

Titel:

Bindungswirkung und Auslegung ausschließlicher Gerichtsstandsvereinbarungen in Generalunternehmervertrag

Normenkette:

ZPO § 29, § 36 Abs. 1 Nr. 3

Leitsätze:

1. Beklagte sind im Verfahren nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO nicht antragsberechtigt, auch wenn die Klage bereits anhängig oder rechtshängig ist. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Bestimmung des Gerichtsstands nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO kommt über den Wortlaut der Vorschrift („verklagt werden sollen“) hinaus auch noch in Betracht, wenn gegen den Beklagten bereits eine Klage vor demselben Gericht erhoben worden ist. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine Zuständigkeitsbestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO setzt grundsätzlich voraus, dass für den Rechtsstreit ein gemeinschaftlicher allgemeiner oder besonderer Gerichtsstand nicht begründet ist. Ist ein gemeinsamer Gerichtsstand eröffnet, an dem der Kläger gegen alle Streitgenossen gemeinsam Klage führen kann, bedarf er zur Erreichung dieses Ziels keiner Gerichtsstandsbestimmung und der Antrag auf Gerichtsstandsbestimmung ist dann zurückzuweisen. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
4. Entfaltet die Vereinbarung eines ausschließlichen Gerichtsstands zwischen dem Kläger und einem der beklagten Streitgenossen Wirkung, so kann dieser Gerichtsstand einerseits dem dadurch begünstigten Streitgenossen grundsätzlich nicht über eine Bestimmung gem. § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO entzogen werden, andererseits kann das prorogierte Gericht dem anderen Streitgenossen nicht ohne Weiteres über eine Bestimmung gem. § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO aufgedrängt werden. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)
5. Die mit einem Streitgenossen geschlossene Gerichtsstandsvereinbarung steht einer Bestimmung gem. § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO nur ausnahmsweise nicht entgegen, wenn ein gemeinschaftlicher Gerichtsstand mit den übrigen Streitgenossen nie bestanden hat, das im Verhältnis zu einem Streitgenossen prorogierte Gericht auch für die übrigen Streitgenossen grundsätzlich nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO bestimmt werden kann und die Prozessführung im prorogierten Gerichtsstand auch für diese zumutbar ist. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Streitgenossenschaft, Gerichtsstandsvereinbarung, Gewährleistungsansprüche, Bauvorhaben, Zuständigkeitsbestimmung, Ausschließlicher Gerichtsstand, Prozesswirtschaftlichkeit, Generalunternehmervertrag, ausschließlicher Gerichtsstand, Bestimmungsverfahren, Erfüllungsort, Auslegung, Bestimmung

Vorinstanz:

LG Nürnberg-Fürth vom -- – 1 O 7483/25

Tenor

Als örtlich zuständiges Gericht wird das Landgericht München I bestimmt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin (nachfolgend auch: Klägerin) macht gegen die Antragsgegnerinnen (nachfolgend auch: Beklagte) Gewährleistungsansprüche wegen eines Mangels betreffend die „Undichtigkeit der Fassade durch Absacken des Untergrunds“ am Bauobjekt [...] in U. (nachfolgend: Bauvorhaben) geltend.

2

Mit Schriftsatz vom 19. Dezember 2025 hat die Klägerin mit Sitz in Frankfurt am Main Klage bei dem Landgericht Nürnberg-Fürth erhoben, in dessen Bezirk sich das Bauvorhaben befindet. Sie nimmt die Beklagten als Gesamtschuldner auf Mangelbeseitigung in Anspruch.

3

Gegen die Beklagte zu 1), die ihren Sitz in S. (Landgerichtsbezirk Regensburg) hat, stützt sie die Ansprüche auf den „Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung und Auflassung“ vom 2. April 2015. Danach ist die Klägerin Käuferin des Grundstücks, die Beklagte zu 1) Verkäuferin und gemäß § 3 des Vertrags Bauverpflichtete.

4

Die Beklagte zu 2), die ihren Sitz in N. (Landgerichtsbezirk Mühlhausen/Thüringen) hat, wird von der Klägerin – aus abgetretenem Recht der Beklagten zu 1) – aus dem Generalunternehmervertrag vom 11. Mai 2015 (nachfolgend „GU-Vertrag“) in Anspruch genommen. Die Beklagte zu 1) hatte darin die Beklagte zu 2) mit der Errichtung des Bauvorhabens beauftragt. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses hatte die Beklagte zu 2) ihren Sitz in S. (Landgerichtsbezirk Ingolstadt).

