
Datum: 27.02.2020
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 32. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 32 SA 10/20
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2020:0227.32SA10.20.00

Vorinstanz: Amtsgericht Marl, 23 C 294/19
Schlagworte: Gerichtsstandbestimmung, Pachtvertrag, Campingplatzparzelle, unverbindliche Verweisung
Normen: §§ 29a, 36 Abs. 1 Nr. 6 ZPO
Leitsätze:
Die Verpachtung einer mit Versorgungsanschlüssen versehenen Campingplatzparzelle ohne aufstehenden Wohnwagen, Zelt o.ä. ist kein Pachtvertrag über Räume im Sinne von § 29a ZPO. Ein mit § 29a ZPO begründeter Verweisungsbeschluss kann unverbindlich sein, wenn nicht erkennbar ist, dass sich das verweisende Gericht mit der Frage eines verpachteten Raums als Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift des § 29a ZPO auseinandergesetzt hat.

Tenor:
Örtlich zuständig ist das Amtsgericht Marl.

Gründe: 1

I. 2

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Schadensersatz wegen unterlassener Räumung aus einem Pachtvertrag in Anspruch. 3

1. 4

5

Der Beklagte hatte seit dem 01.08.1999 eine Parzelle auf dem Campingplatz „H“ gepachtet, den die Klägerin in P, gelegen im Bezirk des Amtsgerichts Lüdinghausen, betreibt. Die Parzelle sollte am 01.04.2019 geräumt werden, war nach dem Vortrag der Klägerin zu diesem Zeitpunkt allerdings noch mit Steinen, Paletten, Pflanzen und Glasasche verunreinigt. Zudem fehlte eine erhebliche Menge an Mutterboden, so dass sie die Parzelle nicht ohne weiteres weiterverpachten konnte. Darauf wies sie den Beklagten mit Schreiben vom 02.04.2019 hin und forderte ihn auf, den Platz bis zum 25.04.2019 in einen ordnungsgemäßen Zustand zurückzusetzen (Anl. K 1, Bl. 5 d.A.).	
Nach dem weiteren Vorbringen der Klägerin kam der Beklagte dieser Aufforderung nicht nach, was sie dazu veranlasste, die Parzelle eigenständig zu räumen, zu säubern und mit Mutterboden auszustatten.	6
Mit ihrer beim Amtsgericht Marl erhobenen Klage verlangt die Klägerin Ersatz der Kosten für die Instandsetzung der Parzelle und Nutzungsentschädigung wegen der unterlassenen Räumung für April 2019, insgesamt 584,17 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Wegen der Einzelheiten wird auf die Klageschrift vom 29.07.2019 Bezug genommen (Bl. 1 ff. d.A.).	7
Der Beklagte behauptet demgegenüber, die Parzelle ordnungsgemäß geräumt zu haben. Seinem Vortrag nach hat er das Grundstück am 08.01.2019 in einem besseren Zustand hinterlassen, als er ihn seinerzeit bei Begründung des Pachtverhältnisses vorgefunden habe. Wegen der Einzelheiten wird auf die Klageerwidern vom 04.09.2019 verwiesen (Bl. 25 ff. d.A.).	8
Dazu hat die Klägerin in ihrer Replik vom 18.09.2019 Stellung genommen, auf die gleichfalls Bezug genommen wird (Bl. 36 ff. d.A.).	9
2.	10
Das Amtsgericht Marl hat zunächst Termin zur mündlichen Verhandlung anberaumt und Zeugen u.a. zur Frage der ordnungsgemäßen Räumung des Grundstücks geladen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Terminverfügung vom 19.09.2019 verwiesen (Bl. 39 ff. d.A.).	11
Mit Verfügung vom 14.10.2019 hat es den Termin sodann wieder aufgehoben mit der Begründung, dass Bedenken an seiner örtlichen Zuständigkeit bestünden. Ausschließlich zuständig sei nach § 29a Abs. 1 ZPO das Amtsgericht Lüdinghausen, da sich in dessen Bezirk der Campingplatz befinde (Bl. 49 d.A.).	12
Die Klägerin hat daraufhin die Verweisung des Rechtsstreits an das Amtsgericht Lüdinghausen beantragt (Bl. 57 d.A.). Dem hat sich der Beklagte mit Schriftsatz vom 28.10.2019 angeschlossen (Bl. 58 d.A.).	13
Das Amtsgerichts Marl hat sich daraufhin für örtlich unzuständig erklärt und den Rechtsstreit an das Amtsgericht Lüdinghausen verwiesen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Beschluss vom 11.11.2019 Bezug genommen (Bl. 59 f. d.A.).	14
Nach Eingang der Akte hat das Amtsgericht Lüdinghausen auf Bedenken hingewiesen, die gegen seine Zuständigkeit bestünden. Auch auf den Hinweisbeschluss vom 13.12.2019 wird hingewiesen (Bl. 63 ff. d.A.).	15
Die Klägerin hat daraufhin die Vorlage an das Oberlandesgericht Hamm nach § 36 Abs. 1 Nr. 5 ZPO angeregt (Bl. 68 d.A.).	16

Dem ist das Amtsgericht Lüdinghausen gefolgt und hat die Sache dem Senat zur Zuständigkeitsbestimmung vorlegt. Wegen der Einzelheiten wird auf den Beschluss vom 07.01.2020 Bezug genommen wird (vgl. Bl. 69 ff. d.A.).	17
3.	18
Der Senat hat die Parteien mit Verfügung 20.01.2020 zu den aus ihrer Sicht maßgeblichen Fragen für die Bestimmung des örtlich zuständigen Gerichts angehört (Bl. 77 d.A.).	19
Binnen der ihnen dafür gesetzten Frist sind keine Stellungnahmen eingegangen.	20
II.	21
Die Voraussetzungen für eine Gerichtsstandbestimmung gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 6 ZPO liegen vor.	22
1.	23
Mit den Amtsgerichten Marl und Lüdinghausen haben sich zwei verschiedene Gerichte, von denen eines für den Rechtsstreit zuständig ist, rechtskräftig für unzuständig erklärt.	24
Für das Vorliegen einer rechtskräftigen Entscheidung in diesem Sinne genügt ein den Parteien bekannt gegebener Beschluss, aus dem sich die ausdrückliche Unzuständigkeitserklärung ergibt (vgl. <i>BGH</i> , Beschl. v. 19.02.2013 – X ARZ 507/12 – NJW-RR 2013, 764, 765, Rn. 5; <i>Senat</i> , Beschl. v. 18.03.2016 – 32 SA 8/16 – NZM 2016, 589, Rn. 3; <i>Schultzky</i> , in: Zöller, ZPO, 33. Aufl. 2020, § 36 Rn. 34 mwN).	25
a) Das Amtsgericht Marl hat sich mit Beschluss vom 11.11.2019 für örtlich unzuständig erklärt. Dieser Beschluss ist den Parteien am 14.11.2019 zugestellt worden (Bl. 60 f. d.A.). Er ist gem. §§ 281 Abs. 2 S. 2, 495 Abs. 1 ZPO unanfechtbar und für das Amtsgericht Lüdinghausen, an das der Rechtsstreit abgegeben worden ist, grundsätzlich bindend (§§ 281 Abs. 2 S. 4, 495 Abs. 1 ZPO).	26
b) Das Amtsgericht Lüdinghausen hat sich seinerseits mit Beschluss vom 07.01.2020 für örtlich unzuständig erklärt und die Sache dem Senat zur Zuständigkeitsbestimmung vorgelegt. Auch dieser Beschluss ist den Parteien zugestellt worden. Dadurch hat das Amtsgericht Lüdinghausen deutlich gemacht und nach außen gegenüber den Parteien dokumentiert, dass es seinerseits nicht gewillt ist, sich der Sache inhaltlich anzunehmen.	27
Mithin liegt die von § 36 Abs. 1 Nr. 6 ZPO geforderte Ausgangslage eines negativen Zuständigkeitskonflikts zwischen zwei Gerichten vor.	28
2.	29
Das Oberlandesgericht Hamm ist gem. § 36 Abs. 1 ZPO für die Bestimmung des zuständigen Gerichts zuständig, da die Amtsgerichte Marl und Lüdinghausen zu zwei verschiedenen Landgerichtsbezirken in seinem Bezirk gehören, nämlich Essen und Münster. Das zunächst höhere gemeinschaftliche Gericht ist daher das Oberlandesgericht Hamm.	30
3.	31
Das Amtsgericht Marl ist gem. §§ 12, 13 ZPO zuständig, da sich in dessen Bezirk der allgemeine Gerichtsstand des Beklagten befindet.	32

