

Titel:

Örtliche Zuständigkeit bei gesamtschuldnerischer Inanspruchnahme aus nichtigem Wohnraummietvertrag

Normenkette:

ZPO § 29a Abs. 1, § 36 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2

Leitsätze:

1. Eine Gerichtsstandsbestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO ist ausgeschlossen, wenn für die beabsichtigte Klage ein gemeinschaftlich zuständiges Gericht nach § 23 Nr. 2 lit. a GVG, § 29a Abs. 1 ZPO gegeben ist. (redaktioneller Leitsatz)
2. Die ausschließliche örtliche und sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts für Streitigkeiten über Ansprüche wegen Wohnraumnutzung besteht auch dann, wenn die Klage auf die Nichtigkeit des Mietvertrags gestützt wird. (redaktioneller Leitsatz)
3. Maßgeblich für die Anwendung des § 29a Abs. 1 ZPO ist der Sachvortrag des Klägers, sofern dieser zentral auf einen Mietvertrag und dessen Nichtigkeit abstellt. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)
1. Der Umstand, dass eine für die Zuständigkeit erhebliche Rechtsfrage in Literatur und Instanzrechtsprechung umstritten ist, reicht für sich gesehen nicht aus, um hinreichende Zuständigkeitszweifel zu begründen und die Bestimmung eines für alle Streitgenossen gemeinschaftlich zuständigen Gerichts zu rechtfertigen (ebenso BayObLG BeckRS 2025, 13895). (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)
2. Auch wenn bereicherungsrechtliche Ansprüche aus der Nichtigkeit eines Mietvertrages geltend gemacht werden, kann für die örtliche Zuständigkeit § 29a Abs. 1 Alt. 1 ZPO und für die sachliche Zuständigkeit § 23 Nr. 2 lit. a Alt. 1 GVG einschlägig sein. (Rn. 13 – 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gerichtsstandsbestimmung, Wohnraummietstreitigkeit, Nichtigkeit des Mietvertrags, Gesamtschuldnerische Haftung, Nutzungsentschädigung, örtliche Zuständigkeit, Zuständigkeitszweifel, Zuständigkeit

Fundstellen:

MDR 2026, 495
MDR 2026, 438
NJW 2026, 2116
LSK 2026, 1408
NJW-RR 2026, 843
NZM 2026, 306
FDMietR 2026, 001408

Tenor

Der Antrag auf Bestimmung eines örtlich zuständigen Gerichts wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin beabsichtigt, die Antragsgegner, die ihren allgemeinen Gerichtsstand im Bezirk des Landgerichts Bad Kreuznach (Antragsgegner zu 1]) bzw. des Landgerichts München I (Antragsgegnerin zu 2]) haben, als Gesamtschuldner auf Rückzahlung eines nach ihrem Vortrag rechtsgrundlos gezahlten Investitionskostenzuschusses in Höhe von 9.000,00 € sowie auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe von 3.000,00 € für den zeitweisen rechtsgrundlosen Besitz an einem Einfamilienhaus in 8... E. (Bezirk des Amtsgerichts Wolfratshausen bzw. des Landgerichts München II) zu verklagen, und beantragt die

Bestimmung eines gemeinsamen Gerichtsstands. Die vorgetragene Rechtsgrundlosigkeit ergibt sich nach dem Entwurf einer dem Bestimmungsantrag beigefügten Klageschrift daraus, dass der am 15. Oktober 2023 zwischen der Antragstellerin einerseits und den Antragsgegnern andererseits geschlossene Mietvertrag, dessen § 4 Abs. 4 die Zahlung eines einmaligen Investitionskostenzuschusses in Höhe von 9.000,00 € durch die Vermieterin vorsieht, nicht wirksam zustande gekommen sei. Bei dessen Abschluss habe der frühere Geschäftsführer H. B. die Antragstellerin allein vertreten, obwohl, der Verlautbarung im Handelsregister entsprechend, eine Vertretung durch zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer und einen Prokuristen erforderlich gewesen wäre.

2

Aufgrund dieser Konstellation hatte die Antragstellerin die Antragsgegner in einem Vorprozess beim Amtsgericht Wolfratshausen auf Herausgabe des Einfamilienhauses verklagt. Nachdem das Amtsgericht Wolfratshausen ein entsprechendes Versäumnisurteil erlassen hatte, wurde der Rechtsstreit nach Rüge der Beklagten, es liege keine Wohnraumstreitigkeit vor, auf übereinstimmenden Antrag an das Landgericht München II verwiesen, das die Verweisung als nicht willkürlich und daher bindend angesehen hat. Mit Endurteil vom 26. Februar 2025 hat das Landgericht München II das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Wolfratshausen aufrechterhalten (Az. 1 O 4229/24); die dagegen gerichtete Berufung hat das Oberlandesgericht München mit Beschluss vom 15. Juli 2025 zurückgewiesen (Az. 32 U 780/25 e). Im der Zurückweisung vorangegangenen Hinweisbeschluss vom 12. Juni 2025 hat das Oberlandesgericht München zur von den Beklagten erhobenen (wegen § 513 Abs. 2 ZPO unbeachtlichen) Rüge der sachlichen Unzuständigkeit des Landgerichts ausgeführt, dass es sich nach Auffassung des Senats um eine den Amtsgerichten gemäß § 23 Nr. 2 Buchst. a) GVG ausschließlich zugewiesene Wohnraumstreitigkeit handle.

3

Mit Verfügung vom 30. Dezember 2025 hat der Senatsvorsitzende den Antragsgegnern Gelegenheit gegeben, zum Antrag auf Zuständigkeitsbestimmung Stellung zu nehmen. Der Antragsgegner zu 1) hat mit Schriftsatz vom 21. Januar 2026 erklärt, dass er die Zuständigkeit des Landgerichts Bad Kreuznach für gegeben halte, da er in dessen Bezirk seinen allgemeinen Gerichtsstand habe.

II.

4

Der Antrag auf Bestimmung des örtlich zuständigen Gerichts ist zurückzuweisen, da die Voraussetzungen nicht vorliegen.

5

1. Das Bayerische Oberste Landesgericht ist nach § 36 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 9 EGZPO für die Entscheidung über den Antrag auf Gerichtsstandsbestimmung zuständig, weil die Antragsgegner ihren jeweiligen allgemeinen Gerichtsstand (§§ 12, 13 ZPO) in verschiedenen Oberlandesgerichtsbezirken haben und daher im vorliegenden Fall das gemeinschaftliche im Rechtszug zunächst höhere Gericht der Bundesgerichtshof ist.

6

An dessen Stelle entscheidet das Bayerische Oberste Landesgericht, weil ein bayerisches Gericht bei noch nicht anhängigem Rechtsstreit zuerst um die Bestimmung des zuständigen Gerichts ersucht worden ist (vgl. BGH, Beschluss vom 21. August 2008, X ARZ 105/08, NJW 2008, 3789 Rn. 10; BayObLG, Beschluss vom 23. Juni 2025, 102 AR 55/25 e, juris Rn. 28 m. w. N.).

7

2. Die Voraussetzungen für eine Zuständigkeitsbestimmung gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO liegen nicht vor. Gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO setzt eine Gerichtsstandsbestimmung nämlich grundsätzlich insbesondere voraus, dass die (künftigen) Beklagten „bei verschiedenen Gerichten ihren allgemeinen Gerichtsstand haben [...] und für den Rechtsstreit ein gemeinschaftlicher besonderer Gerichtsstand nicht begründet ist“. Diese Regelung geht auf die Überlegung zurück, dass eine Bestimmung des zuständigen Gerichts nicht notwendig ist, wenn der Kläger bzw. Antragsteller von vornherein ein für alle Streitgenossen zuständiges Gericht anrufen kann. Ist ein gemeinsamer Gerichtsstand eröffnet, an dem der Kläger gegen alle Streitgenossen gemeinsam Klage führen kann, bedarf er zur Erreichung dieses Ziels keiner Gerichtsstandsbestimmung (vgl. BGH, Beschluss vom 14. Juli 2020, X ARZ 156/20, NJW-RR 2020, 1070

Rn. 29; BayObLG, Beschluss vom 23. Juni 2025, 102 AR 55/25 e, juris Rn. 32 m. w. N.). Der Antrag auf Gerichtsstandsbestimmung ist dann zurückzuweisen (BayObLG, a. a. O.).

8

a) Der Ausnahmefall, dass bereits ein gemeinsam zuständiges Gericht angerufen wurde und Zweifel an seiner Zuständigkeit geäußert hat (vgl. dazu z. B. BayObLG, Beschluss vom 14. April 2025, 102 AR 20/25 e, juris Rn. 33), liegt nicht vor, da die (beabsichtigte) Klage noch nicht erhoben wurde. Auch der Umstand, dass eine für die Zuständigkeit erhebliche Rechtsfrage in Literatur und Instanzrechtsprechung umstritten ist, reicht für sich gesehen nicht aus, um hinreichende Zweifel in diesem Sinne zu begründen und die Bestimmung eines für alle Streitgenossen gemeinschaftlich zuständigen Gerichts zu rechtfertigen; das zur Entscheidung berufene Gericht hat vielmehr die Rechtsfrage zu beantworten, auch dann, wenn sie in der Literatur oder in der Rechtsprechung anderer Gerichte unterschiedlich beurteilt wird (vgl. dazu BGH, Beschluss vom 6. August 2019, X ARZ 317/19, NJW-RR 2019, 1181 Rn. 11 f.; BayObLG, Beschluss vom 23. Juni 2025, 102 AR 55/25 e, juris Rn. 33 m. w. N.). Auch der weitere Ausnahmefall, wonach eine Gerichtsstandsbestimmung zugelassen wird, wenn die Voraussetzungen für das Bestehen eines gemeinsamen Gerichtsstands (z. B. im Rahmen des § 32 ZPO ein gemeinschaftlich bestehender Handlungs- oder Erfolgsort) nicht zuverlässig feststellbar sind (vgl. dazu z. B. BayObLG, Beschluss vom 10. Februar 2021, 101 AR 161/20, juris Rn. 16 m. w. N.), ist hier ersichtlich nicht gegeben.

9

b) Vorliegend hat die Antragstellerin die Möglichkeit, die Antragsgegner bei einem gemeinsam örtlich zuständigen Gericht (Amtsgericht Wolfratshausen) zu verklagen, das für die Klage gemäß § 23 Nr. 2 Buchst. a) GVG, § 29a Abs. 1 ZPO ausschließlich zuständig ist.

10

aa) Der Mietvertrag vom 15. Oktober 2023 betrifft zweifellos „Räume“ im Sinne des § 29a Abs. 1 ZPO bzw. „Wohnraum“ im Sinne des § 23 Nr. 2 Buchst. a) GVG.

11

bb) Dass die Antragstellerin den Mietvertrag für nichtig hält und in dieser Auffassung im Vorprozess durch das Landgericht München II und das Oberlandesgericht bestätigt worden ist, steht der Anwendung dieser Zuständigkeitsbestimmungen nicht entgegen.

12

(1) Allerdings ergibt sich die ausschließliche örtliche Zuständigkeit nicht aus § 29a Abs. 1 Alt. 2 ZPO (und die ausschließliche sachliche Zuständigkeit nicht aus § 23 Nr. 2 Buchst. a) Alt. 2 GVG); da das Bestehen oder Nichtbestehen eines Mietverhältnisses nicht Gegenstand der beabsichtigten Klage ist, sondern lediglich eine Vorfrage der geltend zu machenden Ansprüche, liegt keine Bestandsstreitigkeit im Sinne des § 29a Abs. 1 Alt. 2 ZPO vor (vgl. Schultzy in Zöller, ZPO, 36. Aufl. 2026, § 29a Rn. 13; anders wohl Körber in beckonline.OGK, Stand: 15. November 2025, § 29a Rn. 50; s. auch Roth in Stein, ZPO, 24. Aufl. 2024, § 29a Rn. 23 [„Gedanke des § 29a Abs. 1 Alt. 2 ZPO“ greife durch]).

13

(2) Obwohl die Antragstellerin ihre (bereicherungsrechtlichen) Ansprüche nicht aus den Bestimmungen des Mietvertrags, sondern gerade aus dessen Nichtigkeit herleitet, ist für die örtliche Zuständigkeit § 29a Abs. 1 Alt. 1 ZPO (und für die sachliche § 23 Nr. 2 Buchst. a) Alt. 1 GVG) einschlägig.

14

(a) Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Rechtskraft des landgerichtlichen Urteils im Vorprozess nicht die Feststellung erfasst, dass der Mietvertrag unwirksam sei (vgl. BGH, Urt. v. 13. November 1998, V ZR 29/98, NJW-RR 1999, 376 [juris Rn. 11]); die Frage, ob der Mietvertrag wirksam ist oder nicht, ist also im von der Antragstellerin angestrebten Prozess nicht präjudiziert. Die Ansprüche, welche die Antragstellerin geltend machen will, setzen demnach voraus, dass das anzurufende Gericht den Wohnraummietvertrag ebenfalls für nichtig hält. Insofern gründen auch die im angestrebten Prozess erst geltend zu machenden Ansprüche auf dem Mietvertrag bzw. dessen (erneut zu beurteilenden) Nichtigkeit.

15

(b) Vor diesem Hintergrund ist anerkannt, dass eine Räumungsklage dann § 29a Abs. 1 Alt. 1 ZPO unterfällt, wenn sie jedenfalls auch auf die Nichtigkeit eines Mietvertrags gestützt wird (vgl. Schultzy in Zöller, ZPO, § 29a Rn. 17: „Folge davon, dass es sich um eine Streitigkeit über Ansprüche ‚aus‘ dem

Nichtzustandekommen [...] eines Miet-/Pachtverhältnisses handelt“; Heinrich in Musielak/Voit, ZPO, 22. Aufl. 2025, § 29a Rn. 14; Toussaint in BeckOK ZPO, 59. Ed. 1. Dezember 2025, § 29a Rn. 15; Roth in Stein, ZPO, § 29a Rn. 23 [gestützt auf den „Gedanke[n] des § 29a Abs. 1 Alt. 2 ZPO“]; Körber in beckonline.OGK, § 29a Rn. 50 [gestützt auf § 29a Abs. 1 Alt. 2 ZPO]). Allgemeiner und nicht beschränkt auf die Räumungsklage formuliert Körber (a. a. O., § 29a Rn. 14) ex negativo, § 29a Abs. 1 ZPO sei nicht einschlägig, „wenn die Streitigkeit in keinem Zusammenhang mit einem wirksamen oder nichtigen Miet- oder Pachtvertrag bzw. einem fehlgeschlagenen Vertragsschluss steht“. Ein solcher Zusammenhang ist vorliegend jedoch gegeben.

16

Auch § 23 Nr. 2 Buchst. a) GVG ist einschlägig, wenn mit der Klage Ansprüche wegen einer Wohnraumnutzung aufgrund eines nicht mehr bestehenden oder nichtigen Mietvertrags geltend gemacht werden (Niesler in BeckOK GVG, 29. Ed. 15. November 2025, § 23 Rn. 17; Pabst in Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Aufl. 2022, § 23 GVG Rn. 8; Wittschier in Musielak/Voit, ZPO, § 23 GVG Rn. 10).

17

(c) Umstritten ist die Anwendbarkeit des § 29a Abs. 1 ZPO hingegen in den Fällen, in denen sich der Bezug zu einem Mietvertrag erst aus dem Verteidigungsvorbringen des Beklagten ergibt (vgl. Patzina/Windau in Münchener Kommentar zur ZPO, 7. Aufl. 2025, § 29a Rn. 47 m. w. N.; ablehnend KG, Beschl. v. 6. März 2008, 2 AR 12/08, NJW-RR 2008, 1465 [juris Rn. 7]: maßgeblich für die Beurteilung der Zuständigkeit stets der Sachvortrag des Klägers). Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor, da der Vortrag der Antragstellerin im Entwurf der Klageschrift zentral auf den Mietvertrag vom 15. Oktober 2023 und dessen Nichtigkeit abstellt.

18

cc) Der Antrag auf Zuständigkeitsbestimmung ist demgemäß zurückzuweisen, weil die Antragstellerin die Klage auch ohne eine entsprechende Bestimmung beim Amtsgericht Wolfratshausen erheben kann.

III.

19

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (vgl. BayObLG, Beschluss vom 19. März 2025, 101 AR 15/25 e, juris Rn. 23).