

**Titel:**

**Außerordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses wegen exhibitionistischer Handlungen gegenüber Nachbarn**

**Normenketten:**

BGB § 543 Abs. 1, § 569

StGB § 183

**Leitsätze:**

1. Bei der Abwägung der Zumutbarkeit einer Vertragsfortsetzung bis zur Beendigung des Mietverhältnisses sind bei schuldlosen mieterseitigen Pflichtverletzungen die Werteentscheidungen des Grundgesetzes und die daraus folgende erhöhte Toleranzbereitschaft sowie die Folgen der Vertragsbeendigung für den Mieter zu berücksichtigen, zugleich aber auch die Folgen einer Vertragsfortsetzung für den Vermieter. (Rn. 81) (redaktioneller Leitsatz)

2. Im Rahmen der Abwägung liegt die Unzumutbarkeit einer Vertragsfortsetzung bis zur Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn ein an seinem Wohnort nicht besonders verwurzelter Mieter bereits kurz nach Mietbeginn aus der Mietwohnung heraus exhibitionistische Handlungen gegenüber anderen Mietern trotz einschlägiger Abmahnung fortlaufend ausübt. (Rn. 77 – 79, 82 und 87) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

wichtiger Grund, exhibitionistische Handlungen, Räumungsfrist, Hausfrieden, Straftaten, Zumutbarkeitsprüfung, Schuldlosigkeit, psychische Erkrankung

**Fundstellen:**

ZMR 2025, 517

LSK 2024, 46841

**Tenor**

1. Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm bewohnte Wohnung Nr. W 22 im 1. OG des Gebäudeteils „Nordflügel“ des Anwesens sowie den im Anwesen belegenen Kellerraum Nr. 35 zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

2. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis einschließlich 31.03.2025 gewährt.

3. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Beschluss**

Der Streitwert wird auf 4.577,72 € festgesetzt.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin begehrt vom Beklagten die Räumung und Herausgabe einer Wohnung.

**2**

Die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnanlage ... .

**3**

Sie schloss mit dem Beklagten, dieser vertreten durch seine Betreuerin, über die streitgegenständliche Wohnung Nr. W 22 im 1. OG des Gebäudeteils „Nordflügel“ des Anwesens ... sowie den im Anwesen belegenen Kellerraum Nr. 35 am 24. 8. 2023 einen Nutzungsvertrag zur Nutzung der Wohnung ab dem

1.9.2023 ab. Die Prozessbevollmächtigte in diesem Verfahren, Rechtsanwältin ..., wurde gemäß Ausweis vom 05.09.2022 zur Betreuerin für den Beklagten bestellt. Der Aufgabenkreis umfasst u.a. die Vertretung gegenüber Behörden und Wohnungsangelegenheiten.

**4**

Vereinbart wurde unter anderem eine monatlich im Voraus zu entrichtende Grundnutzungsgebühr in Höhe von 373,08 €.

**5**

Mit Schreiben vom 12.10.2023 mahnte die Klägerin den Beklagten wegen Störung des Hausfriedens unter Kündigungsandrohung bzgl. eines Vorfalls vom 06.10.2023 ab.

**6**

Mit E-Mail vom 03.11.2023 erfolgte eine weitere Abmahnung wegen erheblicher Störung des Hausfriedens zu Vorfällen am 31.10.23 und 02.11.23.

**7**

Mit Schreiben vom 15.11.2023 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich zum 29.02.2024 wegen weiterer Vorfälle am 03., 04. und 07.11.2023.

**8**

Mit Schreiben vom 21.11.2023 widersprach die Betreuerin der Kündigung gemäß § 574 BGB und verlangte eine Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses.

**9**

Vorab hatten zahlreiche andere Mieter/Wohnungsnutzer die Klägerin mit Unterschriftensammlung zu einer Kündigung des Nutzungsverhältnisses mit dem Beklagten aufgefordert, da der Beklagte „ein dauerhaftes Sicherheitsrisiko für das Leib und Wohl unserer Kinder, Frauen und den beeinträchtigen Mitbewohner des Hauses“ sei.

**10**

Mit Schreiben vom 04.07.2024 teilte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin der Betreuerin mit, dass es am 14.06.2024 zwischen 16:00 und 16:30 Uhr zu einem weiteren Vorfall mit dem Beklagten gekommen sei und sprach deswegen erneut die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus.

**11**

Die Klägerin trägt vor, dass die Klage aus folgenden Gründen zuzusprechen sei:

**12**

Bereits kurz nach Einzug sei der Beklagte erstmalig durch sexuelle Handlungen in der Öffentlichkeit aufgefallen. Am 6.10.2023 soll er auf einem Spielplatz in der M... straße dabei beobachtet worden sein, wie er sexuelle Handlungen an sich vornahm, was auch zu einer Anzeige bei der Polizei geführt habe. Die Klägerin mahnte ihn deshalb mit Schreiben vom 12.10.2023 ab.

**13**

Diese Abmahnung ließ der Beklagte über seine Betreuerin mit Schreiben vom 17.10.2023 zurückweisen. Ungeachtet dessen ist es seitens des Beklagten auch nach dieser Zurückweisung zu weiteren Vorfällen gekommen:

**14**

Am 31.10.2023 wurde der Beklagte von Herrn ..., einem anderen Nutzer des Anwesens ... dabei gesehen, wie er nackt am Fenster seiner Wohnung stand und sich anfasste, während er die Bauarbeiter vor dem Haus beobachtete. Der Beklagte habe es dabei offenbar darauf angelegt, gesehen zu werden. Herr ... rief die Polizei.

**15**

Bei der Anhörung der Bauarbeiter durch die Polizei habe sich herausgestellt, dass der Beklagte von diesen beobachtet wurde, wie er bereits am Tag zuvor ebenfalls am offenen Fenster masturbiert habe.

**16**

Am 2.11.2023 ist der Beklagte von mehreren im Anwesen wohnenden Zeugen beobachtet worden, wie er wiederum mit Blickkontakt zu den Zeugen bei offenem Fenster und eingeschaltetem Licht onaniert hat. Diese haben den Vorfall angezeigt.

#### **17**

Am 3.11.2023 hat eine im Anwesen wohnende Zeugin gegen 0:00 Uhr aus dem vorbeifahrenden Auto, den Beklagten gesehen, als er wiederum bei eingeschaltetem Licht am offenen Fenster ohne Hose stand und an seinen Genitalien manipulierte. Dabei hat er die Zeugin direkt angesehen. Als die Zeugin anhielt und mit ihrer Begleiterin aus dem Auto stieg, hat sich der Beklagte zunächst versteckt, ist aber dann immer wieder ans Fenster zurückgekommen.

#### **18**

Wegen der Vorfälle am 31.10.2023 und am 02.11.2023 mahnte die Klägerin den Beklagten mit E-Mail vom 03.11.2023, die auch der Betreuerin zuging, ab und forderte ihn auf, dieses Verhalten künftig zu unterlassen.

#### **19**

Schon am 3.11.2023 gegen 21:00 Uhr hat ein im Anwesen wohnender Zeuge, der mit seinem kleinen Sohn unterwegs war, den Beklagten gesehen, der wiederum am offenen Fenster gestanden und onaniert hat. Die Polizei wurde informiert.

#### **20**

Am 4.11.2023 ist der Beklagte von einer im Haus wohnenden Zeugin gegen 9:50 Uhr gesehen worden, wie er wiederum am Fenster seiner Wohnung nur mit einer Unterhose bekleidet gestanden und onaniert hat.

#### **21**

Am selben Tag gegen 12 Uhr hat ein anderer im Haus wohnender Zeuge, der mit seinem Sohn unterwegs war, den Beklagten am Fenster stehen und onanieren gesehen. Die Polizei wurde informiert.

#### **22**

Wenig später um 13:35 Uhr hat der Zeuge ... den Beklagten gesehen, wie er am offenen Fenster onaniert hat. Der Zeuge brachte dies zur Anzeige.

#### **23**

Zehn Minuten später um 13:45 Uhr ist der Beklagte von zwei im Haus wohnenden Zeugen, die zusammen mit ihrer Tochter an dem Anwesen vorbeifuhren, gesehen worden, wie er wiederum am Fenster gestanden und wiederholt an sich manipuliert hat. Die Zeugen brachten dies zur Anzeige. Dies hat zur Folge gehabt, dass der Beklagte um 18 Uhr von der Polizei einstweilen in Gewahrsam genommen wurde.