5

§ 18 Abs. 6 des GU-Vertrags enthält eine Gerichtsstandsvereinbarung. Sie lautet:

„Gerichtsstand ist für beide Vertragspartner – soweit gesetzlich zulässig – München.“

6

Mit Klageerwidern vom 15. April 2026 rügte die Beklagte zu 2) die örtliche Zuständigkeit und berief sich auf die Gerichtsstandsvereinbarung. Diese sei als ausschließliche Zuständigkeit zu verstehen und gehe dem besonderen Gerichtsstand aus § 29 ZPO vor. Der Rechtsstreit sei daher an das Landgericht München I zu verweisen.

7

Dieser Auffassung trat die Klägerin mit Schriftsatz vom 27. April 2026 entgegen. Bei der Gerichtsstandsvereinbarung handle es sich lediglich um einen zusätzlichen – nicht ausschließlichen – Gerichtsstand. Weder enthalte der Wortlaut des § 18 Abs. 6 des GU-Vertrags hierzu eine ausdrückliche Regelung, noch gebe es hierfür Anhaltspunkte. Insbesondere sei es auch nicht die Absicht der vertragsschließenden Parteien gewesen, eine derart weitreichende Regelung zu treffen. Im Übrigen seien Gerichtsstandsvereinbarungen – auch zwischen Unternehmern –, die die Formulierung „soweit gesetzlich zulässig“ enthalten und als AGB vereinbart wurden, unwirksam. Die Klägerin habe ihr Wahlrecht gemäß § 35 ZPO dahingehend ausgeübt, dass sie sich für den Gerichtsstand des Erfüllungsorts entschieden habe. Hilfsweise für den Fall, dass das Landgericht Nürnberg-Fürth nicht von einer Zuständigkeit nach § 29 ZPO ausgehe, beantragte die Klägerin eine Gerichtsstandsbestimmung gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO durch das „Bayerische Oberlandesgericht“. Danach sei das Landgericht Nürnberg-Fürth, hilfsweise das Landgericht München I, als zuständig zu bestimmen; „hilfshilfsweise“ werde die Verweisung an das Landgericht München I gemäß § 281 ZPO beantragt.

8

Die Beklagte zu 1) schloss sich mit Klageerwidern vom 29. April 2026 der Zuständigkeitsrüge der Beklagten zu 2) an. Die Gerichtsstandsvereinbarung wirke „auch zugunsten/zulasten der Beklagten zu 1) als Partei des GU-Vertrags.“ Hilfsweise beantragte die Beklagte zu 1), gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO das Landgericht München I als zuständiges Gericht zu bestimmen. Sie sei „ausdrücklich damit einverstanden, die Gerichtsstandsvereinbarung im Verhältnis zwischen Klägerin und Beklagter zu 2) gegen sich gelten zu lassen“.

9

Mit Schriftsatz vom 11. Mai 2026 machte sich die Klägerin den Vortrag der Beklagten zu 1) insoweit zu eigen, „als dass die Gerichtsstandsvereinbarung aus § 18 Abs. 6 GU-Vertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 2) als zusätzlicher (nicht als ausschließlicher) Gerichtsstand auch für das Verhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1) gelten“ solle. Die Klägerin nehme „das Angebot der Beklagten zu 1) auf Vereinbarung eines Gerichtsstands in München ausdrücklich an“. Nunmehr beantragte die Klägerin die Verweisung des Rechtsstreits an das Landgericht München I gemäß § 281 ZPO, hilfsweise für den Fall, dass das Landgericht dem Verweisungsantrag nicht oder nur hinsichtlich einer der Beklagten folgen

möchte, gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO die Bestimmung des Landgerichts Nürnberg-Fürth, hilfsweise des Landgerichts München I, als zuständiges Gericht.

10

Mit Schriftsatz vom 28. Mai 2026 führte die Beklagte zu 1) ergänzend aus, dass es sich bei dem in § 18 Abs. 6 des GU-Vertrags vereinbarten Gerichtsort München um einen ausschließlichen handle. Das Nichtverwenden des Wortes „ausschließlich“ sei unschädlich. Vorliegend lasse bereits der Wortlaut („ist“ statt „ist auch“ oder „ist zusätzlich“) den Schluss zu, dass die Parteien nur und gerade ausschließlich die örtliche Zuständigkeit in München begründen wollten. Gerade aus dem Umstand, dass keine der Beklagten ihren Sitz in München habe und sich auch das Bauvorhaben nicht dort befinde, habe sich die Notwendigkeit ergeben, einen ausschließlichen Gerichtsstand zu vereinbaren. Beide Beklagte gingen übereinstimmend von einem solchen Regelungsgehalt aus. Die Regelung sei auch keine Allgemeine Geschäftsbedingung, sondern eine individualvertragliche Vereinbarung. Dass sich, wie die Klägerin meine, eine Gerichtsstandsvereinbarung nicht in gleicher Weise im Kaufvertrag mit Bauverpflichtung finde, sei irrelevant.

11

Die Beklagte zu 2) bestätigte im Schriftsatz vom 5. Juni 2026 die Ausführungen der Beklagten zu 1), dass nach Wortlaut und Sinn der Regelung ein ausschließlicher Gerichtsstand zwischen ihnen vereinbart worden sei. Wenn zwei Vertragsparteien, die weder ihren allgemeinen Gerichtsstand noch einen sonstigen Bezug zu München hätten, gerade diesen Ort als Gerichtsstand vereinbarten, dann ergebe sich aus dem Gesamtzusammenhang, dass sie nicht lediglich einen „Alternativgerichtsstand“ hätten schaffen wollen. Die Gerichtsstandsvereinbarung sei individualvertraglich vereinbart worden. Erneut wurde die Verweisung des Rechtsstreits an das Landgericht München I beantragt. Der Antrag der Beklagten zu 1) auf Bestimmung des zuständigen Gerichts nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO werde „unterstützt“.

12

Mit Verfügung vom 8. Juni 2026 wies das Landgericht Nürnberg-Fürth darauf hin, dass es hinsichtlich der Beklagten zu 1) nach § 29 Abs. 1 ZPO örtlich zuständig sei. Die klägerseits beantragte Verweisung an das Landgericht München I „aufgrund der nachträglichen schriftsätzlichen Gerichtsstandsvereinbarung vom 29.04./11.05.2026“ könne insoweit wegen § 261 Abs. 3 Nr. 2 ZPO nicht erfolgen. Hinsichtlich der Beklagten zu 2) sei das Gericht dagegen örtlich unzuständig. Die Gerichtsstandsvereinbarung in § 18 Abs. 6 des GU-Vertrags sei ausschließlich. Der Wortlaut der Vereinbarung sei nicht eindeutig und daher auszulegen. Dabei komme es auf den Willen der Vertragsparteien, hier der Beklagten, im Zeitpunkt der Vereinbarung an. Beide hätten übereinstimmend vorgetragen, dass ein ausschließlicher Gerichtsstand habe begründet werden sollen. Ein Indiz für den damaligen Willen der Beklagten zu 1), einen Rechtsstreit nur vor dem Landgericht München I führen zu wollen, sei auch, dass sie sich nunmehr von der Klägerin dort verklagen lassen wolle. Das Vorliegen einer Allgemeinen Geschäftsbedingung sei nicht feststellbar.

13

Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 19. Juni 2026, eingegangen beim Bayerischen Obersten Landesgericht am 23. Juni 2026, einen Antrag auf Bestimmung des zuständigen Gerichts gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO gestellt. Auch sie beantragt nunmehr, das Landgericht München I, hilfsweise das Landgericht Nürnberg-Fürth als das (örtlich) zuständige Gericht zu bestimmen. Sie vertrete zwar weiterhin die Auffassung, dass es sich bei der Gerichtsstandsvereinbarung lediglich um einen zusätzlichen Gerichtsstand handle. Da das Landgericht Nürnberg-Fürth jedoch von einer Ausschließlichkeit der Gerichtsstandsvereinbarung ausgehe, bestehe kein gemeinsamer Gerichtsstand für die Klage gegen die beiden Beklagten. Zudem sprächen für die Bestimmung des Landgerichts München I sowohl „die Regelung im GU-Vertrag als auch der tatsächliche Wille aller am Rechtsstreit beteiligten Parteien entsprechend ihrer Schriftsätze“.

14

Mit Beschluss vom 26. Juni 2026 setzte das Landgericht Nürnberg-Fürth das Verfahren bis zur Erledigung des Bestimmungsverfahrens gemäß § 148 Abs. 1 ZPO aus.

15

Das Bayerische Oberste Landesgericht hat den Beklagten mit Verfügung vom 24. Juni 2026 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bestimmungsantrag der Klägerin gegeben.

16

Die Beklagte zu 2) hat mit Schriftsatz vom 13. Juli 2026 mitgeteilt, sie unterstütze den Hauptantrag der Klägerin auf Bestimmung des Landgerichts München I als zuständiges Gericht. Das Landgericht Nürnberg-Fürth gehe zutreffend davon aus, dass die Gerichtsstandsvereinbarung in § 18 Abs. 6 des GU-Vertrags ausschließlich sei. Dem Hilfsantrag der Klägerin werde widersprochen.

17

Die Beklagte zu 1) hat mit Schriftsatz vom 24. Juli 2026 mitgeteilt, sie schließe sich dem Hauptantrag, das Landgericht München I als örtlich zuständig zu bestimmen, vollständig an. Dies entspreche dem ausdrücklichen Willen aller Beteiligten. Durch die Bestimmung des Landgerichts München I als zuständiges Gericht fühle sich die Beklagte zu 1) „in keiner Weise benachteiligt“.

II.

