

Arndt Hohnstädter · Rechtsanwalt · Stephanstraße 8 · 04103 Leipzig

**vorab per Fax: 4940 600**

Amtsgericht Leipzig  
-Zivilabteilung-  
Bernhard-Göring-Str. 64

04275 Leipzig

Leipzig, 10.08.2017  
**184/17H06 mo (Bitte stets angeben)**

**In Sachen**  
**Räumung und Herausgabe**  
**- 167 C 3713/17 -**

erwidere ich für den Beklagten auf die Klageschrift und kündige den Antrag an:

**Die Klage wird abgewiesen.**

Die Kündigung ist formell unwirksam, da sie nach § 174 BGB sofort und damit unverzüglich unter Hinweis auf die nicht vorliegende Originalvollmacht zurück gewiesen wurde. Zu dem ist sie nicht wirksam ggü. dem Kläger erklärt worden.

Sie ist auch materiell unwirksam, weil entgegen dem Klägervortrag keiner der vorgetragenen Kündigungsgründe eine außerordentliche oder ordentliche Kündigung rechtfertigt. Eine ordentliche Kündigung wurde nicht ausgesprochen. Eine Umdeutung wäre unzulässig, würde aber auch eines Kündigungsgrundes entbehren.

Die Parteien haben im Jahre 2011 einen 30-jährigen Pachtvertrag für zwei Sportstätten abgeschlossen. Beide wurden gekündigt. Bzgl. der Sportstätte Mariannenpark wird nun die Räumung

Arndt Hohnstädter  
**RECHTSANWALT**  
**STRAFVERTEIDIGER**

Fachanwalt für Medizinrecht  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Stephanstraße 8  
04103 Leipzig  
Telefon: 0341 1499730  
Telefax: 0341 1499729

Nerchauer Landstraße 22  
04668 Grimma  
Telefon: 03437 707203  
Telefax: 03437 707201

E-Mail: [mail@rahohnstaedter.de](mailto:mail@rahohnstaedter.de)  
[www.rahohnstaedter.de](http://www.rahohnstaedter.de)

In Bürogemeinschaft mit  
Ines Große  
**RECHTSANWÄLTIN**  
**STRAFVERTEIDIGERIN**

Gebührenkonto:  
IBAN DE51860654830308021580  
Anderkonto:  
IBAN DE23860654830308021599

USt-ID: DE262481746

begehrt.

#### **a. formelle Unwirksamkeit**

Die Kündigung wurde durch Frau Kirmes im Namen der Stadt Leipzig ausgesprochen, die insoweit fiskalisch handelt.

Die Kündigung vom 03.04.2017 wurde dem Unterzeichner am 05.04.2017 zugestellt. Mit Schreiben vom 13.04.2017 wurde die Kündigung mangels Vorlage einer Originalvollmacht, per Fax zugestellt am gleich Tag, zurückgewiesen. Die Klägerin wiederum wies diese Zurückweisung mit Schreiben vom 21.04.2017 zurück unter der Begründung, dass die die "im Auftrag" Unterzeichnende ja bereits den Vertrag unterzeichnet hätte.

Dies ist grundsätzlich richtig, allerdings war dies 2011 und es wurde unter ausdrücklicher Mitteilung, dass dort die Beklagte handelnd durch deren gesetzlichen Vertreter den OBM, dieser vertreten durch den Bürgermeister und Beigeordneten Heiko Rosenthal und dieser wiederum vertreten durch die Frau Kerstin Kirmes als Amtsleiterin des Amtes Sport ein zweiseitiger Vertrag abgeschlossen. Dort war die Beklagte bei einer Willenserklärung für ein zweiseitiges Rechtsgeschäft vertreten worden. Auf eine Originalvollmacht kam es insofern nicht an, da die Willenserklärung bei mangelnder Vertretungsmacht nicht wie bei einer einseitigen Gestaltungserklärung unwirksam ist gem. § 180 BGB bzw. § 174 I S. BGB. Der Oberbürgermeister Jung oder der Bürgermeister Rosenthal haben den Beklagten nicht in Kenntnis gesetzt, dass die Beklagte dazu berufen wäre auch Kündigungen im Namen der Beklagten auszusprechen. Dem Kläger ist auch nur bekannt, dass die Person 2011 tatsächlich bereits bei Unterzeichnung angab, bevollmächtigt zu sein. Ob dies der Fall war oder der Vertrag erst einmal durch ihr Handeln ohne Vertretungsmacht schwebend unwirksam war und durch Genehmigung des OBM nach § 177 I BGB im nachhinein erst wirksam wurde, weiß er nicht. Diese Hintergründe kennt der Kläger nicht und muß sie auch nicht kennen. Er weiß nur, dass bei Abgabe einer Kündigungserklärung dies nicht möglich wäre (§ 180 I BGB) und hat über die internen Vorgänge bei der Beklagten auch keine Kenntnis. Vertretungsvollmachten hat er nie zu Gesicht bekommen. Von den Vertreten selbst hat er nie eine Erklärung erhalten.

Die Beklagte wird grundsätzlich nach § 51 I S.2 SächsGemO durch das Organ (§ 2 IV SächsGemO) Bürgermeister vertreten. Nach der Hauptsatzung ist für den 30-jährigen Pachtvertrag nach § 22 II Nr. 15 der Hauptsatzung der Stadt Leipzig der Oberbürgermeister auch ohne vorherigen Stadtratsbeschluss für die Entscheidung zuständig. Die Hauptsatzung sieht in § 24 lediglich vor, dass die Beigeordneten den OBM vertreten dürfen, allerdings ist diese Vertretung nur im Falle einer Verhinderung im Sinne des § 54 I S.2 SächsGemO zulässig. Eine andauernde und ständige Vertretung des OBM durch die Beigeordneten oder

Dritte, die die Beklagte hier sieht, kennt die SächsGemO schlichtweg nicht. Der OBM kann nach § 59 bestimmte Bedienstete "in einzelnen Angelegenheiten" rechtsgeschäftliche Vollmacht erteilen nach § 59 II S. 1 GemO. Eine Generalvollmacht im Sinne des § 180 I BGB die dem Kläger bekannt gemacht wurde, der Frau Kirmes bestand aber offenbar nie und wäre von der Norm des § 59 II auch nicht gedeckt. Auch diese wäre nach § 174 BGB urkundlich nachzuweisen. Insoweit sind aus der Angabe 2011 bezüglich der auf Vertragsschluss zielenden Erklärung keine Schlüsse auf eine Kündigungsvollmacht im Jahr 2017 zu ziehen.

Damit ist die Kündigung nach § 174 S. 1 BGB bereits unwirksam. Eine Vollmacht oder sonstige Vertreterbestellungsurkunden wurden bis dato auch nicht vorgelegt.

## 2. mangelnde Fälligkeit des Räumungsanspruchs

Der Pachtvertrag ist für 30 Jahre abgeschlossen. Mithin ist für 30 Jahre die ordentliche Kündigung abbedungen.

Die Kündigung ist auch bei einer außerordentlichen Kündigung nur fristgemäß im Sinne des § 584 II zum 31.12.2017 zulässig. Mithin ist der Räumungsanspruch bereits deshalb derzeit nicht fällig und damit die Klage unbegründet, da ein Pachtverhältnis nicht vor dem 31.12. eines Jahres enden kann.

## 3. materielle Unwirksamkeit der Kündigung

Die Beklagte trägt Kümernisse aus dem Pachtvertrag vor, bzgl. derer sie sich zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt glaubt. Diese sind aber derart betagt, dass die außerordentliche Kündigung verfristet ist, da eine Kündigung wegen eines außerordentlichen Grundes auch im Miet- und Pachtrecht unverzüglich in analoger Anwendung des § 626 II BGB erfolgen muß.

Ein Kündigungsgrund i.S.d. § 594 e BGB liegt nicht vor.

Richtig ist, dass der Kläger verpflichtet war, die Anlage für den Schulunterricht bereit zu halten. Dies ist auch durchgängig erfolgt. Die Beklagte trägt insoweit bewußt wahrheitswidrig vor. Allein an einem Tage war es nicht möglich allen begehrenden Schulklassen im streitigen Zeitraum Zutritt zu gewähren, weil eine Veranstaltung stattfand, der sogenannte "Kastanienlauf" der "Willi-Wander-Schule". Dies ist der Beklagten auch bekannt. Sie kann keine Unterrichtsnutzung benennen, die angeblich ausgefallen sein soll. Tatsächlich wurde auch 2016 der Unterricht durchgeführt und wurde vom Platzwart des Klägers, Herrn Patzsch, betreut.

**Beweis:** unter Verwahrung gegen die Beweislast Alexander Patzsch zu Id. über den Kläger

Die Beklagte schließt lediglich vermutend aus dem Umstand, dass kein Wasser gewesen sein soll darauf, dass keine Schüler dort gewesen sind. Dieser Schluß ist bereits deshalb falsch, weil die zu Grunde liegende Annahme falsch ist.

Richtig ist vielmehr, dass die Beklagte aus politischen Gründen, das Nutzungsrecht des Klägers dadurch versuchte zu beenden, indem es ihn in die Insolvenz trieb. Dies erfolgte mit einem gewissen strategischen Geschick. Im Jahr 2014 wurde der Kläger gebeten, einen Teil seines Platzes aufzugeben und an den Verein " " abzutreten, ein Prestigeprojekt der SPD und des früheren OBM Tiefensee. Der Kläger kam dieser Bitte nach und stimmte einem Änderungsvertrag im Jahr 2014 zu. Zu diesem Zeitpunkt hatte man noch nicht verstanden, dass eigentlich die generelle Eliminierung des Klägers von dieser Sportstätte und eine umfassende Übertragung auf dieses politische Prestigeprojekt der staddominierenden SPD strategisch betrieben werden sollte und dieser Schritt nur die erste Scheibe der Salami taktik darstellte. Ein zweiter sollte werden, den Kläger unter Aufrechterhaltung seiner finanziellen Belastung für die Gesamtfläche die finanzielle Grundlage zu entziehen. Dies geschah einmal dadurch, dass man den Vorfinanzierungsaufwand über einen Kooperationsvertrag mit dem überließ, die daraus resultierenden zivilrechtlichen Zahlungsansprüche durch den , aber nicht erfüllte. Zugleich wurde der seit 2011 unproblematisch gezahlte Kostenzuschuß der Beklagten nicht mehr ausgezahlt. Somit entstand bei gleichen Kosten ein Finanzloch im 5-stelligen Bereich beim Kläger, wie offenbar im Vorfeld kalkuliert war.

Erst auf Grundlage einer Klage des Kläger gegen den und einen im Jahr 2017 abgeschlossen Vergleich wurden 2017 dann die Beträge für den Aufwand in den Jahr en2014 und 2015 gezahlt.

**Beweis:** Vergleich vor dem LG leipzig 03 O 1458/17; **B 1**  
MV /Beklagte, **B 2**  
Kooperationsvertrag Kläger/ ; **B 3**

Der zahlte nicht nur nicht seine vereinbarten Kostenbeteiligung, sondern ; des Klägers, so dass es bald zu offenbar auch seitens der Beklagten nicht ungerne gesehenen Problemen bei dem Kläger kam. In Folge wurde dann noch in das Gebäude eingebrochen in dem der Kläger seine Unterlagen lagert und archiviert. Es wurden dort keine Wertgegenstände gestohlen, sondern allein die

Unterlagen des Vereines.

**Beweis:** Beziehung der polizeilichen Ermittlungsakte

In Kenntnis dessen forderte sodann die Beklagte erstmals nicht nur die im Vertrag vorgesehene und auch übergebene Aufstellung über die Auslastung und die Einnahmen und Ausgaben des Klägers, sondern begehrte erstmals die Vorlage der Originalunterlagen zu den Geschäftsvorfällen. Eine solche Vorlagepflicht besteht aber aus dem Vertrag nicht. Lediglich ggü. dem zur besonderen Verschwiegenheit verpflichteten Rechnungsprüfungsamt hatte sich der Kläger in § 7 des Vertrages ggü. der Beklagten verpflichtet, Einsicht in die entsprechenden Unterlagen zu erteilen.

Nur diesem gegenüber bestand daher eine Verpflichtung, die durch dieses Amt aber nicht eingefordert wurde. Die Originalunterlagen wurde aber nicht durch das Rechnungsprüfungsamt geltend gemacht, sondern durch das Amt für Sport zur Vorlage und Prüfung bei diesem selbst. Mithin bestand weder ein Anspruch aus dem Mietvertrag noch sonst dass der Kläger Originalunterlagen beim Amt für Sport vorlegen muss. Die Aufforderungsschreiben der Beklagten, die sie als Anl. K 7 vorlegt, zielen eindeutig auf den § 7 Abs. 2 des Vertrages ab. In diesem wird in den Parteien aber lediglich dem Rechnungsprüfungsamt der Beklagten ein entsprechendes Prüfungsrecht eingeräumt und nicht dem Amt für Sport, welches dieses ausweislich der Anl. K 7 fordert. Dass der Kläger die entsprechenden Jahresabschlussrechnung für 2015 vorlegte, wird aus der Anl. K 6 deutlich, die auf diese Vorlage für das Jahr 2015 rekurriert. Diese Erklärung entsprach genau den Erklärungen die für die Vorjahre unbeanstandet jeweils abgegeben waren.

Erstmals seit 2011 wurde nun die Vorlage der Originalrechnungen begehrt. Dies offenbar in Kenntnis des Einbruchdiebstahls im Objekt des Klägers. Die Absonderlichkeit, dass keine Wertgegenstände, sondern nur die Buchhaltungsunterlagen des Klägers gestohlen wurden, bedarf keiner weiteren Vertiefung, löst jedoch Verwunderung auf im Zusammenhang mit dem erstmaligen Begehren der Originalunterlagen durch die Beklagte.

Die Beklagte zahlte dann für das Jahr 2016 die durch Bescheid zuvor angekündigte Kostenerstattung von 28.574,71 € nicht weiter aus. In dieser Höhe wurde am mit Schreiben vom 5.4.2016 eine Kostenerstattung durch die Beklagte zugesagt.

**Beweis:** Kostenerstattungsmitteilung vom 5.4.2016; B4

Die Beklagte trug auch keinerlei Sorge dafür, dass die Betriebskosten, welche auf die

Grundstücksfläche entfiel, die seit 2014 nicht mehr die Klägerin, sondern der ..... aufgrund eines eigenständigen Pachtvertrages mit der Beklagten selbst im Besitz hatte, nicht mehr durch den Kläger getragen wurden. Vielmehr saß die Beklagte es auch als vollkommen selbstverständlich an, dass dieser Verein die sanitären Anlagen des Klägers auf Kosten des Klägers nutzte. Dies bei gleichzeitiger Nichtzahlung der für die Platzpflege vereinbarten Kostenerstattung. Insbesondere wurde der Kläger für die Müllentsorgungsgebühren des ..... weiterhin in Anspruch genommen wie auch für die Entsorgung des Niederschlagswasser und sonstige Kosten die allein für den Pachtgegenstand des ..... anfielen. Dieser Verein hatte sich gegenüber der Beklagten gleichzeitig mit dem Pachtvertrag am 9.5.2014 verpflichtet, auf seine Kosten die entsprechenden Erschließungsmaßnahmen insbesondere auch die Trinkwasserversorgung durchführen zu lassen.

**Beweis:** Zusatzvereinbarung Beklagte/ ..... ( vom 9. Mai 2014, B 5

Er erledigte dies jedoch bis zum Ausspruch der Kündigung nicht. Der Kläger kommunizierte daher mehrfach mit der KW L-GmbH bezüglich dieser Problematik, da sich die beklagte für seine Probleme nicht zuständig fühlte und auf die Kooperationsvereinbarung verwies, die letztlich nicht erfüllt wurde und daher bereits gekündigt war. Diese sah sich außer Stande dem Kläger insoweit zu helfen solange der entsprechende Versorgungs- und Entsorgungsvertrag bezüglich des Gesamtgrundstückes mit ihm bestand. Die KWL-GmbH riet daher an, die entsprechenden Verträge erst einmal zu kündigen, damit diese sich wieder an den Grundstückseigentümer wenden könnte. Dies ist dann geschehen. Nach entsprechender Klärung wurde sodann einvernehmlich die Kündigung wieder rückgängig gemacht, wovon die Beklagte auch Kenntnis hat. Die Rückgängigmachung der Kündigung bestätigte der Mitarbeiter der KWL GmbH, Herr Andreas Galle, gegenüber dem Kläger mit einer Mail vom 2. Dezember 2016, die der Beklagten auch am 13.12.2016 weitergeleitet wurde.

**Beweis:** Mail vom 2.12.2016 ; B 5 a

Zeugnis des Andreas Galle, z. .ld. über die KWL-GmbH

Mithin bestand nie eine Ver oder Entsorgungslücke bezüglich des Grundstücks, wie wahrheitswidrig behauptet wird.

Soweit der Kläger in den Jahren 2015 und 2016 auf geringfügige Pflichtverstöße hingewiesen wurde, so hat er diese unstreitig zeitnah nach den ausgesprochenen Aufforderungsschreiben abgestellt. Diese Probleme waren in der Nichtzahlung der Kostenerstattung des Beklagten entgegen der Zusage vom 5.4.2016 und in der Nichtzahlung der Erstattungsbeträge durch den

den die Beklagte dem Kläger als „Kooperationspartner“ aufgenötigt hatte, begründet. Die vertretungsberechtigten Vorstände Weiß und Drendel haben zur Aufrechterhaltung des Betriebes persönlich vierstellige Beträge in den Verein als Darlehen einbringen müssen.

Wie die Beklagte selbst vorträgt, war der Kläger auch nicht mit der Zahlung von Entgeltanteilen in Verzug. Zur Meidung weiterer Konflikte hat der Kläger überobligatorisch die Zahlung der Grundsteuer am 30.03.2017 geleistet, ohne dass der Erstattungsanspruch überhaupt bereits fällig geworden wäre. Zudem befand sich der Beklagte mit dem zweiten Teil des Pflegekostenzuschusses 2016 seit spätestens 01.10.2016 und bis dato in Verzug. Insofern erfolgt eine Mahnung des Unterzeichners mit Schriftsatz vom 19.12.2016. Dort wurde mit der Beitreibung der Forderung auch der rahmen des anwaltlichen Mandates bekannt gegeben.

**Beweis:** Mahnschreiben des Unterzeichners vom 19. Dezember 2016; **B6**

Überobligatorisch hat der Kläger, um die dringend benötigten Gelder zu erhalten auch alle in seinem Besitz befindlichen Unterlagen am 2. Dezember 2016 durch den VorstandInes Weiß persönlich bei der Beklagten abgegeben. Darauf wurde mit Mail vom 15.12.2016 ausdrücklich hingewiesen und auch mitgeteilt, dass bei keinem der Versorger insbesondere den Stadtwerken und den Wasserwerken bis zu diesem Zeitpunkt offene Forderungen bestanden, nun aber die Gelder aus der Erstattung dringend fließen müssen.

**Beweis:** Parteienanhörung der Ines Weiß

E-Mail der NS weiß vom 15. Dezember 2016; **B7**

Mit Schreiben vom 20.12.2016 verweigerte die Beklagte die Zahlung der offenen Forderungen.

**Beweis:** Schreiben der Beklagten vom 22. Dezember 2016; **B8**

Der Unterzeichner teilt sodann mit, dass der Verein auf die Zahlung dringend angewiesen ist und ein Anspruch darauf bestünde und dass er es vermochte, mit dem l im gerichtlichen Verfahren eine Verständigung zu finden und bemüht ist mit dem Kollegen eine Regelung zu treffen, die eine künftige friedliche Koexistenz beider Vereine ermöglicht.

**Beweis:** Schreiben des Beklagten vom 12.1.2017; **B9**

In einem Antwortschreiben vom 20.1.2017 teilte die Beklagte dann mit, dass sie die zweite Rate auch weiterhin nicht auszahlen werde, die übergebenen Unterlagen seien nicht ordnungsgemäß, da getrennt auf die beiden Sportanlagen abzurechnen war. Erstmals wurde dort die Zahlung der Grundsteuer 2016 unter Fristsetzung vom 3.2.2016 angemahnt. Der Kläger erklärte daraufhin mit Schreiben vom 3.2.2017 die Aufrechnung des Lohnsteuererstattungsanspruch mit dem offenen Pflegekostenzuschussanspruch gemäß der Mitteilung vom 5. April 2016. die Aufrechnungserklärung wurde nochmals explizit mit E-Mail vom 10.2.2017 wiederholt.

**Beweis:** Schreiben der Beklagten vom 20.1.2017; **B 10**

Aufrechnungsmail des Beklagten vom 3. Februar 2017; **B11**

Aufrechnungsmail des Beklagten vom 10. Februar 2017; **B12**

In Folge mahnte die Beklagte dann am 2.3.2017 nochmals die Zahlung der Grundsteuer unter Fristsetzung zum 10.3.2017 an. Diesem Schreiben legte die Beklagte dann einen Grundsteuerbescheid bei, dieser war an den Kläger adressiert und benannte als Steuerpflichtigen die Stadt Leipzig Amt 52. Dagegen legte der Beklagte Einspruch ein, da er nicht Adressat eines Steuerbescheides eines Dritten sein kann und diese Adressierung keine Bekanntgabe des Bescheides an den Steuerpflichtigen ist und damit eine Zahlungspflicht nicht auslösen kann. Zu dem ist Steuerpflichtiger stets der Eigentümer.

**Beweis:** Schreiben vom 2. März 2017; **B 12**

Steuerbescheid vom 4.1.2016, zugestellt am 6. März 2016; **B13**

Einspruchsschreiben vom 9.3.2016; **B 14**

Bei dieser Sachlage bestand noch keine Zahlungspflicht des Klägers, da noch nicht einmal der Eigentümer durch Verbescheidung zur Grundsteuer herangezogen war. Seine Zahlung vom 30. März 2017 erfolgte überobligatorisch zur Konfliktmeidung. Zum einen war die Erstattungspflicht durch die erklärte Aufrechnung bereits erfüllt. Zum anderen besteht nach dem vereinbarten Mietvertrag in § 12 kein Freistellungsanspruch, die Beklagte letztlich geltend machte, sondern lediglich ein Erstattungsanspruch nach Zahlung durch die Beklagte.

Da die Beklagte selbst noch keine Zahlungen an die Stadtkasse geleistet hatte, war der Erstattungsanspruch nicht fällig. Sie macht die Beklagte macht letztlich Freistellungsansprüche geltend. Diesen sieht der Mietvertrag in § 12 aber gerade nicht vor. Mithin war der Kläger auch nicht mit der Entrichtung eines nicht unwesentlichen Teils der Pacht in Verzug. Die Gegenleistung des Klägers besteht vorliegend nicht in der Zahlung eines Pachtzinses, wie aus dem Pachtvertrag und der Zahlung von einem symbolischen Euro



ersichtlich wird. Sie besteht in der Pflege und Aufrechterhaltung der Anlage für die Allgemeinheit, insbesondere den Schulbetrieb. Dabei entsteht ein finanzieller Aufwand der mit einem Betrag von ca. 50.000 € jährlich zu bewerten ist. Dieser ist in tatsächlichen finanziellen Ausgaben, wie auch persönlichen Arbeitsleistung der Vereinsmitgliedern verkörpert. Die Beklagte erstattet diese Kosten per anno zu einem Betrag von ca. 28.000 €.

Bei der Kündigung des Vertrages bis dato war indes die Beklagte mit einem Betrag i.H.v. 14.287,36 € in Verzug. Ausweislich des Steuerbescheids vom 4.1.2016 betrifft dieser nicht das im Klageantrag bezeichnete Grundstück, da er sich auf die Adenauerallee 5 bezieht. Die Beklagte hatte die Grundsteuern nicht gezahlt, so dass Erstattungsanspruch nicht fällig war. Dennoch hatte der Kläger innerhalb der gesetzten Zahlungsfrist die Aufrechnung erklärt und damit die Erstattungsforderung zum Erlöschen gebracht.

Vor dem Hintergrund, dass die Beklagte den Kläger strategisch durch die Nichtzahlung der bereits am 5. April 2016 zugesagten Zuschüsse unter gleichzeitigen Aufdrängen eines Vertragspartners, der seinerseits die vertraglichen Zusagen von Kostenerstattung nicht erfüllt, finanziell unter Druck setzte, so dass dieser seinen vertraglichen Pflichten nur noch unter erheblichen Schwierigkeiten und finanziellen Opfern der Organe des Klägers aufrechterhalten konnte, ist die außerordentliche Kündigung der Beklagten nicht gerechtfertigt.

Die Beklagte stellt auch die Bemühungen des Klägers zu einer Klärung der Gesamtangelegenheit nicht richtig dar. Der Kläger hatte zwei Vorstände, Herrn Holger Drendel und Frau Ines Weiß. Diese sind nur gemeinsam vertretungsberechtigt. Herr Drendel erlitt Ende 2016 ein Kollaps und befand sich in stationärer Behandlung und wurde ins künstliche Koma versetzt, was der Beklagten auch in einer der Bitten um Fristverlängerung mitgeteilt wurde. Aus diesem Grunde konnten mehrere Termine mit der Beklagte nicht wahrgenommen werden. Auch der Unterzeichner hatte bei der Beklagten ohne Erfolg angerufen und um einen Gesprächstermin telefonisch nachgesucht, um eine Klärung der angespannten Situation zu erwirken. Nach Genesung des Herrn Drendel wurde dann, ebenfalls um weitere Konflikte zu vermeiden, eine erneute Abrechnung entsprechend den formellen Vorstellungen der Beklagten erstellt. Diese Jahresabschlussrechnung 2015 wurde sodann durch die Organe des Klägers am 18.4.2017 der Beklagten übergeben. Die Übergabe einer Empfangsbestätigung verweigerte die Beklagte allerdings.

**Beweis:** Jahresabschlussrechnung 2015; **B 15**

Aufforderungsmail Eingangsbestätigung; **B 16**

Mit Schreiben vom 21.4.2017 ging die Beklagte auf die nun übersandte Abrechnung nicht

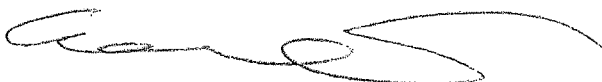
mehr ein, sondern teilt lediglich mit, dass Sie den Sachverhalt genauso sieht wie der Kläger, dass die Stadt selbst Grundsteuerschuldner ist und nicht der Kläger. Wahrheitswidrig geht sie aber davon aus, dass der Kläger Empfangsbevollmächtigter der Bescheide der Beklagten, immerhin in der Stadt Leipzig, sein soll. Dies dürfte mit der Sächsischen Gemeindeordnung und der geltenden Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland selbst nicht vereinbar sein, selbst wenn jemals eine entsprechende Bevollmächtigung -wie nicht- erfolgt sein sollte. Diesen Kniff muß die Beklagte aber anwenden, da andernfalls die Grundsteuer mangels ordnungsgemäßer Bekanntgabe des Steuerbescheides selbst ihr gegenüber nicht festgesetzt und damit auch nicht fällig war.

**Beweis:** Schreiben der Beklagten vom Einsatz April 2017; B 17

Letztlich scheidet die Räumungsklage bereits daran, dass die Beklagte ausweislich der Anlage K 18 eine wirksame Zustellung der Kündigungserklärung bis dato nicht bewirkte. Der Unterzeichner war durch den Kläger nur mandatiert, um die Auszahlungsansprüche auf Kostenerstattung für die Pachtsportanlage 2016 in Höhe des noch offenen Betrages von 14.287,36 € möglichst außergerichtlich durchzusetzen. Eine Bevollmächtigung zum Empfang von einseitigen Willenserklärungen durch den Kläger ist nie erfolgt.

Streng betrachtet hat der Unterzeichner selbst durch seine Mitteilung, dass ihn nur Frau Weiß bevollmächtigt habe auch mitgeteilt, dass er nicht einmal insoweit wirksam bevollmächtigt war, da beide Vorstände nur gemeinsam vertretungsberechtigt sind. Durch den komatösen Zustand des Herrn Drendel, war dies aber nur möglich und -da auch keine Fristen zu verstreichen drohten so provisorisch als ausreichend empfunden. Auf eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung konnte die Beklagte damit aber bereits aus diesem Grunde nicht vertrauen.

Eine entsprechende Vollmacht, die die Beklagte davon ausgehen lassen durfte, dass der Kläger den Unterzeichner überhaupt wirksam bevollmächtigt ist und auch zum Empfang von einer Kündigung des Pachtvertrages bevollmächtigt sein könnte, existiert nicht. Bereits deshalb liegt keine wirksamen Kündigung vor, die einen Räumungsanspruch begründen könnte.



Hohnstädter  
Rechtsanwalt