

GESETZ ZUM KONTROLLIERTEN UMGANG MIT CANNABIS (CANNABISGESETZ - CANG)

Folgen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Foto: 24K-Production@AdobeStock

Zum 1. April 2024 ist das Cannabisgesetz in Kraft getreten. Es erlaubt Erwachsenen einen mengenmäßig begrenzten Zugang zu Cannabis und Cannabisprodukten. Hierzu dürfen eine begrenzte Anzahl von Cannabispflanzen für den privaten Verbrauch angebaut sowie die Ernte dieser Pflanzen aufbewahrt und konsumiert werden. Das hat mitunter Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Der Zusammenhang mag nicht jedem sofort einleuchten, aber dennoch ergibt sich aus der Einführung des Gesetzes Handlungsbedarf für Immobilieneigentümer, -vermieter und -verwalter.

Dieser kann aus der allgemeinen Fürsorgepflicht [§§ 276, 278, 335, (618) BGB] und der Verkehrssicherungspflicht [Art. 14 Abs. 2 GG (Eigentum verpflichtet)] des Besitzers hergeleitet werden. Für den Eigentümer bedeutet dies i. d. R., dass er Dritte, die sich auf dem Grundstück aufhalten, durch geeignete Sicherungsmaßnahmen vor Gefahren zu schützen hat und dass er es zu unterlassen hat, den Mieter zu stören und die von diesem eingebrachten Sachen zu beschädigen. Andernfalls macht er sich nach Maßgabe der §§ 823 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) schadensersatzpflichtig.

Was müssen Eigentümer und Vermieter beachten?

Die Fürsorgepflicht (auch gegenüber den Angestellten wie z. B. Hausmeister) ist eine vertragliche Nebenpflicht, die den Eigentümer/Vermieter zum Handeln verpflichtet. Der Vermieter haftet jedoch nur, wenn er die Pflichtverletzung zu vertreten hat. Für den Schadensersatzanspruch kommt es daher darauf an, ob dem Vermieter der Entlastungsbeweis gelingt. Als Entlastungsbeweis kommt z. B. eine dokumentierte Mieteraufklärung (Aktion, Intervention), Beschilderung, Ergänzung des Mietvertrages/der Hausordnung etc. in Betracht.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs ergibt sich die Verkehrssicherungspflicht aus der naheliegenden Möglichkeit einer Rechtsgutverletzung und umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein verständiger, umsichtiger und in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für ausreichend und notwendig hält (BGH, Az.: VI ZR 274/05, Urteil vom 6.2.2007). Gewissenhafte Sorgfalt reicht also völlig aus, um den Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht zu genügen.

Als Störungen und Beschädigungen ist anzusehen, dass bei der Verbrennung von Cannabis eine Reihe von schädlichen Chemikalien (Cannabinoiden und Terpene) freigesetzt und ggf. über die Atemluft in die Lunge aufgenommen werden. Dazu gehören kleinste Partikel, die bei der Verbrennung entstehen, wie Teer, Kohlenstoffpartikel (Ruß), Kohlenmonoxid und komplexe (möglicherweise schädliche) organische Moleküle. Diese Verbrennungsnebenprodukte können auch bei indirektem Kontakt bestimmungswidrig von Dritten und Mitbewohnern, insbesondere Kindern und Jugendlichen, eingeatmet werden. Dabei kann es u. a. zu allergischen Reaktionen oder beim so genannten Mitrauchen zu einer unbeabsichtigten Drogenaufnahme kommen. Zudem kann der entsprechende Geruch, der beim Konsum (Rauchen) von Cannabis entsteht, als störend empfunden werden. Asthmatiker, hochsensible Personen (HSP) oder/und Personen mit Hyperosmie können auf diese Duftstoffe übermäßig reagieren, z. B. mit Migräne-/Asthmaanfällen o. Ä.

Unzumutbare Belästigungen und Störungen Dritter sind zu vermeiden

Gemäß § 10 CanG müssen beim privaten Anbau von Cannabis Schutzmaßnahmen getroffen werden. Der Zugriff durch Kinder und Jugendliche sowie durch Dritte auf das für den Eigenbedarf angebaute Cannabis, die Cannabispflanzen und die Cannabisbissamen ist zu unterbinden. Dies kann z. B. dadurch erreicht werden, dass die Cannabispflanzen sowie das geerntete Haschisch und Marihuana in verschließbaren Schränken oder in verschließbaren Räumen aufbewahrt werden. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass unzumutbare Belästigungen und Störungen der Nachbarschaft vermieden werden. So kann z. B.

durch den Einbau von Lüftungs- oder Luftfilteranlagen eine Geruchsbelästigung vermieden werden.

Das CanG sieht in § 12 Abs. 1 Nr. 6 und 7 vor, dass Anbauvereinigungen nicht in Wohngebäuden untergebracht sein dürfen und mehr als 200 Meter von Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen oder Kinderspielplätzen entfernt sein müssen.

Unter Beschädigungen kann die Ablagerung von Cannabisverbrennungsnebenprodukten (z. B. Harze, Teer, Kohlenstoffpartikel, Ruß, Aromastoffe) verstanden werden. Diese können sich nicht nur in von Dritten, Mitbewohnern oder dem Mieter eingebrachten Sachen, sondern auch auf/in Tapeten, Wandfarben, Trockenbauplatten, Wandputzen, Türen etc. ablagern. Im Falle einer Neuvermietung kann dies zu hohen Sanierungskosten für den Vermieter führen oder diese gar unmöglich machen.

Kinder und Jugendliche sind besonders zu schützen

Das CanG regelt in § 5 ein Konsumverbot in unmittelbarer Anwesenheit von Personen, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Der öffentliche Konsum von Cannabis ist verboten in Schulen, auf Kinderspielplätzen, in Kinder- und Jugendeinrichtungen, in öffentlich zugänglichen Sportstätten und in deren Sichtweite, in Fußgängerzonen zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr und innerhalb des befriedeten Besitztums von Anbauvereinigungen und in deren Sichtweite. Mit „Sichtweite“ hat der Gesetzgeber einen Abstand von mehr als 100 Metern vom Eingangsbereich der vorgenannten Einrichtungen festgelegt. Auch in Bereichen, in denen der Gesetzgeber keine grundsätzlichen Verbote ausspricht, gilt ein Konsumverbot, sobald sich ein Kind oder Jugendlicher in der Nähe aufhält. In Wohngebäuden und in deren Umgebung ist ständig mit dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen zu rechnen.

Der Gesetzgeber hat sich darüber hinaus die Möglichkeit offen gelassen, den Konsum generell an Orten, an denen sich Kinder und Jugendliche regelmäßig aufhalten, zu verbieten und diese Orte abschließend zu bestimmen.

Befindet sich die Immobilie in einer „Schutzzone“?

Für die allermeisten Wohnungen in Ballungsgebieten bedeutet dies, dass der Konsum von Cannabisprodukten auf dem Grundstück (z. B. Balkon, Grünanlage, Spielplatz), aber auch im Haus (z. B. Treppenhaus, Keller, Dachgeschoss) vom Gesetzgeber untersagt ist, da sich Wohnungen in dichter Bebauung i. d. R. in einer der „Schutzzone“ befinden. Ausnahmen bestätigen die Regel, aber im Großen und Ganzen kann man in Städten von dieser Annahme ausgehen. So gibt es z. B. in vielen Städten kaum Wohngebiete, die nicht flächendeckend in „Schutzzone“ liegen. Außerhalb liegen vor allem Verkehrsflächen, Industrie- und Gewerbegebiete. Es liegt daher in der Verantwortung des Eigentümers, im Vorfeld zu prüfen, ob sein Grundstück in eine solche „Schutzzone“ fällt.

Aus haftungs- und dokumentationsrechtlichen Gründen sollte man sich nicht ohne weiteres auf Drittanbieter von so genannten „Kifferkarten“ etc. verlassen. Die so genannte „Bubatzkarte“ auf Basis von OpenStreetMap berücksichtigt u. a. nicht alle sich in Privatbesitz befindlichen Spielplätze und bestimmte >>>

Rauchwarnmelder digital und rechtssicher.



Der Rauchwarnmelderservice von Minol.

Der zertifizierte Minoprotect® 4 radio wurde speziell für die Einbindung in das Minol Connect-Funksystem entwickelt.

Und Minol bietet Ihnen den passenden Service dazu: Die Datenerfassung über Funk ermöglicht die gesetzlich vorgeschriebene, jährliche Funktionsprüfung vor Ort – zuverlässig, komfortabel und rechtskonform.

Zu diesem Zweck hat der Sachverständige Stefan Budde-Siegel VDI (www.stefanbuddesiegel.de) die Dienstleistung „Schutzonenkarte – Schutzonenprüfung für Liegenschaften i. S. d. CanG“ entwickelt. Schnell und dokumentationsicher erhalten Liegenschaftseigentümer damit eine gutachterliche Auskunft, ob ihre Liegenschaft in einer „Schutzzone“ nach CanG liegt. Gegenstand der Prüfung ist auch die Frage, ob die Mieter/Pächter in den Wohngebäuden Anbauverbände angemeldet haben.

Jugendeinrichtungen sowie die jeweiligen Standorte der Eingänge. Außerdem sind die Daten nicht tagesaktuell.

