

Leitsatz:

1. Eine Gemeinschaft der Wohneigentümer kann gemäß § 9a Abs. 2 2. Alt. WEG die in Form von Mietforderungen bestehenden Rechte der Wohnungseigentümer selbst verfolgen, wenn die einheitliche Rechtsverfolgung erforderlich ist. Dies ist anzunehmen, wenn das Interesse an einer einheitlichen Rechtsverfolgung das Interesse des einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümers, seine Rechte selbst oder eigenverantwortlich auszuüben, deutlich überwiegt, worüber im Rahmen einer typisierenden Betrachtung zu entscheiden ist.
2. Nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 PrKG liegt eine zu ihrer Unwirksamkeit führende, unangemessene Benachteiligung vor, wenn eine Wertsicherungsklausel zwar zu einer Anpassung der Miete nach oben, nicht aber zu einer Mietanpassung nach unten, also zu einer Mietabsenkung, führen kann. Dieser Effekt tritt aber nicht generell ein, wenn eine Wertsicherungsklausel mit einer Staffelmietvereinbarung kombiniert wird. Maßgeblich ist die konkrete Ausgestaltung der Kombination. Beinhaltet die Staffelmietvereinbarung einen erheblichen Abstand der Mietzinsstaffeln, dann ist ein "Floaten", also die Anpassung nach oben und nach unten, möglich und die Kombination damit wirksam. Von einem solchen erheblichen Abstand der Mietzinsstaffeln kann ausgegangen werden, wenn dieser mindestens fünf Jahre beträgt (Anschluss OLG Brandenburg, Urteil vom 19.08.2009, 3 U 135/08; Urteil vom 27.06.2023, 3 U 88122).
3. Es bleibt mangels Entscheidungserheblichkeit offen, ob eine Wertsicherungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag, die gegen § 307 Abs. 1 BGB verstößt, ungeachtet der Regelung in § 8 PrKG ex tunc unwirksam ist.

OLG Dresden, 12. Zivilsenat, Urteil vom 11. Dezember 2025, Az.: 12 U 748/25



Oberlandesgericht

Dresden

Zivilsenat

Aktenzeichen: **12 U 748/25**

Landgericht Görlitz, Zweigstelle Außenkammern Bautzen, 5 O 54/24

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

Wohnungseigentümergeinschaft, ...

vertreten durch ihre Verwalterin A..... D..... GmbH, diese wird vertreten durch ihren Geschäftsführer

- Klägerin und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte W....., G....., ...

gegen

Z..... Z..... GmbH, ...

vertreten durch den Geschäftsführer

- Beklagte und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte D..... & Kollegen Partnerschaftsgesellschaft mbB, ...

wegen Forderung

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht D.....,

Richter am Oberlandesgericht A..... und

Richter am Oberlandesgericht U.....

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 22.10.2025 am 11.12.2025

für Recht erkannt:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Görlitz - Außenkammern Bautzen - vom 02.05.2025 (5 O 54/24) wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

3. Das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Görlitz - Außenkammern Bautzen - vom 02.05.2025 (5 O 54/24) und diese Entscheidung werden für vorläufig vollstreckbar ohne Sicherheitsleistung erklärt.

Die Beklagte kann 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.

G r ü n d e :

I.

Die Klägerin, die Wohnungseigentümergeinschaft für das Grundstück straße x - xa in R....., nimmt die Beklagte auf Zahlung rückständiger (Netto-)Miete für den Zeitraum von Januar 2023 bis Dezember 2024 aus zwei Mietverträgen über jeweils ein Wohngebäude auf dem Grundstück straße x - x in R..... in Anspruch.

Das Gesamtobjekt der beiden Gebäude auf dem genannten Grundstück war im Rohbau Mitte der 1990er Jahre errichtet, nicht aber fertiggestellt worden. Die Firma A..... Pflegedienst GmbH (im Folgenden: A.....), Alleingesellschafterin der beklagten GmbH, beabsichtigte ursprünglich, das Objekt anzukaufen und für die Nutzung als Einrichtung des Pflegedienstes umzubauen. Alternativ zu dieser Möglichkeit ging die A..... auf die Wohnresidenz R..... GmbH (im Folgenden: Wohnresidenz) zu, um die Option eines Ankaufes des Gesamtobjektes durch die Wohnresidenz und die nachfolgende Vermietung an die A..... bzw. die Beklagte zu erörtern. Eigentümerin des Gesamtobjektes war seinerzeit die B..... Bauprojekt straße/R..... GmbH (im Folgenden: BGR), über deren Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden war. Der Insolvenzverwalter der BGR gab mit notarieller Urkunde vom 14.07.2004 (Anlage K 8) eine Teilungserklärung gemäß § 8 WEG ab, in deren Folge im Objekt Wohnungs- und Teileigentum begründet wurde.

Im Ergebnis der Gespräche zwischen der Wohnresidenz und der A..... erwarb die Wohnresidenz mit notariellem Kaufvertrag vom 28.07.2014 das weiterhin im Rohbauzustand befindliche Gesamtobjekt von der BGR. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages beantragte die Wohnresidenz die Baugenehmigung zur Fertigstellung des Objektes, wobei die von der A..... bzw. von der Beklagten mitgeteilten Wünsche zur Nutzbarkeit des Objektes berücksichtigt wurden.

Die Wohnresidenz schloss mit der Beklagten jeweils am 03./08.12.2014 hinsichtlich der beiden auf dem Grundstück stehenden Wohngebäude Mietverträge, deren Gegenstand das Grundstück von ca. 13.000 m² und die Gesamtfläche des jeweils darauf befindlichen Wohngebäudes war, zum ausschließlichen Nutzungszweck des Betreibens einer Anlage des betreuten Wohnens und/oder als Wohnraum für Senioren-/Demenzwohngemeinschaften.

Hinsichtlich des einen Gebäudes umfasste dies eine Gesamtfläche von 2.418 m² mit 37 Pkw-Stellplätzen (Mietvertrag 1 als Anlage K 1) und hinsichtlich des anderen Gebäudes eine Gesamtfläche von 2.403 m² und 49 Pkw-Stellplätze (Mietvertrag 2 als Anlage K 2). Die zu Mietbeginn geschuldete monatliche Nettokaltmiete betrug im Mietvertrag 1 20.609,90 € und im Mietvertrag 2 17.776,64 €. Beide Mietverträge wurden befristet auf 20 Jahre mit Beginn am 01.09.2015 abgeschlossen, und der Beklagten als Mieterin wurde die zweifache Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils weitere fünf Jahre eingeräumt.

Zu beiden Mietverträgen schlossen die Wohnresidenz und die Beklagte am 13.03.2015

einen 1. Nachtrag (Anlagen K 18-1 und K 18-2).

Beide Mietverträge enthalten unter § 16 (Mietanpassung, Wertsicherungsklausel) folgende Regelung:

„16.1.

Es wird zunächst eine Staffelmiete wie folgt vereinbart:

Die Grundmiete gemäß § 4 beträgt für die Festmietzeit 20.609,90 € (bzw. 17.776,64 €) zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung. Diese Grundmiete nach § 4 erhöht sich:

ab der 1. Optionsziehung um 10 % der im Optionsziehungszeitraum geltenden Miete nach §§ 4, 16.2. zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung ab dem 1. Tag des Verlängerungszeitraumes;

ab der 2. Optionsziehung um 5 % der im Optionsziehungszeitpunkt geltenden Miete nach §§ 4, 16.2. zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung ab dem 1. Tag des Verlängerungszeitraumes.

16.2.

Darüber hinaus sind sich die Parteien einig, dass die Grundmiete sich ab dem Beginn des ersten Festmietzeitraumes, d.h. ab dem 01.09.2015 nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmung errechnen soll:

16.2.1

Die monatliche Netto-Grundmiete ändert sich automatisch am 1. Januar eines jeden Kalenderjahres in dem Verhältnis, in dem sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt für Dezember des jeweiligen Vorjahres, gegenüber dem Stand für Dezember des jeweils vorangegangenen Jahres verändert hat.

16.2.2

Die automatische Änderung der Miete wird der Vermieter im Fall einer Erhöhung und der Mieter im Fall einer Ermäßigung der Netto-Grundmiete schriftlich mitteilen. Zahlungsverzug einer Partei kann höchstens mit Zugang dieser schriftlichen Mitteilung eintreten. Eine etwaige Nachzahlung von Miete aufgrund der automatischen Änderung kann der Vermieter rückwirkend höchstens für die sechs Monate verlangen, die dem Zugang der schriftlichen Mitteilung bei dem Mieter vorhergingen.“

Die Wohnresidenz wurde am 02.01.2015 als Eigentümerin des Grundstückes im Grundbuch eingetragen. Das Gesamtobjekt wurde der Beklagten nach Durchführung der Umbauarbeiten im Jahre 2015 zur Nutzung gemäß den geschlossenen Mietverträgen übergeben.

Im Anschluss wurden die einzelnen Eigentumswohnungen von der Wohnresidenz an die Erwerber veräußert, welche nunmehr als Wohnungseigentümer die Klägerin als Wohnungseigentümergeinschaft bilden. Eine Liste der Erwerber hat die Klägerin als Anlage BE 2 vorgelegt.

Die Miete aus den beiden streitgegenständlichen Mietverträgen wurde (jedenfalls) ab dem Jahre 2018 von der Klägerin gefordert und von der Beklagten zunächst in angeforderter Höhe bezahlt. Dies gilt zunächst für die monatliche Kaltmiete, welche die Klägerin bis zum Ende des Jahres 2022 mit den Mietanpassungsschreiben vom 07.02.2018, vom 25.01.2019, vom 11.02.2020 und vom 15.03.2022 entsprechend der Indexvereinbarung jeweils aus

§ 16.2 der streitgegenständlichen Mietverträge anpasste. Wegen der insoweit von der Klägerin angepassten und von der Beklagten bezahlten Nettokaltmiete wird auf die Darstellung auf Seite 5 ff. des erstinstanzlichen Schriftsatzes der Klägerin vom 30.08.2024 Bezug genommen. Auch die Betriebskostenvorauszahlungen wurden von der Klägerin ab dem Jahre 2020 angepasst, woraufhin die Beklagte ohne Beanstandung bis Ende 2022 die geforderten Beträge bezahlte. Wegen der Einzelheiten wird auf die Darstellung auf Seite 3 ff. des erstinstanzlichen Schriftsatzes der Klägerin vom 30.08.2024 Bezug genommen.

Ab dem Januar 2023 zahlte die Beklagte den Erhöhungsbetrag nicht, welcher sich aus dem Mietanpassungsschreiben der Klägerin vom 15.03.2023 in Höhe von monatlich 1.585,87 € für Mietvertrag 1 und in Höhe von 1.870,00 € für Mietvertrag 2 ergab.

Nach Ankündigung mit Schreiben vom 17.05.2023 zahlte die Beklagte ab dem Monat Juni 2023 unter Berufung auf eine wirtschaftlich schwere Lage eine reduzierte monatliche Miete. Diese blieb gegenüber dem von der Klägerin begehrten Betrag hinsichtlich des Mietvertrags 1 um monatlich 4.323,61 € und hinsichtlich des Mietvertrags 2 um monatlich 5.229,00 € zurück. Für den Zeitraum ab Januar 2024 nahm die Klägerin mit ihrem Mietanpassungsschreiben vom 17.04.2024 eine weitere Anpassung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Indexvereinbarung vor. Die Zahlungen der Beklagten blieben im Zeitraum von Januar bis Dezember 2024 hinsichtlich des Mietvertrages 1 um 3.126,76 € und hinsichtlich des Mietvertrages 2 um 3.589,94 € hinter dem von der Klägerin begehrten Betrag zurück.

Im Zeitraum von Januar 2023 bis Dezember 2024 blieben die Mietzahlungen der Beklagten für beide streitgegenständlichen Verträge danach insgesamt im Umfang von 165.445,22 € hinter der von der Klägerin verlangten Miete zurück. Wegen der Darstellung der Zusammensetzung dieses Betrages im Einzelnen wird auf die Aufstellung auf Seite 2 bis 4 des erstinstanzlichen Schriftsatzes der Klägerin vom 03.02.2025 Bezug genommen. Die Klägerin verrechnete dabei die Zahlungen der Beklagten jeweils zuerst auf den Anspruch auf Zahlung von Nebenkostenvorauszahlungen, so dass Gegenstand der dargestellten Forderungsbeträge jeweils Nettomieten sind.

