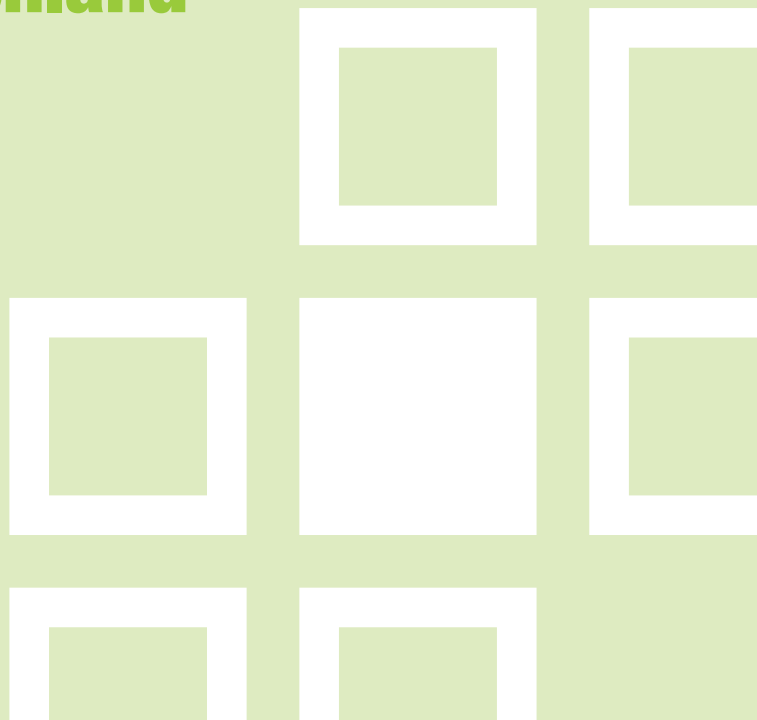




Die Immobilienwirtschaft

# Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland



**PERSPEKTIVEN  
DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT ■**

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
Instrument zur Erreichung unternehmerischer und gesellschaftlicher Ziele .....	5
<b>Die Projektgruppe „Green Lease“</b> .....	<b>7</b>
<b>Einleitung</b> .....	<b>9</b>
<b>Teil 1 – Basis Green Lease</b> .....	<b>18</b>
Executive Summary .....	18
I. Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb .....	19
1. Programmklausel zu den Nachhaltigkeitszielen .....	19
2. Betriebs- und Nebenkosten .....	19
3. Reinigung .....	20
4. Abfall.....	21
5. Mobilität .....	22
6. Nachhaltigkeitshandbuch .....	22
7. Nachhaltigkeitsdialog und -ansprechpartner .....	24
II. Verbrauch und Emissionen .....	26
1. Austausch von (Verbrauchs-)Daten .....	26
2. Förderung nachhaltiger Energiequellen.....	28
3. Einsparung von Energie und Wasser sowie Reduzierung von Abfällen .....	29
III. Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen .....	31
1. Einrichtung und (Erst-)Ausstattung .....	31
2. Schönheitsreparaturen und Endrenovierung .....	33

<b>Teil 2 – Erweiterter Green Lease .....</b>	<b>35</b>
Executive Summary .....	35
I. Inhaltliche Ergänzungen zum Basis Green Lease .....	36
1. Umgang mit umweltbezogenen staatlichen Abgaben .....	36
2. Energie-Monitoring .....	37
3. Regelmäßige Ermittlung von CO <sub>2</sub> -Emissionen .....	38
4. Einschränkung des Betriebs von Klimaanlage .....	38
5. Maßnahmen des Vermieters zur (energetischen) Modernisierung .....	39
6. Nachhaltigkeitsausschuss .....	43
7. Mitarbeiterschulungen .....	44
II. Zertifizierungsspezifische Regelungen .....	45
1. Neubauzertifikat liegt vor .....	45
2. (Bestands-)Zertifikat wird angestrebt .....	46
3. Bestandszertifikat liegt vor .....	48
III. Vorschläge zur Durchsetzung der „grünen“ Regelungsempfehlungen .....	52
1. Bemühens-Verpflichtungen .....	52
2. Verbindliche Verpflichtungen .....	52
3. Anreizsysteme .....	54
<b>Anlage.....</b>	<b>56</b>
Ökologische Baumaterialien.....	56
<b>Impressum.....</b>	<b>62</b>

## Vorwort

### Instrument zur Erreichung unternehmerischer und gesellschaftlicher Ziele



Klaus-Peter Hesse, Geschäftsführer ZIA



Dr. Johannes Conradi, Freshfields Bruckhaus Deringer

Klimaschutz, Energiewende und Nachhaltigkeit sind Begriffe, deren Bedeutung in den letzten Jahren signifikant zugenommen hat. Die Wahrnehmung gesamtgesellschaftlicher Verantwortung bleibt zentrales Thema für die deutsche Immobilienwirtschaft. Unsere Unternehmen haben es sich als Vertreter einer der wichtigsten Branchen der Bundesrepublik Deutschland zur Aufgabe gemacht, aktiv bei der Ausgestaltung mitzuwirken. Zwischen 1990 und 2014 konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudesektor von 209 auf 119 Millionen Tonnen pro Jahr nahezu halbiert werden. In keinem anderen Wirtschaftssektor waren die Einsparergebnisse innerhalb dieses Zeitraums so hoch. Dieser langjährigen Verpflichtung zum Klimaschutz kommt die Branche auch durch die Arbeit im Themenfeld „Green Leases“ nach.

Angesichts der weiterhin großen Herausforderung, die Energiewende im Gebäudebereich erfolgreich in die Praxis umzusetzen, sehen sich Mieter und Vermieter von Wirtschaftsimmobilien mit neuen Aufgaben für die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung ihrer Büros und Geschäftsräume konfrontiert. Auch die wachsende Rolle von Corporate Social Responsibility (CSR) bewirkt, dass sich

Unternehmen mehr und mehr mit ihren eigenen Nachhaltigkeitszielen auseinandersetzen. Grüne Mietverträge (Green Leases) fungieren hier als ein geeignetes Instrument, diese unternehmerischen Ziele zu erreichen.

Green Leases bewirken zudem konkrete wirtschaftliche Vorteile: Durch vertragliche Regelungen können Kosteneinsparungen erzielt und die Attraktivität von Immobilien am Markt gesteigert werden. Da die meisten Flächen in Wirtschaftsimmobilien nicht im Eigentum des Nutzers stehen, sondern angemietet werden, besteht die hohe Bedeutung von Green Leases nicht nur für Immobilien-Unternehmen als Vermieter, sondern auch für die vielen Unternehmen, die als Mieter auftreten.

Die allgemeine Zielsetzung der Green Leases ist relativ einfach darzustellen: Der Mieter soll zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und der Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlasst werden. Die konkrete praktische Umsetzung durch Ausgestaltung eines nachhaltigen Mietvertrages hängt dann allerdings von Assetklasse und Vermietungssituation ab.

Zu zahlreich und vielfältig sind jene Aspekte, die Bestandteil eines „grünen Mietvertrags“ sein können. Seien es Zielsetzungen zur Nachhaltigkeit, Regelungen zu Zertifizierungen, Vereinbarungen zu erneuerbaren Energien, Maßgaben für den Mieterausbau, Verwendung umweltfreundlicher Materialien, Verhaltenskodizes (z.B. bei der Mülltrennung oder beim Einkauf) oder auch die Einführung eines Punktesystems, um den Mieter zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung zu motivieren. Ein universell anwendbarer Green Lease, der auf jeden Mieter und jedes Objekt 1:1 anwendbar ist, gibt es nicht. Vielmehr ist ein auf den jeweiligen Einzelfall bezogener, die Bedürfnisse der Parteien und die Eigenarten des Objekts berücksichtigender, individuell verhandelter und ausdifferenzierter Regelungskatalog erforderlich.

Die vorliegende Publikation enthält zunächst eine Definition für den „Green Lease“ und fokussiert anschließend auf die wichtigsten drei Regelungsempfehlungen für Green Leases bei Flächen von Wirtschaftsimmobilien, ohne die Breite der möglichen Regelungen zu vernachlässigen. Mieter und Vermieter bekommen so ein praxisnahes Instrumentarium von „grünen“ Mietvertragsklauseln an die Hand, anhand derer die Green Leases sinn- und zweckorientiert verhandelt und mit Inhalt befüllt werden können. Wir freuen uns, der Immobilienwirtschaft diesen Baukasten zur Verfügung stellen zu können, und hoffen auf positive Aufnahme sowie rege Nutzung.



Klaus-Peter Hesse  
Geschäftsführer ZIA

Dr. Johannes Conradi  
Freshfields Bruckhaus Deringer

## Die Projektgruppe „Green Lease“

**RA'in Dr. Julia Haas und RA'in Dr. Christina Spenke**  
Freshfields Bruckhaus Deringer LLP (Schriftleitung)

**Torsten Butz**  
Generali Real Estate S.p.A.

**RA'in Dr. Stephanie Dutzke-Wittneben**  
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

**Hermann Horster**  
BNP Paribas Real Estate

**Robert Kitel**  
alstria office REIT-AG

**Simone Lakenbrink**  
TÜV SÜD Advimo GmbH

**Jan von Mallinckrodt und Carolin Köllner**  
Union Investment Real Estate GmbH

**Marcus Mornhart**  
Savills Immobilien Beratungs-GmbH

**Birgit Otte**  
Deka Immobilien GmbH

**RA'in Sabine Reimann**  
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.  
Hogan Lovells International LLP

**RA Thies Grothe**  
Projektleitung beim ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

  
Freshfields Bruckhaus Deringer

  
Generali Real Estate

  
ECE

  
BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

  
alstria

  
TUV  
SUD  
Industrie Service

  
Union  
Investment

  
savills

  
Deka

  
DGNB  
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen  
German Sustainable Building Council

  
ZIA  
Die Immobilienwirtschaft

Die Publikation „Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland“ wird durch den Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) herausgegeben und von den folgenden Mitgliedern des ZIA unterstützt:



## Einleitung

Die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung rückt für immer mehr Unternehmen in den Fokus („Corporate Social Responsibility“). Dabei sind insbesondere die Verbesserung der Ökobilanz sowie die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen wichtige Indizes für ein zeitgemäßes unternehmerisches Handeln. Durch besonderes Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit will man sich zudem von Mitbewerbern unterscheiden. So wird Nachhaltigkeit zum neuen Standard.

Diese Entwicklung hat längst auch die Immobilienwirtschaft zum Umdenken bewegt.<sup>1</sup> Dabei geht es neben der „grünen“ Zertifizierung eines Gebäudes („Green Building“), die heute durch zahlreiche nationale und internationale Gütesiegel dokumentiert wird, vor allem um seine „grüne“, d.h. nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung. Da die meisten Gewerbeflächen nicht im Eigentum des Nutzers stehen, sondern angemietet werden, kommt einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mietvertrag („Green Lease“) nicht nur für Immobilien-Unternehmen als Vermieter, sondern auch für viele andere Unternehmen als Mieter von Immobilien eine erhebliche Bedeutung für das Erreichen ihrer unternehmerischen Nachhaltigkeitsziele zu.

Im Interesse einer einheitlichen Auslegung sollte Nachhaltigkeit im Sinne des international anerkannten und auch im Nachhaltigkeitskodex des ZIA verwendeten „Drei-Säulen-Modells“ verstanden werden. Dieses definiert Nachhaltigkeit als die Konzeption einer dauerhaft zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen menschlicher Existenz, die miteinander in Wechselwirkung stehen und langfristig einer ausgewogenen Koordination bedürfen, namentlich:

- (i) die ökonomische Nachhaltigkeit, die von der Überlegung ausgeht, dass eine Gesellschaft wirtschaftlich nicht über ihre Verhältnisse leben sollte, da dies zwangsläufig zu Einbußen der nachkommenden Generationen führen würde;
- (ii) die ökologische Nachhaltigkeit, die sich in erster Linie am Gedanken orientiert, keinen Raubbau an der Natur zu betreiben und die natürlichen Lebensgrundlagen nur in dem Maße zu beanspruchen, wie diese sich regenerieren; und
- (iii) die soziale Nachhaltigkeit, nach der eine Gesellschaft (beim Green Lease also: ein Vertragsverhältnis) so organisiert sein sollte, dass sich die sozialen Spannungen in Grenzen halten und Konflikte auf friedlichem und zivilem Wege ausgetragen werden können.

### 1. Ziele und Vorteile des Green Lease

Ein Green Lease verfolgt dabei vielfältige, für den Vermieter ebenso wie für den Mieter vorteilhafte Zielsetzungen, in denen sich alle drei vorgenannten Dimensionen der Nachhaltigkeit widerspiegeln:<sup>2</sup>

- Aus ökonomischer Sicht soll ein Green Lease die Vertragsparteien zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen wie Wasser und Energie anhalten und bietet damit für Vermieter und Mieter das Potential für konkrete Kosteneinsparungen. Aufgrund der durch einen Green Lease bedingten Optimierung von Zertifizierungschancen kann außerdem die Attraktivität von Immobilien für Verkauf und Finanzierung erhöht werden. Schließlich können sich die Parteien durch Einführung grüner

<sup>1</sup> Siehe z. B. ZIA, Verantwortung übernehmen – der Praxisleitfaden für sozialesgesellschaftliches Handeln in der deutschen Immobilienwirtschaft (Stand September 2016), abrufbar unter <http://www.wir-zeigen-verantwortung.de/wp-content/uploads/2016/09/zia-icg-verantwortung-uebernehmen-web.pdf> sowie ZIA, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance (4. Auflage, 2015), abrufbar unter [http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/150722\\_ZIA\\_Nachdruck\\_Nachhaltigkeitsleitfaden\\_final\\_Ohne\\_Schnittmarken.pdf](http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/150722_ZIA_Nachdruck_Nachhaltigkeitsleitfaden_final_Ohne_Schnittmarken.pdf)

Mietvertragsklauseln bereits jetzt auf etwaige künftige Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen zum Klimaschutz bei der Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden einstellen und so mit einer langfristigen Planung etwaige – aufgrund kurzfristiger Umstellungen potentiell entstehende – Risiken und Mehrkosten vermeiden.

- In ökologischer Hinsicht dient ein Green Lease insbesondere zur Reduktion von Emissionen und Abfall, zur Einsparung von Wasser und Energie, zur Förderung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie zur Verwendung ökologisch unbedenklicher Baumaterialien. Vermieter und Mieter leisten damit einen entscheidenden Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz und erfüllen bzw. optimieren damit gleichzeitig ihre selbst gesetzten Nachhaltigkeitsziele, beispielsweise im Rahmen

der CSR-Strategie des jeweiligen Unternehmens.

- Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit wird unter anderem aufgrund der mit einem Green Lease einhergehenden Transparenz und Effizienz (z. B. durch Informationsaustausch zwischen Vermieter und Mieter zu Verbrauchswerten und einer daraus folgenden Optimierung von Verbräuchen) gefördert. Für den Mieter können Green Leases einen lohnenswerten Beitrag zu einem verbesserten Arbeitsumfeld und einer gesteigerten Produktivität am Arbeitsplatz leisten. Beide Parteien profitieren schließlich von einem dem Green Lease immanenten partnerschaftlichen Miteinander der Vertragsparteien bei der gemeinsamen Verfolgung der selbst gesetzten Nachhaltigkeitsziele, die auch auf andere Bereiche der Vertragsbeziehungen ausstrahlen dürfte.

## Green Lease – „Win Win“ für Mieter und Vermieter Die Vorteile auf einen Blick:

- Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz durch Verringerung von Emissionen und Abfall
- Kosteneinsparungen durch geringere Verbräuche
- Attraktivere Immobilien für Verkauf und Finanzierung
- Vorsorge mit Blick auf künftige Gesetzesänderungen beim Klimaschutz
- Substantieller Beitrag zur Umsetzung von CSR-Strategien
- Verbessertes Arbeitsumfeld für die Gebäudenutzer
- Mehr Transparenz, Effizienz und partnerschaftliches Miteinander

2 Siehe zur Attraktivität von Nachhaltigkeit unter anderem Sven Bienert (IREBS), Metastudie, Nachhaltigkeit contra Rendite – Die Implikationen nachhaltigen Wirtschaftens für offene Immobilienfonds am Beispiel der Deka Immobilien Investment GmbH und der WestInvest GmbH, 2016, abrufbar unter [https://www.deka.de/site/dekade\\_immobilien\\_site/get/documents\\_E-624458139/dekade/medienpool\\_dekade/immobilien/dokumente/Heft\\_14\\_Metastudie.pdf](https://www.deka.de/site/dekade_immobilien_site/get/documents_E-624458139/dekade/medienpool_dekade/immobilien/dokumente/Heft_14_Metastudie.pdf) sowie Union Investment, Nachhaltiges Vermögensmanagement institutioneller Anleger, 2015, abrufbar unter <https://unternehmen.union-investment.de/startseite-unternehmen/preseservice/pressemitteilungen/alle-pressemitteilungen/2015/Studie--Investoren-bevorzugen-nachhaltige-Anlagestrategien-.html> sowie Union Investment, Portfolioanalyse liefert Kennzahlen, <https://www.nachhaltige-immobilien-investments.de/grundlagen/portfolioanalyse-liefert-kennzahlen/>

## 2. Begriff des Green Lease

Auf der Basis bisheriger Diskussionen im deutschen Markt hat die Projektgruppe Green Lease den Begriff des Green Lease weiter entwickelt und sich auf die nachfolgende Definition geeinigt:

Ein Green Lease ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung – gegebenenfalls flankiert durch die Anforderungen einer etwa vorhandenen Zertifizierung der Immobilie – den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll.

Ein Green Lease enthält daher jeweils mindestens eine Regelung zur

- nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb,
- Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen sowie
- ökologisch unbedenklichen Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen.

Die nachstehenden Regelungsempfehlungen zum Green Lease werden systematisch jeweils einem dieser „Top 3“ der grünen Kernthemen zugeordnet und konkretisieren deren Aspekte im Einzelnen.

## 3. Aktueller Stand von Green Lease in Deutschland

Anders als etwa in angelsächsischen Ländern<sup>3</sup>, in Frankreich<sup>4</sup>, den Niederlanden<sup>5</sup> und Schweden<sup>6</sup> fehlten im deutschen Immobilienmarkt bis vor einigen Jahren noch einheitliche Standards, die als Referenzrahmen für einen Green Lease hätten dienen können. Um diese Lücke zu schließen, hatten im Jahr 2012 maßgebliche Marktteilnehmer in einer interdisziplinär zusammengesetzten Projektgruppe aus Kaufleuten, Ingenieuren und Juristen 50 Regelungsempfehlungen entwickelt, die als Leitlinien am Markt erprobt wurden.<sup>7</sup> 2015 hat eine zweite Projektgruppe aus der Immobilienwirtschaft an diese Vorschläge angeknüpft und versucht, hieraus wenige, möglichst leicht umsetzbare Ziele abzuleiten.<sup>8</sup>

Insgesamt sind Green Leases für Gewerbeflächen im deutschen Immobilienmarkt aber noch nicht so weit verbreitet. Auch wenn große Konzerne als Mieter teilweise bei Projektentwicklungen Einfluss neh-

3 Beispielsweise in Australien, Großbritannien, Kanada und den USA, siehe dazu etwa die „model green lease clauses“ des australischen „Better Building Partnership“, ein Zusammenschluss von namhaften Vermietern und anderen Marktteilnehmern in Sydney, Australien (2016), abrufbar unter <http://www.betterbuildingspartnership.com.au/projects/leasing/> sowie für entsprechende Regelungsvorschläge im Vereinigten Königreich (2013) <http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/green-lease-toolkit>. Für ein Beispiel aus den USA siehe California Sustainability Alliance, Greening California's Leased Office Space: Challenges and Opportunities (2009) abrufbar unter [http://sustainca.org/sites/default/files/GreenLeases\\_report\\_050509.pdf](http://sustainca.org/sites/default/files/GreenLeases_report_050509.pdf). Für einen Überblick zu Green Leases u.a. in Kanada und Neuseeland siehe z. B. University of Cardiff, Centre for Research in the Built Environment, Greening the Commercial Property Sector (2009), S. 4 ff., abrufbar unter <https://orca.cf.ac.uk/46207/1/good%20practise%20guide%20July%202009-final.pdf>

4 Einführung eines „Annexe environnementale“ für größere Gewerbe- und Büromietverträge mit Mietflächen über 2.000 m<sup>2</sup>, siehe dazu die entsprechenden Verordnung auf Basis des französischen Umweltgesetzes: Décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011, abrufbar unter <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025059834&categorieLien=id>

5 Green Lease Guidelines („Leidraad Green Lease“) des niederländischen Innenministeriums, abrufbar unter <https://www.rvo.nl/sites/default/files/bijlagen/Leidraad%20Green%20Lease%20-%20eindrapport%2029nov%2711.pdf>

6 Umfassende Regelungsempfehlungen („Grüner Annex zum Mietvertrag“) mit Minimalanforderungen an Green Leases sowie weiteren Ergänzungen samt Erläuterungen und Handlungsplänen für Vermieter/Mieter, herausgegeben vom schwedischen Verband der Immobilieneigentümer („Fastighetsägarna“) als Gemeinschaftsprodukt einer Arbeitsgruppe von namhaften Vermietern und Mietern sowie des Swedens Green Building Council, abrufbar unter <http://www.fastighetsagarna.se/gronthyresavtal>

7 Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2012), abrufbar unter: <http://www.der-gruene-mietvertrag.de/>