#### **24**

Bereits gegen 22.45 Uhr hat der Beklagte bereits wieder mit der Hand in der Hose am Fenster gestanden.

#### **25**

Auch am 07.11.2023 sei der Beklagte morgens gegen 7.15 Uhr von einem im Haus wohnenden Zeugen am Fenster mit entsprechenden Handlungen gesehen worden.

#### **26**

Mit Nichtwissen wird bestritten, dass sich der Beklagte seit mehreren Jahren in psychiatrischer Behandlung befindet, dass ihm gerade in der streitgegenständlichen Zeit das Medikament Aripiprazol verordnet wurde und die behauptete Wirkung gehabt habe. Am Freitag, dem 14. Juni 2024 sei es zwischen 16 Uhr und 16:30 Uhr erneut zu einem ähnlichen Vorfall gekommen. Der Beklagte habe den Sichtschutzkarton von seinem Fenster entfernt und sich nur mit einem Hemd bekleidet in exhibitionistischer Weise ans Fenster gestellt. Es sei Polizei vor Ort gewesen.

#### **27**

Dies zeige, dass weder die von ihm behauptete Umstellung seiner Medikation noch die von ihm begonnene Therapie dazu geführt habe, dass es zu keinerlei Störungen des Hausfriedens mehr gekommen ist. Vielmehr setze der Beklagte sein exhibitionistisches Verhalten fort und entferne sogar absichtlich den angebrachten Sichtschutz, damit er von außen gesehen werden kann.

#### **28**

Es müsse davon ausgegangen werden, dass der insoweit offenbar auch uneinsichtige Beklagte auch in Zukunft immer wieder durch exhibitionistische Handlungen nach außen auftreten wird.

**29**

Selbst dann, wenn der Beklagte schuldunfähig wäre, könne eine fristlose Kündigung gleichwohl ausgesprochen werden, wenn von ihm eine fortwährende erhebliche Störung des Hausfriedens ausgeht, und sich andere Mieter hierüber beschweren, weil sie sich gestört fühlen.

**30**

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, die von ihm bewohnte Wohnung Nr. W 22 im 1. OG des Gebäudeteils „Nordflügel“ des Anwesens ... sowie den im Anwesen belegenen Kellerraum Nr. 35 zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

**31**

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen;

vorsorglich, die Einräumung einer angemessenen Räumungspflicht.

**32**

Der Beklagte trägt vor, dass die Klage aus folgenden Gründen abzuweisen sei:

**33**

Es liege kein Grund zur fristlosen Kündigung und zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses vor. Nicht jede erhebliche Störung des Hausfriedens berechtere zu einer Kündigung. Gerade bei kranken Mietern müssten hierzu erhöhte Anforderungen gestellt werden.

**34**

Der Vermieter müsse in gewissen Grenzen krankheitsbedingte Auffälligkeiten hinnehmen.

**35**

Jedenfalls sei im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit kranken Menschen ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft zu fordern. Wird der Hausfrieden durch einen psychisch kranken Mieter gestört, sind die Belange des Vermieters, des Mieters und anderer Mieter vor dem Hintergrund der Wertentscheidung des Grundgesetzes gegeneinander abzuwägen.

**36**

Der Beklagte sei seit 01.09.2023 seinen vertraglichen Pflichten aus dem Nutzungsvertrag, der Zahlung des Nutzungsentgelts, immer pünktlich nachgekommen.

**37**

Der Beklagte leide an einer psychischen Krankheit. Er befinde sich seit mehreren Jahren in psychiatrischer Behandlung bei der Fachärztin für Psychiatrie und Psychotherapie ... . Dem Beklagten sei das Medikament Aripiprazol verordnet worden. Dieses Medikament habe beim Beklagten zu einem erhöhten sexuellem Druck geführt, den er nicht habe steuern können. Inzwischen (Klageerwiderung vom 22.04.2024) sei eine Medikamentenumstellung erfolgt. Der Beklagte habe sich seiner Erkrankung gestellt und im Jahr 2023 zusätzlich professionelle Hilfe bei der Psychotherapeutin ... gesucht und sei dort seit dem 22.02.2023 in Behandlung.

**38**

Der Beklagte habe sich im Jahr 2023 in einer psychischen Ausnahmesituation befunden, da ihn sein damaliger Freund verlassen habe und sich die Suche nach einer neuen Wohnung schwierig gestaltet habe. Er habe vermehrt unter wiederkehrenden Alpträumen und Durchschlafstörungen trotz Medikation und erheblichen Selbstzweifeln und depressiven Schüben gelitten. Die psychotherapeutische Behandlung und die medikamentöse Umstellung hätten sich beim Beklagten inzwischen bereits positiv ausgewirkt.

**39**

Seit Monaten sei der Beklagte nach dem 07.11.2023 nicht mehr auffällig geworden.

**40**

Zusätzlich habe der Beklagte am 08.04.2024 bis auf weiteres eine stationäre Langzeittherapie im ..., begonnen. Diese dauere weiterhin an. Diese Behandlung verspreche auch Aussicht auf Erfolg und werde voraussichtlich die krankheitsbedingten Verhaltensauffälligkeiten beseitigen.

**41**

Der Beklagte habe zu keinem Zeitpunkt eine ernsthafte Gefahr für seine Umgebung dargestellt und stelle auch derzeit keine ernsthafte Gefahr dar.

**42**

Die von der Klägerin als „Sammelbrief“ (Anlage K 7) bezeichnete Aufforderung der dortigen Unterzeichner zur sofortigen Kündigung beruhe auf einer Hetzkampagne gegen den Beklagten. In diesem „Sammelbrief“ fänden sich völlig unqualifizierte und unwahre Äußerungen gegen den Beklagten.

**43**

Der Beklagte ist nie gewalttätig geworden. Damit könne auch keine Rede davon sein, dass der Beklagte „ein dauerhaftes Sicherheitsrisiko für das Leib und Wohl unserer Kinder“ darstelle.

**44**

Die Hetzkampagne gegen den Beklagten habe schließlich dazu geführt, dass er am 20.11.2023 von zwei Jugendlichen vor dem Haus mit einer Eisenstange angegriffen und zusammengeschlagen worden sei. Der Beklagte habe hierzu Anzeige erstattet. Nach diesem Vorfall habe er auf der Kriseninterventionsstation der ... bis zum 01.12.2023 behandelt werden müssen.

**45**

In ihrem Attest vom 23.10.2023 hatte Frau Dr. ... dem Beklagten bestätigt, dass aufgrund ihrer diagnostischen Abklärung beim Beklagten „keine pädophile Störung vorliegt (ICD-10 F65.4) und dementsprechend mutmaßlich keine Gefahr für Kinder ausgeht“.

**46**

Der Beklagte sei weder aggressiv, noch fremd gefährdend.

**47**

Zur streitgegenständlichen Zeit habe der Beklagte auch unter einer seit längerem bestehenden juckenden Hautrötung im Genitalbereich gelitten, die dazu geführt habe, dass er sich öfters unbewusst an diesen Bereich gegriffen habe, um sich eine Linderung des Juckreizes zu verschaffen.

**48**

Auch das ... hat dem Beklagten mit Attest vom 19.04.2024 bestätigt, dass sich aus der Krankengeschichte keine Hinweise auf eine Pädophilie des Beklagten ergeben.

**49**

Der Beklagte erhalte zusätzlich umfassende Unterstützung durch die Einrichtung ... im Rahmen der vom Bezirk Oberbayern bewilligten Eingliederungshilfeleistungen. Die dortige Bezugsbetreuerin, Frau..., kümmere sich regelmäßig um den Beklagten, sie mache wöchentliche Hausbesuche, begleite ihn auf Wunsch zu Ärzten und sei ihm bei alltäglichen Anforderungen behilflich.

**50**

Gemeinsam mit Frau ... habe der Beklagte beispielsweise das von der Klägerin in ihrer Aufzählung der Vorfälle immer wieder erwähnte Fenster der Wohnung mit einer blickdichten Folie zugeklebt, so dass keine Einsicht von außen mehr erfolgen könne.

**51**

Der Beklagte habe keine Handlungen außerhalb seiner eigenen Wohnung vorgenommen, wodurch die Wohnungsnachbarn beeinträchtigt hätten sein können.

**52**

Nach dem 07.11.2023 sei das Mietverhältnis ohne weiteren Vorfällen und Abmahnungen verlaufen.

**53**

Zu dem von der Klägerin im Schriftsatz vom 4. Juli 2024 und in der mündlichen Verhandlung am 5. Juli 2024 behaupteten Vorfall am 14. Juni 2024 hat der Beklagte im Verhandlungstermin am 5. Juli 2024 bereits selbst Stellung genommen und erklärt, dass er sich an einen solchen Vorfall nicht erinnert und auch die

Polizei nicht bei ihm erschienen ist. Der Vortrag der Klägerin wurde daher vom Beklagten bereits bestritten. Insbesondere wird bestritten, dass sich der Beklagte „nur mit einem Hemd bekleidet ohne Hose an das Fenster (stellte), sodass er deutlich zu sehen war“.

**54**

Es wird weiterhin bestritten, dass „auch Polizei vor Ort“ war.

**55**

Die Sichtschutzfolie sei nicht entfernt gewesen und befände sich nach wie vor am Fenster.

**56**

In diesem Zusammenhang wird auch bestritten, dass der Beklagte den Sichtschutz von seinem Fenster entfernt habe „sodass alles (was?) von außen gesehen werden konnte“.

**57**

Im Falle des Verlustes der Wohnung, die gerade auch für den Beklagten ein wichtiger Rückzugsort sei und die seinen Zustand stabilisiere, würde sich die Erkrankung des Beklagten verschlimmern und es bestünde die Gefahr einer erheblichen Verschlechterung des psychischen Zustandes.

**58**

Im Falle eines Verlustes der Wohnung würde auch die Unterstützung durch den Sozialpsychiatrischen Dienst im Rahmen der vom Bezirk Oberbayern bewilligten Eingliederungshilfeleistungen wegbrechen, denn deren Voraussetzung sei eine eigene Wohnung des Beklagten. Damit würde nicht zuletzt eine wichtige Bezugsperson für den Beklagten, Frau ... entfallen. Auch dadurch bestünde die Gefahr eines erheblichen Rückfalls.

**59**

Der Beklagte ist in einer Werkstatt für Menschen mit Behinderung beschäftigt. Dort soll Menschen mit psychischer Behinderung eine Teilhabe am Arbeitsleben ermöglicht werden. Ziel ist es, den Teilnehmenden eine selbstbestimmte und selbstverantwortliche Eingliederung ins Arbeitsleben zu ermöglichen.

**60**

Der Beklagte sei auch in Zukunft auf fachspezifische Unterstützung durch die Einrichtung angewiesen.

**61**

Um diese Chance dort weiterhin wahrnehmen zu können, sei er auf ein selbständiges Wohnen in seiner aktuellen Wohnung angewiesen, von der aus die Einrichtung für ihn ohne größere Schwierigkeiten erreichbar ist.

**62**

Zudem sei eine zumutbare adäquate Ersatzwohnraumbeschaffung aufgrund der allgemein bekannten angespannten Wohnraumsituation in München sowie aufgrund der Erkrankung des Beklagten und seiner gesundheitlichen Einschränkungen nicht zu zumutbaren Bedingungen möglich. Seit Oktober 2023 bewerbe sich der Beklagte erfolglos auf freie Wohnungsinserate, über SOWON auf öffentlich geförderte Wohnungen und auf Wohnungen im München Modell Miete.

**63**

Hinsichtlich des weiteren Parteivortrags wird auf die gewechselten Schriftsätze und das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

A. Zulässigkeit der Klage

**64**

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, da Ansprüche aus einem Wohnverhältnis in München streitgegenständlich sind, §§ 29a ZPO, 23 Nr. 2a, 71 Abs. 1 GVG.

B. Begründetheit der Klage

**65**

Die Räumungsklage war auch als begründet zuzusprechend, da zumindest die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung vom 15.11.2023 das Miet-/Nutzungsverhältnis der Klägerin mit dem Beklagten zum 29.02.2024 wirksam beendet hat.

#### **66**

Nach §§ 543 Abs. 1, 569 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

#### **67**

Die in dieser Vorschrift unter Absatz 2 genannten Regelbeispiele sind vorliegend nicht erfüllt.

#### **68**

Die fristlose Kündigung ist allerdings auch nach der Generalklausel in Abs. 1 möglich. Der Maßstab für die Schwere des Grundes ist weitgehend autonom aus den beiden Vorschriften zu bestimmen. Für eine fristlose Kündigung ist eine – nicht zwingend, erforderlich, aber doch regelmäßig schuldhaft verursachte – Vertragsstörung notwendig, die aus der Risikosphäre des Gekündigten stammt.

#### **69**

Eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB setzt ebenfalls ein berechtigtes Interesse des Vermieters voraus. Bei der ordentlichen Kündigung reichen allerdings auch Pflichtverletzungen von geringerem Gewicht.

#### **70**

Der Kündigungsgrund wiegt bei §§ 543, 569 BGB so schwer, dass eine sofortige Lösung vom Vertrag möglich ist. Bei der ordentlichen Kündigung ist eine begrenzte Vertragsfortsetzung hingegen zumutbar.

#### **71**

Ein konkretes Maß für die Erheblichkeit geben zunächst die Regelatbestände der beiden Vorschriften sowie die hierzu sich über eine längere Zeit entwickelte Kasuistik.

#### **72**

Dabei muss bei einer Vermieterkündigung hinterfragt werden, ob die vom Mieter verursachte Vertragsstörung ein derartiges Gewicht hat, dass ihm die Wohnung als sein grundrechtlich geschützter Lebensmittelpunkt genommen werden darf.

#### **73**

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolgter Abmahnung zulässig.

#### **74**

Vorliegend ist unstrittig, dass der Beklagte sich am 31.10.2023, am 02.11.2023, am 03.11.2023, am 04.11.2023 und am 07.11.2023 zum Teil mehrfach von seiner Wohnung aus gegenüber Dritten, insbesondere auch anderen Mietern des Anwesens gegenüber, teilweise entblößt und bei Ausführung sexueller Handlungen an sich gezeigt hat. Lediglich ein Vorfall bereits am 06.10.2023, der sich auf einem Kinderspielplatz ereignet haben soll, blieb streitig und wurde nicht belegt.

#### **75**

Die sexuelle Vorliebe, sich und sein Geschlechtsteil vor anderen Menschen nackt zu entblößen oder bei sexuellen Handlungen zu zeigen, fasst man unter den Begriff des Exhibitionismus. Zeigt ein Mann einer anderen Person ohne deren Einwilligung sein Genital, ist dies als Exhibitionismus nach § 183 StGB strafbar. Zeigt ein Opfer den Täter an, zieht dies ein Strafverfahren nach sich. Vorliegend haben mehrere Bewohner eine Strafanzeige gestellt. In den dortigen Ermittlungsverfahren wird nach Angaben der Parteien die diesbezügliche Schuldfähigkeit des Beklagten geprüft. Ein Ergebnis ist nicht bekannt. Vorliegend haben weder der Beklagte, noch die Betreuerin ausreichend konkret vorgetragen, dass der Beklagte bei seinen Taten nicht oder nur eingeschränkt schuldfähig gewesen sein soll. Der Einwand, dass der Beklagte sich an seine Genitalien gefasst haben soll, weil er dort einen Juckreiz gespürt habe, überzeugt nicht, denn es erklärt nicht, warum er deswegen mit entblößtem Unterteil deutlich sichtbar am Fenster seiner Wohnung stehen musste, so dass die vorübergehenden oder -fahrenden Dritten bzw. Mitmieter ihn sehen mussten.

**76**

Soweit die Betreuerin vermutet, die Handlungen seien durch ein bestimmtes Medikament ausgelöst worden, das der Beklagten zur Behandlung seiner psychischen Erkrankung erhalten hat, ist dies für die übrigen Bewohner des streitgegenständlichen Anwesens kein besonders vertrauensbildender Umstand. Wenn ausgebildete Ärzte tatsächlich Medikamente einsetzen, die ihre Patienten zu Straftätern machen, müsste man ja befürchten, dass auch noch andere Verfehlungen des Beklagten durch Medikament hervorgerufen werden könnten.

**77**

Die Klägerin hat auf Grund der Meldungen der Mitbewohner den Beklagten wegen der Vorfälle am 31.10.2023 und 2.11.2023 mit Schreiben vom 03.11.2023 abgemahnt. Weitere Taten liegen zeitlich nach Zugang der Abmahnungen.

**78**

Der Beklagte hat damit ersichtlich den Hausfrieden in dem Wohnhaus empfindlich gestört und sogar Straftaten begangen. Zwar gelten Exhibitionisten allgemein als „harmlose Straftäter“, andererseits als stark rückfallgefährdet. Mit „harmlos“ ist gemeint, dass diese Täter typischerweise nicht die besondere Gefahr z.B. von Pädophilie oder anderer sexueller Straftaten wie sexuellem Missbrauch oder Vergewaltigung in sich tragen.

