

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Wichtiger Kündigungsgrund: Cannabis-Anbau

1. Der vertragswidrige Gebrauch einer Wohnung durch umfangreichen, unerlaubten Anbau und Konsum von Cannabis stellt einen wichtigen Grund zur Kündigung iS des § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB dar.
2. Der Hauptmieter muss sich das Verschulden seines Untermieters gemäß § 540 Abs. 2 BGB zurechnen lassen. Er haftet für das Verschulden des Untermieters wie für eigenes Verschulden.

So urteilte das Amtsgericht **Hamburg-Altona** in seinem **Urteil vom 14.02.2012 - 316 C 275/11**.

Im konkreten Fall stand das Mietverhältnis seit 1990. Die Mieterin hatte ab April 2009 die Wohnung untervermietet. Der Untermieter baute in der Wohnung illegal Cannabis-Pflanzen an. Bei einer polizeilichen Hausdurchsuchung fand man neben den Pflanzen auch zahlreiche für den Cannabis-Anbau bestimmte technische Geräte sowie verkaufsfertig verpacktes Marihuana.

Die Vermieterin kündigte der Mieterin daraufhin fristlos, das heißt ohne eine vorherige Abmahnung ausgesprochen zu haben, unter Hinweis auf den Drogenanbau fristlos

Die Mieterin erklärte, dass sie von den Aktivitäten dieses Untermieters 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. Laut der Entscheidung des Amtsgerichtes kommt es nicht darauf an, dass die Straftat nicht von der Mieterin, sondern ihrem Untermieter begangen wurde, da die (Haupt-) Mieterin sich das Verschulden ihres Untermieters zurechnen lassen müsse. Dies wiederum habe zur Folge, dass der Hauptmieter für das Verschulden des Untermieters genau wie für eigenes Verschulden haftet. Neben dem zurechenbaren Verschulden der Mieterin sei 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 könne sich hingegen nicht darauf berufen, dass durch den Auszug des Untermieters, der für den Cannabis-Anbau verantwortlich war, 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.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099