- a)** Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts Marl ist eine ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Lüdinghausen gem. § 29a Abs. 1 ZPO nicht gegeben, da es sich bei dem zugrundeliegenden Vertragsverhältnis nicht um einen Pachtvertrag über Räume handelt. 33
- aa)** Die Vorschrift zielt vorrangig auf den Schutz von Wohnraummietern, die am Ort ihrer Wohnung zur Prozessführung berechtigt sind. Daneben wird die Sach- und Ortsnähe des zur Entscheidung berufenen Gerichts in den von der Vorschrift erfassten Streitigkeiten gewährleistet. Dies wird etwa deutlich im Hinblick auf etwaige Beweisaufnahmen, wie z.B. eine Inaugenscheinnahme von Mängeln der Räume oder die Lage und Beschaffenheit des Objekts und dergleichen mehr. Damit dient die Norm zugleich auch dem Grundsatz der Prozessökonomie (vgl. *Roth*, in: Stein/Jonas, ZPO, Bd. 1, 23. Aufl. 2014, § 29a Rn. 1; *Patzina*, in: Münchener Kommentar, ZPO, Bd. 1, 5. Aufl. 2016, § 29a Rn. 2; *Schultzky*, in: Zöller, ZPO, 33. Aufl. 2020, § 29a Rn. 2, jew. m.w.N.). 34
- Vor dem Hintergrund dieses Schutzzwecks wird mehrheitlich für eine weite Auslegung der Norm plädiert (vgl. u.a. *Heinrich*, in: Musielak/Voit, ZPO, 16. Aufl. 2019, § 29a Rn. 1 m.w.N.m.w.N.). Dies schlägt sich auch auf die Interpretation des Raumbegriffs nieder, der gleichwohl auch aus Gründen der Rechtssicherheit vor dem Hintergrund, dass es sich um eine ausschließliche Zuständigkeit handelt, die auch nicht im Wege einer Gerichtsstandvereinbarung oder rügeloser Einlassung überwunden werden kann (vgl. § 40 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, S. 2 ZPO), nicht uferlos sein darf. 35
- Demnach werden als Räume sowohl Gebäude als auch Innenräume von Bauwerken angesehen, verstanden als mit dem Grundstück verbundenen Räumlichkeiten (vgl. *Heinrich*, a.a.O., Rn. 4). Der Nutzungszweck ist dabei unerheblich. Er kann privater Natur sein; erfasst ist aber auch eine gewerbliche oder gemischte Nutzung. Dem Begriff unterfallen daher nicht nur Wohn-, sondern auch Geschäftsräume wie z.B. Läden, Gaststätten, Werkstätten, Lagerräume, Fabrikhallen, abgeschlossene Abteile innerhalb von Hallen und dergleichen. Keine Räume sind demgegenüber (auch eingefriedete oder umschlossene) Grundstücks- und Gebäudeflächen wie Hofräume, Gärten und Parkplätze (vgl. *Schultzky*, a.a.O., Rn. 6 m.w.N.). 36
- bb)** Demnach kommt vorliegend § 29a Abs. 1 ZPO schon deshalb nicht zur Anwendung, weil von der Klägerin nicht vorgetragen worden und nicht ersichtlich ist, dass sich die Verpachtung der Parzelle des Campingplatzes auch auf ein Gebäude oder einen Raum im o.g. Sinne bezog. 37
- Zwar sind Campingplätze selbst auch Bauwerke im bauordnungsrechtlichen Sinn (vgl. § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauO NRW). Für die Anwendbarkeit von § 29a Abs. 1 ZPO kommt es dagegen auf den Aspekt der Bebauung des Grundstücks an. Notwendig, aber auch ausreichend ist ein Gebäude, das nicht im Boden selbst, sondern mit diesem nur durch ihr Gewicht verankert sind. Selbst bei auf nur lose verlegten Kanthölzern aufgestellten Containern kann es sich um Gebäude handeln, wenn diese ihrer individuellen Zweckbestimmung nach für eine dauernde Nutzung aufgestellt wurden und sich hieraus die den Containern zugeordnete Ortsfestigkeit und Beständigkeit auch im äußeren Erscheinungsbild manifestiert (vgl. *Patzina*, in: Münchener Kommentar, ZPO, Bd. 1, 5. Aufl. 2016, § 29a Rn. 4 m.w.N.). Jedenfalls muss sich auf dem Grundstück mehr befinden als die Vorrichtungen, die für die Inbetriebnahme eines Wohnwagens oder Zelt erforderlich sind, z.B. der Anschluss der Strom- und Wasserversorgung. 38
- Dafür ergeben sich aus dem Vorbringen der Klägerin in der Klageschrift und der Replik vom 18.09.2019 keine Anhaltspunkte. Augenscheinlich handelte es sich bei der Pachtsache um eine bloße Leerfläche, die sich einzig dadurch auszeichnete, dass dort ein Zelt aufgestellt 39

oder ein Wohnwagen abgestellt werden und an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen werden konnte. Dieser Vortrag reicht nicht aus, um den sachlichen Anwendungsbereich von § 29a Abs. 1 ZPO zu erschließen.

