

**Titel:**

**Drittwiderklage, Streitgenossenschaft, Prozessökonomie, Zuständigkeitsbestimmung, Gesamtschuldnerschaft, Verwalterhaftung, Architektenhonorar**

**Schlagworte:**

Drittwiderklage, Streitgenossenschaft, Prozessökonomie, Zuständigkeitsbestimmung, Gesamtschuldnerschaft, Verwalterhaftung, Architektenhonorar

**Vorinstanz:**

LG Augsburg vom -- – 011 O 827/24

**Tenor**

Als das für den Rechtsstreit sachlich zuständige Gericht wird das Landgericht Augsburg bestimmt.

**Gründe**

I.

1

Mit Schriftsatz vom 4. März 2024 erhob die in ... (Bezirk des Amts- und Landgerichts Augsburg) ansässige Klägerin (im Folgenden auch: Antragsgegnerin oder Widerbeklagte) beim Landgericht Augsburg Klage gegen die Beklagte (im Folgenden auch: Antragstellerin oder [Dritt-]Widerklägerin), eine Wohnungseigentümergeinschaft in A. . In der Hauptsache begehrt die Klägerin Zahlung von 39.435,27 €. Die Beklagte habe die Klägerin, eine Bauingenieurin, im Jahr 2021 mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts für das Gebäude der Wohnungseigentümergeinschaft in A. beauftragt. Hierfür stehe der Klägerin in der Hauptsache ein Honorar von insgesamt 95.817,97 € zuzüglich Umsatzsteuer zu. Abzüglich bereits geleisteter Abschlagszahlungen verbleibe ein Schlussrechnungsbetrag in Höhe von 39.435,27 € brutto. Bei Vertragsabschluss sei die Beklagte im Außenverhältnis durch ihren (damaligen) Verwalter wirksam vertreten worden. Auf eine vorherige Beschlussfassung der Eigentümerversammlung und etwaige Befugnisse im Innenverhältnis komme es nicht an.

2

Die Beklagte beantragte mit Schriftsatz vom 18. April 2024 Klageabweisung und trug insbesondere vor, dass der behauptete Vertragsschluss in eine Zeit falle, in der die ... (im Folgenden auch: Antragsgegnerin oder Drittwiderbeklagte; Sitz in ..., Amts- und Landgerichtsbezirk Augsburg) Verwalterin der Beklagten gewesen sei. Die Beklagte habe nie einen Beschluss über die Beauftragung der Klägerin mit den streitgegenständlichen Arbeiten zu der streitgegenständlichen Vergütung gefasst, sondern nur einmal im Jahr 2017 einen Beschluss, wonach ein Planungsbüro mit einem Sanierungsvorschlag bei einer Vergütung bis zur Höhe von ca. 3.500,00 € beauftragt werden dürfe. Eine etwaige Beauftragung der Klägerin durch die Vorverwalterin sei demnach ohne Beschluss und daher ohne Vollmacht der Beklagten erfolgt.

3

Am 13. Juni 2024 bekräftigte die Klägerin ihren Anspruch. Bezüglich des Vertragsschlusses komme es auf etwaige Beschränkungen im Innenverhältnis oder eine Beschlussfassung nicht an. Zudem legte die Klägerin näher dar, womit sie beauftragt worden sei und welche Leistungen sie erbracht habe.

4

Mit Schriftsatz vom 4. Juli 2024 verkündete die Beklagte der ... den Streit mit der Aufforderung, dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beizutreten.

5

Am 23. August 2024 trat die ... dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten bei und beantragte Klageabweisung. So fehle es etwa schon an substanziiertem Vortrag der Klägerin, dass der geltend gemachte Anspruch überhaupt fällig sei. Es werde bestritten, dass die Klägerin alle behaupteten und in Rechnung gestellten Leistungen tatsächlich ordnungsgemäß erbracht habe. § 650p BGB (vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen) sei von der Klägerin nicht beachtet worden. Die Klägerin

sei mit der Planung „vorgeprescht“. Die zu früh erbrachten Leistungen, sofern sie tatsächlich ordnungsgemäß erbracht worden wären, seien damit nicht zu vergüten. Zudem sei die Honorarvereinbarung unwirksam.

## 6

Mit Schriftsatz vom 2. September 2024 wandte sich die Beklagte mit zahlreichen Einwänden gegen die klägerische Forderung. Unter anderem habe die Klägerin „vertraglich und gem. § 650p BGB geschuldete“ Leistungen nicht erbracht und gegen ihre Pflicht verstoßen, Planungen erst dann vorzunehmen, wenn sie nach dem Planungsstand erforderlich seien.

## 7

Am 9. September 2024 trug die Klägerin insbesondere zur Fälligkeit der Forderung, zur Leistungserbringung und zur Höhe des Honorars weiter vor.

## 8

Am 10. September 2024 fand vor der Einzelrichterin des Landgerichts Termin zur mündlichen Verhandlung statt, in welcher die Richterin umfangreiche Hinweise erteilte und eine Güteverhandlung durchführte. Insbesondere wies das Gericht auf Zweifel an der Substanziertheit des Klagevortrags hin, aber auch an der Zulässigkeit von bestimmtem Bestreiten durch die Beklagte. Im Besonderen machte das Gericht deutlich, dass „der Einwand der Beklagten, es sei kein Beschluss über die Beauftragung der Klägerin gefasst worden, angesichts der Regelung des § 9b WEG wenig Erfolgsaussichten haben dürfte.“ Sollte die Klageforderung weiter substantiiert werden, dürfte ohne gütliche Einigung „nach einem entsprechenden Klägervortrag ggf. eine Beweisaufnahme zum Inhalt des Vertrages erfolgen [...] und im folgenden dann eine Überprüfung der Leistungserbringung und der Höhe der Forderung durch einen Sachverständigen unumgänglich werden“.

## 9

Am 8. Oktober 2024 trug die Klägerin umfangreich weiter vor. Mit Schriftsatz vom 25. November 2024 erwiderte die Beklagte auf den klägerischen Schriftsatz und erhob gegen die Klägerin Widerklage auf Zahlung von 71.054,32 € nebst Zinsen. Insbesondere trug die Beklagte vor, dass sie am 20. November 2024 (Anlage B1) von ihrem Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB Gebrauch gemacht habe. Die frühere Verwalterin habe an die Klägerin bereits Abschlagszahlungen von 74.588,10 € brutto gezahlt. Der Klägerin stünden aber nur 3.533,78 € zu, nämlich nur für Leistungen der Klägerin für die sogenannte Zielfindungsphase, nicht aber für das „Vorpreschen mit angeblichen weiteren Leistungen“. Daher müsse die Klägerin 71.054,32 € zurückzahlen. Im Übrigen stehe der Klägerin der von ihr geltend gemachte Vergütungsanspruch auch aus zahlreichen weiteren Gründen nicht zu. So habe sie z. B. ihre Leistung bis heute nicht erbracht, es sei unklar, was überhaupt und was konkret geplant worden sei, die Klägerin sei nicht nur über die Zielfindungsphase hinaus „vorgeprescht“, sondern habe „den gesamten Vertrag einschließlich der Einholung der Angebote abgearbeitet, ohne die notwendigen Zwischenentscheidungen der Beklagten einzuholen“, bevor sie mit ihren Leistungen fortfahre, etc.

