



ANBAU VON CANNABIS RECHTFERTIGT EINE FRISTLOSE KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

24.04.2012 Fachinformation

Das AG Hamburg-Altona hat durch Urteil vom 14. Februar 2012 (316 C 275/11) entschieden, dass der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen kann, wenn in der Wohnung Cannabis-Pflanzen angepflanzt werden. Hierin liegt ein wichtiger Grund zur Kündigung nach § 543 Abs. 1 S. 1 BGB, so das AG. Dies macht es dem Vermieter unzumutbar, das Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist fortzusetzen. In dem entschiedenen Fall bestand ein Mietverhältnis seit 1990. Die Mieterin hatte ab April 2009 die Wohnung untervermietet und der Untermieter baute in der Wohnung illegal Cannabis-Pflanzen an. Bei der polizeilichen Durchsuchung fand man neben den Pflanzen auch zahlreiche für den Cannabis-Anbau bestimmte technische Geräte sowie verkaufsfertig verpacktes Marihuana. Die Vermieterin kündigte daraufhin das Mietverhältnis unter Hinweis auf den Drogenanbau fristlos, ohne zuvor eine Abmahnung zu erklären. Die Mieterin entgegnete dem, dass ein anderer Untermieter in die Wohnung einziehen werde. Der ursprüngliche Untermieter zog wie angekündigt aus. Die Mieterin erklärte, dass sie von den Aktivitäten dieses Untermiters keine Kenntnis gehabt hätte. Das AG kommt zu dem Ergebnis, dass der vertragswidrige Gebrauch der Wohnung durch den Untermieter aufgrund des umfangreichen unerlaubten Anbaus und Konsums von Cannabis bei Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter einen wichtigen Grund auch zur fristlosen Kündigung des Hauptmietverhältnisses darstellt. Es kommt nicht darauf an, dass die Straftat nicht von der Mieterin, sondern ihrem Untermieter begangen wurde. Insoweit muss die Mieterin sich das Verschulden ihres Untermiters zurechnen lassen. Dies wiederum hat zur Folge, dass der Hauptmieter für das Verschulden des Untermiters genau wie für eigenes Verschulden haftet. Das AG weist darauf hin, dass der Mieter, der freiwillig die ihm anvertraute Sache im eigenen Interesse, ggf. gewinnbringend, einem selbstausgewählten Dritten überlässt, dann auch das Risiko für das Fehlverhalten des Dritten trägt, selbst wenn es sich hierbei um vorsätzliche Straftaten handelt. Neben dem zurechenbaren Verschulden der Mieterin ist bei der vorzunehmenden Interessenabwägung auch das berechnete Interesse der Vermieterin zu berücksichtigen, ihre übrigen Mieter und insbesondere die im Haus wohnenden Kinder und Jugendlichen vor den Gefahren zu schützen, die vom Cannabis-Anbau in dem Mietobjekt ausgehen. Die Mieterin kann sich nicht darauf berufen, dass durch den Auszug des Untermiters, der für den Cannabis-Anbau verantwortlich war, der "Stein des Anstoßes" nunmehr beseitigt ist und der Kündigungsgrund damit im Nachhinein weggefallen ist. Das Mietverhältnis wird mit der Kündigung beendet und hieran ändert auch ein nachträgliches Wohlverhalten des Mieters nichts mehr. Das AG führt weiter aus, dass eine Abmahnung hier ausnahmsweise entbehrlich war, da das Vertrauensverhältnis schon endgültig zerstört war und auch durch vertragsgemäßes Verhalten in der Zukunft nicht mehr wiederhergestellt werden konnte.