Aus den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 (Anlagen K 21 und K 22) ergaben sich jeweils Guthaben zugunsten der Beklagten, nämlich für 2022 in Höhe von 4.790,68 € und für 2023 in Höhe von 95.263,43 €. Den Gesamtbetrag in Höhe von 100.054,11 € hat die Klägerin mit den ältesten Forderungen aus ihrer Aufstellung verrechnet, wofür im Einzelnen auf die Darstellung auf Seite 5 f. des erstinstanzlichen Schriftsatzes der Klägerin vom 03.02.2025 Bezug genommen wird.

Danach besteht aus Sicht der Klägerin noch ein Rückstand für den Zeitraum Januar 2023 bis Dezember 2024 in Höhe von 65.391,11 €, der ihrem letzten Klageantrag in erster Instanz entspricht. Für die Zusammensetzung dieses Betrages im Einzelnen wird auf die Aufstellung auf Seite 7 des erstinstanzlichen Schriftsatzes der Klägerin vom 03.02.2025 Bezug genommen. Hinsichtlich des Differenzbetrages zu dem ursprünglich errechneten Zahlungsrückstand der Beklagten für das Gesamtobjekt im Zeitraum Januar 2023 bis Dezember 2024 in Höhe von insgesamt 165.445,22 €, nämlich im Umfang von 100.054,11 €, hat die Klägerin den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Klägerin hat vorgetragen, sie sei für die von ihr begehrte, rückständige Miete aktivlegitimiert. Die aktuellen Eigentümer der WEG-Einheiten hätten ihre Eigentumswohnungen bereits dergestalt erworben, dass die Beklagte als Generalmieter nicht nur die einzelnen Sondereigentumseinheiten angemietet habe, sondern die gesamten in den Anlagen zu den Mietverträgen genannten Einheiten und Flächen, wobei nicht lediglich

Sondereigentum betroffen sei, sondern auch Gemeinschaftseigentum. Da also Gegenstand der Mietverträge nicht einzelne Einheiten sondern eine Vielzahl von Flächen sei, die sowohl Sondereigentum als auch Gemeinschaftseigentum umfassten, sei die Klägerin als Wohnungseigentumsgemeinschaft mit dem Eigentumserwerb der Käufer in die Vermieterstellung eingetreten. Diese Gesamtbetrachtung sei auch im Interesse der Beklagten, weil ansonsten jeder einzelne Sondereigentümer seinen Mietvertrag hinsichtlich der eigenen Fläche gesondert kündigen könne.

Die von der Klägerin geltend gemachten Zahlungsrückstände seien auch begründet. Angesichts der Vorgeschichte der beiden streitgegenständlichen Mietverträge beinhalteten diese keine formularvertraglichen Regelungen. Die Indexanpassung sei vertraglich wirksam vereinbart worden. Eine Kombination einer Indexvereinbarung mit einer Staffelmiete liege nicht vor, da die Staffelmietvereinbarung nur für den Fall eingreife, dass die Beklagte als Mieterin nach Ablauf der noch laufenden Festmietzeit eine Verlängerungsoption ausübe.

Die Beklagte hat eingewandt, die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert. Wenn die von der Beklagten ursprünglich mit der Wohnresidenz als Vermieterin geschlossenen beiden Mietverträge überhaupt auf einen anderen Vermieter übergegangen seien, dann seien dies die einzelnen Käufer der Eigentumswohnungen, nicht aber die Klägerin. Auch für eine Prozessstandschaft der Klägerin nach § 9a WEG sei kein Raum. Im Übrigen sei die Wertsicherungsvereinbarung in § 16.2 der Mietverträge aufgrund der Kombination mit einer Staffelmiete gemäß § 16.1 unwirksam. Zudem stellt die Beklagte die dargestellte Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen in Abrede.

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 02.05.2025 die Beklagte antragsgemäß verurteilt, an die Klägerin 65.391,11 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.751,80 € nebst Zinsen zu bezahlen, und festgestellt, dass der Rechtsstreit im Übrigen erledigt ist.

Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Klägerin sei aktivlegitimiert. Zwar habe die Veräußerung des einzelnen Wohnungs- und Teileigentums an die Käufer zu einem Übergang des Mietvertrages gemäß § 566 BGB auf die einzelnen Eigentümer als Bruchteilsgemeinschaft geführt. Die Klägerin als Wohnungseigentumsgemeinschaft habe aber gemäß § 9a Abs. 2 WEG die Befugnis, die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit unter ihrem Namen klageweise geltend zu machen. In der Höhe sei der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete begründet. Die in § 16 der beiden Mietverträge vereinbarte Wertsicherungsklausel sei wirksam und von der Klägerin zutreffend angewandt worden. Die Berechnung der Forderungshöhe und die Verrechnung mit unstreitigen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen sei danach nicht zu beanstanden. Substantiierte und erhebliche Einwendungen gegen die von der Klägerin vorgetragene Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen habe die Beklagte trotz entsprechenden richterlichen Hinweises nicht vorgebracht.

Gegen das ihr am 15.05.2025 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 16.06.2025, einem Montag, Berufung eingelegt und diese - nach entsprechender Fristverlängerung - am 24.07.2025 begründet.

Sie trägt vor, die Klage sei schon unzulässig, weil die im Rubrum bezeichnete Klagepartei „Wohnungseigentümergeinschaft R.....“ in dieser Form weder rechts- noch parteifähig oder individualisierbar sei.

Es fehle zudem an der Aktivlegitimation der Klägerin. Vermieterin der beiden Mietverträge sei die Wohnresidenz, so dass allenfalls diese aktivlegitimiert sei. Ein Übergang auf die Klägerin sei allein nach § 566 BGB möglich, die Voraussetzungen dafür seien aber nicht festgestellt. Soweit sich eine Bruchteilsgemeinschaft der erwerbenden Sondereigentümer gebildet habe, sei diese eine von der Klägerin zu unterscheidende, rechtlich selbstständige Rechtspersönlichkeit. Im Übrigen werde bestritten, dass das Wohn- und Teileigentum vollständig an neue Eigentümer veräußert worden sei. Verfehlt sei auch der Verweis des Landgerichts auf § 9a Abs. 2 WEG. Um Rechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus WEG-Recht ginge es hier nicht. Ebenso wenig darum, dass ein oder mehrere Wohnungseigentümer Rechte der Gemeinschaft im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft im eigenen Namen geltend machten. Unter keinen denkbaren Umständen könne der WEG-Verband Vermieterin geworden sein. Selbst wenn eine Prozessstandschaft vorliege, könne die Klägerin jedenfalls nicht Leistung an sich fordern.

Die von der Klägerin geltend gemachten Mieterhöhungen seien nicht wirksam. Taugliche Feststellungen des Gerichts dazu fehlten. Die in den beiden Mietverträgen enthaltenen Wertsicherungsklauseln seien unwirksam, weil sie als vom Vermieter gestellte Formalklausel in unzulässiger Weise eine Staffelmiete mit einer Wertsicherungsklausel kombinierten, was dazu führe, dass die Miete nur zu Lasten des Mieters angepasst werden könne, nicht aber zu dessen Gunsten („upwards only“). Allein zulässig sei die Kombination einer an die letzte Staffelmietserhöhung anknüpfenden Indexierung der Miete, welche aber in den hier streitgegenständlichen Verträgen nicht vereinbart worden sei. Die Kombination von Staffelmiete und Wertsicherung führe auch zur Unklarheit der Klausel ab dem Jahr 2035. Als unwirksame, von der Vermieterin gestellte, Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) sei die Wertsicherungsklausel zudem rückwirkend unwirksam. Mietforderungen gegen die Beklagte aus den beiden streitgegenständlichen Mietverträgen könnten demzufolge nur in Höhe von monatlich 20.609,90 € bzw. von 17.776,64 € begründet sein.

Die Beklagte beantragt,

das angefochtene Urteil des Landgerichts Görlitz vom 02.05.2025, Az.: 5 O 54/24, aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil des Landgerichts unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Sie trägt vor, ihre korrekte Bezeichnung sei „Wohnungseigentümergeinschaft R....., ...straße x - xa, R.....“. Mit zutreffender Begründung habe das Landgericht die Aktivlegitimation der Klägerin bejaht. Entsprechend sei auch im Verhältnis der Klägerin zur Beklagten von Beginn des Mietverhältnisses an verfahren worden. Es habe dem ausdrücklichen Wunsch der Beklagten entsprochen, nicht nur eine Vielzahl einzelner Wohnungen, sondern von vornherein das Gesamtobjekt, bestehend aus Sonder- und Gemeinschaftseigentum, anzumieten. Mindestens sei hier von einer Prozessstandschaft der Klägerin nach § 9a Abs. 2 2. Alt. WEG auszugehen.

Bei den Indexklauseln in § 16 der beiden Mietverträge handele es sich nicht um vorformulierte Klauseln. Das Landgericht habe zutreffend ihre Wirksamkeit bestätigt.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 22.10.2025 Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet.

Der Senat teilt die Auffassung des Landgerichtes, dass die Klägerin für die Verfolgung der im vorliegenden Verfahren gegenständlichen Mietforderungen aktivlegitimiert ist (dazu 1.). Das Landgericht hat auch zutreffend den von der Klägerin geltend gemachten Zahlungsanspruch dem Grunde und der Höhe nach bejaht (dazu 2.).

1. Die Beklagte wendet zwar zutreffend ein, dass das Landgericht zu Unrecht unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 24.01.1973 (VIII ZR 163/71, NJW 1973, 455) von einem Übergang der beiden Mietverträge aus dem Dezember 2014 auf die einzelnen Erwerber des Wohnungseigentums als Bruchteilsgemeinschaft ausgeht (dazu 1.1).

Die Aktivlegitimation der Klägerin ergibt sich aber aus § 9a Abs. 2 2. Alt. WEG, weil es sich bei den mit der Klage geltend gemachten Zahlungsansprüchen um solche handelt, die sich zwar auch aus den Rechten der einzelnen Wohnungseigentümer ergeben, für die aber eine einheitliche Rechtsverfolgung durch die Klägerin erforderlich ist (dazu 1.2).

1.1 Dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 24.01.1973 (a.a.O.) lag der Fall zugrunde, dass ein vermietetes Grundstück geteilt und die einzelnen Teile an verschiedene Erwerber veräußert wurden. Es lässt sich deshalb nicht auf den vorliegend zu beurteilenden Fall übertragen, in welchem zunächst das Grundstück mit der Teilungserklärung vom 28.07.2004 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, dann ein einheitlicher Mietvertrag über sämtliche Flächen geschlossen und sodann die Veräußerung an die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer durchgeführt wurde, welche Mitglieder der Klägerin sind.

In einer solchen Konstellation, in welcher Gegenstand des Mietvertrages nicht nur das Sondereigentum ist, sondern auch Gemeinschaftseigentum mitvermietet wird, ist im Falle der Veräußerung die Vorschrift des § 566 BGB einschränkend dahin auszulegen, dass sie sich nur auf die Veräußerung des Sondereigentums beschränkt und keine Anwendung auf die damit notwendig zusammenhängende Veräußerung der Anteile am Gemeinschaftseigentum findet (grundlegend BGH, Rechtsentscheid vom 28.04.1999, VIII ARZ 1/98, NJW 1999, 2177; ebenso OLG Nürnberg, Urteil vom 24.04.2013, 12 U 932/12, ZWE 2013, 323, 328 ff.; näher zur einschränkenden Auslegung des § 566 BGB: Streyl in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl., § 566 BGB Rn. 79 ff. m.w.N.). Die beiden Mietverträge aus dem Dezember 2014 gingen danach im Ergebnis nicht auf eine Bruchteilsgemeinschaft der Erwerber des Wohnungs- und Teileigentums über, sondern hinsichtlich der jeweils auf das veräußerte Sondereigentum bezogenen Teile auf die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer.

Soweit die Beklagte den Übergang des Eigentums an die zur Klägerin gehörenden Wohnungs- und Teileigentümer in Abrede gestellt hat, ist dies als pauschaler, unsubstanziierter Einwand gegen das konkrete, substantiierte Vorbringen der Klägerin, welche eine Auflistung der Eigentümer als Anlage BE 2 vorgelegt hat, prozessual unbeachtlich.

1.2 Die Klägerin kann gemäß § 9a Abs. 2 2. Alt. WEG die hier in Form von Mietforderungen bestehenden Rechte der Wohnungseigentümer selbst verfolgen, weil die einheitliche

Rechtsverfolgung insoweit erforderlich ist.

Maßgeblich ist dafür, ob im Ergebnis einer wertenden Betrachtung schutzwürdige Belange der Wohnungseigentümer an einer einheitlichen Rechtsverfolgung des grundsätzlich vorrangige Interesse des Rechtsinhabers, hier des Wohnungs- oder Teileigentümers bezüglich seines Sondereigentums, seine Rechte selbst und eigenverantwortlich auszuüben und prozessual durchzusetzen, deutlich überwiegen (vgl. BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 13; Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17, NJW 2019, 1216 Rn. 11; Hügel/Elzer in Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 4. Aufl., § 9a Rn. 103; J. Emmerich in Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz, 21. Aufl., § 9a Rn. 110). Im Rahmen der danach gebotenen, typisierenden Betrachtung ist im vorliegenden Falle ein überwiegendes Interesse der Klägerin an der einheitlichen Rechtsverfolgung der Mietforderungen zu bejahen, weil Gegenstand der Mietverträge vom Dezember 2014 jeweils sowohl die Gesamtfläche des Wohngebäudes als auch die Fläche des zugehörigen Grundstückes war und die gesonderte Verfolgung der einzelnen, auf die Wohnungseigentümer entfallenden Teilforderungen praktisch kaum durchführbar wäre und einen zusammengehörigen Lebenssachverhalt künstlich aufspalten würde. Aus den gleichen Gründen bestand kein oder kaum ein Interesse der einzelnen Wohnungseigentümer, die lediglich auf ihr Sondereigentum bezogenen Rechte selbst und eigenverantwortlich auszuüben und prozessual durchzusetzen. Gleiches gilt bei objektiver Betrachtung auch für die Beklagte als Mieterin.

2. Die Beklagte schuldet die von der Klägerin geltend gemachten, Mietforderungen aus den Mietverträgen vom Dezember 2014 i.V.m. § 535 Abs. 2 BGB.

Bei Ihrer Berechnung hat die Klägerin die Ausgangsmiete der beiden Mietverträge vom Dezember 2014 mit dem Nachtrag vom März 2015 von monatlich 20.489,90 € bzw. 17.376,64 € netto zugrunde gelegt und die von ihr vorgenommenen Mietanpassungen aufgrund der Wertsicherungsklausel in § 16.2 der beiden Mietverträge berücksichtigt. In geringem Umfang sind daneben eingeflossen die von der von Seiten der Klägerin ausgesprochenen Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Beklagte stellt zu Unrecht die Wirksamkeit der Wertsicherungsklausel in Abrede (dazu 2.1) und wendet sich ohne Erfolg gegen die Richtigkeit der Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen (dazu 2.2).

Die dem Grunde nach bestehenden Mietforderungen der Klägerin sind demzufolge auch der Höhe nach zutreffend berechnet und vom Landgericht im Urteil vom 02.05.2025 berücksichtigt worden. Infolge der unstrittigen Guthaben der Beklagten aus den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 und ihrer Verrechnung mit der Klageforderung trat deshalb auch die von der Klägerin erstinstanzlich erklärte Hauptsachenerledigung ein, so dass das Landgericht insoweit zutreffend im angefochtenen Urteil vom 02.05.2025 die Hauptsachenerledigung festgestellt hat.

2.1 Unbegründet ist der Einwand der Beklagten, die Wertsicherungsklausel sei gemäß § 2 Abs. 1, Abs. 3 PrKG wegen unangemessener Benachteiligung der Beklagten unwirksam, weil zum einen die Indexierung schon für einen Zeitraum vor Vertragsbeginn vorgesehen werde (dazu 2.1.1) und zum anderen die Kombination der Wertsicherungsklausel in § 16.2 der Mietverträge mit der Staffelmiete in § 16.1 der Mietverträge zu einer Regelung führe, nach welcher die Miete nur nach oben angepasst werden könne (dazu 2.1.2). Es kommt hinzu, dass selbst eine infolge des Verstoßes gegen § 2 Abs. 3 PrKG vorliegende Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel gemäß § 8 PrKG erst mit Wirkung für die Zukunft

(„ex nunc“) ab dem Zeitpunkt eintritt, an welchem der Wirksamkeitsverstoß durch ein rechtskräftiges Feststellungsurteil festgestellt worden ist. Für die im vorliegenden Rechtsstreit zu beantwortende Frage, inwieweit die von Seiten der Klägerin vorgenommenen Mietanpassungen zu einer im Verhältnis der Parteien wirksamen Miete im streitgegenständlichen Zeitraum von Januar 2023 bis Dezember 2024 geführt haben, ist die Frage, ob ein Verstoß der Wertsicherungsklausel gegen das PrKG vorliegt, danach unerheblich.

Auch der Einwand der Beklagten, die Wertsicherungsklausel sei rückwirkend („ex tunc“) unwirksam, weil es sich um eine von der Wohnresidenz als damaliger Vermieterin gestellte AGB i.S.v. § 305 Abs. 1 BGB handele, welche die Beklagte i.S.v. § 307 Abs. 1 BGB unangemessen benachteilige, ist unbegründet (dazu 2.1.3). Selbst wenn man mit der Beklagten und entgegen den vorstehenden Ausführungen davon ausginge, dass die Wertsicherungsklausel in § 16.2 in Kombination mit der Staffelmietvereinbarung in § 16.1 der Mietverträge zu einer rückwirkenden Unwirksamkeit gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB führe, würde dies erst ab demjenigen Zeitpunkt wirksam werden, in welchem es zur Kombination der beiden Regelungen kommt, also erst nach Ablauf der Festmietzeit von 20 Jahren gemäß § 3.1 der beiden Mietverträge, mithin erst ab dem 01.09.2035, für den Fall, dass die Beklagte als Mieterin von der ihr in § 3.2 der beiden Mietverträge gewährten Verlängerungsoption Gebrauch macht. Die im vorliegenden Verfahren streitgegenständlichen Mietforderungen der Jahre 2023 und 2024 wären demzufolge auch dann nicht von dieser behaupteten Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel betroffen, wenn man entgegen der Auffassung des Senates die Unwirksamkeit unterstellen würde.

2.1.1

Zu Unrecht hat die Beklagte im erstinstanzlichen Verfahren eingewandt, die Regelung in Ziff. 16.2.1 der beiden Mietverträge beinhalte die Bestimmung, dass die Miete zum 01.01.2016 auf der Grundlage der Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) im Zeitraum von Dezember 2014 bis Dezember 2015 erhöht werde, was zur Einbeziehung eines vor Vertragsbeginn liegenden Zeitraumes bei der Indexierung führe.

Die Auslegung dieser Regelung nach §§ 133, 157 BGB ergibt, dass der Vergleich zwischen dem Stand des Indexes im Dezember des Vorjahres und dem Dezember des jeweils vorangegangenen Jahres erst dann vorgenommen wird, wenn beide Zeiträume nach Vertragsbeginn liegen. Auch wenn sich dies nicht unzweideutig aus dem Wortlaut der Regelung in Ziff. 16.2.1 der beiden Mietverträge ergibt, folgt es aus dem Zweck dieser vertraglichen Regelung, eine Wertsicherung zu gewährleisten, also die bei Vertragsbeginn vereinbarte Miete vor dem Verlust des danach eintretenden Geldwertverfalls zu bewahren. Dem Verhalten der Mietvertragsparteien nach Vertragsschluss lässt sich zudem zur Überzeugung des Senates entnehmen, dass sie ein diesbezügliches, gemeinschaftliches Verständnis vom Inhalt der vertraglichen Regelung hatten, welches jeder anderen Auslegung des Vertragsinhaltes vorgeht (vgl. dazu BGH, Versäumnisurteil vom 16.06.2009, XI ZR 145/08, BGHZ 181, 278-292, Rn. 16f., Beschluss vom 30.04.2014, XII ZR 124/12, BeckRS 2014, 10546 Rn. 17). Die erste Mietanpassung nach dem Vertragsschluss wurde nämlich mit Schreiben der Verwaltung der Klägerin vom 07.02.2018 genau in diesem Sinne durchgeführt, nämlich indem die Entwicklung des VPI ab dem Monat Dezember 2015 berücksichtigt wurde, und die Beklagte hat die sich daraus errechnete Mieterhöhung ohne Einwand bezahlt. Ein schon bei Vertragsschluss übereinstimmendes Verständnis der vertraglich vereinbarten Indexanpassung lässt sich daraus indiziell entnehmen.

2.1.2

Nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 PrKG liegt eine unangemessene Benachteiligung vor, wenn die Wertsicherungsklausel zwar zu einer Anpassung der Miete nach oben, also einer Mietsteigerung, führen kann, nicht aber zu einer Mietanpassung nach unten, also einer Mietabsenkung. Entgegen der Auffassung der Beklagten trifft dies aber für die Wertsicherungsklausel in § 16.2 der beiden Mietverträge nicht zu.

Das Landgericht hat im angefochtenen Urteil vom 02.05.2025 zunächst zutreffend ausgeführt, dass die Wertsicherungsklausel nach ihrer sprachlichen Fassung in § 16.2.2 sowohl die Möglichkeit eines Anstiegs der Miete als auch die Möglichkeit einer Absenkung der Miete vorsieht.

Soweit die Beklagte darüber hinaus geltend macht, dass eine nach der sprachlichen Fassung der Wertsicherungsklausel mögliche Anpassung der Miete nach unten faktisch dadurch ausgeschlossen sei, dass die Wertsicherungsklausel in § 16.2 der beiden Mietverträge mit einer Staffelmiete in § 16.1 der beiden Mietverträge kombiniert sei und gerade der Umstand dieser Kombination im Ergebnis zu einer Regelung führe, die lediglich eine Anpassung der Miete nach oben zulasse, trifft dies nicht zu und wird auch nicht durch die Ausführungen im Urteil des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 27.06.2023 (3 U 88/22) getragen, welches die Beklagte der Berufungsbegründung vom 23.07.2025 im Abdruck beigefügt hat. Das Oberlandesgericht Brandenburg führt zwar im Urteil vom 27.06.2023 (a.a.O., BeckRS 2023, 18419) und in der dort von ihm in Bezug genommenen, vorangegangenen Entscheidung desselben Senates, dem Urteil vom 19.08.2009 (3 U 135/08, NZM 2009, 860) aus, die Unwirksamkeit einer Wertsicherungsklausel wegen Verstoßes gegen § 2 Abs. 3 Nr. 1 PrKG könne sich aus der Kombination einer Wertsicherungsklausel mit einer anderen Klausel ergeben, wenn sich infolge dieser Kombination eine gesetzlich missbilligte Wirkung einstellen würde. In diesem Sinne komme die Unwirksamkeit der Kombination einer Wertsicherungsklausel mit einer Vereinbarung über eine Staffelmiete dann in Betracht - wie dies auch in der Literatur (vgl. Usinger NZM 2009, 297, 298 f.) angenommen werde -, wenn die Kombination ein „Floaten“ unmöglich mache, also eine Anpassung nach oben und nach unten entsprechend der eingetretenen Indexveränderung.

Das Oberlandesgericht Brandenburg trifft aber - zu Recht - sowohl im Urteil vom 19.08.2009 (a.a.O., Seite 863) als auch im Urteil vom 27.06.2023 (a.a.O., Rn. 27) keine generelle Entscheidung zur Unwirksamkeit der Kombination von Wertsicherungsklauseln und Staffelmietvereinbarungen. Vielmehr erklärt es in beiden Entscheidungen die ihm konkret zur Überprüfung gestellte Kombination für zulässig. Dazu führt es jeweils aus, dass die zu überprüfenden Klauseln in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht dazu führten, dass allein die Erhöhung der Miete eintreten könne. Als wesentliches Argument dafür führt es aus, dass Mietzinsstaffeln mit einem zeitlichen Abstand von jeweils fünf Jahren keinesfalls vorzeichnen würden, dass zwischenzeitlich ein Absinken der Miete infolge parallel vereinbarter Indexklauseln ausgeschlossen sei. Die in der Literatur für unwirksam gehaltene Klauselkombinationen seien vielmehr dadurch gekennzeichnet, dass in jeweils kurzen Zeiträumen von maximal zwei Jahren sich fest bezifferte Staffelerhöhungen und Indexvereinbarungen zeitlich genau überschneiden. Zudem fehle regelmäßig eine „Relevanzgrenze“ wie sie die Parteien im zu entscheidenden Sachverhalt mit dem Erfordernis einer 10%igen Indexänderung vereinbart hätten. Im Urteil vom 27.06.2023 (a.a.O., Rn. 27) führt das OLG Brandenburg zusätzlich aus, dass der Ausschluss einer indexbedingten Absenkung der Miete auch deshalb im konkreten Fall nicht festgestellt werden könne, weil die Indexierung erst zu einem Zeitpunkt nach Wirksamwerden der letzten Staffelmietserhöhung einsetze.

In Übereinstimmung mit diesen beiden Entscheidungen des Oberlandesgerichts Brandenburg hält der Senat eine Wertsicherungsklausel nicht automatisch für unwirksam nach § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1 PrKG, wenn sie mit einer Staffelmietvereinbarung kombiniert wird, sondern nur dann, wenn i.S.v. § 2 Abs. 3 Nr. 1 PrKG festgestellt werden kann, dass die Klausel im Ergebnis dazu führt, dass infolge der Indexanpassung nur eine Anhebung der Miete möglich ist. Der Senat teilt zudem die Auffassung des Oberlandesgerichts Brandenburg aus dem Urteil vom 19.08.2009 (a.a.O.), wonach jedenfalls in denjenigen Fällen, in denen die Mietzinsstaffeln einen erheblichen zeitlichen Abstand aufweisen, wovon im Falle eines Abstandes von fünf Jahren auszugehen sei, eine Anpassung der Miete lediglich nach oben infolge der Klauselkombination keineswegs vorgezeichnet ist.

Nach diesen Maßstäben aber führt die im vorliegenden Fall zu beurteilende Kombination einer Wertsicherungsklausel mit einer Staffelmietvereinbarung in § 16 der beiden Mietverträge nicht zu einer Unwirksamkeit nach § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1 PrKG, denn die Staffeln der Staffelmieterrhöhung in § 16.1 der beiden Mietverträge knüpfen an den Verlängerungszeitraum an, den die Beklagte nach der Regelung in § 3.2 der beiden Mietverträge durch Option jeweils für fünf Jahre herbeiführen kann. Sie haben demzufolge einen Abstand von fünf Jahren, so dass nicht festgestellt werden kann, dass die Klauselkombination von vornherein nur zu einer Anpassung der Miete nach oben führen kann.

Im Ergebnis ist die in § 16.2 der beiden Mietverträge vereinbarte Wertsicherungsklausel wirksam, denn sie verstößt nicht gegen § 2 Abs. 1 PrKG., insbesondere nicht gegen § 2 Abs. 3 Nr. 1 PrKG.

2.1.3

Es ist schon zweifelhaft, ob es sich bei der Wertsicherungsklausel um von der ursprünglichen Vermieterin, der Wohnresidenz, gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) i.S.v. § 305 Abs. 1 BGB handelt (dazu 2.1.3.1).

Bejaht man dies dennoch und sieht in der Wertsicherungsklausel nicht eine Preishauptabrede, sondern eine Preisnebenabrede (offen gelassen von BGH, Urteil vom 26.05.2021, VIII ZR 42/20, NZM 2021, 878 Rn. 21), welche sowohl der Angemessenheitskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB als auch der Transparenzkontrolle aus § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unterliegt, hält sie dieser Kontrolle stand, ist also wirksam (dazu 2.1.3.2).

Es stellt sich deshalb nicht die umstrittene Frage, ob eine als AGB gestellte Wertsicherungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag, die gegen § 307 Abs. 1 BGB verstößt, ungeachtet der Regelung in § 8 PrKG ex tunc unwirksam wäre (dazu 2.1.3.3).

2.1.3.1

Auf der Grundlage des Sachvortrages der Parteien kann nicht festgestellt werden, dass es sich bei der Mietanpassungsklausel in § 16 der beiden Mietverträge um eine von der Wohnresidenz als der damaligen Vermieterin gestellte AGB i.S.v. § 305 Abs. 1 BGB handelt.

Selbst wenn man von einem Stellen der Regelung in § 16 der beiden Mietverträge durch die Wohnresidenz als damaliger Vermieterin ausgehen und mit der Beklagten annehmen würde, dass die Klägerin die Voraussetzungen eines Aushandelns i.S.v. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB nicht schlüssig vorgetragen hat, lägen nach dem unwidersprochenen Vortrag der Klägerin zur Entstehung der beiden Mietverträge vom Dezember 2014 die Voraussetzungen von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht vor, weil die Wohnresidenz als damalige Vermieterin danach keine Mehrfachverwendungsabsicht gehabt hätte.

AGB müssen gemäß § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert worden sein, was erfordert, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses wenigstens ihre dreimalige Verwendung beabsichtigt ist (vgl. etwa BGH, Urteil vom 11.07.2019, VII ZR 266/17, NJW 2019, 2997 Rn. 31). Hier wurden die beiden Mietverträge gefertigt, um das von vornherein abgesprochene Modell des Ankaufs und der Sanierung des Objektes von Seiten der Wohnresidenz und der im Anschluss erfolgenden Vermietung an die Beklagte zu realisieren. Über eine Absicht, den verwendeten Mietvertrag und insbesondere die verwendete Wertsicherungsklausel für einen weitergehenden Anwendungsbereich von mindestens drei Fällen zu verwenden, ist nichts bekannt und wurde nichts vorgetragen. Vielmehr spricht der unwidersprochene Vortrag der Klägerin dazu, dass man bewusst nach einem Austausch der späteren Vertragsparteien die Kombination einer Wertsicherungsklausel für die anfängliche Befristung von 20 Jahren und einer Staffelmiete für die zweimalige Optionsverlängerung danach, vereinbart habe, gegen eine Mehrfachverwendungsabsicht. Allenfalls der Umstand, dass die Mietverträge darauf angelegt sind, dass in diese eine Vielzahl von Erwerbern eintreten soll, könnte vielleicht als Mehrfachverwendungsabsicht gewertet werden (siehe hierzu – allerdings anders gelagert – BGH, Urteil vom 13.11.2025, III ZR 165/24, BeckRS 2025, 33108 Rn. 30 f.).

2.1.3.2

Eine unangemessene Benachteiligung der Wertsicherungsklausel i.S.v. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt nicht vor.

Die Beklagte macht diese unter dem Gesichtspunkt geltend, die Wertsicherungsklausel in § 16.2 der beiden Mietverträge führe in Kombination mit der Staffelmiete in § 16.1 der beiden Mietverträge dazu, dass die Miete nur nach oben angepasst werden könne. Dieser Einwand ist aber unberechtigt. Auf die Ausführungen oben unter Ziff. II. 2.1.2 wird Bezug genommen.

2.1.3.3

Ob eine Indexvereinbarung in einem Gewerberaummietvertrag, die gegen § 307 Abs. 1 BGB verstößt, ungeachtet der Regelung in § 8 PrKG ex tunc unwirksam ist, ist bislang nicht höchstrichterlich geklärt.

Im Rahmen einer Entscheidung zu einer Preisanpassungsklausel in einem Gaslieferungsvertrag hat allerdings der Bundesgerichtshof (Urteil vom 14.05.2014, VIII ZR 114/13, NJW 2014, 2708 Rn. 53 ff.) Ausführungen zum Verhältnis von § 307 Abs. 1 BGB einerseits und § 8 PrKG andererseits gemacht.

Der Bundesgerichtshof (a.a.O.) führt aus, eine Preisklausel, die zwar gegen § 1 Abs. 1 PrKG verstoße, gleichwohl aber nicht gemäß § 8 PrKG unwirksam sei, sei auch nicht allein wegen des Verstoßes gegen § 1 PrKG gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Eine unangemessene Benachteiligung, die nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Unwirksamkeit einer solchen Klausel von Anfang an (ex tunc) führe, könne aus den Bestimmungen und Wertungen des Preisklauselgesetzes nicht hergeleitet werden, weil das Preisklauselgesetz eine gegen § 1 Abs. 1 PrKG verstoßende Klausel zunächst weiterhin als wirksam behandle und erst nach rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes für die Zukunft unwirksam werden lasse.

Wenn aber eine gegen das Preisklauselgesetz verstoßende Klausel erst nach rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes und dann auch nur ex nunc unwirksam sein solle, könne eine solche Klausel vor rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes erst recht nicht gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB rückwirkend unwirksam sein. Die gegenteilige Auffassung sei mit dem Wortlaut des § 8 PrKG und dem aus den Gesetzesmaterialien hervorgehenden Normzweck nicht zu vereinbaren. Der Gesetzgeber habe die Wirksamkeit vereinbarter Preisklauseln bis zu dem in § 8 PrKG geregelten Zeitpunkt ihrer Unwirksamkeit bewusst in Kauf genommen,

um die mit einer rückwirkenden Unwirksamkeit der Preisklausel verbundene Rechtsunsicherheit angesichts der sich dann stellenden Fragen der Vertragsauslegung, -anpassung und -rückabwicklung zu vermeiden. Dies würde unterlaufen, wenn ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz ohne weiteres zu einer unangemessenen Benachteiligung i.S.v. § 307 Abs. 1 BGB gleichzusetzen und die betreffende Preisklausel damit von Anfang an unwirksam wäre. Dagegen spreche auch die unterschiedliche Zielrichtung der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle und des Preisklauselgesetzes. Während beim Preisklauselgesetz stabilitäts-, preis- und verbraucherpolitische Ziele im Vordergrund stünden und das Verbot bestimmter Preisklauseln im öffentlichen Interesse am Schutz vor inflationären Tendenzen liege, sei dieser Gesichtspunkt für die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle, bei der überprüft werde, ob die beiderseitigen Interessen im Vertrag angemessen berücksichtigt würden, nicht maßgebend.

Vorstehendes könnte dazu führen, dass zwar formularvertragliche Preisklauseln neben der Kontrolle durch das Preisklauselgesetz auch der Kontrolle nach § 307 BGB unterliegen können, ein Verstoß gegen die Wertungen und Bestimmungen des Preisklauselgesetzes aber nicht zu einer anfänglichen Unwirksamkeit führt, es vielmehr bei der Regelung des § 8 PrKG verbleibt (i.d.S. Schlimm/Hörndler, NZM 2024, 458, 467; Schweitzer in Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl., § 8 PrKG Rn. 15; Bartholomäi/Stellmann in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch Geschäftsraummieta, 5. Aufl., § 10 C II Rdnr. 157; Geldmacher in Fritz/Geldmacher/Leo, Gewerberaummietrecht, 5. Aufl., Rn. 441). Ein in der unangemessenen Benachteiligung nach § 2 Abs. 1, Abs. 3 PrKG liegender Verstoß könnte dann nicht zu einer anfänglichen Unwirksamkeit wegen Verstoßes (auch) gegen § 307 Abs. 1 BGB führen. Vorausgesetzt wäre dabei allerdings, dass der Prüfungsmaßstab für die unangemessene Benachteiligung in § 2 Abs. 1 Satz 2 PrKG einerseits und in § 307 Abs. 1 BGB andererseits identisch ist (so auch OLG Schleswig, Beschluss vom 05.02.2024, 12 U 69/23, BeckRS 2024, 3735 Rn. 35; Schweitzer a.a.O. Rn. 13; anders aber OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.06.2025, 10 U 146/24, BeckRS 2025, 12177 Rn. 17; Schultz in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummieta, 6. Aufl., § 55 Rn. 137).

Im vorliegend zu beurteilenden Fall kommt es auf diese Frage allerdings nicht entscheidend an, weil ein Verstoß der Wertsicherungsklausel in § 16.2 der beiden Mietverträge gegen § 307 Abs. 1 BGB nicht vorliegt (siehe oben II. 2.1.3.2).

2.2

Der pauschale, unsubstantiierte Einwand der Beklagten gegen die Wirksamkeit der von Seiten der Klägerin ausgesprochenen und im Verfahren substantiiert vorgetragenen Erhöhungen der Nebenkostenvorauszahlungen, bei dem es die Beklagte nach entsprechendem Hinweis durch das Landgericht in der vorletzten mündlichen Verhandlung vom 07.02.2025 beließ und den sie auch im Berufungsverfahren nicht konkretisierte, ist prozessual unbeachtlich.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 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.

D.....

A.....

U.....