

JULI 2025

INHALT

RDM-Praxisempfehlung für
Verwalter und Vermieter zum
Cannabisgebrauch in der Wohn-
anlage: Worauf jetzt zu achten
ist!

..... Seite 2

Spitz auf Knopf – Dame mit Mut!

..... Seite 3

Ein neues RDM-Mitglied stellt
sich vor: TOMRIS

..... Seite 4



IMPRESSUM

RDM KOMPAKT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

Cannabis in der Wohnanlage

Diese Überschrift macht natürlich neugierig. An dieser Stelle muss ich aber die Neugier ein wenig dämpfen. Ich kann ebenso wenig über Erfahrungen beim Kiffen berichten noch eine Universallösung für alle Fragen anbieten. Mir geht es darum, an dieser Stelle ein wenig auf die in Miethäusern und Eigentümergemeinschaften denkbaren Probleme hinzuweisen. Hierbei fasse ich kurz die praktischen Probleme beim Anbau von Cannabis zusammen. In erster Linie möchte ich für bestehende Situationen sensibilisieren. Miet- oder wohnungseigentumsrechtliche Rechtsprechung hierzu dürfte es bisher nur relativ wenig geben.

Allgemein gilt, dass jedes gesetzeswidrige Verhalten durch Miteigentümer in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) oder durch den Vermieter im Falle eines Mietverhältnisses nicht dauerhaft geduldet werden muss. Wenn also ein Mieter gegen die Bestimmungen des Gesetzes verstößt, indem er z. B. mehr als die gesetzlich zulässige Zahl von Cannabispflanzen anbaut, so kann dies zu einer Abmahnung und im Fall der Wiederholung zu einer Kündigung führen. Die Fragen der jeweiligen Beweisführung lassen wir an dieser Stelle außen vor.

In einer GdWE haben die Eigentümer auch entsprechende Möglichkeiten, gegen ein rechtswidriges Handeln vorzugehen. Die Entziehung des Wohnungseigentums ist hier allerdings in der Regel das letzte Mittel und in der Praxis meist schwer durchzusetzen, da die Rechte des Eigentümers auf Unverletztheit seiner Wohnung aber auch aus dem Schutz des Eigentums schwer wiegen und zu berücksichtigen sind. In der Regel bietet sich hier eine Unterlassungsklage an. Der vernünftig und umsichtig handelnde Verwalter wird aber ohnehin einen (Fach-) Anwalt bei der Durchsetzung eines Anspruchs zu Rate ziehen.



Harald Schuch, RDM-Vorstandsmitglied

Was ist denn eigentlich erlaubt und wo sind die Grenzen?

Das Gesetz zum Umgang mit Konsumcannabis (CanG) soll umgangssprachlich den Eigenkonsum von Cannabis legalisieren. Dieses Gesetz regelt damit den Umgang mit sämtlichen sog. Cannaboiden, Tetrahydrocannabinol (THC), Cannabidiol (CBD), Marihuana, Haschisch, Stecklingen und Vermehrungsmaterial. Der Einfachheit halber fasse ich dies alles unter Cannabis zusammen.

Zunächst regelt § 2 Abs. 1 CanG, dass quasi jeglicher Umgang mit Cannabis, also der Besitz, der Anbau, die Herstellung, der Vertrieb, die Einführung, die Weiter- oder Abgabe, die Überlassung zum Verbrauch, die Verabreichung, die Beschaffung, der Handel mit oder auch die sonstige Weitergabe sowie der Konsum grundsätzlich verboten sind.

Sodann regelt § 2 Abs. 3 CanG einige Ausnahmen von diesen Verboten. Es gibt auch weitere Ausnahmen, z. B. wenn im Rahmen einer medizinischen Behandlung Cannabis eingesetzt wird. Hier beschränke ich mich aber auf die Ausnahmen nach dieser Vorschrift.

