

Leitsatz:

1. Für Verbindlichkeiten einer OHG haften deren persönlich haftende Gesellschafter gemäß § 126 Satz 1 HGB "wie Gesamtschuldner".
2. Der Wirksamkeit des Übergangs eines Mietvertrages auf Vermieterseite auf einen anderen Rechtsträger im Wege der Ausgliederung nach §§ 123 Abs. 1, 131 UmwG steht nicht entgegen, dass der Mieter dazu nicht seine Zustimmung erklärt hat.
3. Der für die Flächenansätze in einer Betriebskostenabrechnung darlegungsbelastete Vermieter genügt den Anforderungen an seinen Vortrag, wenn er bestimmte Flächenwerte vorträgt. Der (gegen-)erklärungsbelastete Mieter muss grundsätzlich substantiiert erwidern und dabei erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht.

OLG Dresden, 12. Zivilsenat, Urteil vom 18. September 2025, Az.: 12 U 178/25



Oberlandesgericht
Dresden
Zivilsenat

Aktenzeichen: **12 U 178/25**
Landgericht Leipzig, 04 O 108/24

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

E..... Marketplaces GmbH & Co. KG, ...
vertreten durch die Komplementärin E..... Marketplaces Verwaltung GmbH

- Klägerin und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Kanzlei Dr. S....., Dr. F..... Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, ...

gegen

1. A..... OHG - L..... Restaurantbetrieb, ...

- Beklagte und Berufungsklägerin -

2. R..... M..... A....., c/o A..... OHG, ...

- Beklagter und Berufungskläger -

3. I..... A....., c/o A..... OHG, ...

- Beklagte und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 3:

Rechtsanwälte K..... & L....., ...

wegen Forderung

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Richter am Oberlandesgericht A.....,
Richterin am Oberlandesgericht B..... und
Richter am Oberlandesgericht U.....

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 17.07.2025 am 18.09.2025

für Recht erkannt:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 09.01.2025 (04 O 108/24), berichtigt durch den Beschluss vom 23.01.2025 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Beklagten jeweils wie Gesamtschuldner haften.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Berufungsverfahrens wie Gesamtschuldner.
3. Das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 09.01.2025 (04 O 108/24), berichtigt durch den Beschluss vom 23.01.2025 wird für vorläufig vollstreckbar ohne Sicherheitsleistung erklärt.
Die Beklagten können die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zahlung rückständiger Werbebeiträge und Nebenkostennachforderungen in Anspruch.

Die Beklagte zu 1 ist Mieterin von Geschäftsräumen im 1. OG des Einkaufszentrums P..... Hauptbahnhof L....., wegen derer sie am 10.02./25.03.2011 einen Mietvertrag (Teil A als Anlage K 7) mit der DB Immobilienfonds 7 W..... KG abschloss, welche durch die E..... Projektmanagement GmbH & Co. KG (im Folgenden: E..... PM) vertreten wurde. Die Hauptmietflächen sind danach eine Ladenfläche von 185,44 m² und eine weitere Ladenfläche als Freifläche von 12,5 m². Die Beklagte zu 1 betreibt im Mietobjekt ein Restaurant (Pizza Hut). Wegen der Regelungen in Teil B dieses Mietvertrages wird auf die Anlage K 9 Bezug genommen.

Die Beklagte zu 1 ist eine OHG, die Beklagten zu 2 und zu 3 sind ihre persönlich haftenden Gesellschafter.

Die Beklagte zu 1 schloss mit der E..... PM die Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft vom 18./25.03.2011 (Anlage K 1). Nach § 2 Nr. 1 dieser Vereinbarung hatte die Beklagte zu 1 einen Werbebeitrag an die E..... PM zu entrichten. Wegen des Inhaltes der vertraglichen Regelung im Einzelnen wird auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Bezug genommen.

Weiterhin schloss die Beklagte zu 1 mit der E..... PM die E.....-Vereinbarung über centerbezogene Nebenkosten vom 18./25.03.2011 (Anlage K2) nach welcher centerbezogene Leistungen der E..... PM im Rahmen des Betriebes, der Reinigung, Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Centers von der E..... PM erbracht und anteilig auf die Beklagte zu 1 als Mieterin umgelegt werden. Wegen der Regelungen in dieser Vereinbarung wird auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Bezug genommen.

Die E..... PM und die Klägerin schlossen am 15.12.2020 einen Ausgliederungs- und

Übernahmevertrag (UR-Nr. 2...../2020 des Notars D..... G..... in H.....; Anlage K 5), wonach ein Teil des Vermögens der E..... PM (Teilbetrieb MP) als Gesamtheit im Wege der Umwandlung durch Ausgliederung auf die Klägerin als übernehmenden Rechtsträger übertragen wurde. Die Eintragung dieser Ausgliederung im Handelsregister der E..... PM (inzwischen umfirmiert in E..... Group GmbH & Co. KG) als übertragendem Rechtsträger (Amtsgericht H..... HRA 9.....) erfolgte am 12.05.2021.

Die Klägerin hat von den Beklagten ursprünglich mit der Anspruchsbegründung vom 22.12.2023 die Zahlung rückständiger Werbebeiträge für den Zeitraum vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2020 und vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2022 in Höhe von insgesamt 21.627,51 € und Nebenkostennachforderungen auf der Grundlage der Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2016, 2019, 2020 und 2021 in Höhe von 17.579,78 € begehrt, mithin einen Gesamtbetrag von 39.207,29 €. Wegen der Zusammensetzung dieser Beträge im Einzelnen wird auf die Aufstellung auf Seite 3, 4 der Anspruchsbegründung vom 22.12.2023 Bezug genommen.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht am 18.06.2024 hat die Klägerin die auf die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 bezogene Nachzahlungsforderung in Höhe von 5.610,21 € zurückgenommen. Im Folgenden hat sie neben der Zahlung der Werbebeiträge in Höhe von 21.627,51 € die Zahlung von Nebenkostennachforderungen für die Jahre 2019, 2020 und 2021 im Umfang von insgesamt 11.969,57 €, mithin einen Gesamtbetrag von 33.597,08 €, begehrt.

Die Klägerin hat vorgetragen, sie sei aktiv legitimiert, weil infolge der wirksamen Ausgliederung zur Aufnahme des Teilbetriebs MP von der E..... PM sowohl die Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft als auch die E.....-Vereinbarung auf sie übergegangen seien. Die Beklagte zu 1 schulde ihr die geltend gemachten Werbebeiträge, weil die Werbeleistungen erbracht und die entsprechenden Beiträge von der Beklagten zu 1 nicht entrichtet worden seien.

Gleiches gelte für die Nachforderung von centerbezogenen Nebenkosten für die Jahre 2019 bis 2021. Die Abrechnung sei aufgrund der Regelungen in der E.....-Vereinbarung zutreffend erfolgt, wobei insbesondere die Umlage der angefallenen Gesamtkosten auf die Beklagte zu 1 zutreffend berechnet worden sei. Auf den im Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrag vom 15.12.2020 in § 2.1 bestimmten Ausgliederungstichtag am 01.01.2021 komme es für die Aktivlegitimation der Klägerin nicht entscheidend an, weil diese Regelung sich nur auf das Innenverhältnis der Klägerin zur E..... PM beziehe.

Die Beklagten stellen die Aktivlegitimation der Klägerin in Abrede. Es sei bereits nicht anzunehmen, dass die ursprünglich zwischen der Beklagten zu 1 und der E..... PM begründeten Vertragsverhältnisse im Wege einer Umwandlung nach § 123 Abs. 3 UmwG hätten auf die Klägerin übergehen können. Jedenfalls dürften durch eine Umwandlung nicht die Vorschriften der Untervermietung im Rahmen eines Mietvertrages (§ 540 BGB) unterlaufen werden. Gleiches gelte für die Ausgliederung von Vermögensgegenständen eines Vermieters. Ohne besondere gesetzliche Regelung erfordere ein Vertragsübergang auf Vermieterseite danach die im vorliegenden Fall fehlende Zustimmung der Beklagten als Mieterin. Es komme hinzu, dass aus den Regelungen des Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrages vom 15.12.2020 nicht entnommen werden könne, dass die beiden von der Beklagten zu 1 mit der E..... PM geschlossenen Verträge zum ausgegliederten Teilbereich MP zählten. Schließlich sei der im Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrag bestimmte Ausgliederungstichtag der 01.01.2021, so dass jedenfalls die vor diesem Stichtag entstandenen Forderungen nicht auf die Klägerin übergegangen seien.

In Bezug auf die Nebenkostennachforderungen sei nicht ersichtlich, weshalb die Beklagte zu 1 die Kosten für die „Freifläche Querbahn“ zu tragen habe. Es werde mit Nichtwissen bestritten, dass die für die Umlage zugrunde gelegte Gesamtfläche sachlich zutreffend in den Nebenkostenabrechnungen berechnet worden sei. Hinsichtlich der Nebenkosten für das Jahr 2022 bestehe kein Vorauszahlungsanspruch der Klägerin mehr, weil die Abrechnung innerhalb der bis zum 31.12.2023 laufenden Frist habe erfolgen müssen.

Wegen des Sachvortrages im Übrigen und der in erster Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Bezug genommen.

Das Landgericht hat mit dem Urteil vom 09.01.2025 die Beklagten gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin 33.597,08 € nebst Zinsen und Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.804,90 € zu zahlen, während es die weitergehende Klage abgewiesen hat. Mit dem Beschluss vom 23.01.2025 hat das Landgericht die Kostenentscheidung des Urteils berichtigt.

Zur Begründung hat das Landgericht im Wesentlichen ausgeführt, die Klägerin sei aktivlegitimiert und habe sowohl einen Anspruch auf Zahlung der geltend gemachten Werbekostenbeiträge in Höhe von 21.627,51 € als auch auf Bezahlung der Nebenkostennachforderungen für die Jahre 2019, 2020 und 2021 in Höhe von 11.969,57 €. Weiterhin stehe der Klägerin auch ein Anspruch auf die Nebenkostenvorauszahlungen für das Jahr 2022 zu, weil insoweit bisher keine Abrechnungsfrist abgelaufen sei. Die Vorschrift des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB sei nicht auf Mietverträge über Gewerbeobjekte anwendbar.

Gegen das ihnen am 13.01.2025 zugestellte Urteil haben die Beklagten am 13.02.2025 Berufung eingelegt und diese - nach entsprechender Fristverlängerung - am 14.04.2025 begründet.

Sie tragen vor, das Landgericht sei zu Unrecht von der Aktivlegitimation der Klägerin ausgegangen. Die Voraussetzungen, unter denen ein Vertragsverhältnis im Falle der Umwandlung nach § 123 Abs. 3 Umwandlungsgesetz übergehe, seien in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht abschließend geklärt. Jedenfalls dürften über eine Ausgliederung aus dem Vermögen des Mieters nicht die mietrechtlichen Vorschriften über die Untervermietung unterlaufen werden. Gleiches müsse für den Fall der Ausgliederung von Vermögensgegenständen des Vermieters gelten, denn eine gesetzliche Vorschrift über einen Wechsel auf Vermieterseite gebe es nur für den Fall der Veräußerung des Grundstückes in § 566 BGB, welcher hier nicht gegeben sei. Allenfalls könne ein Mietverhältnis durch Ausgliederungsvertrag des Vermieters übergehen, wenn die Vertragspartner des Mietvertrages zugleich Vertragspartner des Ausgliederungsvertrages gewesen seien und demzufolge dem Übergang des Mietvertrages mit dem Abschluss des Ausgliederungsvertrages zugestimmt hätten.

Hilfsweise werde eingewandt, dass die streitgegenständlichen Verträge und Vereinbarungen nicht dem Teilbetrieb MP unterfielen, auf den sich der Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom 15.12.2020 beziehe. Zudem sei als Ausgliederungssstichtag der 01.01.2021 bestimmt, während die Klägerin gleichwohl Ansprüche geltend mache, die vor diesem Zeitpunkt entstanden seien.

Die Klägerin habe zudem keinen Anspruch auf Ausgleich der Nebenkostenabrechnungen, für die Jahre 2019 bis 2021, denn die von den Beklagten erhobenen Einwendungen seien entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht unsubstantiiert.

Die Beklagten hätten wirksam die Richtigkeit der angegebenen Umlageschlüssel, insbesondere den verbrauchsunabhängigen Flächenanteil, welcher in den verschiedenen Abrechnungen variere, mit Nichtwissen bestritten. Zudem werde weiterhin in Abrede gestellt,

dass die Beklagte zu 1 Kosten für die Freifläche Querbahn zu tragen habe. Anders als im Falle von eigenen Flächen könnte die Beklagte zu 1 die Richtigkeit der Berechnung der Gesamtfläche durch die Klägerin in den Nebenkostenabrechnungen wirksam mit Nichtwissen bestreiten. Unzutreffend seien die Ausführungen des Landgerichts zum Fehlen einer Abrechnungsfrist für die Nebenkostenvorauszahlungen des Jahres 2022. Auch in Mietverträgen über Geschäftsräume sei von einer Abrechnungsfrist (nur) bis zum 31.12.2023 auszugehen. Angesichts des Ablaufs dieser Frist könne die Klägerin für den genannten Zeitraum Vorauszahlungen von den Beklagten nicht mehr verlangen. Nicht verlangen könne die Klägerin auch Werbebeiträge und Nebenkosten für diejenigen Zeiträume, in denen die Nutzung des Centers coronabedingt ausgeschlossen bzw. ganz erheblich eingeschränkt gewesen sei. Die Beklagten hätten sich hier wirksam auf § 313 Abs. 1 BGB berufen.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des LG Leipzig vom 09.01.2025 zum Az.: 04 O 1908/24 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil des Landgerichts unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Die Zugehörigkeit der streitgegenständlichen Verträge zum Teilbetrieb MP, der Gegenstand des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages vom 15.12.2020 war, ergebe sich aus den Anlagen zu diesem Vertrag, welche die Klägerin der Berufungserwidernung als Anlage K 10 und Anlage K 11 beifügt.

Soweit sich die Beklagten zur Richtigkeit der Größe der Mietfläche in den Nebenkostenabrechnungen mit Nichtwissen erklärten, sei dies unzulässig, weil es nur um die eigene Mietfläche der Beklagten im Center gehe.

Vorauszahlungen auf die Nebenkosten für das Jahr 2022 seien mit der vorliegenden Klage nicht geltend gemacht worden, so dass es auf die Frage des Ablaufes einer Abrechnungsfrist am 31.12.2023 nicht ankomme.

II.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet.

Das Landgericht hat im angefochtenen Urteil vom 09.01.2025 im Ergebnis zutreffend dahin erkannt, dass die Beklagte zu 1 der aktivlegitimierten (dazu 1.) Klägerin aus der Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft vom 18./25.03.2011 Werbebeiträge für den Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.12.2020 und vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2022 in Höhe von insgesamt 21.627,51 € (dazu 2.) und aus der E.....-Vereinbarung vom 18./25.03.2011 die von der Klägerin geltend gemachten Nebkostennachzahlungen für die Jahre 2019, 2020 und 2021 in Höhe von insgesamt 11.969,57 € (dazu 3.) schuldet.

Für die Verbindlichkeiten der Beklagten zu 1 gegenüber der Klägerin haften die Beklagten zu 2 und zu 3 gemäß § 126 Satz 1 HGB, weil sie die persönlich haftenden Gesellschafter der Beklagten zu 1, einer OHG, sind. Die akzessorische Haftung der Gesellschafter für die Gesellschaft führt aber nicht zur Gesamtschuld, weil es an der dafür erforderlichen Gleichstufigkeit der Haftung fehlt. Die Beklagten zu 2 und zu 3 haften vielmehr „wie Gesamtschuldner“ für die Verbindlichkeiten der Beklagten zu 1 (vgl. Senatsbeschluss vom 30.12.2024, 12 W 788/24, NJW 2025, 518 Rn. 12).

1. Die Aktivlegitimation der Klägerin für die streitgegenständlichen Ansprüche aus der Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft und der E.....-Vereinbarung über centerbezogene Nebenkosten ist gegeben, weil die Eintragung der Ausgliederung in das Register der E..... PM (inzwischen umfirmiert in E..... Group GmbH & Co. KG, Amtsgericht Hamburg, HRA 92742) am 12.05.2021 gemäß § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG den Übergang des ausgegliederten Teilbetriebs MP in das Vermögen der Klägerin bewirkt hat (dazu 1.1.), die beiden streitgegenständlichen Verträge Bestandteil des Teilbetriebs MP waren (dazu 1.2.), der in § 2 Nr. 1 des Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrages vom 15.12.2020 vereinbarte Ausgliederungstichtag am 01.01.2021 nicht bewirkte, dass der Vermögensübergang nur für nach diesem Datum entstandene Forderungen wirksam wurde (dazu 1.3.) und der Wirksamkeit des Vermögensüberganges nach § 131 Abs. 1 Nr. 1 Umwandlungsgesetz - entgegen der Auffassung der Beklagten - keine mietrechtlichen Vorschriften, insbesondere nicht § 540 BGB, entgegenstehen (dazu 1.4.).

1.1 Die Ausgliederung zur Übernahme eines Teils des Vermögens des übertragenden Rechtsträgers auf den übernehmenden Rechtsträger ist gemäß § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG ein Unterfall der Spaltung. Die Spaltung wurde wirksam mit ihrer Eintragung im Handelsregister des übertragenden Rechtsträgers, also der E..... PM, am 12.05.2021 (§ 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG). Mit dieser Eintragung ging der im Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrag hinreichend klar bezeichnete Teilbetrieb MP auf die Klägerin als den übernehmenden Rechtsträger über.

1.2 Zu den im Wege der Ausgliederung übertragbaren Vermögensgegenständen gehören grundsätzlich auch Verträge (vgl. BGH, Urteil vom 08.10.2003, XII ZR 50/02, NZG 2003, 1172, 1173).

Die Auslegung des Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrages vom 15.12.2020 ergibt, dass die Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft vom 18./25.03.2011 und die E.....-Vereinbarung über centerbezogene Nebenkosten vom 18./25.03.2011 zum ausgegliederten Teilbetrieb MP zählen. Nicht erforderlich ist, dass die der Ausgliederung unterliegenden Vermögensgegenstände im Ausgliederungsvertrag exakt bezeichnet werden. Es genügt, wenn ein bestimmter Gegenstand im Wege der Auslegung des Ausgliederungsvertrages nach den Grundsätzen der §§ 133, 157 BGB bei betriebswirtschaftlicher Betrachtung dem Geschäftsbetrieb eines bestimmten Unternehmensteils zuzurechnen ist, welcher ausgegliedert wird (vgl. BGH, a.a.O., Seite 1174).

So liegt es im vorliegend zu beurteilenden Fall. Der Teilbetrieb MP wird unter E der Präambel des Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrages vom 15.12.2020 dahin definiert, dass er die Vermarktung der Flächen der Geschäfts- und Einkaufszentren gegenüber potentiellen Mietern als auch Besuchern und das Objektmanagement mit eigenem Personal vor Ort umfasst. Bei betriebswirtschaftlicher Betrachtung unterfällt dieser Definition des Unternehmensteils der ausgliedernden E..... PM zum einen die Vereinbarung betreffende Werbegemeinschaft, die der Vermarktung der Flächen zuzurechnen ist, und zum anderen die E.....-Vereinbarung über centerbezogene Nebenkosten, welche dem Objektmanagement zuzuordnen ist. Es kommt hinzu, dass § 8.1 des Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrages vom 15.12.2020 zur Zusammensetzung des Teilbetriebes MP insbesondere auf den Anhang 8.1 (iii) verweist, der ausweislich der von der Klägerin mit der Berufungserwidern vorgelegten Anlagen K 10 und K 11 die hier streitgegenständlichen Verträge beinhaltet.

Im Ergebnis ist deshalb festzuhalten, dass die beiden Verträge, aus welchem die Klägerin im

vorliegenden Verfahren Ansprüche herleitet, als Bestandteil des Teilbetriebs MP im Wege der Ausgliederung von der E..... PM auf die Klägerin übergegangen sind.

1.3 Entgegen der von den Beklagten vertretenen Auffassung bewirkt die Vereinbarung des Ausgliederungsstichtages am 01.01.2021 durch die E..... PM und die Klägerin im Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrag vom 15.12.2020 unter § 2.1 nicht, dass nur solche Forderungen aus dem Teilbetrieb MP auf die Klägerin übergingen, die nach diesem Ausgliederungsstichtag fällig wurden.

Vielmehr bewirkt die Eintragung der Ausgliederung im Register des Sitzes des übertragenden Rechtsträgers, hier im Handelsregister der E..... PM am 12.05.2021, den Vermögensübergang auf den übernehmenden Rechtsträger, hier die Klägerin, im Sinne einer Gesamtrechtsnachfolge, die lediglich partiell bezogen auf den ausgegliederten Teil des Vermögens wirkt (vgl. Leonard in Semler/Stengel/Leonard, UmwG, 5. Aufl., § 131 Rdnr. 7 ff.; Galla/Cé. Müller in Henssler/Strohn, Gesellschaftsrecht, 6. Aufl., § 131 UmwG Rn. 2). Eine zeitliche Beschränkung der Forderungen aus dem mit der Ausgliederung übergegangenen Vermögensteil ist damit nicht verbunden.

Es kann aber bei der Ausgliederung - anders als bei der Verschmelzung - nicht von einem Übergang der Rechnungslegung vom übertragenden auf den übernehmenden Rechtsträger gesprochen werden, weil in diesem Falle der übertragende Rechtsträger bestehen bleibt und zur Rechnungslegung verpflichtet ist. Die für den abgespaltenen oder ausgegliederten Teil geführten Geschäfte sind daher in einem eigenen Buchungskreis zu erfassen und werden mit Wirksamwerden der Ausgliederung auf den übernehmenden Rechtsträger übertragen. Zur Bestimmung des wirtschaftlichen Eigentumsüberganges im Innenverhältnis der an der Ausgliederung beteiligten Rechtsträger wird deshalb der Ausgliederungsstichtag bestimmt, bei dem es um den Wechsel und die Abgrenzung der Rechnungslegung geht (vgl. Schröer/Greitemann in Semler/Stengel/Leonard, a.a.O., § 126 Rdnr. 47; Fischer in Böttcher/Habighorst/Schulte, Umwandlungsrecht, 3. Aufl., § 126 UmwG, Rdnr. 21).

