Haftung des Gesellschafters für Vertragsschulden nach § 128 HGB, des Kommanditisten, §§ 161, 171 HGB und Haftung des Handelnden nach § 41 I 2 AktG, § 11 GmbHG, § 54 BGB.

3. Gestaltungsurteil. Etwa aufgrund §§ 133, 140 HGB. Hierher zählen auch: Die Bestimmung des Inhalts der Leistung etwa nach §§ 315 III, 317, 318, 343 BGB; die Herabsetzung einer Vertragsstrafe nach § 343 BGB oder eines Maklerlohns nach § 655 BGB; die Herabsetzung einer vereinbarten Anwaltsgebühr. **11**

Ferner zählen hierher: ein – vorbehaltener oder gesetzlicher – vertragsmäßiger Rücktritt und ein Anspruch auf Minderung. **12**

4. Nichterfüllung oder nicht gehörige Erfüllung. Hierher zählen zB: eine Klage auf den Ersatz eines Schadens wegen Nicht- und Schlechterfüllung, wegen eines Verschuldens während der Vertragsverhandlungen, BayObLG NJW-RR 2002, 1503; OLG Mü NJW 1980, 1531; aM LG Kiel NJW 1989, 841, und wegen Pflichtverletzung als Organ einer AG (OLG München NZG 2017, 235; Thomas/Putzo/Hüßtege Rn. 4). Der Erfüllungsort ist für die Gewährleistungsrechte jeweils gesondert zu bestimmen: Die Bestimmung fällt unterschiedlich aus, je nachdem, ob Rückabwicklungs- und Schadensersatzansprüche oder Minderungsansprüche geltend gemacht werden. **13**

VII. Gericht des gesetzlichen Erfüllungsorts, I. Es kommt nach → Rn. 19 auf die jeweilige sachlichrechtliche Leistung an. Mithin kommt es bei dem Gerichtsstand des Erfüllungsorts für die Zuständigkeitsbestimmung auf das materielle Recht an, OLG Frankfurt a.M. BeckRS 2021, 43447. **14**

1. Grundsatz nach § 269 BGB: Erfüllungsort ist für jede vertragliche Leistung einzeln zu bestimmen. Der Erfüllungsort nach § 29 bestimmt sich grundsätzlich nach materiellem Recht: § 269 BGB bestimmt für vertragliche Leistungen den Leistungsort, der wiederum dem Erfüllungsort nach § 29 entspricht, BGH BeckRS 2025, 9878. Gemäß § 269 I BGB hat die Leistung grundsätzlich an dem Ort zu erfolgen, an welchem der Schuldner zur Zeit der Entstehung des Schuldverhältnisses seinen Wohnsitz/seine Niederlassung hatte. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Leistungsort bestimmt oder aus den Umständen, insbesondere aus der Natur des Schuldverhältnisses, zu entnehmen ist, → Rn. 16. Der Erfüllungsort ist damit für jede Vertragsleistung in der Regel einzeln zu bestimmen, Womelsdorf MDR 2001, 1161. Das gilt auch beim gegenseitigen Vertrag, BGH NJW-RR 2007, 778; NJW-RR 2013, 309; BeckRS 2025, 9878. Es können damit innerhalb eines Vertragsverhältnisses mehrere gleichberechtigte Erfüllungsorte in Betracht kommen. Auch bei einem Verbraucherdarlehensvertrag kann nicht ohne Weiteres von einem einheitlichen Erfüllungsort – auch nicht aus Gründen des Verbraucherschutzes – ausgegangen werden. Der Widerruf eines mit einem Kaufvertrag nach § 358 BGB verbundenen Verbraucherdarlehensvertrags führt nicht zu einem einheitlichen Erfüllungsort, an dem sämtliche Ansprüche auf Rückabwicklung zu erfüllen wären, BGH BeckRS 2025, 9878. Rückabwicklungsansprüche sind dann am (Wohn-)Sitz des jeweiligen Rückgewährschuldners zu erfüllen. Der Wohnsitz des Verbrauchers begründet daneben keinen Leistungsort für die vom Verkäufer zu erfüllende Geldschuld, OLG Stuttgart BeckRS 2024, 37048. **15**

2. Einheitlicher Erfüllungsort aus Natur des Schuldverhältnisses, § 269 I 1. Hs., 2. Alt. BGB. → Rn. 20 „Kaufvertrag", „Rückabwicklung". Aus der Natur des Schuldverhältnisses kann sich ein gemeinsamer Leistungsort für alle Vertragspflichten bestimmen lassen, so beim Ladengeschäft, Bauwerk-, Krankenhausaufnahme- und beim Energie- oder Wasserlieferungsvertrag, BGH NJW-RR 2007, 778. Bei Rückabwicklung eines Kaufvertrags (zB aufgrund Rücktritts, Widerrufs) ist einheitlicher (also für die wechselseitigen Verpflichtungen) Erfüllungsort der Ort, an dem sich der Kaufgegenstand zum Zeitpunkt der Rückgängigmachung des Kaufvertrags (zB durch Rücktrittserklärung, Einigung auf Rückabwicklung) vertragsgemäß befindet („Austauschort", „Belegenheitsort"), BayObLG BeckRS 2020, 5678; OLG München BeckRS 2018, 24033. Im Fall eines aufgrund Anfechtung nichtigen Vertrags gilt Entsprechendes, OLG Schleswig BeckRS 2022, 38023 Gilt auch bei Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs nach §§ 437 Nr. 3, 280, 281 I 2 u. 3 BGB und Verbindung von Rücktritt und Schadensersatz (Zöller/Schultzky Rn. 25.51). Dies führt im Regelfall zu einer Zuständigkeit am Wohnsitz des Käufers, OLG Köln NJW-RR 2021, 642; OLG Schleswig BeckRS 2022, 38023. Der Widerruf eines mit einem Kaufvertrag verbundenen Verbraucherdarlehensvertrags führt nicht zu einem einheitlichen Erfüllungsort, an dem alle Ansprüche auf Rückabwicklung zu erfüllen wären. Der Erfüllungsort ist für jeden Anspruch gesondert zu bestimmen, BGH BeckRS 2025, 9878, → Rn. 15. **16**

3. Maßgeblichkeit der Hauptpflicht. Es entscheidet immer die Hauptverpflichtung, auch wenn der Kläger eine Vertragsstrafe geltend macht, mehrere Hauptansprüche sind selbständig zu prüfen. Eine Verpflichtung zur Zahlung von Frachtkosten Zug um Zug ist eine Nebenleistung. Bei Klage auf Zahlung des Kaufpreises und zugleich auf Abnahme der verkauften Sache entscheidet derjenige Ort, an dem der Schuldner die Zahlungsverpflichtung erfüllen muss, also der (Wohn-)Sitz des Käufers. Bei einer Klage auf Zahlung einer Entschädigung wegen Nicht-/Schlechterfüllung ist nicht der einzelne Anspruch im Streit, sondern die Vertragsverletzung insgesamt. Daher liegt der Erfüllungsort dort, wo der Schuldner die vertragliche Hauptpflicht zu erfüllen hat, BGH NJW-RR 2013, 309. Der Leistungsort ist für die Vertragspflichten jedes Partners zu bestimmen, BGH NJW 1988, 967; OLG Hamm OLGZ 1991, 80. **17**

4. Erfüllungsort des Klägers. Der Ort, an dem der Kläger seine Hauptleistungspflicht zu erfüllen hat, ist zB in folgenden Fällen maßgeblich: bei einer Klage mit dem Ziel einer Aufhebung des Vertrags; bei einer negativen Feststellungsklage nach § 256, OLG München BeckRS 2017, 114163; Prütting/Gehrlein/Wern Rn. 13; bei einer Klage auf Feststellung des Bestehens einer begrenzteren Vertragspflicht. **18**

5. Bestimmung; Natur des Schuldverhältnisses. Wo man erfüllen muss, folgt dem sachlichen Recht, BGH NJW 2012, 860, zB aus §§ 269, 270 BGB, OLG Düss NJW 1991, 1492. Die Bestimmung kann auf dem Gesetz beruhen, etwa bei § 374 BGB, oder auf einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung. Die Vereinbarung des Erfüllungsorts ist für die Zuständigkeit unter den Voraussetzungen nach II relevant. Vgl. § 39. Mangels Bestimmung entscheiden die Umstände, insbesondere die Natur des Schuldverhältnisses, BGH NJW-RR 2007, 778. Hilfsweise entscheidet der Wohnsitz oder die gewerbliche Niederlassung des Schuldners allein zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nach § 269 II BGB, OLG Hamm OLGZ 1991, 80; BayObLG NJW-RR 1996, 956. Etwas anderes gilt bei einer Vereinbarung nach §§ 697, 700 BGB. **19**

6. Beispiele zur Frage des gesetzlichen Erfüllungsorts, I

20 • **Anlageberatung:** Maßgeblich ist, wo sie erfolgen soll oder erfolgt ist (zB Geschäftsräume des Beraters, auch soweit telefonisch, Zöller/Schultzky Rn. 25.1; Wohnung des Anlegers), BGH BeckRS 2004, 05640; OLG Karlsr VersR 2014, 261; OLG Mü VersR 2009, 1382; OLG Zweibr NJW-RR 2012, 832.
• **Anwaltsvertrag:** Bei einem Streit um den Vergütungsanspruch des Anwalts ist grds. der Wohnort des Mandanten nach §§ 269 I, 270 IV BGB maßgeblich, BGH MDR 2004, 765.
• **Arbeitsrecht:** Maßgeblich ist der wirtschaftliche und technische Mittelpunkt des Arbeitsverhältnisses. Das ist meist derjenige Ort, an dem der Arbeitnehmer seine Arbeitsleistung erbringen muss, BAG NZA 2005, 297; BGH ZIP 1985, 157. Zusätzlich besteht der Gerichtsstand nach § 48 I a 1 ArbGG dort, wo der Arbeitnehmer gewöhnlich seine Arbeit verrichtet oder zuletzt verrichtet hat, hilfsweise nach § 48 I a 2 ArbGG. Hierzu Bergwitz NZA 2008, 443.
– **(Entsendung):** Bei einer weisungsgemäßen ist der Ort der Weisungserteilung maßgeblich, LAG Mainz NZA 1985, 540; AG Pforzheim NZA 1994, 384.
– **(Friedenspflicht):** Im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes wegen einer Friedenspflicht ist derjenige Ort maßgeblich, an dem man sie erfüllen muss, LAG Nürnb NZA-RR 2010, 645.
– **(Reisender):** Bei ihm ist der Schwerpunkt seiner Tätigkeit und nur in diesem Rahmen sein Wohnsitz maßgeblich, BAG NJW-RR 1988, 482; LAG Brem NZA-RR 2004, 323; aM ArbG Bbg NZA 1995, 96, 864. Beim Einfirmenvertreter kann § 29 gelten, LAG Kiel ZVertriebsR 2017, 56.
– **(Teilzeitarbeit):** Während der Freistellungsphase einer solchen Tätigkeit ist der Firmensitz der Bekl. maßgeblich, § 17, ArbG Dortm DB 2002, 2332.
– **(Telearbeit):** Bei einem solchen Vertrag ist der Firmensitz maßgeblich, ArbG Elmshorn NZA-RR 2007, 493.
– **(Tochterunternehmen):** Maßgeblich ist der wirtschaftliche Mittelpunkt des Arbeitsverhältnisses, LAG Düss DB 1984, 1686.
– **(Versorgung):** Bei einer solchen Leistung kann ein anderer als der Arbeitsort maßgeblich sein, BAG NZA 2005, 297.
• **Arzt:** Für seine Honorarklage gibt § 29 I keinen besonderen Erfüllungsort, es bleibt grds. beim Praxisort. Denn dort erfolgt grds. die vertragstypische Leistung, OLG Düss MedR 2005, 410; aM LG Mainz NJW 2003, 1612; Prechtel MDR 2006, 248 (je: evtl. Wohnsitz des Patienten).
• **Auftrag:** Maßgeblich ist der Ort der Ausführung, für die Herausgabepflicht nach § 667 BGB der Wohnsitz des Beauftragten bei Anspruchsentstehung, OLG Stgt OLGR 2007, 635, und für Aufwendungsersatz nach § 670 BGB im Zweifel der Wohnsitz des Auftraggebers, Zöller/Schultzky Rn. 25 „Auftrag, Geschäftsbesorgungsvertrag".
• **Ausbildungsvertrag:** Maßgeblich ist derjenige Ort, an dem die Ausbildung stattfindet, OLG Karlsr NJW-RR 1986, 351, auch der Sitz eines Internats, OLG Hamm NJW-RR 1989, 1530; aM OLG Zweibr OLGR 2009, 209.
• **Bank:** Für die Auszahlung des Sparguthabens, Benachrichtigungspflichten ist der Geschäftssitz der kontoführenden Stelle maßgeblich, BGH NJW 2002, 2703; AG Brdb JurBüro 2017, 434. Für die Verpflichtung des Kontoinhabers aus dem Kontovertrag ist grds. sein Wohnort bei Kontoeröffnung, nicht bei Erfüllung der einzelnen Leistungspflicht entscheidend, OLGR Rostock 2009, 178; Zöller/Schultzky Rn. 25 „Bankgeschäfte". Es kann auch § 29c iVm § 312b BGB anwendbar sein, BGH NJW 2003, 1190; OLG Köln OLGR 2005, 554.
• **Bauhandwerkerhypothek:** Erfüllungsort ihrer Bewilligung ist der Grundstücksort, OLG Köln RIW 1985, 571.
• **Bürgschaft:** Für den Bürgschaftsanspruch ist, soweit nicht anderweitig vertraglich vereinbart, der (Wohn-)Sitz des Bürgen maßgeblich, OLG Hamm MDR 2014, 1247; OLG Brdb BeckRS 2024, 29330; ferner BGH 134, 132.
• **Darlehen:** Für die Klage auf Feststellung des Nichtbestehens oder auf Rückzahlung des Sachdarlehens ist der Wohnsitz des Darlehensnehmers zum Zeitpunkt der angeblichen oder erfolgten Darlehensgewährung nach §§ 269, 270 I, IV BGB maßgeblich, BGH NJW-RR 2005, 582, nicht der Sitz der Bank, LG Kassel NJW-RR 1989, 106. Bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist ihr Sitz maßgeblich, OLG Schlesw BB 2004, 463. Für die Pflichten des Darlehensgebers ist sein Sitz maßgebend, OLG Drsd WM 2001, 1856. Der Übergabeort ist unerheblich.
• **Dienstvertrag:** Maßgeblich war grds. der Ort, an dem man die vertragliche Dienstleistung erbringen muss, also der Betriebssitz, BGH ZIP 1985, 157. Nach Rspr. des BGH besteht insb. bei Verträgen mit Freiberuflern kein gemeinsamer Erfüllungsort, BGH NJW 2009, 148 (149); NJW-RR 2004, 932. Für Dienstbezüge gilt § 269 BGB.
• **Fernabsatz:** Dazu Rauscher FS Krüger, 2017, 439. Erfüllungsort der Rückabwicklung ist der Wohnort des Käufers, LG Kleve NJW-RR 2003, 296; aA Prütting/Gehrlein/Wern Rn. 14 „Fernabsatzvertrag"; auch dann, wenn Ware inzwischen an anderen Ort versandt wurde, LG Kleve NJW-RR 2003, 196.
• **(Negative) Feststellungsklage:** Maßgeblich ist bei § 256 der Erfüllungsort des Klägers, zum Verbraucherdarlehensvertrags → Rn. 16.
• **Flugvertrag:** → Rn. 5. Als Erfüllungsort kommt bei einer reinen Flugreise sowohl der Abflug- als auch der Zielort in Betracht, OLG Hamm BeckRS 2017, 101113; Zöller/Schultzky Rn. 25 „Reisevertrag"; BGH BeckRS 2022, 19589. Bei Ausgleichszahlung wegen verspäteten Abflugs eher Abflugort, BGH NJW 2008, 2121. Bei einem Luftbeförderungsvertrag über einen Flug, der in zwei Teilflüge unterteilt ist, ist am Umsteigeort kein Gerichtsstand begründet, BGH MDR 2022, 1268.
• **Frachtvertrag:** § 30 ordnet Gerichtsstände dem Ablieferungs- und Übernahmeort zu. Erfüllungsort ist nur für die Pflichten des Frachtführers oder im Straßengüterverkehr des Unternehmers nach § 407 I HGB der Ablieferungsort, für die Bezahlung der Fracht, § 407 II HGB, oder des Beförderungsentgelts der Ort der Niederlassung des Absenders, OLG Drsd RIW 1999, 968. Auch der Empfänger des Frachtguts kann nach § 421 II 1 HGB Frachtschuldner sein. Er haftet dann neben dem Absender als Gesamtschuldner. Insoweit ist für die Pflicht des Empfängers, die Fracht zu bezahlen, der Ablieferungsort der Erfüllungsort. Ohne Frachtbrief tritt indes nur eine eingeschränkte Zahlungspflicht ein, § 421 II 2 HGB. Für einen Streit aus Beförderung vgl. § 30.

