



Pressemitteilung 66 / 17.08.2018

## Treppendiebstahl

### **Der Abbau einer Außentreppe zur Vereitelung eines direkten Zugangs des Vermieters zu seiner im 1. OG gelegenen Wohnung berechtigt den Vermieter, dem Mieter fristlos zu kündigen**

Das Amtsgericht München verurteilte am 16.03.2018 den Beklagten, die von ihm gemietete Wohnung in München-Allach, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, geräumt, sowie alle übrigen Räume in diesem Hausanwesen an den Kläger herauszugeben.

Der Kläger hatte im Zwangsversteigerungsverfahren im Mai 2016 das Anwesen ersteigert. Schuldnerin im Zwangsvollstreckungsverfahren war die damalige Eigentümerin, welche bis zu ihrem Auszug in der Wohnung im 1. Stock des Anwesens wohnte.

Der Beklagte ist Mieter der Erdgeschosswohnung in diesem Anwesen aufgrund Mietvertrages vom 01.09.2005 mit der Voreigentümerin. Laut Mietvertrag schuldete der Beklagte einen monatlichen Mietzins in Höhe von 250,00 € zuzüglich 150,00 € Nebenkosten.

Der Kläger kündigte das Mietverhältnis mit dem Beklagten am 28.03.2017 fristlos und begründete dies damit, dass der Beklagte eine im Außenbereich des Anwesens stehende und mit dem Anwesen verbundene Eisentreppe ohne Einwilligung des Klägers nach der Ersteigerung entfernt hatte. Diese Treppe führte vom Garten des Anwesens in den ersten Stock und diente damit als von der Innentreppe unabhängiger Eingang zur Wohnung im 1. OG.

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Treppe fest mit dem Haus verbunden war und insoweit zum ersteigerten Inventar gehörte. Jedenfalls seien durch die Zwangsversteigerung sämtliche etwaigen Eigentumsrechte des Beklagten an der Treppe erloschen. Die Wegnahme der Treppe berechtige ihn deswegen zur fristlosen Kündigung.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass die Außentreppe in seinem Eigentum gestanden habe und er insoweit berechtigt gewesen sei, diese zu entfernen.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab dem Kläger Recht.

**Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -**

Dienstgebäude Haltestelle  
Pacellistr. 5   
80333 München Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281  
Telefax (089)5597-1700

[Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de](mailto:Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de)  
[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

„Vorliegend liegt ein (...) wichtiger Grund nach Überzeugung des Gerichts vor, welcher die das Schuldverhältnis tragende Vertrauensgrundlage zerstört hat. Nach Ansicht des Gerichts hat der Beklagte vorliegend einen Diebstahl (...) begangen, indem er die Außentreppe abmontierte und für sich verwertete. (...) Die Treppe gehörte als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes zum Erbbaurecht des Klägers, welches der Kläger durch den Zuschlagsbeschluss erworben hat. (...) Soweit der Beklagte angegeben hat, dass diese von ihm im Jahre 2001 angeschafft wurde und in seinem Eigentum stand, ist dies für die Fremdheit der Sache irrelevant, da mit der Verbindung (...) das Eigentum auf den Erbbaurechtseinhaber übergegangen ist. Auch konnte der Beklagte keinen Beweis dafür liefern, dass die Treppe tatsächlich von ihm angeschafft wurde. (...) Eigene Rechte an der Treppe hatte der Beklagte auch nicht (...) im Zwangsversteigerungsverfahren geltend gemacht. (...) Die Wegnahme der Treppe wurde von dem Beklagten auch vorsätzlich und mit Zueignungsabsicht begangen. (...) Mit der Entfernung der Treppe wurde der Zugang zum 1. Stock des Hauses unmöglich gemacht. Der Kläger hatte somit nur noch die Möglichkeit, die Wohnung durch die Haustüre und die Diele, die jedoch dem Beklagten zusteht, zu erreichen. Das Gericht ist überzeugt davon, dass die Wegnahme der Treppe allein dem Ziel diene, den Kläger zeitweise aus dem Haus herauszuhalten. Hierfür spricht auch der geringe Verwertungspreis von (...) 25,00 €. (...) Die festgestellte schuldhaftige Vertragsverletzung berechtigt zur Beendigung des Mietverhältnisses, da sie so schwer wiegt, dass dem Kläger die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zugemutet werden kann. Zu Lasten der Beklagten spricht, dass (...) der Wert der Treppe, ausweislich der von der Klagepartei vorgelegten Rechnung vom 19.01.2018 in Höhe von 3.250,01 € über eine Ersatzbeschaffung, bedeutend war. (...) Zu Gunsten des Beklagten ist lediglich das seit längerer Zeit bestehende Mietverhältnis zu berücksichtigen. Jedoch wiegt dieser Umstand gering. Die Verwertung der Treppe erfolgte gerade nicht spontan in einer emotional aufgeladenen Situation (...). Der Abtransport der Außentreppe musste vielmehr geplant werden. Für den Beklagten hatte diese Verwertung keinerlei nennenswerte Vorteile. Der Schaden des Klägers war jedoch umso größer.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 16.03.2018

Aktenzeichen 424 C 13271/17

Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung am 25.06.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst