



GREEN LEASE 2.0

Vom grünen Mietvertrag
zum ESG Lease

Vorwort.....	4
Die Projektgruppe und ihre Kontaktpersonen	6
Partner.....	7
Gedanken und Impulse aus der Projektgruppe	8
Einleitung.....	12

Teil 1 – Basis Green Lease 23

Executive Summary	24
I. Programmklausel zu den Nachhaltigkeitszielen.....	25
1. Regelungsempfehlung 1.1 (Programmklause mit Bezug auf EU-Taxonomie).....	25
2. Regelungsempfehlung 1.2 (Programmklause ohne Bezug auf EU-Taxonomie).....	26
II. Verbrauch und Emissionen	26
1. Regelungsempfehlung 2.1 (Austausch von Daten)	26
2. Regelungsempfehlung 2.2 (Förderung nachhaltiger Energiequellen)	28
3. Regelungsempfehlung 2.3 (Einsparung von Energie und Wasser, Abfallreduzierung)	29
III. Ergänzende Klauseln: Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb.....	30
1. Regelungsempfehlung 3.1 (Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen)	30
2. Regelungsempfehlung 3.2 (Betriebs- und Nebenkosten).....	33
3. Regelungsempfehlung 3.3 (Reinigung und Abfall)	34

Teil 2 – Erweiterter Green Lease 37

Executive Summary.....	38
I. Inhaltliche Ergänzungen zum Basis Green Lease	39
1. Inhaltliche Ergänzung 1 (Energetische Modernisierungsmaßnahmen)	39
2. Inhaltliche Ergänzung 2 (Energie-Monitoring und Ermittlung von CO ₂ -Emissionen)	42
3. Inhaltliche Ergänzung 3 (Nachhaltigkeitsdialog)	43
4. Inhaltliche Ergänzung 4 (Social und Governance-Aspekte)	44
II. Zertifizierungsspezifische Regelungen	46
1. Neubauzertifikat liegt vor.....	47
2. (Bestands-)Zertifikat wird angestrebt.....	47
3. Bestandszertifikat liegt vor	50
III. Weitere Themenkomplexe eines Green Lease	52
1. Mobilität	52
2. Nachhaltigkeitshandbuch	53
3. Umweltbezogene staatliche Abgaben	53
4. Mitarbeiterschulungen.....	54
5. Photovoltaikanlagen	54

Teil 3 – Vorschläge zur Durchsetzung der „grünen“ Regelungsempfehlungen 57

I. Bemühens-Verpflichtungen	58
II. Verbindliche Verpflichtungen	59
III. Anreizsysteme	60

Anmerkungen 62

Die Publikation wurde gemeinsam erstellt mit:



Freshfields Bruckhaus Deringer

Vorwort

Umweltschutz und Nachhaltigkeit vertraglich fixiert? Die Veröffentlichung des „Green Lease – der grüne Mietvertrag für Deutschland“ im Jahr 2018 war eine Art Pionierarbeit, und seither ist einiges in Bewegung gekommen. Nicht nur regulatorische Neuerungen sowie eine Erweiterung des vor allem ökologisch geprägten Nachhaltigkeitsbegriffs um soziale und sog. Governance-Aspekte lassen eine Aktualisierung des Handbuchs angezeigt erscheinen, sondern auch erkennbare Fortschritte und praktische Erfahrungen, die seit der Veröffentlichung der ersten Ausgabe erzielt wurden. Kurz: Da hat sich einiges getan.

Die vorliegende Publikation spiegelt zugleich die anhaltende Verpflichtung der Immobilienbranche zu Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit wider. Denn Nutzen und Bewirtschaften von Immobilien im Zeichen von „Environmental, Social, Governance“ (ESG) sind nicht nur Fundament für eine zukunftsfähige, stabile Immobilienwirtschaft, sondern auch Garant für einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen. Diesem Ziel hat sich die Branche schon seit Jahren verschrieben. Der Green Lease ist ein – buchstäblich – handfester Beleg.

Die Immobilienbranche hat erkannt, dass sie – nicht zuletzt aufgrund ihrer signifikanten Beteiligung am weltweiten CO₂-Ausstoß – eine Schlüsselrolle beim Reduzieren des ökologischen Fußabdrucks und der Förderung nachhaltiger Praktiken bei der Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden spielen kann. Green Leases sind ein bedeutendes Instrument in dieser Entwicklung, da sie Vermieter und Mieter* in die Lage versetzen, gemeinsam und transparent an einer nachhaltigeren Zukunft zu arbeiten.

Auch wenn in Zeiten multipler Krisen und des wirtschaftlichen Abschwungs das Gebot der Wirtschaftlichkeit auf den ersten Blick Vorrang vor Umweltschutzziele, sozialer Verantwortung und nachhaltiger Unternehmensführung haben mag, bekennen wir uns als Immobilienwirtschaft klar zu mehr Nachhaltigkeit und Verantwortung. Denn: Wir sind überzeugt, dass erst der Fokus auf Umwelt- und insbesondere Klimaschutzziele eine wirklich nachhaltige Wirtschaftlichkeit für Unternehmen, die Immobilienwirtschaft und die Volkswirtschaft insgesamt bedeutet. Daher verstehen wir den Green Lease 2.0 im Einklang mit der Projektgruppe auch als ein Instrument, das sich weiter zu einem ESG-Lease entwickeln und um Merkmale der sozialen Verantwortung sowie nachhaltigen Unternehmensführung in den einzelnen Mietverträgen ergänzt werden kann.

Die vorliegende aktualisierte Ausgabe des Green Lease von 2018 wurde mit dem Ziel entwickelt, neue Entwicklungen, „Best Practices“ und gesetzliche Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit in gewerblichen Immobilienmietverträgen zu berücksichtigen. Sie dient als Leitfaden und Referenzwerkzeug für alle Beteiligten der Immobilienbranche, die sich für die Implementierung von Maßnahmen und Lösungen für eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden im Rahmen von Mietverträgen einsetzen. Dabei gilt auch weiterhin: Den einen Green Lease, der für alle Vermieter und Mieter gleichermaßen passt, gibt es nicht. Vielmehr ist der nachfolgende Green Lease 2.0 als Baukasten zu verstehen, mit dem die Vertragsparteien im Einzelfall ihren eigenen Green Lease oder ESG-Lease individuell gestalten und formen können.

Im Green Lease 2.0 finden Sie bewährte Vertragsklauseln, etwa zum Datenaustausch, zur gemeinsamen Festlegung von Einsparzielen und zur Förderung erneuerbarer Energien, Empfehlungen zur Einführung von Umweltstandards insbesondere bei Baumaßnahmen sowie praktische Ratschläge zur Umsetzung von weiteren ökologischen und sozialen Standards bei der Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien. Dieser Leitfaden soll Vermieter und Mieter unterstützen, verantwortungsvolle Entscheidungen zu treffen und gemeinsam einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten, und dabei gleichzeitig von langfristigen Vorteilen wie Kosteneinsparungen, einem verbesserten gesundheitlichen und sozialen Umfeld für die Nutzer und höherer (energetischer) Effizienz beim Betrieb von Gebäuden zu profitieren. Wir freuen uns, der Immobilienwirtschaft diesen weiterentwickelten Baukasten anbieten zu können und hoffen auf eine positive Resonanz und vielfältige Nutzung.



Foto: Laurence Chaperon



Urheber: Chacris Chuesai Polar Studio Fotostudio

Aygül Özkan
Hauptgeschäftsführerin
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Dr. Julia Haas
Rechtsanwältin und Partnerin
Freshfields Bruckhaus Deringer

Die Projektgruppe und ihre Kontaktpersonen

Freshfields Bruckhaus Deringer	Dr. Julia Haas (Schriftleitung)**
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.	Torsten Labetzki (Projektleitung) Maximilian Stephan
alstria office REIT-AG	Robert Kitel
Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft mbB	Reinhard Scheer-Hennings Anne Voigt Dominik Rauchenberger
Deka Immobilien Investment GmbH	Marcus Kohnke Oliver Lichter
Dentons Europe (Germany) GmbH & Co. KG	Sabine Wieduwilt
ECE Group Services GmbH & Co. KG	Dipl.-Ing. Stefan Hinz
gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.	Dr. Ira Hörndler Sultan Bostan Tim Oberschelp
Hogan Lovells Int. LLP	Sabine Reimann
ICG e.V. Institut für Corporate Governance	Karin Barthelmes-Wehr
IU Internationale Hochschule	Prof. Dr. Gabriele Bendixen
Mercedes-Benz Real Estate GmbH	Dr. Marc Bahn Müller
PIMCO PRIME Real Estate GmbH	Lars Fröhling
PriceWaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwaltsgesellschaft	Dr. Tobias Nuß
Real I.S. AG	Dr. Niklas Keller
SwissLife AG	Michael Belau
UBM Development AG	Mag. Victor-Leon Eggenberger
Union Investment Real Estate GmbH	Jan von Mallinckrodt Elena Winter

Partner



Gedanken und Impulse aus der Projektgruppe



» Mit dem Green Lease 2.0 wollen wir als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft der Branche ein Hilfsmittel an die Hand geben, das die neuesten Entwicklungen berücksichtigt und eine zeitgemäße vertragliche Gestaltung zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden durch eine gezielte Auswahl möglicher Regelungsinhalte erleichtert. Durch eine Vielzahl an Konsultationen sind die Praxiserfahrungen von Verbandsmitgliedern aber auch weiterer Marktteilnehmer eingeflossen, um insbesondere Interessen der vermietenden und mietenden Vertragsparteien ausgewogen zu berücksichtigen. Ich danke allen Beteiligten für die Mitwirkung und hoffe, dass der Green Lease 2.0 seinen Beitrag für eine nachhaltigere Immobilienwirtschaft leisten wird. «

Torsten Labetzki

Mitglied der Geschäftsleitung
Abteilungsleiter Recht und Steuern
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Urheber: Chacris Chuesai Polar Studio Fotostudio

» Mit dem Green Lease 2.0 wird ein weiterer wichtiger Meilenstein bei der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien erreicht: Denn der Green Lease 2.0 fokussiert sich zum einen auf seine ökologischen Kernelemente wie Datenaustausch, Energiesparmaßnahmen und erneuerbare Energien, öffnet sich aber zum anderen gleichzeitig auch für neue „Social“- und „Governance“-Aspekte. Wir freuen uns, die Entstehung und Weiterentwicklung dieses wichtigen ESG-Regelungswerks rechtlich begleitet zu haben. «

Dr. Julia Haas

Rechtsanwältin und Partnerin
Freshfields Bruckhaus Deringer

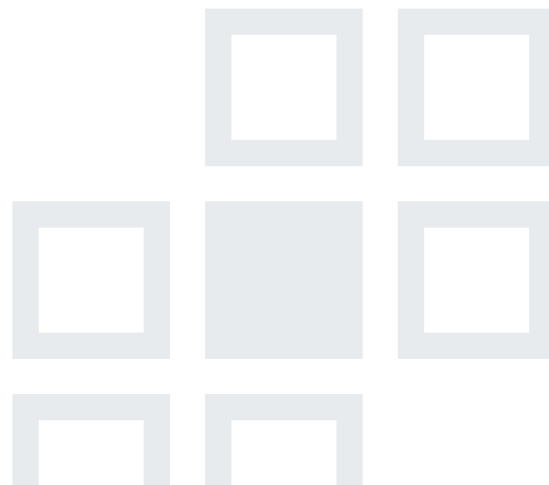


Foto: blende11 Fotografen

» Mit dem Green Lease 2.0 ist es gelungen, die Möglichkeiten, die sich aus der aktuellen ESG-Regulatorik ergeben, für eine sinnvolle Konkretisierung des Green Lease nutzbar zu machen. «