## 10

Mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2024 erläuterte die ... unter anderem, dass sie „in Funktion als WEG-Verwalterin der Beklagten entsprechend des Wunsches der Eigentümerversammlung der Beklagten an die Klägerin herangetreten“ sei, damit „diese ein Konzept für eine energetische Sanierung des Gebäudes der Beklagten erstellt“. Die Klägerin habe eine Bestandsaufnahme des Gebäudes mit dem Hintergrund einer energetischen Sanierung vornehmen und Vorschläge hierzu sowie ein mögliches Sanierungskonzept erstellen sollen. Der Klägerin stehe die geltend gemachte Vergütung nicht zu. Insbesondere habe sie die entsprechenden Leistungen nicht erbracht und gegen § 650p BGB verstoßen. Zudem habe die Beklagte von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht.

## 11

Mit Schriftsatz vom 30. Dezember 2024 erweiterte die Beklagte die Widerklage um weitere Zinsforderungen und verkündete der ... auch im Hinblick auf die Widerklage (inklusive Erweiterung) den Streit mit der Aufforderung, dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten und Widerklägerin beizutreten. Zudem führte die Beklagte unter anderem aus, dass die Widerklageforderungen „in erster Linie auf die §§ 812 ff BGB, also Bereicherungsrecht bzw. auf Ansprüche der Beklagten gegen die Klägerin auf Herausgabe der Bereicherung gestützt“ würden. Der Klägerin stünden „wegen der erfolgten Kündigung des Planervertrags durch die Beklagte alle an sie geleisteten Zahlungen, jedenfalls soweit sie über 3.533,78 € hinausgehen,

nicht zu“. Nur höchst und rein vorsorglich würden alle Widerklageforderungen aber „auch auf alle gegebenen Rechtsgrundlagen gestützt“. Selbst wenn die Klägerin die von ihr abgerechneten Leistungen überhaupt erbracht hätte, stünden der Beklagten jedenfalls Schadensersatzansprüche gegen die Klägerin in Höhe der mit der Widerklage verlangten Zahlungen zu, weil die Klägerin gegenüber der Beklagten zahlreiche (im Schriftsatz näher genannte) Pflichten verletzt habe.

## 12

Mit Schriftsatz vom 20. Januar 2025 erwiderte die Klägerin auf die Beklagtenschriftsätze vom 25. November und 30. Dezember 2024 und beantragte, die Widerklage abzuweisen.

## 13

Am 27. Januar 2025 bestimmte das Gericht Termin zur mündlichen Verhandlung und Beweisaufnahme und ordnete das persönliche Erscheinen der Parteien und des Geschäftsführers der ... sowie die Ladung eines Zeugen an. Dieser Termin zur mündlichen Verhandlung wurde anschließend mehrfach verlegt und letztlich am 12. November 2025 dann aufgehoben. Dazwischen trug die Beklagte mit Schriftsatz vom 4. April 2025 weiter vor.

## 14

Am 5. November 2025 erhob die Beklagte Drittwiderklage gegen die ... auf Zahlung von 71.054,32 € nebst Zinsen (Antrag 1) sowie Feststellung, dass die Drittwiderbeklagte der Beklagten jeden weiteren Schaden zu ersetzen habe, der der Beklagten wegen der Auftragserteilung an und Auftragsabwicklung mit der Klägerin durch die Drittwiderbeklagte bezüglich der streitgegenständlichen Sanierungsmaßnahme entstanden sei und noch entstehe (Antrag 2). Der Anspruch der Beklagten gegen die Drittwiderbeklagte ergebe sich daraus, dass diese der Klägerin den streitgegenständlichen Auftrag für die streitgegenständlichen Planungsarbeiten bezüglich der Sanierung des Anwesens der Beklagten erteilt habe. Die Drittwiderbeklagte habe unstreitig an die Klägerin auf den erteilten Auftrag Abschlagszahlungen in Höhe von 71.054,32 € bezahlt, obwohl die Beauftragung und Bezahlung durch die Drittwiderbeklagte ohne den hierfür erforderlichen Eigentümerbeschluss der Beklagten erfolgt sei. Die Zahlungen hätten auch dem Willen der Beklagten widersprochen. Diese Zahlungen seien für die Beklagte ebenso nutzlos wie die angeblichen Planungsleistungen der Klägerin. Klägerin und Drittwiderbeklagte seien Gesamtschuldner gemäß § 421 BGB. Der Zusammenhang gemäß § 33 ZPO ergebe sich schon aus der Gesamtschuldnerschaft der beiden Widerbeklagten.

## 15

Mit Verfügung vom 12. November 2025 wies das Gericht die Beklagte darauf hin, dass es die Ausführungen zur Zulässigkeit der Drittwiderklage nicht für ausreichend halte, zumal die Inanspruchnahme der widerbeklagten Klägerin und der Drittwiderbeklagten jeweils aufgrund verschiedener Vertragsverhältnisse erfolge. Es werde weder zu den Voraussetzungen der streitgenössischen Drittwiderklage, um die es sich bei dem Widerklageantrag 1 aus dem Schriftsatz vom 5. November 2025 handeln dürfte, noch zu denjenigen der nur in Ausnahmefällen zulässigen isolierten Drittwiderklage, als die der Widerklageantrag 2 zu bewerten sein dürfte, substantiiert vorgetragen.

## 16

Die Klägerin erwiderte mit Schriftsatz vom 14. November 2025, dass die Beklagte eine gesamtschuldnerische Haftung der Klägerin und der Drittwiderbeklagten zwar behaupte; eine solche jedoch jedenfalls für den Antrag 2 nicht ersichtlich sei, worauf das Gericht zutreffend hinweise. Ungeachtet dessen werde vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass für Streitigkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter, auch gegen den Vorverwalter, eine ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts gemäß § 23 Nr. 2 Buchst. c) GVG, § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG greife und insoweit die Drittwiderklage gemäß § 33 Abs. 2 i. V. m. § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO insgesamt unzulässig sein dürfte.

## 17

Am 1. Dezember 2025 führte die Beklagte aus, bei dem vorgenannten Widerklageantrag 1 handle es sich um eine streitgenössische Drittwiderklage. Die Beklagte verlange mit der Widerklage von der Klägerin die Rückzahlung der an sie zu Unrecht bezahlten Vergütung, und zwar insbesondere als Schadensersatz gemäß § 280 BGB wegen Verletzung der Pflichten aus dem Architektenvertrag gemäß §§ 650p ff. BGB und gemäß §§ 812 ff. BGB wegen ungerechtfertigter Bereicherung. Von der Drittwiderbeklagten verlange die Beklagte die Erstattung der an die Klägerin bezahlten Vergütung als Schadensersatz insbesondere gemäß

§ 280 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag und gemäß §§ 823 ff BGB. Denn die Auftragserteilung und die Zahlungen seien ohne die erforderliche Bevollmächtigung bzw. den erforderlichen legitimierenden Beschluss und unter Missachtung und Verletzung des früheren Beschlusses erfolgt. Der Lebenssachverhalt sei zu einem großen Teil derselbe, schon weil es um dieselben Zahlungen gehe. Widerbeklagte und Drittwiderbeklagte seien Gesamtschuldner, wenn auch in unterschiedlicher Höhe. Die Beklagte könne die Leistung von den Beklagten nur einmal fordern. Daher sei die parteierweiternde Drittwiderklage gemäß § 33 ZPO zulässig. Mit dem vorgenannten Widerklageantrag 2 werde die Feststellung begehrt, dass die Drittwiderbeklagte Schadensersatz auch für alle weiteren Schäden zu leisten habe, die der Beklagten durch die Handlungen der Drittwiderbeklagten – also die streitgegenständliche Beauftragung der Klägerin, die Abwicklung des Vertrags mit dieser und die Zahlungen an diese – entstanden seien und noch entstünden. Der Feststellungsantrag umfasse die weiteren Schäden, wie zum Beispiel den Zinsverlust, weil die Zahlungen vom Konto der Beklagten geleistet worden seien. Da dieser Schaden noch nicht endgültig bezifferbar sei, weil sich der Schaden noch in Fortentwicklung befinde, sei der Feststellungsantrag zulässig. Auch dieser Drittwiderklageantrag sei zulässig, auch wenn es sich um eine isolierte Drittwiderklage handeln sollte. Denn auch hier bestehe eine tatsächlich und rechtlich enge Verknüpfung der Gegenstände von Klage und Drittwiderklage. Es gehe um denselben Architektenvertrag und dessen Abwicklung. Zwar sei für Klagen einer Eigentümergemeinschaft gegen den Vorverwalter das Amtsgericht, Abteilung für Wohneigentumsangelegenheiten, gemäß § 23 Nr. 2 Buchst. c) GVG, § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG ausschließlich zuständig, hier also das „Amtsgericht Augsburg, WEG-Gericht“. Hingegen sei für die Klage gegen die Beklagte wegen vermeintlicher Ansprüche aus dem Architektenvertrag das „Landgericht Augsburg, Baukammer, gem. §§ 72a Abs. 1 Nr. 2 GVG, 71, 23 Nr. 1 GVG sachlich zuständig (ebenso für die Widerklage)“. Dies führe jedoch nicht dazu, dass das Landgericht Augsburg wegen § 33 Abs. 2 ZPO für die Drittwiderklage nicht zuständig wäre. Vielmehr sei gemäß § 36 ZPO zu verfahren und das zuständige Gericht durch das übergeordnete Gericht zu bestimmen. Denn § 36 ZPO werde analog auch bei unterschiedlicher sachlicher und funktioneller Zuständigkeit angewendet und auch dann, wenn für die Widerklage eine ausschließliche Zuständigkeit, wie hier gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG, bestehe. § 33 Abs. 2 ZPO sei daher jedenfalls für den Drittwiderklageantrag 1 nicht anzuwenden, sondern das zuständige Gericht sei gemäß § 36 ZPO zu bestimmen. Dies gelte auch für den Drittwiderklageantrag 2, da § 36 ZPO der Prozessökonomie diene. Sollte das Gericht der Ansicht sein, der Drittwiderklageantrag 1 und/oder der Drittwiderklageantrag 2 sei gemäß § 145 ZPO abzutrennen und Verweisungsantrag gemäß § 281 ZPO zu stellen, werde rein vorsorglich um Hinweis gebeten. Andernfalls würde beantragt, gemäß § 36 ZPO zu verfahren.

## 18

Mit Schriftsätzen vom 30. und 31. Dezember 2025 stellte die Beklagte sodann im Ergebnis folgende Drittwiderklageanträge:

1. Die Drittwiderbeklagte wird verurteilt, als Gesamtschuldner (mit der Klägerin) an die Beklagte 71.054,32 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über Basiszins seit 26.09.2023 zu bezahlen.

Hilfsweise dazu:

1a. Die Drittwiderbeklagte wird verurteilt, an die Beklagte 71.054,32 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über Basiszins seit 26.09.2023 zu bezahlen.

Hilfsweise dazu:

1b. Die Drittwiderbeklagte wird verurteilt, an die Beklagte 71.054,32 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über Basiszins seit 26.09.2023 zu bezahlen, Zug um Zug gegen Abtretung aller Ansprüche der Beklagten gegen die Klägerin aus dem streitgegenständlichen Vertragsverhältnis über die energetische Sanierung des Anwesens ... A. .

2. Es wird festgestellt, dass die Drittwiderbeklagte der Beklagten jeden weiteren – über die Drittwiderklageanträge zu Nr. 1 (auf Zahlung) hinausgehenden – Schaden zu ersetzen hat, der der Beklagten dadurch entstanden ist und noch entsteht, dass die Drittwiderbeklagte:

a) den streitgegenständlichen Vertrag gemäß Anlage K1 und K2 mit der Klägerin geschlossen hat;

b) mit der Klägerin das streitgegenständliche, sich aus Anlage K1 und K2 ergebende, Vertragsverhältnis abgewickelt hat, also insbesondere die von der Klägerin streitgegenständlich behaupteten Besprechungen mit dieser führte;

c) die streitgegenständlichen Zahlungen in Höhe von 74.588,11 € vom Konto der Beklagten an die Klägerin bezahlt hat.

3. Es wird festgestellt, dass die Drittwiderbeklagte der Beklagten jeden Schaden zu ersetzen hat, der der Beklagten dadurch entstanden ist und noch entsteht, dass die Drittwiderbeklagte:

a) den streitgegenständlichen Vertrag gemäß Anlage K1 und K2 mit der Klägerin geschlossen hat;

b) mit der Klägerin das streitgegenständliche, sich aus Anlage K1 und K2 ergebende, Vertragsverhältnis abgewickelt hat, also insbesondere die von der Klägerin schriftsätzlich behaupteten Besprechungen mit dieser führte;

c) die Klägerin mit den Leistungen aus den streitgegenständlichen Rechnungen gemäß Anlage K 27 über 74.588,11 € beauftragte;

d) die Klägerin mit den Leistungen aus der streitgegenständlichen Rechnung gemäß Anlage K16 über 39.435,28 € beauftragte;

e) an die Klägerin die streitgegenständlichen Zahlungen in Höhe von 74.588,11 € vom Konto der Beklagten leistete.

## 19

Die mit der Drittwiderklage und der Widerklage verfolgten Ansprüche hätten zum großen Teil denselben Lebenssachverhalt zur Grundlage, nämlich den Auftrag an die Klägerin, die nachfolgende Abwicklung des Vertrags mit ihr und die Zahlungen an sie. Der gemäß § 33 ZPO erforderliche Sachzusammenhang sei daher gegeben. Dies gelte auch für die Klage selbst, da auch diese auf denselben Auftrag an die Klägerin und die nachfolgende Abwicklung des Vertrags gestützt werde. Dass für den Anspruch der Drittwiderklage eine ausschließliche Zuständigkeit des WEG-Gerichts bestehe, hindere diesen Zusammenhang nicht.

## 20

Mit Schriftsatz vom 2. Januar 2026 beantragte die Drittwiderbeklagte Abweisung der Drittwiderklage und wies insbesondere darauf hin, dass die Drittwiderklage bereits unzulässig sei, da „ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben [sei], § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG, mithin das LG Augsburg nicht zuständig“ sei. Daher könne „gemäß §§ 33 Abs. 2, 40 Abs. 2 ZPO kein besonderer Gerichtsstand des Drittwiderbeklagten am Landgericht Augsburg begründet“ werden. Ferner liege zwischen der Klägerin und der Drittwiderbeklagten keine Gesamtschuldnerschaft vor. Auch seien die Drittwiderbeklagte und die Klägerin keine Streitgenossen. Denn die Ansprüche würden nach dem Vortrag der Beklagten nicht kumulativ geltend gemacht, sondern alternativ. Die Beklagte verlange von dem Drittwiderbeklagten Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag, sowie gemäß §§ 823 ff. BGB. Von der Klägerin verlange die Beklagte auch Schadensersatz, jedoch wegen Verletzung der Pflichten aus dem Architektenvertrag sowie aus ungerechtfertigter Bereicherung. Soweit die Beklagte nun behauptete, es liege Gesamtschuldnerschaft vor, verkenne sie, dass mit der Rückzahlung der Architektenhonorare durch die Klägerin nicht der Drittwiderbeklagte von einer Schuld frei werde, sondern bereits dem Grunde nach kein Anspruch entstanden sei. Zwingende Voraussetzung eines Schadensersatzanspruchs gegen den Drittwiderbeklagten sei die Entstehung eines Schadens. Ein Schaden liege indes nicht vor, soweit die Beklagte selbst einen Anspruch gegen die Klägerin auf Rückzahlung der Honorare habe. So habe die Beklagte selbst ausgeführt: Würde die Beklagte und Widerklägerin mit der Widerklage einschließlich Widerklageerweiterung unterliegen, hätte sie Ansprüche auf Gewährleistung und Schadloshaltung gegenüber der .... Die Beklagte könne die Leistung von der Klägerin und der Drittwiderbeklagten zwar nur einmal fordern, aber nicht, weil jeder die ganze Leistung zu bewirken verpflichtet sei, sondern weil eine Zahlungspflicht der Klägerin dem Anspruch gegen die Drittwiderbeklagte entgegenstehe. Dieser wäre nicht durch die Zahlung erfüllt, sondern würde überhaupt nicht entstehen.

## 21

Ferner beantrage die Beklagte hinsichtlich der Klägerin gerade keine gesamtschuldnerische Verurteilung. Daher könne das Verfahren gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO nicht zur Anwendung kommen. Zudem sei nach dem Wortlaut des § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO erforderlich, dass die Streitgenossen ihren allgemeinen

Gerichtsstand an verschiedenen Gerichten hätten. Auch das sei nicht der Fall, da die Klägerin ihren Sitz in ... habe, die Drittwiderbeklagte in ... Die Voraussetzungen, nach denen eine isolierte Drittwiderklage zulässig wäre, seien nicht gegeben. Die Beklagte trage vor, dass eine tatsächliche und enge Verknüpfung der Gegenstände von Klage und Drittwiderklage gegeben sei, weil es um denselben Architektenvertrag und dessen Abwicklung gehe. Die Forderung, die die Beklagte gegen die Drittwiderbeklagte erhebe, stamme jedoch nicht aus dem Architektenvertrag. Die behaupteten Ansprüche der Beklagten gegen die Klägerin und gegen die Drittwiderbeklagte hätten vollkommen unterschiedliche Anspruchsvoraussetzungen. Zudem stehe die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts der isolierten Drittwiderklage entgegen.

## **22**

Am 7. Januar 2026 erteilte das Landgericht Augsburg den Hinweis, dass es Bedenken bezüglich der Zulässigkeit der Drittwiderklage habe, „insbesondere an seiner Zuständigkeit, da nach § 23 Nr. 2 c) GVG in Verbindung mit § 43 Abs. 2 WEG eine ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Augsburg auch für Klagen gegen die ehemalige Verwalterin gegeben sein dürfte“. In einem solchen Fall komme durchaus eine Gerichtsstandsbestimmung entsprechend § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO in Betracht. Die Beklagte möge daher klarstellen, ob sie einen entsprechenden Antrag auf Zuständigkeitsbestimmung stelle.

## **23**

Mit Schriftsatz vom 21. Januar 2026 wandte sich die Klägerin gegen die Beklagtenanträge vom 30. und 31. Dezember 2025.

## **24**

Mit Schriftsatz vom selben Tag beantragte auch die Drittwiderbeklagte die Abweisung der Drittwiderklage. Insbesondere hafte die Drittwiderbeklagte nicht gesamtschuldnerisch mit der Klägerin. Gleichstufigkeit der Ansprüche liege nicht vor. Sofern die Beklagte eine nicht gesamtschuldnerische Verurteilung beantrage, würde dies zu einer Überkompensation führen. Die Voraussetzungen des § 255 BGB lägen nicht vor: Weder sei Schadensersatz für den Verlust einer Sache zu leisten noch Schadensersatz für den Verlust eines Rechts. Es sei weder vorgetragen noch ersichtlich, auf welcher Grundlage die Drittwiderbeklagte zu Schadensersatz verpflichtet sein solle und ihr im Gegenzug die Ansprüche der Beklagten gegen die Klägerin aufgedrängt werden sollten. Sofern die Beklagte gegen die Klägerin einen Anspruch auf Zahlung habe, sei ihr kein Schaden entstanden. Dann scheidet ein Ersatzanspruch gegen „den Beklagten“ (gemeint wohl: die Drittwiderbeklagte) bereits dem Grunde nach aus. Sofern die Beklagte gegen die Klägerin keinen Anspruch auf Zahlung habe, stehe ihr auch kein Anspruch zu, den sie an „den Drittwiderbeklagten“ abtreten könne.

## **25**

Mit Schriftsatz vom 10. Februar 2026 führte die Beklagte aus, sie verlange mit der Drittwiderklage die Erstattung der an die Klägerin zu Unrecht geflossenen Zahlungen von der Drittwiderbeklagten kumulativ neben der Rückforderung von der Klägerin selbst. Beide schuldeten insbesondere Schadensersatz aus den mit ihnen bestehenden Verträgen in Verbindung mit § 280 BGB. Unterschiedliche Anspruchsgrundlagen hinderten eine Gesamtschuldnerschaft nicht; es müsse kein einheitlicher Schuldgrund vorliegen. Beim Ausgleich von Schäden hafteten grundsätzlich alle für den Schaden Verantwortlichen gleichstufig. Schließlich diene die Drittwiderklage auch der Prozessökonomie, da der gesamte Sachverhalt nur in einem Rechtsstreit aufgearbeitet werden müsse. Dies gelte auch, wenn keine Gesamtschuldnerschaft vorliege. Die isolierte Drittwiderklage sei zulässig, wenn die geltend gemachten Ansprüche tatsächlich und rechtlich eng miteinander verknüpft seien und kein schutzwürdiges Interesse des Drittwiderbeklagten verletzt werde. Die Drittwiderklage stütze sich auch größtenteils auf den gleichen Lebenssachverhalt wie Klage und Widerklage; auch die rechtliche Beurteilung sei eng mit der Klage verknüpft. Ein schutzwürdiges Interesse der Drittwiderbeklagten, den Rechtsstreit nicht mit Klärung von Fragen zu belasten, die für die Prüfung der Klage nicht von Belang seien, sei jedenfalls nicht erkennbar. Der „der Klage, der Widerklage und den Drittwiderklagen zugrunde liegende Sachverhalt“ sei weitgehend derselbe. Es diene daher der Prozessökonomie, alles in einem Rechtsstreit abzuhandeln. Sollte dies nicht möglich sein, müssten die Ansprüche eben getrennt verfolgt werden. Die Beklagte stelle „den Antrag auf Bestimmung des zuständigen Gerichts gem. § 36 ZPO“.

## **26**

Am 11. Februar 2026 teilte das Landgericht den Parteien mit, dass die Akten nunmehr dem „Bayerischen Oberlandesgericht“ zur Entscheidung über den Antrag der Beklagten auf Zuständigkeitsbestimmung gemäß § 36 ZPO vorgelegt würden.

## 27

Die Parteien hatten Gelegenheit zur Stellungnahme im Zuständigkeitsbestimmungsverfahren. Nach Auffassung der Antragsgegnerin zu 1) kommt eine Zuständigkeitsbestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO nicht in Betracht. Die Amtsgerichte hätten für die Bearbeitung wohnungseigentumsrechtlicher Verfahren eigene WEG-Abteilungen eingerichtet, um diese Verfahren zu konzentrieren und eine erhöhte wohnungseigentumsrechtliche Sachkunde zu gewährleisten. Dem Gesetzgeber sei es ein Anliegen gewesen, die Qualität der wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsprechung zu sichern, was auch dadurch umgesetzt worden sei, dass in dem Verfahren nach § 43 WEG auch eine besondere, konzentrierte Rechtsmittelzuständigkeit nach § 72 Abs. 2 GVG begründet sei. Im vorliegenden Fall sei die Haftung der Drittwiderbeklagten auch von der Beantwortung komplexer wohnungseigentumsrechtlicher Fragen abhängig. Insbesondere werde zu klären sein, inwieweit die Drittwiderbeklagte ihr Dürfen im Außenverhältnis aufgrund der ihr im Innenverhältnis eingeräumten Rechte und Pflichten überschritten habe. Zu berücksichtigen sei, dass pandemiebedingt im streitgegenständlichen Zeitraum eine Entscheidungsfindung auf Eigentümerebene wegen der Versammlungsverbote teilweise nicht möglich bzw. eingeschränkt gewesen sei. Es werde wohnungseigentumsrechtlich außerdem zu prüfen sein, inwieweit die Haftung der Drittwiderbeklagten durch die Weisung und aktive Beteiligung der Beiräte entschärft sei. Zudem sei die Frage der Schadensminderungspflicht der Beklagten zu klären, da sie die Leistungen der Klägerin trotz des bestehenden Sanierungsbedarfs nicht weiterverwenden wolle. All diese Fragen betrafen rein das Innenverhältnis zwischen der Beklagten und der Drittwiderbeklagten und hätten keinen Einfluss auf den Honoraranspruch der Klägerin. Die Drittwiderbeklagte habe als gesetzliches Vertretungsorgan der Beklagten gemäß § 9b WEG umfassende Vertretungsmacht gehabt. Zwar möge es sein, dass wenn Honoraransprüche der Klägerin vom Gericht bestätigt würden, eine Haftung der Drittwiderbeklagten in Betracht komme; jedoch könne die Beklagte auch durch eine bloße Streitverkündung bezüglich der Feststellungen des Landgerichts zur Frage, ob die Honoraransprüche der Klägerin berechtigt gewesen seien und die Leistung ordnungsgemäß erbracht worden sei, für einen Folgeprozess gegen die Drittwiderbeklagte eine Bindungswirkung herstellen. Rechtliche Fragen seien vorliegend schwerpunktmäßig in Bezug auf die mit der Drittwiderklage geltend gemachten Ansprüche vorhanden. Deren Klärung bedürfe tiefgehende Kenntnis im Wohnungseigentumsrecht. Eine gesamtschuldnerische Haftung zwischen Klägerin und Drittwiderbeklagter sei unter keinem Gesichtspunkt erkennbar. Die von der Beklagten und der Klägerin geltend gemachten Ansprüche stünden vielmehr in einem Alternativverhältnis zu den Ansprüchen der Beklagten gegen die Drittwiderbeklagte.

II.

## 28

Auf den zulässigen Antrag bestimmt der Senat das Landgericht Augsburg als das für den Rechtsstreit gemeinsam sachlich zuständige Gericht.

## 29

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.

## 30

a) Der Bestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO unterliegt – zumindest in entsprechender Anwendung dieser Vorschrift – auch die sachliche Zuständigkeit (vgl. BGH, Beschluss vom 16. Februar 1984, I ARZ 395/83, BGHZ 90, 155 [juris Rn. 4 ff.]; BayObLG, Beschluss vom 20. November 2025, 102 AR 119/25 e, juris Rn. 16; Beschluss vom 27. November 2024, 101 AR 144/24 e, juris Rn. 8; Beschluss vom 24. August 2023, 102 AR 123/23 e, juris Rn. 17 m. w. N.).

## 31

b) Die Bestimmungsentscheidung obliegt dem Bayerischen Obersten Landesgericht.

## 32

Vorliegend ist für die Klage und die Widerklage gegen die Klägerin aufgrund des Streitwerts das Landgericht sachlich zuständig, § 71 Abs. 1, § 23 Nr. 1 GVG. Insoweit liegt kein Fall des § 23 Nr. 2 Buchst. c) GVG, § 43 Abs. 2 WEG vor.

### 33

Für die Drittwiderklage steht dagegen die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts im Raum, weil die Beklagte gegen die Drittwiderbeklagte Ansprüche geltend macht, die aus einer Verletzung von deren Pflichten als Verwalterin resultieren sollen (§ 23 Nr. 2 Buchst. c) GVG, § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG). Werden – wie hier – Schadensersatzansprüche einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den ehemaligen Verwalter geltend gemacht, handelt es sich um eine Streitigkeit nach § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG (BGH, Beschl. v. 24. Februar 2022, V ZB 59/21, NZM 2022, 473 Rn. 14). § 33 ZPO führt – unabhängig davon, ob dessen Voraussetzungen im Übrigen vorliegen – schon deshalb nicht zu einer sachlichen Zuständigkeit des Landgerichts für die Drittwiderklage, weil die Norm die ausschließliche sachliche Zuständigkeit für die Drittwiderklage nicht aushebeln kann (§ 33 Abs. 2, § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO, vgl. auch Lutz in BeckOGK, Stand: 15. Dezember 2025, ZPO § 33 Rn. 93; Roth in Stein, ZPO, 24. Aufl. 2024, § 33 Rn. 15; Schultzy in Zöllner, ZPO, 36. Aufl. 2026, § 33 Rn. 17; Smid/Hartmann in Wieczorek/Schütze, ZPO, 5. Aufl. 2020, § 33 Rn. 33).

### 34

Bei dieser Ausgangslage ist das im Instanzenzug nächsthöhere gemeinschaftliche Gericht in der vorliegenden bürgerlichen Rechtsstreitigkeit der Bundesgerichtshof. An dessen Stelle entscheidet das Bayerische Oberste Landesgericht, weil ein bayerisches Gericht (hier: das Landgericht Augsburg) zuerst mit der Sache befasst worden ist (vgl. BGH, Beschluss vom 21. August 2008, X ARZ 105/08, NJW 2008, 3789 Rn. 10; BayObLG, Beschluss vom 20. November 2025, 102 AR 119/25 e, juris Rn. 18; Beschluss vom 23. Juni 2025, 102 AR 55/25 e, juris Rn. 28 m. w. N.).