- **Freiberufler:** Der Praxissitz ist nicht grds. der gemeinsame Erfüllungsort, AG Köln NJW-RR 1995, 185 **(20)** (Psychologe, -therapeut), → „Dienstvertrag.
- **Freistellung:** Bei einer Verpflichtung zur Freistellung ist derjenige Ort maßgeblich, an dem man die Pflicht erfüllen muss, OLG Oldb FamRZ 1988, 632.
- **Geldschuld:** Es handelt sich um eine qualifizierte Schickschuld, OLG Hamm MDR 2014, 1247. Erfüllungsort ist nicht zwingend der Zahlungsort, § 270 I, IV BGB. Erfüllungsort ist nach §§ 270 IV, 269 I BGB Wohn-/Sitz des Schuldners.
- **Gesamtschuldner:** Im Außenverhältnis muss man den Erfüllungsort bei jedem Gesamtschuldner ermitteln und ggf. nach § 36 I Nr. 3 vorgehen, BayObLG MDR 1998, 180, bei Gesamthandschuld besteht hingegen grds. ein gemeinsamer Erfüllungsort, Prütting/Gehrlein/Wern Rn. 14 „Gesamtschuld". Im Innenverhältnis ist Erfüllungsort für den Ausgleichsanspruch der Wohnsitz des Bekl. zur Zeit des Beginns der Gesamtschuldnerhaftung, OLG Hamm FamRZ 2003, 315.
- **Gesellschaftsrecht:** Bei einer Klage aus einer sog. Organhaftung ist der Gesellschaftssitz maßgeblich, BGH NJW-RR 1992, 801; OLG Mü NZG 2017, 235. Ein BGB-Gesellschafter muss seine Klage gegen den anderen wegen einer Schlechterfüllung am Wohnsitz des Schuldners erheben, BayObLG BB 1996, 2115. Der Erfüllungsort der Verbindlichkeit eines für Gesellschaftsschulden haftenden Gesellschafters stimmt mit demjenigen der Gesellschaftsschuld überein, BayObLG DB 2002, 2318. § 22 bleibt beachtlich, LG Bonn NJW-RR 2002, 1400. Auch beim Auslandsbezug kommt es auf den Schwerpunkt an, OLG Stgt BB 2000, 1212. Beim Auseinandersetzungsanspruch nach § 734 BGB ist der Wohnsitz des verpflichteten Mitgesellschafters beim Ende der Gesellschaft maßgebend, OLG Hamm NJW-RR 2007, 479. Zu § 128 HGB Haas/Keller ZZP 126, 335 (ausf.). Ein Anspruch auf Wiederauffüllung der Insolvenzmasse kann zu § 29 zählen, OLG Mü NZG 2017, 749.
- **Gewährleistung:** Erfüllungsort ist beim Grundstückskauf die Belegenheit des Grundstücks, BGH NJW-RR 2015, 1016.
- **Gewinnzusage:** Bei § 661a BGB ist der Wohnsitz des Empfängers maßgeblich, BGH 165, 183; aA OLG Dresden OLGR 2005, 31.
- **Girovertrag:** Maßgeblich für die Pflicht des Kunden ist der Wohnsitz des Kontoinhabers, BayObLG WM 1989, 871, zur Zeit der Eröffnung des Girovertrags, nicht zur Zeit des Vorgangs, OLG Ffm NJW 2001, 3792. Für die Pflicht der Bank ist grds. deren Sitz maßgeblich, BGHZ 151, 5.
- **Handelsvertretervertrag:** Es besteht nicht schon grds. ein einheitlicher Erfüllungsort für die beiderseitigen Leistungen. Bei Streit um einen Buchauszug und um eine Provision, §§ 87 ff. HGB, ist der Sitz des Unternehmens maßgeblich, BGH NJW 1993, 2754; beim Handelsvertreter sein Wohnsitz, OLG Ffm OLGR 1995, 154, insbesondere, wenn er von dort ausreist, auch wenn er nicht täglich zurückkehrt, BAG DB 1987, 1742. Wegen Brüssel Ia-VO, OLG Düss NJW-RR 2008, 223.
- **Heilpraktiker:** Erfüllungsort für die Verpflichtung aus dem Behandlungsvertrag ist der Ort der Dienstleistung, AG Rottweil NJW-RR 1999, 866.
- **Internationaler Warenkauf:** BGH ZIP 2013, 44 (Anknüpfung an ICC-Hinweise).
- **Internatsvertrag:** Erfüllungsort ist der Internatssitz, OLG Hamm FamRZ 1989, 1199.
- **Internet:** Es gelten grds. die allgemeinen Regeln, für Online-Kaufverträge die des Versendungskaufs, Zöller/Schultzky Rn. 25 „Online-Verträge". Im Online-Dienst ist für die Verpflichtung des Nutzers sein (Wohn-)Sitz maßgeblich, für die Verpflichtung des Partners der Sitz des Servers, Stein/Jonas/Roth Rn. 21.
- **Kaufvertrag:** → Rn. 16. Nach dem Wortlaut von § 29 I ist das Gericht des Ortes zuständig, an dem die streitige Verpflichtung zu erfüllen ist. Dieser Erfüllungsort folgt, soweit keine Sonderregeln einschlägig sind, dem Leistungsort nach § 269 I u. II BGB und ist im Fall der Nacherfüllung einzelfallbezogen zu bestimmen, Zöller/Schultzky Rn. 25.35. Im Zweifel ist demnach der (Wohn-)Sitz des Schuldners entscheidend.
  Soweit der Verkäufer auf Zahlung des Kaufpreises klagt, ist mithin der (Wohn-)Sitz des Käufers maßgeblich, Musielak/Voit/Heinrich Rn. 28. Der (Wohn-)Sitz des Käufers ist auch entscheidend bei Klage auf Abnahme, wegen Annahmeverzugs und Schadensersatz statt der Leistung, Musielak/Voit/Heinrich Rn. 28. Beim klassischen Ladengeschäft ist gemeinsamer Erfüllungsort am (Wohn-)Sitz des Verkäufers, BGH NJW 2004, 54. Der (Wohn-)Sitz des Verkäufers ist ferner im Fall der Klage auf Übergabe und Übereignung der Sache in der Regel entscheidend (anders beim Grundstückskauf: Grundstück; (selten) Bringkauf: Sitz des Käufers), Zöller/Schultzky Rn. 25.35.
- **Kommission:** § 383 HGB. Man muss den Erfüllungsort bei jedem Partner gesondert ermitteln, OLG Ffm OLGR 1995, 154.
- **Krankenhaus:** Beim stationären Aufenthalt ist für eine Klage aus dem Aufnahmevertrag der Ort des Krankenhauses als Erfüllungsort maßgeblich, BGH NJW 2012, 860. Zur Brüssel Ia-VO, OLG Oldb NJW-RR 2008, 1597.
- **Leasingvertrag:** Es gelten dieselben Regeln wie bei → „Mietvertrag, Pachtvertrag". Beim Streit um eine Leasingrate ist der (Wohn-)Sitz des Leasingnehmers beim Vertragsschluss maßgeblich, BGH NJW 1988, 1914; OLG Brdb BeckRS 2024, 1565. Das gilt auch bei der Rückgabe des Leasingobjekts, LG Lüneb NJW-RR 2002, 1584; aM OLG Düss MDR 2007, 1421.
- **Leihvertrag:** Bei § 604 BGB ist der Sitz des Verleihers maßgeblich, BGH NJW-RR 2002, 1027.
- **Maklervertrag:** Es kommt für die Provision bei § 269 BGB auf den Wohnsitz oder Sitz des Auftraggebers bei Abschluss des Maklervertrags an, BayObLG MDR 1998, 180. Bei der Maklerpflicht (Aufklärungs-, Hinweis- und Kontrollpflichten) ist der Maklersitz maßgebend, OLG Hamm MDR 2012, 307. Unanwendbar ist § 215 VVG (Versicherungsagentur) auf den Versicherungsmakler, LG Duisb NVersZ 2001, 14.
- **Mietvertrag, Pachtvertrag:** Vgl. zunächst bei Raummiete § 29a. Maßgeblich für die Zahlungspflicht ist grds. der (Wohn-)Sitz des Mieters, derjenige Ort, an dem der Mieter oder Pächter die Sache gebrauchen kann, OLG Hamm OLGZ 1991, 80. Wenn der Mieter aber an einem anderen Ort wohnt, mag sein Wohnsitz maßgeblich sein. Die Rückgabe nach § 546 BGB lässt sich als Bringschuld nur am Vermietersitz erfüllen, aM OLG Düss MDR 2007, 1421 (aber die Schlussbesichtigung ist nur am Mietort möglich). Bei einem Beherbergungsvertrag muss der Gast zwar meist am geplanten Ort der Beherbergung zahlen, AG Neuss NJW-RR 1986, 1210 (Ferienhaus). Das gilt aber keineswegs ausnahmslos. Es kann auch der Sitz des Reisebüros maßgeblich sein,

(20) BGH NJW-RR 2007, 778. Der Beherbergungsort ist dann für den Gast als Vertragspartner maßgeblich, wenn ihn der Gast gerade zu einer der bereits vereinbarten Leistungen aufsucht, BGH NJW-RR 2007, 777; zT einheitlicher Erfüllungsort am Beherbergungsort bejaht, unabhängig vom tatsächlichen Aufsuchen, LG Münster Mietrecht kompakt 2018, 74.

- **Mobilfunkvertrag:** Es besteht kein einheitlicher Erfüllungsort. Für die Pflicht des Betreibers ist das ganze Mobilfunknetz maßgebend. Für die Pflicht des Kunden ist sein Sitz maßgeblich, OLG Frankfurt BeckRS 2014, 3144; OLG München BeckRS 2017, 114163.
- **Nacherfüllung:** Der Streit unterfällt § 29, BGH 189, 199; Staudinger/Artz NJW 2011, 3126.
- **Nebenpflicht:** Maßgeblich ist derjenige Ort, an dem der Schuldner seine Hauptpflicht erfüllen muss, vgl. auch § 269 III BGB, BGH NJW-RR 2014, 248; EuGH NJW 1987, 1132.
- **Nichterfüllung:** Es gilt der Erfüllungsort, BayObLG BB 2001, 1924.
- **Prospekthaftung:** § 32b; OLG Hamm BeckRS 2016, 1713.
- **Reisevertrag:** §§ 651a ff. BGB: Bei der Klage des Veranstalters auf Zahlung des Reisepreises ist der Wohnsitz des Reisenden maßgeblich. Bei der Klage des Reisenden gilt der Sitz des Reiseveranstalters. Bei einer Auslandsreise kann man das Wohnsitzgericht des Verbrauchers oder das Hauptstadtgericht, hier Berlin-Schöneberg, als zuständig ansehen, OLG Karlsr MDR 1999, 1401.
- **Rückabwicklung:** → Rn. 16. Bei Rückabwicklung eines Kaufvertrags über bewegliche Sachen ist nach überwiegender Ansicht Gerichtsstand der Ort, an dem sich die Kaufsache zum Zeitpunkt der Rückgängigmachung des Kaufvertrags vertragsgemäß befindet (sog. Austauschort). An diesem Ort – meist am Wohnsitz des Käufers – ist der Gegenstand zurückzugewähren, OLG Schleswig BeckRS 2022, 38021. Dies gilt auch im Fall einvernehmlicher Rückabwicklung (seitens des Verkäufers auf „Kulanz") und soweit der Käufer den Gegenstand schon an den Verkäufer zurückgegeben hat, OLG Schleswig NJOZ 2023, 467. Instruktiv bzgl. des Meinungsstands OLG München BeckRS 2018, 24033.
- **Schickschuld:** Maßgeblich ist der Leistungsort, BGH NJW 2002, 2703, also meist der (Wohn-)Sitz des Schuldners.
- **Schlechterfüllung:** Es gilt der Erfüllungsort, BayObLG BB 2001, 1924.
- **Schuldbeitritt:** Bei kumulativer Schuldmitübernahme übernimmt der neue Schuldner die Schuld als eine eigene, die nicht notwendig an demselben Ort zu erfüllen ist wie die ursprüngliche, OLG Schlesw SchlHA 1981, 189. Maßgeblich ist grds. der (Wohn-)Sitz des Beitretenden, OLG Düsseldorf MDR 2015, 394.
- **Spedition:** Maßgeblich ist meist nach ADSp (2017) Nr. 30.2 der Ort der Niederlassung des Spediteurs, OLG Drsd RIW 1999, 969. Auch → „Frachtvertrag".
- **Steuerberatervertrag:** wie beim Anwaltsvertrag: Sitz des Mandanten, BGH DStR 2007, 1099.
- **Tarifrecht:** Bei Streit über die Friedenspflicht ist der Sitz des Bekl. maßgeblich.
- **Time-Sharing-Vertrag:** Für die Zahlungspflicht ist der Wohnsitz des Schuldners maßgeblich, OLG Naumburg BeckRS 2007, 03119; BayObLG NZM 2002, 796 (auch zur Brüssel Ia-VO).
- **Übergabe:** Erfüllungsort für die Übergabe einer beweglichen Sache ist der Ort, an dem sie sich befindet.
- **Unterhaltsvertrag:** Er reicht trotz einer auch gesetzlichen Pflicht aus, AG Siegburg MDR 1998, 61; aM OLG Drsd FamRZ 2000, 544.
- **Unterlassung:** Maßgeblich ist grds. der Ort, an dem der Schuldner bei der Entstehung des Schuldverhältnisses wohnte, Bengelsdorf DB 1992, 1345. Soweit sogleich nur ein anderer bestimmter Ort für den Verstoß in Betracht kommt, gilt ausnahmsweise dieser, BGH NJW 1985, 562.
- **Verbraucherschutz:** dazu Seibl IPRax 2011, 234. Art. 17 ff. Brüssel Ia-VO benötigen Auslandsbezug.
- **Verschulden bei Vertragsverhandlungen:** Maßgeblich ist die geplante Hauptpflicht, OLG Mü VersR 2009, 1382.
- **Versicherung:** dazu Grote/Schneider BB 2007, 2701. Vgl. zunächst § 215 I VVG, OLG Saarbr NJW 2008, 3579: auch Gerichtsstand des Wohnsitzes des Versicherungsnehmers (Ausnahmen beim Wegzug ins Ausland). Bei der Prämie ist „Leistungsort" der Wohnsitz des Versicherungsnehmers, § 36 I 1 VVG. Unanwendbar ist § 215 VVG auf eine WEG als Klägerin, LG Potsd VersR 2015, 338.
- **Versorgungsvertrag:** Gemeinsamer Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen ist derjenige der Abnahme, zB der Energie oder von Wasser, BGH NJW 2003, 3418. Sonderregelungen bestehen in § 22 StromGVV, § 22 GasGVV, § 28 NAV, § 28 NDAV und §§ 20, 102 EnWG.
- **Versteigerung:** Bei derjenigen im Groß- oder Zwischenhandel kann der Ort der Niederlassung des Käufers der Erfüllungsort sein, BGH BB 2003, 176.
- **Vertragsstrafe:** Maßgeblich ist der Erfüllungsort der Hauptpflicht, OLG Mü GRUR-RR 2011, 436.
- **Verwahrungsvertrag:** Maßgeblich ist nach §§ 697, 700 BGB derjenige Ort, an dem sich die Sache befindet, BGH NJW 2005, 988. Auch → „Mietvertrag, Pachtvertrag".
- **Vorvertrag:** Erfüllungsort ist nicht der Leistungsort des ja noch gar nicht geschlossenen Hauptvertrags, sondern der Ort der Verhandlungen, aM OLG Mü VersR 2009, 1382; Seibl IPRax 2011, 241.
- **Werkvertrag:** Maßgeblich ist für ortsbezogene Werkverträge der Ort der Ausführung, so ist gemeinsamer Erfüllungsort beim Bau(werk-)vertrag der Ort des Bauwerks oder bei der Kfz-Reparatur der Sitz der Werkstatt, BGH NJW-RR 2008, 724 (Belegenheit); OLG Celle MDR 2009, 625. Das ist grds. die Leistung des Unternehmers, OLG Schlesw NJW-RR 1993, 314.
  - **(Architekt):** Beim Architektenvertrag ist für das Honorar grds. der (Wohn-)Sitz des Auftraggebers maßgeblich, OLG Köln NJW-RR 1994, 986. Gemeinsamer Erfüllungsort am Ort des Bauwerks besteht, wenn die Leistungen des Architekten insb. sowohl in der Planung als auch in der Bauaufsicht bestehen, ihm sämtliche Leistungen obliegen, BGH NJW 2001, 1936; OLG Frankfurt BauR 2004, 560; LG Gött BauR 2012, 1289. Sollte sich die Leistung in der Planung erschöpfen, ist grds. der Sitz des Architekten entscheidend, LG Heidelberg NJW-RR 2007, 1030.
  - **(Bauvertrag):** Beim Bauvertrag liegt der gemeinsame Erfüllungsort grds. am Ort des Bauwerks (BGH NJW 2001, 1936; OLG Hamm BeckRS 2018, 1124; OLG Hamm BauR 2014, 602; aM LG Stralsund BauR 2012, 302). Für VOB-Verträge gilt § 18 Nr. 1 VOB/B nur beim öffentlichen Auftraggeber, OLG Brdb MDR 1997, 1158; großzügiger OLG Ffm NJW-RR 1999, 604; LG Dessau-Roßlau BauR 2008, 567. Auch ein Schadensersatzanspruch kann hierher zählen, KG NZM 2017, 773.

– **(Kfz-Reparatur):** Maßgeblich ist der Sitz der Werkstatt, OLG München DAR 2006, 28.
– **(Montage):** Maßgeblich ist der Aufstellungsort der Anlage, OLG Kblz NJW-RR 1988, 1401; aM LG Kref NJW-RR 2013, 1432.
- **Wirtschaftsprüfer:** Relevant ist der Sitz der zu prüfenden Gesellschaft, LG Bonn BB 2005, 994.
- **Wohnungseigentum:** Das Verhältnis unter den gegenwärtigen oder ausgeschiedenen Eigentümern begründet einen gemeinsamen Leistungsort nach § 29, OLG Stgt ZMR 2000, 336.
- **Zahlung:** Maßgeblich ist wegen dieser Schickschuld grds. der Sitz des Schuldners, BGH NJW 1995, 1547. Das gilt auch beim Schadensersatz, BayObLG NJW 2002, 2888; OLG Ffm OLGR 2005, 568; OLG Schlesw OLGR 2005, 630. Das gilt auch beim Akkreditiv, BGH NJW 1993, 1076. Es kann auch der Ort des verkauften Grundstücks maßgeblich sein, BayObLG MDR 1998, 737; anwendbar auch beim Wechsel oder Scheck, BGH 157, 231. Aber auch zB → „Anwaltsvertrag".
- **Zug-um-Zug-Leistung:** Die Pflicht zur Zug-um-Zug-Leistung führt indes in anderen Vertragsgestaltungen für sich allein nicht zu einem einheitlichen Erfüllungsort, sondern ist für jede Verpflichtung gesondert zu bestimmen, BGH NJW 1995, 1546. Auch hier ist eine gesonderte Bestimmung entsprechend der einzelnen Leistungspflicht im Grundsatz vorzunehmen. Allein wenn der Ort für die Leistung vertragscharakteristisch ist, ist die Ortsgebundenheit bestimmend für einen einheitlichen Erfüllungsort: Der gemeinsame Erfüllungsort richtet sich dann nach dem Ort, wo die Verpflichtung zu erfüllen ist, der nach dem Vertragsinhalt die wesensprägende Bedeutung zukommt (Musielak/Voit/Heinrich Rn. 37), zB beim Werk-, Behandlungs-/Beherbergungs-, Arbeits- oder Versorgungsvertrag.

VIII. Vereinbarung des Erfüllungsorts, II. Eine Erfüllungsortvereinbarung nach II ist nur unter bestimmten Voraussetzungen → Rn. 21 f. zulässig. Soweit diese nicht vorliegen, kann die Vereinbarung nur als sog. „wirkungsgeminderte" Vereinbarung mit rein materiell-rechtlichen Wirkungen bewertet werden, so auch OLG München MDR 2009, 1062; Zöller/Schultzky Rn. 26a: auch „tatsächliche" Erfüllungsortvereinbarung. **21**

1. Vereinbarung über den Erfüllungsort. Bezüglich des Zustandekommens gelten wie üblich §§ 145 ff. BGB, formlos und konkludent möglich. Es braucht kein beiderseitiges Handelsgeschäft nach §§ 343 ff. HGB vorzuliegen. Wenn die Parteien einen solchen Ort als „Erfüllungsort" vereinbaren, der vom tatsächlichen Leistungsort abweicht, müssen sie dazu Tatsachen vortragen. Dann liegt oft nur eine Gerichtsstandsvereinbarung oder eine Gefahr- oder Kostenklausel vor, OLG Kblz OLGR 2003, 33; OLG Saarbr NJW 2000, 671, oder es liegt lediglich eine Vereinbarung darüber vor, welches Recht gelten soll. **22**

Ein einseitiger Vermerk über einen Erfüllungsort auf einer Rechnung kann den Erfüllungsort nur dann begründen, wenn dieser Vermerk Teil eines kaufmännischen Bestätigungsschreibens ist. Nur dann reicht ein Schweigen nach handelsrechtlichen Vorschriften aus. Die AGB-Vorschriften nach §§ 305 ff. BGB sind nur begrenzt anwendbar: Nach § 310 I BGB sind im (häufigen) Fall des beiderseitigen Handelsgeschäfts die Regelungen nach §§ 305 II, III, 308 f. BGB nicht anwendbar. Zu beachten bleibt indes, dass der Kaufmannsbegriff nach II nicht dem Unternehmerbegriff nach §§ 14, 310 I 1 BGB unmittelbar entspricht, Musielak/Voit/Heinrich Rn. 40. **23**

2. Begrenzter Personenkreis. Beide Partner müssen im Zeitpunkt der Vereinbarung einer der in II genannten Gruppen angehört haben, „Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliche Sondervermögen", identisch mit dem Personenkreis nach § 38 I (zugelassene Gerichtsstandsvereinbarung). Dann gilt II auch beim Rechtsnachfolger, OLG Köln NJW-RR 1992, 571 (zu § 38). Im Säumnisverfahren gilt das Vorbringen zu II nicht als zugestanden, § 331 I 2, sondern ist klägerseits nachzuweisen, Zöller/Schultzky Rn. 29. **24**

Anhang zu § 29
Gerichtsstand beim Fernunterrichtsschutzgesetz

§ 26 FernUSG Gerichtsstand

I Für Streitigkeiten aus einem Fernunterrichtsvertrag oder über das Bestehen eines solchen Vertrags ist das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk der Teilnehmer seinen allgemeinen Gerichtsstand hat.

II Eine abweichende Vereinbarung ist nur zulässig, wenn sie ausdrücklich und schriftlich

1. nach dem Entstehen der Streitigkeit oder
2. für den Fall geschlossen wird, dass der Teilnehmer nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Geltungsbereich dieses Gesetzes verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

29a *Ausschließlicher Gerichtsstand bei Miet- oder Pachträumen.* **I Für Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen über Räume oder über das Bestehen solcher Verhältnisse ist das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Räume befinden.**

II Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn es sich um Wohnraum der in § 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Art handelt.

Schrifttum: Ghassemi-Tabar, Zuständigkeit des Belegenheitsgerichts für Ansprüche aus einem Vorvertrag über Räume?, NZM 2012, 375; Hinz, Anmerkung zu BGH VIII ZR 376/13, JR 2016, 252.

I. Systematik. Die Vorschrift ist gegenüber § 29 vorrangig im Fall von Miet- und Pachtstreitigkeiten über Räume. Sie schafft einen ausschließlichen (unabdingbaren, § 40 II 1 Nr. 2) Gerichtsstand für die örtliche Zuständigkeit; für die sachliche vgl. § 23 Nr. 1, Nr. 2a GVG. § 24 gilt gleichrangig. § 55 SchuldRAnpG ist § 29a nachgebildet, OLG Brdb NZM 2002, 927. **1**

II. Regelungszweck. Die Vorschrift, anknüpfend an die Belegenheit der Miet- und Pachträume, verschafft Ortsnähe des Gerichts und schützt den Mieter vor abweichenden Gerichtsstandsvereinbarungen, BGH 157, 222; LG Hmb WoM 2003, 38. Die ausschließliche Zuständigkeit soll auch verhindern, dass der Mieter an einem entfernten Gericht klagen muss. Ein ortsnahes Gericht kann eine Beweisaufnahme, einschließlich eines Orts- **2**

termins, leicht durchführen und ist regelmäßig mit den örtlichen Verhältnissen vertraut, zB relevant bei festzustellender ortsüblicher Vergleichsmiete, § 558 II BGB.

3 **III. Anwendungsbereich.** Die Regelung erfasst nur entgeltliche Gebrauchsüberlassungsverträge, BayObLG BeckRS 2025, 4659. Da der Aspekt der Entgeltlichkeit zuständigkeitsbegründend wirkt, ist die Einräumung eines Wohnungsrechts ohne Entgeltvereinbarung nicht ausreichend. Auch wenn bei der Bestellung eines unentgeltlichen Wohnungsrechts vereinbart wird, dass der Wohnungsberechtigte (verbrauchsabhängige) Kosten und Verbrauchsgebühren anteilig zu tragen hat (zB Strom, Wasser, Heizung, Müllabfuhr, Abwasser), wird hierdurch nicht ein Mietverhältnis begründet, BayObLG BeckRS 2025, 4659; zu der Anwendbarkeit von § 556 III 2 außerhalb von Mietverhältnissen BGH NZM 2009, 904. Die Vorschrift ist bei Ansprüchen aus Miet- und Pachtverhältnissen weit auszulegen: Erfasst werden sämtliche Ansprüche, die aus dem Vertragsverhältnis herrühren, vertragliche Primär- wie Sekundäransprüche, wegen vorvertraglicher Pflichtverletzungen, ferner (konkurrierende) gesetzliche Ansprüche, insb. aus Delikt (Zöller/Schultzky Rn. 4, 15). Ein Bezug zu dem Vertragsverhältnis ist indes zwingend („für Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- und Pachtverhältnissen"), isoliert eingeklagte gesetzliche Ansprüche ohne Bezug zum Vertragsverhältnis genügen nicht. Da sich der Anwendungsbereich auf sämtliche Räume erstreckt, kommt es auf die frühere Frage zur Abgrenzung von Wohn- und Gewerberaum, wie bei einem Vertrag mit Gewerbe- und Wohnraumkomponenten zu entscheiden ist, nicht mehr an, MüKoZPO/Patzina/Windau Rn. 2: „allgemeiner Belegenheitsgerichtsstand". Die Vorschrift gilt nur für inländischen Miet-/Pachtraum, BGH MDR 1997, 94. Sie schließt die deutsche internationale Gerichtsbarkeit für Streitigkeiten über im Ausland belegene Räume jedoch nicht aus, soweit nach einer sonstigen Regelung eine inländische Zuständigkeit begründet ist (insb. nach §§ 12, 13), OLG Düss ZMR 1990, 144. Wegen der Brüssel Ia-VO, Art. 24 Nr. 1 S. 1 Brüssel Ia-VO, EuGH NJW 1985, 905; OLG Düss RIW 2001, 380.

4 **IV. Miet- und Pachtraum.** Die Vorschrift gilt bei Miete und Pacht nach §§ 549 ff., 578 II BGB („Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen") und schließt damit unentgeltliche Gebrauchsüberlassungen nach § 598 BGB aus, LG Bln ZMR 2016, 30, § 29a einschlägig auch bei Untermiete oder Unterpacht. Die Regelung erfasst in I jeden Raum, LG Mü NZM 2013, 860, und schließt in II nur bestimmte Wohnräume aus.

5 Die Räume iSv § 29a erfassen alle mit einem Grundstück verbundenen Gebäude oder baulich abgegrenzte Teile eines solchen Gebäudes (BeckOK ZPO/Toussaint Rn. 5). Durch den Bezug auf Räume werden Vertragsverhältnisse über bewegliche Sachen (zB Wohnwagen) und Grundstücksbereiche (zB Garten) ausgenommen (im Einzelnen → Rn. 6).

V. Beispiele zur Frage einer Anwendbarkeit, I

6
- **Abwicklung, Anbahnung:** § 29a ist anwendbar, LG Potsd ZMR 2014, 648.
- **Arbeitsverhältnis:** § 29a ist jetzt auf solchen Raum anwendbar, den man im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis nutzt, BAG ZMR 2000, 363 (krit. Baron). Der frühere Streit, etwa bei der Werkmietwohnung nach § 576 BGB, BAG MDR 1990, 656, oder bei einer Werkdienstwohnung nach § 576b BGB ist überholt, soweit es sich nicht um einen Wohnraum nach II iVm § 549 II Nr. 1–3 BGB handelt (dann ist I unanwendbar), LG Augsb ZMR 1994, 333.
- **Auskunft:** über Vertragsumstände, § 29a ist anwendbar, OLG Hmb ZMR 1999, 106 (108).
- **Besitz:** § 29a kann auch dann anwendbar sein, wenn der (Haupt-)Mieter oder Pächter keinen unmittelbaren Besitz hat, etwa als Zwischenvermieter.
- **Bestehen, Nichtbestehen:** § 29a gilt gerade auch beim Streit darüber, ob ein Miet- oder Pachtverhältnis bestand oder besteht, I.
- **Betriebskosten:** § 29a ist anwendbar, AG Neuruppin WoM 2011, 565.
- **Bewegliche Sache:** zB Wohnwagen, demontierbares Bürohaus, Schiffsraum, § 29a ist unanwendbar, OLG Düsseldorf WM 1992, 111. Das gilt auch bei ihrem Innenraum.
- **Dachfläche:** Sie kann unter § 29a fallen, LG Mü NJW-RR 2014, 266.
- **Dritter:** § 29a gilt auch beim Vertrag nach § 328 BGB und beim Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Das gilt auch dann, wenn ein Dritter nach §§ 414 ff. BGB vertraglich mithaftet. Die Vorschrift bleibt auch nach einem gesetzlichen Forderungsübergang oder einer Abtretung an ihn anwendbar, OLG Karlsr NZM 2003, 576. § 29a ist allerdings dann nicht anwendbar, wenn ein Dritter, der nicht an Vertrag, Anbahnung oder Abwicklung beteiligt ist, klagt oder verklagt wird, der aus Anlass der Abwicklung eines Mietvertrags Vor- oder Nachteile hatte, etwa bei einem Bürgen, BayObLG MDR 1999, 1461, oder beim Geschäftsführer eines gewerblichen Zwischenvermieters, OLG Hmb ZMR 1991, 26, oder wegen eines selbständigen Gewähr- oder Garantievertrags, BGH NJW 2004, 1239. Anwendbarkeit ist hingegen bei einer mehrseitigen Vereinbarung zwischen Alt-, Neumieter und Vermieter sowie den dort durch Legalzession übergegangenen Ansprüchen, § 426 II 1 BGB, zu bejahen, OLG Düsseldorf ZMR 2019, 862.
- **Eigenbedarf:** § 29a ist anwendbar, AG Heidelb WoM 1975, 67.
- **Eingebrachte Sache:** § 29a ist anwendbar.
- **Einzelpflicht:** § 29a kann auch beim Streit über sie anwendbar sein, OLG Karlsr ZMR 1984, 19.
- **Fabrikgebäude:** § 29a ist anwendbar, LG München NZM 2013, 859 (860).
- **Ferienwohnung:** Grds. ist § 29a unanwendbar, vgl. II iVm § 549 II Nr. 1 BGB. § 29a kann nur bei langfristiger Vermietung anwendbar sein, OLG Brandenburg BeckRS 2018, 34918.
- **Freifläche:** § 29a ist unanwendbar.
- **Garage:** § 29a ist anwendbar.
- **Garten:** § 29a ist nicht anwendbar.
- **Gaststätte:** § 29a ist anwendbar.
- **Gebäude:** § 29a kann natürlich anwendbar sein.
- **Gebrauchsüberlassung:** soweit unentgeltlich ist § 29a nicht anwendbar, im Fall eines Miet- oder Pachtverhältnisses ist § 29a anwendbar.
- **Gerätewagen:** § 29a ist unanwendbar, weil Teil einer beweglichen Sache.
- **Geschäftsraum:** § 29a ist anwendbar.
- **Gesetzlicher Anspruch:** § 29a ist wegen des weiten Schutzzwecks nach → Rn. 2 auch bei einem gesetzlichen Anspruch anwendbar, soweit Bezug zum Vertragsverhältnis besteht, auch mit Blick auf Zustandekommen oder Abwicklung eines solchen, OLG Düss MDR 2006, 327; aM OLG Ffm ZIP 2013, 851.

- **Gewerbeunternehmen:** § 29a ist auch anwendbar bei Vermietung an ein Gewerbeunternehmen, auch im Fall der Untervermietung bei sog. gewerblicher Zwischenvermietung. § 29a ist ferner anwendbar bei einem Streit zwischen dem gewerblichen Zwischenvermieter und seinem Untermieter, LG Köln NZM 1999, 960 (Mietgarantievertrag), jedenfalls soweit dieser Letzteren dort wohnt, wohnen lässt und lassen darf. Auch ein Streit zwischen Hauptvermieter und Untermieter kann hierher gehören, BGH 133, 148; OLG Hmb ZMR 1999, 108.
- **Haupt-, Untermietvertrag:** § 29a ist anwendbar bei einer Tatsache, deren rechtliche Beurteilung ergibt, dass es um eine Miete oder Untermiete auch über einen Raum geht, OLG Mü MDR 1979, 940.
- **Heimvertrag:** § 29a kann anwendbar sein, wenn der Schwerpunkt der Streitigkeit bei der Miete liegt, BGH NJW 2002, 508; BayObLG NJOZ 2005, 5120 („der Mietcharakter überwiegt"); einzelfallabhängig, da häufig pflegerische Dienste im Vordergrund stehen werden, LG Essen NZM 2014, 554. § 29a nicht anwendbar, wenn Gebrauchsüberlassung nur vertragliche Nebenpflicht, BayObLG NJOZ 2005, 5120.
- **Hotelzimmer:** § 29a ist unanwendbar auf ein Hotelzimmer als einem nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraum, II, OLG Hmb WoM 1990, 393.
- **Kaufvertrag:** § 29a ist unanwendbar bei einer Mietgarantie innerhalb eines Kaufvertrags, BayObLG NZM 2000, 784.
- **Kino:** § 29a ist anwendbar.
- **Krankenhaus:** Bei einer stationären Behandlung ist der Kliniksitz der Erfüllungsort sowohl für die Arztleistung als auch für das Honorar, BayObLG MDR 2005, 677; OLG Celle MDR 2007, 604.
- **Laden:** § 29a ist anwendbar.
- **Lagerplatz, Campingplatz:** § 29a ist beim Lagerplatz unanwendbar. Gleiches gilt für die Verpachtung einer mit Versorgungsanschlüssen versehenen Campingplatzparzelle ohne Wohnwagen, Zelt o. ä., OLG Hamm NJW-RR 2020, 638 ff.
- **Lagerraum:** § 29a ist anwendbar.
- **Miete:** § 29a ist anwendbar beim Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete. Denn er geht auf „Erfüllung" auch bei einem inzwischen beendeten Mietverhältnis, streitwertunabhängig. Die Vorschrift gilt ferner beim Streit um eine Mietminderung, BGH WM 1985, 1213.
- **Mieterhöhung:** § 29a ist anwendbar beim Anspruch auf Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung nach § 558 BGB, ArbG Hann DB 1991, 1838; Börstinghaus NJW 2012, 3077.
- **Mietgarantie:** § 29a ist anwendbar, LG Hmb WoM 2003, 38; Burballa NZM 2011, 350; aM BayObLG 2002, 276.
- **Mietkaution:** § 29a erfasst den Streit über Zahlung oder Rückgewähr einer Kaution, OLG Düss WoM 1992, 548. Das gilt auch im Verhältnis zum Erwerber nach §§ 551, 563b II, III BGB.
- **Mischmiete:** § 29a ist auf Mischmiete (Wohnen + Arbeiten) anwendbar, abhängig von der überwiegenden Nutzungsart, BGH NJW 2014, 2865.
- **Nebenkosten:** § 29a ist auch beim Anspruch des Vermieters auf Leistung der Nebenverpflichtungen und auf Zahlung der Nebenkosten anwendbar, auch wegen vergangener aufgrund eines inzwischen beendeten Mietverhältnisses.
- **Nichtigkeit:** § 29a ist anwendbar.
- **Pacht:** Sie steht der Miete gleich, hierzu BGH MDR 2014, 1017.
- **Parkhausplatz:** § 29a ist unanwendbar, OLG Ffm OLGR 1998, 214.
- **Pensionsvertrag:** § 29a ist beim Schwerpunkt Miete anwendbar, BGH NJW 2005, 2010.
- **Pfändung, Überweisung:** § 29a erfasst auch die Drittschuldnerklage des Gläubigers gegen den Mieter nach §§ 829, 835, OLG Karlsr NJW-RR 2002, 1168.
- **Pferdebox:** § 29a ist bei einer in einem Gebäude anwendbar, AG Menden MDR 2007, 648.
- **Räumung:** I erfasst jede Streitigkeit, also auch alle Arten von Räumungsforderungen. Hierunter fällt auch eine Herausgabe aufgrund von § 985 BGB. Das gilt unabhängig davon, ob ein Mietverhältnis und gerade ein solches zwischen den Parteien bestand, OLG Düss WoM 2007, 712.
- **Reiseveranstalter:** § 29a ist auf den Vertrag nach § 651a BGB unanwendbar, BGH 119, 156.
- **Rückzahlung:** § 29a erfasst auch die Klage auf Rückzahlung zu Unrecht geleisteter Beträge, BGH 89, 281; BAG WoM 1990, 391; aM OLG Ffm ZIP 2013, 851 (Insolvenzanfechtung).
- **Schadensersatz:** § 29a ist anwendbar auf eine Schadensersatzforderung, OLG Hamm BeckRS 2018, 33972. Das gilt etwa wegen einer unvollständigen Gebrauchsüberlassung oder nicht rechtzeitigen Herausgabe der Mietsache oder wegen eines Schadensersatzanspruchs durch den Geschäftsführer des Vormieters, OLG Hmb WoM 1990, 542. Es gilt insgesamt wegen einer mit der Miete zusammenhängenden Schadensersatzforderung, OLG Köln WoM 2010, 95.
- **Sozialklausel:** § 29a erfasst den Streit über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der Sozialklausel der §§ 574 ff. BGB, LG Mannh ZMR 1977, 31.
- **Sporthalle:** § 29a ist anwendbar.
- **Student:** Ein Zimmer im Studentenwohnheim für mehr als ein Semester macht § 29a anwendbar, OLG Hamm ZMR 1986, 235. § 29a ist nach II dann unanwendbar, wenn es um eine nur vorübergehende Vermietung geht, so schon OLG Hmb WoM 1990, 393. Daher kommt es auf die geplante Dauer des Verbleibs an diesem Ort an, nicht auf ihre dann tatsächlich im Verlauf eingetretene Dauer, soweit nicht insofern eine Vertragsänderung eingetreten ist.
- **Teilzeit-Wohnrecht:** Trotz gewisser Ähnlichkeiten des Rechts nach §§ 481 ff. BGB mit einem Miet- oder Pachtrecht ist es aber gesetzlich weitgehend anders bestimmt und unterfällt nicht § 29a.
- **Unterpacht:** Es gilt dasselbe wie bei Untermiete, s. dort.
- **Verkehrssicherungspflicht:** § 29a ist anwendbar, OLG Düsseldorf MDR 2006, 327.
- **Verschulden bei Vertragsverhandlung:** Die Situation fällt nicht unter § 29a. Es liegt noch kein „Miet- oder Pachtverhältnis" vor, LG Frankenth NJW-RR 1997, 335, aM Zöller/Schultzky Rn. 9.
- **Vertragsabwicklung:** § 29a ist in diesem Stadium anwendbar, OLG Brdb OLGR 2002, 507.
- **Verwendungsersatz:** § 29a erfasst die Mieterklage auf Verwendungsersatz nach § 539 I BGB, OLG Düss ZMR 1985, 383.

- **Vollmachtloser Vertreter:** Man kann eine Klage gegen ihn nicht nach § 29a beurteilen. Denn zu ihrer Begründung gehört die Behauptung, es sei gerade kein Mietvertrag zustande gekommen.
- **Vorkaufsrecht:** Das Recht nach § 2b WoBindG und die daraus folgende Mitteilungspflicht des Vermieters über die Drittverkaufsabsicht machen § 29a anwendbar, BayObLG WoM 1992, 352.
- **Vortragssaal:** § 29a ist anwendbar.
- **Vorübergehender Gebrauch:** § 29a ist nach II auf solchen Wohnraum unanwendbar, den man nach § 549 II Nr. 1 BGB nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet, OLG Hmb WoM 1990, 393.
- **Vorvertrag:** Er reicht aus, AG Bln-Schöneb ZMR 2000, 31; Ghasseni-Tabar NZM 2012, 376.
- **Werkstatt:** § 29a ist anwendbar.
- **Wohncontainer:** § 29a ist unanwendbar, weil Teil einer beweglichen Sache.
- **Wohnheim:** § 29a ist meist anwendbar, OLG Hamm NJW-RR 1986, 810.
- **Wohnungsausstattung:** § 29a erfasst die Klage auf Zahlung eines Vorschusses für die Wohnungsausstattung, OLG Düss ZMR 1985, 383.
- **Zwangsvollstreckung:** § 29a ist anwendbar auf eine Klage auf Unterlassung der Vollstreckung, OLG Ffm WoM 1989, 585; LG Hmb WoM 2003, 38. Vgl. aber II iVm § 549 II Nr. 3 BGB.

7 **VI. Ausschließlicher Gerichtsstand, I.** Dasjenige Gericht, in dessen Bezirk sich der Raum befindet, ist nach I örtlich ausschließlich zuständig. Damit ist eine anderweitige Vereinbarung nach § 40 II 1 Nr. 2 unzulässig, eine andere Zuständigkeit auch nicht durch rügeloses Verhandeln zu begründen, § 40 II 2.

8 **VII. Ausschließliche sachliche Zuständigkeit des AG, § 23 Nr. 2a GVG.** Nur bei einem Wohnraum gibt § 23 Nr. 2a GVG dem AG der Belegenheit die ausschließliche sachliche Zuständigkeit. Bei Streitigkeiten über Miet- oder andere Verträge, ferner gesetzliche Ansprüche wegen anderer als Wohnräume gilt § 23 Nr. 2a GVG nicht, es gelten §§ 23 Nr. 1, 71 GVG.

29b *(aufgehoben)*

Anhang zu § 29b
Gerichtsstand nach § 43 WEG

1 **I. Systematik.** Nach § 1 WEG ist die Begründung folgender Eigentumsformen möglich: Wohnungseigentum, also Sondereigentum an einer Wohnung; außerdem Teileigentum, also Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, in den beiden ersteren Fällen iVm dem Miteigentumsanteil an demjenigen gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich, § 21 WEG, oder durch einen Verwalter. Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen ist geregelt in § 43 ff. WEG, die Zuständigkeit in § 43 WEG, § 23 Nr. 2c GVG. Die Gemeinschaftsordnung kann als eine Prozessvoraussetzung ein außergerichtliches Vorschaltverfahren vorsehen, OLG Ffm NJW-RR 2008, 535. Mangels Vorliegens der allgemeinen Prozessvoraussetzungen erfolgt nach Hinweis eine Abweisung durch Prozessurteil. Vor dem Prozessgericht wegen der Gerichts- und Anwaltskosten gelten §§ 49, 50 WEG, § 49a GKG.

2 **II. Regelungszweck.** Er ist derselbe wie bei §§ 12 ff., 40 II 2.

3 **III. Geltungsbereiche.** Maßgeblich sind Antrag und Tatsachenvortrag des Antragstellers, BayObLG MDR 1984, 942.

4 **1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten.** Die ausschließliche Zuständigkeit nach II ist begründet bei Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander (Nr. 1), zwischen der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern (Nr. 2), und schließlich des Verwalters (Nr. 3).

2. Beispiele zur Frage einer Anwendbarkeit bei Rechten und Pflichten des Wohnungseigentümers:

5
- **Aufhebung der Gemeinschaft:** Unanwendbar ist § 43 WEG beim Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft nach § 17 WEG.
- **Entziehung:** Unanwendbar ist § 43 WEG beim Anspruch auf Entziehung des Wohnungseigentums nach §§ 18, 19 WEG.
- **Früherer Miteigentümer:** Anwendbar ist § 43 WEG auch beim Streit mit einem vor Rechtshängigkeit ausgeschiedenen Mit- oder Wohnungseigentümer, BGH NZM 2002, 1003.
- **Käufer:** Wegen der Rechtsbeziehung zu einem noch nicht eingetragenen Käufer KG NJW-RR 1987, 841.
- **Konkurrenzverbot:** Unanwendbar ist § 43 WEG beim Streit zwischen Miteigentümern um ein zwischen ihnen vereinbartes Konkurrenzverbot, BGH BB 1986, 1676.
- **Nachbar:** Unanwendbar ist § 43 WEG, soweit ein Beteiligter als Nachbar auftritt. Dann gelten §§ 12 ff.
- **Sondereigentum:** Unanwendbar ist § 43 WEG beim Streit um den Umfang eines Sondereigentums, OLG Stgt OLGZ 1986, 36. Dann gelten §§ 12 ff.
- **Sondernutzungsrecht:** Unanwendbar ist § 43 WEG beim Streit um ein solches Recht, BGH NJW 1990, 1113.
- **Testamentsvollstrecker:** § 43 WEG kann beim Anspruch gegen einen Testamentsvollstrecker anwendbar sein, OLG Hmb ZMR 2003, 134.
- **Unerlaubte Handlung:** § 43 WEG kann bei einer unerlaubten Handlung nach §§ 823 ff. BGB im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis anwendbar sein, BGH WoM 1991, 418.
- **Versicherung:** Unanwendbar ist § 43 WEG beim Streit mit dem Versicherer des Verwalters oder eines Miteigentümers, BayObLG NJW-RR 1987, 1099.
- **Vertragspartner:** Unanwendbar ist § 43 WEG, soweit ein Beteiligter als Vertragspartner der anderen auftritt, OLG Celle NJW-RR 1989, 143. Dann gelten §§ 12 ff.

6 **3. Rechte und Pflichten des Verwalters.** Es kann sich auch um die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handeln, auch darum, ob die Verwalterbestellung wirksam ist, KG OLGZ 1976, 267, oder um einen Streit über einen Anspruch aus dem Verwaltervertrag, KG NZM 2006,