

Gericht:	Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken 5. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	24.02.2025
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	5 Sa 1/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGSL:2025:0224.5SA1.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 29a Abs 1 ZPO, § 36 Abs 1 Nr 6 ZPO, § 549 Abs 2 Nr 1 BGB

Gerichtliche Zuständigkeit bei Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen

Leitsatz

Der ausschließliche Gerichtsstand des § 29a Abs. 1 ZPO gilt auch für Streitigkeiten aus einem Mietvertrag, durch den eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung Wohnraum im Sinne von § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB als Unterkunft für Monteure anmietet.(Rn.11) (Rn.12)

Orientierungssatz

Wohnraummiete liegt nur dann vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen (Anschluss BGH, Urteil vom 23. Oktober 2019 - XII ZR 125/18).(Rn.12)

Tenor

Zuständig ist das Landgericht Köln.

Gründe

I.

- 1 In dem zugrunde liegenden Rechtsstreit nimmt die Klägerin die Beklagte, deren Sitz im Bezirk des Landgerichts Saarbrücken liegt, auf Mietzahlungen in Anspruch. Die Beklagte, die unter anderem in der Planung, dem Bau und Vertrieb von computergestützten Prozessleitsystemen tätig ist, mietete von der Klägerin drei in xxx (Bezirk des Landgerichts Köln) belegene möblierte Zimmer für die Zeit vom 3. April bis 31. August 2023, um dort Monteure für die Dauer von Montagearbeiten unterzubringen. Nach Darstellung der Klägerin stehen aus diesem Mietvertrag noch 13.092,96 Euro Miete offen, die sie nebst Zinsen und Verzugskosten mit ihrer beim Landgericht Saarbrücken eingereichten und der Beklagten am 14. Oktober 2024 zugestellten Klage geltend macht.
- 2 Nachdem das Landgericht mit Verfügung vom 2. Dezember 2024 (Bl. 79 GA-I) die Parteien auf Bedenken hinsichtlich seiner örtlichen Zuständigkeit wegen § 29a ZPO hingewiesen hatte, beantragte die Klägerin mit Schriftsatz vom 13. Dezember 2024, den Rechtsstreit an das Landgericht Köln „abzugeben“. Mit Beschluss vom 28. Januar 2025 (Bl. 144 GA-I) erklärte sich das Landgericht Saarbrücken für unzuständig und verwies den Rechtsstreit an das Landgericht Köln, weil Gegenstand des Rechtsstreits eine Streitigkeit über Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen über Räume oder über das Bestehen sol-

cher Verhältnisse sei und das streitige Objekt im Bezirk des Landgerichts Köln liege, welches nach § 29a Abs. 1 ZPO örtlich und gemäß §§ 71 Abs. 1, 23 GVG sachlich zuständig sei.

- 3 Das Landgericht Köln hat mit Beschluss vom 13. Februar 2025 (Bl. 187 GA-I) – ohne zuvor die Parteien hierzu anzuhören – die Übernahme des Rechtsstreits abgelehnt, weil es sich bei den hier streitgegenständlichen Monteurzimmern um Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB handele, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet gewesen sei. Daher finde § 29a Abs. 1 ZPO gemäß § 29a Abs. 2 ZPO keine Anwendung. Vor diesem Hintergrund entfalle auch die Bindungswirkung des Verweisungsbeschlusses.
- 4 Das Landgericht Saarbrücken hat die Sache nunmehr durch Beschluss vom 14. Februar 2025 (Bl. 190 GA-I) gemäß § 36 ZPO dem Senat zur Bestimmung des zuständigen Gerichts vorgelegt.

II.

1.

- 5 Das Saarländische Oberlandesgericht ist gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 ZPO zur Entscheidung des Zuständigkeitsstreits berufen, nachdem sich zunächst das Landgericht Saarbrücken für unzuständig erklärt und das Landgericht Köln die Übernahme des Rechtsstreits abgelehnt hat. Die jeweils ausdrücklich ausgesprochene verbindliche Leugnung der eigenen örtlichen Zuständigkeit erfüllt das Tatbestandsmerkmal „rechtskräftig“ im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 6 ZPO (BGH, Beschluss vom 15. August 2017 – X ARZ 204/17, NJW-RR 2017, 1213 Rn. 12 mwN.; BayObLG, NZM 2023, 326). Ein Parteiantrag auf Zuständigkeitsbestimmung ist in einem solchen Fall nicht erforderlich (BGH, Beschluss vom 31. Januar 1979 – IV ARZ 111 78, NJW 1979, 1048; Senat, Beschluss vom 23. April 2024 – 5 Sa 1/24, MDR 2024, 1002).

2.

- 6 Das Landgericht Köln ist für die Entscheidung des Rechtsstreits zuständig.
 - a.
 - 7 Diese Zuständigkeit folgt bereits aus der Bindungswirkung des Verweisungsbeschlusses des Landgerichts Saarbrücken vom 28. Januar 2025, durch den die Sache an das Landgericht verwiesen wurde, in dessen Bezirk die Mietsache belegen ist (§ 29a Abs. 1 ZPO). Im Falle eines negativen Kompetenzkonflikts innerhalb der ordentlichen Gerichtsbarkeit ist grundsätzlich das Gericht als zuständig zu bestimmen, an das die Sache in dem zuerst ergangenen Verweisungsbeschluss verwiesen worden ist. Dies ergibt sich aus § 281 Abs. 2 Satz 4 ZPO, wonach ein auf der Grundlage von § 281 ZPO ergangener Verweisungsbeschluss für das Gericht, an das die Sache verwiesen wird, bindend ist (vgl. BGH, Beschluss vom 9. Juni 2015 – X ARZ 115/15, NJW-RR 2016, 1016).
 - b.
 - 8 Diese Bindungswirkung entfällt vorliegend – anders als der Beschluss des Landgerichts Köln vom 13. Februar 2025 offenbar annimmt – nicht deshalb, weil das Landgericht Köln bei zutreffender rechtlicher Würdigung als örtlich unzuständig anzusehen wäre.

(1)

- 9 Die Bindungswirkung eines Verweisungsbeschlusses nach § 281 Abs. 1 und 2 ZPO entfällt nur dann, wenn der Verweisungsbeschluss schlechterdings nicht als im Rahmen des § 281 ZPO ergangen anzusehen ist, etwa, weil er auf einer Verletzung rechtlichen Gehörs beruht, nicht durch den gesetzlichen Richter erlassen wurde oder jeder gesetzlichen Grundlage entbehrt und deshalb als willkürlich betrachtet werden muss. Hierfür genügt nicht, dass der Beschluss inhaltlich unrichtig oder fehlerhaft ist. Willkür liegt nur vor, wenn der Verweisungsbeschluss bei verständiger Würdigung der das Grundgesetz beherrschenden Gedanken nicht mehr verständlich erscheint und offensichtlich unhaltbar ist (BGH, Beschluss vom 9. Juni 2015 – X ARZ 115/15, NJW-RR 2016, 1016; Senat, Beschluss vom 23. April 2024 – 5 Sa 1/24, MDR 2024, 1002; Beschluss vom 23. September 2008 – 5 W 220/08-83, VersR 2008, 1337).

(2)

- 10 Von alledem kann hier keine Rede sein; vielmehr stellt sich der – anders als der Beschluss des Landgerichts Köln – nach ordnungsgemäßer Gewährung rechtlichen Gehörs ergangene Beschluss des Landgerichts Saarbrücken in der Sache nicht nur als vertretbar, sondern als richtig dar.

(a)

- 11 Nach § 29a Abs. 1 ZPO ist für Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen über Räume – wie hier – das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Räume befinden. Diese Regel findet nach § 29a Abs. 2 ZPO keine Anwendung, „wenn es sich um Wohnraum der in § 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Art handelt“, wozu u. a. Wohnraum gehört, der – wie hier – zum nur vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Ob die Voraussetzungen dieser Ausnahme gegeben sind, beurteilt sich wegen der Verweisung auf die Bestimmungen des BGB ausschließlich nach materiellem Recht (Roth in: Stein, ZPO, 24. Aufl., § 29a Rn. 9; Wern in: Prütting/Gehrlein, ZPO, 16. Aufl., § 29a Rn. 3; Smid/Hartmann in: Wieczorek/Schütze, ZPO, 5. Aufl., § 29a Rn. 8; vgl. auch BGH, Urteil vom 11. Februar 1981 – VIII ZR 323/79, NJW 1981, 1377). Dabei ist nicht alleine maßgeblich, ob Mietgegenstand Räume der in § 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB genannten Art sind, sondern ob ein Wohnraummietverhältnis über solche Räume in Streit steht (Roth aaO.; Patzina/Windau in: Münchener Kommentar zur ZPO, 7. Aufl. 2025, Rn. 25 unter zutreffendem Hinweis auf die sich daraus ergebenden Wertungswidersprüche; Smid/Hartmann, aaO.). Das ergibt sich aus der Gesetzgebungsgeschichte. Ursprünglich war in § 29a Abs. 1 ZPO (in der vom 21. Dezember 1967 bis 28. Februar 1993 geltenden Fassung) nur für Streitigkeiten aus Mietverträgen oder Untermietverträgen über Wohnraum eine ausschließliche Zuständigkeit des Gerichts bestimmt, in dessen Bezirk sich der Wohnraum befindet. Nicht anzuwenden war diese Regelung nach § 29a Abs. 2 ZPO a. F. auf Wohnraum der in § 556a Abs. 8 BGB a. F. genannten Art, wozu u. a. zu nur vorübergehendem Gebrauch vermieteter Wohnraum gehörte. Maßgebend für die Einordnung als Mietvertrag „über Wohnraum“ im Sinne von § 29a Abs. 1 ZPO a. F. war, ob der Mieter mit der Anmietung der Räume einen eigenen Mietzweck verfolgt, weshalb etwa bei Anmietung von Räumen, die nach dem Mietvertrag Angestellte des Mieters als Dienstwohnung nutzen sollen, § 29a Abs. 1 ZPO nicht anwendbar war (BGH, Urteil vom 11. Februar 1981 – VIII ZR 323/79, NJW 1981, 1377 unter 2.b)cc)). Unterfielen damit aber nur Wohnraummietverträge der

Zuständigkeitsregel des § 29a Abs. 1 ZPO, konnte auch die Ausnahme in Abs. 2 nur solche Mietverträge erfassen. Den Gesetzesmaterialien zur Neufassung des § 29a Abs. 1 ZPO mit der Ausweitung der ausschließlichen örtlichen Zuständigkeit auf alle Miet- und Pachtverhältnisse lassen sich keine Hinweise darauf entnehmen, dass der Gesetzgeber von diesem Verständnis des Abs. 2 abrücken und jeden Mietvertrag, dessen Gegenstand Wohnraum der in § 556a Abs. 8 BGB a. F. genannten Art ist, von der Ausnahme erfasst sehen wollte. Dies wäre vielmehr dem erklärten Ziel, eine möglichst umfassende Zuständigkeit des Gerichts in der Nähe der streitbefangenen Räume zu begründen (vgl. BR-Drs. 314/91 S. 63, BT-Drs. 12/1217 S. 22), zuwidergelaufen.

(b)

- 12 Danach greift vorliegend die Ausnahmeregelung des § 29a Abs. 2 ZPO nicht, weil die Parteien keinen Wohnraummietvertrag im Sinne von § 549 Abs. 1 BGB geschlossen haben. Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Wohnraummiete liegt nur dann vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen (BGH, Urteil vom 23. Oktober 2019 – XII ZR 125/18 Rn. 21, BGHZ 223, 290). Das war hier bei der Anmietung von Räumen zur Unterbringung von Monteuren durch die Beklagte nicht der Fall.