Im Ergebnis ist der für das Innenverhältnis zwischen den an der Ausgliederung beteiligten Rechtsträgern bestimmte Ausgliederungsstichtag aus § 2 Nr. 1 des Ausgliederungs- und Umwandlungsvertrages vom 15.12.2020 nicht maßgeblich für das im vorliegenden Rechtsstreit entscheidende Außenverhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten.

1.4 Die Beklagten wenden zu Unrecht ein, dass die Voraussetzungen, unter denen ein Vertragsverhältnis im Ergebnis einer Ausgliederung nach §§ 123 Abs. 3, 131 UmwG übergeht, ungeklärt sein, denn sie folgen aus der im UmwG enthaltenen gesetzlichen Regelung.

Anderes ergibt sich nicht aus der von den Beklagten zitierten Entscheidung des BGH vom 25.04.2001 (XII ZR 43/99, NJW 2001, 2251). In dem dort entschiedenen Fall ging es um einen Einzelkaufmann, der auf Mieterseite einen Mietvertrag abgeschlossen hatte und zu einem späteren Zeitpunkt Gesellschafter in seinen Betrieb (eine Gaststätte) eintreten ließ. Der BGH stellte (zutreffend) fest, dass der Eintritt von Gesellschaftern in den Betrieb des Einzelkaufmannes nicht zu einer Vertragsübertragung auf Mieterseite führte, beim vorliegenden Mietvertrag auch nicht aufgrund der handelsrechtlichen Vorschriften der §§ 25, 28 HGB, insbesondere weil die Gefahr bestehen könne, dass die Regelung zur Untermiete aus § 549 BGB a.F. (§ 540 BGB n.F.) unterlaufen würde.

Auf den vorliegend zu beurteilenden Fall lässt sich diese Entscheidung nicht übertragen, denn es ist schon zweifelhaft, ob es sich bei den streitgegenständlichen Verträgen um Mietverträge handelt. Jedenfalls aber käme es bei Annahme eines Mietvertrages zu einer Änderung des Vertragspartners gerade nicht auf Mieterseite, sondern nur auf Vermieterseite, so dass die Vorschrift des § 540 BGB von vornherein nicht betroffen sein könnte.

Unabhängig davon lässt sich die Gebrauchsüberlassung an eine neu gegründete Gesellschaft nicht mit der Umwandlung des Vermögensträgers im Rahmen der dafür geschaffenen gesetzlichen Vorschriften vergleichen.

Auch die weitere von den Beklagten zitierte Entscheidung des BGH vom 08.10.2023 (XII ZR 50/02, a.a.O.) enthält keinen Rechtssatz, welcher der Wirksamkeit der Ausgliederung des Teilbetriebs MP auf die Klägerin nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes entgegenstehen würde. Auch wenn der BGH in dieser Entscheidung erwägt, es könne im Einzelfall der Wirksamkeit einer Umwandlung entgegenstehen, wenn diese mietrechtlichen Regelungen zuwider laufe, nennt er konkret lediglich die für den Mieterwechsel relevante Vorschrift des § 540 BGB n.F., während er in Bezug auf eine Umwandlung auf Vermieterseite ausführt, dass diese weniger problematisch sei, weil der Mieter sich nicht grundsätzlich gegen den Austausch des Vermieters wehren könne, wie sich bereits aus der Vorschrift des § 566 BGB n.F. ergebe (vgl. BGH, a.a.O., Seite 1173). Einen Rechtssatz dahin, dass ein Vermögensübergang nach dem Umwandlungsrecht bei einem Mietvertrag auf Vermieterseite nur mit Zustimmung des Mieters erfolgen könne, enthält die Entscheidung des BGH vom 08.10.2003 (a.a.O.) dagegen nicht. Ein Bedürfnis dafür besteht auch nicht, denn der Mieter ist durch die Vorschriften des Umwandlungsrechtes vor den Rechtsnachteilen der Auswechslung des Vertragspartners hinreichend geschützt (vgl. auch Wilk in Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl., vor § 535 BGB, Rdnr. 211 ff.). Im Ergebnis ist danach die Vermögensübertragung in Bezug auf die streitgegenständlichen Verträge wirksam auf die Klägerin erfolgt und deren Aktivlegitimation gegeben.

2. Gegen die zutreffende Höhe der aus der Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft vom 18./25.03.2011 geschuldeten Werbebeiträge bringen die Beklagten keine erheblichen Einwände vor. Der wesentliche Einwand der Beklagten ist, in den Zeiträumen, für welche die Werbebeiträge erhoben worden seien, sei die Nutzung des Einkaufszentrums im Hauptbahnhof in L..... aufgrund der coronabedingten staatlichen Schließungs- bzw. Nutzungsbegrenzungsanordnungen ausgeschlossen bzw. ganz erheblich eingeschränkt gewesen. Die Beklagte zu 1 habe deswegen einen Vertragsanpassungsanspruch wegen der Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB gehabt.

Im Ergebnis greift diese Rüge aber nicht durch, denn die Beklagten haben weder vorgetragen, welche Art von Vertragsanpassung die Beklagte zu 1 von ihrem Vertragspartner, der Klägerin, hätte verlangen können, noch dass die Voraussetzungen einer solchen Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB vorgelegen hätten.

Die Beklagten tragen schon nicht vor, innerhalb welcher Zeiträume während der Coronapandemie der Geschäftsbetrieb des von der Beklagten zu 1 betriebenen Restaurants und des Einkaufszentrums nicht möglich gewesen bzw. ganz erheblich eingeschränkt gewesen sei. Es ist gerichtsbekannt und vom Senat ohne Einwände der Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 17.07.2025 dargelegt worden, dass der Kernbereich der massiven coronabedingten staatlichen Einschränkungen (Lockdown) sich in Sachsen auf die Zeiträume von März bis Mai 2020 und von November/Dezember 2020 bis Ende April 2021 beschränkte. Außerhalb dieser Zeiträume lagen keine derart erheblichen Einschränkungen infolge staatlicher Maßnahmen vor, dass eine Vertragsanpassung über § 313 Abs. 1 BGB überhaupt in Betracht gekommen wäre. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies angesichts der Forderungsaufstellung auf Seite 3 der Anspruchsbegründung vom 22.12.2023, dass lediglich die geltend gemachten Werbebeiträge für den Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.12.2020 in Höhe von insgesamt 5.304,00 € überhaupt für eine Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB in Betracht kämen, nicht aber die restlichen Werbekostenbeiträge für den Zeitraum vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2022.

Auch für diesen Zeitraum werden aber die Voraussetzungen für eine Anpassung der Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft gemäß § 313 Abs. 1 BGB von Seiten der Beklagten nicht im Ansatz vorgetragen. Selbst wenn man annähme, es sei zu einer Störung der Geschäftsgrundlage nicht nur des hier nicht streitgegenständlichen Mietvertrages der Beklagten zu 1 gekommen, sondern auch der Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft, folgte daraus noch kein Anspruch der Beklagten zu 1 auf eine Vertragsanpassung.

Es müsste hinzu kommen, dass der Beklagten zu 1 unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden könnte, was nur der Fall wäre, wenn ein Festhalten an der vertraglichen Regelung für die betroffene Partei zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führte (vgl. BGH, Urteil vom 23.11.2022, XII ZR 96/21, NZM 2023, 77 Rdnr. 21; OLG Dresden, Beschluss vom 22.11.2022, 5 U 2804/21, BeckRS 2022, 33468 Rdnr. 37 zur Vertragsanpassung im Mietvertrag). Ob der Beklagten zu 1 danach ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar wäre, bedürfte einer umfassenden Abwägung nach § 313 Abs. 1 BGB, bei welcher sämtliche Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen sind. Konkreter Vortrag der Beklagten zu den danach im Rahmen der Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft erlittenen Beeinträchtigungen (im allein relevanten Zeitraum der zweiten Hälfte des Jahres 2020) fehlt aber. Nach entsprechendem Hinweis des Senates in der mündlichen Verhandlung vom 17.07.2025 ergänzten die Beklagten den diesbezüglichen Vortrag nicht.

Im Ergebnis scheidet deshalb eine Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Bezug auf die Vereinbarung betreffend die Werbegemeinschaft aus.

3. Der Senat teilt im Ergebnis die Auffassung des Landgerichts, dass die Klägerin aus den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2019, 2020 und 2021 die geltend gemachte Nachzahlungsforderung in Höhe von insgesamt 11.969,57 € verlangen kann. Die Abrede über die Tragung von Nebenkosten durch die Beklagte zu 1 und die Umlage ist in der E.....-Vereinbarung vom 18./25.03.2011 enthalten, welche ihrerseits auf Vorschriften in Teil B des Mietvertrages der Beklagten zu 1 über die Ladenflächen und Nebenflächen im Objekt P..... Hauptbahnhof L..... vom 10.02./25.03.2011 verweist.

Die Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2019 vom 24.02.2023, für 2020 vom 24.06.2023 und für 2021 vom 04.08.2023 sind jeweils formell ordnungsgemäß. Erforderlich dafür ist, dass die Nebenkostenabrechnung den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht. Mindestens sind in sie aufzunehmen eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen. Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung einerseits und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilungsschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil in den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen (vgl. BGH, Urteil vom 19.07.2017, VIII ZR 3/17, NZM 2017, 732 Rdnr. 15). Diesen Anforderungen werden die genannten Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2019 bis 2021 gerecht. Die verschiedenen Verteilerschlüssel für die einzelnen Abrechnungen sind auf einem gesonderten Blatt der jeweiligen Nebenkostenabrechnung erläutert.

Zu Unrecht wenden die Beklagten ein, die auf die „Freifläche Querbahn“ entfallenden Nebenkosten seien von der Beklagten zu 1 nicht zu tragen (dazu 3.1).

Gegen die materielle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnungen wenden sich die Beklagten unter dem Gesichtspunkt der Berechnung der Gesamtfläche des Objektes,

anhand derer die auf das Mietobjekt der Beklagten zu 1 entfallenden Nebenkosten errechnet werden. Die Beklagten nehmen insoweit Bezug auf die vier relevanten Umlageschlüssel und machen geltend, dass die Gesamtfläche des Objektes in den Jahren 2019, 2020 und 2021 in Bezug auf diese unterschiedlich angegeben ist. Sie bestreiten deshalb die Richtigkeit der angegebenen Flächen mit Nichtwissen. Es handelt sich aber um ein prozessual unerhebliches, unsubstantiiertes Bestreiten (dazu 3.2), so dass im Ergebnis die von der Klägerin vorgelegten Betriebskostenabrechnungen vom Senat der Entscheidung zugrunde zu legen sind.

Soweit die Beklagten einwenden, Nebenkostenvorauszahlungen für das Jahr 2022 könnten aufgrund des Ablaufs des Abrechnungszeitraums zum 31.12.2023 im vorliegenden Rechtsstreit nicht mehr geltend gemacht werden, geht dieser Einwand am Prozessstoff vorbei, denn Nebenkostenvorauszahlungen für das Jahr 2022 werden von der Klägerin mit der Klage nicht geltend gemacht (dazu 3.3.).

Eine Änderung der E.....-Vereinbarung gemäß § 313 Abs. 1 BGB, welche zu einer Absenkung der auf die Beklagte zu 1 entfallenden Nebenkosten für die Jahre 2019, 2020 und 2021 führen würde, ist auf der Grundlage des Sachvortrages der Beklagten und des festgestellten Sachverhaltes nicht vorzunehmen. Eine Vertragsanpassung mit Auswirkungen auf die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 kommt von vornherein nicht in Betracht, weil die coronabedingten staatlichen Einschränkungen in Sachsen erst im März 2020 begannen. Auf die Ausführungen oben unter II. 2. wird Bezug genommen. Wie bereits an dieser Stelle hinsichtlich der Vereinbarung über die Werbebeiträge ausgeführt, haben die Beklagten aber auch hinsichtlich der E.....-Vereinbarung weder vorgetragen, welche Art von Vertragsanpassung die Beklagte zu 1 von ihrem Vertragspartner hätte verlangen können, noch dass die Voraussetzungen einer solchen Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB vorgelegen hätten. Unabhängig davon ist nicht anzunehmen, dass ein Vertrag, in dem es um die Umlage tatsächlich angefallener Nebenkosten auf Nutzer des Einkaufszentrums geht, infolge der coronabedingten staatlichen Eingriffe in der Weise abzuändern ist, dass die tatsächlich angefallenen Nebenkosten nicht vom Nutzer, sondern dann vom Vertragspartner getragen werden, der ebenso wie der Nutzer weder der Urheber der Corona-Pandemie noch der daraus resultierenden staatlichen Einschränkungen war. Im Ergebnis findet deshalb eine Anpassung der E.....-Vereinbarung gemäß § 313 Abs. 1 BGB im vorliegenden Falle nicht statt.

3.1 Der von den Beklagten erhobene Einwand gegen die Umlagefähigkeit von Nebenkosten für die Freifläche Querbahn ist unbegründet. Es handelt sich bei dieser Freifläche auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen und der örtlichen Verhältnisse erkennbar um die als Ladenfläche (Freifläche) im Mietvertrag (Anlage K 7) unter Ziffer 1.2.2 angegebene (Frei-)Fläche von 12,5 m² im 1. OG des L..... Hauptbahnhofes.

Die zwischen den Treppen und den Gleisen des Kopfbahnhofes liegende Freifläche im 1. OG des Hauptbahnhofes L..... wird umgangssprachlich als Querbahnsteig bezeichnet. Dort liegt die von der Beklagten zu 1 angemietete Freifläche. Sie betreibt in den angemieteten Räumen ein Restaurant (Pizza und Pizza Express) und die Freifläche dient (offensichtlich) dazu, einen Freisitz für die Kunden des Restaurants zu schaffen. Die Umlagefähigkeit der Nebenkosten auch für diese von der Beklagten zu 1 angemietete Fläche ist deshalb im Ergebnis gegeben.

3.2 Nach allgemeinen Grundsätzen hat zwar der Vermieter, der eine Betriebskostennachforderung erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für die Flächenansätze. Wenn er bestimmte Flächenwerte vorträgt, genügt dies aber den Anforderungen an eine substantiierte Darlegung. Dies hat die Klägerin im vorliegenden Falle

getan.

Der sodann (gegen-)erklärungsbelastete Mieter, hier die Beklagte zu 1, hat - soll sein Vortrag beachtlich sein - auf die Behauptungen des Vermieters grundsätzlich ebenfalls substantiiert (d.h. mit „näheren positiven Angaben“) zu erwidern und muss erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht, denn mit bloßem Bestreiten darf der Mieter sich nur bei pauschalem Vorbringen des Vermieters begnügen. Die Verpflichtung zu einem substantiierten Gegenvortrag setzt aber voraus, dass ein solches Vorbringen der erklärungsbelasteten Partei möglich und zumutbar ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn sich die behaupteten Umstände in ihrem Wahrnehmungsbereich verwirklicht haben (vgl. BGH, Urteil vom 22.10.2014, VIII ZR 41/14, NJW 2015, 475 Rdnr. 16 f.; OLG Frankfurt/M., Urteil vom 31.03.2021, 2 U 13/20, BeckRS 2021, 7623 Rdnr. 60 f.).

Aus diesen Grundsätzen folgt zunächst, dass ein einfaches Bestreiten der Fläche des angemieteten Geschäftsraumes oder der Wohnung durch den Mieter nicht ausreicht, weil dieser substantiiert darlegen muss, dass die vom Vermieter angegebene Quadratmeterzahl unrichtig ist, was ihm in Bezug auf die von ihm selbst angemietete Fläche regelmäßig möglich ist (vgl. BGH, Urteil vom 22.10.2014, a.a.O., Rdnr. 18; Urteil vom 31.05.2017, VIII ZR 181/16, NZM 2017, 435 Rdnr. 15 f.). Anders ist es im Grundsatz allerdings im Hinblick auf die in die Abrechnung eingestellte Gesamtfläche des Grundstücks bzw. des Gesamtgebäudes, für welche geringere Anforderungen an das Bestreiten zu stellen sind, weil die insoweit zu addierenden Teilflächen nicht in vergleichbarer Weise im unmittelbaren Wahrnehmungsbereich des Mieters liegen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Mieter die Richtigkeit der Flächenberechnung für die Gesamtfläche generell und pauschal mit Nichtwissen bestreiten dürfte. Vielmehr kommt es auf die Frage der Möglichkeit und Zumutbarkeit an eine substantiierte Darlegung im Einzelfall an.

Im Grundsatz wird man vom Mieter, hier der Beklagten zu 1, erwarten können, dass er anhand der äußerlich wahrnehmbaren Gegebenheiten wie dem Gebäudezuschnitt sowie der Anzahl der einzelnen Läden und Wohnungen und den Stockwerken, aus denen sich Anhaltspunkte für Zweifel an der vorgetragenen Gesamtobjektfläche ergeben können, die konkreten Angaben des Vermieters zur Gesamtfläche konkret bestreitet. Mindestens ist für die Erheblichkeit des Bestreitens aber erforderlich, dass das in der Betriebskostenabrechnung angenommene Verhältnis der Fläche des angemieteten Ladens zur Gesamtfläche zu Lasten des Mieters, hier also der Beklagten zu 1 unrichtig ist, wozu gehören würde, dass die Gesamtfläche des Objektes tatsächlich (wesentlich) größer sein müsste, als von der Klägerin als Vermieterin vorgetragen und in den streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnungen zugrunde gelegt (vgl. BGH, Urteil vom 22.10.2014, a.a.O., Rdnr. 20 f.).

Nach diesen Grundsätzen wird der Vortrag der Beklagten den Anforderungen an ein erhebliches Bestreiten der in den im Verfahren verwandten Umlageschlüssel für die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2019, 2020 und 2021, nämlich „CENT-BUERO“, „CENT-MUELL“, „CENT_NK“ und „LMFB_FAL_D“ nicht gerecht.

Die Beklagten wenden zwar ein, die zugrunde gelegte Gesamtfläche für die genannten vier Umlageschlüssel weiche hinsichtlich der Abrechnung Jahre 2019, 2020 und 2021 voneinander ab. Sie legen aber nicht die Relevanz der Abweichung für das Ergebnis der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2019, 2020 und 2021 zulasten der Beklagten zu 1 dar.

In Bezug auf den Umlageschlüssel „LMFB_FAL_D“ liegt bereits keine Abweichung der Gesamtfläche vor, weil in diese in sämtlichen streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnungen 597,9400 m² beträgt.

In Bezug auf die Umlageschlüssel „CENT-BUERO“ und „CENT_NK“ werden für die Jahre 2019, 2020 und 2021 zwar jeweils unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde gelegt. Die Differenz ist aber in beiden Fällen derart marginal, dass sich aus ihr keine relevante Abweichung für das Ergebnis der Betriebskostenabrechnungen zulasten der Beklagten zu 1 ergibt. So beträgt der Unterschied zwischen der kleinsten und der größten Gesamtfläche im Zeitraum 2019 bis 2021 in Bezug auf den Umlagemaßstab „CENT-BUERO“ Büro nur knapp 76 m², was nicht einmal 0,25 % der kleinsten angegebenen Gesamtfläche entspricht. Hinsichtlich des Umlageschlüssels „CENT_NK“ beträgt die Differenz zwischen der kleinsten und der größten Gesamtfläche im Zeitraum von 2019 bis 2021 nur knapp 76 m², was lediglich 0,29 % der kleinsten angegebenen Gesamtfläche entspricht.

Hinsichtlich des Umlageschlüssels „CENT-MUELL“ ist die Differenz zwischen der kleinsten und der größten Gesamtfläche im Zeitraum von 2019 bis 2021 zwar nicht marginal zu nennen, sie ist aber doch nur sehr geringfügig, denn sie beträgt etwa 445 m², was 2,12 % der kleinsten angegebenen Gesamtfläche entspricht. Im Bezug auf diesen Umlagemaßstab trägt die Klägerin plausibel vor, dass die Flächenänderung zwischen den streitgegenständlichen Jahren auf einer (geringfügig) wechselnden Beteiligung der Nutzer des Einkaufszentrums an der zentralen Müllentsorgung des Einkaufszentrums beruht, auf dem Umstand also, dass im Einzelfall von den Nutzern der angefallene Müll selbst, ohne Beteiligung an der zentralen Müllentsorgung des Einkaufszentrums, beseitigt wird, was sie in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 17.07.2025 erläutert hat. Erhebliche Einwände dagegen bringen die Beklagten gegen diese nachvollziehbare Erklärung nicht vor.

3.3 Gegenstand des vom Landgericht zugesprochenen Hauptforderungsbetrages von 33.597,08 € sind auch die Nebkostennachzahlungsforderungen in Höhe von insgesamt 11.969,57 € aus den Abrechnungen für die Jahre 2019 bis 2021. Nicht Gegenstand des vom Landgericht tenorierten Betrages sind dagegen die Nebkostenvorauszahlungen für das Jahr 2022. Insofern ergibt sich aus der Forderungsaufstellung auf Seite 3 und 4 der Anspruchsbegründung vom 22.12.2023, dass dort die Vorauszahlung für den Monat Januar 2022 zwar eingestellt wurde, ebenso aber auch ihre (vorprozessuale) Zahlung durch die Beklagte zu 1.

Im Ergebnis kommt es deshalb auf die Frage, ob die Klägerin Vorauszahlungen für Nebenkosten des Jahres 2022 noch von der Beklagten zu 1 verlangen könnte, hier nicht entscheidend an.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10 Satz 2, 711, 709 Satz 2 ZPO.

Anlass zur Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO besteht nicht.

Der Senat hat auf der Grundlage der höchstrichterlichen Rechtsprechung einen Einzelfall entschieden.

A.....

B.....

U.....