8 Grüne Mietverträge – Regelungen und Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Gebäudenutzung (2015), abrufbar unter: [http://www.difni.de/files/difni\\_gruene-mietvertraege.pdf](http://www.difni.de/files/difni_gruene-mietvertraege.pdf)

men (insbesondere im Hinblick auf die Zertifizierung der Gebäude) und – unter anderem zur Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen im Rahmen ihrer CSR-Strategien – Nachhaltigkeitsklauseln in Mietverträgen verlangen, unterliegen auch bei ihnen die Möglichkeiten für Green Leases teilweise stark standortabhängigen Beschränkungen. Bei Nutzern von nicht zertifizierten Gebäuden werden vielfach keine zwingenden Gründe für einen Green Lease, sondern eher Bedenken gesehen, sich durch sanktionsbewehrte „dunkelgrüne“ Regelungen vermeintlich schwer kalkulierbaren (mo-

netären) Risiken auszusetzen. Eine größere Akzeptanz von Green Leases scheint zumindest dann gegeben, wenn die Unternehmensziele von Vermietern / Mietern Nachhaltigkeit im Fokus haben und die Regelungen eher „weich“ sind und damit wenige „echte“ vertragliche Verpflichtungen und Risiken beinhalten. Auch wenn sich Green Lease also derzeit noch in einer Findungs- und Konsolidierungsphase befindet, ist das Thema in letzter Zeit weit vorn auf die Agenda wichtiger Marktteilnehmer gerückt und es gibt zunehmend Stimmen, die sich klar zu diesem Konzept bekennen:



„ Nachhaltig zu werden in allem, was wir tun, ist unser Anspruch bei METRO. Unsere Immobilien deswegen nicht nur in Substanz und Ausstattung, sondern auch in der Nutzung und Bewirtschaftung nachhaltig auszurichten, ist selbstverständlich. „Green Lease Buildings“ gehören aus diesem Grund in unser Portfolio. So können wir sicherstellen, dass wir Immobilien nachhaltig und ressourcenschonend nutzen und damit unseren Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele leisten. Gleichzeitig erfahren Immobilien so eine attraktive und auf die Zukunft ausgerichtete Aufwertung, von der Mieter, Vermieter und Umwelt gleichermaßen profitieren.“

**Jürgen Schwarze**  
CFO, METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG



„ Green Leases are not the universal solution to all the sustainability issues that you can find in the realm of real estate. It has its weaknesses. However, it is a good way to engage the dialogue and start the cooperation between landlord and tenants. We find in the new edition of the Green Leases much more pragmatic and illustrative than the previous edition. It is still a meaningful tool to have for any landlord looking at improving its sustainability footprint.“

**Olivier Elamine**  
CEO, alstria office REIT-AG



„ Umweltbewusst und ökologisch nachhaltig zu wirtschaften sind inzwischen gesellschaftlich anerkannte Ziele. Das Zusammenspiel von nachhaltigem Investment, ökologisch sinnvollem Bauen und umweltfreundlichem Nutzerverhalten soll der Green Lease abbilden, ohne die Parteien zu bevormunden oder neue Haftungsrisiken zu kreieren. Im ersten Schritt sollen vor allem Anregungen und Hilfestellungen gegeben werden, im Zusammenspiel eines nachhaltigen Investments und ressourcenschonender Nutzung vertragliche Regelungen zu finden, die das Ziel, die Erstellung und Nutzung von Immobilien umweltfreundlicher zu gestalten, abbilden. Die Neufassung des Green Lease gibt hierfür ein Instrument, das viel Spielraum bei der Auswahl der für den jeweiligen Fall geeigneten Regelungen lässt.“

**Sabine Reimann**  
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V., Rechtsanwältin und Partnerin, Hogan Lovells Int. LLP



„ Die ressourcensparende Nutzung eines Gebäudes führt nicht nur zu einer Steigerung der Kosteneffizienz, sondern auch zu einer verbesserten Ökobilanz. Diese Vorteile kommen sowohl der Eigentümer- als auch der Nutzerseite zugute. Entscheidend für den langfristigen Erfolg von Green Leases ist die ausgewogene Verteilung etwaiger Mehr- und Minderkosten im Hinblick auf Errichtung und Betrieb. Hierzu brauchen wir Marktstandards.“

**Dr. Dirk Brückner**  
Partner, GSK Stockmann



„ Wir sehen den nachhaltigen Immobilienbetrieb als Schlußstein zwischen Vermieter und Mieter. Green Leases sind für uns eine sehr gute Möglichkeit, für Nachhaltigkeit zu motivieren und sie gleichzeitig in den Prozessen zu verankern. Allerdings zählen Green Leases noch zu den Exoten auf dem Vermietungsmarkt. Durch die gemeinsame Arbeit im Verband und durch die Weiterentwicklung der Regelungsempfehlungen haben wir einen wichtigen Schritt in Richtung Einheitlichkeit und Verständnis von Green Leases gemacht.“

**Dr. Reinhard Kutscher**  
CEO, Union Investment Real Estate GmbH



„ Nachhaltigkeit ist der neue Standard. Grün ist nicht die Hoffnung, grün ist die Erwartung.

Ein Green Lease versteht sich als Versprechen. Mieter bekennen sich zu einer nachhaltigen Nutzung, Vermieter sorgen für eine nachhaltige Bewirtschaftung. Weniger Abfälle, geringerer Verbrauch, niedrigere Emissionen. Das bedeutet: sinkende Kosten und eine Aufwertung der Immobilie. Signify wird mit vernetzten Lichtlösungen seinen Beitrag leisten, um diesen Vertrag für eine bessere Zukunft zu unterschreiben. “

**Karsten Vierke**  
CEO, Signify DACH



„ Grüne Mietverträge mit ihren serienmäßig eingebauten Nachhaltigkeitselementen werden voraussichtlich in wenigen Jahren zum Standard gehören – wie Elektroautos auf der Straße. “

**Julia Haas**  
Rechtsanwältin und Partnerin,  
Freshfields Bruckhaus Deringer LLP



„ Eine Schlüsselrolle zu mehr Energieeffizienz und Ressourcenschutz in den Shopping-Centern nehmen auch die Shopbetreiber ein. Wir haben uns daher zum Ziel gesetzt durch den Einsatz von Green-Lease-Verträgen bis 2025 möglichst alle Mietverhältnisse der ECE an Nachhaltigkeitskriterien auszurichten. “

**Alexander Otto**  
CEO, ECE Projektmanagement  
G.m.b.H. & Co. KG



„ Mit dem „grünen Mietvertrag“ setzen Mieter und Vermieter den Grundsatz

der Nachhaltigkeit bei der Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien um. Wir freuen uns, die Entstehung und Weiterentwicklung dieses wichtigen Regelungswerks rechtlich begleitet zu haben. “

**Johannes Conradi**  
Rechtsanwalt und Partner,  
Freshfields Bruckhaus Deringer LLP

Vor diesem Hintergrund und unter dem Eindruck der ordnungspolitischen Mitverantwortung der gesamten Immobilienbranche beim Klimaschutz und bei der Schonung von Umweltressourcen erscheint die Prognose angezeigt, dass Green Leases auch im deutschen Markt eine immer größere Relevanz erlangen werden, nicht zuletzt um im Wege einer freiwilligen Selbstverpflichtung „grüne“ Regelungsvorschläge in Mietverträge zu implementieren und so einem etwaigen regulatorischen Zugriff des Gesetzgebers zuvor zu kommen bzw. sich auf einen solchen zumindest angemessen vorzubereiten.<sup>9</sup>

#### 4. Zwei Varianten: „Basis Green Lease“ und „Erweiterter Green Lease“

Die vorliegende Darstellung knüpft an die Vorarbeiten der beiden Projektgruppen aus 2012 und 2015 an mit der Zielsetzung, einen Katalog von Regelungsempfehlungen für „grüne Mietverträge“ für die deutsche Immobilienwirtschaft zu entwickeln, der sich sukzessive als künftiger Branchenstandard für gewerbliche Mietverträge im deutschen Markt etablieren soll. Um die Verbreitung von Green Leases zu befördern, werden nachfolgend zwei allgemein – also unabhängig von einer bestimmten „Asset Class“ – verwendbare Varianten für Gewerbeflächen angeboten, nämlich ein sog. „Basis Green Lease“ (Teil 1) und ein „Erweiterter Green Lease“ (Teil 2). Beide Varianten erfüllen die oben genannte Definition eines Green Lease und können sowohl bereits bei Neuvermietung als auch durch Vertragsergänzung in ein bestehendes Mietverhältnis eingeführt werden.

##### a) „Basis Green Lease“

Der „Basis Green Lease“ in Teil 1 fokussiert sich auf Grundlage der unter Ziffer 2 genannten Definition auf die „Top 3“ der folgenden „grünen“ Kernthemen, die gleichberechtigt als wesentliche „Hebel“ für die Durchsetzung der mit einem Green Lease verbundenen Ziele gelten dürften, nämlich

- Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb: z. B. Regelungen zu Reinigung und Abfall, zur infrastrukturellen Einbindung des Mietobjekts / Mobilität der Nutzer und zur weiteren Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele;
- Verbrauch und Emissionen: z. B. Regelungen zum Austausch von Daten, zur Förderung von nachhaltigen Energiequellen und zur Reduzierung von Abfällen sowie zur Einsparung von Wasser und Energie;
- Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen: z. B. Regelungen zur ökologisch unbedenklichen Umsetzung, etwa durch Verbote der Verwendung bestimmter umweltschädlicher Baustoffe und Gebote zur Einhaltung bestimmter bauökologischer Vorgaben bei Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Dabei reicht – im Sinne eines Baukastensystems – bereits jeweils eine Klausel aus jeder der drei Kategorien (ausdrücklich jeweils auch in der Variante einer bloßen Bemühens-Verpflichtung), um die Minimalanforderungen der oben unter Ziffer 2 genannten Definition eines Green Lease zu erfüllen.

<sup>9</sup> Der hier vorgestellte Green Lease als künftiger Branchenstandard für den deutschen Markt dürfte zunehmend auch in eine Wechselwirkung mit europäischen Standards in diesem Bereich treten und sich auf dieser Basis künftig dynamisch weiter entwickeln lassen: Denn neben Überlegungen aus europäischen Green Lease Modellen, die bereits in den deutschen Green Lease eingeflossen sind, dürften auch „grüne“ Unternehmensvorgaben und Best Practice Standards namhafter internationaler/europäischer Investoren den deutschen Green Lease künftig weiter mitprägen. Umgekehrt dürften die Kernstandards des deutschen Green Lease zunehmend auch im (europäischen) Ausland wahrgenommen werden, wenn Investoren, die mit dem deutschen Green Lease Erfahrungen gesammelt haben, dessen Leitlinien wiederum bei Immobilieninvestitionen außerhalb Deutschlands einbringen. Insoweit bietet eine stetige Weiterentwicklung des deutschen Green Lease aufgrund europäischer Einflüsse sowie dessen potentielle Ausstrahlungswirkung auf europäische Immobilieninvestitionen auch Chancen für einen wachsenden Austausch sowie eine zunehmende Integration und Zusammenführung von Green Lease Standards in Europa.

## b) „Erweiterter Green Lease“

Der „Erweiterte Green Lease“ in Teil 2 knüpft an den „Basis Green Lease“ an und enthält darüber hinaus weitere ergänzende Regelungen. Er richtet sich an diejenigen Marktteilnehmer, die schon einige Erfahrungen mit dem Basis Green Lease gesammelt haben und/oder ihr Nachhaltigkeits-Engagement im Rahmen von Green Leases noch intensiver gestalten wollen. Diese erweiterten Regelungen lassen sich in die folgenden drei Kategorien gruppieren:

- Inhaltliche Ergänzungen zu den Top 3-Regelungskomplexen des Basis Green Lease;
- Objektspezifische Ergänzungen im Falle einer Zertifizierung des Mietobjekts;<sup>10</sup>
- Vorschläge zur Durchsetzung der grünen Regelungsempfehlungen, z. B. Anreizsysteme.

### 5. Gebrauchsanweisung zur Umsetzung der Regelungsempfehlungen

Bei der Umsetzung der nachfolgenden Regelungsempfehlungen sowohl zum Basis Green Lease als auch zum Erweiterten Green Lease sind schließlich die folgenden Aspekte im Blick zu behalten:

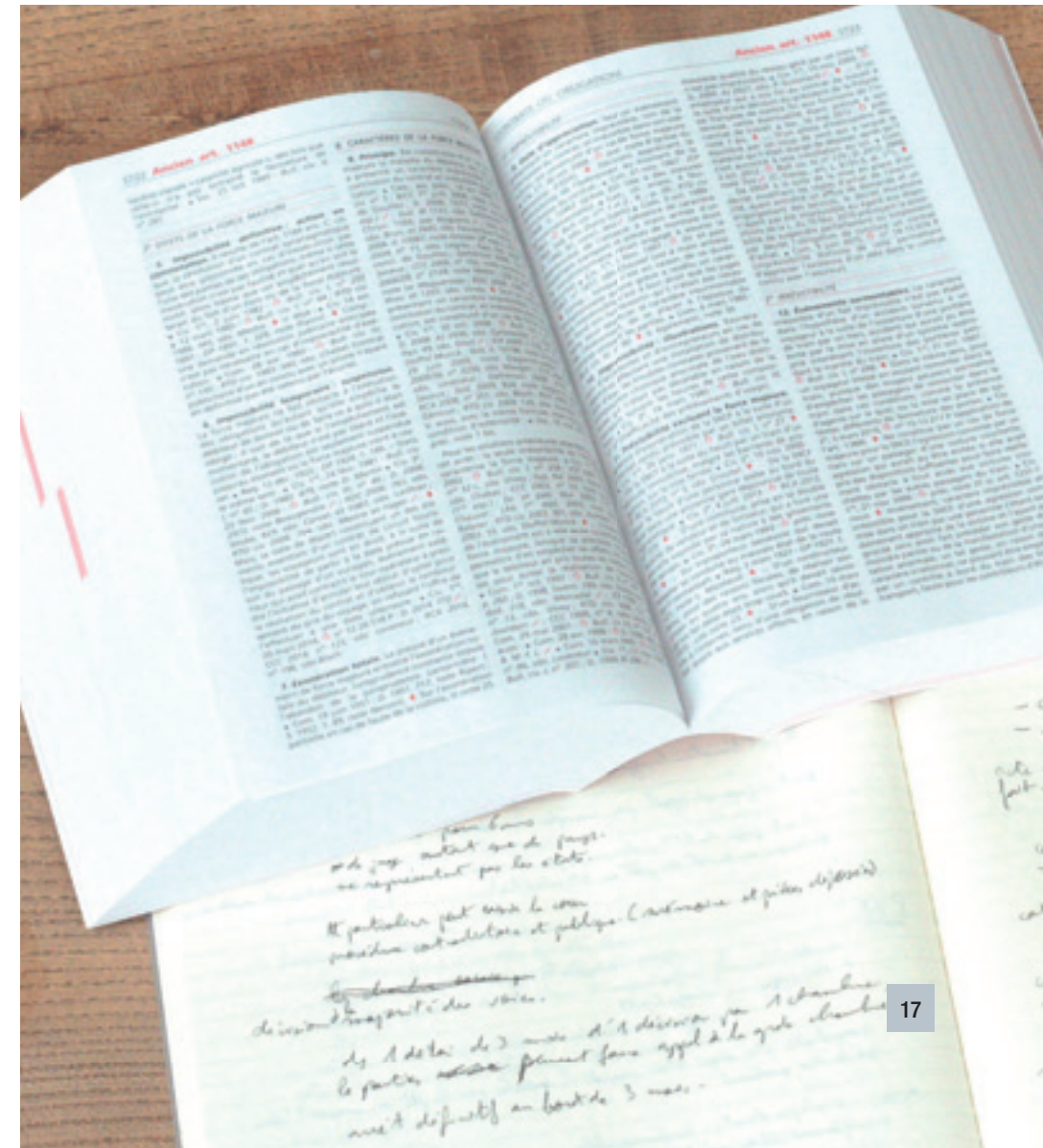
- Bei den Regelungsempfehlungen handelt es sich naturgemäß um abstrakte Vorschläge, die von den Parteien und ihren juristischen Beratern noch weiter individuell ausgehandelt, auf den jeweiligen Einzelfall angepasst und ergänzt werden sollten, um die Bedürfnisse der Parteien und die Eigenarten des Objekts und seiner Nutzung sowie möglicherweise entstehende Folgen bei der Finanzierung und Bewertung angemessen zu berücksichtigen. Auch das Maß an Verbindlichkeit

eines Green Lease (siehe dazu unten Teil 2, Ziffer III.) und die damit verbundene Risikoverteilung liegt vollständig in der Hand der Parteien.

- Die grünen Regelungsempfehlungen können entweder an den inhaltlich passenden Stellen in den jeweiligen Mietvertrag eingearbeitet (z. B. im Rahmen der Präambel, bei den Betriebs- und Nebenkosten, bei der Instandhaltung / Instandsetzung des Mietobjekts oder bei den Regelungen zu Baumaßnahmen) oder aber auch – unter Beachtung des Schriftformerfordernisses des § 550 BGB – als Anlage zum Mietvertrag eingefügt werden. Entsprechende Anregungen und weiterführende Hinweise für die praktische Umsetzung finden sich bei den Erläuterungen zu den jeweiligen Regelungsempfehlungen.
- Die Regelungsempfehlungen sind auf einen möglichst weitreichenden Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter bedacht, um unangemessene Benachteiligungen einer Vertragspartei so weit wie möglich zu vermeiden. In den Erläuterungen werden daher bewusst Hinweise und Argumentationshilfen aus Vermieter- wie Mieterperspektive gegeben und ein besonderer Schwerpunkt auf eine ausgewogene Lastenverteilung sowie auf eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Parteien (ggf. unter Einbeziehung des jeweiligen Property/Facility Managers) bei der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung gelegt. Zur Vermeidung von AGB-Risiken ist es empfehlenswert, die Klauseln zwischen den Parteien möglichst individuell auszuhandeln und ggf. auf ihre „AGB-Festigkeit“ im Einzelfall rechtlich prüfen zu lassen.
- Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass die Regelungsempfehlungen in einer ständigen Wechselwirkung mit – teilweise sich ändernden – nationalen und europäischen gesetzlichen

Regelwerken stehen, sodass bei Gesetzesänderungen möglicherweise auch eine Anpassung der Regelungsempfehlungen erforderlich ist. Beispielhaft seien hier neben dem allgemeinen Mietrecht und AGB-rechtlichen Anforderungen auch die Regelungen der ImmoWertV (zur etwaigen wertsteigernden Berücksichtigung von Green Building Zertifikaten und sonstigen Nachhaltigkeitsaspekten bei Immobilienbewertungen) sowie energierechtliche Regelwerke (wie z. B. EnEG, EnEV, EEWärmeG) genannt.

<sup>10</sup> Die Regelungen zur Zertifizierung des Mietobjekts werden hier aufgrund der Tatsache, dass nicht jedes Objekt zertifiziert ist/ werden soll, zwar erst im Erweiterten Green Lease aufgeführt (siehe unten Teil 2, Ziffer II.), sie können aber – je nach Interessenlage der Parteien – auch bereits Teil eines Basis Green Lease werden.



# Teil 1 – Basis Green Lease

## Executive Summary<sup>11</sup>

### I. Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb

1. Programmklausel zu den Nachhaltigkeitszielen: Absichtserklärung der Parteien zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts
2. Betriebs- und Nebenkosten: Strikt verbrauchs- und verursachungsabhängige Kostenumlage aller Nebenkosten sowie eingeschränkte Abweichung vom allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgebot im Interesse ökologischer Nachhaltigkeitsaspekte
3. Reinigung: Einhaltung ökologischer Vorgaben bei der Reinigung des Mietobjekts; Weitergabe der Pflichten an Erbringer von Facility Management-Leistungen
4. Abfall: Regelungen zur getrennten Sammlung und Entsorgung von Abfall, insbesondere Vorhalten von Müllsammelsystemen
5. Mobilität: z. B. Einrichtung von Fahrradstellplätzen und Anreize zur ÖPNV Nutzung
6. Nachhaltigkeitshandbuch: Nutzerhinweise, z. B. zum Wasser- und Energiesparen

7. Nachhaltigkeitsdialog und -ansprechpartner: Regelmäßiger Austausch der Parteien zu Nachhaltigkeitsthemen unter Einbindung des Property/Facility Managements

### II. Verbrauch und Emissionen

1. Austausch von (Verbrauchs-)Daten: Generalklausel zum Austausch von Informationen und Daten, insbesondere zum Energie- und Wasserverbrauch sowie zum Abfallaufkommen<sup>12</sup>
2. Förderung nachhaltiger Energiequellen: Bezug der elektrischen Energie / einer bestimmten (Mindest-) Energiemenge möglichst aus erneuerbaren Energiequellen
3. Einsparung von Energie und Wasser sowie Reduzierung von Abfällen: z. B. durch Einsatz von strom-/ wassersparenden Geräten, Recycling-Konzepte

### III. Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen

1. Einrichtung und (Erst-)Ausstattung: wechselseitige Informations- und Nachweispflichten sowie Zustimmungserfordernisse bei baulichen Veränderungen / Baumaßnahmen; Verpflichtung zum Einsatz umwelt- und ressourcenschonender Materialien
2. Schönheitsreparaturen und Endrenovierung Maßvolle Bedarfsermittlung sowie Durchführung auf umwelt- und ressourcenschonende Art und Weise

<sup>11</sup> Wie bereits erwähnt (siehe Einleitung, Ziffer 4., lit. a) ist es ausreichend, jeweils eine Klausel aus jeder der drei folgenden Kategorien I. – III. (jeweils auch in der Variante einer bloßen Bemühens-Verpflichtung) in den Mietvertrag aufzunehmen, um die Minimalanforderungen eines Green Lease zu erfüllen. Die Regelungen zur Zertifizierung des Mietobjekts werden aufgrund der Tatsache, dass nicht jedes Objekt zertifiziert ist/ werden soll, zwar erst im Erweiterten Green Lease aufgeführt (siehe unten Teil 2, Ziffer II.), sie können aber – je nach Interessenlage der Parteien – auch bereits Teil eines Basis Green Lease werden.

<sup>12</sup> Die Klausel zum Austausch von (Verbrauchs-)Daten kann im Basis Green Lease auch bereits unter Ziffer I. (Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb) als Generalklausel eingebracht werden.

## I. Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb

Zu den wichtigsten „Hebeln“ für die Umsetzung der mit einem Green Lease verbundenen Zielsetzungen zählen unter anderem Regelungen zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb. Neben einer einleitenden Programmklausel zu den Nachhaltigkeitszielen stehen nachfolgend insbesondere Regelungen zu den Betriebs- und Nebenkosten, zu Reinigung und Abfall, zur infrastrukturellen Einbindung des Mietobjekts sowie zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele (Nachhaltigkeitshandbuch / Nachhaltigkeitsdialog/-ansprechpartner) im Fokus.

### 1. Programmklausel zu den Nachhaltigkeitszielen

Als einleitende Regelung zur allgemeinen Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb ist eine Programmklausel – etwa im Rahmen der Präambel des Mietvertrages – sinnvoll, um das Verständnis der Parteien für die nachfolgenden operativen Klauseln zu schärfen und einen gewissen Auslegungsmaßstab für diese Regelungen vorzugeben, auch wenn die Programmklausel keinen eigenen, unmittelbaren Regelungsgehalt haben mag.

#### Regelungsempfehlung 1.1:

„Die Parteien sind sich ihrer Verantwortung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas im Interesse der künftigen Generationen bewusst; sie sind sich darüber einig, dass sie die Durchführung des Mietverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien ausrichten wollen.

Es ist daher insbesondere der Wunsch der Parteien, bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjekts mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umzugehen, Emissionen zu vermeiden und konstruktiv zusammenzuarbeiten [, um auch innovative Wege zur Erreichung einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjekts zu beschreiben. Dabei sollen ökonomische, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden] (zusammengefasst die „Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung“).

Die Parteien werden [sich bemühen,] ihre Mitarbeiter, Untermieter, Dienstleister (z. B. Property und/oder Facility Manager) und sonstige für die Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie maßgeblichen Vertragspartner zur Beachtung der Aspekte der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung an[zuhalten].“

Dies VORAUSGESCHICKT vereinbaren die Parteien Folgendes:“

### 2. Betriebs- und Nebenkosten

Auch im Gewerberaummietrecht gilt ohne besondere Vereinbarung der Parteien das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, das unter anderem besagt, dass der Vermieter bei der Bewirtschaftung des Mietobjektes – soweit er die Kosten der Bewirtschaftung auf den Mieter umlegt – aus mehreren gleich geeigneten Bewirtschaftungsmöglichkeiten in der Regel die kostengünstigste auswählen muss. Damit wäre

einem Vermieter beispielsweise verwehrt, etwas teurere, dafür aber umweltfreundliche Reinigungsmittel zur Reinigung des Gebäudes zu verwenden, wenn günstigere, konventionelle Reinigungsmittel die gleiche Reinigungswirkung haben, oder etwa teureren Ökostrom einzukaufen. Es liegt auf der Hand, dass dieser Grundsatz im Green Lease zum Teil gewisse Einschränkungen erfahren sollte, um dem Vermieter

zu ermöglichen, im Sinne des Green Lease bessere, weil vor allem ökologisch nachhaltigere – wenn auch (ggf. bis zu einer bestimmten Kostengrenze) vielleicht etwas teurere – Leistungen einzukaufen (wenngleich die umweltschonendere Variante einer Maßnahme auch nicht immer zwingend gleich mit Mehrkosten verbunden sein muss.). Die allgemeine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird damit um den Aspekt ökologischer Nachhaltigkeit erweitert.

Um sowohl den Vermieter als auch den Mieter möglichst ausgewogen an einem etwaigen aus Nachhaltigkeitsgründen verursachten Mehrbetrag zu beteiligen, bietet es sich – auch unter AGB-rechtlichen Gesichtspunkten – an, dem Mieter die Mehrkosten nur bis zu einer bestimmten Kostengrenze bzw. einem bestimmten Höchstbetrag weiter zu belasten (wenn

nicht ohnehin diese Klausel durch eine Individualvereinbarung in den Mietvertrag eingebracht wird, siehe dazu die Einleitung, Ziffer 5.).

#### **Regelungsempfehlung 1.2.1:**

„Der Vermieter ist berechtigt, Bewirtschaftungsleistungen, deren Kosten auf den Mieter umgelegt werden, zur Förderung der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes in einer anderen, ökologischeren Art erbringen zu lassen als technisch und ökonomisch zwingend erforderlich [„wobei die Kosten für die jeweilige ökologischere Ausführungsart lediglich [10]% über dem günstigsten nicht-ökologischen Angebot liegen dürfen]; das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot findet daher nur insoweit Anwendung, als dass aus mehreren, gleich geeigneten und unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung gleichwertigen Ausführungsarten, der wirtschaftlicheren Ausführungsart der Vorzug zu geben ist, wobei der Mieter etwaige durch die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung veranlasste Mehrkosten nur bis zu [(●)] % der während der verbleibenden Laufzeit zu zahlenden Nettokaltmiete / einem Betrag von EUR [(●)] zu tragen hat.“

Auch wenn dies für viele Vermieter und Mieter ohnehin eine Selbstverständlichkeit sein mag (und für bestimmte Nebenkosten teilweise auch gesetzlich angeordnet ist), sollte im Rahmen der Nebenkostenregelung auch und gerade in einem Green Lease eine strikte verbrauchsabhängige Kostenumlage vereinbart werden, um nicht nur dem Verursacherprinzip Rechnung zu tragen, sondern vor allem Anreize für einen sparsamen Umgang mit Ressourcen zu schaffen. Eine entsprechende Regelung enthält die nachfolgende Regelungsempfehlung 1.2.2:

#### **Regelungsempfehlung 1.2.2:**

„Die Nebenkosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind ausschließlich nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Im Übrigen bestimmt der Vermieter den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Mieter und unter Beachtung zwingender gesetzlicher Vorschriften, insbesondere unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Mietfläche des Mietobjektes zur Gesamtfläche des Gebäudes.“

### **3. Reinigung**

Die mit Abstand häufigste Maßnahme regelmäßiger Pflege einer Immobilie und gleichzeitig einer der Bereiche, in denen sich Nachhaltigkeitsaspekte ohne Schwierigkeiten in den Mietvertrag einführen lassen,

ist die Reinigung. In der Regel ist der Vermieter für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen des (Miet-) Objektes zuständig (wobei er die Kosten hierfür auf die Mieter umlegt) und der Mieter (auf eigene Kosten)

für die Reinigung der exklusiv von ihm genutzten Flächen des Mietobjektes. Die nachfolgende Regelungsempfehlung 1.3 lässt sich im Mietvertrag voraussichtlich mit am besten bei den Regelungen zur Unterhaltung und Benutzung des Mietobjektes integrieren. Sie stellt dabei Kriterien auf, die bei der Reinigung zu berücksichtigen sind (insbesondere Verwendung ökologisch unbedenklicher Reinigungsmittel), und legt den Parteien nahe, auch die Erbringer von Reinigungs-/Facility Management-Dienstleistungen zur Einhaltung dieser Vereinbarungen anzuhalten. Darüber hinaus könnte der Facility Manager auch angehalten werden, seine Mitarbeiter entsprechend der Vorgaben des Green Lease für eine ökologische Reinigung zu schulen.

#### **Regelungsempfehlung 1.3:**

„Im Rahmen der Reinigung des Mietobjektes / des Objekts werden [sich] die Parteien [bemühen,] aus mehreren gleich wirksamen Reinigungsverfahren jeweils das umweltschonendere Verfahren an[zuw]enden. Soweit für die regelmäßige Unterhaltsreinigung Reinigungsmittel verwendet werden, werden die Parteien [soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar] nur ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel verwenden, d.h. solche, die mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ oder sonstigen Umweltsiegeln des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnet sind [Alt.: keine Reinigungsmittel verwenden, die über einen höheren Anteil an Lösungsmitteln als 2 % in der Anwendungskonzentration bzw. genutzten Verdünnung verfügen (maßgeblich ist die europäische Verordnung zur Registrierung, Bewertung, Zulassung und Beschränkung chemischer Stoffe (REACH, (EC) No 1907/2006)].

Diese Vorgaben [sind/sollen] den beauftragten Erbringern von Reinigungs- und/oder Facility Management-Leistungen entsprechend [aufzuerlegen/aufgelegt werden] und der jeweils anderen Partei soll die Einhaltung dieser Vorgaben [– nach Möglichkeit –] jährlich nachgewiesen werden (z.B. durch Vorlage von Einkaufsbelegen oder einer schriftlichen Bestätigung der beauftragten Dienstleister).“

### **4. Abfall**

Die folgende Regelungsempfehlung 1.4 zielt auf einen nachhaltigen Umgang mit zu entsorgendem Abfall ab, der bei der Nutzung des Mietobjektes anfällt. Bei bestimmten Nutzungen kann es sich anbieten, ergänzend zu der Regelungsempfehlung 1.4 eine auf früherer Stufe eingreifende Regelung zu vereinbaren, nach welcher bestimmte bei der Nutzung des Mietobjektes anfallende Materialien (z.B. verbrauchte Tonerkartuschen) zur Wiederverwendung an den Hersteller oder sonstige einschlägige Betriebe abgegeben sind.

#### **Regelungsempfehlung 1.4:**

„Bei der Nutzung des Mietobjektes anfallender Abfall im Sinne des § 3 KrWG ist nach Papier, Metall, Glas, und Kunststoff (§ 14 KrWG, § 3 GewAbfV) sowie nach Holz und Textilien (§ 3 GewAbfV), Energiesparleuchtmittel (ElektroG), Batterien (§ 11 BattG), Drucker-/Tonerkartuschen, Verpackungsmaterialien mit „Grünem Punkt“ (oder sonstigen, ggf. künftig allgemein eingeführten Trennsystemen zugeordneten Materialien), Bioabfall (§ 11 KrWG, § 3 GewAbfV) und sonstigem Abfall zu trennen und zu entsorgen, wobei eine etwa weitergehende heute bestehende oder künftig eingeführte gesetzliche Pflicht zur Behandlung von Abfall vorrangig zu beachten ist. Der Vermieter ist berechtigt, die Lagerung nicht nach dieser Maßgabe getrennten Abfalls zu untersagen. Der Vermieter hat für das Gesamtobjekt insgesamt und der Mieter für das Innere des Mietobjektes Müllsammelsysteme vorzuhalten, die die getrennte Sammlung und Entsorgung des Abfalls nach Satz 1 ermöglichen. Die Parteien werden etwaigen Dokumentationspflichten (z. B. nach Maßgabe des § 3 Abs. 3 GewAbfV) nachkommen und sich diesbezüglich vorher abstimmen.“

## 5. Mobilität

Ein Aspekt der Nachhaltigkeit einer Immobilie ist auch, in welchem Maß die Nutzer der Immobilie durch besondere ÖPNV-Angebote oder durch Lage und Ausstattung der Immobilie selbst Anreize zur Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel erhalten. Die folgende Regelungsempfehlung 1.5 enthält entsprechende (Bemühens-)Verpflichtungen der Parteien, die ggf. auch vor dem Hintergrund einer etwaigen Zertifizierung der Immobilie (siehe unten Teil 2, Ziffer II.) und sonstiger objektspezifischer Besonderheiten anzupassen sind. So kann je nach Objekt etwa ein allgemeiner Hinweis auf das Nachhaltigkeitshandbuch ausreichend sein (siehe dazu Ziffer 1.6 unten). In anderen Fällen wollen die Parteien eventuell noch konkretere Regelungsempfehlungen einführen, z. B. eine (Bemühens-) Verpflichtung des Mieters zur Bereitstellung von ÖPNV-Angeboten für Mitarbeiter oder eine (Bemühens-) Verpflichtung des Vermieters zur Bereitstellung einer ausreichenden Zahl an Fahrradstellplätzen. Schließlich steht es den Mietvertragsparteien frei, inwieweit sie in einen Green Lease nicht nur rein

objektspezifische, auf die Immobilie bezogene Regelungen, sondern darüber hinaus auch stärker auf die jeweilige Unternehmensstrategie bezogene Abreden und Aspekte zur Mobilität (wie etwa ÖPNV-Angebote für Mitarbeiter) einbringen wollen.

### Regelungsempfehlung 1.5:

„Die Parteien werden [sich bemühen, im wechselseitigen Einvernehmen] folgende Maßnahmen zu einer an einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung orientierten infrastrukturellen Einbindung des Mietobjekts [zu] ergreifen:

- Schaffung von Anreizen zur Fahrradnutzung (z. B. durch Einrichtung von Umkleiden, Duschen, kostenlosen überdachten und diebstahlsicheren Stellplätzen)
- Schaffung von Anreizen zur Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln (beispielsweise Zurverfügungstellung von „Jobtickets“, Bereitstellung von aktuellen ÖPNV-/SPNV-Plänen)

[Der Mieter wird insbesondere prüfen, ob es für ihn wirtschaftlich darstellbar ist, jedem Mitarbeiter, dessen Mittelpunkt betrieblicher Betätigung für den Mieter im Mietgegenstand liegt, für die Dauer seiner Betriebszugehörigkeit – gegen einen angemessenen Kostenbeitrag – Monats- oder Jahreskarten für die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel zur Verfügung zu stellen.]

Weitere mobilitätsbezogene Maßnahmen, wie etwa die Einführung von Car-Sharing-Möglichkeiten für Mitarbeiter, die Einrichtung von Video-, Telefon- oder Internetkonferenzmöglichkeiten, die Förderung von Homeoffice-Arbeitsplätzen und sogenannten CO<sub>2</sub>-neutralen Dienstreisen (beispielsweise CO<sub>2</sub>-neutrale Bahnfahrten) sowie die Einrichtung von Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge („Stromtankstellen“) und

Ergreifung sonstiger CO<sub>2</sub>-Kompensationsmaßnahmen sind für die Basis-Variante – aufgrund ihres Eingriffs in unternehmerische Entscheidungen des Mieters / Nutzers – schon sehr weitgehend und dürften daher vermutlich – nach entsprechender (steuer)rechtlicher Prüfung durch die Parteien im Einzelfall – eher einem sog. „Erweiterten Green Lease“ vorbehalten bleiben.

## 6. Nachhaltigkeitshandbuch

Die folgenden Regelungsvorschläge sehen zur praktischen Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele für das Mietobjekt die Schaffung eines sog. „Nachhaltigkeits-

handbuchs“ vor. Die Klausel zum Nachhaltigkeits-/ Nutzerhandbuch könnte (ebenso wie die zum Nachhaltigkeitsdialog, siehe unten Ziffer 7.) daher gut bei

den Regelungen zur Unterhaltung und Benutzung des (Miet-)Objekts integriert werden. Alternativ ließen sich diese Themen auch in einer separaten Klausel unter der Überschrift „Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele“ oder „Zusatzvereinbarungen zur Nachhaltigkeit“ zusammenfassen.

Beim Nachhaltigkeitshandbuch handelt es sich um eine Art objektspezifischen „grünen“ Verhaltenskodex („Green Code of Conduct“), der als Anlage zum Mietvertrag genommen wird und erläutert, wie das Gesamtobjekt und das Mietobjekt „im Alltag“ nachhaltig zu nutzen und zu bewirtschaften sind. Das Nachhaltigkeitshandbuch kann daher z.B. Hinweise zum Wassersparen, Regelungen zur Nutzung von Zeitschaltuhren und ähnliche Regelungen enthalten.

Bei Bedarf können die Inhalte des Nachhaltigkeitshandbuchs auch in ein allgemeines Nutzerhandbuch integriert werden, das die Kernfunktionen der nachhaltigen Gebäudenutzung für alle an der Objektnutzung beteiligten Parteien (beispielsweise Mieter oder ausführende Drittfirmen) bündelt und erläutert und in der Regel in Kooperation zwischen Property und Facility Management erstellt wird. Hier können beispielsweise allgemeine Themen der Gebäudenutzung (z. B. Ansprechpartner, Verkehrsanbindung, Parken, Fahrradstellplätze, Raucherzonen /

Rauchverbote), des Klimakonzepts (z. B. Fassade, Lüftung / Regelung der Raumtemperatur, Funktionsweise / Bedienung von Beleuchtung und Sonnenschutz) und der Services im Gebäude (z. B. Müllentsorgung/-trennung, Reinigungsdienst, Facility Management) mit speziellen Nachhaltigkeitsthemen (z. B. Maßnahmen / Handlungsweisen in Bezug auf eine aktuelle oder angestrebte Zertifizierung; Nachhaltigkeitsdialog / Austausch zu Nachhaltigkeitsthemen) verknüpft werden. Eine regelmäßige Fortschreibung und Aktualisierung des Nutzer- oder Nachhaltigkeitshandbuchs in Kooperation mit dem Property/Facility Management ist empfehlenswert. Bei mehreren vergleichbaren Objekten kann es sich anbieten, ein gemeinsames Nachhaltigkeitshandbuch zu erstellen.<sup>13</sup>

### Regelungsempfehlung 1.6:

Zur Förderung einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung [hat der [Vermieter/Mieter] die diesem Mietvertrag als Anlage [●] beigefügten / kann der Vermieter] Empfehlungen für das Mietobjekt [erstellt / erstellen / von [●] erstellen lassen] („Nachhaltigkeitshandbuch“).

Der [Vermieter/Mieter] [kann/wird] [das/ein erstelltes] Nachhaltigkeitshandbuch in regelmäßigen Abständen [überprüfen/überprüfen lassen] und bei Bedarf nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) [überarbeiten/überarbeiten lassen]. Über [die Erstellung / geplante Änderungen des Nachhaltigkeitshandbuchs] wird der [Vermieter/Mieter] den [Vermieter/Mieter] unverzüglich informieren, diese in geeigneter Form zur Verfügung stellen und Vorschläge des [Vermieters/Mieters] zu Art, Inhalt und Umfang der [Erstellung / Änderungen] des Nachhaltigkeitshandbuchs entgegennehmen.

Die im Nachhaltigkeitshandbuch enthaltenen Regelungen sind, soweit sie sich an Nutzer des Mietobjektes richten, Bestandteil dieses Mietvertrages. Der Mieter erkennt diese Regelungen an und hat diese im Rahmen seiner vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjektes zu befolgen. Der Mieter wird seine Mitarbeiter mit dem Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuchs und etwaigen Änderungen vertraut machen und zur Einhaltung der darin enthaltenen Vorgaben anhalten.

Soweit das Nachhaltigkeitshandbuch in Anlage [●] mit den Regelungen in Teil [●] dieses Mietvertrags im Widerspruch steht, gehen die Regelungen dieses Teils [●] des Mietvertrags vor.“

<sup>13</sup> Bei der Gestaltung des Nachhaltigkeitshandbuchs ist darauf zu achten, dass dieses möglichst objektspezifisch und nicht unternehmensspezifisch gestaltet wird, um Überschneidungen oder gar Widersprüchlichkeiten mit etwaigen Compliance-Regelwerken des Unternehmens zu vermeiden.

## 7. Nachhaltigkeitsdialog und -ansprechpartner

Es bietet sich außerdem an, dass die Parteien eine fortlaufende Kommunikation zu Nachhaltigkeitsthemen während der Vertragslaufzeit gewährleisten, um durch partnerschaftliches Zusammenwirken gemeinsam das gesamte Potential des Objekts zu einer Nachhaltigen Benutzung und Bewirtschaftung auszu-schöpfen:

### Regelungsempfehlung 1.7.1:

„[Auf Wunsch des Mieters steht der Vermieter jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung für ein Gespräch über alle Fragen das Mietverhältnis betreffend [Alt: der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes] zur Verfügung.] Es ist der Wunsch der Parteien, sich regelmäßig [auch] über die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des (Miet-)Objekts und deren Förderung im Rahmen dieses Mietverhältnisses auszutauschen („Nachhaltigkeitsdialog“).

Die praktische Durchführung eines solchen Nachhaltigkeitsdialogs kann gerade die Vermieter vor große Herausforderungen stellen, die eine Vielzahl von Objekten mit mehreren Mietern betreuen. Regelmäßige persönliche Treffen sind vertrauensfördernd und damit erstrebenswert. Trotzdem überlässt die vorstehende

Regelungsempfehlung 1.7.1 den Parteien die Art und Weise der Durchführung des Nachhaltigkeitsdialogs. So ist es denkbar, dass der Austausch etwa im Rahmen von Telefonkonferenzen erfolgt. Weiterhin kann der Nachhaltigkeitsdialog als eine Besprechung mit allen Mietern eines Objekts oder nur mit einem einzelnen Mieter durchgeführt werden. Sieht der Green Lease etwa aufgrund der Größe des Objekts / der Vielzahl der Mieter einen Nachhaltigkeitsausschuss (siehe unten die inhaltliche Ergänzung zum Basis Green Lease in Teil 2, Ziffer I.6.) vor, lässt sich der Nachhaltigkeitsdialog vermut-

lich am effizientesten in dessen regelmäßigen Besprechungen integrieren.

Zum Zwecke des Nachhaltigkeitsdialogs sollten die Parteien einander Ansprechpartner benennen:

### Regelungsempfehlung 1.7.2:

Zum Zwecke des Nachhaltigkeitsdialogs werden die Parteien einander Ansprechpartner benennen und – soweit möglich – auch das Property / Facility Management in den Nachhaltigkeitsdialog einbeziehen:

Ansprechpartner des Vermieters: [Name, Position, Kontaktdaten]

Ansprechpartner des Mieters: [Name, Position, Kontaktdaten]

(Der Ansprechpartner des Vermieters und der Ansprechpartner des Mieters werden nachfolgend einzeln oder gemeinsam „Nachhaltigkeitsansprechpartner“ genannt.)

Beide Nachhaltigkeitsansprechpartner sind zuständig bei Fragen der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung. Darüber hinaus werden die Parteien die Nachhaltigkeitsansprechpartner veranlassen, sich um eine möglichst Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung zu bemühen und die Erreichung der in § [Verweis auf Regelungsempfehlung 1.1] genannten Ziele zu fördern.

Solange gewährleistet ist, dass stets ein Nachhaltigkeitsansprechpartner zur Verfügung steht, sind beide Parteien berechtigt, die jeweiligen Nachhaltigkeitsansprechpartner durch andere Nachhaltigkeitsansprechpartner zu ersetzen. Hierüber werden sie einander unverzüglich unter Nennung des Namens, der Funktion und der Kontaktdaten des neuen Nachhaltigkeitsansprechpartners informieren.“

Die Funktion des Ansprechpartners kann jeder Mitarbeiter des Vermieters und des Mieters übernehmen. Die Schaffung einer eigenen Position eines Nachhaltigkeitsbeauftragten ist zwar wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich und wird vor allem kleineren Mietern oft nicht möglich sein. Ist der Mieter nach ISO 14001 zertifiziert, kann es sich anbieten, dass der hierfür benannte Umweltmanagementbeauftragte zudem auch Ansprechpartner für das Mietvertragsverhältnis ist. Idealerweise sollte für die regelmäßigen Besprechungen auch das Property und/oder Facility Management (sowie ggf. sonstige mit der Bewirtschaftung des Mietobjekts befassende Dritte) einbezogen werden, z. B. kann der Vermieter seinen Ansprechpartner auch seitens des Asset, Property oder Facility Managements stellen lassen.

Was den Aufgabenbereich der Nachhaltigkeitsansprechpartner und die Reichweite des Nachhaltigkeitsdialogs betrifft, kann sich diese – je nach den Umständen des Einzelfalls und den Wünschen der Parteien – am Zuständigkeitsbereich des Nachhaltigkeitsausschusses orientieren und z. B. die Überwachung der Einhaltung von Vorgaben des Nachhaltigkeitshandbuchs, Auswertung von Verbrauchsdaten, Optimierung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung und Erstellung eines jährlichen Nachhaltigkeitsberichts enthalten (siehe unten die optionale Ergänzung in Teil 2, Ziffer I.6.). Darüber hinaus könnte der Nachhaltigkeitsdialog – je nach Wunsch der Parteien – neben Anregungen des/der Mieter(s) zu Nachhaltigkeitsthemen auch die Erstellung von neuen / Überarbeitung vorhandener Handbücher, Leitfäden und Handlungspläne zur Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung betreffen.

Falls die Parteien eine noch weiter formalisierte Fest-schreibung des Nachhaltigkeitsdialogs wünschen, können auch Regelungen zu einem regelmäßigen Turnus (z. B. quartalsweise / halbjährlich / nach Bedarf, jedoch mit zeitlichen Mindestabständen) oder Protokollführungspflichten in den Mietvertrag aufgenommen werden. Sollten die Parteien sich zu einer

Umsetzung bestimmter in Protokollen des Nachhaltigkeitsdialogs genannten Empfehlungen verpflichten wollen, sollte klargestellt werden, dass keine der Parteien aus dem Nachhaltigkeitsdialog direkte Ansprüche auf die Änderung des Mietvertrages herleiten kann. Vielmehr wäre dann ausdrücklich zu regeln, dass bei einer Einigung der Parteien im Rahmen des Nachhaltigkeitsdialogs auf über den Mietvertrag hinausgehende Vereinbarungen / sonstige Änderungen des Mietvertrages diese erst dann verbindlich werden, wenn die Parteien hierüber einen schriftformgemäßen Nachtrag zum Mietvertrag schließen. Ein solcher Nachtrag sollte auch eine Einigung der Parteien über eine ausgewogene Verteilung etwaiger Mehrkosten unter Berücksichtigung des Nutzens der Maßnahmen sowie des Gebots der Wirtschaftlichkeit enthalten (siehe für eine entsprechende Regelungsempfehlung den Erweiterten Green Lease in Teil 2, Ziffer I.6.).



## II. Verbrauch und Emissionen

### 1. Austausch von (Verbrauchs-)Daten

Die nachfolgende Generalklausel stellt sicher, dass die Vertragsparteien Daten austauschen, die insbesondere für die Evaluation von Verbrauch und Emissionen der Immobilie relevant sind. Sie kann entweder als

selbständige Klausel oder etwa auch als Zusatz im Rahmen der Nebenkostenregelung in den Mietvertrag aufgenommen werden.

#### Regelungsempfehlung 2.1 (Generalklausel zum Austausch von Daten):

„Die Parteien werden [sich bemühen,] einander folgende Informationen, Unterlagen und Dokumente („Daten“) zur Verfügung [zu] stellen, die im Zusammenhang mit der Nachhaltigen Nutzung und/oder Bewirtschaftung des Mietobjekts stehen („Nachhaltigkeitsinformationen“):

- a) Daten des Energie- und Wasserverbrauchs,
- b) Daten des Abfallaufkommens,
- c) Daten, die für die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Mietobjekts erforderlich sind (beispielsweise alle Informationen, die durch die jeweiligen Energielieferanten zur Verfügung gestellt werden),
- d) Ggf. Ergänzung durch weitere Daten zur Erreichung einer Nachhaltigen Nutzung und/oder Nachhaltigen Bewirtschaftung, z. B. für Energie-Audits, Zertifizierung]

Hierzu werden [sich] beide Parteien [bemühen,] einander regelmäßig die Nachhaltigkeitsinformationen, die mit vorhandenen Messeinrichtungen erhoben oder ohne weitere Messeinrichtungen ermittelt werden können, in geeigneter Form (soweit vorhanden elektronisch) und in angemessener Frist nach Aufforderung der jeweils anderen Partei [zu] übermitteln. Der Vermieter wird diese Daten in der Regel einmal jährlich beim Mieter abfragen, sofern er sie nicht selbst im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung des Objekts ermittelt. [Zur Reduzierung des Aufwands des Mieters kann dieser den Vermieter entsprechend der diesem Mietvertrag als Anlage [●] beigefügten Vorlage zur Abfrage der Nachhaltigkeitsinformationen bei Dritten (beispielsweise bei Versorgungsunternehmen, dem Facility oder Property Management) bevollmächtigen.]

Die Parteien werden sich im Zusammenhang mit diesem Datenaustausch bestmöglich um die Wahrung der Interessen der jeweils anderen Partei bemühen und sind verpflichtet, die Erfüllung der jeweils anwendbaren gesetzlichen Anforderungen an Datenschutz, Datensicherheit und lauterer Wettbewerb sicherzustellen.

Sollte zukünftig seitens einer Partei der Austausch weiterer Nachhaltigkeitsinformationen gewünscht werden, werden sich die Parteien hierüber abstimmen.“

Der Austausch von Informationen des nachhaltigen Gebäudebetriebs wird teilweise noch mit Skepsis betrachtet, allerdings verbreitet sich zunehmend auch das Verständnis dafür, dass die Daten der Ermittlung und Optimierung von Nachhaltigkeitsstandards dienen und nur durch Datenaustausch ein (einheitliches) Nachhaltigkeits-Reporting und damit ein effektives Nachhaltigkeits-Benchmarking möglich ist. Die Vor-

teile eines solchen Benchmarkings sind mehr Transparenz und Wettbewerb, eine bessere Überwachung und Beurteilung der Verbrauchswerte, eine umfassende Information von Eigentümern und Nutzern sowie die Reduzierung von Kosten. Etwaige Bedenken zum Datenschutz lassen sich – insbesondere bei Portfolien oder Multi-Tenant-Objekten – möglicherweise durch eine detaillierte Zweckbestimmung der Da-

tenverwendung sowie dadurch ausräumen, dass die Verbrauchsdatenerfassung für den Mietgegenstand anonymisiert zur Verfügung gestellt wird, da für viele Vermieter ohnehin meist die Informationen zum Gesamtobjekt entscheidend sein dürften.<sup>14</sup>

Falls der Green Lease – über die hier vorgeschlagene Basis-Variante hinaus – auch Regelungen zum Energie-Monitoring (siehe dazu unten die inhaltliche Ergänzung zum Basis Green Lease in Teil 2, Ziffer I.2) oder zur Zertifizierung der Immobilie (siehe unten die Regelungsempfehlungen in Teil 2, Ziffer II.) enthalten soll, bietet es sich an, bei der vorstehenden Generalklausel zum Austausch von Daten unter lit. d) noch diejenigen Daten zu ergänzen, die für die Durchführung des Energie-Monitorings und/oder die Nachhaltigkeitszertifizierung des Gebäudes, des Gebäudebetriebs und/oder der Nutzung des Mietobjekts benötigt werden. Schließlich könnten – in einem erweiterten Green Lease jenseits der Basis-Variante –

auf Wunsch der Parteien auch die von Erbringern von Dienst- oder Werkleistungen im Zusammenhang mit der Nachhaltigen Nutzung und/oder Nachhaltigen Bewirtschaftung erhobenen Daten sowie sonstige Daten der Objektnutzung (z. B. zum Personenaufkommen, zu Öffnungszeiten, Kernnutzungszeiten pro Tag und Woche, Schließungszeiten – auch von Teilflächen – sowie gegebenenfalls zu einer vom Mietzweck umfassten Sondernutzung) erfasst werden.



<sup>14</sup> Siehe dazu ZIA, Nachhaltigkeitsbenchmarking – Was und wie sollte verglichen werden (2017), abrufbar unter [http://www.ziadeutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta\\_Service/PDF/Nachhaltigkeitsbenchmarking\\_online.pdf](http://www.ziadeutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/Nachhaltigkeitsbenchmarking_online.pdf)

## 2. Förderung nachhaltiger Energiequellen

Es liegt nahe, dass ein wesentlicher Aspekt eines Green Lease die Förderung der Nutzung nachhaltiger Energiequellen ist. Hierzu dient die folgende Regelungsempfehlung 2.2.1:

### Regelungsempfehlung 2.2.1:

„Jede Partei hat, soweit sie für das Mietobjekt elektrische Energie bezieht, [sich zu bemühen,] diese [soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar] ausschließlich [alternativ: zu mindestens [●] %] aus erneuerbaren Energiequellen zu beziehen. Als erneuerbare Energiequellen im Sinne dieser Vorschrift gelten die Energien im Sinne des § 3 Nr. 21 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in der bei Abschluss dieses Mietvertrages gültigen Fassung, sowie sonstige, in einschlägigen Bundesgesetzen etwa künftig als erneuerbare Energiequellen anerkannte Energiequellen. Etwaige während der Laufzeit dieses Mietvertrages eingeführte strengere gesetzliche Vorgaben zur Deckung des Bedarfs an elektrischer Energie durch erneuerbare Energien gelten vorrangig.“

Eine ähnliche Regelung sollte auch für die Wärmeversorgung des Mietobjekts gelten:

### Regelungsempfehlung 2.2.2:

Jede Partei hat, soweit sie für die Wärmeversorgung des Mietobjektes zuständig ist, [sich zu bemühen] sicherzustellen, dass mindestens [●] % des jährlichen Wärmebedarfs [soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar] durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Als erneuerbare Energien im Sinne dieser Vorschrift gelten die Energien im Sinne des § 2 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes in der bei Abschluss dieses Mietvertrages gültigen Fassung sowie sonstige, in einschlägigen Bundesgesetzen etwa künftig als erneuerbare Energiequellen anerkannte Energiequellen. Etwaige während der Laufzeit dieses Mietvertrages eingeführte strengere gesetzliche Vorgaben zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien gelten vorrangig.“

## 3. Einsparung von Energie und Wasser sowie Reduzierung von Abfällen

Weiterhin liegt auf der Hand, dass ein Green Lease auch praktische Vorschläge für einen sparsamen Umgang mit Energie und Wasser bei der Nutzung/Bewirtschaftung des Mietobjektes enthalten sollte. Die nachfolgende Regelungsempfehlung 2.3.1, die die Parteien zur Nutzung energiesparender Leuchtmittel verpflichtet, mag auf den ersten Blick nicht besonders originell anmuten, bildet jedoch – und trotz der fortschreitenden gesetzlichen Einschränkung der Verfügbarkeit energieineffizienter Leuchtmittel – einen wichtigen Baustein für einen Green Lease.

### Regelungsempfehlung 2.3.1:

„Soweit die Parteien das Mietobjekt mit Leuchtmitteln auszustatten haben, haben sie [– soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar –] ausschließlich energiesparende Leuchtmittel (insbesondere Kompaktleuchtstoffleuchten oder LED-Leuchten oder zukünftig andere, besonders wenig elektrische Energie verbrauchende Leuchtmittel) zu verwenden.“

Außerdem kann es sich empfehlen, noch einen Katalog für weitere konkrete Maßnahmen zu vereinbaren, die der Einsparung von Energie dienen sollen:



### Regelungsempfehlung 2.3.2:

„Die Parteien werden [sich bemühen, im wechselseitigen Einvernehmen] folgende Maßnahmen zur Energieeinsparung und Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen um[zusetzen] sowie diese entsprechend [zu] dokumentieren:

- Verwendung von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern für das Ein-/ Ausschalten von Geräten und Beleuchtungseinrichtungen
- Reduzierung der Anzahl von elektrischen IT-Geräten
- Ausschalten von Beleuchtung und Geräten außerhalb der Arbeitszeit
- Nutzung von Geräten mit geringem Energieverbrauch
- Anleitung zur manuellen Steuerung von Heizung und Kühlung
- Nutzung von energieeffizienten und/oder Cloud-basierten Servern

Eine weitere Anregung, die über einen Basis Green Lease hinausgeht, wäre etwa die Einführung eines Energie-Monitoring (siehe unten den Erweiterten Green Lease, Teil 2, Ziffer I.2) oder vergleichbarer Energie-Management-Systeme (beispielsweise nach ISO 50001).

finden. Einzelheiten können auch im Nachhaltigkeitshandbuch (siehe oben Ziffer I.6) geregelt werden. Es könnte außerdem ein Wasser-Monitoring – ggf. zusammen mit einem Energie-Monitoring (siehe unten den Erweiterten Green Lease, Teil 2, Ziffer I.2) – eingeführt werden.

Außerdem sollten auch Vorschläge zur Reduzierung des Wasserverbrauchs in einen Green Lease Eingang

### Regelungsempfehlung 2.3.3:

„Die Parteien werden [sich bemühen, im wechselseitigen Einvernehmen] folgende Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs [zu] ergreifen und diese entsprechend [zu] dokumentieren:

- Verwendung von wassersparenden Geräten und Armaturen (beispielsweise Geschirrspüler, WCs, Waschbecken, Duschen)
- Verringerung des Wasserdrucks
- Nutzung von Grau- und/oder Regenwasser (beispielsweise für Gebäudereinigung oder Bewässerung von Außenanlagen)
- Erstellung eines Reinigungskonzepts



Schließlich können noch weitere (Bemühens-)Verpflichtungen der Parteien zur Reduzierung der Abfallmenge und zu sinnvollem Recycling vereinbart werden. Diese können entweder im Mietvertrag abgebildet oder aber ihren Niederschlag im Nachhaltigkeitshandbuch (s.o. Ziffer I.6) finden.

### Regelungsempfehlung 2.3.4:

„Die Parteien werden [sich bemühen, im wechselseitigen Einvernehmen] folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung sowie zum Recycling von Abfällen [zu] ergreifen:

- Dokumentation von und Aufstellung eines Plans zur Trennung / Reduzierung / Vermeidung bestimmter Abfallarten gemäß Anlage [●] / Nachhaltigkeitshandbuch
- Einrichtung von zentralen Abfallsammelstellen mit Abfallbehältern (beides gut gekennzeichnet)
- Wiederverwendung von Büromaterial
- Verringerung des Papierverbrauchs (beispielsweise durch doppelseitiges Drucken, Vermeidung von Email-Ausdrucken, elektronisches Archivieren); Verwendung von recyceltem Papier
- Weitergabe von ausrangierten IT-Geräten (beispielsweise an örtliche Schulen und gemeinnützige Organisationen)
- Wiederverwendung von Möbeln innerhalb der Organisation / Weitergabe an lokale Schulen, wohltätige Einrichtungen, Gemeindeorganisationen
- Vereinbarungen mit Lieferanten und/oder Dienstleistern zur Minimierung und Wiederverwendung von Verpackungsmaterial
- Durchführung von Büroumfragen und Nutzerumfragen zur Identifizierung von Möglichkeiten zur Reduzierung und Recycling von sowie dem allgemeinen Umgang mit Abfall
- Schaffung von Anreizen für die Abfallreduzierung durch Mitarbeiter

Hier wären weitere ergänzende Anregungen, die über einen Basis Green Lease hinausgehen, denkbar, etwa die Zusammenarbeit mit einem sachverständigen Vertragspartner zur Maximierung der Wiederverwendung,

des Recyclings und zur Maximierung der stofflichen Verwertung und damit Erhöhung der Recycling-Quote oder die Einführung eines Umwelt-Management-Systems (beispielsweise nach EMAS, ISO 14001).

## III. Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen

Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen des Mieters und des Vermieters bieten ebenfalls wichtige Anknüpfungspunkte für eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts. Im Mietvertrag lassen sich die nachfolgenden „grünen“ Regelungsempfehlungen vermutlich am besten im Zusammenhang mit den allgemeinen Vorschriften über Baumaßnahmen / Ein- und Umbauten durch Mieter / Vermieter einbetten.

### 1. Einrichtung und (Erst-)Ausstattung

Oftmals führen Mieter von Geschäfts-/Bürraum mehr oder weniger umfangreiche Maßnahmen des Innenausbaus in eigener Verantwortung durch oder stattdessen das Mietobjekt mit verschiedenen Einbauten und technischer Ausrüstung aus, die sie für ihren Betrieb

benötigen. Die folgende Regelungsempfehlung 3.1.1 zielt auf eine mit den Grundsätzen nachhaltiger Nutzung des Mietobjektes möglichst gut zu vereinbarende Ausführung solcher Maßnahmen ab.

### Regelungsempfehlung 3.1.1:

„Soweit der Mieter nach diesem Mietvertrag berechtigt oder verpflichtet ist, bauliche Veränderungen des Mietobjektes vorzunehmen und/oder das Mietobjekt mit Einbauten und/oder fest installierten Einrichtungen und Anlagen zu versehen (nachfolgend zusammengefasst „Mieterausstattung“), gilt unbeschadet weiterer in diesem Vertrag für Mieterausstattung enthaltenen Regelungen zur Förderung der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung Folgendes:

- a) Der Mieter wird den Vermieter im Vorhinein über die Mieterausstattung informieren und insbesondere mitteilen, inwiefern die Mieterausstattung eine Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung fördert sowie zur Erreichung der in § [Verweis auf Regelungsempfehlung 1.1] genannten Ziele beiträgt.
- b) Auf Wunsch des Vermieters wird der Mieter die Mieterausstattung einschließlich der Art und Weise ihrer Durchführung mit dem Vermieter besprechen und dessen Vorstellungen zur Förderung einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) berücksichtigen.
- c) Der Mieter hat [sich [nach besten Kräften] darum zu bemühen,] die Mieterausstattung umwelt- und ressourcenschonend durchzuführen und dabei ausschließlich emissionsfreie (soweit nicht möglich: emissionsarme), auf Grundlage einer Lebenszyklusbetrachtung als umwelt und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen und durch die Mieterausstattung verursachte, negative Auswirkungen auf den Energieverbrauch und die Klimatisierung des Gesamtobjektes und/oder des Mietobjektes soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zu vermeiden. Als zulässige Materialien gelten insbesondere solche Materialien, die mit einem der Zertifikate „Der blaue Engel“, dem europäischen Umweltzeichen, dem „FSC“ oder „PEFC“ Siegel oder sonstigen Umweltsiegeln des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnet sind, sowie Materialien aus der Liste ökologischer Baustoffe (Anlage [●]<sup>15</sup>), die der dort aufgeführten DIN-Plus-Anforderung entsprechen, sowie die im

Fortsetzung auf der Folgeseite

<sup>15</sup> S. Anlage S. 56 ff.; BIU-Liste „Ökologische Baumaterialien“,

Download unter: [https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/zia\\_biu\\_oeologische\\_baumaterialien\\_green\\_leases\\_2018.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/zia_biu_oeologische_baumaterialien_green_leases_2018.pdf)

<sup>16</sup> „ECE – Handbuch Bauprodukte im Mieterausbau“,

Download unter: [https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/Handbuch\\_Bauprodukte\\_im\\_Mieterausbau.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Positionen/PDF/Handbuch_Bauprodukte_im_Mieterausbau.pdf)

Handbuch Bauprodukte im Mieterausbau empfohlenen Materialien (Anlage [●]<sup>16</sup>). Der Mieter wird die in lit. c dieses § [Verweis auf diese Regelungsempfehlung 3.1.1] sowie die in der Anlage [●] aufgeführten bauökologischen Vorgaben in seinen Ausschreibungen von Bauleistungen zugrunde legen und deren Einhaltung sicherstellen.

d) Jede Maßnahme der Mieterausstattung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf die Zustimmung zur Mieterausstattung aus wichtigem Grund verweigern. Ergänzend zu § [Verweis auf sonstige Vorschriften zur zustimmungsbedürftigen Mieterausstattung] ist ein wichtiger Grund [unter anderem] dann gegeben, wenn (i) die Mieterausstattung mit einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes unvereinbar ist oder (ii) bei den Baumaßnahmen bezüglich der Mieterausstattung ein Abweichen von den unter c) genannten Vorgaben vorliegt oder vorliegen würde, die Einhaltung der bauökologischen Vorgaben für den Mieter aber keine unbillige Härte darstellt.

e) Der Mieter wird dem Vermieter geeignete Nachweise über die Einhaltung der Regelungen in lit. c) dieses § [Verweis auf diese Regelungsempfehlung 3.1.1] übermitteln.

f) Der Vermieter erteilt bereits jetzt seine Zustimmung zum Einbau einer solchen Mieterausstattung, die der Einsparung von End- oder Primärenergie oder Wasser und/oder der effizienteren Nutzung von Energie und/oder der nachhaltigen Produktion der verwendeten Energie zu dienen bestimmt oder sonst geeignet ist, die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu fördern, soweit ihm der Mieter geeignete Nachweise übermittelt hat, dass die Vorgaben in lit. c) dieses § [Verweis auf diese Regelungsempfehlung 3.1.1] eingehalten werden. § [●] [ggf. Verweis auf die zertifizierungsspezifischen Regelungsempfehlungen in Teil 2, Ziffer II. – keine zertifikatsgefährdenden Handlungen] bleibt unberührt.