Dr. Niklas Keller

Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)
Real I.S. AG

» Die Umsetzung von grünen Mietverträgen ist ein wesentliches Ziel unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Damit möchten wir Immobilieneigentümer auf dem Weg zu einem nachhaltigen, klimaneutralen Immobilienportfolio unterstützen. Gleichzeitig profitieren auch die Mieter davon, da in nachhaltigen Immobilien niedrigere Energie- und Betriebskosten zu erwarten sind. Somit stellen Green Leases eine Win-Win-Situation für alle Parteien dar. «



Urheberrechte: ECE

Dipl.-Ing. Stefan Hinz

Lead Sustainability
Sustainability and Corporate Communications | Corporate Operations & Solutions
ECE Group Services GmbH & Co. KG



Bildrechte: Hogan Lovells

» Green Leases haben inzwischen Einzug in die Immobilienwirtschaft gehalten und spiegeln das in den letzten Jahren gewachsene Bewusstsein wider, ökologisch nachhaltig wirtschaften zu wollen. Der neue Green Lease soll diese Bestrebungen unterstützen und dabei helfen, die EU-Klimaziele und die Pflichten nach der Offenlegungsverordnung zu erfüllen. Er gibt den Parteien nicht nur Anregungen und Hilfestellungen, sondern auch einen weiten Gestaltungsspielraum, um das Ziel, die Nutzung von Immobilien umweltfreundlich zu gestalten und einen ökologisch sinnvollen Betrieb zu gewährleisten, vertraglich abzubilden. «

Sabine Reimann

Rechtsanwältin und Partnerin
Hogan Lovells Int. LLP
Rechtsausschuss Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.



Copyright: Internationale Hochschule

» Fast 40% der weltweiten CO₂-Immissionen entfallen direkt oder indirekt auf den Gebäudesektor. Die transparente und konstruktive Zusammenarbeit in dieser Projektgruppe zeigt, dass sich die Immobilienbranche ihrer ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und bereit ist, den Wandel zu einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft mitzugestalten. Die nachhaltige Bewirtschaftung von Gebäuden ist ein zentraler Baustein auf diesem Weg und kann langfristig nur durch verbindliche mietvertragliche Vereinbarungen gesichert werden. Green Leases leisten einen Beitrag dafür, dass Immobilien die heutigen Nutzungsanforderungen befriedigen, ohne die Bedürfnisse zukünftiger Generationen zu gefährden.

Prof. Dr. Gabriele Bendixen

Lawyer CPM Legal Contracts & Consulting
Commercial Property Management
IU Internationale Hochschule



» Die Mercedes-Benz Group will nachhaltig Wert schaffen – wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich. Dieser Leitsatz gilt nicht nur für die eigenen Produkte und Produktionsstandorte; er umfasst auch die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette. Für uns ist Green Lease im Real Estate Bereich somit ein wichtiges Element unseres laufenden Geschäfts.



Dr. Marc Bahnmüller

Head of Transaction and Legal Germany
Mercedes-Benz Real Estate GmbH



Copyright: alstria

» Wenn der Vermieter der Gebäudekapitän ist, dann ist der Mieter nicht nur Passagier, sondern Co-Pilot, wenn es darum geht, den ökologischen Fußabdruck des Gebäudes zu minimieren. Nur Transparenz hilft, dieser Verantwortung im Rahmen eines Mietvertrages gerecht zu werden. Deshalb ist es wichtig, dass ein Green Lease nicht nur aus schönen Absichtserklärungen besteht, sondern eine klare Baseline mit Zielen für beide Parteien enthält, die jährlich überprüft werden können.

Robert Kitel

Head of Sustainability & Future Research
alstria office REIT-AG

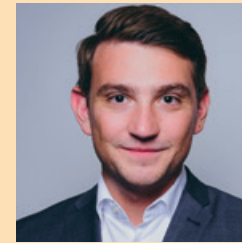


» Wir freuen uns, dass mit dem Green Lease 2.0 ein wertvolles Instrument für alle Marktakteure geschaffen wurde, die Immobilien im Bewusstsein für Umwelt und Gesellschaft bewirtschaften und nutzen wollen. Nun liegt es in der Verantwortung der Branche, Nachhaltigkeit in der Praxis zu leben und den Green Lease flächendeckend im Markt zu etablieren.



Sultan Bostan

Rechtsanwältin
gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.



Tim Oberschelp

Consultant
gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Urheberrechte für beide Fotos: STUDIOLINE PHOTOGRAPHY

» Nachhaltigkeit ist aus der Vertragsgestaltung nicht mehr wegzudenken. Der Green Lease wird sich auf Grundlage des 2.0-Modells daher endgültig zum Standard entwickeln. Denn nüchtern betrachtet, handelt es sich ohnehin nur um Regelungen, die im gemeinsamen Interesse des Umweltschutzes dem Common Sense aller entsprechen sollten.



Bildrechte: Clifford Chance | R. Scheer-Hennings

Reinhard Scheer-Hennings

Rechtsanwalt und Partner
Clifford Chance Partnerschaft mbB



Bildrechte: ICG

» Ganzheitliche Nachhaltigkeit beinhaltet neben ökologischen auch soziale Aspekte und Fragen der Unternehmensführung. In allen Bereichen unseres Wirtschaftens müssen diese drei Säulen als übergeordnete Leitplanken einbezogen werden – so auch im Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Fragen der sozialen Verantwortung und nachhaltigen Unternehmensführung sollten daher frühzeitig in den jeweiligen Mietvertrag mit einbezogen werden.



Karin Barthelmes-Wehr

Geschäftsführerin & Managing Director
ICG e.V. Institut für Corporate Governance

Einleitung

Die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung für Natur und Umwelt rückt weltweit immer stärker in den Fokus. Gerade in Anbetracht des Klimaschutzes wird in vielen Bereichen vehementer als jemals zuvor gefordert, konkrete Nachhaltigkeitsziele zu setzen und ihnen nachzukommen. Dafür werden zunehmend nationale und internationale Maßnahmen gegen den Klimawandel ergriffen. Bisher wurde dabei in der Wirtschaft jedoch maßgeblich auf die Eigeninitiative der einzelnen Unternehmen zur Übernahme von Verantwortung gesetzt („Corporate Social Responsibility“).¹

Allerdings hat sich die Mitverantwortung von Unternehmen bei der Förderung von Nachhaltigkeit durch einige (europäische) Regelwerke der vergangenen Jahre von einer eigenverantwortlichen Wahrnehmung hin zu einer verpflichtenden Teilnahme gewandelt: Im Dezember 2019 veröffentlichte die Europäische Kommission den sog. „European Green Deal“ (Green Deal), der die Verpflichtung der EU-Mitgliedstaaten zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 vorsieht.² In diesem Zusammenhang und zur Erreichung der Zielvorstellungen des Green Deals wurden unter anderem die Taxonomieverordnung³ (Taxonomie-VO), die Offenlegungsverordnung⁴ (Offenlegungs-VO) und die Corporate Sustainability Reporting Directive⁵ (CSRD) erlassen. Neben diesen verpflichtenden Regelwerken erhöht zudem die allgegenwärtige Debatte in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft zu „Environmental, Social and Governance“ (ESG) den Druck auf Unternehmen, sich mit ökologischen, sozialen und auf die Unternehmensführung bezogenen Nachhaltigkeitsaspekten auseinanderzusetzen.

Die Forderung nach mehr Nachhaltigkeit und ein gestiegenes Verantwortungsbewusstsein vieler Unternehmen zeigen sich verstärkt auch in der Immobilienwirtschaft. Da Immobilien für mehr als 30 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes verantwortlich sind,⁶ spielt die Immobilienbranche im Rahmen der Klimaentwicklung eine besondere Rolle. Zusätzlich nutzt die Immobilienwirtschaft natürliche Ressourcen im erheblichen Maße, beispielsweise durch den Einsatz von natür-

lichen Baumaterialien oder durch die Wasser- und Energieversorgung eines Gebäudes. Sie ist damit selbst von dem Erhalt dieser Ressourcen abhängig und sollte daher bemüht sein, möglichst nachhaltig zu agieren.

Diese Bemühungen treten bereits im Bereich der „grünen“ Zertifizierung von Gebäuden („Green Building“), die heute durch zahlreiche nationale und internationale Gütesiegel dokumentiert werden, zu Tage. So hat sich die Anzahl der Zertifizierungen seit 2013 verfünffacht.⁷ Demgegenüber ist ein solcher Anstieg noch nicht flächendeckend auf die nachhaltige Gestaltung gewerblicher Mietverhältnisse durchgeschlagen. Dies dürfte sich mit Blick auf die wachsende unternehmerische Verantwortung zum nachhaltigen Handeln sowohl auf Vermieter- wie auf Mieterseite ändern, da einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mietvertrag erhebliche Bedeutung für das Erreichen der jeweiligen unternehmerischen Nachhaltigkeitsziele zukommen kann.

Vor diesem Hintergrund und der zunehmend umfangreicher werdenden Regulatorik der Europäischen Union (EU) und des nationalen Gesetzgebers (z. B. durch das GEG)⁸ zu Nachhaltigkeitsthemen sowie den bisherigen praktischen Erfahrungen mit Green Leases im deutschen Immobilienmarkt bedarf es einer Überarbeitung und Aktualisierung des im Jahre 2018 vom ZIA veröffentlichten Green Lease (Green Lease 2018).⁹ Aus diesem Anlass kam seit Januar 2023 eine transparent und interdisziplinär zusammengesetzte Projektgruppe zusammen, um in mehrstündigen virtuellen und protokollierten Sitzungen die Weiterentwicklung eines Gesamtkonzepts für nachhaltige Gewerbemietverträge¹⁰ als Regelungsempfehlung und Orientierungshilfe für die deutsche Immobilienwirtschaft zu diskutieren.¹¹ Auf Grundlage dieser Diskussionen hat die Schriftleitung im Februar 2023 ein Konzeptpapier erstellt,¹² das wesentliche Überlegungen zur Neuausrichtung des Green Lease („Green Lease 2.0 – Vom Green Lease zum ESG-Lease“) enthält. Dieses Konzeptpapier wurde unter anderem an die Teilnehmer der Projektgruppe versandt und Anmerkungen aus der Projektgruppe sowie von

weiteren Marktteilnehmern im Rahmen des vom ZIA veranstalteten Nachhaltigkeitskongresses Ende März 2023 in Berlin sowie in einer Vielzahl bilateraler Diskussionen im April und Mai 2023 sowie einer finalen Projektgruppensitzung im Oktober 2023 eingeholt.