Bei einer positiven Prüfung ist wie folgt vorzugehen: Zunächst sind die Mieter [auch die neuen Mieter beim Einzug resp. der Wohnungsofferte (Inserat, Exposé, Mietvertrag)] auf die Lage der Immobilie in einer „Schutzzone“ hinzuweisen und schriftlich darüber zu informieren, dass der Konsum von Cannabisprodukten und das Anpflanzen von lebenden Cannabispflanzen

1. in der Freifläche des Grundstücks,
2. auf dem Balkon und Laubengang,
3. in der Allgemeinfläche
(z. B. Treppenhaus, Keller, Dachboden),
4. in Gegenwart von Kindern und Jugendlichen und
5. sichtbar an Fenstern der Wohnung

auf der Liegenschaft gesetzlich verboten ist und der Konsum von Cannabisprodukten (Rauchen) in der Wohnung nur bei geschlossenen Fenstern erlaubt ist. Zusätzlich sollte eine entsprechende Beschilderung (z. B. SafetyMarking® der Firma wolk AG, Cannabis Konsum verboten) an den Eingangstüren und im Außenbereich angebracht werden, die auf das Konsumverbot hinweist, um entsprechend auf Dritte einzuwirken.



© Stefan Budde-Siegel VDI 2024

Darüber hinaus ist auch im Falle einer negativen „Schutzonenprüfung“ in Altbauten, insbesondere wenn diese über Holzdecken verfügen, die i. d. R. diffusionsoffen sind (d. h. ein bestimmungswidriger Luftaustausch zwischen verschiedenen Wohnungen ist möglich), der Konsum von Cannabis (auch) in der Wohnung zu untersagen. Es ist durchaus denkbar und als sehr wahrscheinlich anzunehmen, dass z. B. bei nicht geschossweiser Raumnutzung Rauch oder Verbrennungsnebenprodukte aus einem Wohnraum in ein Kinderzimmer gelangen können, aufgrund der Thermik vor allem von der unteren Wohnung in die höher gelegene Wohneinheit. Neuartige Holz-Beton-Stahl-Decken (Hybriddecken) sind i. d. R. diffusionsdicht.

Stellt man jedoch als Vermieter fest, dass sein Grundstück nicht in einer „Schutzzone“ liegt, bietet der Gesetzgeber die Möglichkeit, durch die bauliche Einrichtung eines Kinderspiel-

platzes de jure eine solche „Schutzzone“ für das eigene Grundstück und die Nachbargrundstücke zu schaffen. Dies wiederum bietet die Möglichkeit des Missbrauchs der Regelung, wenn man seine „kiffenden“ Nachbarn (> 100 Meter Umkreis) ärgern möchte.

Hat ein Mieter/Pächter in einer Liegenschaft eine Kulturgemeinschaft angemeldet, so ist er durch eine Abmahnung auf sein Fehlverhalten hinzuweisen und aufzufordern, diesen offensichtlichen Rechtsverstoß innerhalb einer bestimmten kurzen Frist abzustellen. Darüber hinaus dient die Abmahnung auch dazu, dem Mieter mögliche Konsequenzen aufzuzeigen, falls er sein Verhalten nicht ändert. Setzt der Mieter sein regelwidriges Verhalten fort, kann ihm schließlich die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht werden.

Die derzeit gängige Rechtsprechung rechtfertigt, z. B. bei Drogenhandel in größerem Umfang, eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB. Diese Rechtsprechung könnte sich allerdings in den nächsten Jahren ändern, da der Handel und Konsum mittlerweile vom Gesetzgeber eingeschränkt erlaubt wurde, aber hinsichtlich der Urteile in Bezug auf „Störung(en) des Mieters“ ist davon auszugehen, dass die Urteile immer gegen den Konsumenten und für den vom Störer betroffenen Dritten oder Mieter ausfallen werden.

Im Zuge der Umsetzung des CanG in den Wohnungsunternehmen etc. sollte auch der Brandschutz in den einzelnen Liegenschaften überprüft werden, insbesondere die (Pflicht)Installation von Rauchwarnmeldern, da möglicherweise vermehrt mit Wohnungsbränden unter Drogeneinfluss zu rechnen ist.

Cannabisverbot per Hausordnung?

Generell ist daher zu empfehlen, den Konsum von Cannabisprodukten in Liegenschaften durch (Änderung der) Hausordnung grundsätzlich zu verbieten. Dieser Rat gilt bis zum Vorliegen einer letztinstanzlichen Rechtsprechung in der Sache, um Haftungsfolgen auszuschließen. Eine allgemeine oder vorformulierte Klausel im Mietvertrag reicht dazu jedoch nicht aus. Der Vermieter muss eine individuelle Vereinbarung mit dem Mieter vertraglich festhalten.

Ergänzender Hinweis: Der Konsum von Cannabis z. B. auf Volksfesten (Kirmes) und an belebten öffentlichen Orten wie Bahnhöfen oder Flughäfen ist grundsätzlich verboten, da der Konsum von Cannabis an Orten, an denen sich Kinder und Jugendliche regelmäßig aufhalten, verboten ist. An diesen Orten ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit immer mit der Anwesenheit von Kindern und Jugendlichen zu rechnen. Hier greift § 5 Abs. 1 CanG. Der unerlaubte Konsum ist gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 CanG mit einer Geldstrafe bis zu 30.000 Euro bedroht.

Stefan Budde-Siegel VDI, Freier Sachverständiger