### 35

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

### 36

a) Das nach § 37 Abs. 1 ZPO erforderliche Gesuch der Antragstellerin um Bestimmung des gemeinsam sachlich zuständigen Gerichts liegt vor.

### 37

Der Antrag wurde mit Schriftsatz vom 10. Februar 2026 gestellt. Auch wenn allgemein „Bestimmung des zuständigen Gerichts gem. § 36 ZPO“ beantragt wurde, ist eindeutig, dass die Bestimmung des sachlich zuständigen Gerichts begehrt wird, zumal die örtliche Zuständigkeit des Amts- bzw. Landgerichts Augsburg für Klage, Widerklage und Drittwiderklage hier nicht in Zweifel steht.

### 38

b) Unschädlich ist, dass die Antragstellerin bereits (Dritt-)Widerklage beim Landgericht Augsburg erhoben hat.

### 39

aa) 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 alle (hier: Wider-)Beklagten bereits eine (hier: Wider-)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 m. w. N.; BayObLG, Beschluss vom 3. Juli 2025, 102 AR 11/25 e, juris Rn. 31). bb) Der Verfahrensstand steht einer Zuständigkeitsbestimmung nicht entgegen. Der Rechtsstreit ist beim Landgericht Augsburg 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 (vgl. BGH, Beschluss vom 27. Oktober 1983, I ARZ 334/83, BGHZ 88, 331 [juris Rn. 9]; BayObLG, Beschl. v. 3. Juli 2025, 102 AR 11/25 e, juris Rn. 32; Beschluss vom 14. April 2025, 102 AR 20/25 e, juris Rn. 21 m. w. N.). Dass vorliegend zur Klage bereits eine mündliche Verhandlung stattgefunden und das Landgericht umfangreiche Hinweise erteilt hat, steht dem nicht entgegen. Die vorherige Durchführung einer mündlichen Verhandlung hindert eine Zuständigkeitsbestimmung nicht (vgl. BGH, Beschluss vom 14. Juli 2020, X ARZ 156/20, NJW-RR 2020, 1070 Rn. 14). Bislang ist noch nicht gegen einen oder mehrere (Wider-)Beklagte sachlich entschieden worden und es hat auch noch keine Beweisaufnahme zur Hauptsache (vgl. dazu BGH NJW-RR 2020, 1070

Rn. 17 m. w. N.; BayObLG, Beschluss vom 4. Mai 2020, 1 AR 26/20, NJW-RR 2020, 1263 Rn. 23) oder eine Parteienanhörung (vgl. dazu BayObLG NJW-RR 2020, 1263 Rn. 25) stattgefunden. Auch sonst ist das Verfahren beim Landgericht Augsburg noch nicht so weit gediehen, dass die Bestimmung eines anderen als des Landgerichts Augsburg nicht mehr möglich erschiene.

#### 40

cc) Dass für einen oder mehrere Streitgenossen (hier in Bezug auf die Drittwiderbeklagte) eine ausschließliche Zuständigkeit besteht, hindert die gerichtliche Zuständigkeitsbestimmung im Grundsatz nicht. Auch in dieser Fallkonstellation kann das übergeordnete Gericht im Rahmen der Zuständigkeitsbestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO unter den verschiedenen als zuständig in Betracht kommenden Gerichten eine Auswahl treffen (BGHZ 90, 155 [juris Rn. 9]; BayObLG, Beschluss vom 20. November 2025, 102 AR 119/25 e, juris Rn. 16). Dass auf diese Weise ein Gericht zur Entscheidung für eine Klage berufen wird, das nach dem GVG, WEG oder anderen Zuständigkeitsnormen für einen Teil der (hier: Wider-)Klage nicht zuständig wäre, liegt in der Natur der Sache. Für wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten nach § 43 Abs. 2 WEG gelten insoweit keine Besonderheiten; auch dort ist eine Zuständigkeitsbestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO möglich, wenn dessen Voraussetzungen erfüllt sind (BayObLG, Beschluss vom 20. November 2025, 102 AR 119/25 e, juris Rn. 16; Beschluss vom 24. August 2023, 102 AR 123/23 e, juris Rn. 17 m. w. N.).

#### 41

c) Auch der Umstand, dass vorliegend eine Drittwiderklage Auslöser der Notwendigkeit einer etwaigen Zuständigkeitsbestimmung ist, steht einer solchen nicht prinzipiell entgegen.

#### 42

Zwar gehen Bundesgerichtshof und Bayerisches Oberstes Landesgericht übereinstimmend davon aus, dass eine Gerichtsstandsbestimmung im Fall einer (Dritt) Widerklage regelmäßig ausscheidet. Grund hierfür ist aber nicht, dass dies prinzipiell ausgeschlossen wäre, sondern dass die Bestimmung eines gemeinsam örtlich zuständigen Gerichts in der Regel daran scheitert, dass wegen § 33 ZPO ein gemeinsamer Gerichtsstand der Widerbeklagten beim Gericht der Klage besteht, sodass es zur Herbeiführung der gemeinsamen Zuständigkeit einer gerichtlichen Entscheidung nicht bedarf (vgl. dazu BayObLG, Beschluss vom 12. März 2019, 1 AR 10/19, juris Rn. 6; vgl. zu einer isolierten Drittwiderklage gegen den bisher nicht am Verfahren beteiligten Zedenten der Klageforderung: BGH, Beschluss vom 30. September 2010, Xa ARZ 191/10, BGHZ 187, 112 Rn. 10 ff.). Dies ist jedoch auf der Ebene des möglichen Bestehens eines ohnehin gemeinsam zuständigen Gerichts zu prüfen (vgl. dazu noch unten) und hindert die Bestimmung nicht generell.

#### 43

Zwar hat der Bundesgerichtshof die Erwägung angestellt, dass im Fall einer Drittwiderklage ohne die Anwendung des § 33 ZPO „regelmäßig eine gerichtliche Bestimmung des zuständigen Gerichts erforderlich wäre, obwohl nur die Bestimmung des Gerichts der Klage als zuständiges Gericht auch für die Drittwiderklage in Betracht kommt“; die Zuständigkeit eines anderen Gerichts für Klage und Widerklage könne „nicht bestimmt werden, weil § 36 ZPO keine Handhabe dafür bietet, dem Kläger auf den Antrag des Beklagten den von ihm gewählten Gerichtsstand zu entziehen“ (BGHZ 187, 112 Rn. 9). Diese Ausführungen sind allerdings ergangen im Zusammenhang mit der örtlichen Zuständigkeit des Gerichts. Insoweit hat der Kläger, wenn es mehrere nicht ausschließliche Gerichtsstände gibt, zwischen diesen die Wahl (§ 35 ZPO). Im Bereich der sachlichen Zuständigkeit stellt sich die Situation dagegen anders dar. Wie § 506 ZPO zeigt, kann der Beklagte unter bestimmten Voraussetzungen durch Erhebung einer Widerklage eine Änderung der sachlichen Zuständigkeit des Gerichts bewirken. Der Kläger kann also nicht in jedem Fall davon ausgehen, dass die Klage bei dem angerufenen, zunächst sachlich zuständigen Gericht verbleibt. Dies spricht dafür, im Fall der (Dritt-)Widerklage eine Bestimmung des gemeinsam sachlich zuständigen Gerichts nach oder entsprechend § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO jedenfalls nicht prinzipiell auszuschließen.