Die Schwerpunkte der Diskussionen lagen dabei auf folgenden Themen:

- Positionierung des Green Lease im Lichte der aktuellen ESG-Regulatorik (insbesondere durch EU-rechtliche Vorgaben) und Erweiterungsmöglichkeiten zu einem „ESG-Lease“;
- Optimierung der Praxistauglichkeit und Konkretisierung von Green Lease-Regelungen;
- Neudefinition von Mindeststandards, aber Beibehaltung einer optionalen Themenvielfalt;
- Fokus auf immobilienbezogene Regelungen versus Eingriffe in die operative Mietersphäre;
- Verbindliche Regelungen versus bloße Bemühens-Klauseln;
- Sanktionen versus Anreizsysteme (hier insbesondere mögliche Wege aus dem sog. „Investor-Nutzer Dilemma“);
- Umgang mit (AGB-)rechtlichen, steuerlichen, datenschutzrechtlichen und sonstigen regulatorischen Risiken.

Die Ergebnisse dieser offenen Diskussionen dienen maßgeblich als Grundlage der nachfolgenden Überarbeitung des Green Lease. Bei den daraus abgeleiteten Regelungsvorschlägen handelt es sich allerdings um bloße unverbindliche Empfehlungen. Die konkrete Auswahl und Ausgestaltung der Vertragsklauseln im Einzelfall erfolgt hingegen allein durch die Vertragsparteien nach deren freiem Ermessen.

I. Begriff des „Green Lease“

1. Definition

Nach wie vor kann im Grundsatz an der bisherigen Begriffsdefinition des Green Lease im Bereich der Gewerberaumiete festgehalten werden. Demnach gilt weiterhin:

„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.“¹³

2. Fokus auf den Nachhaltigkeitsbegriff und dessen Konkretisierung durch EU-Regelwerke

Im Fokus der Green Lease-Definition steht der Nachhaltigkeitsbegriff.¹⁴ Deshalb ist eine möglichst einheitliche Auslegung dieses Begriffs als Maßstab für nachhaltige Mietverträge entscheidend.

Der Begriff der Nachhaltigkeit ist zwar derzeit weder auf nationaler noch auf internationaler und insbesondere nicht auf europarechtlicher Ebene einheitlich definiert, allerdings können diejenigen Regelwerke, die den Begriff selbst verwenden bzw. definieren, hier die notwendige Orientierung bieten. So legen etwa die im Zusammenhang mit dem Green Deal erlassenen Regelwerke, insbesondere die Taxonomie-VO, die Offenlegungs-VO und die CSRD fest, wann eine Investition nachhaltig ist.¹⁵

2.1 Nachhaltigkeit nach der Taxonomie-VO

Die Taxonomie-VO soll als einheitliches EU-Klassifikationssystem bei der Bestimmung helfen, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit ökologisch nachhaltig ist, und falls ja, zu welchem Grad.¹⁶

Als ökologisch nachhaltig gilt eine Wirtschaftstätigkeit nach Artikel 3 Taxonomie-VO dann, wenn sie

- einen wesentlichen Beitrag zu einem der Umweltziele des Artikel 9 Taxonomie-VO leistet,
- nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen eines oder mehrerer anderer Umweltziele¹⁷ des Artikel 9 Taxonomie-VO führt,
- den in Artikel 18 Taxonomie-VO festgelegten Mindestschutz einhält (OECD-Leitsätze, Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte) und
- den technischen Bewertungskriterien entspricht, die die Europäische Kommission als delegierte Rechtsakte erlässt.



Wann eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu dem jeweiligen Umweltziel leistet und wann eine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltziele vorliegt („Do No Significant Harm-Prinzip“, DNSH), wird in der Taxonomie-VO abstrakt definiert (vgl. Artikel 10-17).¹⁸ Diese abstrakten Definitionen werden durch technische Bewertungskriterien konkretisiert.¹⁹

Schließlich müssen Wirtschaftstätigkeiten, um als nachhaltig zu gelten, einen sozialen Mindestschutz gewährleisten, der sicherstellt, dass soziale Leitprinzipien²⁰

berücksichtigt werden, die unter anderem den Schutz von Menschenrechten, die Bekämpfung von Bestechung, die Einhaltung der vorgeschriebenen Besteuerung und ein faires Wettbewerbsverhalten thematisieren.²¹

2.2 Nachhaltigkeit nach der Offenlegungs-VO

Die Offenlegungs-VO verpflichtet Finanzmarktteilnehmer, nachhaltigkeitsbezogene Informationen, vor allem nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principle Adverse Impacts“ – PAI)²² sowie Nachhaltigkeitsrisiken und deren Auswirkungen auf die Investitionsentscheidungsprozesse, offenzulegen.

Im Gegensatz zur Taxonomie-VO stellt die Offenlegungs-VO somit keine qualitativen Anforderungen an Vermögensgegenstände und Investitionen, sondern nur an die Offenlegung von Informationen.

Die Offenlegungs-VO definiert den Begriff „nachhaltige Investition“ als: Investition in (a) eine wirtschaftliche Tätigkeit, die entweder zur Erreichung eines Umwelt- oder Sozialziels beiträgt, (b) die dabei kein anderes dieser Ziele erheblich beeinträchtigt und (c) die Unternehmen zugutekommt, die eine „gute Unternehmensführung“ vorweisen können.²³

Zudem bestimmt die Offenlegungs-VO, dass Nachhaltigkeitsrisiken Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung sind, die tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnten.²⁴

Ebenso wie die Taxonomie-VO wird die Offenlegungs-VO durch eine Delegierte Verordnung²⁵ konkretisiert, indem letztere festlegt, welche der nach der Offenlegungs-VO zu berücksichtigenden Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI-Indikatoren) veröffentlicht werden müssen. Danach sind beispielsweise folgende PAI-Indikatoren für Investitionen in Immobilien bedeutsam:

- Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden,²⁶
- Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien in GWh pro Quadratmeter,²⁷
- Abfallerzeugung im Betrieb (Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- und Recyclingvertrag geschlossen wurde),²⁸
- Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen,²⁹
- Verbauung (Anteil der nicht begrünten Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen),³⁰
- Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen stehen oder die eine schlechte Energieeffizienz aufweisen.³¹

2.3 Nachhaltigkeit nach der CSRD

Die CSRD³² regelt die Nachhaltigkeitsberichtserstattung von Unternehmen. Berichtspflichtige Unternehmen³³ sollen in ihren Lageberichten³⁴ Angaben aufnehmen, die erforderlich sind, um die Auswirkungen der Unternehmenstätigkeiten auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsaspekten auf Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Unternehmenslage zu verstehen.³⁵ Als Nachhaltigkeitsaspekte gelten Umwelt-, Sozial-, Menschenrechts- sowie Governance-Faktoren, einschließlich der in der Offenlegungs-VO genannten Nachhaltigkeitsfaktoren.³⁶ Demnach lehnt sich die CSRD weitestgehend an den auf ökologischen und sozialen Kriterien beruhenden Nachhaltigkeitsbegriff der Offenlegungs-VO an.³⁷

2.4 Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Die Offenlegungs-VO und die CSRD ähneln sich weitgehend und unterscheiden sich primär im jeweiligen Adressatenkreis. Beide Regelwerke legen fest, welche Nachhaltigkeitsinformationen Finanzmarktteilnehmer bzw. Unternehmen der Realwirtschaft offenlegen müssen und wie nachhaltig Finanzprodukte sind.³⁸ Ziel der Taxonomie-VO ist demgegenüber, Wirtschaftstätigkeiten in ein Klassifizierungssystem einzuordnen, um den ökologischen Nachhaltigkeitsgrad der Tätigkeit ermitteln zu können.³⁹

Trotz der unterschiedlichen Zielsetzung weisen die Regelwerke entscheidende Gemeinsamkeiten auf, besonders bei den Bewertungsfaktoren von Nachhaltigkeit. Grundlegende Voraussetzung für eine nachhaltige Tätigkeit bzw. Investition ist nach den Verordnungen jeweils, dass ein – im Falle der Taxonomie-VO wesentlicher – Beitrag zu einem Umweltziel geleistet wird und es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung eines anderen Umweltziels kommt.⁴⁰ Auch legen die Verordnungen ein nahezu gleiches Verständnis von den avisierten Umweltzielen zugrunde. Für diese inhaltliche Überschneidung ist unerheblich, dass die Taxonomie-VO die Umweltziele direkt benennt, während die Offenlegungs-VO sie nur indirekt als Faktoren beschreibt, an denen eine Tätigkeit „gemessen“ wird, die zur Erreichung eines Umweltziels beiträgt. Schließlich legen die Regelwerke vergleichbare Maßstäbe an, indem sie beispielsweise Treibhausgasemissionen oder die Intensität des Energieverbrauchs als grundlegende Nachhaltigkeitsfaktoren bestimmen.⁴¹



Ein wesentlicher Unterschied ist darin zu sehen, dass die Offenlegungs-VO sowie die CSRD ein weitergehendes Verständnis von Nachhaltigkeit haben als die Taxonomie-VO. Letztere konzentriert sich auf einen primär ökologischen Nachhaltigkeitsbegriff, während die Offenlegungs-VO und die CSRD den Begriff neben ökologischen Aspekten auch gleichwertig auf soziale Aspekte⁴² ausweiten. Die Taxonomie-VO setzt demgegenüber lediglich die Einhaltung eines sozialen Mindestschutzes voraus,⁴³ ohne diesen sozialen Zielen eine gleichwertige Bedeutung zuzugestehen. Allerdings gibt es Bestrebungen, neben der Taxonomie für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten auch eine

soziale Taxonomie einzuführen, die jedoch bislang noch nicht vom europäischen Gesetzgeber umgesetzt wurde.⁴⁴ Die soziale Taxonomie dürfte dabei voraussichtlich ähnliche Kriterien für eine sozial nachhaltige Wirtschaftstätigkeit setzen wie die Offenlegungs-VO und die CSRD.⁴⁵

2.5 Weites Verständnis von Nachhaltigkeit als Maßstab für den Green Lease

Der Nachhaltigkeitsbegriff des Green Lease sollte sich an den Gemeinsamkeiten der vorgenannten Verordnungen bei der Definition einer nachhaltigen Tätigkeit orientieren. Danach ist eine Tätigkeit nachhaltig, wenn sie ein Umweltziel fördert und keine Beeinträchtigung eines weiteren Umweltziels bewirkt. Bei der Bestimmung der Umweltziele kann sich an den in Artikel 9 Taxonomie-VO niedergelegten Zielen orientiert werden, die sich mit denen der Offenlegungs-VO decken. Die Förderung eines Umweltzieles ohne Beeinträchtigung eines anderen stellt damit die Grundvoraussetzung dafür dar, mögliche Nutzungen und Bewirtschaftungen einer Immobilie als nachhaltig einzustufen.

Neben ökologischen Faktoren sollen aber zusätzlich die Bereiche „Social“ und „Governance“ miteinbezogen werden, da es – wie zuvor beschrieben – bereits Vorschläge für eine soziale Taxonomie gibt und es daher nur noch eine Frage der Zeit sein wird, wann diese Bereiche in der Taxonomie und mithin auf EU-Ebene eine Rolle spielen werden.⁴⁶ Dem Green Lease soll folglich – ähnlich wie der Offenlegungs-VO – ein weites Nachhaltigkeitsverständnis zugrunde liegen. Aus diesem Grund ist die in der Taxonomie-VO enthaltene Voraussetzung eines wesentlichen Beitrags nicht zwingend erforderlich. Vielmehr soll jeder Beitrag zur Förderung eines Umweltziels für ein nachhaltiges Handeln im Sinne des Green Lease genügen, um Green Leases stärker im Markt zu etablieren. Weitergehenden Ambitionen zur Erbringung eines „wesentlichen“ Beitrags sollte dies jedoch nicht entgegenstehen.

