

ROWEDDER ZIMMERMANN HASS  
RECHTSANWÄLTE

Postfach 10 27 54 68027 Mannheim

CDU Kreisvorstand  
z. Hd. Frau Kreisgeschäftsführerin  
Mareike Pilz  
Elisabethstraße 3  
68165 Mannheim

Prof. Heinz Rowedder<sup>1</sup>

Dr. Klaus Zimmermann<sup>2</sup>  
Fachanwalt für Steuerrecht

Dr. Peter Hass<sup>3</sup>

Prof. Dr. Ralph Landsittel  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Fachanwalt für Erbrecht

Prof. Dr. Andreas Pentz  
Fachanwalt für Handels- und  
Gesellschaftsrecht

André Haug

Ingrid Stahl

Dr. Alexander Belz

Lisa Schmidt

Jessica Herbel

Augustaanlage 59  
68165 Mannheim  
Telefon 06 21-4 19 38-0  
Telefax 06 21-4 19 38-80  
mail@rowedder.de  
www.rowedder.de

**Gutachten zu den Mietverhältnissen Elisabeth-  
straße 3, 68165 Mannheim und anderen Fragen**

20.10.2020  
031233/20LA/1s  
D4507-20  
Steuer-Nr.: 38171/27806  
FA 2838  
USt-IDNr. DE143856202

Sehr geehrte Frau Pilz,

aufgrund der Mail des Mannheimer Morgen (MM), dort Herrn Stefan Proetel, vom Abend des 15.10.2020 mit der Herr Löbel aufgefordert wurde, bis spätestens Freitag, 16.10.2020, 13:00 Uhr, 4 Fragen zu beantworten wurde ich vom Kreisvorstand gebeten, mir die Unterlagen zu den Mietverhältnissen Elisabethstraße 3, 68165 Mannheim durchzusehen und auf eventuelle Unregelmäßigkeiten hin zu überprüfen. Dabei stellt sich mir das Problem, dass die Fragen, die in der Mail des MM gestellt wurden derart unspezifiziert sind, dass sich hieraus kein konkreter Überprüfungsrahmen herleiten lässt.

Ergänzend hat mich Herr Löbel gebeten zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:



- Durfte Herr Löbel auf die Haustür ein Schild mit dem Hinweis auf das Einzelunternehmen Nikolas Löbel pr.event.marketing anbringen, auch wenn insoweit kein Mietvertrag existiert?
- Ist dem CDU Kreisverband Mannheim ein Schaden entstanden?
- Sind Sie als Kreisgeschäftsführerin dazu berechtigt Untermietverträge über vom Kreisverband angemietete Räume abzuschließen?
- Stellt es ein In-sich-Geschäft dar, wenn die Kreisgeschäftsführerin einen Untermietvertrag mit dem CDU-Kreisvorsitzenden in seiner Funktion als MdB oder als Geschäftsführer einer GmbH schließt?

### **A) Zusammenfassung**

Meine Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### I. Anfrage MM vom 15.10.2020

1. Der Garagen-Mietvertrag vom 29.01.2018 war zu korrigieren, was aber bereits erfolgt ist.
2. Die Zahlungsmodalität im Hinblick auf den Mietvertrag B, I, 5 sollte auf die übliche monatliche Zahlung umgestellt werden.

#### II. Ergänzende Fragen

1. Mietverträge können durch konkludentes Verhalten verändert werden. Hierum handelt es sich offenbar bei der Gestattung des zusätzlichen Hinweises.
2. Ein Schaden des CDU-Kreisverbandes Mannheim ist mir nicht ersichtlich.

3. Sie als Kreisgeschäftsführerin waren berechtigt Untermietverträge über Räume, die der Kreisverband angemietet hat, abzuschließen.
4. Die Abschlüsse der Untermietverträge, die Sie in Ihrer Funktion als Kreisgeschäftsführerin mit dem CDU-Kreisvorsitzenden in seiner Funktion als MdB oder als Geschäftsführer seiner GmbH vorgenommen haben, stellen keine In-sich-Geschäfte dar.

## **B) Unterlagen**

Mein Gutachten basiert auf folgenden, mir vorgelegten Unterlagen

### I. Mietverträge

1. Mietvertrag für Geschäftsräume zwischen AS Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG und CDU Kreisverband Mannheim (Hauptmieter) vom 02.05.2016;
2. Zwei Mietverträge über Garagenstellplätze und Car-Ports vom 29.01.2018;
3. Untermietvertrag zwischen dem Hauptmieter und dem Kreisverband der Jungen Union vom 21./25.11.2016;
4. Untermietvertrag zwischen dem Hauptmieter und Herrn Löbel in seiner Funktion als MdB vom 30.10.2017;
5. Untermietvertrag zwischen dem Hauptmieter und der Löbel Projektmanagement GmbH vom 15.05.2019.

### II. Sonstige Unterlagen

1. Kontoauszug der Volksbank Sandhofen eG, Kontonummer 29.7290.00 vom 16.09.2020;

2. Protokoll der Kreisvorstandssitzung vom 14.11.2016;
3. Protokoll der Kreisvorstandssitzung vom 12.11.2015;
4. Satzung der CDU Landesverband Baden-Württemberg, Stand 12.12.2017 2. Auflage;
5. Gestattungserklärung des Vermieters zur Untervermietung vom 16.10.2020;
6. Bestätigung des Vermieters vom 19.10.2020 mit Wohnflächenberechnung Wohn- und Geschäftshaus Elisabethstraße 3, 68165 Mannheim;
7. Zustimmung des Vermieters vom 16.10.2020.

### **C) Prüfungen**

#### **I. Mietverträge**

1. Hauptmietvertrag für Geschäftsräume vom 02.05.2016

Mit Abschluss dieses Vertrages wurde der Beschluss des Kreisvorstandes vom 12.11.2015 (B, II, 3) umgesetzt. In den Sondervereinbarungen dieses Vertrages ist festgehalten, dass die Untervermietung parteiintern gestattet ist. Nach der Bestätigung des Vermieters gemäß B, II, 6 beträgt die gesamte, mit diesem Vertrag angemietete Fläche 187,41m<sup>2</sup>. die Nettomiete beläuft sich auf € 1.750/p.m. und der m<sup>2</sup>-Preis beträgt kalt € 9,33.

2. Garagen-/Carport-/Stellplatz-/Mietvertrag vom 29.01.2018

Dieser Vertrag wurde offensichtlich irrtümlich zunächst zwischen dem Vermieter und Herrn Löbel persönlich geschlossen.

Dieser Fehler wurde sodann rückwirkend korrigiert, indem ein neuer Vertrag zwischen dem Vermieter und dem Hauptmieter über die Garage mit dem Datum des 29.01.2018 geschlossen wurde.

### 3. Untermietverträge

#### a) Grundsatz

Die Erzielung von Mieteinnahmen durch den Hauptmieter entspricht dem Ergebnis der Diskussion in der Kreisvorstandssitzung vom 12.11.2015 (B, II, 3).

#### b) Vorbemerkungen

Die Mietsache ist aufgeteilt in abgetrennte Flächen, die in den jeweiligen Untermietverträgen als Anlage beigefügten Kopien aus dem Exposé mit den entsprechenden Grundrisszeichnungen als Büro 1 - 4 bezeichnet werden, sowie einem Besprechungsraum. Daneben weist die Mietsache Allgemeinflächen auf, die in dem Grundriss als Empfang/Arbeitsplatz sowie den beiden WC dem Bad und der Küche bezeichnet werden. Die Zuordnung divergiert insoweit von der Wohnflächenberechnung nach B, II, 6

#### c) Untermietvertrag zwischen dem Hauptmieter und dem Kreisverband der Jungen Union Mannheim vom 21./25.11.2016

Diese Untervermietung erfolgte parteiintern und war nach dem Hauptmietvertrag damit gestattet.

Angemietet wurde ein Teil des Empfangs/Arbeitsplatzes in der Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> zzgl. Allgemeinflächen zum Preis von kalt € 332,50 was einem m<sup>2</sup>-Preis von € 9,50 entspricht.

d) Untermietvertrag zwischen dem Hauptmieter und Herrn Löbel in seiner Eigenschaft als MdB vom 30.10.2017

Auch dieser Untermietvertrag bedurfte aufgrund der Sondervereinbarung zum Hauptmietvertrag keiner gesonderten Gestattung.

Vertreten wurde der Hauptmieter bei Abschluss dieses Vertrages durch Sie, sehr geehrte Frau Pilz, die Sie damals noch Damms hießen. Gemäß dem Beschluss der Kreisvorstandssitzung vom 14.11.2016 waren Sie mit Wirkung zum 01.12.2016 zur Kreisgeschäftsführerin bestellt worden (B, II, 2). Nach § 47 der Satzung der CDU Landesverband Baden-Württemberg (B, II, 4) sind Landesgeschäftsführer und die Geschäftsführer der nachgeordneten Verbände zu Rechtsgeschäften ermächtigt, die der ihnen zugewiesene Aufgabenbereich gewöhnlich mit sich bringt (§ 30 BGB). Nach der gesetzlichen Regelung erstreckt sich die Vertretungsmacht eines solchen Vertreters im Zweifel auf alle Rechtsgeschäfte, die der ihm zugewiesene Geschäftskreis gewöhnlich mit sich bringt (§ 30 Satz 2 BGB). § 47 der Satzung gibt damit nur die gesetzliche Regelung wieder. Die umfassende Vertretungsmacht eines solchen Vertreters ergibt sich aber daraus, dass Beschränkungen der Vertretungsmacht in das Vereinsregister eingetragen werden müssen, um Dritten gegenüber wirksam zu sein (Staudinger/Schwennicke 2019, § 30 Rn. 33) Somit bestehen an der Vertretungsmacht keine Zweifel, zumal die Vertretung dazu genutzt wurde, den sich aus dem Protokoll vom 12.11.2015 (B, II, 3) ergebenden Willen des Kreisvorstandes umzusetzen.