**79**

Vorliegend hat die Fortsetzung der Taten trotz Abmahnungen aber gezeigt, dass dadurch eine Wiederholung nicht verhindert werden konnte. Das vorliegende Geschehen passt zu der üblichen Rückfallgefährdung bei solchen Straftaten. Aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber hierzu einen eigenen Straftatbestand geschaffen hat, ergibt sich auch deutlich die Gewichtung, die der Gesetzgeber hier getroffen hat. Straftaten eines Mieters, die von ihm von seiner Wohnung aus auch gegenüber anderen Mietern ausgeübt werden, stellen einen erheblichen Grund für eine Beendigung des Mietverhältnisses dar.

**80**

Der Beklagte ist laut Betreuerin psychisch krank, wobei nicht mitgeteilt wurde, welche konkrete Erkrankung vorliegt. Die Kündigung psychisch kranker oder schuldunfähiger Mieter ist nicht ausgeschlossen, die fristlose Beendigung eines Mietverhältnisses ist aber in der Regel nur gerechtfertigt, wenn der Gekündigte den Kündigungsgrund schuldhaft verursacht hat.

**81**

Die Vertrauensstörung ist aber nicht das einzige Element, aus dem eine Vertragsfortsetzung unzumutbar sein kann. Dies können auch andere Umstände sein, die aus der Sphäre des Mieters stammen. Bei Schuldlosigkeit muss das Maß des Zumutbaren in einer Weise überschritten sein, das die fehlende oder eingeschränkte Verantwortlichkeit des Mieters zurücktritt. Bei der im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung anzustellenden umfassenden Abwägung sind die Werteentscheidungen des Grundgesetzes, insbesondere auch Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG und eine daraus folgende erhöhte Toleranzbereitschaft zu beachten, aber auch die Folgen einer Vertragsfortsetzung für den Vermieter, wie etwa Kündigungen anderer Mieter oder deswegen unterbliebene Neuvermietungen. Auf der anderen Seite sind die Folgen einer Vertragsbeendigung für den nicht oder nur eingeschränkt verantwortlichen Mieter zu bedenken, wie etwa eine Verschlechterung seines Gesundheitszustandes auf Grund der Bindung an die Wohnung oder das Lebensumfeld sowie Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche.

**82**

Vorliegend besteht das Mietverhältnis erst seit September 2023. Die Vorfälle ereigneten sich bereits kurz nach Mietbeginn. Eine besondere Verwurzelung an dem Wohnort kann der Beklagte somit nicht einwenden. Es wurde auch nicht vorgetragen, dass er am Mietort besondere private Kontakte hat, deren Verlust ihn deutlich beeinträchtigen würde.

**83**

Trotz der sehr starken psychischen Unterstützung, die der Beklagte in Anspruch nahm und nimmt, konnten die Straftaten auch nicht verhindert werden.

**84**

Irritierend ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Betreuerin die Opfer zu Tätern machen will, indem sie von einer Hetze gegen den Beklagten spricht, weil die Bewohner die einzelnen Vorfälle notiert und

angezeigt haben. Dass andere Mieter sich durch das strafwürdige Verhalten des Beklagten Sorgen machen, auch insbesondere in Bezug auf ihre Kinder, und gerade bzgl. ihrer benachbarten Wohnungen ist verständlich. Will man hiergegen zivilrechtlich vorgehen, was ein berechtigtes Interesse darstellt, ist für ein Obsiegen Voraussetzung, alle Vorwürfe konkret angeben zu können. Eine Auflistung der einzelnen Taten und der zahlreichen Betroffenen stellt somit ein sinnvolles Verhalten dar, das der Täter den Betroffenen nicht zum Vorwurf machen kann und soll.

#### **85**

Ob weitere Gefahren im Zusammenhang mit der psychischen Erkrankung des Beklagten zu befürchten sind, können die anderen Mieter zwar nicht wissen und insoweit ist es auch nicht korrekt, durch allgemeine vage Vermutungen eine Stimmung gegen den Beklagten zu schüren. Soweit dadurch sogar der körperliche Angriff auf den Beklagten provoziert worden ist, ist ein solches Verhalten auch in keiner Weise zu rechtfertigen. Auch ist der Einwand des Beklagten insofern richtig, dass er bisher nicht gewalttätig geworden ist und aus seinen Handlungen nicht zwangsläufig auf entsprechende Gewalttaten geschlossen werden kann und darf.