Das vorgenannte weite Nachhaltigkeitsverständnis macht jeweils eine einzelfallbezogene Konkretisierung und Anpassung an die jeweiligen Gegebenheiten

erforderlich. Parallel zu dieser Dynamik und dem Weiterentwicklungsbedarf des Nachhaltigkeitsbegriffs der ESG-Regelwerke wird auch der neue Green Lease 2.0 weder begrifflich noch inhaltlich in sich abgeschlossen sein. Vielmehr soll er sich auch künftig als „offenes, lernendes“ System möglichst dynamisch an die fortschreitende Entwicklung der Nachhaltigkeitsanforderungen angleichen und entsprechende Orientierungshilfe geben.

3. Kernelemente und Weiterentwicklung zum ESG-Lease

Vor dem Hintergrund der vorgenannten regulatorischen Entwicklung und der bisherigen Vertragspraxis hat sich das Bild der Kernelemente eines Green Lease gewandelt.⁴⁷

Nach den Diskussionen in der Projektgruppe Green Lease 2.0 sind die Kernelemente, die einen Green Lease im Wesentlichen ausmachen, die Folgenden:

- a) Gegenseitiger Austausch von Verbrauchsdaten,
- b) Förderung nachhaltiger Energiequellen bei der Energie und Wärmeversorgung,
- c) Einsparung von Ressourcen (Energie und Wasser) sowie Reduzierung von Abfall sowie
- d) umwelt- und ressourcenschonende Durchführung von Bau- und Reparaturmaßnahmen.

Die zuvor beschriebene dynamische Herangehensweise an die Nachhaltigkeits-Definition eines Green Lease lässt grundsätzlich aber auch dessen Erweiterung zu einem ESG-Lease, also eine zunehmende inhaltliche Ausweitung auf „Social“- und „Governance“-Themen, zu. Dadurch können neben den schwerpunktmäßig ökologischen Aspekten auch Merkmale der sozialen Verantwortung und nachhaltigen Unternehmensführung in den jeweiligen Mietvertrag mit einbezogen werden.

Im Bereich der sozialen Verantwortung gibt es bereits europäische und nationale Anforderungen, wie z. B. im Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG), CSRD, AGG. In einem ESG-Lease können diese Anforderun-

gen ggf. weiter konkretisiert oder weitere soziale Aspekte einbezogen werden, indem beispielsweise Regelungen zur Barrierefreiheit erweitert oder die Mieträumlichkeiten zeitweise für die Öffentlichkeit, z. B. für kulturelle Veranstaltungen, bereitgestellt werden. Im Bereich „Governance“ könnten beispielsweise Regelungen zu Transparenz im Datenaustausch und einer offenen Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter in den ESG-Lease integriert werden.⁴⁸

II. Ziele und Vorteile des Green Lease

Ein Green Lease verfolgt vielfältige, für beide Parteien eines Mietvertrages vorteilhafte Zielsetzungen, die sich wie folgt darstellen:⁴⁹

1. Aus ökonomischer Sicht kann ein Green Lease in mehrfacher Hinsicht attraktiv sein: Zum einen kann er den Vertragsparteien finanzielle Vorteile bieten. Durch einen Green Lease werden die Vertragsparteien zu einem schonenden Umgang mit Ressourcen wie Wasser und Energie angehalten, der für Vermieter und Mieter das Potential konkreter Kosteneinsparungen darstellt. Überdies erhöhen sich aufgrund der durch einen Green Lease bedingten Optimierung die Zertifizierungschancen einer Immobilie, welche Auswirkung auf deren Attraktivität für (Weiter-)Verkauf und Finanzierung haben kann. Zum anderen kann ein Green Lease die Vertragsparteien möglicherweise vor finanziell nachteiligen Konsequenzen schützen (Beitrag zur Vermeidung sog. „Stranded Assets“).⁵⁰ Zudem können sich die Parteien durch Einführung „grüner“ Mietvertragsklauseln bereits jetzt auf etwaige weitere künftige Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen zum Klimaschutz bei der Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden⁵¹ einstellen und so mit einer langfristigen Planung – aufgrund kurzfristiger Entwicklungen potenziell entstehende – Risiken und Mehrkosten vermeiden.

2. In ökologischer Hinsicht dient ein Green Lease insbesondere der Reduktion von Emissionen und Abfall, der Einsparung von Wasser und Energie, der Förderung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie der Verwendung ökologisch schonender

Baumaterialien. Vermieter und Mieter leisten somit einen entscheidenden Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz.

3. Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit kann darin gesehen werden, dass der Mieter mithilfe eines Green Lease einen Beitrag zu einem verbesserten, zum Teil gesünderen Arbeitsumfeld und einer gesteigerten Produktivität am Arbeitsplatz leistet, der Vermieter ggf. mit einer Verbesserung der Barrierefreiheit und einer zeitweisen Bereitstellung der Immobilie für öffentliche Veranstaltungen einen Beitrag zur besseren Eingliederung der Immobilie in ihre Umgebung. Mit dem in einem Green Lease avisierten Datenaustausch zu Verbrauchswerten und einer daraus folgenden Optimierung von Verbräuchen gehen daneben Transparenz, Effizienz und Kooperation im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter einher („Social“- und „Governance“-Aspekte). Dies fördert das dem Green Lease immanente partnerschaftliche Miteinander der Vertragsparteien bei der gemeinsamen Verfolgung der, zum Teil selbst gesetzten, Nachhaltigkeitsziele. Diese Verbundenheit dürfte auch auf andere Bereiche der Vertragsbeziehung ausstrahlen. Darüber hinaus dürften beide Parteien davon profitieren, dass sie durch die Förderung des Klimaschutzes die gesetzlich vorgegebenen Direktiven bzw. die selbst auferlegten Nachhaltigkeitsziele, beispielsweise im Rahmen der ESG-Strategie des jeweiligen Unternehmens, erfüllen bzw. optimieren.

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 weitere Gesetzesänderungen beim Klimaschutz
- Substantieller Beitrag zur Umsetzung von ESG-Strategien
- Verbessertes Arbeitsumfeld für die Gebäudenutzer
- Mehr Transparenz, Effizienz und partnerschaftliches Miteinander

III. Aktueller Stand von Green Lease in Deutschland

Anders als etwa in angelsächsischen Ländern,⁵² in Frankreich,⁵³ den Niederlanden⁵⁴ und Schweden⁵⁵ fehlten im deutschen Immobilienmarkt lange Zeit einheitliche Leitlinien, die als Referenzrahmen für einen Green Lease hätten dienen können. Nachdem im Jahre 2012 eine interdisziplinär zusammengesetzte Projektgruppe aus Kaufleuten, Ingenieuren und Juristen 50 Regelungsempfehlungen entwickelt hatte, die als Leitlinien am Markt erprobt worden waren,⁵⁶ wurden diese Leitlinien bereits 2015 durch eine zweite Projektgruppe überarbeitet, mit dem Ziel wenige, jedoch möglichst leicht umsetzbare Ziele herauszuarbeiten.⁵⁷



Im Zuge der stetig gewachsenen Bedeutung des Klimaschutzes sowie der Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen durch Unternehmen im Rahmen ihrer CSR-Strategien, wurde das Verlangen nach einer einheitlichen Orientierungshilfe und Regelungsempfehlungen für Nachhaltigkeitsklauseln auch im deutschen Immobilienmarkt immer größer. Vor diesem Hintergrund wurde schließlich der Green Lease 2018 durch die ZIA-Projektgruppe erarbeitet und vom ZIA veröffentlicht.



Parallel zu den Weiterentwicklungen in anderen Ländern,⁵⁹ besteht auch in Deutschland weiterhin der Bedarf nach Anpassung und Aktualisierung des Green Lease 2018. Denn trotz der gestiegenen Anzahl an regulatorischen Vorgaben zum Umwelt- und Klimaschutz und dem bestehenden Angebot an flexiblen Regelungsempfehlungen des Green Lease 2018 enthält die Mehrheit der gewerblichen Mietverträge im deutschen Immobilienmarkt noch keine Green Lease Klauseln.⁶⁰ Unter Berücksichtigung der ordnungspolitischen Mitverantwortung der gesamten Immobilienbranche beim Klimaschutz und bei der Schonung von Umweltressourcen sowie der voranschreitenden ESG-Regulierung erscheint daher eine voranschreitende Marktdurchdringung von Green Leases zielführend.⁶¹

IV. Modulsystem aus „Basis Green Lease“ und „Erweitertem Green Lease“ und deren Durchsetzung

Um die Verbreitung von Green Leases zu befördern, werden nachfolgend zwei allgemein – also unabhängig von einer bestimmten „Asset Class“ – verwendbare Varianten für Gewerbemietverträge angeboten, nämlich ein auf die Kernelemente fokussierter sog. „Basis Green Lease“ (Teil 1) und ein um noch weitere Regelungsempfehlungen angereicherter sog. „Erweiterter Green Lease“ (Teil 2). Beide Varianten enthalten jeweils einen Katalog von Regelungsempfehlungen für die Gestaltung „grüner“ Mietverträge und können sowohl bereits bei Neuvermietung als auch durch Vertragsergänzung in ein bestehendes Mietverhältnis eingeführt werden.

1. „Basis Green Lease“

Der „Basis Green Lease“ in Teil 1 konzentriert sich auf die folgenden Kernelemente, die gleichberechtigt als wesentliche „Hebel“ für die Durchsetzung der mit einem Green Lease verbundenen Ziele gelten dürften:

- Gegenseitiger Austausch von Verbrauchsdaten: z. B. Regelungen zum Austausch zum vergangenen und aktuellen Energieverbrauch, um sowohl die Ausgangsbasis des Energieverbrauchs als auch dessen fortlaufende Entwicklung erfassen und bewerten zu können;
- Förderung nachhaltiger Energiequellen bei der Energie- und Wärmeversorgung: z. B. Regelungen zur bevorzugten Nutzung von erneuerbaren Energien;
- Einsparung von Ressourcen (Energie und Wasser) sowie Reduzierung von Abfall: z. B. Regelungen zur Verwendung von moderner Gebäudetechnik (z. B. Smart Metering Systems und Gebäudeautomation), Recyclingmaßnahmen sowie
- Umwelt- und ressourcenschonende Durchführung von Bau- und Reparaturmaßnahmen: z. B. im Zusammenhang mit der Mieterausstattung, Modernisierungen des Mietobjekts durch den Vermieter oder Schönheitsreparaturen.

Im Interesse einer umfassenden Verbreitung des Basis Green Lease sollte es genügen, wenn je eine konkret formulierte Bemühens- oder Verpflichtungsklausel zu den vier vorgenannten Kategorien in einen Basis Green Lease aufgenommen wird.⁶²

2. „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 Gruppierungen aufteilen:

- Inhaltliche Ergänzungen zu den Kernelementen des (Basis) Green Lease;
- Zertifizierungsspezifische Regelungen im Falle einer Zertifizierung des Mietobjekts,⁶³
- Sonstige Themenkomplexe eines Green Lease (ohne konkrete Regelungsempfehlungen).

