

Gericht:	OLG Rostock 3. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	04.09.2025
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	3 UH 6/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGROST:2025:0904.3UH6.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 24 ZPO, § 26 ZPO, § 36 Abs 1 Nr 4 ZPO, § 260 ZPO

Gerichtsstandbestimmung bei Verfolgung unterschiedlicher Streitgegenstände hinsichtlich in verschiedenen Gerichtsbezirken belegener Grundstücke in einer Klage

Leitsatz

Werden in einer Klage zum einen mit der Löschung von Eigentumsvormerkungen sowie zum anderen der Eigentumsumschreibung jeweils bezogen auf in verschiedenen Gerichtsbezirken belegene Grundstücke mehrere unterschiedliche Streitgegenstände verfolgt, kommt eine nur teilweise Gerichtsstandbestimmung und deren Ablehnung im Übrigen in Betracht.(Rn.15) (Rn.17)

Orientierungssatz

1. Der Streitgegenstand (prozessuale Anspruch) wird durch den Klageantrag, in dem sich die vom Kläger begehrte Rechtsfolge konkretisiert, und den Lebenssachverhalt (Klagegrund), aus dem der Kläger diese Rechtsfolge herleitet, bestimmt (Anschluss BGH, Urteil vom 29. Mai 2008 - I ZR 189/05).(Rn.8)
2. Die Bestimmung eines gemeinsam zuständigen Gerichts für mehrere Streitgegenstände als objektive Klagehäufung, welche zur Zuständigkeit verschiedener Gerichte gehören, ist nicht zulässig (Anschluss OLG München, Beschluss vom 14. Februar 2011 - 31 AR 15/11).(Rn.17)
3. Soweit anerkannt ist, dass eine sinngemäße Anwendung des § 36 Abs. 1 Nr. 4 ZPO mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Rechtsverkehrs, insbesondere zur Vermeidung entgegengesetzter Entscheidungen der beteiligten Gerichte, jedenfalls dann in Betracht kommen kann, wenn die beiderseitigen berechtigten Interessen der Parteien der Bestimmung eines gemeinsamen Gerichts aus prozessökonomischen Gründen nicht entgegenstehen (Anschluss BayObLG, Beschluss vom 13. Mai 2025 - 101 AR 59/25), ist dies auch dann der Fall, wenn beiden Anträgen ein Vorkaufsrecht zugrunde liegt, das nur einheitlich für alle streitgegenständlichen Grundstücke durch den Vorkaufsberechtigten ausgeübt werden konnte und insoweit entgegengesetzte Entscheidungen über die Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes vermieden werden sollten.(Rn.21) (Rn.23)

Tenor

1. **Als für die Klage zuständiges gemeinsames Gericht wird, soweit es die Löschung der zu Gunsten der Beklagten eingetragenen Eigentumsvormerkungen in den Grundbüchern des Amtsgerichts Bremen, Blatt (...) und Blatt (...), Ge-**

markung Vorstadt R 55, und des Amtsgerichts Rostock, Blatt (...), Gemarkung Kühlungsborn, betrifft, das Landgericht Rostock bestimmt.

2. Im Übrigen wird eine Zuständigkeitsbestimmung abgelehnt.

Gründe

- 1 I. Vorauszuschicken ist, dass dem Kläger kein Wahlrecht im Sinne des § 35 ZPO zusteht.
- 2 1. § 35 ZPO bezieht sich auf den Fall, dass mehrere Gerichte eines allgemeinen oder besonderen Gerichtsstands zuständig sind. Die Vorschrift erfasst auch den Fall, dass mehrere Gerichte ausschließlich zuständig sind, nicht aber denjenigen, dass ein ausschließlich zuständiges mit einem nicht ausschließlich zuständigen Gericht zusammentrifft (vgl. BGH, Beschluss vom 22.06.1993, Az.: X ARZ 340/93, - zitiert nach juris -, Rn. 4). Zudem muss es sich in allen Fällen um denselben Streitgegenstand gegen denselben Beklagten handeln (Musielak/Voit-Heinrich, ZPO 22. Aufl., 2025, § 35 Rn. 2).
- 3 2. Der Kläger macht aber gegen denselben Beklagten im Wege der objektiven Klagehäufung (§ 260 ZPO) mehrere Ansprüche geltend, für die unterschiedliche ausschließliche und nicht ausschließliche Gerichtsstände gegeben sind.
- 4 a. Hinsichtlich der Anträge zu 1 a) und b) ist der ausschließliche Gerichtsstand nach § 24 ZPO jedenfalls insoweit eröffnet, als sie auf die Löschung der zu Gunsten der Beklagten eingetragenen Eigentumsvormerkungen abzielen.
- 5 aa. Nach § 24 Abs. 1 ZPO ist für Klagen, durch die das Eigentum, eine dingliche Belastung oder die Freiheit von einer solchen geltend gemacht wird, für Grenzscheidungs-, Teilungs- und Besitzklagen, sofern es sich um unbewegliche Sachen handelt, das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk die Sache belegen ist. Soweit zu Gunsten des Klägers eine vorrangige Eigentumsvormerkung eingetragen ist, kann er den Anspruch aus §§ 883 Abs. 2, 888 BGB im ausschließlichen dinglichen Gerichtsstand gemäß § 24 Abs. 1, 2. Alt ZPO als dingliche Belastung geltend machen (vgl. Musielak/Voit-Heinrich, ZPO, 22. Aufl., 2025, § 24 Rn. 10 m. w. N.).
- 6 bb. Da maßgebend ist, wo das Grundstück belegen ist (Zöller-Schultzy, ZPO, 35. Aufl., 2024, § 24 Rn. 19), ergibt sich für die in Bremen gelegenen Grundstücke die Zuständigkeit des Landgerichts Bremen und für das in Kühlungsborn gelegene Grundstück die Zuständigkeit des Landgerichts Rostock.
- 7 cc. Dabei ist (auch) in diesem Verhältnis nicht derselbe Streitgegenstand betroffen.
- 8 (1) Nach dem herrschenden zweigliedrigen Streitgegenstandsbegriff wird der Streitgegenstand (prozessuale Anspruch) durch den Klageantrag bestimmt, in dem sich die vom Kläger begehrte Rechtsfolge konkretisiert, und den Lebenssachverhalt (Klagegrund), aus dem der Kläger diese Rechtsfolge herleitet (vgl. BGH, Urteil vom 29.05.2008, Az.: I ZR 189/05, - zitiert nach juris -, Rn. 16 m. w. N.). Die Klageanträge des Klägers beziehen sich auf unterschiedliche Grundstücke; die gegen den Beklagten geltend gemachten Ansprüche stellen, wie bereits ausgeführt, eine objektive Klagehäufung im Sinne des § 260 ZPO dar.
- 9 (2) Die von dem Kläger angenommene zwingende Einheitlichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts berücksichtigt dabei lediglich den zugrundeliegenden Lebenssachverhalt,

führt jedoch nicht zur Annahme eines einheitlichen Streitgegenstandes. Dies wird auch dadurch deutlich, dass der Kläger die Anträge auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Eintragung der Auflassungsvormerkungen bei unterschiedlichen Amtsgerichten eingereicht hat.