#### 44

Dies steht im Einklang mit der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 24. Juni 2008 (X ARZ 69/08, NJW-RR 2008, 1516 [juris]). Damals war der Bundesgerichtshof noch davon ausgegangen, dass der Gerichtsstand der Widerklage (§ 33 ZPO) nicht für die Widerklage gegen einen bisher am Verfahren nicht beteiligten Widerbeklagten gelte. Dies hatte zur Folge, dass für den Kläger/Widerbeklagten und den Drittwiderbeklagten unterschiedliche Gerichtsstände gegeben waren. In dieser Konstellation sah sich der

Bundesgerichtshof nicht gehindert, eine Zuständigkeitsbestimmung nach § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO vorzunehmen und gab insbesondere nicht zu erkennen, dass ihm gar keine andere Wahl geblieben wäre, als das Gericht der Klage als zuständig zu bestimmen. Vielmehr traf er die Bestimmung „nach Zweckmäßigkeitgesichtspunkten und unter Berücksichtigung der Prozesswirtschaftlichkeit“ auch unter Verweis auf den Umstand, dass die Widerklägerin die Bestimmung dieses Gerichts angeregt und der Kläger dem nicht widersprochen habe (BGH NJW-RR 2008, 1516 [juris Rn. 22]). Zwar hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung zur Nichtanwendbarkeit des § 33 ZPO auf den Drittwiderbeklagten jedenfalls für den Fall aufgegeben, dass sich die Drittwiderklage gegen den bisher nicht am Verfahren beteiligten Zedenten der Klageforderung richtet (BGHZ 187, 112 Rn. 10 ff.). Dies ist jedoch, wie erwähnt, eine Frage des Bestehens oder Nichtbestehens eines gemeinsam zuständigen Gerichts und kein genereller Hinderungsgrund für eine Zuständigkeitsbestimmung.

#### 45

d) Die Antragsgegnerinnen sind nach dem im Bestimmungsverfahren insoweit allein maßgeblichen (vgl. BayObLG, Beschluss vom 20. November 2025, 102 AR 119/25 e, juris Rn. 22; Beschluss vom 11. November 2025, 102 AR 137/25 e, juris Rn. 12; Beschluss vom 29. Juli 2025, 102 AR 71/25 e, juris Rn. 3; Beschluss vom 12. August 2025, 102 AR 64/25 e, juris Rn. 15; Beschluss vom 30. August 2024, 102 AR 99/24 e, ZIP 2024, 2161 [juris Rn. 26]; Beschl. v. 12. September 2022, 101 AR 105/22, juris Rn. 19; Beschluss vom 28. Oktober 1997, 1Z AR 74/97, NJW-RR 1998, 1291 [juris Rn. 4]) Vortrag der Antragstellerin hinsichtlich der geltend gemachten Ansprüche Streitgenossen im Sinne der §§ 59, 60 ZPO.

#### 46

aa) Die Antragstellerin nimmt mit der Widerklage teilweise sowohl die Klägerin als auch die Drittwiderbeklagte in Anspruch. Sie begehrt den Betrag von 71.054,32 € von beiden Widerbeklagten, wenn auch im Ergebnis insgesamt nur einmal.

#### 47

(1) Zwar bestehen erhebliche Zweifel an der Schlüssigkeit der von der Beklagten angenommenen Gesamtschuld. Der behauptete Zahlungsanspruch gegen die Drittwiderbeklagte wird daraus abgeleitet, dass diese als frühere Verwalterin zu Unrecht Abschlagszahlungen an die Klägerin als Bauingenieurin geleistet habe. In einer Entscheidung vom 26. Januar 2024, in welcher der Verwalter an einen Werkunternehmer trotz möglicher Mangelhaftigkeit der Werkleistung Abschlagszahlungen geleistet hatte, hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass die Inanspruchnahme des Verwalters durch die Wohnungseigentümergeinschaft wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen an einen Werkunternehmer, dem gegenüber die Gemeinschaft (nur noch) Zahlungsansprüche habe, die entsprechende Anwendung von § 255 BGB gebiete. Denn der Verwalter stehe dem Schaden ferner als der Werkunternehmer. Eine gesamtschuldnerische Haftung nach § 421 BGB zwischen dem Verwalter und dem Werkunternehmer bestehe mangels Gleichstufigkeit der Verpflichtungen des Verwalters und des Werkunternehmers nicht (BGH, Urt. v. 26. Januar 2024, V ZR 162/22, juris Rn. 35). Ob dies auch im vorliegenden Fall so ist, kann dahinstehen, denn auch ohne Annahme einer Gesamtschuld ist eine Streitgenossenschaft im Sinne der §§ 59, 60 ZPO zu bejahen.

#### 48

(2) Für das Vorliegen einer Streitgenossenschaft erforderlich, aber auch ausreichend ist, dass sich aus dem Vortrag des Antragstellers in tatsächlicher Hinsicht nachvollziehbar ableiten lässt, dass die behaupteten Ansprüche in einem inneren sachlichen Zusammenhang stehen, der sie ihrem Wesen nach als gleichartig erscheinen lässt; Identität oder Gleichheit des tatsächlichen und rechtlichen Grundes der gegen die Streitgenossen erhobenen Ansprüche ist nicht erforderlich (BGH, Beschluss vom 6. Juni 2018, X ARZ 303/18, NJW 2018, 2200 Rn. 12; BayObLG, Beschluss vom 11. November 2025, 102 AR 137/25 e, juris Rn. 13; Beschluss vom 12. August 2025, 102 AR 64/25 e, juris Rn. 16 m. w. N.; 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; Beschluss vom 19. Mai 2020, 1 AR 35/20, juris Rn. 19). Auf demselben Rechtsverhältnis oder derselben Anspruchsgrundlage müssen die Ansprüche nicht beruhen (BGH, Beschluss vom 20. Oktober 2020, X ARZ 124/20, MDR 2021, 253 Rn. 14; BayObLG, Beschluss vom 23. Juni 2023, 102 AR 9/23, juris Rn. 26). Dass einzelne Sachverhaltselemente nur im Verhältnis zu einzelnen Antragsgegnern von Bedeutung sein mögen, ist unschädlich (BayObLG, Beschluss vom 14. August 2024, 102 AR 84/24 e, juris Rn. 11); § 60 ZPO verlangt nicht, dass die anspruchrelevanten Sachverhalte deckungsgleich sind (BGH NJW 2018, 2200 Rn. 13). Darauf, ob das tatsächliche Vorbringen zutrifft, kommt es im Verfahren auf Zuständigkeitsbestimmung

ebenso wenig an (vgl. 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; Beschluss vom 26. April 2002, 1Z AR 30/02, juris Rn. 9; Beschluss vom 28. Oktober 1997, 1Z AR 74/97, NJW-RR 1998, 1291 [juris Rn. 4]) wie auf die Schlüssigkeit der Klage im Übrigen (vgl. BayObLG, Beschluss vom 24. August 2023, 102 AR 154/23 e, juris Rn. 21; Beschluss vom 29. März 2021, 101 AR 16/21, juris Rn. 44; Beschluss vom 12. September 2019, 1 AR 67/19, juris Rn. 24; NJW-RR 1998, 1291 [juris Rn. 4]).

#### **49**

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage des Vorbringens der Antragstellerin der erforderliche innere sachliche Zusammenhang der behaupteten Ansprüche gegen die Antragsgegner gegeben.

#### **50**

Zwar fußen die behaupteten Zahlungsansprüche gegen die Widerbeklagten auf unterschiedlichen Rechtsverhältnissen. Die Ansprüche gegen die Klägerin sollen im Wesentlichen resultieren aus dem möglichen – ob mit oder ohne Vertretungsmacht – abgeschlossenen Vertrag zwischen der Klägerin und der Beklagten (Anlagen K1 und K2) für die Planung und Abwicklung einer Baumaßnahme bzw. diesbezüglich evtl. rechtsgrundlosen Zahlungen bzw. Schadensersatzansprüchen. Die Ansprüche gegen die Drittwiderbeklagte sollen dagegen auf dem Verwaltervertrag zwischen der Beklagten und der Drittwiderbeklagten beruhen. Dies steht jedoch, wie erwähnt, der Annahme einer Streitgenossenschaft nicht entgegen. Der erforderliche innere sachliche Zusammenhang der behaupteten Ansprüche ergibt sich daraus, dass beide Ansprüche letztlich daraus resultieren sollen, dass die Beklagte durch die Drittwiderbeklagte Abschlagszahlungen an die Klägerin geleistet hat, die dieser nach Auffassung der Beklagten nicht zustanden.

#### **51**

Auf die Frage, ob die (Dritt-)Widerklageansprüche als solche schlüssig vorgetragen sind und ob das diesbezügliche tatsächliche Vorbringen der Beklagten zutrifft, kommt es im Verfahren auf Zuständigkeitsbestimmung, wie erwähnt, nicht an. Es liegt auch kein Fall vor, in dem nebeneinander bestehende Ansprüche gegen beide Antragsgegnerinnen von vornherein ausgeschlossen sind (vgl. BGH, Ur. v. 26. Januar 2024, V ZR 162/22, juris Rn. 31).

#### **52**

bb) Zwar ist ein Teil der Drittwiderklageanträge (Anträge 2 und 3 aus dem Schriftsatz vom 31. Dezember 2025) nur gegen die Drittwiderbeklagte und nicht auch gegen die Klägerin gerichtet, sodass insoweit keine Streitgenossenschaft vorliegt.

#### **53**

Dies steht einer Bestimmungsentscheidung auch in Bezug auf diese Anträge vorliegend aber nicht entgegen. § 60 ZPO setzt nicht voraus, dass sämtliche Streitgenossen auf dieselbe Rechtsfolge in Anspruch genommen werden sollen (BGH, Beschluss vom 6. Juni 2018, X ARZ 303/18, juris Rn. 1 und 13; BayObLG, Beschluss vom 11. November 2025, 102 AR 137/25 e, juris Rn. 16). Vielmehr genügt, dass die (hier: Wider-)Klageansprüche, auch soweit sie nur gegenüber einzelnen Antragsgegnern geltend gemacht werden, in einem hinreichenden inneren sachlichen Zusammenhang mit den übrigen Klageansprüchen stehen, der sie ihrem Wesen nach als gleichartig erscheinen lässt (vgl. BayObLG, Beschl. v. 11. November 2025, 102 AR 137/25 e, juris Rn. 16; Beschluss vom 24. April 2024, 101 AR 15/24 e, juris Rn. 23 und 28). Dies ist hier der Fall.

#### **54**

e) Eine für den Rechtsstreit ohnehin bestehende gemeinsame sachliche Zuständigkeit in Bezug auf beide Widerbeklagte steht der Zuständigkeitsbestimmung nicht entgegen. Denn während für die Widerklage gegen die Klägerin das Landgericht sachlich zuständig ist (§ 71 Abs. 1, § 23 Nr. 1 GVG), ist für die Drittwiderklage – wie das Landgericht zutreffend ausführt – das Amtsgericht sachlich zuständig (§ 23 Nr. 2 Buchst. c] GVG, § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG). Auch § 33 ZPO begründet keine sachliche Zuständigkeit des Landgerichts für die Drittwiderklage (vgl. dazu bereits oben).

#### **55**

3. Der Senat bestimmt das Landgericht Augsburg als das für den Rechtsstreit sachlich zuständige Gericht.

#### **56**

Die Auswahl erfolgt nach Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit (Sachdienlichkeit) und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Prozesswirtschaftlichkeit, wobei das bestimmende Gericht ein Auswahlermessen hat (vgl. BVerfG, Beschluss vom 12. November 2008, 1 BvR 2788/08, NJW 2009, 907 [juris Rn. 12] m. w. N.; BGH, Beschluss vom 23. Oktober 2018, X ARZ 252/18, juris Rn. 29; BayObLG, Beschluss vom 2. Dezember 2025, 101 AR 149/25 e, juris Rn. 16).

#### **57**

Dass in Bezug auf einzelne Streitgenossen eine ausschließliche Zuständigkeit besteht, hat zwar bei der Bestimmung des zuständigen Gerichts erhebliches Gewicht, hindert die Bestimmung eines anderen Gerichts aber nicht (BGH, Beschluss vom 20. Mai 2008, X ARZ 98/08, NJW-RR 2008, 1514 [juris Rn. 20]). Zwar ist die Bestimmung des für einen Streitgenossen (insbesondere nach § 23 Nr. 2 Buchst. c) GVG, § 43 Abs. 2 WEG) ausschließlich zuständigen Gerichts auch für das Verfahren gegen den/die anderen Streitgenossen meist sachgerecht, weil damit dem Gesichtspunkt der Spezialisierung gerade dieses Gerichts Rechnung getragen wird (vgl. z. B. BayObLG, Beschluss vom 27. November 2024, 101 AR 144/24 e, juris Rn. 25). Im vorliegenden konkreten Fall dürfte der Schwerpunkt des Verfahrens allerdings auf dem Bestehen oder Nichtbestehen etwaiger Honoraransprüche der Klägerin liegen. Auch wenn für die mit Klage und Widerklage geltend gemachten Zahlungsansprüche und der in diesem Rahmen möglicherweise zu beurteilenden Wirksamkeit eines entsprechenden Vertrags wohnungseigentumsrechtliche Fragen relevant sein können, wären diese ohne die Drittwiderklage zweifellos vom Landgericht zu prüfen gewesen. Dieses hat auch schon darauf hingewiesen, dass „nach einem entsprechenden Klägervortrag ggf. eine Beweisaufnahme zum Inhalt des Vertrages erfolgen [...] und im folgenden dann eine Überprüfung der Leistungserbringung und der Höhe der Forderung durch einen Sachverständigen unumgänglich werden“ dürften. Allein die Einbeziehung der Drittwiderbeklagten in das Verfahren – mit möglichen weiteren wohnungseigentumsrechtlichen Haftungsfragen – gebietet es im vorliegenden Fall nicht, nun das Amtsgericht als sachlich zuständig zu bestimmen.

#### **58**

Die hier getroffene Entscheidung lässt die Befugnis des Prozessgerichts unberührt, über die Sachdienlichkeit der Widerklage und der Drittwiderklage gemäß § 263 ZPO selbst zu befinden (BGH NJW-RR 2008, 1516 [juris Rn. 23 m. w. N.]).