#### **86**

Andererseits ist es auch nicht besonders vertrauensfördernd, wenn man die Beeinträchtigungen der anderen Bewohner im Haus durch diese Handlungen nicht ernst nimmt und die Auffassung vertritt, dass diese Taten bei einem psychisch Kranken einfach hinzunehmen sind und nicht schwer wiegen. Soweit der Beklagte bzw. seine Betreuerin behaupten, diese Straftaten seien durch ein Medikament ausgelöst worden, das gegen die psychische Erkrankung eingesetzt worden ist, ist das schwer nachvollziehbar. Dies würde ja bedeuten, dass die medizinische Versorgung, die der Beklagte bedürfe, kontraproduktiv und deliktfördernd wäre und somit gerade nicht sinnvoll wäre. Im Übrigen führt die Erhöhung des sexuellen Drucks durch ein Medikament, das die Betreuerin behauptet, nicht notwendig dazu, dass man seine sexuellen Bedürfnisse öffentlich ausübt. Die Angaben der Betreuerin hierzu führen in diesem Zusammenhang nicht dazu, dass die anderen Mieter darauf vertrauen können, dass ihre berechtigten Ängste ernst genommen werden.

#### **87**

Im Hinblick auf seine psychische Erkrankung und unter Abwägung der oben genannten Gesichtspunkte geht das Gericht davon aus, dass das Verhalten des Beklagten jedenfalls einen ausreichend wichtigen Grund für eine Beendigung des Mietverhältnisses ergibt, der Vermieterin aber zumutbar ist, eine Kündigungsfrist abzuwarten, zumal die Klägerin zumindest bis Juni 2024 keine weiteren Taten des Beklagten gemeldet hat.

#### **88**

Im Hinblick auf das große Unterstützungssystem für den Beklagten durch verschiedene soziale Einrichtungen und der Betreuerin ist auch davon auszugehen, dass der Beklagte jedenfalls bis zum Ablauf der darüber hinaus noch gewährten Räumungsfrist in der Lage ist, eine Ersatzwohnung zu finden. Nach der Arbeitsbescheinigung in Anlage B 19 ist der Beklagte seit November 2021 in Werkstätten in Garching beschäftigt, so dass eine Wohnungssuche auch außerhalb des Münchner Stadtgebietes ausgeweitet werden kann. Im Übrigen gibt es auch in anderen Gemeinden und Landkreisen psychologische Hilfen.

#### **89**

Berücksichtigt man, dass das Mietverhältnis Ende Februar 2024 beendet war und der Beklagte bereits durch die Verfahrensdauer zusätzliche Gelegenheit erhielt, nach einer Ersatzwohnung zu suchen, und nun noch eine Frist bis Ende März 2025 gewährt wird, so steht dem Beklagten und seinem Helferkreis eine ausreichend große Zeitspanne zur Verfügung, um eine Ersatzwohnung zu finden.

#### **90**

Damit gibt es auch keine ausreichenden Härtegründe, die zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses führen.

#### **91**

Der Beklagte ist daher verpflichtet, die Wohnung spätestens bis zum 31.03.2025 zu räumen.

#### **92**

Über die Wirksamkeit der erneuten fristlosen Kündigung vom 04.07.2024 muss nicht entschieden werden, da das Mietverhältnis schon zu vor wirksam beendet worden ist.

**93**

Selbst, wenn die von der Klägerin behauptete erneute exhibitionistische Handlung des Beklagten am 14.06.2024 stattgefunden hat, wäre es hierbei nur zu dem für diese Delikte typischen Rückfall gekommen, ohne dass sich hierdurch eine größere kriminelle Energie gezeigt hat.

**94**

Die oben beschriebene Abwägung rechtfertigt es insoweit immer noch, eine entsprechende Räumungsfrist zu gewähren.

C. Nebenentscheidungen

**95**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

**96**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit erging nach §§ 708, 711 ZPO.

**97**

Die Streitwertfestsetzung richtet sich nach § 3 ZPO, 41 GKG: