im genannten Beschluss vom 27. November 2024 ausgeführt: „Für die Wahl des Amtsgerichts spricht maßgeblich, dass für den Antragsgegner zu 1) dort eine ausschließliche sachliche Zuständigkeit besteht. Die Bestimmung des für einen Streitgenossen ausschließlich zuständigen Gerichts auch für das Verfahren gegen den anderen Streitgenossen ist meist sachgerecht, weil damit dem Gesichtspunkt der Spezialisierung gerade dieses Gerichts Rechnung getragen wird. Dies gilt auch im vorliegenden Streitfall. Etwaige Ansprüche gegen den Antragsgegner zu 2) folgen den Regelungen des allgemeinen Zivilrechts. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass die wohnungseigentumsrechtliche Rechtslage, deren Beurteilung typischerweise nach § 23 Nr. 2 Buchst. c) GVG, § 43 Abs. 2 WEG den Amtsgerichten zugeordnet ist, mittelbar auch Bedeutung für die Klage gegen den Antragsgegner zu 2) erlangen kann (vgl. BGH, Urt. v. 18. Januar 1995, XII ZR 30/93, NJW-RR 1995, 715 [juris Rn. 12]). Dass auf diese Weise ein Gericht zur Entscheidung für eine Klage berufen wird, das nach dem Gerichtsverfassungsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz oder anderen Zuständigkeitsnormen für einen Teil der Klage nicht zuständig wäre, liegt in der Natur der Sache und kann deshalb für sich genommen nicht die Unzweckmäßigkeit der Auswahl oder der Bestimmungsentscheidung begründen.“

37
Diese Ausführungen gelten weiterhin (vgl. zur Relevanz der wohnungseigentumsrechtlichen Rechtslage z. B. auch BGH NJW 2020, 921 Rn. 13 ff.) und entsprechend auch in Bezug auf die Beklagte zu 3), weshalb die Bestimmung des Amtsgerichts Y. auch als das für den Rechtsstreit sachlich zuständige Gericht in Bezug auf die Klage gegen die Beklagte zu 3) sachgerecht ist. Soweit der Beklagte zu 2) meint, dass der

„Schwerpunkt der Zuständigkeit“ beim Landgericht liege, weil nur die Ansprüche gegen den Beklagten zu 1) aus dem Wohnungseigentumsgesetz hergeleitet würden und sich die „Ansprüche gegen die zwei Beklagten zu 2 und zu 3 […] dagegen aus dem allgemeinen Zivilrecht ergeben“ sollten, greift das nicht durch. Dass vorliegend in Bezug auf zwei Beklagte keine originäre „WEG-Sache“ vorliegt, hat hier untergeordnete Bedeutung gegenüber dem Umstand, dass die Bestimmung des für einen Streitgenossen (hier den Beklagten zu 1]) ausschließlich zuständigen Gerichts auch für das Verfahren gegen die anderen Streitgenossen sachgerecht ist, weil damit dem Gesichtspunkt der Spezialisierung gerade dieses Gerichts Rechnung getragen wird, wenn – wie hier – naheliegt, dass die wohnungseigentumsrechtliche Rechtslage mittelbar auch Bedeutung für die Klage gegen die weiteren Beklagten erlangen kann.