3. Durchsetzung: Bemühens- und Verpflichtungsklauseln

In Teil 3 sollen für beide Green Lease-Varianten geltende Regelungsempfehlungen und Vorschläge zur Durchsetzung der „grünen“ Vertragsklauseln dargestellt werden, insbesondere verpflichtende (sanktionsbewehrte) Regelungen versus Anreizsysteme (z. B. durch Möglichkeiten der Kostenteilung zwischen Mieter und Vermieter oder aber auch durch neuartige Anreizsysteme wie „Gamification“).⁶⁴

Im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität des Green Lease sollen zur Implementierung der Regelungsinhalte Bemühens- und Verpflichtungsklauseln als Alternativen angeboten werden. Um Auslegungsschwierigkeiten und Konflikte bei der Anwendung von Bemühens-Klauseln vorzubeugen, soll diesen eine übergreifende Definition des „Bemühens“ dahingehend vorangestellt werden, dass die Mietvertragsparteien keinen Erfolg, sondern lediglich ein Tätigwerden schulden. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass der Inhalt und das geschuldete Tätigwerden so konkret und spezifisch wie möglich beschrieben werden. Zudem sollte für jede Bemühens-Klausel eine Frist für die Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen aufgenommen werden. Zur Regelung der Fälle, in denen ein vertraglich vereinbartes „Bemühen“ gänzlich unterbleibt, sollten konkrete Rechtsfolgen aufgenommen werden.

Neben der Flexibilität von Bemühens-Klauseln sind solche Klauseln auch insoweit vorteilhaft, als gerade aufgrund der wegen der bloßen Bemühens-Pflicht bestehenden begrenzten Haftung der Parteien für die Nachhaltigkeitspflichten die Gefahr einer AGB-bedingten Unwirksamkeit als eher gering anzusehen

ist. Denn geschuldet wird bei einer Ausgestaltung der Klausel als Bemühens-Regel – wie bereits beschrieben – lediglich ein Tätigwerden, nicht aber ein bestimmter Erfolg.⁶⁵



V. 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:

1. Einzelfallregelung und Umgang mit rechtlichen Risiken

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 Mietobjekts und seiner Nutzung sowie möglicherweise entstehende Folgen bei der Finanzierung und Bewertung angemessen zu berücksichtigen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die Regelungsempfehlungen auf einen möglichst weitreichenden Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter bedacht sind, 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 Property/Facility Managers) bei der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung gelegt.

Die Regelungsempfehlungen des Green Lease können sich auf verschiedene Rechtsgebiete auswirken. Durch Regelungsempfehlungen im Zusammenhang mit Themen wie dem Austausch von Verbrauchsdaten sowie dem Errichten und Betreiben von Photovoltaik-Anlagen⁶⁶ können beispielsweise die Bereiche des Datenschutzrechts, Arbeitsrechts und Steuerrechts berührt werden. Es empfiehlt sich daher, die einzelnen Regelungsempfehlungen nach Möglichkeit individuell auszuhandeln⁶⁷ und sich darüber hinaus hierfür konkrete Rechtsberatung zu suchen, um so den Bedürfnissen der Parteien, aber auch allen im konkreten Einzelfall einschlägigen Rechtsvorschriften gerecht zu werden.

2. Regelungsempfehlungen als Orientierungshilfe

Die Beispielklauseln des Green Lease sollen als Regelungsempfehlungen eine Orientierungshilfe bei der vertraglichen Gestaltung von nachhaltigen Mietverträgen darstellen, ohne dabei uneingeschränkt als Auslegungshilfe geltender Gesetze oder als Zertifizierungs- und/oder Klassifizierungsmaßstab bestimmter Investitionsobjekte zu dienen. So muss ein Mietvertrag nicht alle der nachfolgend aufgeführten Klauseln beinhalten, um die Definition eines Green Lease zu erfüllen. Vielmehr genügt die Beachtung der oben dargestellten Kernelemente. Entsprechend dem Charakter als flexibles, dynamisches und in der konkreten Ausgestaltung ergebnisoffenes Produkt soll sich der Green Lease auch künftig mithilfe von Anregungen und Ideen der Marktteilnehmer weiterentwickeln.⁶⁸ Wie bereits angedeutet, ist nämlich davon auszugehen, dass in einem nächsten Schritt der Green Lease vermehrt angereichert wird mit ESG-Themen, die auf die „S“- und „G“-Kriterien abzielen. Dabei ist gerade auch die ständige Wechselwirkung mit – teilweise sich

ändernden – nationalen und europäischen gesetzlichen Regelwerken zu berücksichtigen, die ggf. eine Anpassung bestimmter Regelungsempfehlungen des Green Lease erforderlich machen können. Beispielfähig seien hier neben dem allgemeinen Mietrecht und AGB-rechtlichen Anforderungen auch die Regelungen der vorgenannten EU-Verordnungen sowie nationaler Gesetze wie etwa des GEG, Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), LkSG und der ImmoWertV (zur etwaigen wertsteigernden Berücksichtigung von Green Building Zertifikaten und sonstigen Nachhaltigkeitsaspekten bei Immobilienbewertungen) genannt.

3. Verortung im Mietvertrag und Schriftformerfordernis

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, bei den Regelungen zu Baumaßnahmen oder als eigenständiger Abschnitt) oder aber auch als Anlage zum Mietvertrag eingefügt werden. Insbesondere sollte das Schriftformerfordernis des § 550 BGB bei Anlagen und Nachträgen – wie auch im Rahmen eines „normalen“ Mietvertrages – eingehalten werden, soweit diese schriftformrelevante, d.h. wesentliche Bestandteile des Mietvertrages enthalten.⁶⁹

4. Anpassung auf die „Asset-Klasse“ und Hinzuziehung von technischen Beratern

Bevor ein Green Lease im Einzelnen ausgehandelt wird, sollten sich die Parteien die Ausgangslage der jeweiligen Immobilie und die jeweils angestrebten Ziele vor Augen führen, wie etwa die Art des Gebäudes / Assetklasse, die Nutzung („single“- oder „multi-use“) und die Nachhaltigkeits-Vorhaben von Eigentümern und Nutzern. Dazu gehört auch, dass der Vermieter mithilfe des Mieters die Ausgangsbasis des Energieverbrauchs sowie den aktuellen Energieverbrauch der Immobilie ermittelt. Auf diese Weise könnten anhand des einmal festgehaltenen Status Quo die Verbrauchsentwicklung nachvollzogen und damit die anfallenden

Verbrauchskosten z. B. verbrauchsabhängig zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Sobald es dann an die Ausgestaltung des Green Lease geht, sollte eine enge Zusammenarbeit mit (internen und/oder externen) technischen Beratern und ESG-Experten/-Beauftragten erfolgen und der Green Lease auch mit weiteren, die Immobilie betreffenden Dienstleistungsverträgen abgestimmt werden, insbesondere im Hinblick auf weiterzugebende Green Lease-Verpflichtungen, z. B. an das Property und Facility Management.

5. Ausblick auf Green Leases in der Wohnraummiete

Schließlich dürften in Zukunft Green Leases oder gar ESG-Leases auch im Bereich der Wohnraummiete an Bedeutung gewinnen. Die hier dargestellten Regelungsempfehlungen fokussieren sich allerdings – wie auch schon der ZIA Green Lease aus 2018 – auf die Gewerberaumiete. Insbesondere sind Abweichungen von zwingenden mieterschützenden Vorgaben zugunsten der Nachhaltigkeit aufgrund des sehr weitreichenden Schutzes des Wohnungsmieters durch zwingendes Gesetzesrecht sehr viel schwieriger und risikobehafteter als in gewerblichen Mietverhältnissen, zumal im Wohnraummietrecht häufig auch ökologische Aspekte (z. B. Verwendung teureren Stroms aus erneuerbaren Energien, energetische Modernisierungen etc.) in einem Spannungsverhältnis zu sozialen Aspekten (insbesondere bezahlbares Wohnen) stehen dürften. Hier ist es primär Sache des Gesetzgebers, einen entsprechenden Ausgleich zwischen den widerstreitenden Zielen zu schaffen. So lange können die Vertragsparteien nur auf freiwillige, individuell ausgehandelte Nachhaltigkeits-Absprachen setzen.⁷⁰



Teil 1 – Basis Green Lease



I. Programmklausele zu den Nachhaltigkeitszielen

1. Programmklausele mit Bezug auf EU-Taxonomie

Absichtserklärung der Parteien zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts mit Bezug auf die EU-Taxonomie

2. Programmklausele ohne Bezug auf EU-Taxonomie

Absichtserklärung der Parteien zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts ohne Bezug auf die EU-Taxonomie

II. Verbrauch und Emissionen

1. Austausch von Daten:

Generalklausele zum Austausch von Informationen und Daten, insbesondere zum Energie- und Wasserverbrauch sowie zum Abfallaufkommen, sowie zur Beachtung von Datenschutz-Vorgaben

2. Förderung nachhaltiger Energiequellen

Bezug der Energie / einer bestimmten (Mindest-) Energiemenge für Strom- und Wärmeversorgung möglichst aus erneuerbaren Energiequellen

3. Einsparung von Energie und Wasser sowie Reduzierung von Abfällen

Setzen von gemeinsamen Einsparzielen und Erreichen dieser Ziele, z. B. durch Einsatz von strom-/ wassersparenden Geräten, Recycling-Konzepte, Zeitschaltuhren hinsichtlich Beleuchtung und Klimageräten

III. Ergänzende Klauseln: Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb

1. Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen

a) Einrichtung und (Erst-)Ausstattung

Wechselseitige Informations- und Nachweispflichten sowie Zustimmungserfordernisse bei baulichen Veränderungen / Baumaßnahmen; (Bemühens-)Verpflichtung zum Einsatz bestimmter umwelt- und ressourcenschonender Materialien

b) Schönheitsreparaturen und Endrenovierung

Maßvolle Bedarfsermittlung sowie Durchführung auf umwelt- und ressourcenschonende Art und Weise

2. Betriebs- und Nebenkosten

Strikt verbrauchs- und verursachungsabhängige Kostenumlage aller Nebenkosten; angemessene Abweichung vom und Einschränkung des allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgebots im Interesse ökologischer Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien

3. Reinigung und Abfall

Einhaltung ökologischer Vorgaben bei der Reinigung des Mietobjekts (v.a. umweltfreundliche Reinigungsmittel [„Blauer Engel“]); Weitergabe der Pflichten an Erbringer von Facility Management-Leistungen; Regelungen zur getrennten Sammlung und Entsorgung von Abfall; Möglichkeit zur Optimierung von Recyclingoptionen

I. Programmklausele zu den Nachhaltigkeitszielen

Als einleitende Regelung ist eine Programmklausele – 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 Programmklausele keinen eigenen, unmittelbaren Regelungsgehalt haben mag.

Im Folgenden werden zwei Alternativen vorgeschlagen:

Wegen der wachsenden Bedeutung der EU-Taxonomie für alle Finanzmarktteilnehmer nimmt die Programmklausele in der ersten Alternative (Regelungsempfehlung 1.1) sprachlich bereits auf den dort festgelegten Nachhaltigkeitsbegriff Bezug. Um zukünftigen Anpassungen der EU-Regulatorik gerecht werden zu können, sind diese und die folgenden Verweise bewusst abstrakt und dynamisch formuliert (siehe zur EU-Taxonomie im Übrigen oben die Einleitung, Ziffer I.2.1).