Sollte der Vermieter die Einrichtung und Erstausrüstung des Mietobjektes durchführen, dürfte es in einigen Fällen im Interesse des Mieters liegen, den Vermieter ähnlichen Pflichten zu unterwerfen wie in der vorstehenden Regelungsempfehlung 3.1.1 vorgesehen. Außerdem könnte die folgende Bemühens-Verpflichtung des Vermieters bei Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen werden:

Ergänzend ließe sich noch folgende Regelungsempfehlung für Baumaßnahmen auf Außenflächen in den Mietvertrag aufnehmen:

#### **Regelungsempfehlung 3.1.3:**

„Im Fall etwaiger künftiger Baumaßnahmen auf Außenflächen des Mietobjektes wird sich der Vermieter nach besten Kräften darum bemühen, eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung zu erreichen (z.B. durch Einbau von Gittersteinen).“

#### **Regelungsempfehlung 3.1.2:**

„Im Fall etwaiger künftiger Modernisierungen des (Miet-) Objekts wird sich der Vermieter nach besten Kräften darum bemühen, eine dem dann bestehenden Stand der Technik entsprechende und eine Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung ermöglichende Ausstattung des (Miet-)Objekts herzustellen.“

Insbesondere bei der Vermietung älterer, noch nicht revitalisierter Bestandsobjekte kann sich – ergänzend oder alternativ zu den Regelungsempfehlungen 3.1.2 und 3.1.3 – eine konkrete Regelung zu künftig auszuführenden „Upgrades“ der Gebäudesubstanz anbie-

ten. Art und Umfang der Maßnahmen sind in erster Linie abhängig von Alter, Zustand und technischer Auslegung des Gesamtobjektes sowie der Art der Nutzung, sodass hier keine allgemeine Regelungsempfehlung gegeben werden kann.

## **2. Schönheitsreparaturen und Endrenovierung**

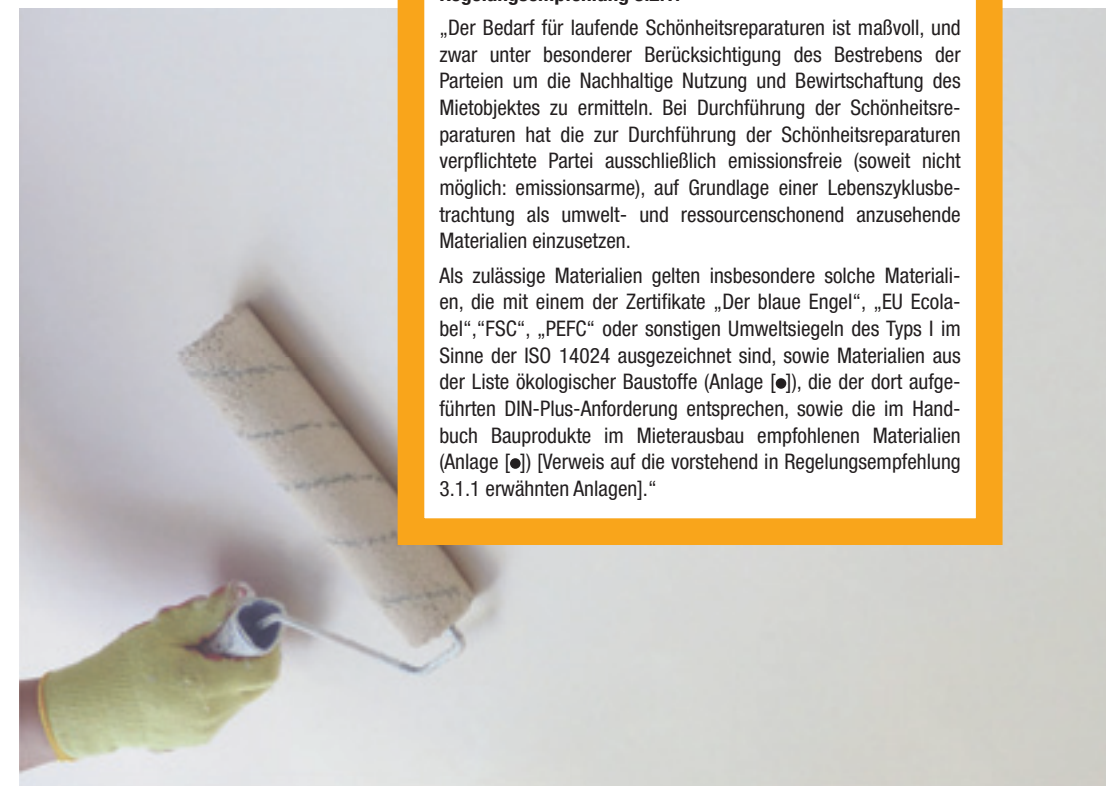
Auch im Bereich des Gewerberaummietrechts ist die Möglichkeit, den Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen zu verpflichten, eingeschränkt. Wenn schon nicht vollständig auf eine Verpflichtung des Mieters zu deren Vornahme verzichtet werden soll (denkbar ist z.B., lediglich den Vermieter von der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparatu-

ren zu befreien und dem Mieter freizustellen, ob er selbst Schönheitsreparaturen vornimmt oder nicht), so sollte in einem Green Lease zumindest der Bedarf für Schönheitsreparaturen maßvoll ermittelt und ein nachhaltiger Qualitätsstandard für etwa auszuführende Schönheitsreparaturen vereinbart werden. Hierzu dient die folgende Regelungsempfehlung 3.2.1:

#### **Regelungsempfehlung 3.2.1:**

„Der Bedarf für laufende Schönheitsreparaturen ist maßvoll, und zwar unter besonderer Berücksichtigung des Bestrebens der Parteien um die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu ermitteln. Bei Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtete Partei ausschließlich emissionsfreie (soweit nicht möglich: emissionsarme), auf Grundlage einer Lebenszyklusbeurteilung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen.“

Als zulässige Materialien gelten insbesondere solche Materialien, die mit einem der Zertifikate „Der blaue Engel“, „EU Ecolabel“, „FSC“, „PEFC“ oder sonstigen Umweltsiegeln des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnet sind, sowie Materialien aus der Liste ökologischer Baustoffe (Anlage [●]), die der dort aufgeführten DIN-Plus-Anforderung entsprechen, sowie die im Handbuch Bauprodukte im Mieterausbau empfohlenen Materialien (Anlage [●]) [Verweis auf die vorstehend in Regelungsempfehlung 3.1.1 erwähnten Anlagen].“



Mietverträge über Gewerberaum sehen oft anstelle einer Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen eine Verpflichtung des Mieters zur Endrenovierung bei Beendigung des Mietvertrages vor. Unabhängig von der Frage, ob und in welcher Weise solche Regelungen auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen rechtswirksam vereinbart werden können,

sollte in einem Green Lease eine etwa vereinbarte Endrenovierung denselben Nachhaltigkeitsmaßstäben unterliegen, die in der Regelungsempfehlung 3.2.1 für Schönheitsreparaturen aufgestellt wurden. Hierzu dient die folgende Regelungsempfehlung 3.2.2:

#### Regelungsempfehlung 3.2.2:

„Soweit der Mieter nach diesem Mietvertrag zur Endrenovierung verpflichtet ist, ist der Bedarf für eine Endrenovierung maßvoll, und zwar unter besonderer Berücksichtigung des Bestrebens der Parteien um die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu ermitteln. Bei Durchführung der Endrenovierung hat der Mieter ausschließlich emissionsfreie (soweit nicht möglich: emissionsarme), auf Grundlage einer Lebenszyklusbetrachtung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen.“

Als zulässige Materialien gelten insbesondere solche Materialien, die mit einem der Zertifikate „Der blaue Engel“, „EU Ecolabel“, „FSC“, „PEFC“ oder sonstigen Umweltsiegeln des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnet sind, sowie Materialien aus der Liste ökologischer Baustoffe (Anlage [●]), die der dort aufgeführten DIN-Plus-Anforderung entsprechen, sowie die im Handbuch Bauprodukte im Mieterausbau empfohlenen Materialien (Anlage [●]) [Verweis auf die vorstehend in Regelungsempfehlung 3.1.1 erwähnten Anlagen].“

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes ist weiterhin zu beachten, dass Erhaltungsmaßnahmen eine etwaige bestehende Zertifizierung des Mietobjektes nicht gefährden sollten (siehe dazu unten die zertifizierungsspezifischen Regelungsempfehlungen in Teil 2, Ziffer II.).

Ggf. kann für die Regelungen zu Schönheitsreparaturen und Endrenovierung sowie für sonstige Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung auch eine entsprechende Anwendung der Vorschriften zu Baumaßnahmen in Betracht kommen (siehe oben Ziffer III.1.).

## Teil 2 – Erweiterter Green Lease

### Executive Summary

Objekten)

#### I. Inhaltliche Ergänzungen zum Basis Green Lease

1. Umgang mit umweltbezogenen staatlichen Abgaben: Abstimmungsverpflichtung der Parteien bei Einführung von etwaigen künftigen, auf umweltbezogene Aspekte des Mietobjektes bezogenen staatlichen Abgaben (z. B. einer sog. „CO<sub>2</sub>-Abgabe“)
2. Energie-Monitoring: Umfassende Bewertung des Energieverbrauchs und erforderliche Datenübermittlung sowie Entwicklung und Umsetzung eines Energieoptimierungskonzepts (regelmäßige Überprüfung und Anpassung des Konzepts)
3. Regelmäßige Ermittlung von CO<sub>2</sub>-Emissionen: Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Bilanz der Mietflächen anhand der vom Mieter übermittelten Daten; Unterstützung des Vermieters bei der Durchführung; Mitteilung von Verbesserungsvorschlägen nach der Untersuchung
4. Einschränkung des Betriebs von Klimaanlage: Kühlung des Mietobjektes nach Möglichkeit vor allem durch bautechnische Maßnahmen anstelle von Klimaanlage
5. Maßnahmen des Vermieters zur (energetischen) Modernisierung: ggf. in Abstimmung mit dem Mieter und unter gewissen Beschränkungen (unter anderem keine Härte für den Mieter), ggf. Umlage eines (begrenzten) Teils der Kosten auf den Mieter
6. Nachhaltigkeitsausschuss zur Überwachung / Förderung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung (z. B. in größeren „multitenant“

7. Mitarbeiterschulungen zu Nachhaltigkeitsthemen

#### II. Zertifizierungsspezifische Regelungen

1. Neubauzertifikat liegt vor: Bemühens-Verpflichtung der Parteien, den dem Zertifikat zugrunde liegenden Standard nicht zu ändern
2. (Bestands-)Zertifikat wird angestrebt: unter anderem Verpflichtung der Parteien zur Vornahme der für die Zertifizierung erforderlichen Maßnahmen und zu unterstützenden Handlungen zur Beibehaltung der Zertifizierung, Zustimmung des Vermieters bei Ein- und Umbauten des Mieters
3. (Bestands-)Zertifikat liegt vor: unter anderem unterstützende Handlungspflichten zur Beibehaltung der Zertifizierung, insbesondere bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; Zustimmung des Vermieters bei Ein- und Umbauten des Mieters

#### III. Vorschläge zur Durchsetzung der grünen Regelungsempfehlungen

1. Bemühens-Verpflichtungen: Absichtserklärungen ohne verbindliche rechtliche Verpflichtungen und entsprechende Sanktionen
2. Verbindliche Verpflichtungen: Sanktionen bei Pflichtverletzungen, ggf. zusätzliche Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei besonders qualifizierten Verstößen
3. Anreizsysteme: Monetäre und sonstige Anreize, z. B. Beteiligung beider Parteien an etwaigen Kosteneinsparungen aufgrund der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung

## I. Inhaltliche Ergänzungen zum Basis Green Lease

### 1. Umgang mit umweltbezogenen staatlichen Abgaben

Wenn die Parteien dies wünschen, kann in einem Green Lease – etwa bei den nebenkostenbezogenen Regelungen – anklungen, wie mit etwaigen künftigen, auf umweltbezogene Aspekte des Mietobjektes bezogenen staatlichen Abgaben (z.B. einer sog. „CO<sub>2</sub>-Abgabe“) umgegangen werden soll. Eine mögliche Art dies zu regeln, enthält die folgende Inhaltliche Ergänzung 1 zum Basis Green Lease:

#### **Inhaltliche Ergänzung 1 (Umweltbezogene staatliche Abgaben):**

„Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses eine auf die Energieeffizienz, den Schadstoffausstoß oder sonstige umweltbezogene Aspekte des Mietobjektes bezogene staatliche Abgabe eingeführt werden, werden die Parteien dies zum Anlass nehmen, sich darüber abzustimmen, ob und in welcher Weise eine Verteilung dieser Abgabe im Innenverhältnis der Parteien erfolgen soll. Dabei werden die Parteien insbesondere berücksichtigen, ob durch eine bestimmte Art und Weise der Verteilung im Innenverhältnis die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes gefördert werden kann. Etwaige gesetzliche Regelungen zur Umlagefähigkeit/-pflichtigkeit dieser Abgabe bleiben unberührt.“

Eine solche Abstimmungspflicht könnte außerdem auch auf sonstige Gesetzesänderungen mit Auswirkungen auf die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung

des Mietgegenstands bezogen werden.



## 2. Energie-Monitoring

Die verbrauchsabhängigen Betriebskosten erhöhen sich bei der gewerblichen Immobiliennutzung kontinuierlich – insbesondere aufgrund stetig steigender Energiepreise, wobei die Kosten für Klimatisierung und Strom regelmäßig den stärksten Anstieg verzeichnen dürften. Die Durchführung eines Energie-Monitorings

sowie die Erstellung eines Energiekonzepts können daher zu erheblichen Kosteneinsparungen führen, die im Ergebnis über verringerte Verbrauchswerte / Betriebskosten auch dem Mieter zugute kommen (siehe zu Anreizsystemen unten Ziffer III.3).

#### **Inhaltliche Ergänzung 2 (Energie-Monitoring):**

„[Die Parteien streben an, dass] Der [Vermieter/Mieter] [wird] den Energieverbrauch des Mietobjektes umfassend bewerten [wird] („Energie-Monitoring“). Hierbei wird ihn der [Vermieter/Mieter] unterstützen und insbesondere benötigte Daten gemäß § [Verweis auf die – um Daten zum Energie-Monitoring erweiterte – Regelungsempfehlung 2.1 zum Austausch von Daten] unverzüglich vollständig und in geeigneter Form übermitteln. Auf der Basis des Energie-Monitorings entwickelt der [Vermieter/Mieter] ein Konzept zum umwelt- und ressourcenschonenden Umgang mit Energie, das Empfehlungen für eine Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung enthält und welches er dem [Vermieter/Mieter] unverzüglich übermittelt („Energieoptimierungskonzept“).

Die Parteien werden [sich um die Umsetzung der] [die] Empfehlungen des Energieoptimierungskonzepts in dem durch diesen Mietvertrag vorgegebenen Rahmen in angemessener Frist [bemühen / umsetzen].

Der [Vermieter/Mieter] wird das Energieoptimierungskonzept und seine Umsetzung alle [12] Monate anhand des Energie-Monitorings überprüfen und gegebenenfalls anpassen.

Absatz 1 Satz 2 dieses § [Verweis auf diese Inhaltliche Ergänzung 2] ist bei einer Anpassung des Energieoptimierungskonzepts entsprechend anzuwenden. Sieht das Energieoptimierungskonzept wesentliche Änderungen beziehungsweise Ergänzungen zu diesem Mietvertrag vor, sind die Parteien verpflichtet, das jeweilige Energieoptimierungskonzept in einem schriftformgemäßen Nachtrag zu diesem Mietvertrag zu vereinbaren. Bis zum Abschluss eines solchen Nachtrags ist das Energieoptimierungskonzept nur insoweit verbindlich, als es keine wesentlichen Änderungen beziehungsweise Ergänzungen zum Mietvertrag enthält.

[Die Kosten des [Energie-Monitorings und/oder des Energieoptimierungskonzepts] trägt der [Vermieter/Mieter] [je zur Hälfte]].“



### 3. Regelmäßige Ermittlung von CO<sub>2</sub>-Emissionen

Die Ermittlung und Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz von Immobilien sowie ihrer Nutzung und Bewirtschaftung gerät zunehmend in den Fokus. Zur Einbeziehung des Mieters empfiehlt sich folgende Regelung:



#### Inhaltliche Ergänzung 3 (Ermittlung von CO<sub>2</sub>-Emissionen)

„Die Parteien sind darüber einig, dass im Sinne einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung eine Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz erstrebenswert ist. [Die Parteien streben an, dass] Der Vermieter [wird] alle [●] Jahre die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Mietflächen einschließlich der Allgemeinflächen ermitteln [wird], soweit die CO<sub>2</sub>-Emissionen auf den Energieverbrauch [den Wasserverbrauch und/oder die Abfallentsorgung] zurückzuführen sind („CO<sub>2</sub>-Ermittlung“).

Der Mieter wird den Vermieter bei der Durchführung der CO<sub>2</sub>-Ermittlung bestmöglich unterstützen und [sich] insbesondere [bemühen,] benötigte Daten unverzüglich vollständig und in geeigneter Form [zu] übermitteln. Der Vermieter wird den Mieter innerhalb von [●] über das Ergebnis der CO<sub>2</sub>-Ermittlung informieren und etwaige Verbesserungsvorschläge des mit der Durchführung der CO<sub>2</sub>-Ermittlung beauftragten Unternehmens mitteilen.

[Der Vermieter wird darauf hinwirken, dass das mit der Durchführung der CO<sub>2</sub>-Ermittlung beauftragte Unternehmen dem Mieter alle [●] Jahre eine CO<sub>2</sub>-Ermittlung hinsichtlich seines Geschäftsbetriebs im Mietobjekt gegen angemessene Vergütung anbietet. Der Mieter wird die CO<sub>2</sub>-Ermittlung durchführen, sofern dies nicht mit unangemessenem Aufwand und/oder Kosten für den Mieter verbunden ist.]“

### 4. Einschränkung des Betriebs von Klimaanlage

Oft ist es im Interesse der Nachhaltigkeit sinnvoll, auf den Betrieb von Klimaanlage zu verzichten, wenn nicht schon die Zulässigkeit des Betriebes von Klimaanlage gesetzlich eingeschränkt ist (z.B. ist dies in der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen des § 5 Abs. 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes der Fall). Entsprechendes regelt die folgende Inhaltliche Ergänzung 4:

#### Inhaltliche Ergänzung 4 (Einschränkung des Betriebs von Klimaanlage)

„Die Parteien sind sich darüber einig, dass zur Förderung einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes dieses nicht mit raumlufttechnischen Anlagen zur Kühlung ausgestattet werden soll, sondern vorrangig durch bautechnische oder andere geeignete Maßnahmen auf wirtschaftlich vertretbare Weise eine behagliche Raumtemperatur im Innern des Mietobjektes erreicht werden soll, auch wenn dadurch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich das Mietobjekt auch über 26° Celsius erwärmt.

Gleichwohl gehört die Inhaltliche Ergänzung 4 zu den Regelungen, die einer besonderen objektspezifischen Überprüfung bedürfen. In Einzelfällen kann das Vorhandensein bestimmter Kühlvorrichtungen nämlich für eine Zertifizierung des Mietobjektes sinnvoll sein. Umgekehrt sollte erwogen werden, durch eine

entsprechende Regelung im Green Lease den Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung des Mietobjektes auszubauen (siehe dazu bereits oben Teil 1, Ziffer II.2.).

### 5. Maßnahmen des Vermieters zur (energetischen) Modernisierung

Einen Kernbereich dessen, was einen Mietvertrag „grün“ werden lässt, hat der Gesetzgeber für den Bereich der Wohn- wie inzwischen auch der Gewerberaumiete bereits selbst geregelt, nämlich das Recht des Vermieters, das Mietobjekt energetisch zu modernisieren und – zumindest in der Wohnraumiete – dem Mieter dafür die Kosten teilweise

vereinbarenden – möglichst modernisierungsfreundlichen Ausrichtung weiter zu befördern.

Den Einstieg bildet die Inhaltliche Ergänzung 5.1, die dem Vermieter das Recht einräumt, „grüne“ Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

#### Inhaltliche Ergänzung 5.1 (Recht zu „grünen“ Modernisierungsmaßnahmen):

„Der Vermieter ist [in Abstimmung mit dem Mieter] berechtigt, am Mietobjekt Maßnahmen durchzuführen, die der Einsparung von End- oder Primärenergie und/oder Wasser und/oder der effizienteren Nutzung von Energie und/oder der nachhaltigeren Produktion der verwendeten Energie zu dienen bestimmt oder sonst geeignet sind, die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu fördern („Vermietermaßnahmen“).

Der Vermieter wird den Mieter im Vorhinein über die Vermietermaßnahmen informieren und insbesondere mitteilen, inwiefern die Vermietermaßnahmen eine Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung fördern sowie zur Erreichung der in § [Verweis auf Regelungsempfehlung 1.1] genannten Ziele beitragen.

Auf Wunsch des Mieters wird der Vermieter die Vermietermaßnahmen einschließlich die Art und Weise ihrer Durchführung gemeinsam mit dem Mieter besprechen und sich bemühen, dessen Vorstellungen zur Förderung einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) zu berücksichtigen.

Der Vermieter wird sich um umwelt- und ressourcenschonende Durchführung und Materialien bemühen und die diesem Mietvertrag als Anlage [●] [Verweis auf die in Teil 1, Regelungsempfehlung 3.1.1 erwähnten Anlagen] beigefügten sogenannten bauökologischen Vorgaben in seinen Ausschreibungen von Bauleistungen zugrunde legen und deren Einhaltung sicherstellen.

