

Hamburg, 11.04.2024

Einführung des Cannabisgesetzes (CanG) zur Cannabis-Legalisierung in Deutschland

Uns ist bewusst, dass die Einführung des Cannabisgesetzes kontrovers diskutiert wird. Unser Artikel soll lediglich einen sachlichen Überblick und fachliche Hinweise geben und spiegelt in keiner Weise persönliche Meinungen von uns als handelnde Personen wider.

Seit dem 01. April 2024 ist das CanG in Kraft und damit entsteht auch ein wachsendes Interesse an Gewerbeflächen für den legalen Anbau und Vertrieb von Cannabisprodukten. Für viele Immobilieneigentümer ist es schwer greifbar, was genau nun erlaubt ist und was nicht und unter welchen Umständen eine Vermietung an einen entsprechenden Betrieb möglich ist.

Lassen Sie uns einen gemeinsamen Blick darauf werfen, was bei der Vermietung von Gewerbeflächen für diese Zwecke beachtet werden muss.

Grundsätzlich müssen bei jeder gewerblichen Vermietung die spezifischen rechtlichen und technischen Aspekte einer Immobilie berücksichtigt werden. Das gilt natürlich auch bei einer Nutzung für den Anbau von Cannabis oder den Verkauf von Cannabisprodukten.

Zunächst ist es wichtig, das Baurecht zu prüfen und sicherzustellen, dass die geplante Nutzung für den Anbau von Cannabisprodukten zulässig ist. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Zulässigkeit nach Baunutzungsverordnung, sprich befindet sich Ihre Immobilie in einem Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet, mit den jeweiligen Vorgaben aus einem eventuell vorhandenen Bebauungsplan, und dem Baurecht Ihrer eigenen Immobilie, also was wurde in der Baugenehmigung für eine Nutzung beantragt.

Um eine Einordnung durchführen zu können, gilt es, sich die genaue geplante Nutzung der Gewerbefläche beschreiben zu lassen. Handelt es sich ausschließlich um eine geplante Aufzucht zu medizinischen Zwecken (Plantage, ggf. Gewächshaus, Lagerfläche), sollen Cannabis-Produkte verkauft werden (Einzelhandel) oder soll eventuell auch im Zuge der Gründung einer Anbauvereinigung konsumiert werden (Veranstaltungsstätte, Gastronomie, Café)? Die tatsächlichen Zuordnungen sind im Einzelfall zu überprüfen und durch einen Nutzungsänderungsantrag genehmigen zu lassen. Erfahrungswerte gibt es bisher wenige.

Das Gebäude bzw. die Gewerbefläche, die für die jeweilige Nutzung vorgesehen ist, muss bestimmte technische Vorgaben erfüllen. Dazu gehören beispielsweise

Belüftungssysteme, Beleuchtung, Sicherheitseinrichtungen und die Einhaltung von Hygienestandards. Ein Gutachten zur Eignung des Gebäudes für den Anbau von Cannabis kann erforderlich sein.

Bei der Vermietung von Gewerbeflächen für den Cannabisanbau ist auch der Schutz anderer Mieter im Gebäude und der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Dies kann sich auf Geruchsemissionen, Sicherheitsvorkehrungen und die allgemeine Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen beziehen. In Hamburg ist zum Beispiel ein Mindestabstand von 100 Metern zu Kindertagesstätten, Schulen und Jugendeinrichtungen einzuhalten.

Gemäß Kapitel 4, Abschnitt 1, § 11 des Can-G ist der gemeinschaftliche Anbau für den Eigenkonsum und die Weitergabe an Mitglieder erlaubnispflichtig. Lassen Sie sich also in jedem Fall vor der Vermietung eine entsprechende behördliche Genehmigung vorzeigen, um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein.

Um potenzielle Probleme zu vermeiden, sollten Vermieter und Mieter klare vertragliche Vereinbarungen treffen. Diese sollten die spezifischen Anforderungen und Pflichten für den Cannabisanbau und -vertrieb umfassen, einschließlich der Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften und Auflagen.

Fazit

Die Legalisierung von Cannabis in Deutschland eröffnet neue Geschäftsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich des Anbaus und Vertriebs. Bei der Vermietung von Gewerbeflächen für diese Zwecke sind jedoch umfassende rechtliche und technische Überlegungen erforderlich, um sowohl die Interessen der Vermieter als auch der anderen Mieter angemessen zu schützen. Schlussendlich bleibt es jedem Vermieter überlassen, ob diese Art der Nutzung für eine Vermietung in Betracht gezogen wird oder nicht. Den vollständigen Gesetzestext finden Sie hier.