Die mir insoweit ergänzend gestellte Frage, ob es sich hierbei um ein In-sich-Geschäft handelt, ist zu verneinen. Derartige

Geschäfte sind in § 181 BGB gesetzlich definiert. In-sich-Geschäfte liegen danach vor, wenn ein Vertreter mit sich selbst als anderer Partei einen Vertrag schließt (Staudinger/Schilken 2019, § 181 Rn. 10). Dies ist hier nicht der Fall.

Angemietet wurde insoweit das Büro 2 mit einer Fläche von ca. 20m<sup>2</sup> und - analog zu dem Untermietvertrag mit dem Kreisverband der Jungen Union Mannheim - die Nutzungsrechte an den Allgemeinflächen. Die Kaltmiete beträgt € 190,00 was einem m<sup>2</sup>-Preis von € 9,50 entspricht.

e) Untermietvertrag zwischen dem Hauptmieter und  
der Löbel Projektmanagement GmbH vom 15.05.2019

Zu den Vertretungsverhältnissen gelten die gerade gemachten Ausführungen.

Für den Abschluss dieses Untermietvertrages war die Erlaubnis des Vermieters erforderlich, da es sich hierbei, im Gegensatz zur Untervermietung an die Junge Union und Herrn Löbel in seiner Eigenschaft als MdB, nicht um einen parteiinternen Vorgang handelte. Die Erlaubnis zur Untervermietung kann auch nachträglich erteilt werden; sie wirkt dann auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts zurück, soweit nicht ein anderes bestimmt ist (§ 184 Abs. 1 BGB).

Eine solche Zustimmung mit rückwirkender Wirkung liegt in der Erklärung des Vermieters vom 16.10.2020 (B, II, 8).

Angemietet wurde das Büro 1 mit einer Fläche von ca. 20m<sup>2</sup> sowie die Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Allgemeinflächen - analog den bereits erwähnten Untermietverträgen.

Im Vergleich zu den beiden anderen Untermietverträgen enthält dieser Vertrag die Besonderheit, dass Miete und Betriebskosten jährlich und nicht monatlich zu zahlen sind. Eine entsprechende Regelung ist zulässig. Dies ergibt sich schon aus dem Wortlaut von § 556b Abs. 1 BGB, wonach die Zeitabschnitte, zu denen die Miete zu zahlen ist von den Parteien festgelegt werden kann (vgl. hierzu MüKo/BGB-Artz § 556b Rn. 5). Die Fälligkeitsregelung ist daher rechtlich nicht zu beanstanden, für die Allgemeinheit aber eventuell ungewöhnlich.

Angesichts der heutigen Null- bzw. Negativzinsen ist damit auch kein Schaden für den Hauptmieter verbunden.

Der Vertrag wurde am 15.05.2019 abgeschlossen. Ausweislich des Kontoauszugs (B, II, 1) wurde am 14.09.2020 durch eine Einmalzahlung der Betrag in Höhe von € 4.750 gezahlt. Diese Zahlung betraf also 25 Monate und deckt die Miete bis einschließlich Mai 2021 ab.

Für die Zeit ab Mai 2021 empfehle ich die Umstellung auf die übliche monatliche Zahlung vorzunehmen, um Irritationen zu vermeiden.

## II. Ergänzende Fragen

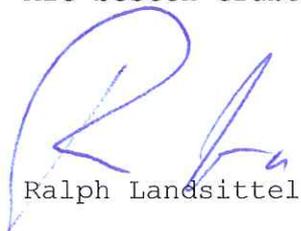
1. Mietverträge können konkludent verändert werden (BGH, NZM 2000, 961; BGH, NZM 2004, 418; Artz, NZM 2005, 367). Aufgrund der tatsächlichen Handhabung

ist von einer solchen konkludenten Gestattung der Anbringung des Hinweises auf das Einzelunternehmen auszugehen.

2. Ein Schaden des CDU-Kreisverbandes ist mir nicht ersichtlich.
3. Die Kreisgeschäftsführerin war dazu berechtigt, Mietverträge über Räume abzuschließen, die vom Kreisverband angemietet wurden.
4. Der Abschluss der Untermietverträge nach B, I, 4 und 5 durch die Kreisgeschäftsführerin stellen keine In-sich-Geschäfte im Sinne des § 181 BGB dar.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen



Ralph Landsittel