b) Ob für die Klage der besondere Gerichtsstand des Erfüllungsorts gem. § 29 Abs. 1 ZPO begründet ist, bedarf vorliegend keiner Entscheidung, da die Klägerin jedenfalls durch die Erhebung der Klage vor dem Amtsgericht Marl von ihrem Wahlrecht aus § 35 ZPO in bindender Weise Gebrauch gemacht hat, indem sie den Beklagten an seinem allgemeinen Gerichtsstand verklagt hat. 40

c) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Verweisungsbeschluss des Amtsgerichts Marl vom 11.11.2019. 41

aa) Gemäß § 281 Abs. 2 S. 4 ZPO sind Verweisungsbeschlüsse zwar grundsätzlich bindend, da im Interesse der Prozessökonomie das Verfahren verzögernde und verteuernde Zuständigkeitsstreitigkeiten vermieden werden sollen. 42

Eine Bindung an den Verweisungsbeschluss ist allerdings ausnahmsweise dann zu verneinen, wenn der Verweisungsbeschluss nicht mehr als im Rahmen des § 281 Abs. 1 S. 1 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 (*BGH*, Beschl. v. 17.05.2011 – X ARZ 109/11 – *juris*, Rn. 12; Beschl. v. 09.06.2015 – X ARZ 115/15 – *juris*, Rn. 9; *Senat*, Beschl. v. 29.07.2011 – 32 SA 57/11 – *juris*, Rn. 19; Beschl. v. 03.01.2019 – 32 SA 59/18 – *juris*, Rn. 16; *stRspr*). Willkür in diesem Sinne liegt allerdings erst dann vor, wenn der Verweisungsbeschluss einen über einen einfachen Rechtsfehler hinausgehenden, schwerwiegenden Fehler aufweist, der unter Umständen begangen wurde, die den Verweisungsbeschluss in der Gesamtbetrachtung bei verständiger Würdigung der das Grundgesetz beherrschenden Gedanken als schlechterdings nicht mehr nachvollziehbar und offensichtlich unhaltbar erscheinen lassen (*BGH*, Beschluss vom 09.06.2015, X ARZ 115/15, *juris* Rn 11 m.w.N.). 43

Der Vorwurf der Willkür ist insbesondere dann begründet, wenn sich das verweisende Gericht mit dem Wortlaut der Zuständigkeitsnorm, aus dem es seine Unzuständigkeit herleitet, nicht ausreichend befasst. In diesem Fall ist nicht mehr von einem einfachen Rechtsirrtum, sondern einem gravierenden Rechtsanwendungsfehler auszugehen, der von der Auslegung der zugrundeliegenden Vorschrift nicht mehr gedeckt ist (vgl. *Senat*, Beschluss v. 06.02.2017 – 32 SA 80/16 – *juris*, Rn. 14 für die Anwendung von § 32b Abs. 1 ZPO). 44

bb) Gemessen an diesen Maßstäben hält der Senat die Verweisung für willkürlich, da sie nicht erkennen lässt, dass sich das Amtsgericht Marl mit der Frage befasst hat, ob der von der Klägerin behauptete Pachtvertrag dem sachlichen Anwendungsbereich des § 29a Abs. 1 ZPO unterfällt. 45

In dem Beschluss vom 11.11.2019 nimmt das Amtsgericht Marl nur auf den Nutzungszweck der vermieteten Fläche als Campingplatz Bezug, ohne dass erkennbar wird, ob es sich damit auseinandergesetzt hat, dass es sich dabei um einen Raum handeln muss, damit die Anwendbarkeit von § 29a Abs. 1 ZPO in Betracht kommt. Die Formulierungen des Beschlusses und auch des vorangegangenen Hinweises in der Verfügung vom 14.10.2019 lassen vermuten, dass das Amtsgericht davon ausgegangen ist, dass die Norm sachlich auf alle gewerblich genutzten Immobilien anwendbar ist. Dabei handelt es sich um einen 46

schwerwiegenden Rechtsanwendungsfehler, dem bereits der Wortlaut der Norm entgegensteht. Da Gründe dafür nicht zu erkennen sind, die das Amtsgericht Marl dazu veranlasst haben könnten, die Norm in diesem Sinne extensiv auszulegen, kommt der Senat nicht umhin festzustellen, dass die Verweisung einer gesetzlichen Grundlage entbehrt und daher als willkürlich zu bezeichnen ist.

III.	47
Nach alledem hat der Senat das Amtsgericht Marl gem. § 36 Abs. 1 Nr. 6 ZPO für zuständig erklärt.	48
Anlass für eine Vorlage an den Bundesgerichtshof gem. § 36 Abs. 3 S. 1 ZPO besteht nicht, da der Senat dabei nicht in einer Rechtsfrage von der Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts oder des Bundesgerichtshofs abgewichen ist.	49
Auch eine Kostenentscheidung war nicht veranlasst.	50