Derartige Vermietermaßnahmen hat der Mieter zu dulden, sein Recht auf Kündigung gemäß § 555e BGB ist insoweit [für eine Frist von [●]] ausgeschlossen; sonstige Rechte des Mieters bleiben unberührt.“

Die Inhaltliche Ergänzung 5.1 geht damit im Interesse einer Beförderung „grüner“ Modernisierungsmaßnahmen über die gemäß § 578 Absatz 2 BGB nunmehr auch im Gewerberaummietrecht weitgehend anwendbaren Regelungen der §§ 555b ff. BGB hinaus, insbesondere durch den – eventuell befristeten – Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters gemäß § 555e BGB. Solche Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften zur Wohnraummiete dürften – mangels entsprechender Verweise in § 578 Absatz 2 BGB auf § 555c Abs. 5, § 555d Abs. 7 und § 555e Absatz 3 BGB – im Gewerberaummietrecht in den Grenzen des AGB-Rechts sowie der §§ 138, 157, 242 BGB im Grundsatz als zulässig erachtet werden. So spricht beispielsweise einiges für die Vereinbarkeit ei-

nes isolierten formularvertraglichen Ausschlusses des mieterseitigen Kündigungsrechts gemäß § 555e BGB mit § 307 BGB, wenn eine Kündigung aus anderen Gründen (insbesondere nach § 543 BGB) ausdrücklich unberührt bleibt.<sup>17</sup> Diese und die folgenden Überlegungen zu den Modernisierungsklauseln in dieser Ziffer 5. entbinden die Parteien in der Praxis jedoch nicht davon, jede einzelne Klausel – auch im Gesamtkontext des Mietvertrages – stets im Einzelfall und individuell miteinander zu verhandeln und/oder ggf. auf ihre AGB-Festigkeit zu überprüfen / überprüfen zu lassen, um einen angemessenen Interessenausgleich zu schaffen und mögliche AGB-Risiken zu vermeiden.

Gerade unter dem Aspekt möglicher AGB-Risiken bedarf es eines weiteren Korrektivs des in der Inhaltlichen Ergänzung 5.1 dargelegten Rechts des Vermieters, (ggf. in Abstimmung mit dem Mieter) jederzeit „grüne“ Modernisierungen durchführen zu können: Hierzu dienen die folgenden Inhaltlichen Ergänzungen 5.2 und 5.3, die sicherstellen, dass berechnete Interessen des Mieters beim „Ob“ und „Wie“ der Durchführung „grüner“ Modernisierungen angemessen berücksichtigt werden.

#### **Inhaltliche Ergänzung 5.2 (Keine Duldungspflicht des Mieters bei Härte):**

„Eine Duldungspflicht des Mieters besteht nicht, soweit die Durchführung der Maßnahmen für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters, anderer Mieter des Gebäudes/Objekts] und der Zielsetzung der Parteien zu einer möglichst Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes (insbesondere Energieeinsparung und Klimaschutz) nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters [und die zu erwartende Mieterhöhung] zu berücksichtigen. [Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn das Mietobjekt lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er für nachhaltig bewirtschaftete, vergleichbare Objekte allgemein üblich ist.]“

<sup>17</sup> Auf den Ausschluss weiterer Rechte des Mieters – insbesondere Minderung (hier gilt grundsätzlich ohnehin § 536 Abs. 1a BGB) und Ersatz eines durch die Modernisierungsmaßnahmen dem Mieter möglicherweise entstandenen Schadens – ist hier unter anderem wegen § 307 BGB bewusst verzichtet worden. Zum Ausgleich der dem Mieter ggf. durch den Ausschluss des Kündigungsrechts entstehenden Nachteile könnte es sich noch empfehlen, den Ausschluss des Minderungsrechts für die Dreimonatsfrist gemäß § 536 Abs. 1a BGB zu streichen. Will man die Inhaltliche Ergänzung 5.1 noch weiter im Sinne des Mieters gestalten, wäre unter anderem an eine Annäherung der Regelung zu den Informationspflichten des Vermieters an die Anforderungen in § 555c BGB (Modernisierungsankündigung) zu denken. Auch könnte eine Befristung des Ausschlusses des Kündigungsrechts des Mieters gemäß § 555e BGB (z. B. 3 Monate in Anlehnung an § 536 Abs. 1a BGB oder ggf. länger) erwogen werden.

Die in eckigen Klammern stehenden Teile der Inhaltlichen Ergänzung 5.2 sind nur bei Vereinbarung des Rechts zur Mieterhöhung bei „grünen“ Modernisierungen (siehe die Inhaltlichen Ergänzungen 5.4 und 5.5) erforderlich.

#### **Inhaltliche Ergänzung 5.3 (Möglichst geringe Beeinträchtigung des Mieters):**

„Vermietermaßnahmen nach diesem § [Verweis auf die Inhaltliche Ergänzung 5.1] hat der Vermieter so auszuführen, dass der Geschäftsbetrieb des Mieters möglichst gering beeinträchtigt wird, soweit die Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Kosten der Maßnahme führt.“

Die folgende Inhaltliche Ergänzung 5.4 regelt die Berechtigung des Vermieters, eine Mieterhöhung aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen zu verlangen. Denn Vermieter werden kaum motiviert sein, Investitionsmaßnahmen durchzuführen, wenn sie allein die Kosten tragen müssen, der Ertrag in Form der Einsparung von Wasser- und Energiekosten oder in Form der nachhaltigen Energiegewinnung aber in erster Linie dem Mieter zugute kommt, indem sich seine Nebenkosten reduzieren (sog. Nutzer-Investor-Dilemma). Das Gesetz regelt die Möglichkeit des Vermieters, Investitionen in das vermietete Objekt vorzunehmen, unter anderem um Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken (§ 555b BGB), und – für den Bereich des Wohnraummietrechts – die dadurch entstehenden Kosten auf den Mieter zumindest teilweise umzulegen (§ 559 Abs. 1 BGB; Verweisung für die Gewerberaum-miete fehlt in § 578 Abs. 2 BGB). Da aus der Perspektive des Umwelt- und Klimaschutzes wenig einleuchtend ist, warum der Vermieter von Wohnraum zwar durchaus, der Vermieter

von Geschäftsraum aber gerade nicht berechtigt sein soll, die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen, die nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, teilweise auf den Mieter umzulegen, wird hier die Aufnahme einer entsprechenden vertraglichen Regelung empfohlen.

#### **Inhaltliche Ergänzung 5.4 (Erhöhung der Miete):**

„Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der jährlichen Miete um [●] vom Hundert der für die Durchführung dieser Maßnahmen aufgewendeten Kosten zu verlangen. Sind die Maßnahmen für mehrere von verschiedenen Mietern exklusiv genutzte Flächen und/oder für Gemeinschaftsflächen durchgeführt worden, sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Soweit die Maßnahmen durch die öffentliche Hand gefördert werden, sind entsprechende Förderbeträge bei der Berechnung in Abzug zu bringen. §§ 559a, 559b BGB finden entsprechende Anwendung; die entsprechende Anwendung des § 561 BGB ist [für einen Zeitraum von [●] ab [●] ausgeschlossen;] sonstige Rechte des Mieters wegen einer etwaigen Mieterhöhung bleiben unberührt. Die in [●] dieses Mietvertrages geregelte Wertsicherung der Miete bleibt unberührt.“

Im Falle der Vereinbarung dieser Regelungsempfehlung in einem formularvertraglichen Kontext dürfte es sich zur weiteren Absicherung – neben einem etwaigen Verzicht auf den Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters analog § 561 BGB – noch anbieten, das „Ob“ und den Umfang einer Mieterhöhung an einen konkreten Vorteil für die vertragliche Nutzung durch den Mieter zu koppeln, wie es beispielsweise in der nachstehenden Inhaltlichen Ergänzung 5.5 (als Alternative zu 5.4) gedacht ist. Der Schlüssel für die Umlage der Modernisierungskosten ist dabei natürlich in erster Linie kaufmännisch zu verhandeln, wobei – zur Überwindung des Nutzer-Investor-Dilemmas<sup>18</sup> – vor allem eine gerechte Verteilung der Kosten / Ersparnisse zwischen Vermieter und Mieter angestrebt werden dürfte. Als Anknüpfungspunkte sind einerseits – wie vom Gesetzgeber im Bereich des Wohnraummietrechts vorgesehen – die Kosten der Investitionsmaßnahmen denkbar (Inhaltliche Ergänzung 5.4), oder andererseits die Kostenersparnis zugunsten des Mieters durch einen geringeren Ener-

Bei jeder modernisierungsbedingten Mieterhöhung gilt es noch zu bedenken, dass entsprechende Vereinbarungen der Parteien bei Mietverträgen, die für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, eines schriftformkonformen Nachtrages zum Mietvertrag bedürfen, um eine vorzeitige Kündbarkeit des Vertrages unter dem Gesichtspunkt des Formverstößes auszuschließen (§§ 578, 550, 126 BGB).

Schließlich ist der Vermieter nach derzeitiger Rechtsprechung gegenüber dem Mieter nicht verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit in einem dem EnEG und der EnEV in ihrer jeweils aktuellen Fassung entsprechenden Zustand zu halten. Um dem Vermieter einen Anreiz zu geben, dies doch zu tun, sollte

gie- und Wasserverbrauch (Inhaltliche Ergänzung 5.5), wobei im letzteren Fall zu bedenken ist, dass die Kostenersparnis nicht leicht zu bestimmen sein wird, da zu ihrer Feststellung letztlich ein Durchschnittswert über mehrere Jahre zu nehmen wäre.

**Inhaltliche Ergänzung 5.5 (Alternative zur Inhaltlichen Ergänzung 5.4):**

„Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der jährlichen Miete um [●] vom Hundert desjenigen Betrags zu verlangen, den der Mieter aufgrund der Maßnahmen im Rahmen der Nebenkosten oder im Rahmen der vom Mieter direkt zu tragenden Kosten der laufenden Bewirtschaftung des Mietobjektes voraussichtlich jährlich (ermittelt bezogen auf das erste volle, der Fertigstellung der Maßnahme folgende Kalenderjahr) einspart. Die voraussichtliche Ersparnis wird im Streitfall durch einen durch die Industrie- und Handelskammer [●] bestimmten, öffentlich bestellten Sachverständigen bestimmt.“

zumindest die entsprechende Geltung der „Kostenbeteiligungsregelungen“ für ökologische Modernisierungen vereinbart werden.

**Inhaltliche Ergänzung 5.6 (ergänzend zu den Inhaltlichen Ergänzungen 5.4 oder 5.5):**

„Die Bestimmungen des § [●] [Bezugnahme auf die Inhaltlichen Ergänzungen 5.4 oder 5.5] gelten entsprechend für den Fall, dass der Vermieter das Mietobjekt und/oder das Gesamtobjekt an während der Mietzeit erhöhte Anforderungen des EnEG und/oder der EnEV oder darüber hinausgehend anpassen sollte.“

## 6. Nachhaltigkeitsausschuss

Insbesondere bei größeren Objekten mit einer Vielzahl von Mietern kann es sinnvoll sein, anstelle von oder in Ergänzung zu den bereits im Basis Green Lease erwähnten Nachhaltigkeitsansprechpartnern (siehe oben Teil 1, Ziffer I.7) ein aus Vermieter- und Mietervertreten bestehendes Gremium zu bilden, das die Umsetzung der „grünen“ Aspekte der mit den Mie-

tern abgeschlossenen Green Leases unterstützt, z. B. durch Überwachung der Einhaltung von Vorgaben des Nachhaltigkeitshandbuchs, Auswertung von Verbrauchsdaten, Optimierung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung sowie Erstellung eines jährlichen Nachhaltigkeitsberichts. Einen entsprechenden Vorschlag enthält die folgende Inhaltliche Ergänzung 6:

**Inhaltliche Ergänzung 6 (Nachhaltigkeitsausschuss):**

„Die Parteien werden einen aus Vertretern des Vermieters, aller Mieter des Gebäudes und des durch den Vermieter mit der Verwaltung des Gebäudes beauftragten Verwaltungsunternehmens bestehenden Nachhaltigkeitsausschuss bilden, der [quartalsweise/ jährlich/ nach Bedarf, jedoch mindestens [●]] zusammenkommt.

Der Nachhaltigkeitsausschuss hat die Aufgabe,

- die Einhaltung der Vorgaben des Nachhaltigkeitshandbuchs zu überwachen;
- die nach Maßgabe der §§ [●] [Verweis auf Regelungsempfehlungen in Teil 1, Ziffer II.1] übermittelten Abfallmengen und Verbrauchswerte auszuwerten;
- über Möglichkeiten zur Optimierung der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung aller Mietobjekte des Gebäudes zu beraten;
- einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen, der insbesondere eine Zusammenfassung und Bewertung der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung aller Mietobjekte des Gebäudes im abgelaufenen Jahr sowie einen entsprechenden Ausblick für das Folgejahr enthält.

Die Parteien [verpflichten sich / werden sich bemühen], die im Nachhaltigkeitsjahresbericht ausgesprochenen Empfehlungen des Nachhaltigkeitsausschusses in dem durch diesen Mietvertrag vorgegebenen Rahmen in angemessener Frist umzusetzen. Keine der Parteien kann hieraus jedoch direkte Ansprüche auf eine Änderung des Mietvertrages herleiten. Soweit sich die Parteien im Rahmen der Empfehlungen des Nachhaltigkeitsausschusses auf über den Mietvertrag hinausgehende Vereinbarungen oder sonstige Änderungen des Mietvertrages einigen, werden diese erst verbindlich, wenn die Parteien hierüber einen schriftformgemäßen Nachtrag zum Mietvertrag schließen. Die Parteien werden sich darin auch über eine ausgewogene Verteilung etwaiger Mehrkosten unter Berücksichtigung des Nutzens der Maßnahmen sowie des Gebots der Wirtschaftlichkeit einigen.“

<sup>18</sup> Siehe für ein Best Practice Beispiel aus der Wohnraummiete ZIA, Verantwortung übernehmen, Stand: September 2016, S. 148, <http://www.wir-zeigen-verantwortung.de/wp-content/uploads/2016/09/zia-icg-verantwortung-uebernehmen-web.pdf>

## 7. Mitarbeiterschulungen

Schließlich kann auch eine Verpflichtung des Mieters zur regelmäßigen Schulung seiner Mitarbeiter einer effizienten Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele dienlich sein:

### Inhaltliche Ergänzung 7 (Mitarbeiterschulungen):

„Der Mieter wird [sich bemühen,] diejenigen Mitarbeiter, die das Mietobjekt nutzen (insbesondere Geschäftsführung und – soweit vorhanden – Arbeitnehmer, freie Mitarbeiter und Leiharbeitnehmer, nachfolgend „Mitarbeiter“ genannt), wie folgt fort[z]ubilden:

a) Mindestens [●] Mitarbeiter [werden/wird] an einer Schulung von jeweils [●] Zeitstunden pro Kalenderjahr teilnehmen, in denen Themen der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung [zum Beispiel der Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuchs, der eigenen Nachhaltigkeitsziele und/oder -maßnahmen] erläutert werden.

b) Die Schulungen werden vom [Nachhaltigkeitsansprechpartner des Mieters/einem qualifizierten Mitarbeiter des Mieters/dem Nachhaltigkeitsansprechpartner des Vermieters und/oder einem qualifizierten Vertreter des Vermieters] möglichst in Zusammenarbeit mit [den mit dem Property und/oder Facility Management des Mietobjekts beauftragten Unternehmen und/oder gegebenenfalls von einem qualifizierten Dritten wie der Trägergesellschaft eines Zertifizierungssystems] durchgeführt.

c) Zusätzlich zu den unter vorstehendem lit. a) genannten Mitarbeitern wird der Mieter [sich bemühen,] auch seine übrigen Mitarbeiter an[z]uhalten, regelmäßig an den Schulungen nach diesem § [Verweis auf diese Inhaltliche Ergänzung 7] teilzunehmen.“

Auf Wunsch der Parteien können die vorstehenden (Bemühens-)Verpflichtungen zu Mitarbeiterschulungen unter Beachtung einschlägiger datenschutzrechtlicher Bestimmungen auch noch um etwaige Nachweispflichten ergänzt werden (z. B. zu Datum, Art und Inhalt der Schulungen, Veranstalter etc.). Insbesondere in Objekten mit mehreren Mietern erscheint es sinnvoll, auch Online-Schulungen anzubieten.

## II. Zertifizierungsspezifische Regelungen

Auch wenn ein Green Lease grundsätzlich über die nachhaltige Gestaltung der Gebäudesubstanz hinausgeht, wird es oft Wunsch der Parteien sein, auch Regelungen im Hinblick auf eine entweder bei Abschluss des Mietvertrages bereits vorhandene oder aber mögliche künftige Zertifizierung des Mietgegenstands nach einem der am Markt etablierten Zertifizierungssysteme (zur Zeit sind dies unter anderem die Zertifizierungen nach den Systemen der BREEAM, LEED und DGNB sowie das in Hamburg verbreitete Sonderzertifikat „HafenCity Umweltzeichen“) zu treffen. Dies gilt in besonderem Maße bei Neubauten, wird aber auch bei Bestandsobjekten eine zunehmende Rolle spielen. Im Zusammenhang mit einer Zertifizierung geht es aus Vermietersicht insbesondere um Regelungen zur angemessenen Mitwirkung des Mieters bei Schaffung und Erhalt der Zertifizierungsvoraussetzungen sowie um die Reichweite oder ggf. den Ausschluss seiner Haftung gegenüber dem Mieter für Bestand, Erneuerung und Richtigkeit von Zertifikaten. Der Mieter wird dagegen ein nachvollziehbares Interesse daran haben, den Fortbestand der einmal erteilten Zertifizierung vertraglich abzusichern und außerdem die Reichweite seiner Verpflichtung zu zertifikatskonformem Nutzerverhalten festzulegen.

Die nachfolgenden Klausel-Vorschläge zielen auf eine angemessene Berücksichtigung dieser beiden Perspektiven. Sie sind bewusst neutral, d.h. nicht auf ein spezifisches Zertifizierungssystem ausgerichtet, sollten in der Praxis aber – im Fall einer bereits vorhandenen Zertifizierung – auf das einschlägige, im Übrigen möglichst auf das von den Parteien angestrebte Zertifizierungssystem abstellen. Bei Abschluss eines Green Lease muss grundsätzlich differenziert werden, ob das Mietobjekt ein Neubau- oder Bestandzertifikat hat bzw. letzteres angestrebt wird:

### 1. Neubauzertifikat liegt vor

Ein Neubauzertifikat bewertet derzeit regelmäßig nur das Vorliegen der Zertifizierungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Zertifikatserteilung, ist also eine bloße Momentaufnahme der Gebäudequalität zum Zeitpunkt der Errichtung. Nachträgliche Veränderungen führen nicht zu einer Aberkennung des Zertifikats, selbst wenn die Zertifizierungsvoraussetzungen nicht weiter beibehalten werden.

Aufgrund stetig steigender gesetzlicher Anforderungen und des technischen Fortschritts sind zahlreiche Voraussetzungen für Neubauzertifikate regelmäßig nach einigen Jahren überholt. Daher sollten die Vertragsparteien darauf verzichten, die Beibehaltung der Voraussetzungen, die zur Erteilung eines Neubauzertifikats geführt haben, als wesentliche Eigenschaft des Mietobjekts vertraglich festzulegen. Vielmehr bietet sich hier eine Regelung an, wonach sich die Parteien

darum bemühen, von dem der Zertifizierung zugrunde liegenden Standard nicht nachteilig abzuweichen:

### Zertifizierungsspezifische Regelungsempfehlung 1 (Neubauzertifikat liegt vor):

„Das Mietobjekt wurde nach dem Zertifizierungssystem [●] (Version [●]) bewertet und hat aufgrund des Ergebnisses dieser Bewertung am [●] durch die [●] („Trägergesellschaft“) das [●] („Zertifikat“) in dem Exzellenzgrad [●] erhalten. Eine Kopie dieses Zertifikats einschließlich einer Liste der erfüllten Zertifizierungskriterien ist diesem Mietvertrag als Anlage [●] beigelegt. Beide Parteien werden [sich bemühen,] den dem Zertifikat zugrunde liegenden Standard nicht [zu] gefährden und werden sich vor eventuellen baulichen oder gebäudebetrieblichen Veränderungen abstimmen.“

## 2. (Bestands-)Zertifikat wird angestrebt

Soweit bei Abschluss des Mietvertrages keine Zertifizierung vorliegt, aber eine zukünftige Zertifizierung in Form eines Bestandszertifikats angestrebt wird, empfiehlt sich die nachstehende Regelung:

### Zertifizierungsspezifische Regelungsempfehlung 2: ([Bestands-]Zertifikat wird angestrebt):

„Der [Vermieter/Mieter] strebt eine erstmalige Zertifizierung des Mietobjekts und/oder der Nachhaltigen Nutzung und/oder Bewirtschaftung nach dem Zertifizierungssystem [●] (Version [●]) durch die [●] („Trägersgesellschaft“) bis zum [●] an („Zertifizierung“). Hierzu werden die Parteien die in der Anlage [●] zu diesem Mietvertrag beschriebenen Maßnahmen gemäß der dort festgelegten Zuständigkeits- und Kostenverteilung in gegenseitiger Abstimmung vornehmen. Sie werden ferner alles unterlassen, was die angestrebte Zertifizierung gefährden würde.“

Maßnahmen nach dieser Regelung sind so auszuführen, dass der Geschäftsbetrieb des Mieters und etwaiger anderer Mieter möglichst gering beeinträchtigt wird, soweit dies nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Kosten der Maßnahmen führt.

Soweit der Vermieter Maßnahmen nach dieser Regelung durchführt, hat der Mieter diese Maßnahmen zu dulden. [Ein Recht des Mieters auf Mietminderung [oder Kündigung [analog § 555 e BGB]] ist insoweit ausgeschlossen; sonstige Rechte des Mieters bleiben unberührt.] Eine Duldungspflicht des Mieters besteht nur dann nicht, soweit die Durchführung der Maßnahmen für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters, anderer Mieter des Mietobjekts und der Zielsetzung der Vertragsparteien zu einer möglichst Nachhaltigen Nutzung und/oder Bewirtschaftung sowie einer Zertifizierung nicht zu rechtfertigen ist und/oder die Zertifizierung ohne Mehrkosten durch andere Maßnahmen erreicht werden kann.

Im Falle der Zertifizierung werden die Parteien in einem schriftformgemäßen Nachtrag zu diesem Mietvertrag die erfüllten Zertifizierungskriterien dokumentieren.“

Ähnlich wie bei den Modernisierungsmaßnahmen (siehe oben Ziffer I.5) dürften auch im Falle zertifizierungsrelevanter Baumaßnahmen des Vermieters pauschale Einschränkungen der (Kündigungs-) Rechte des Mieters bei formularvertraglicher Vereinbarung AGB-rechtlich problematisch sein, insbesondere dann, wenn die zertifizierungsrelevanten Maßnahmen eine ähnlich tiefgreifende Wirkung für den Mieter wie Modernisierungsmaßnahmen entfalten. Insofern bietet sich in diesem Falle der Verzicht auf einen pauschalen Ausschluss sämtlicher Kündigungsrechte des Mieters unter Beschränkung auf den Ausschluss des Kündigungsrechts gemäß § 555e BGB (direkt oder analog) an, ggf. auch unter Belassung des Minderungsrechts des Mieters. Sind die jeweiligen zertifizierungsrelevanten Maßnahmen gleichzeitig als

Modernisierungsmaßnahmen zu qualifizieren, die auch unter die §§ 555b ff. BGB fallen, sollte sich das Regelungsregime ohnehin an den oben in Ziffer I.5 für Modernisierungsmaßnahmen vorgeschlagenen Regelungen orientieren. Grundsätzlich gilt auch hier die Maßgabe, dass die jeweiligen Mietvertragsklauseln möglichst individuell ausgehandelt bzw. im Falle einer formularvertraglichen Verwendung im Einzelfall auf ihre AGB-Festigkeit überprüft werden sollten.

Aus Mietersicht empfiehlt es sich, die angestrebte Zertifizierung zur vertraglich vereinbarten Eigenschaft des Mietgegenstands zu erheben, deren Wegfall jedenfalls eine Minderung der Miete begründen würde. Die Höhe der Mietminderung sollte dagegen – wie bei sonstigen Mängeln auch – dem Einzelfall überlassen

bleiben. Soweit von den Parteien gewünscht, kann in diesem Zusammenhang die Anwendbarkeit des § 536 a Abs. 2 BGB ausgeschlossen werden. Diese Vorschrift bestimmt, dass der Mieter unter bestimmten Umständen einen Mangel der Mietsache selbst beseitigen und Ersatz der dafür erforderlichen Aufwendungen verlangen kann. Dieses Selbstvornahmerecht kann bei „zertifikatsbezogenen“ Mängeln mitunter nicht sachgerecht sein, da durch die Mangelbeseitigung in ein komplexes Zusammenspiel verschiedener „zertifikatsrelevanter“ Umstände eingegriffen wird.

Weitere Rechtsfolgen bei Nichterteilung der Zertifizierung, wie etwa ein Sonderkündigungsrecht des Mieters sind grundsätzlich denkbar, allerdings dürften derart harte Sanktionen für den Vermieter – insbesondere bei fehlendem Verschulden für die Nichterteilung – nur schwer akzeptabel sein, zumal der Fortbestand des Mietvertrages dann auch von dem Verhalten eines Dritten, nämlich unter anderem der Zertifizierungsstelle, abhängen würde. Der Mieter könnte im Übrigen durch mildere Sanktionen, wie ein etwaiges Minderungsrecht, in den meisten Fällen ausreichend abgesichert werden.

Eine „unterstützende“ Handlungspflicht des Mieters für den Fall, dass der Vermieter sich künftig um die Erlangung einer Zertifizierung bemühen sollte, sollte regelmäßig durch das – freilich im Einzelfall auslegungsbedürftige – Kriterium der Zumutbarkeit begrenzt werden. Alternativ wäre es möglich, die Handlungspflicht des Mieters durch Vereinbarung einer Kostenobergrenze zu deckeln (z.B.: „... wobei der Mieter nur zu solchen Maßnahmen

„Zudem sind die Parteien darüber einig, dass die Erteilung der Zertifizierung für das Mietobjekt und das Fortbestehen der für diese Zertifizierung zu erfüllenden Kriterien eine wesentliche Eigenschaft des Mietobjekts darstellt. Dies gilt [auch dann/nicht], wenn seitens der Trägersgesellschaft zukünftig erhöhte Anforderungen an die Zertifizierung gestellt werden.“

Optionale Ergänzung 1 aus Mietersicht: „Falls die angestrebte Zertifizierung nicht erteilt wird oder falls und solange die Kriterien, deren Erfüllung Voraussetzung für die Zertifizierung des Mietobjekts gewesen ist, ganz oder teilweise entfallen und dies jeweils nicht auf einer Pflichtverletzung des Mieters beruht, ist die Miete – unbeschadet sonstiger Rechte des Mieters – angemessen gemindert. §§ 536 Abs. 1, 2; 536 b; 536 c BGB finden entsprechende Anwendung.“

Optionale Ergänzung 2 aus Vermietersicht: „§ 536 a Abs. 2 BGB findet insoweit keine Anwendung.“

verpflichtet ist, die für den Mieter, bezogen auf die verbleibende Restlaufzeit des Mietvertrages, eine Kostenlast von nicht mehr als [●] auslösen.“) – dabei kann zur Bemessung der Deckelung ein konkreter Betrag oder ein Prozentsatz der während der verbleibenden Laufzeit zu zahlenden Nettokaltmiete vereinbart werden.

„Die Parteien verpflichten sich, alle für das Fortbestehen der Zertifizierung erforderlichen, gegebenenfalls kostenauslösenden Handlungen vorzunehmen und alles zu unterlassen, was die Zertifizierung gefährden würde. Insbesondere wird der Vermieter bauliche oder gebäudebetriebliche Veränderungen auf die Zertifizierungserfordernisse abstimmen und bedürfen Ein- und Umbauten des Mieters der vorherigen Zustimmung des Vermieters, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Ein- und Umbauten die angestrebte Zertifizierung oder deren Fortbestehen gefährden würden. Die vorgenannten Handlungspflichten des Mieters gelten nur für diejenigen Zertifizierungskriterien, die nach den allgemeinen Regelungen dieses Mietvertrages in den Verantwortungsbereich des Mieters fallen und nur, soweit dies dem Mieter zumutbar ist.“

Auch sollte der Mieter verpflichtet werden, die Zertifizierung gefährdende Schäden des Mietobjekts dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

„Sobald der Mieter Schäden am Mietobjekt bemerkt, welche die angestrebte Zertifizierung oder die Beibehaltung der Kriterien gefährden, deren Erfüllung für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist, hat er diese Schäden dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. § 536 c BGB bleibt unberührt.“

Schließlich sollte eine Regelung für den Fall getroffen werden, dass das von den Parteien gewählte Zertifizierungssystem nicht mehr fortgeführt wird.

„Für den Fall, dass die Trägergesellschaft das Zertifizierungssystem nicht fortführt, werden sich die Parteien auf eine Nachfolgeregelung verständigen.“

### 3. Bestandszertifikat liegt vor

Soweit bei Abschluss des Mietvertrages bereits ein Bestandszertifikat vorliegt, empfiehlt sich die nachstehende Regelung:

#### Optionale Ergänzung 1.1 aus Mietersicht:

„Falls und solange die Kriterien, deren Erfüllung Voraussetzung für die Zertifizierung des Mietobjekts gewesen ist, ganz oder teilweise entfallen und dies nicht auf einer Pflichtverletzung des Mieters beruht, ist die Miete – unbeschadet sonstiger Rechte des Mieters – angemessen gemindert. §§ 536 Abs. 1, 2; 536 b; 536 c BGB finden entsprechende Anwendung.“

Optionale Ergänzung 1.2 aus Vermietersicht:  
„§ 536 a Abs. 2 BGB findet insoweit keine Anwendung.“

#### Zertifizierungsspezifische Regelungsempfehlung 3: ([Bestands-]Zertifikat liegt vor):

„Das Mietobjekt und/oder die Nachhaltige Nutzung und/oder Bewirtschaftung wurde nach dem Zertifizierungssystem [●] (Version [●]) bewertet und hat aufgrund des Ergebnisses dieser Bewertung am [●] durch die [●] („Trägergesellschaft“) das [●] („Zertifizierung“) in dem Exzellenzgrad [●] erhalten. Eine Kopie dieses Zertifikats einschließlich einer Liste der erfüllten Zertifizierungskriterien liegt diesem Mietvertrag als Anlage [●] bei.“

Die Parteien sind darüber einig, dass das Fortbestehen der Zertifizierung (insbesondere eine Re-Zertifizierung) eine wesentliche Eigenschaft des Mietobjekts darstellt. Dies gilt [auch dann/nicht], wenn seitens der Trägergesellschaft zukünftig erhöhte Anforderungen an die Zertifizierung gestellt werden.“

Für beide Parteien wird gerade bei einer bereits bestehenden Zertifizierung von besonderer Bedeutung sein, dass die jeweils andere Partei alles tut, was zur Beibehaltung der Zertifizierung erforderlich ist und keine das Fortbestehen der Zertifizierung gefährdende Handlungen vornimmt.

Die Pflicht zur aktiven Beibehaltung der Zertifizierungsvoraussetzungen sollte für jede Partei aber nur im Hinblick auf solche Zertifizierungsvoraussetzungen gelten, die nach den allgemeinen Regelungen des Mietvertrages in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Partei fallen. Die Pflicht, die Zertifizierung gefährdende Handlungen zu unterlassen, sollte dagegen umfassend formuliert sein.

Im Interesse einer klaren, verständlichen Regelung bietet sich an, die folgende pau-

schale Formulierung durch eine – ggf. nur beispielhafte, d.h. nicht abschließende – Aufzählung der Verhaltensweisen, die zur Beibehaltung der Zertifizierungsvoraussetzungen beachtet werden müssen, zu ergänzen. Hierfür ist beispielsweise das als Anlage zum Mietvertrag genommene Nachhaltigkeitshandbuch (siehe zu oben Teil 1, Ziffer 1.6.) gut geeignet. Sollte ein Nachhaltigkeitshandbuch nicht vorgesehen sein, kann die Aufzählung auch in dieser zertifizierungsspezifischen Regelungsempfehlung 3 selbst erfolgen. Da die zu beachtenden Verhaltensweisen je nach Zertifizierungssystem und Zertifizierungsstufe unterschiedlich sein können, ist hier auf eine beispielhafte Formulierung verzichtet worden.

„Die Parteien verpflichten sich, alle für das Fortbestehen der Zertifizierung erforderlichen, gegebenenfalls kostenauslösenden Handlungen vorzunehmen, und zwar jede Partei im Hinblick auf diejenigen Zertifizierungskriterien, die nach den allgemeinen Regelungen dieses Mietvertrages in ihren Verantwortungsbereich fallen. Die Parteien haben alles zu unterlassen, was die Zertifizierung gefährden oder der Erfüllung der Zertifizierungskriterien entgegenstehen würde.“

Insbesondere wird der Vermieter bauliche oder gebäudebetriebliche Veränderungen auf die Zertifizierungserfordernisse abstimmen und bedürfen Ein- und Umbauten des Mieters der vorherigen Zustimmung des Vermieters, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Ein- und Umbauten das Fortbestehen der Zertifizierung gefährden würden.

Einzelheiten zu den zertifizierungserhaltenden Handlungspflichten der Parteien regelt das Nachhaltigkeitshandbuch in Anlage [●] dieses Mietvertrages. Für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung gelten vorrangig die speziellen Regelungen dieses Teils [●] des Mietvertrages.

Die vorgenannten Handlungspflichten des Mieters gelten nur im Hinblick auf diejenigen Zertifizierungskriterien, die nach den allgemeinen Regelungen dieses Mietvertrages in den Verantwortungsbereich des Mieters fallen und nur, soweit dies dem Mieter zumutbar ist.

Sobald der Mieter Schäden am Mietobjekt bemerkt, welche die Beibehaltung der Kriterien gefährden, deren Erfüllung für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist, hat er diese Schäden dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. § 536 c BGB bleibt unberührt.

Für den Fall, dass die Trägergesellschaft das Zertifizierungssystem nicht fortführt, werden sich die Parteien auf eine Nachfolgeregelung verständigen.“



Die zertifizierungsspezifische Regelungsempfehlung 3 könnte noch – klarstellend – um eine Regelung ergänzt werden, die bestimmt, dass die Parteien auch die Instandhaltung und Instandsetzung an den Anforderungen der bestehenden Zertifizierung ausrichten werden. Dabei sind im Prinzip zwei Gestaltungsvarianten denkbar: Die untenstehende optionale Ergän-

zung 2.1 enthält eine statische Regelung, bei der nur die Erhaltung des Status Quo der Zertifizierung angestrebt wird. Die optionale Ergänzung 2.2 geht darüber hinaus, indem sie eine dynamische, auf die Erfüllung künftiger (höherer) Zertifizierungsanforderungen abzielende Verpflichtung begründet:

#### Optionale Ergänzung 2.1 (statische Variante):

„Im Rahmen ihrer jeweiligen Verpflichtungen zur Instandhaltung und Instandsetzung nach diesem Mietvertrag haben die Parteien jeweils auch alles Notwendige zur Beibehaltung sämtlicher Voraussetzungen, deren Erfüllung für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist, zu tun. Die Parteien sind jedoch nicht verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um etwaige künftige (insbesondere strengere) Voraussetzungen zu erfüllen, deren Vorliegen in Zukunft für die Neuerteilung eines [Bezeichnung des einschlägigen Zertifikats] Zertifikats in [Bezeichnung der einschlägigen Zertifizierungsstufe, z.B. Gold] erforderlich sein könnte.“

#### Alternativ: Optionale Ergänzung 2.2 (dynamische Variante):

„Im Rahmen ihrer jeweiligen Verpflichtungen zur Instandhaltung und Instandsetzung nach diesem Mietvertrag haben die Parteien jeweils auch alles Notwendige zur Beibehaltung sämtlicher Voraussetzungen, deren Erfüllung für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist, zu tun. Die Parteien sind darüber hinaus auch verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um etwaige künftige (insbesondere strengere) Voraussetzungen zu erfüllen, deren Erfüllung in Zukunft für die Erteilung eines [Bezeichnung des einschlägigen Zertifikats] Zertifikats in [Bezeichnung der einschlägigen Zertifizierungsstufe, z.B. Gold] erforderlich sein könnte, um so das Mietobjekt an künftige Veränderungen der Voraussetzungen für die Erteilung eines [Bezeichnung des einschlägigen Zertifikats] Zertifikats in [Bezeichnung der einschlägigen Zertifizierungsstufe, z.B. Gold] anzupassen; diese Verpflichtung gilt nicht, soweit dies der jeweiligen Partei wirtschaftlich unzumutbar ist; im Übrigen gilt diese Verpflichtung nur für den Zeitraum von [●] Jahren nach Abschluss des Mietvertrages [sowie bis zu einer Kostenobergrenze von EUR [●]]. In jedem Fall sind die Parteien jedoch während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet, alles Notwendige für die Beibehaltung sämtlicher Voraussetzungen, deren Erfüllung für die erstmalige Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist, zu tun.“

Schließlich könnte bei einer bereits vorhandenen Zertifizierung dem Vermieter ausdrücklich das Recht eingeräumt werden, künftig Maßnahmen zur Erlangung einer besseren Zertifizierung durchführen zu können. Dabei bietet es sich an, bei der nachfolgenden Regelungsempfehlung im Mietvertrag auf die Regelung zu „grünen“ Modernisierungsmaßnahmen zu verweisen (siehe oben Ziffer I.5) und eine zumindest ent-

sprechende Geltung dieser Regelung für den Fall des „Zertifizierungs-Upgrades“ zu vereinbaren.

#### Optionale Ergänzung 3:

„Der Vermieter ist unbeschadet der §§ 555 a-f BGB berechtigt, am Mietobjekt Maßnahmen durchzuführen, die erforderlich sind, um die bestehende Zertifizierung durch eine Zertifizierung höherer Stufe zu ersetzen. Soweit diese Maßnahmen Flächen betreffen, die exklusiv durch den Mieter genutzt werden, ist die Durchführung der Maßnahmen mit dem Mieter abzustimmen.“

Maßnahmen nach vorstehender Regelung hat der Vermieter vorher anzukündigen und so auszuführen, dass der Geschäftsbetrieb des Mieters möglichst gering beeinträchtigt wird, soweit die Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Kosten der Maßnahme führt. Es gelten im Übrigen die Vorschriften gemäß § [●] [Verweis auf die Inhaltlichen Ergänzungen 5.1 bis 5.6 in Teil 2, Ziffer I.5] dieses Mietvertrags entsprechend.“

Schließlich könnte geregelt werden, dass ein durch schuldhafte Handlungen einer Partei verursachter Wegfall der Zertifizierungsvoraussetzungen ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht für die andere Partei begründen kann. Wie bereits im Zusammenhang mit der Nichterteilung der Zertifizierung (siehe oben Ziffer II.2.), erscheint auch bei Wegfall der Zertifizierungsvoraussetzungen die außerordentliche fristlose Kündigung als besonders „scharfes Schwert“, dem sich beide Parteien vor allem bei geringfügigen Verstößen wohl kaum aussetzen wollen, zumal dann der Fortbestand des Mietverhältnisses indirekt auch vom Verhalten eines Dritten, nämlich der Zertifizierungsstelle, abhängen würde. Die nähere Ausgestaltung eines solchen Kündigungsrechts sollte den Parteien bei Bedarf anhand der Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls überlassen bleiben.

### III. Vorschläge zur Durchsetzung der „grünen“ Regelungsempfehlungen

Eine der zentralen Überlegungen bei der Aufnahme „grüner“ Regelungen in einen Mietvertrag ist schließlich die Frage, wie diese Regelungen durchgesetzt werden und in welchem Maße sie verbindlich sein sollen. Denkbar ist hier das gesamte Spektrum der rechtlichen (Un-)Verbindlichkeit – angefangen bei sanktionsbewehrten, „echten“ Verpflichtungen, bis hin zu bloßen Bemühens-Klauseln, die den Parteien eher moralische denn rechtlich bindende Pflichten auferlegen. Es liegt auf der Hand, dass beide Extreme auf längere Sicht kaum erstrebenswert sein können: Weder ist den Parteien eines Green Lease mit einem engen Regelungskorsett gedient, das sich mit möglichst vielen harten Sanktionen in der Praxis womöglich als nicht praktikabel erweist und damit die Akzeptanz grüner Mietverträge im Markt beeinträchtigt („Nachhaltigkeitspolizei“), noch werden ernstzunehmende Vermieter und Mieter, wenn sie den Schritt zu einem Green Lease gehen wollen, sich auf wenige unspezifische Programmsätze ohne Basis für konkrete Handlungsansätze („Green Washing“) beschränken wollen.

Allerdings ist auch der anhaltenden Sorge von Marktteilnehmern Rechnung zu tragen, dass mit der Vereinbarung eines „Green Lease“ eine unübersehbare Kostenlawine ausgelöst werden könnte. So wünschenswert mittel- bis langfristig eine zunehmende Verbindlichkeit der grünen Regelungsempfehlungen auf der einen Seite erscheint, so wichtig erscheint es auf der anderen Seite, den Marktteilnehmern zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch einen „weichen“, unverbindlichen Green Lease als Einstiegsmodell zur Verfügung zu stellen, um damit den Boden für eine möglichst große Ausbreitung von Green Leases im Markt zu bereiten. Im Folgenden sollen daher alle drei Optionen, nämlich Bemühens-Verpflichtungen, verbindliche Verpflichtungen und Anreizsysteme vorgestellt werden.

#### 1. Bemühens-Verpflichtungen

Der oben in Teil 1 dargestellte „Basis Green Lease“ bietet auch skeptischen Marktteilnehmern einen leichten Einstieg in die Thematik, wenn man die dort genannten Regelungsempfehlungen – wie jeweils als eine Alternative im Text der Regelung vorgeschlagen

– als bloße Bemühens-Verpflichtungen der Parteien formuliert. Eine verbindliche Durchsetzung der grünen Pflichten sowie Sanktionen wie Schadensersatz oder Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung kommen dann regelmäßig nicht in Betracht.

#### 2. Verbindliche Verpflichtungen

Im Rahmen des hier in Teil 2 dargestellten „Erweiterten Green Lease“ könnte – für mit Green Leases bereits erfahrenere Marktteilnehmer – nicht nur eine inhaltliche Erweiterung des Basis Green Lease in Betracht kommen (siehe oben Teil 2, Ziffern I., II.), sondern auch ein größeres Maß an Verbindlichkeit der einzelnen Regelungen (z. B. bei aus Sicht der Parteien besonders wichtigen Regelungen). Dies lässt sich etwa dadurch erzielen, dass man bei den inhaltlichen

Regelungsempfehlungen oben in Teil 1 sowie in Teil 2, Ziffer I. und II. die Formulierungsalternative als verbindliche Pflichten anstelle der Bemühens-Verpflichtung wählt. In diesem Fall wären etwaige Pflichtverletzungen auch sanktionsbewehrt: Verstößt eine Partei schuldhaft (d.h. vorsätzlich oder fahrlässig) gegen eine vertragliche Pflicht, schuldet sie der anderen Partei den Ersatz des daraus entstandenen Schadens.

Diese grundsätzliche gesetzliche Ausgangslage, die auch auf Verstöße gegen Pflichten aus den vorgeschlagenen Regelungsempfehlungen Anwendung findet, wird sich allerdings immer dann als wenig „abschreckend“ erweisen, wenn zweifelhaft ist, ob eine Pflichtverletzung zu einem messbaren ersatzfähigen Schaden führen kann. Um vor allem Beweislast-Unsicherheiten sowie Probleme bei der konkreten Schadensbemessung zu vermeiden, könnte es sich weiterhin – gleichsam als nächste „Verbindlichkeitsstufe“ – anbieten, gerade solche Pflichten, bei denen fraglich ist, ob ein Verstoß zu einem messbaren, ersatzfähigen Schaden führen kann, durch spezielle Sanktionsregelungen – z.B. eine Vertragsstrafe – zu ergänzen. Da die Vertragsstrafe nicht den Zweck hat, einen entstandenen Schaden zu kompensieren oder gar der vertragstreuen Partei Genugtuung zu verschaffen, sondern lediglich durch ihre Androhung die Erfüllung vertraglicher Pflichten sicherzustellen, wäre hier eine Pflicht zur Verwendung einer etwa vereinnahmten Vertragsstrafe im Sinne des Green Lease vorzusehen. Dabei bliebe es den Parteien auf Grundlage der Besonderheiten des Einzelfalls überlassen, ob

sie die Vertragsstrafe auf Verstöße gegen jegliche Bestimmungen des Green Lease oder nur auf (ggf. sogar nur vorsätzliche oder grob fahrlässige) Verstöße gegen ausgewählte, als besonders wichtig empfundene Regelungen z. B. des Basis Green Lease erstrecken wollen. Der nachfolgende Formulierungsvorschlag lässt den Anwendungsbereich der Vertragsstrafen-Regelung daher bewusst offen.

#### Formulierungsvorschlag für eine Vertragsstrafe:

„Für alle [schuldhaften/vorsätzlich und grob fahrlässigen] Verstöße des Mieters oder des Vermieters gegen eine der in [●] dieses Mietvertrages geregelten Pflichten, ist die jeweils vertragstreue Partei berechtigt, von der anderen Partei – zusätzlich zum Ersatz eines etwaigen Schadens nach den allgemeinen Regeln – die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu [●] zu verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe wird durch die vertragstreue Partei nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) bestimmt. Der Anspruch auf Erfüllung und § 343 BGB bleiben unberührt. Der als Vertragsstrafe vereinnahmte Betrag ist für [Nennung der jeweiligen Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts oder zur Förderung allgemeiner Nachhaltigkeitsziele] zu verwenden.“

Der Verwendungszweck des als Vertragsstrafe vereinnahmten Betrages sollte ebenfalls von den Parteien des Mietvertrages bestimmt werden. Es bietet sich allerdings an, die Strafzahlungen vorzugsweise für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts (z. B. für umweltgerechte Baumaßnahmen am / im Gebäude oder – nach (steuer-)rechtlicher Prüfung durch die Parteien – zur Schaffung neuer „grüner“ Einrichtungen im Bereich des Objekts wie etwa von Stromtankstellen, „intelligenten“ Verbrauchserfassungsgeräten, Begrünung vorhandener Flachdächer etc.) oder hilfsweise zur Förderung allgemeiner Nachhaltigkeitsziele (z. B. zum Erwerb regulierter Emissionszertifikate zur

Kompensation von CO<sub>2</sub>-Emissionen) zu verwenden.

Neben der oben genannten Vertragsstrafe sind auch noch weitere – für die Parteien sehr weitreichende und daher wohl nicht immer erwünschte – Sanktionen denkbar, wie etwa ein außerordentliches Kündigungsrecht der jeweils anderen Partei bei Verstößen einer Partei gegen „grüne Regelungen“. Bei Verstößen des Vermieters gegen bestimmte „grüne“ Handlungspflichten sind außerdem Rechte des Mieters auf Mietminderung denkbar.

### 3. Anreizsysteme

Im Prinzip ließe sich argumentieren, dass die allgemeinen Vorteile eines Green Lease – wie Kosteneinsparungen, Transparenz, Wertsteigerungen von Immobilien, gesteigerte Produktivität am Arbeitsplatz und positive Effekte für die CSR-Bemühungen des jeweiligen Unternehmens – für gewerbliche Vermieter und Mieter schon Anreiz genug sein sollten, grüne Regelungsempfehlungen in ihre Mietverträge aufzunehmen. Allerdings sollte der hier angestrebte, möglichst umfassende Überblick über Regelungsmöglichkeiten nicht außer Acht lassen, dass Anreizsysteme ein entscheidendes Gegengewicht zur potentiellen Sanktionsbewehrung bestimmter grüner Regelungsempfehlungen (siehe oben Ziffer 2.) darstellen und die Akzeptanz für grüne Mietverträge bei bisher skeptischen Marktteilnehmern erhöhen können.



Bei der Ausgestaltung von Anreizsystemen sind – im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften – auf den ersten Blick der Phantasie der Parteien kaum Grenzen gesetzt. Allerdings gilt es auf den zweiten Blick zu bedenken, dass die Ausgestaltung stark von der Nutzungsart (z. B. Handel, Büro), der

Mietersituation („single tenant“ / „multi tenant“) und vom Standort abhängen dürfte. Insofern könnte die aus Vermietersicht vermeintlich einfachste Lösung, dem Mieter bestimmte monetäre Anreize zu gewähren (z. B. durch Privilegierung einzelner Mieter bei der Umlegung von sonstigen energiebezogenen – nicht ohnehin strikt verbrauchs- und verursachungsabhängigen – Nebenkosten, wenn diese sich im Vergleich zu anderen Mietern besonders ressourcenschonend verhalten), vor allem in „Multitenant“-Situationen (z. B. in einem Shopping Center) mit dem Gleichbehandlungsgebot gegenüber allen Mietern kollidieren, da sie größere Mieter bevorzugt. Insofern wäre in derartigen Konstellationen darauf zu achten, dass – nicht zuletzt aufgrund der Einstufung von Nebenkosten als „weitere Miete“ – die besonderen Belange kleinerer Mieter berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund bieten sich drei Ansatzpunkte für Anreize an:

Eine allgemeine Absichtserklärung der Parteien zur gerechten Verteilung der aus der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts resultierenden Kosten und Kosteneinsparungen, die ihrerseits auf etwaige spezielle, von den Parteien im Einzelnen zu benennende Regelungen mit Anreizcharakter (für Beispiele siehe unten) verweist, könnte als Basis für Anreiz-Regelungen dienen:

#### Formulierungsvorschlag für eine Anreiz-Regelung:

„Die Parteien sind bestrebt, die aus den Regelungen dieses Mietvertrages zur Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts resultierenden Kosten ebenso wie etwaige Kosteneinsparungen fair und angemessen zu verteilen. Näheres ergibt sich aus § [●] [Verweis auf Regelungen des Mietvertrages, welche die Kostentragungspflichten der Parteien im Hinblick auf die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung regeln].“



Außerdem könnten z. B. spezielle Regelungen zur Beteiligung des Mieters an bestimmten, durch die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung erzielten Kosteneinsparungen als Mieter-Anreize vereinbart werden, z. B. die Beteiligung des Mieters an etwaigen Kosteneinsparungen bei verringertem Energieverbrauch durch verringerte Nebenkosten. Hier bietet sich Raum für vielfältige – vor allem auf monetären Anreizen basierte – Lösungen, die in jedem konkreten Einzelfall zwischen den Parteien individuell zu verhandeln und abzustimmen sind und daher hier nicht im Einzelnen dargestellt werden können.

Schließlich lassen sich auch noch weitere Anreizsysteme erwägen, die nicht direkt im Zusammenhang mit Kosteneinsparungen stehen, sondern vielmehr verfahrensmäßige Erleichterungen für den Mieter als „Belohnung“ für die Einhaltung „grüner“ Pflichten vorsehen, wie z. B. die Vorab-Zustimmung des Vermieters zu bestimmten umweltfreundlichen Maßnahmen, z. B. beim Mieterausbau oder bei sonstigen Baumaßnahmen des Mieters (siehe oben Teil 1, Regelungsempfehlung 3.1.1 lit. f) oder etwaige Erleichterungen für den Mieter im Hinblick auf Pflichtenumfang und Kostentragung bei Rückbaumaßnahmen nach Beendigung des Mietverhältnisses.



# Anlage

## Ökologische Baumaterialien

Nach den einschlägigen Gesetzen unterliegen Baumaterialien, Möbel und Reinigungsmittel vielfältigen gesetzlichen Anforderungen. Unmittelbare Gefahren für die Nutzer von Gebäuden werden damit sicher vermieden. Dem Schutz der Umwelt sowie dem Vorsorgeprinzip für die Gesundheit des Menschen genügen diese auf die Gefahrenabwehr ausgerichteten Regelungen dagegen oft nicht.

Daher bieten nahezu alle relevanten Hersteller Materialien an, die weit umweltverträglicher und/oder emissionsärmer sind. Branchenverbände wie die Lackindustrie haben eigene Standards entwickelt, auf die hier zurückgegriffen wird.

Im Rahmen der vorliegenden Broschüre werden für Ausbaubaumaterialien, fest mit dem Bauwerk verbundene Einbauten (wie z.B. Teeküchen, Empfangstresen, Einbauschränke) und Reinigungsmittel Anforderungen deutlich über dem Stand der Technik definiert. Diese wurden für Dauerarbeitsplätze erarbeitet.

Dort, wo sich empfindliche Nutzer wie Kinder, Kranke (z. B. Allergiker) und Schwangere aufhalten, ist die Verwendung besonders emissionsarmer Materialien zu empfehlen (hier nicht berücksichtigt).

Bewusst beschränkt sich dieser Leitfaden daher auf die Nutzungstypen Büro, Retail, Hotel und Logistik. Berücksichtigt werden Oberflächen mit den üblichen mechanischen und chemischen Beständigkeitsanforderungen von Büroarbeitsplätzen. Die Materialanforderungen der Gebäudezertifizierung nach z. B. DGNB oder LEED sind weit umfassender.

Baumaterialien und Reinigungsmittel, die dem hier definierten Standard genügen, lassen sich für die in der folgenden Tabelle genannten Anwendungsfälle im Rahmen der üblichen Normen und Ausführungsstandards ohne qualitative Einschränkungen einsetzen. Langjährige Erfahrungen bestätigen, dass die Einheitspreise nicht steigen, wenn die Anforderungen an die Baumaterialien und Reinigungsmaterialien in die Leistungsausschreibung integriert werden.

Dieses setzt aber voraus, dass die mit der Erarbeitung des LV betraute Stelle entweder auf Leitprodukte verzichtet oder nur solche Produkte/Materialien im LV aufführt, für die vorab die Konformität zu den folgenden Anforderungen gesichert wurde.

Der nachfolgend definierte Materialstandard wurde mit dem Ziel entwickelt,

- den Einsatz umweltverträglicher Materialien zu fördern und dadurch die Belastung mit Gefahrstoffen wie z.B. Lösemitteln besonders im Innenraum aber auch der Umwelt zu reduzieren und
- Mieter und Vermieter dabei zu unterstützen, normativ begründete und damit kontrollierbare Anforderungen im Binnenverhältnis wie mit Dritten (z.B. Baufirmen, Reinigungsdienstleistern) zweifelsfrei vereinbaren, kontrollieren und dokumentieren zu können.
- durch die gezielte Materialwahl Risikostoffe im Bau und Betrieb zu vermeiden und zur Gesundheitsvorsorge und dem Wohlbefinden der Nutzer beizutragen.

Die folgende Tabelle kann denn Ausschreibungs- oder Vertragsunterlagen beigelegt werden. Die Tabelle nennt für die verschiedenen Produkttypen

1. die relevanten Inhaltsstoffe auf Grundlage der gültigen chemikalienrechtlichen Regelungen (d. h. verbotene Stoffe werden nicht genannt, da EU-weit nicht mehr zulässig),
2. die relevanten und branchenüblichen Bezugsnormen (z. B. europäische Normen oder öffentlich verfügbare Kriterien (z. B. TRGS, GISCODE, Prüfsiegel))

3. das als Nachweis der Vertragserfüllung vorzulegende Dokument,

4. die Art der Nachweisführung durch die Ausführenden und

5. die von BL / FM durchzuführenden Kontrollmaßnahmen überwiegend auf Grundlage von Sichtkontrollen oder den Materialnachweisen, die vom ausführenden AN (vgl. Punkt 3. & 4.) beizubringen sind.

# BIU

Dr. Rieß  
Büro für integrierten Umweltschutz

### Legende für die Abkürzungen in den Tabellen

AbZ	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
HPL	Hochdruckschichtstoff
PVC	Polyvinylchlorid
HoBo / DoBo	Hohlraum- / Doppelboden
TM	Technisches Datenblatt
SDB	Sicherheitsdatenblatt nach REACH
GISCODE	Arbeitsschutzorientierte Einstufung gemäß Bau-BG (Wingis-Online)
TRGS	Technische Regeln für Gefahrstoffe
GUT	Gemeinschaft Umweltfreundlicher Teppichboden
EMICODE	Emissionslabel GEV e.V.
ELF	Emissions- und lösemittelfrei (= Standard des Lackverbandes)
VdL	Verband der Lackindustrie
SVHC	Substances of very high concern (Besonders Besorgnis erregende Stoffe [z. B. krebserregend, fruchtschädigend ..])
VOC	Volatile Organic Compounds (Flüchtige organische Stoffe)
TRGS - Lösemitteldefinition	Lösemittel im Sinne dieser TRGS sind flüchtige organische Verbindung (VOC) sowie deren Mischungen mit einem Anfangssiedepunkt von höchstens 250 °C bei einem Standarddruck von 101,3 kPa, die dazu verwendet werden, andere Stoffe zu lösen oder zu verdünnen, ohne sie chemisch zu verändern [6].
Herstellereklärung	Rechtgültige Bestätigung (ppa wird empfohlen) des Produktmanagements des Herstellers
RL	Richtlinie
EG	European Community
RAL	Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.
DIBt	Deutsches Institut für Bautechnik
AgBB	Ausschuss zur gesundheitlichen Bewertung von Bauprodukten
REACH	Verordnung der EU; Registrierung zur Bewertung, Zulassung und Beschränkung chemischer Stoffe

Baumaterialien für den Innenausbau	Relevante/r Inhaltsstoff/e	Bezugsnorm	DIN-Plus-Anforderung
Betokontakt, Aufbrennsperre, Dekorative Farben, Spachtel (inkl. Q-Spachtel), Grundbeschichtungen (z.B. Haft- & Tiefengrund), staubbindende Bodenfarbe, Betonschutz,	VOC	VOC-Definition nach RL 2004/42/EG & VdL-RL01	Emissions- und lösemittelfrei (ELF) nach VdL oder VOC <1g/l (nach 2004/42/EG)
Lacke und Lasuren für nicht mineralische Untergründe wie Metalle, Holz, Kunststoffe & Korrosionsschutzlacke	VOC	VOC-Definition nach RL 2004/42/EG	Wasserverdünnbare Produkte nach RL 2004/42/EG
Dichtstoffe, Klebstoffe, Montagekleber auf Acrylat-, PU-, SMP- und MS-Polymer-Basis	VOC / Lösemittel	GISCODE / Lösemittelfrei (TRGS)	GISCODE PU10 oder lösemittelfrei nach Sicherheitsdatenblatt / Herstellererklärung
Imprägnierungen für Natursteine, Betonwerk- oder Sandsteine	VOC / Lösemittel	GISCODE / Lösemittelfrei (TRGS)	Aromatenfrei
Tapetenkleber	VOC / Lösemittel	VOC-Definition nach RL 2004/42/EG & VdL-RL01	Pulverförmig oder ELF nach VdL oder VOC <1g/l (nach 2004/42/EG)
PU- oder Epoxydbodenbeschichtungen (z.B. Verkehrsflächen)	Lösemittel	GISCODE / Lösemittelfrei bzw. arm (TRGS)	GISCODE PU10 / 40 oder RE0 / 1
Holz- und Parkettsiegel, Holzöl	Lösemittel	Lösemittelfrei bzw. -arm (TRGS 617)	<10% Lösemittel
Teppichboden, -fliesen	Schadstoffe, Emissionen	GUT-Siegel	GUT-Siegel
Glatte Bodenbeläge	Schadstoffe, Emissionen	DIBT, AgBB, REACH	AgBB-geprüft & SVHC <0,1% & bleifrei (nur PVC)

Geeigneter Nachweis	Erläuterung	Qualitätssicherung durch die Bauleitung
SDB, TM	Emissions- und lösemittelfreie ELF-Materialien sind für die genannten Anwendungen ohne Mehrpreis marktverfügbar.	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und technischem Datenblatt (Nachweis von „ELF“).
SDB, TM	Wasserverdünnbare Lacke sind für die genannten Anwendungen für alle RAL-Töne marktverfügbar. Ausnahme: Metalllacke	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und technischem Datenblatt (Nachweis von „wasserverdünnbar“).
SDB, TM, GISCODE, Herstellererklärung zur TRGS	Lösemittelfreie Dichtstoffe werden i.d.R. als solche ausgelobt (auf dem Gebinde oder Datenblatt). Hier findet sich auch der GISCODE (Dt. Hersteller).	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und technischem Datenblatt (Nachweis von „lösemittelfrei“).
SDB, TM, GISCODE, Herstellererklärung zur TRGS	Aromatenfreie Imprägnierungen sind für nahezu alle Natursteine verfügbar. Ausnahmen bedürfen der Begründung des Natursteinlegers.	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und technischem Datenblatt (Nachweis von „AF“ oder „aromatenfrei“).
SDB, TM	Pulverförmig Materialien werden mit Wasser angerührt. Fertige Materialien sind als ELF erkennbar.	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und technischem Datenblatt (Nachweis von „Pulver“ oder „ELF“).
SDB, TM, Herstellererklärung	PU- und Epoxyd-Beschichtungen sind gefahrstoffhaltig; der GISCODE findet sich auf dem Gebinde und/oder technischen Merkblatt	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und technischem Datenblatt (Nachweis der GISCODES PU 10 / 40 oder RE1 / 0).
SDB, TM, Herstellererklärung	Nachweis per Herstellererklärung / technischem Datenblatt zum Lösemittelgehalt des (bei 2-K-Systemen) verarbeitungsfertigen Produkts.	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und Herstellererklärung (Nachweis der Übereinstimmung zwischen Herstellererklärung und verwendetem Material).
GUT-Siegel	Etwa 90% aller in Deutschland vertriebenen Teppichböden und -fliesen tragen das GUT-Siegel. Es findet sich auf dem technischen Merkblatt.	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und technischem Merkblatt (Nachweis GUT-Siegel).
Prüfzert. & Herstellererklärung	Die AgBB-Prüfung ist notwendig für die bauaufsichtliche Zulassung; geprüfte Produkte verfügen über eine AbZ. Besonders besorgnis erregende Stoffe (SVHC) müssen vom Hersteller ausgewiesen werden.	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und technischem Merkblatt (Nachweis von AbZ und SVHC-Bestätigung ggf. per Herstellererklärung).

Baumaterialien für den Innenausbau	Relevante/r Inhaltsstoff/e	Bezugsnorm	DIN-Plus-Anforderung
Verlegewerkstoffe für Bodenbeläge	Emissionen	EMICODE / Blauer Engel	EC1 / EC1+ / Blauer Engel
Montageschaum	Schadstoffe, Emissionen	EMICODE	EC1 / EC1+
Türen, Fensterbänke, Akustikelemente, Trennwände	Lösemittel	VOC-Definition nach RL 2004/42/EG	Entweder Kunststoffoberflächen (z. B. HPL) oder UV-Lacke (werksseitig)
Kautschukdämmung (z.B. Kälteleitungen)	Lösemittel	TRGS	Mind. 90% (Meter) der Isolierung mit selbstklebendem Dämmschlauch
Reinigungsmittel	Relevante/r Inhaltsstoff/e	Bezugsnorm	DIN-Plus-Anforderung
Grundreinigung, Bauschlußreinigung, Unetrhaltsreinigung	Lösemittel	REACH	<2% Lösemittel in der Anwendungskonzentration oder verdünnt (gemäß Vorgabe Hersteller)
Festeinbauten (z. B. Möbel)	Relevante/r Inhaltsstoff/e	Bezugsnorm	DIN-Plus-Anforderung
Schränke, Regale, Schreibtische, Holzstühle	Lösemittel	VOC-Definition nach RL 2004/42/EG	Entweder Kunststoffoberflächen (z.B. HPL) oder UV-Lacke (werksseitig)

Geeigneter Nachweis	Erläuterung	Qualitätssicherung durch die Bauleitung
EMICODE / RAL-UZ-Zert.	Alle Hersteller bieten entsprechend zertifizierte Materialien für die Verlegung sämtlicher Bodenbeläge an	Prüfung des technischen Merkblatts - EMICODE-EC1/EC1+-Siegel oder Blauer Engel vorhanden?
EMICODE Zert.	Alle relevanten Hersteller bieten in-zwischen Montageschäume mit EMICODE-Zertifikat an. Das EMICODE-Logo findet sich i. d. R. auf dem technischen Datenblatt.	Sichtkontrolle von Gebinde (Baustelle) und technischem Merkblatt (Nachweis EMICODE-EC1 oder EC1Plus).
TM, Herstellererklärung	Diese Matriialien werden auf Produktionsstraßen gefertigt; der Nachweis erfolgt per Herstellererklärung und / oder technischem Datenblatt.	Sichtkontrolle von technischem Merkblatt oder Herstellererklärung (Nachweis der werksseitigen Verwendung von HPL oder UV-Lack).
Fachbauleiter-erklärung	Selbstklebende Kautschukdämmung ist per Sichtkontrolle bauseitig kennbar.	Sichtkontrolle von Isolierung (Baustelle) und technischem Merkblatt (Nachweis „selbstklebend“ + Lieferscheine Isolierer (= Nachweis 90% der Kautschukisolierung selbstklebend oder nahtlos)).
Geeigneter Nachweis	Erläuterung	Empfehlungen zur Qualitätssicherung
TM, SDB	Das technische Datenblatt nennt die Anwendungskonzentration. Der ebenfalls aufgeführte Lösemittelanteil wird ggf. durch den Verdünnungsfaktor geteilt.	AN-Tabelle mit Lösemittelanteil, ggf. Verdünnung und Angabe % Lösemittel in der Reinigungsflotte = Kontrollinstrument für BL / FM
Nachweisdokument	Erläuterung	Empfehlungen zur Qualitätssicherung
TM, Herstellererklärung	Diese Matriialien werden auf Produktionsstraßen oder auf Maß gefertigt; der Nachweis erfolgt per Herstellererklärung und / oder technischem Datenblatt.	Sichtkontrolle von technischem Merkblatt oder Herstellererklärung (Nachweis der werksseitigen Verwendung von HPL oder UV-Lack).

## Impressum

**Herausgeber:**

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin  
VR 25863 B - Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

**Konzeption, Redaktion und Gestaltung:**

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

**Bildnachweise/Fotografie:**

[pixabay.com](https://pixabay.com)

**V.i.S.d.P.:**

Andy Dietrich

**Projektbetreuung:**

RA Thies Grothe

**Druck:**

LASERLINE, Berlin

**2. Auflage, September 2018**

Das Buch wurde ermöglicht mit freundlicher Unterstützung von:



## Freshfields Bruckhaus Deringer

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Telefon: 030 | 20 21 585 - 0

Telefax: 030 | 20 21 585 - 29

E-Mail: [info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

 @ZIAunterwegs