

Verwalter und Architekt können gemeinsam am Landgericht verklagt werden!

Die Bestimmung des Landgerichts als gemeinsam zuständiges Gericht ist über § 36 ZPO auch dann möglich, wenn gegenüber dem Verwalter Ansprüche nach dem Wohnungseigentumsgesetz in seiner Eigenschaft als Hausverwalter geltend gemacht werden.

OLG Hamburg, Beschluss vom 03.06.2015 - **6 AR 9/15**

GVG § 23 Nr. 2 c; WEG § 43 Nr. 3; ZPO § 36 Abs. 1 Nr. 3

Problem/Sachverhalt

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nimmt den Verwalter sowie einen Architekten als Streitgenossen wegen der Überschreitung einer Kostenobergrenze in Anspruch. Für den Prozess gegen den Verwalter besteht als WEG-rechtliche Angelegenheit nach § 43 Nr. 3 WEG, § 23 Nr. 2 c GVG eine ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts. Für die Klage gegen den Architekten ist dagegen das Landgericht zuständig. Beide Anspruchsgegner sollen nur in Höhe von 39.847,65 Euro gesamtschuldnerisch haften. Der Architekt soll darüber hinaus noch für einen weiteren Bauabschnitt in Höhe von 19.316,40 Euro zusätzlich haften. Da für die prozessuale Inanspruchnahme kein gemeinsamer Gerichtsstand besteht, begehrt die WEG beim OLG das Landgericht als gemeinschaftliches Gericht zu bestimmen.

Entscheidung

Mit Erfolg! Die Voraussetzungen für eine **Gerichtsstandsbestimmung** liegen vor. Zwar ist die Zuständigkeit des Amtsgerichts bei Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters gemäß § 43 Nr. 3 WEG, § 23 Nr. 2 c GVG eine **ausschließliche**, während hinsichtlich des Architekten die **streitwertabhängige sachliche Zuständigkeit** des Landgerichts besteht. Das schließt aber nicht aus, im Rahmen des § 36 ZPO auch das Landgericht als zuständiges Gericht zu bestimmen (vgl. BGHZ 90, 166; Beschluss vom 16.02.1984 - **I ARZ 395/83**). § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO ist auch in einem solchen Fall anwendbar (OLG München, Beschluss vom 24.06.2008 - **31 AR 74/08, IMR 2008, 435**). Voraussetzung ist allerdings, dass **beide Anspruchsgegner als Streitgenossen gesamtschuldnerisch haften**. Auch wenn die Höhe der geltend gemachten Ansprüche bei beiden Anspruchsgegnern nicht identisch ist, so ist für die erforderliche Streitgenossenschaft und den Antrag nach § 36 ZPO vorliegend jedoch ausreichend, dass die **geltend gemachten Ansprüche gleichartig** sind (BayOLG, **NJW-RR 2003, 134**). Dies ist in der vorliegenden Entscheidung der Fall, da es um einen Beschluss der WEG und eine dort festgesetzte Kostenobergrenze geht.

Praxishinweis

Eine Entscheidung, die aus Gründen der Verfahrensökonomie zweckmäßig ist. Es kommt in der Praxis in vergleichbarer Form immer wieder vor, dass Verwalter und weitere Baubeteiligte gesamtschuldnerisch in Anspruch genommen werden. Sofern die geltend gemachten Ansprüche im Wesentlichen auf einem gleichartigen tatsächlichen und rechtlichen Grund beruhen, macht es Sinn, das Verfahren lediglich an einem Gericht zu führen. Hierbei bietet es sich in der Regel an, das Landgericht als gemeinschaftliches Gericht zu bestimmen. Dort sind besondere Baukammern eingerichtet, die über eine spezielle Rechtskenntnis im Zusammenhang mit bau- und architektenrechtlichen Fragestellungen verfügen.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Daniel Meppen, Hamburg

© id Verlag