Erste Vorschrift ist, dass nur Personen über 18 Jahren von diesem Verbot ausgenommen sein können.



Der Besitz

Personen dürfen bis zu 25 g Cannabis mit sich führen (sog. Eigenbedarf) und bis zu 50 g zu Hause aufbewahren. Diese Mengen dürfen aber nicht addiert werden, so dass jemand, der 25 g getrocknetes Cannabis mit sich führt, nur bis zu weiteren 25 g hiervon zu Hause haben darf. Dieses Gewicht bezieht sich stets auf die Blüten oder blütennahen Blätter der Cannabispflanze im getrockneten Zustand. Außerdem darf jede über 18 Jahre alte Person bis zu drei Cannabispflanzen besitzen.

Daneben sind größere Mengen des Besitzes bei Besitztum im Rahmen einer Anbauvereinbarung erlaubt. Diese klammere ich hier aber auch aus, da eine solche weder in einer GdWE noch in einem Mietverhältnis wahrscheinlich sind. Der Umgang mit Cannabis Samen ist nicht ganz so streng geregelt.

Der Konsum

Zum Schutz von Kindern und Jugendlichen ist zunächst der Konsum in unmittelbarer Nähe von Minderjährigen verboten. Wenn also ein Mieter denkt, er dürfe im Hof ungestört seinen Joint rauchen, so irrt er. Sobald eine Person, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, diesen Hof betritt, ist das Rauchen dieses Joints bereits illegal. Außerdem ist der Cannabiskonsum in Sichtweite von Schulen, von Kinderspielflächen, öffentlich zugänglichen Sportstätten und natürlich auf bzw. in denselben verboten.

Es gibt weitere Orte, in denen ein Verbot besteht, die sich aber kaum innerhalb einer GdWE oder einer Mietwohnanlage befinden. Sportstätten, Spielplätze, Schulen (auf dem Nebengrundstück) oder Kitas sind hingegen gut denkbar. Außerhalb der Sichtweite befindet man sich, wenn der Abstand über 200 m beträgt. Dies bedeutet nicht automatisch, dass der Abstand von unter 200 m automatisch in Sichtweite liegt.

In der Praxis bedeutet dies, dass ein Mieter auf seinem Balkon nur dann kiffen darf, wenn dieser nicht in Sichtweite eines auf dem Hof befindlichen Spielplatzes liegt. Er kann aber vermutlich durch Anbringen eines Sichtschutzes den Konsum auf seinem Balkon legalisieren. Die Frage ist, ob ein Mieter einen Anspruch

auf Genehmigung eines solchen Umbaus gegenüber seinem Vermieter hat. In einer GdWE halte ich einen solchen Anspruch für nicht gegeben. Hier ist eine Genehmigung auch nur notwendig, soweit es sich rechtlich um eine bauliche Maßnahme handelt. Wenn er also einen mobilen Sichtschutz erstellt, wird hiergegen nichts einzuwenden sein.

Der Besitz von bis zu drei Pflanzen wurde bereits erwähnt. Diese können bei guter Pflege recht hoch werden und dann auch entsprechend viele Blüten bilden. Solange diese an der Pflanze sind, ist der Zustand wohl legal. Was aber, sobald die Ernte ansteht?

Es kommt bei der Bemessung der Menge immer auf das Trockengewicht an. Hierbei schätzt man, dass nach der Ernte ca. 70 % des Gewichts beim Trocknen verloren gehen. Dies ist aber nur ein Schätzwert, so dass in der Praxis Abweichungen unausweichlich sind. Daher sieht der Gesetzgeber Strafen auch erst ab der Überschreitung der zulässigen Menge zzgl. eines kleinen (ca. 20 %) Toleranzraumes vor.

Eine Cannabispflanze kann bei guter Pflege gut 2 m hoch und entsprechend breit werden. Die hier zu erwartende Blütenmenge kann bei drei Pflanzen

schnell die zulässige Trockenmenge der legalen Besitzmenge überschreiten. Was soll man hier tun? Man könnte natürlich nur die Menge ernten, die zunächst im Besitz zulässig ist und nach deren Verbrauch weiter ernten. Sollte man aber die gesamten Blüten ernten, so darf man die überschüssige Ernte nicht einfach in die Biotonne entsorgen, da in § 10 CanG geregelt ist, dass sämtliche Bestandteile der Pflanze so aufzubewahren sind, dass diese insbesondere vor dem Zugriff von Minderjährigen geschützt sind. Man kann die Mehrmenge natürlich in der eigenen Wohnung vernichten, wenn man z. B. einen Kamin zur Verfügung hat, in dem man diese verbrennt.

Eine Weitergabe an Dritte ist verboten, da dies unter das Verbot des Handels mit Cannabis fallen würde.

Im Rahmen einer TV-Sendung wurde die Ernte einer Pflanze durchgeführt und sodann festgestellt, dass bei bereits einer großen Pflanze die zulässige Besitzmenge überschritten war. In diesem Fall wurde sodann die Polizei gerufen, damit – in diesem Fall die gesamte – (Mehr-) Ernte abgeholt wurde. Falls sich jemand, der Cannabis privat anpflanzt, mit dieser Lösung wohl fühlt, ist dies ein sicherer Weg.

RDM-Praxisempfehlung für Verwalter und Vermieter zum Cannabisgebrauch in der Wohnanlage: Worauf jetzt zu achten ist!

Mit der teilweisen Legalisierung von Cannabis treten neue Fragen im Miet- und Gemeinschaftsrecht auf. Der RDM empfiehlt Verwaltern und Vermietern folgende Maßnahmen:

1. Hausordnung prüfen & anpassen

Regeln Sie den Konsum in gemeinschaftlichen Bereichen (z. B. Treppenhof, Innenhof, Garten) klar und nachvollziehbar.

2. Geruchsbelästigung ernst nehmen

Beschwerden dokumentieren, das Gespräch suchen, bei wiederholter Beeinträchtigung ggf. abmahnen.

3. Pflanzenanbau im Blick behalten

Sichtbarer oder übermäßiger Anbau (mehr als drei Pflanzen) kann ordnungswidrig sein – reagieren Sie bei erkennbaren Verstößen.

4. Kinderschutz beachten

In Sichtweite von Kitas, Schulen oder Spielplätzen ist der Konsum verboten (§ 5 CanG) – auch auf Balkonen.

5. Konflikte deeskalierend lösen

Klären Sie rechtliche Rahmenbedingungen und setzen Sie auf Aufklärung – bei Bedarf mit juristischer Unterstützung.



Nun handelt es sich bei Cannabispflanzen um natürliche Pflanzen, die sicher auch zu einer natürlichen Vermehrung führen können. Was also tun, wenn sich Pflanzen auf einem Balkon einfach im allgemeinen Bereich des Innenhofes weiterverpflanzen? Man wird hier sicher nicht warten, bis diese zu stattlichen Stauden herangewachsen sind. Vielmehr sollte im Rahmen der allgemeinen Gartenpflege darauf geachtet werden, dass sie entfernt werden, sobald man sie entdeckt. Bei Kontrollgängen durch den Verwalter mag dieser auch ein Auge darauf haben, ob hier Cannabispflanzen wild wachsen.

Dies kam übrigens auch in der Vergangenheit schnell einmal vor, wenn Samen aus Vogelfutter (auch hierin sind Hanfsamen enthalten) sich frei vermehrten. Diese Pflanzen produzieren allerdings nicht die notwendige Menge an CBD oder THC um unter das CanG zu fallen. Die Jungpflanzen sind aber – zumindest für einen Laien – kaum voneinander zu unterscheiden.

Man darf nicht vergessen, dass der Besitz von mehr als drei Pflanzen illegal ist. Sollte dies auf dem allgemein zugänglichen Grundstück vorkommen, könnte der Grundstückseigentümer, im Fall einer GdWE diese, verantwortlich gemacht werden. Bei der GdWE wäre der Verwalter zudem der gesetzliche Vertreter, an den sich die öffentlichen Stellen entsprechend wenden würden. Der Verwalter oder Vermieter wird in der Praxis kaum einen Mieter oder Eigentümer auf die mit sich geführte Menge Cannabis untersuchen dürfen. Die Möglichkeit der Abmahnung oder anderer Sanktionen ergibt sich daher im Fall des Besitzes unzulässiger Mengen nur, falls der Verwalter oder Vermieter z. B. im Rahmen einer Untersuchung durch die Polizei hiervon Kenntnis erlangt.

Mehr Kontrolle hat man bei der zulässigen Anzahl der Pflanzen. Dies kann entweder zufällig bei einer Besichtigung der Wohnung zu Tage treten oder aber die Pflanzen sind von außen gut sichtbar, da sie z. B. auf dem Balkon oder im Garten angepflanzt sind.

Da die schlicht vorhandenen Pflanzen in der Regel nicht stören, werden die meisten Fälle sich vermutlich in Situationen ergeben, in denen Cannabis konsumiert

wird – wenn dies gut sichtbar auf dem Balkon in der Nähe von spielenden Kindern oder im gemeinschaftlichen Hof oder Garten der Fall sein sollte.

Es sind auch Situationen denkbar, in denen sich ein Cannabiskonsumant auf einen gewissen Bestandsschutz berufen möchte. Nehmen wir an, dass ein solcher Mieter im 1. OG einen Balkon hat, hier regelmäßig und in zulässiger Weise Cannabis konsumiert und die Einheit darunter später an eine Kita mit Gartenanteil vermietet wird. Da es sich bei diesem Gesetz um ein Schutzgesetz zu Gunsten Dritter, vor allem Minderjähriger, handelt, wird es wohl keinen Vertrauensschutz geben, der dem Mieter den weiteren Konsum auf seinem Balkon (zumindest zu Zeiten der Kita-Öffnung) gestattet.

Auch bleibt zu bedenken, dass der Konsum von Cannabis in einigen Aus-

nahmefällen medizinisch verordnet sein kann. In diesen Fällen dürfte der Konsum aber meist auf andere Weise erfolgen als dem Kiffen eines Joints.

Zu weiteren Konsummöglichkeiten kann ich nichts beitragen, da mir nicht bekannt ist, ob man Cannabis vielleicht als Tee aufgießen kann und diesen dann im allgemeinen Hof auch im Beisein von Kindern konsumiert, ohne dass jemandem dieser Verstoß auffällt. Rechtlich gesehen wäre dies natürlich trotzdem nicht zulässig.

Auch hier gilt im Zweifel, dass der direkte Kontakt zu den betroffenen Personen gesucht und eine gemeinsame Lösung gefunden werden kann. Sicher wird es viele Verstöße mangels entsprechender Kenntnis von der rechtlichen Situation geben. Vielleicht konnte ich heute ein wenig für die hier bestehenden Probleme sensibilisieren.



Dame mit Mut!

Der Deutsche Bundestag ist kein Schülertheater und auch keine Werbeagentur für die Verkündung von Partikularinteressen. Er ist die Vertretung des deutschen Volkes. Seine Zusammensetzung ist das Resultat freier und geheimer Wahlen, welche die – abgebildet durch Parteien – Willensbildung der Bevölkerung ausdrückt. Mehr noch: Jeder Abgeordnete ist nur sich selbst und seinem Gewissen verpflichtet, ohne Abhängigkeit von der jeweiligen Partei, für die das Mandat errungen wurde. Wenn auch die tägliche Praxis im Parlament dem Hohn spricht, ist es so demokratietheoretisch festgeschrieben.

Kurzum – der Deutsche Bundestag mit all seinen Mitgliedern und Mitarbeitern ist das höchste Organ unserer Demokratie mit gesetzgeberischen Rechten und die Kontrollinstanz der Regierung. Schon von daher gebührt ihm Würde und höchste Achtung.

Protokollarisch ist der Bundestagspräsident (so die genderfreie offizielle Amtsbezeichnung) nach dem Bundespräsidenten die zweitwichtigste Institution im Lande. Mit Julia Klöckner (CDU), erst seit wenigen Wochen im Amt, scheint endlich wieder eine Persönlichkeit an der Spitze des hohen Hauses zu stehen, die die Verantwortung auf diesem Stuhl ernst nimmt.

Kasperletheater wie in der Vergangenheit, als beispielsweise ein Abgeordneter der AfD am Rednerpult als Protest gegen die Corona-Regeln eine Gasmaske aus dem 1. Weltkrieg überzog oder Abgeordnete der Linken mit Buttons der linksextremen Antifa auftauchten, würde schon jetzt niemandem mehr in den Sinn kommen.

Dazu hat Julia Klöckner schon zu deutliche Zeichen gesetzt, was für sie die Würde des Deutschen Bundestages bedeutet. Dazu gehört auch ihr Verbot, im



Parlament beispielsweise eine Baskenmütze à la Che Guevara (Die Linke) oder T-Shirts mit Palästina-Slogans zu tragen. Schon das rief ein kritisches Gemurmel von Linksaußen über die Reihen der Grünen, aber auch der Sozialdemokraten und, wenn auch etwas leiser, der CDU hervor.

Eine regelrechte Woge des Unverständnisses bis hin zur Empörung rief aber Klöckners Entscheidung hervor, die Teilnahme von Mitarbeitern der Verwaltung des Bundestages als quasi dessen Vertreter am CSD der LGBTQ und ähnlicher Bewegungen zu untersagen. Als private Person bliebe, so die Bundestagspräsidentin, ihnen dieses Recht unbenommen und würde ihnen durch die Gewährung eines Urlaubstages ermöglicht. Immerhin gehören ihre – auch sexuellen – Neigungen und Interessen nicht zu Bestandteilen ihres Arbeitsvertrages, und so könnten diese auch nicht mit ihrer Arbeit für den Deutschen Bundestag in Verbindung gebracht werden. Auch, so Klöckner weiter, sehe sie keine Veranlassung, die LGBTQ-Fahne auf dem Dach des Reichstagsgebäudes zu hissen. Tatsächlich stellt sich die Frage, warum gerade die LGBTQ-Community für sich die Aufhebung des Neutralitätsgebotes des Bundestages einfordert.

Um es noch klarer zu formulieren: Vor Jahren gab es in Deutschland einmal die Partei „Der Biertrinker“, die es sogar auf die Kandidatenliste zu den Bundestagswahlen schaffte. Auch diese hatte gewisse Forderungen für die Rechte ihrer Klientel aufgestellt. Man darf davon ausgehen, dass die Zahl der Biertrinker wie auch deren volkswirtschaftliche Bedeutung mindestens ebenso hoch einzuschätzen sind wie die der LGBTQ-Anhänger. Niemand käme aber auf die absurde Idee, eine Fahne mit schäumendem Bierkrug und der Inschrift „Gambrinus zum Ruhme – trinke die Blume“ (Slogan der Partei) auf öffentlichen Gebäuden zu hissen.

Doch jetzt mal im Ernst: Es gibt genügend andere ebenso berechnete Anliegen im Lande. Als Beispiele seien nur genannt der Tierschutz, der Kampf gegen die Einsamkeit, das Elend der Drogensüchtigen, der Armut und der Kinderschutz. All diese könnten ebenso die gleichen Ansprüche wie die LGBTQ-Bewegung

stellen, nun würde dies aber die Fähigkeit und die Aufgabe des Bundestages überfordern. Ein Argument, das eigentlich jeden überzeugen müsste – es sei denn, die Gegner der Bundestagspräsidentin hätten weniger die Interessen

ihrer Klientel im Auge, sondern viel mehr auf dem Rücken der Volksvertretung transportierte weitergehende gesellschaftspolitische Ambitionen. Dies wäre allerdings schäbig. Gut, dass Julia Klöckner dies offensichtlich erkannt hat.

Ein neues RDM-Mitglied stellt sich vor:

TOMRIS – Vertrauen verbindet. Kompetenz, die weiterdenkt.

Als Partnerin für Versicherung, Finanzierung und Immobilienverkauf begleiten wir Eigentümer und Käufer ganzheitlich – mit Sachverstand, Klarheit und Fingerspitzengefühl.

Unser Anspruch: tragfähige Lösungen für komplexe Lebenssituationen – persönlich, mehrsprachig, fachlich fundiert.

Was uns dabei trägt: fast 30 Jahre Erfahrung in der Finanz- und Versicherungsbranche. Dieses Fundament verbindet tiefes Fachwissen mit einem sicheren Blick für Lebensrealitäten – und schafft Lösungen, die heute tragen und morgen noch Bestand haben.

Wir denken Immobilien weiter: Nicht nur als Objekt – sondern als Teil eines größeren Zusammenhangs: finanzielle Sicherheit, familiäre Entwicklungen, Lebensveränderungen. TOMRIS bringt zusammen, was oft getrennt läuft – und sorgt für Orientierung in sensiblen Phasen.

Unsere Stärken auf einen Blick

Mehrsprachig & kultursensibel: Deutsch, Türkisch, Englisch, Französisch, Koreanisch – für echten Zugang, nicht nur Smalltalk.

Versicherungskompetenz als Sicherheitsnetz: Übergangsrisiken, Bestandschutz, Haftungsfragen – fachlich abgesichert.

Finanzierung mit Weitblick: Lebensrealitäten einbeziehen statt nur Zahlen prüfen – mit Augenmaß und Erfahrung.

Kommunikation auf Augenhöhe: Besonders wichtig bei Erbschaften, Trennungen oder Nachfolgeregelungen.

Immobilienverkauf mit Haltung: Marktverständnis trifft Strategie – für faire und nachhaltige Vermittlungen.



Gemeinsam mehr erreichen – für Kollegen aus der Branche

Ob Immobilienmakler, Hausverwalter, Finanzberater oder Versicherungsvermittler: TOMRIS versteht sich als Partnerin, nicht als Konkurrenz. Unsere Arbeitsweise ist kooperationsorientiert – zu-

verlässig, respektvoll und ergänzend. Wir bringen unsere Expertise in Finanzierung, Versicherung und Immobilienverkauf gezielt dort ein, wo Entlastung, Ergänzung oder zusätzlicher Nutzen gefragt sind. Fast 30 Jahre Berufserfahrung – für tragfähige und partnerschaftliche Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

Was uns im RDM verbindet:

Der Anspruch an Qualität, Verlässlichkeit und verantwortungsvolle Beratung – über reine Vermittlung hinaus. Wir bringen zusätzlich interkulturelle Kompetenz, fachübergreifendes Denken und langjährige Branchenerfahrung ein – als Ergänzung und Bereicherung im Kollegenkreis.

Einsatzgebiet: Bundesweit

TOMRIS – weil Immobilien mehr sind als Quadratmeter. Sprechen Sie uns an – für tragfähige Lösungen, starke Partnerschaften und gemeinsame Werte.

TOMRIS Financing Insurance Estate GmbH

Frau Demet Topaloglu-Özcelik
Am Bienenhaus 26

14532 Kleinmachnow

Mobil: +49 (0) 179 525 94 35

E-Mail: info@tomris-group.de

Website: www.tomris-group.de