- 10 b. Soweit der Kläger darüber hinaus auf Zustimmung zur Auflassung und Eigentumsübertragung im Hinblick auf das streitgegenständliche Grundstück in Kühlungsborn klagt, kann die Klage nicht im dinglichen Gerichtsstand, sondern nur im besonderen Gerichtsstand gemäß § 29 ZPO erhoben werden.
- 11 aa. Denn § 24 ZPO bezieht sich mit der Geltendmachung einer dinglichen Belastung nur auf dingliche Vorkaufsrechte (vgl. Anders/Gehle-Bünnigmann, ZPO, 83. Aufl., 2025, § 24 Rn. 8), während zu Gunsten des Klägers lediglich ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht besteht. Das Eigentum wird durch derartige (bloß) persönliche Klagen nicht im Sinne von § 24 ZPO geltend gemacht, auch wenn sie auf die Verurteilung zur Auflassung gerichtet sind (vgl. Musielak/Voit-Heinrich, a. a. O., § 24 Rn. 9 m. w. N.).
- 12 bb. Ebenso scheidet eine Anwendbarkeit von § 26 ZPO aus. Nach dem Wortlaut der Vorschrift können persönliche Klagen in dem dinglichen Gerichtsstand nur erhoben werden, wenn sie gegen den Eigentümer oder Besitzer einer unbeweglichen Sache "als solchen" gerichtet werden. Aus dieser Formulierung folgt, dass § 26 ZPO nur eingreifen soll, wenn die Inanspruchnahme des Eigentümers oder Besitzers gerade auf seiner Beziehung zu der Sache beruht, wie dies etwa bei Ansprüchen aus dem Nachbarrechtsverhältnis gemäß §§ 905 ff. BGB oder aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis nach §§ 994 ff. BGB der Fall ist. Bei einem auf Auflassung gerichteten schuldrechtlichen Anspruch ist hingegen die Passivlegitimation des Beklagten nicht davon abhängig, ob er als Eigentümer des betreffenden Grundstücks in der Lage ist, das Eigentum zu verschaffen (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 20.10.2014, Az.: 32 SA 70/14, - zitiert nach juris -, Rn. 10 ff. m. w. N.).
- 13 cc. Es verbleibt bei dem besonderen Gerichtsstand des Erfüllungsortes gemäß § 29 ZPO, weil ein Grundstückskaufvertrag am Ort der Belegenheit der Immobilie zu erfüllen ist (vgl. BGH, Beschluss vom 09.06.2015, Az.: X ARZ 115/15, - zitiert nach juris -, Rn. 14 m. w. N.).
- 14 c. Soweit der Kläger darüber hinaus auch die Zustimmung zur Auflassung und Eigentumsübertragung für die im Landgerichtsbezirk Bremen gelegenen Grundstücke begehrt, ist die Klage aufgrund der unter lit. b aa. und bb. erfolgten Ausführungen entweder im allgemeinen Gerichtsstand des Beklagten nach §§ 12, 17 ZPO an dessen Sitz in 21217 Seevetal oder gemäß § 29 ZPO am Ort der Belegenheit der Immobilie in Bremen zu erheben.
- 15 II. Die Voraussetzungen für eine Zuständigkeitsbestimmung sind lediglich für einen Teil der geltend gemachten Ansprüche erfüllt. Im Übrigen war der Antrag abzulehnen.
- 16 1. Nach § 36 Abs. 1 Nr. 4 ZPO wird das zuständige Gericht durch das nächsthöhere Gericht bestimmt, wenn die Klage in dem dinglichen Gerichtsstand erhoben werden soll und die Sache in den Bezirken verschiedener Gerichte belegen ist. Der dingliche Gerichtsstand ist jedoch aufgrund des oben Gesagten lediglich für diejenigen Anträge gegeben, in denen die Löschung der Eigentumsvormerkungen zugunsten der Beklagten begehrt wird.

- 17 2. Die Bestimmung eines gemeinsam zuständigen Gerichts für mehrere Streitgegenstände als objektive Klagehäufung, welche zur Zuständigkeit verschiedener Gerichte gehören, ist im Gesetz dagegen nicht vorgesehen und nicht zulässig (vgl. OLG München, Beschluss vom 14.02.2011, Az.: 31 AR 15/11, - zitiert nach juris -, Rn. 4 f. m. w. N.).
- 18 III. Auf den zulässigen (Hilfs)Antrag des Klägers wird das Landgericht Rostock als das für den beabsichtigten Rechtsstreit örtlich zuständige Gericht bestimmt, soweit es die Löschung der zu Gunsten der Beklagten eingetragenen Eigentumsvormerkungen in den Grundbüchern des Amtsgerichts Bremen, Blatt (...) und Blatt (...), Gemarkung Vorstadt R 55, und des Amtsgerichts Rostock, Blatt (...), Gemarkung Kühlungsborn, betrifft.
- 19 1. Die Voraussetzungen für die Bestimmung des zuständigen Gerichts in analoger Anwendung des § 36 Abs. 1 Nr. 4 ZPO sind gegeben.
- 20 a. Das Oberlandesgericht Rostock ist gemäß § 36 Abs. 2 ZPO für das Bestimmungsverfahren zuständig, weil das im Instanzenzug nächsthöhere gemeinschaftliche Gericht über den nach § 24 ZPO in Betracht kommenden Landgerichten Bremen und Rostock der Bundesgerichtshof ist.
- 21 b. Zwar liegt nicht unmittelbar ein Fall des § 36 Abs. 1 Nr. 4 ZPO vor, da es sich bei den Grundstücken, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bremen, Blatt (...), Gemarkung Vorstadt R 55, Flur 55, Flurstück 192/5, und Blatt (...), Gemarkung Vorstadt R 55, Flur 55, Flurstück 193/7, sowie eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Rostock, Blatt (...), Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, Flurstück 525/1, weder um ein einheitliches Grundstück noch um mehrere gemäß § 890 BGB rechtlich zu einer Einheit verbundene Grundstücke handelt, sondern vielmehr um selbständige Grundstücke, die nur äußerlich in der Hand desselben Eigentümers vereinigt sind. Es ist jedoch anerkannt, dass eine sinngemäße Anwendung des § 36 Abs. 1 Nr. 4 ZPO mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Rechtsverkehrs, insbesondere zur Vermeidung entgegengesetzter Entscheidungen der beteiligten Gerichte, jedenfalls dann in Betracht kommen kann, wenn die beiderseitigen berechtigten Interessen der Parteien der Bestimmung eines gemeinsamen Gerichts aus prozessökonomischen Gründen nicht entgegenstehen. Es muss dann dem Antragsteller nicht zugemutet werden, getrennte Klagen in mehreren Gerichtsbezirken zu erheben (BayObLG, Beschluss vom 13.05.2025, Az.: 101 AR 59/25, - zitiert nach juris -, Rn. 27 m. w. N.). Die Grundstücke müssen aber durch ein besonderes rechtliches Band verbunden sein, beispielsweise weil die Grundstücke mit einem Gesamtrecht, insbesondere einer Gesamthypothek, belastet sind (vgl. Rauscher/Krüger-Patzina/Windau, MüKo ZPO, 7. Aufl., 2025, § 36 Rn. 44 m. w. N.).
- 22 aa. Vorliegend liegt zwar äußerlich kein einheitlicher Vertrag zugrunde, da die Grundstücke durch zwei Notarverträge an die Beklagte verkauft werden sollen. Allerdings leitet der Kläger sein schuldrechtlich bestelltes Vorkaufsrecht aus diesen beiden Verträgen her, wobei dort jeweils unter § 2 folgende Regelung erfasst ist *„Dem Vorkaufsberechtigten ist bekannt, dass das Vorkaufsrecht nur für beide Kaufobjekte (Bremen: Grundbuch von Vorstadt R 55 Blatt (...) und Blatt (...) – Urkundenrolle-Nr (...) des beurkunden Notars – und Kühlungsborn: Grundbuch von Kühlungsborn Blatt (...) – Urkundenrolle-Nr (...) des beurkundenden Notars – gemeinsam ausgeübt werden kann.“* Dieser Zusammenhang lässt eine Verbindung der Verträge erblicken, die die Anwendung der Norm rechtfertigt.

- 23 bb. Im vorliegenden Fall ist aus prozessökonomischen Gründen die Bestimmung eines gemeinsamen Gerichts zweckmäßig: Beiden Anträgen liegt ein Vorkaufsrecht zugrunde, dass nur einheitlich für alle streitgegenständlichen Grundstücke durch den Vorkaufsberechtigten ausgeübt werden konnte; entgegengesetzte Entscheidungen über die Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes sollten vermieden werden.
- 24 2. Der Senat bestimmt das Landgericht Rostock als das nach § 24 ZPO örtlich zuständige Gericht.
- 25 a. Die Auswahl erfolgt nach Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit (Sachdienlichkeit) und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Prozesswirtschaftlichkeit, wobei das bestimmende Gericht ein Auswahlermessen hat (vgl. jeweils zu § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 12.11.2008, Az.: 1 BvR 2788/08, Rn. 12; BayObLG, Beschluss vom 12.09.2022, Az.: 101 AR 105/22, Rn. 39; BayObLG, Beschluss vom 13.05.2025, Az.: 101 AR 59/25 e, Rn. 30, alle zitiert nach juris).
- 26 b. Vorliegend war das Landgericht Rostock als zuständiges Gericht auch für den Klageantrag auf Löschung der Eigentumsvormerkungen für den im Landgerichtsbezirk Bremen belegenen Grundbesitz zu bestimmen. Es wird nicht verkannt, dass es sich dabei um zwei der drei streitgegenständlichen Grundstücke handelt. Für die Bestimmung des Landgerichts Rostock spricht jedoch der bisher lange Verfahrenslauf (die Klage datiert vom 21.04.2021) sowie die bereits erfolgte mündliche Verhandlung vom 08.07.2025 nebst der umfangreichen Mitteilung der vorläufigen Rechtsauffassung des Gerichtes und dem bereits angesetzten Termin zur Fortsetzung der mündlichen Verhandlung und zur Beweisaufnahme am 09.12.2025. Aus prozessökonomischen Gründen und zur Verfahrensbeschleunigung sollte eine nochmalige Einarbeitung in die Thematik durch einen sodann anderen Richter vermieden werden. Zudem liegt das wirtschaftliche Schwergewicht auf dem in Kühlungsborn belegenen Grundstück sowohl nach dessen Größe als auch dem vereinbarten Kaufpreis (vgl. BayObLG, Beschluss vom 13.05.2025, Az.: 101 AR 59/25 e, - zitiert nach juris -, Rn. 31).