18

1. Das Bayerische Oberste Landesgericht ist für die Bestimmung des gemeinsam örtlich zuständigen Gerichts für die erhobene Klage zuständig. Die Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 2) haben ihren jeweiligen allgemeinen Gerichtsstand (§§ 12, 17 Abs. 1 ZPO) in verschiedenen Oberlandesgerichtsbezirken, nämlich die Beklagte zu 1) im Oberlandesgerichtsbezirk Nürnberg und die Beklagte zu 2) im Bezirk des Thüringer Oberlandesgerichts; das gemeinschaftliche im Rechtszug zunächst höhere Gericht im Sinne von § 36 Abs. 1 ZPO ist der Bundesgerichtshof. An dessen Stelle entscheidet gemäß § 36 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 9 EGZPO das Bayerische Oberste Landesgericht über das Bestimmungsgesuch, weil das zuerst mit der Sache befasste Landgericht Nürnberg-Fürth in Bayern liegt.

19

2. Die Voraussetzungen für eine Bestimmung des örtlich zuständigen Gerichts nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO sind gegeben.

20

a) Das erforderliche Gesuch um Bestimmung des zuständigen Gerichts (§ 37 Abs. 1 ZPO) liegt vor. Mit Schriftsatz vom 19. Juni 2026 hat die Klägerin einen Antrag auf Bestimmung des zuständigen Gerichts gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO gestellt.

21

Der von der Beklagten zu 1) (hilfsweise) gestellte und von der Beklagten zu 2) „unterstützte“ Bestimmungsantrag ist unzulässig. Beklagte sind im Verfahren nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO nicht antragsberechtigt, auch wenn die Klage bereits anhängig oder rechtshängig ist (BGH, Beschluss vom 23. Mai 1990, I ARZ 240/90, NJW 1990, 2751 [juris Rn. 5]; Beschluss vom 9. Oktober 1986, I ARZ 487/86, NJW 1987, 439 [juris Rn. 5]; vgl. auch Schultzky in Zöller, ZPO, 36. Aufl. 2026, § 37 Rn. 1).

22

b) Der Umstand, dass die Klage bereits vor dem Landgericht Nürnberg-Fürth rechtshängig ist, steht einer Zuständigkeitsbestimmung nicht entgegen. Die Bestimmung des Gerichtsstands nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO kommt über den Wortlaut der Vorschrift („verklagt werden sollen“) hinaus auch noch in Betracht, wenn – wie hier – gegen die Beklagten bereits eine Klage vor demselben Gericht erhoben worden ist (st. Rspr., vgl. BGH, Beschluss vom 6. Mai 2025, X ARZ 38/25, ZIP 2025, 1350 Rn. 15; BayObLG, Beschl. v. 12. September 2022, 101 AR 105/22, juris Rn. 17; jeweils m. w. N.). Der Rechtsstreit, in dem bislang nicht zur Sache verhandelt wurde, ist auch noch nicht so weit gediehen, dass eine Bestimmung nicht mehr in Betracht käme (vgl. BayObLG, Beschluss vom 20. November 2025, 102 AR 119/25 e, juris Rn. 21; Beschluss vom 15. Mai 2025, 101 AR 51/25 e, juris Rn. 17 m. w. N.).

23

c) Die Klägerin nimmt nach ihrem im Bestimmungsverfahren maßgeblichen (vgl. BayObLG, Beschluss vom 10. Oktober 2025, 101 AR 106/25 e, juris Rn. 16; Schultzky in Zöller, ZPO, § 36 Rn. 28) und insoweit auch schlüssigen Vorbringen die Beklagten als Streitgenossen im Sinne von §§ 59, 60 ZPO in Anspruch.

24

aa) 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, Beschluss vom 20. Oktober 2020, X ARZ 124/20, ZIP 2021, 209 Rn. 12; Beschluss vom 6. Juni 2018, X ARZ 303/18, NJW 2018, 2200 Rn. 12; BayObLG, Beschluss vom 20. November 2025, 102 AR 119/25 e, juris Rn. 23; Beschluss vom 22. Februar 2023, 102 AR 73/22, juris Rn. 39).

25

bb) Die Klägerin hat das Vorliegen der Voraussetzungen einer Streitgenossenschaft zwischen den Beklagten schlüssig dargelegt:

26

Die Beklagten werden auf der Grundlage eines im Wesentlichen gleichen Sachverhalts in Anspruch genommen. Die geltend gemachten Gewährleistungsansprüche betreffen dasselbe Bauvorhaben in U. Dass einzelne Sachverhaltselemente nur im Verhältnis zu einzelnen Beklagten von Bedeutung sind, ist unschädlich, denn § 60 ZPO verlangt nicht, dass die anspruchsrelevanten Sachverhalte deckungsgleich sind (vgl. BGH NJW 2018, 2200 Rn. 13). Die Ansprüche beruhen auch auf einem im Wesentlichen gleichartigen rechtlichen Grund. Gegen beide Beklagte werden Gewährleistungsansprüche aufgrund der behaupteten Mangelhaftigkeit des Bauvorhabens geltend gemacht. Dass die Klägerin ihre Ansprüche auf unterschiedliche Grundlagen stützt – gegen die Beklagte zu 1) auf den Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung und gegen die Beklagte zu 2) aus abgetretenem Recht auf den GU-Vertrag –, ist unschädlich. Identität oder Gleichheit des tatsächlichen und rechtlichen Grundes der gegen die Streitgenossen erhobenen Ansprüche ist nicht erforderlich (vgl. BGH NJW 2018, 2200 Rn. 12; BayObLG, Beschluss vom 24. August 2023, 102 AR 154/23 e, juris Rn. 21; Beschluss vom 12. September 2022, 101 AR 105/22, juris Rn. 20).

27

cc) Ob die tatsächlichen Behauptungen der Klägerin zum Vorliegen einer Streitgenossenschaft zutreffen und ihr Sachvortrag in Bezug auf die behaupteten Ansprüche gegen die Beklagten schlüssig ist, wird im Verfahren der Zuständigkeitsbestimmung nicht geprüft (vgl. BayObLG, Beschluss vom 2. Dezember 2025, 101 AR 149/25 e, juris Rn. 10; Beschluss vom 25. Juni 2020, 1 AR 62/20, juris Rn. 23 m. w. N.; Toussaint in BeckOK ZPO, 61. Ed. 1. Juli 2026, § 36 Rn. 13).

28

d) Ein gemeinschaftlicher besonderer Gerichtsstand der Beklagten nach § 29 ZPO besteht nicht, da im Prozessrechtsverhältnis der Klägerin zur Beklagten zu 2) ein ausschließlicher Gerichtsstand in München begründet ist.

29

aa) Eine Zuständigkeitsbestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO setzt grundsätzlich voraus, dass für den Rechtsstreit ein gemeinschaftlicher allgemeiner oder besonderer Gerichtsstand nicht begründet ist. Diese Regelung geht auf die Überlegung zurück, dass eine Bestimmung des zuständigen Gerichts nicht notwendig ist, wenn der Kläger 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 (BGH, Beschluss vom 14. Juli 2020, X ARZ 156/20, NJW-RR 2020, 1070 Rn. 29; BayObLG, Beschluss vom 14. April 2025, 102 AR 20/25 e, juris Rn. 32; Beschl. v. 10. Februar 2021, 101 AR 161/20, juris Rn. 14). Der Antrag auf Gerichtsstandsbestimmung ist dann zurückzuweisen (vgl. z. B. BayObLG, Beschluss vom 1. September 2023, 102 AR 130/23 e, NJW-RR 2024, 119 Rn. 8, 22).

30

bb) Im vorliegenden Fall bestünde – das Fehlen einer ausschließlichen Gerichtsstandsvereinbarung unterstellt – ein gemeinsamer besonderer Gerichtsstand beider Beklagter nach § 29 ZPO im Bezirk des Landgerichts Nürnberg-Fürth.

31

(1) Für Streitigkeiten aus einem Vertragsverhältnis und über dessen Bestehen ist gemäß § 29 Abs. 1 ZPO das Gericht des Ortes zuständig, an dem die streitige Verpflichtung zu erfüllen ist. Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus einem Bauwerkvertrag ist regelmäßig der Ort des zu errichtenden Bauwerks (vgl. BGH, Beschluss vom 18. Februar 2010, Xa ARZ 14/10, NJW-RR 2010, 891 Rn. 8 m. w. N.;

32

(2) Das trifft im vorliegenden Fall sowohl auf die gegen die Beklagte zu 1) geltend gemachten und auf den Kaufvertrag mit Bauverpflichtung gestützten Gewährleistungsansprüche als auch auf die gegen die Beklagte zu 2) aus abgetretenem Recht geltend gemachten und auf den GU-Vertrag gestützten Gewährleistungsansprüche zu. Einheitlicher Erfüllungsort für die Ansprüche wäre daher der Ort des Bauvorhabens (U.) und damit ein gemeinsamer besonderer Gerichtsstand nach § 29 ZPO im Bezirk des Landgerichts Nürnberg-Fürth begründet.

33

cc) Der zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1) bestehende Kaufvertrag mit Bauverpflichtung enthält keine Gerichtsstandsvereinbarung, die den besonderen Gerichtsstand nach § 29 ZPO verdrängen würde. Die Überschrift von § 23 des Kaufvertrags („Geltungserhaltende Klausel; Erfüllungsort, Gericht[s]stand“) lässt zwar eine Regelung (auch) zum Gerichtsstand erwarten, eine solche findet sich im Vertragstext jedoch nicht.

34

dd) Ob zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1) in den Schriftsätzen vom 29. April und 11. Mai 2026 eine Gerichtsstandsvereinbarung getroffen wurde, kann dahinstehen. Sie wäre jedenfalls keine ausschließliche, da die Klägerin den Gerichtsort München ausdrücklich nur als „zusätzliche[n] (nicht als ausschließliche[n]) Gerichtsstand“ akzeptierte und es daher an einer Willenseinigung der Parteien fehlte, in ihrem Prozessrechtsverhältnis einen ausschließlichen Gerichtsstand zu begründen. Im Übrigen hätte eine solche, erst nach Rechtshängigkeit getroffene, Gerichtsstandsvereinbarung an der örtlichen Zuständigkeit des Landgerichts Nürnberg-Fürth gemäß § 29 ZPO nichts mehr ändern können (§ 261 Abs. 3 Nr. 2 ZPO, vgl. BGH NJW-RR 2010, 891 Rn. 9 m. w. N.; BayObLG, Beschluss vom 9. Februar 2005, 1Z AR 20/05, juris Rn. 8; Beschluss vom 17. Juli 2002, 1Z AR 74/02, juris Rn. 9).

35

ee) Jedoch enthält § 18 Abs. 6 des GU-Vertrags eine ausschließliche Gerichtsstandsvereinbarung. Diese verdrängt den Gerichtsstand des Erfüllungsorts (§ 29 ZPO) im Prozessrechtsverhältnis der Klägerin zu der Beklagten zu 2).

36

(1) Die Gerichtsstandsvereinbarung bedarf der Auslegung. Der kategorische Wortlaut der Klausel kann zwar grundsätzlich auf die Vereinbarung eines ausschließlichen Gerichtsstands hindeuten, denn das Fehlen einer die Ausschließlichkeit ausdrücklich regelnden Formulierung stellt kein Indiz dafür dar, dass die Bestimmung lediglich fakultativer Natur sei (vgl. BGH, Urte. v. 17. Oktober 2019, III ZR 42/19, BGHZ 223, 269 Rn. 39; BayObLG, Beschluss vom 13. Juni 2023, 102 AR 13/23, juris Rn. 24; Beschluss vom 12. September 2022, 101 AR 105/22, juris Rn. 28). Allerdings streitet im rein inländischen Kontext – anders als nach Art. 25 Abs. 1 Satz 2 Brüssel-Ia-VO – weder für die Annahme eines ausschließlichen noch für die eines nur besonderen Gerichtsstands eine Vermutung. Vielmehr ist durch Auslegung festzustellen, ob die vereinbarte Zuständigkeit als ausschließliche gewollt gewesen ist (vgl. BayObLG, Beschluss vom 12. September 2022, 101 AR 105/22, juris Rn. 28 m. w. N.). Der „imperative“ Wortlaut der Klausel genügt somit für sich genommen nicht. Vielmehr bedarf es zusätzlicher Umstände, aus denen sich mit der erforderlichen Klarheit der obligatorische Charakter ergibt (BayObLG, Beschluss vom 13. Juni 2023, 102 AR 13/23, juris Rn. 24; Beschluss vom 12. September 2022, 101 AR 105/22, juris Rn. 29; Beschluss vom 12. Februar 2020, 1 AR 94/19, NJW-RR 2020, 763 Rn. 39).

37

(2) Die Auslegung ergibt, dass – wovon das Landgericht Nürnberg-Fürth zutreffend ausgeht – ein ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart wurde. Nach §§ 133, 157 BGB ist bei der Auslegung von Willenserklärungen und Verträgen der wirkliche Wille der Erklärenden zu erforschen (st. Rspr., vgl. BGH, Urte. v. 16. Oktober 2012, X ZR 37/12, BGHZ 195, 126 Rn. 18 m. w. N.). Die Beklagten als Parteien des GU-Vertrags haben übereinstimmend vorgetragen, dass sie mit der Regelung in § 18 Abs. 6 andere Gerichtsstände als München ausschließen wollten. Die Klägerin hat zwar mit Schriftsatz vom 27. April 2026 ausgeführt, bei der Gerichtsstandsvereinbarung handle es sich lediglich um einen zusätzlichen Gerichtsstand. Sie hat jedoch weder dargelegt noch ist ersichtlich, dass und gegebenenfalls woher sie als

nicht am Abschluss des GU-Vertrags beteiligte Dritte Kenntnis vom Willen der Beklagten bei Vertragsschluss habe. Dem Vortrag der Beklagten in den Schriftsätzen vom 28. Mai und 5. Juni 2026, aus welchen Erwägungen heraus sie eine ausschließliche Zuständigkeit des Gerichtsorts München vereinbaren wollten, ist die Klägerin insoweit nicht entgegengetreten; im Antragschriftsatz vom 19. Juni 2026 führt sie lediglich aus, sie vertrete die „Auffassung“, dass es sich um einen fakultativen Gerichtsstand handle.

38

Auch die Interessenlage der Vertragsparteien spricht für die Ausschließlichkeit. Vorliegend bestand für die Beklagten – anders als bei Verträgen, bei denen lediglich der jeweilige Sitz der Vertragspartner als gerichtsstands begründend in Betracht kommt – die Gefahr, aufgrund der Belegenheit des Bauvorhabens am besonderen Gerichtsstand des Erfüllungsorts im Landgerichtsbezirk Nürnberg-Fürth verklagt zu werden. Dort haben jedoch weder die Beklagte zu 1) noch die Beklagte zu 2) ihren Sitz. Die Ausschließlichkeit der Vereinbarung eines „neutralen“ Gerichtsorts in München lag daher im übereinstimmenden Interesse der Vertragsparteien (vgl. ebenfalls zu einer Gerichtsstandsvereinbarung in einem Generalunternehmervertrag BayObLG, Beschluss vom 28. Oktober 2020, 1 AR 78/20, juris Rn. 38).

39

(3) Die Gerichtsstandsvereinbarung ist gemäß § 38 Abs. 1, § 40 ZPO wirksam. Die Beklagten waren als Kaufleute prorogationsbefugt, § 161 Abs. 2, § 105 Abs. 2, § 6 Abs. 1 HGB bzw. § 13 Abs. 3 GmbHG. Die Wirksamkeit ist nicht an §§ 305 ff. BGB zu messen. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Annahme einer Allgemeinen Geschäftsbedingung (§ 305 Abs. 1 BGB) wird von den Vertragsparteien weder behauptet noch gibt es dafür hinreichende Anhaltspunkte. Beide Beklagte haben vielmehr übereinstimmend – und von der Klägerin insoweit nicht bestritten (vgl. oben) – vorgetragen, dass die Regelung individualvertraglich vereinbart worden sei. Damit kommt es nicht darauf an, dass die Vereinbarung als Allgemeine Geschäftsbedingung aufgrund der salvatorischen Klausel („soweit gesetzlich zulässig“) auch im Geschäftsverkehr mit Unternehmern gemäß § 307 Abs. 1 BGB grundsätzlich unwirksam wäre (vgl. hierzu BayObLG, Beschluss vom 26. Oktober 2021, 101 AR 148/21, MDR 2022, 86 [juris Rn. 30 ff.]).

40

(4) Die Klägerin ist als Zessionarin an die Gerichtsstandsvereinbarung gebunden. Ein Zessionar kann einen Anspruch nur mit dem Inhalt erlangen, den dieser in der Hand des Zedenten hat. Zu den Modalitäten, die den Inhalt eines Anspruchs ausmachen, gehört auch, dass er nur vor einem bestimmten Gericht (vgl. BGH, Urt. v. 8. Juli 1981, VIII ZR 256/80, NJW 1981, 2644 [juris Rn. 23]) oder auch vor einem anderen Gericht als dem gesetzlich vorgesehenen erhoben werden kann (BayObLG, Beschluss vom 3. Juli 2024, 101 AR 86/24 e, juris Rn. 37; Beschluss vom 28. Oktober 2020, 1 AR 78/20, juris Rn. 46).

41

e) Entfaltet – wie hier – die Vereinbarung eines ausschließlichen Gerichtsstands zwischen dem Kläger und einem der beklagten Streitgenossen Wirkung, so kann dieser Gerichtsstand einerseits dem dadurch begünstigten Streitgenossen grundsätzlich nicht über eine Bestimmung gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO entzogen werden (BGH, Beschluss vom 19. März 1987, I ARZ 903/86, NJW 1988, 646 [juris Rn. 8]; BayObLG, Beschluss vom 3. Juli 2024, 101 AR 86/24 e, juris Rn. 30; Beschluss vom 28. Oktober 2020, 1 AR 78/20, juris Rn. 29), andererseits kann das prorogierte Gericht dem anderen Streitgenossen nicht ohne Weiteres über eine Bestimmung gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO aufgedrängt werden (BGH, Beschluss vom 21. August 2008, X ARZ 105/08, NJW 2008, 3789 Rn. 11; BayObLG, Beschluss vom 3. Juli 2024, 101 AR 86/24 e, juris Rn. 31; Beschluss vom 12. September 2022, 101 AR 67/22, juris Rn. 48).

42

Die mit einem Streitgenossen geschlossene Gerichtsstandsvereinbarung steht einer Bestimmung nur ausnahmsweise nicht entgegen, wenn ein gemeinschaftlicher Gerichtsstand mit den übrigen Streitgenossen nie bestanden hat, das im Verhältnis zu einem Streitgenossen prorogierte Gericht auch für die übrigen Streitgenossen grundsätzlich nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO bestimmt werden kann und die Prozessführung im prorogierten Gerichtsstand auch für diese zumutbar ist (vgl. BayObLG, Beschluss vom 28. Oktober 2020, 1 AR 78/20, juris Rn. 30; NJW-RR 2020, 763 Rn. 47; OLG Frankfurt, Beschluss vom 21. August 2014, 11 SV 75/14, MDR 2015, 299 [juris Rn. 6]; Schultzy in Zöller, ZPO, § 36 Rn. 24 m. w. N.). Die Zweckmäßigkeitserwägungen, die der Regelung des § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO zugrunde liegen, gebieten es vielmehr zu prüfen, ob im Einzelfall den anderen Streitgenossen zugemutet werden kann, sich vor dem im Verhältnis zu einer Partei prorogierten Gericht verklagen zu lassen. Ist dies der Fall, so kann dieses Gericht

in entsprechender Anwendung von § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO als zuständig bestimmt werden, auch wenn in seinem Bezirk keiner der zu verklagenden Streitgenossen seinen allgemeinen Gerichtsstand hat (BGH NJW 2008, 3789 Rn. 11; BayObLG, Beschluss vom 12. Juni 2019, 1 AR 62/19, NJOZ 2019, 1666 Rn. 13; OLG Frankfurt MDR 2015, 299 [juris Rn. 6]).

43

Ein solcher Ausnahmefall liegt hier vor. Ein gemeinsamer besonderer Gerichtsstand beider Beklagter am Erfüllungsort im Landgerichtsbezirk Nürnberg-Fürth hat aufgrund der Ausschließlichkeit der Gerichtsstandsvereinbarung mit der Beklagten zu 2) nie bestanden. Die Beklagte zu 1) musste als Partei des GU-Vertrags von vornherein damit rechnen, in München verklagt zu werden. Beide Beklagte sind durch den GU-Vertrag auch eng miteinander verbunden (vgl. BayObLG NJOZ 2019, 1666 Rn. 14). Zudem haben sich im Bestimmungsverfahren zuletzt alle drei Parteien übereinstimmend für das Landgericht München I als örtlich zuständiges Gericht ausgesprochen.

44

3. Der Senat bestimmt das Landgericht München I als das für den Rechtsstreit gegen beide Beklagte örtlich zuständige Gericht.

45

a) Die Auswahl unter mehreren Gerichtsständen erfolgt nach Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit (Sachdienlichkeit) und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Prozesswirtschaftlichkeit, wobei das bestimmende Gericht ein Auswahlmessen hat (vgl. BGH, Beschluss vom 23. Oktober 2018, X ARZ 252/18, juris Rn. 29; BayObLG, Beschluss vom 24. März 2026, 102 AR 26/26 e, juris Rn. 72; Beschluss vom 2. Dezember 2025, 101 AR 149/25 e, juris Rn. 16). Auszuwählen ist grundsätzlich eines der Gerichte, an dem die Antragsgegner ihren allgemeinen Gerichtsstand (§§ 12, 17 ZPO) haben (Toussaint in BeckOK ZPO, § 36 Rn. 24). Vorliegend besteht jedoch, wie oben ausgeführt, die Besonderheit, dass im Verhältnis zu einem Streitgenossen ein ausschließlicher Gerichtsstand begründet ist. Daher kann das prorogierte Gericht in entsprechender Anwendung von § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO als zuständig bestimmt werden, auch wenn in seinem Bezirk keiner der zu verklagenden Streitgenossen seinen allgemeinen Gerichtsstand hat.

46

b) Das Landgericht München I ist das gemäß § 18 Abs. 6 GU-Vertrag prorogierte Gericht. Wurde – wie hier – der Ort „München“ als Gerichtsort vereinbart, sind für etwaige Streitigkeiten die für die Stadt München zuständigen Gerichte, hier also das Landgericht München I, bestimmt (vgl. OLG München, Urt. v. 3. Juli 2017, 34 AR 59/17, juris Rn. 7).

47

Die Beklagte zu 1) hat sich ausdrücklich für das Landgericht München I als Gerichtsort ausgesprochen; durch eine solche Zuständigkeitsbestimmung fühle sie sich „in keiner Weise benachteiligt“. Dieses Einverständnis der von der Auswahl benachteiligten Partei hat bei der Gerichtsstandsbestimmung regelmäßig ausschlaggebende Bedeutung (vgl. zum Verzicht auf den allgemeinen Gerichtsstand BayObLG, Beschluss vom 24. Februar 2026, 101 AR 179/25 e, juris Rn. 26; Beschluss vom 26. Mai 2023, 101 AR 157/22, VersR 2024, 1234 juris Rn. 69).

III.

48

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

49

Mit dieser Entscheidung geht die Rechtshängigkeit ohne Weiteres auf das bestimmte Gericht über (vgl. BGH ZIP 2025, 1350 Rn. 42; BayObLG, Beschluss vom 18. Juni 2024, 101 AR 80/24 e, juris Rn. 28 m. w. N.).