Je nach Willen der Parteien kann es sich allerdings auch anbieten, anstelle der dynamischen Verweise auf die Taxonomie-VO die zentralen Begrifflichkeiten

schon im Text der Klausel konkret und statisch zu definieren.⁷² In keinem Fall aber kann mit der bloßen Verwendung der Programmklausele allein oder auch der folgenden Regelungsempfehlungen eine bestimmte Taxonomie-Konformität der Immobilie garantiert werden. Hierfür bedarf es stets einer umfassenden Prüfung der Immobilie selbst und des gesamten Bewirtschaftungskonzepts im konkreten Einzelfall.

Für diejenigen Marktteilnehmer, für die die Taxonomie ohnehin (noch) keine Rolle spielt, verzichtet die Programmklausele in der Alternative (Regelungsempfehlung 1.2) vollständig auf Verweise auf die EU-Verordnung. Der dort beschriebene Zielkatalog ist nicht notwendig abschließend und kann je nach Wunsch der Parteien erweitert und konkretisiert werden.

1. Regelungsempfehlung 1.1 (Programmklausele mit Bezug auf EU-Taxonomie)

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 [in Bezug auf Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Environment, Social and Governance, „ESG“)] 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 Leistung eines [wesentlichen] Beitrags zur Erreichung wenigstens eines der in Art. 9 der Verordnung EU 2020/852 („Taxonomie-VO“) festgelegten Umweltziele⁷³ zu beschreiten, keines dieser Ziele erheblich [im Sinne des Art. 17 Taxonomie-VO] zu beeinträchtigen und gleichzeitig den in Art. 18 Taxonomie-VO festgelegten Mindestschutz⁷⁴ zu gewährleisten. Dabei sollen ökonomische, ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden (zusammengefasst die „Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung“).

Die Parteien werden [sich bemühen,]⁷⁵ ihre Mitarbeiter nach den Grundsätzen guter Unternehmensführung sowie 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. Regelungsempfehlung 1.2 (Programmklausele ohne Bezug auf EU-Taxonomie)

Regelungsempfehlung 1.2

„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 Leistung eines [wesentlichen] Beitrags zur Erreichung folgender (Umwelt-) Ziele zu beschreiben:

- Förderung nachhaltiger Energiequellen,
- Umwelt- und ressourcenschonender Umgang mit Energie, Wasser und Abfall,
- Vermeidung von Emissionen (insbesondere von CO₂),
- Reduzierung von Ineffizienzen und unnötiger ökonomischer und ökologischer Kosten durch Betrachtung des gesamten Lebenszyklus des Mietgegenstands,
- Kontinuierliche systematische Verbesserung der Nachhaltigkeit des Mietgegenstands im Zusammenwirken von Vermieter und Mieter,
- Förderung von Gesundheit, Zufriedenheit und Wohlbefinden sowie der Lebensqualität der Nutzer des Mietgegenstands.

Dabei sollen ökonomische, ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden (zusammengefasst die „Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung“).

Die Parteien werden [sich bemühen,] ihre Mitarbeiter nach den Grundsätzen guter Unternehmensführung sowie 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 anzuhalten.“

Dies VORAUSGESCHICKT vereinbaren die Parteien Folgendes:“



II. Verbrauch und Emissionen

1. Regelungsempfehlung 2.1 (Austausch von Daten)⁷⁶

Die nachfolgende Generalklausel (Regelungsempfehlung 2.1.1 (Generalklausel zum Austausch von Daten)) soll sicherstellen, 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

auch als Zusatz im Rahmen der Nebenkostenregelung in den Mietvertrag aufgenommen werden. Ergänzt wird die Generalklausel noch mit der Regelungsempfehlung 2.1.2 (Datenschutz), die insbesondere die datenschutzrechtlichen Vorgaben beim Schutz personenbezogener Daten sicherstellen soll.

a) Generalklausel zum Austausch von Daten

Regelungsempfehlung 2.1.1 (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“), soweit diese der jeweiligen Partei vorliegen und es sich hierbei nicht um Geschäftsgeheimnisse i.S.v. § 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen (GeschGehG) handelt:

- Daten des Energie-, Gas- und Wasserverbrauchs,
- Daten, die für die Ermittlung der CO₂-Bilanz des Mietobjekts erforderlich sind (beispielsweise alle Informationen, die durch die jeweiligen Energielieferanten zur Verfügung gestellt werden),
- Weitere Daten im Zusammenhang mit sog. Social- und Governance-Kriterien, etwa Informationen zu Geldwäscheprävention, Korruptionsprävention, sog. Diversity-Policies etc.,
- [Ggf. weitere Daten, die zur Einhaltung europäischer und/oder nationaler regulatorischer Anforderungen im Zusammenhang mit nachhaltigen Investitionen (z. B. EU-Taxonomie-VO) und/oder nachhaltigkeitsbezogener Offenlegungsverpflichtungen (z. B. EU-Offenlegungs-VO) benötigt werden,
- [Ggf. weitere Daten, die zur Einhaltung [künftiger] europäischer und/oder nationaler regulatorischer Anforderungen im Hinblick auf die Gebäudeenergieeffizienz (z. B. EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD), Gebäudeenergiegesetz (GEG)) benötigt werden und
- [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 elektronischer (möglichst maschinenlesbarer) Form und in angemessener Frist nach Aufforderung der jeweils anderen Partei [zu] übermitteln. Der Vermieter wird diese Daten regelmäßig [monatlich] beim Mieter abfragen. [Der Mieter übermittelt diese Daten regelmäßig an den Vermieter.] Zudem ist jede Partei berechtigt, die Nachhaltigkeitsinformationen selbst zu erheben. Hierbei wird sie die jeweils andere Partei bestmöglich unterstützen. [Der Vermieter ist berechtigt, den Mietgegenstand in diesem Zusammenhang mit entsprechenden Sensoreinheiten zur Erhebung der Nachhaltigkeitsinformationen auszustatten.] [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 haften einander nicht für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der gegenseitig zur Verfügung gestellten Daten.]

Daten in diesem Sinne können auch personenbezogene Daten sein, d. h. sämtliche Informationen im Sinne von Art. 4 Nr. 1 der Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung). Bei der Anwendung des § [Verweis auf diese Regelungsempfehlung 2.1.1] werden sich die Parteien 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. Die Pflichten nach § [Verweis auf diese Regelungsempfehlung 2.1.1] zur Verarbeitung, insbesondere zur Bereitstellung, personenbezogener Daten im Sinne von Art. 4 Nr. 1 Datenschutz-Grundverordnung gelten nicht, soweit diese Verarbeitung datenschutzrechtlich unzulässig ist.

Der Vermieter ist, soweit gesetzlich zulässig, berechtigt, die Daten sowie die mit den Digitalen Steuerungseinrichtungen gewonnenen Informationen zu erheben, nach eigenem Ermessen zu speichern und zu verwenden.⁷⁷ Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter zur Erreichung der angestrebten (Umwelt-)Ziele beabsichtigt, sämtliche Daten, insbesondere die Nachhaltigkeitsinformationen, zum Mietgegenstand, soweit gesetzlich zulässig, über die Mietzeit hinaus uneingeschränkt und dauerhaft an zentraler Stelle (etwa in seinen IT-Systemen) vorzuhalten, um so den gesamten Lebenszyklus des Mietgegenstands seit der Planung und Errichtung abzudecken. Hierbei wird der Mieter den Vermieter und Dritte (beispielsweise Versorgungsunternehmen, das Facility oder Property Management) bestmöglich unterstützen.

Der Mieter gestattet dem Vermieter, zur Einrichtung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erweiterung von innerhalb des Mietgegenstands installierten Zähler-, Mess- und Steuerungseinrichtungen – einschließlich Anlagen der Digitalen Steuerungseinrichtungen – den Mietgegenstand nach vorheriger Terminabstimmung mit dem Mieter zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten.

Zur Klarstellung: Die Befugnis nach diesem § [Verweis auf diese Regelungsempfehlung 2.1.1] zur Erhebung, Speicherung und Nutzung von Daten erstreckt sich ausdrücklich nicht auf Geschäftsgeheimnisse der jeweils anderen Partei i.S.v. § 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen (GeschGehG).

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

Der Austausch von Verbrauchsdaten und Informationen des nachhaltigen Gebäudebetriebs gewinnt zunehmend an Bedeutung. Die Daten dienen nicht nur der Ermittlung und Optimierung von Nachhaltigkeitsstandards, dem Erstellen von Nachhaltigkeits-Reports oder der Durchführung von Nachhaltigkeits-Benchmarkings. Sie tragen auch zur Betriebskostensenkung und Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudebetriebs bei, indem sie etwa automatisierte Analysen und Optimierungen (zunehmend auch durch künstliche Intelligenz) erlauben – hier können Einsparungen von i.d.R. mehr als 20% realisiert werden.⁷⁸ Bei der wechselseitigen Verpflichtung zu einem derart umfassenden Austausch von (ggf. auch personenbezogenen) Daten gilt es allerdings, den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen gerecht zu werden.⁷⁹ Die vorstehende Regelungsempfehlung enthält daher im zweiten Teil bereits einige datenschutzrechtliche Hinweise und Klarstellungen. Ergänzt werden sie von der folgenden Regelungsempfehlung 2.1.2 (Datenschutz).

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., Inhaltliche Ergänzung 2 (Energie-Monitoring und CO₂-Ermittlung)) 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. f) 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 z. B. die von Erbringern von Dienst- oder Werkleistungen im Zusammenhang mit der Nachhaltigen Nutzung und/oder Nachhaltigen Bewirtschaftung erhobenen Daten, Daten der Objektnutzung (z. B. zum Personenaufkommen, zu Öffnungszeiten, Kernnutzungszeiten pro Tag und Woche, Schließungszeiten – auch

von Teilflächen – sowie ggf. zu einer vom Mietzweck umfassten Sondernutzung) und/oder Daten zum Abfallaufkommen erfasst werden.



b) Datenschutz

Durch folgende Regelungsempfehlung soll sichergestellt werden, dass der Mieter über die Verarbeitung personenbezogener Daten informiert wird. Auch die ausreichende Information von ggf. betroffenen Mitarbeitern oder Untermietern des Mieters soll durch folgende Regelungsempfehlung 2.1.2 (Datenschutz) gewährleistet werden:

Regelungsempfehlung 2.1.2 (Datenschutz)

„Nähere Informationen hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Vermieter finden sich in dem Informationsblatt⁸⁰ zum Datenschutz, das als Anlage [●] beigefügt ist. Der Mieter verpflichtet sich, die im Informationsblatt enthaltenen Informationen ggf. an seine Mitarbeiter oder Untermieter weiterzugeben.“

2. Regelungsempfehlung 2.2 (Förderung nachhaltiger Energiequellen)

Es liegt nahe, dass ein wesentlicher Aspekt eines Green Lease die Förderung der Nutzung nachhaltiger Strom- und Wärmequellen ist. Hierzu dient die folgende Regelungsempfehlung 2.2, welche die Parteien zur Nutzung erneuerbarer Energien bei der Strom- und Wärmeversorgung des Mietobjekts anhalten soll:

Regelungsempfehlung 2.2

„Jede Partei hat, soweit sie für das Mietobjekt elektrische Energie bezieht und/oder soweit sie für die Wärmeversorgung des Mietobjekts zuständig ist, [sich zu bemühen,] durch die Wahl eines qualifizierten Ökostromanbieters [mit dem Label [●]], dafür zu sorgen, dass die von ihr bezogene Menge elektrischer Energie [soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar] ausschließlich [alternativ: zu mindestens [●] %] aus erneuerbaren Energiequellen erzeugt und in das Stromnetz eingespeist wird⁸¹ und der Wärmebedarf [soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar] zu mindestens [●] %⁸² durch erneuerbare Energien gedeckt wird. 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 wichtige Quelle zur Gewinnung nachhaltiger Energie sind Photovoltaikanlagen (siehe hierzu den Erweiterten Green Lease, Teil 2, Ziffer III.5.).

3. Regelungsempfehlung 2.3 (Einsparung von Energie und Wasser, Abfallreduzierung)

Für die Erreichung übergeordneter Umweltziele und zur Reduktion der Gebäude-CO₂-Emissionen sind die Einsparung von Energie und Wasser sowie die Reduzierung von Abfällen maßgeblich. In diesem Sinne muss auch der Green Lease grundlegende Anreize zu sparsamem und ressourcenschonendem Verhalten enthalten. Je nach Willen der Parteien kann es sich anbieten, die entsprechenden Regelungsempfehlungen abstrakt und mit Blick auf die Taxonomie-Ziele zu formulieren, sodass den Parteien die flexible Wahl der Mittel zur Erzielung bestmöglicher Einspareffekte offensteht, ohne bestimmte konkrete

Maßnahmen vorzugeben. Gleichzeitig sollten sich Mieter und Vermieter aber auf einen konkreten Reduktionspfad und jährliche Einsparziele einigen, deren Erreichung regelmäßig zu prüfen und zu evaluieren ist.⁸³ Je nach energetischer Qualität des Gebäudes haben Mieter und Vermieter unterschiedlich viel Einfluss auf die Reduktion der Gebäudeemissionen. Die Verteilung der Verantwortlichkeit sollte sich daher im konkreten Einzelfall an den Möglichkeiten des Mieters zu sparsamerem Verbraucherverhalten und Optionen des Vermieters zur energetischen Modernisierung orientieren.

Regelungsempfehlung 2.3

„Zur Erreichung der festgelegten (Umwelt-)Ziele werden die Parteien [sich bemühen, im wechselseitigen Einvernehmen] geeignete Maßnahmen zur:

- Energieeinsparung und Reduzierung von CO₂-Emissionen,
- Reduzierung des Wasserverbrauchs und
- Vermeidung und Reduzierung sowie zum Recycling von Abfällen um[zu]setzen sowie diese entsprechend [zu] dokumentieren.⁸⁴

Anhand des Gebäudeenergiebedarfsausweises [Gebäudeenergieverbrauchsausweises] legen die Parteien innerhalb von [●] Wochen nach Übergabe eine „Baseline“ zur Ermittlung des bisherigen Energieverbrauchs des Mietobjekts fest. Die Parteien werden [sich bemühen,] die durch den Verbrauch von Elektrizität und Heizenergie und von Wasser verursachten Gebäude-CO₂-Emissionen um [●] % [zu] senken. Abhängig von der energetischen Qualität ist der Mieter zu [●] %, der Vermieter zu [●] % für die Erreichung des Einsparziels verantwortlich. Zum Ende eines Kalenderjahres werden die Parteien die Erreichung dieses Einsparziels gegen die „Baseline“ anhand der nach [Verweis auf Regelungsempfehlung 2.1 (Austausch von Daten)] ermittelten Verbrauchsdaten überprüfen und [sich bemühen,] bei Verfehlung des Einsparziels entsprechende weitergehende Sparmaßnahmen [zu] ergreifen.“

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). Mit dem „Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende“ wird ab dem Jahr 2025 der Einbau sog. „Smart Meter“, intelligenter Stromzähler, für viele Verbraucher⁸⁵ zur Pflicht. Die Parteien müssen im jeweiligen Einzelfall überprüfen, inwieweit diese Pflicht bereits auf sie Anwendung findet und inwieweit sie vertraglich darüber hinaus gehen möchten.

Einzelheiten können auch im Nachhaltigkeitshandbuch (siehe unten den Erweiterten Green Lease Teil 2, Ziffer III.2.) 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.

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 (siehe unten den Erweiterten Green Lease, Teil 2, Ziffer III.2.) finden.

Hier wären auch 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 Minimierung der Abfalldeponierung oder die Einführung eines Umwelt-Management-Systems (beispielsweise nach EMAS, ISO 14001).



III. Ergänzende Klauseln: Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb

Wichtige „Hebel“ für die Umsetzung der mit einem Green Lease verbundenen Zielsetzungen sind auch Regelungen zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb.

1. Regelungsempfehlung 3.1 (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. Hierbei ist insbesondere die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien maßgeblich.

Nachfolgend stehen insbesondere Regelungen zu den Erhaltungs- und sonstigen Baumaßnahmen, Betriebs- und Nebenkosten und zu Reinigung und Abfall im Fokus.

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.

a) Einrichtung, (Erst-)Ausstattung

Oftmals führen Mieter von Geschäfts-/Büroraum 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 enthaltener Regelungen zur Förderung der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung Folgendes:

- a) Der Mieter wird den Vermieter im Vorhinein [anhand digitaler Ressourcen- bzw. Materialpässe] 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 oder Regelungsempfehlung 1.2] 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 recycelte Baumaterialien oder solche, 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 Baustoffe⁸⁶ sowie die im Kriterienkatalog Gebäude empfohlenen Materialien.⁸⁷ 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 nur 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 lit. 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 [anhand digitaler Ressourcen- bzw. Materialpässe] 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, soweit dadurch die Hygiene der Rohrsysteme im Gebäude nicht beeinträchtigt wird] 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, [insbesondere zur Installation von Ladesäulen für E-Mobilität], 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. – insbesondere keine zertifikatsgefährdenden Handlungen] bleibt unberührt.

Sollte der Vermieter die Einrichtung und Erstausrüstung des Mietobjekts 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:

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, kreislaufgerechte und eine Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung ermöglichende Ausstattung des (Miet-)Objekts herzustellen.“

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 unter Berücksichtigung des Standorts des Mietobjekts und des individuellen Bedarfs möglichst geringe Oberflächenversiegelung [von maximal (*) % der Grundstücksfläche] zu erreichen (z. B. durch Einbau von Gittersteinen).“

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 anbieten. Art und Umfang der Maßnahmen sind in erster Linie abhängig von Alter, Zustand und technischer Ausstattung des Gesamtobjektes sowie der Art der Nutzung, die in einer besonderen Regelung zu reflektieren wären.

b) 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 Schönheitsreparaturen 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:

Regelungsempfehlung 3.1.4

„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 verpflichtet die Partei sich an den (Umwelt-)Zielen des § [Verweis auf Regelungsempfehlung 1.1 oder Regelungsempfehlung 1.2] zu orientieren und [soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar] ausschließlich emissionsfreie (soweit nicht möglich: emissionsarme), auf Grundlage einer Lebenszyklusbetrachtung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen.

Als zulässige Materialien gelten insbesondere recycelte Baumaterialien und 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,⁸⁸ die der dort aufgeführten DIN-Plus-Anforderung entsprechen, sowie die im Handbuch Bauprodukte im Mieterausbau empfohlenen Materialien (Verweis auf die vorstehend in Regelungsempfehlung 3.1.1 erwähnten Anlagen).^{89“}

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 3.1.4 für Schönheitsreparaturen aufgestellt wurden. Hierzu dient die folgende Regelungsempfehlung 3.1.5:

Regelungsempfehlung 3.1.5

„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 [soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar] ausschließlich emissionsfreie (soweit nicht möglich: emissionsarme), auf Grundlage einer Lebenszyklusbetrachtung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen.

Als zulässige Materialien gelten insbesondere recycelte Baumaterialien und 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 Baustoffe⁹⁰ sowie die im Handbuch Bauprodukte im Mieterausbau empfohlenen Materialien (Verweis auf die vorstehend in Regelungsempfehlung 3.1.1 erwähnten Anlagen).^{91“}

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

2. Regelungsempfehlung 3.2 (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 nur solche Kosten auf den Mieter umlegen darf, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Der Vermieter muss auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis achten, ist innerhalb des ihm zustehenden Entscheidungsspielraums allerdings nicht gehalten, stets die günstigste Lösung zu wählen, sondern darf auch andere für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung relevante Kriterien mit einbeziehen.⁹² Ob und inwieweit Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit zu diesen Kriterien zählen, ist höchstrichterlich noch nicht geklärt. Dafür spricht jedenfalls, dass im Rahmen des Entscheidungsspielraums des Vermieters neben der Höhe der Kosten auch andere Kriterien in die Entscheidungsfindung einfließen können, wenn sie einen sachlichen Grund für die Wahl einer kostenintensiveren Lösung darstellen.⁹³ Das Kriterium der Nachhaltigkeit kann ein solcher sachlicher Grund sein, der in eine Abwägung innerhalb der Entscheidungsfindung eingestellt werden darf.⁹⁴ Die Wahl ökologischer Bewirtschaftungs-

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 Regelungsempfehlung 3.1.1).

möglichkeiten wird zunehmend als kaufmännisch vernünftig angesehen. Ökologisch nachhaltige Bewirtschaftungsleistungen werden deshalb verbreitet nicht mehr als Einschränkung, sondern vielmehr gerade als Ausprägung des allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgebots gesehen.⁹⁵ Außerdem räumt das Gesetz auch an anderen Stellen, namentlich der Heizkostenverordnung oder der Modernisierungumlage im Wohnraummietrecht, ökologischen Aspekten Vorrang vor reinen wirtschaftlichen Überlegungen ein.⁹⁶

Doch auch eine ökologisch überformte Lesart des Wirtschaftlichkeitsgebots erfordert in jedem Fall, dass der Vermieter unter mehreren unter dem Gesichtspunkt der ökologischen Nachhaltigkeit gleich geeigneten Alternativen stets die Günstigere wählt.⁹⁷ 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 – zudem an, dem Mieter die Mehrkosten nur bis zu einer bestimmten Kosten- grenze bzw. einem bestimmten Höchstbetrag weiter zu belasten (wenn nicht ohnehin diese Klausel durch eine Individualvereinbarung in den Mietvertrag eingebracht

wird, siehe dazu unten Teil 3 – Vorschläge zur Durchsetzung der „grünen“ Regelungsempfehlungen).

Regelungsempfehlung 3.2.1

„Der Vermieter ist berechtigt, Bewirtschaftungsleistungen, deren Kosten auf den Mieter umgelegt werden, zur Förderung der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes möglichst ökologisch nachhaltig erbringen zu lassen, was dann der Fall ist, wenn die Bewirtschaftungsleistungen zur Erreichung der in § [Verweis auf Regelungsempfehlung 1.1 oder Regelungsempfehlung 1.2] festgelegten Nachhaltigkeitsziele beitragen. Dabei ist nach dem allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgebot aus mehreren, gleich geeigneten und unter dem Gesichtspunkt der ökologischen Nachhaltigkeit gleichwertigen Ausführungsarten der wirtschaftlicheren Ausführungsart der Vorzug zu geben, wobei der Mieter etwaige durch die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung verursachte Mehrkosten nur bis zu einer Höhe von [[●] % der jährlich zu zahlenden Nebenkostenvorauszahlung⁹⁸ / 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. Voraussetzung ist, dass die Umlage mit allen Mietern des Objekts gleichermaßen vereinbart wird. Eine entsprechende Regelung enthält die nachfolgende Regelungsempfehlung 3.2.2:⁹⁹

Regelungsempfehlung 3.2.2

„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. Regelungsempfehlung 3.3 (Reinigung und Abfall)

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 3.3.1 lässt sich im Mietvertrag voraussichtlich mit am besten bei den Regelungen zur Unterhaltung und Benutzung des Miet-

objekts integrieren. Sie stellt dabei Kriterien auf, die bei der Reinigung zu berücksichtigen sind (insbesondere Verwendung ökologisch unbedenklicher Reinigungsmittel (z. B. „Blauer Engel“)). Falls die Parteien sich vorher nicht auf bestimmte Standards und Labels festlegen wollen, enthält die Empfehlung eine Alternative, wonach sich die Parteien regelmäßig über die Anforderungen an die ökologische Unbedenklichkeit der zu verwendenden Reinigungsmittel verständigen. Weiter legt sie den Parteien nahe, auch den Erbringern von Reinigungs-/Facility Management-Dienstleistungen die Verpflichtung zur Einhaltung dieser Vereinbarungen aufzuerlegen. Darüber hinaus könnte der Facility Manager auch angehalten werden, seine Mitarbeiter entsprechend der Vorgaben des Green Lease für eine ökologische Reinigung zu schulen.

Regelungsempfehlung 3.3.1

„Im Rahmen der Reinigung des (Miet-)Objektes werden [sich] die Parteien [bemühen,] aus mehreren gleich wirksamen Reinigungsverfahren jeweils das umweltschonendere Verfahren an[zu]wenden. 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 [Alternativ: 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)]. [Alternativ: Die Parteien werden sich in regelmäßigen Abständen darüber verständigen, welchen Standards über etwaige gesetzliche Vorgaben hinaus die zu verwendenden Reinigungsmittel genügen müssen, um als ökologisch unbedenklich in diesem Sinne zu gelten.]

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).“

Die folgende Regelungsempfehlung 3.3.2 zielt vorrangig 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 3.3.2 eine auf früherer Stufe eingreifende Regelung zu vereinbaren, nach welcher die Parteien für den Umgang mit Abfällen die Abfallhierarchie des § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einzuhalten haben. Danach sind Abfälle vorrangig zu vermeiden, dann zur Wiederverwendung vorzubereiten, zu recyceln, sonst (energetisch) zu verwerten und schließlich zu beseitigen. So könnte zusätzlich eine Regelung aufgenommen wer-

den, nach der bestimmte bei der Nutzung des Mietobjektes anfallende Materialien (z. B. verbrauchte Tonerkartuschen) zur Wiederverwendung an den Hersteller oder sonstige einschlägige Betriebe abzugeben sind. Die Frage, inwieweit die Vertragsparteien bei der Abfallentsorgung über bereits bestehende und sich ändernde gesetzliche Regelungen hinausgehen wollen und können, ist allerdings im jeweiligen Einzelfall zu beantworten. Wenn eine derart kleinteilige Ausgestaltung wie in Regelungsempfehlung 3.3.2 nicht gewünscht ist, kann das Abfallthema auch – wie in der Regelungsempfehlung 3.3.3 – sehr abstrakt und über eine Sprechklausel gelöst werden.

Regelungsempfehlung 3.3.2

„Die Parteien werden sich darüber verständigen, wie bei der Nutzung des (Miet-)Objektes anfallender Abfall im Sinne des § 3 KrWG schon im Vorhinein vermieden, zur Wiederverwendung vorbereitet, recycelt oder anderweitig verwertet werden kann. Zu beseitigender Abfall ist nach Papier, Metall, Glas, und Kunststoff (§ 20 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 (§ 20 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. [Weiter werden die Parteien über die Verwendung entsprechender Sensorik Informationen über die Menge des zu entsorgenden Abfallaufkommens, insbesondere zu Anzahl und Art der verwendeten Abfalltonnen und deren Leerungsrhythmus, austauschen.]“

Regelungsempfehlung 3.3.3

„Der Mieter ist verpflichtet, alle geltenden Anforderungen und Empfehlungen der zuständigen Behörden in Bezug auf die Abfallentsorgung auf dem Grundstück zu befolgen. Die Parteien werden [sich bemühen], soweit möglich, gemeinsam einen Plan zur weitergehenden Abfallreduzierung und zum Abfallrecycling fest[z]ulegen.“



Teil 2 – Erweiterter Green Lease



Executive Summary

I. Inhaltliche Ergänzungen zum Basis Green Lease

1. Energetische Modernisierungsmaßnahmen

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

2. Energie-Monitoring und Ermittlung von CO₂-Emissionen

Umfassende Bewertung des Energieverbrauchs und erforderliche Datenübermittlung sowie Entwicklung und Umsetzung eines Energieoptimierungskonzepts – regelmäßige Überprüfung und Anpassung des Konzepts (sog. Smart-Meter-Rollout). Ermittlung der CO₂-Bilanz der Mietflächen anhand der vom Mieter übermittelten Daten; Unterstützung des Vermieters bei der Durchführung; Mitteilung von Verbesserungsvorschlägen nach der Untersuchung

3. Nachhaltigkeitsdialog

Regelmäßiger Austausch der Parteien zu Nachhaltigkeitsthemen unter Einbindung des Property/Facility Managements

4. Social und Governance Aspekte

Grundlegende Rechte und Pflichten der Parteien mit Blick auf die Herstellung von Barrierefreiheit, insbe-

sondere Recht zur Vornahme diesbezüglicher Modernisierungsmaßnahmen; Sicherstellung gesunder Arbeitsbedingungen sowohl für Mitarbeiter des Mieters als auch Dienstleister beider Parteien

II. Zertifizierungsspezifische Regelungen

1. Neubauzertifikat liegt vor

Bemühens-Verpflichtung der Parteien, von dem einem Zertifikat zugrunde liegenden Standard nicht nachteilig abzuweichen

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. Weitere Themenkomplexe eines Green Lease

1. Mobilität: z. B. Einrichtung von Fahrradstellplätzen und Anreize zur ÖPNV-Nutzung

2. Nachhaltigkeitshandbuch: Nutzerhinweise, z. B. zum Wasser- und Energiesparen

3. Umweltbezogene staatliche Abgaben: Nunmehr durch das CO₂KostAufG ausdrücklich geregelt, aber ggf. Vorbereitung auf weitere staatliche Abgaben

4. Mitarbeiterschulungen zu Nachhaltigkeitsthemen

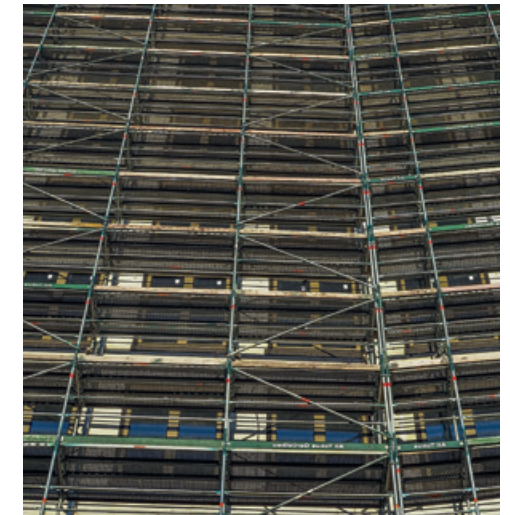
5. Photovoltaikanlagen: Anreize zur Ausstattung der Immobilie mit PV-Anlagen

I. Inhaltliche Ergänzungen zum Basis Green Lease

Im Folgenden sollen einige mögliche inhaltliche Ergänzungen zum Basis Green Lease mit entsprechenden Regelungsempfehlungen vorgestellt werden.

1. Inhaltliche Ergänzung 1 (Energetische Modernisierungsmaßnahmen)

Einen Kernbereich dessen, was einen Mietvertrag „grün“ werden lässt, hat der Gesetzgeber für den Bereich der Wohn- und inzwischen auch der Gewerberaumiete bereits selbst geregelt, nämlich in Form des Rechts des Vermieters, das Mietobjekt energetisch zu modernisieren und – zumindest in der Wohnraumiete – dem Mieter dafür die Kosten teilweise aufzuerlegen. Dies ist eines der wohl wichtigsten Instrumente zur „Ökologisierung“ eines Objektes, da der Vermieter dieses so auch während der Mietzeit an die sich stets verändernden ökologischen Möglichkeiten anpassen kann. Dies gilt gerade bei den in Deutschland üblichen, gemessen an manchen anderen Ländern durchaus langen Vertragslaufzeiten. Die folgenden inhaltlichen Ergänzungen haben das Ziel, dieses Prinzip auf privat-



autonomer Basis im Sinne einer – mit den Mieterinteressen zu vereinbarenden – möglichst modernisierungsfreundlichen Ausrichtung weiter zu befördern. Den Einstieg bildet die Inhaltliche Ergänzung 1.1, die dem Vermieter das Recht einräumt, „grüne“ Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, und den Mieter verpflichtet, diese zu dulden.

Inhaltliche Ergänzung 1.1 (Recht zu „grünen“ Modernisierungsmaßnahmen und Duldungspflicht)

„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 und/oder die der Vermieter auf Grund von Umständen durchzuführen hat, die er nicht zu vertreten hat und die nicht allein der Instandhaltung und Instandsetzung dienen, insbesondere Anpassungen des Miet- oder Gesamtobjektes an erhöhte Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) (und/oder vergleichbarer Regelwerke) oder darüber hinausgehend („Vermietermaßnahmen“).

Der Vermieter wird den Mieter spätestens [●]¹⁰⁰ Monate vor Beginn über die Vermietermaßnahmen informieren und insbesondere mitteilen, inwiefern die Vermietermaßnahmen eine Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung fördern sowie zur Erreichung der in § [Verweis auf Teil 1, Ziffer I, Regelungsempfehlung 1.1 oder Regelungsempfehlung 1.2] genannten Ziele beitragen.

Auf Wunsch des Mieters wird der Vermieter die Vermietermaßnahmen einschließlich der 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, Ziffer III, Regelungsempfehlung 3.1.1 erwähnten Anlagen]¹⁰¹ 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 Mietminderung ist insoweit [für eine Frist von [●]] ausgeschlossen; sonstige Rechte des Mieters bleiben unberührt.]

Die Inhaltliche Ergänzung 1.1 geht damit im Interesse einer Beförderung „grüner“ Modernisierungsmaßnahmen über die gemäß § 578 Abs. 2 BGB nunmehr auch im Gewerberaummietrecht weitgehend anwendbaren Regelungen der §§ 555b ff. BGB hinaus. Auf den Ausschluss des mieterseitigen Sonderkündigungsrechts nach § 555e BGB ist hingegen unter anderem wegen § 307 BGB bewusst verzichtet worden, ebenso wie auf den weitergehenden Ausschluss mieterseitiger Gewährleistungsrechte.¹⁰² Diese und die folgenden Überlegungen zu den Modernisierungsklauseln in dieser Inhaltlichen Ergänzung 1 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

Inhaltliche Ergänzung 1.2 (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 und vorausgegangene Aufwendungen des Mieters zu berücksichtigen.“

Inhaltliche Ergänzung 1.3 (Möglichst geringe Beeinträchtigung des Mieters):

„Vermietermaßnahmen nach diesem § [Verweis auf die Inhaltliche Ergänzung 1.1 (Recht zu „grünen“ Modernisierungsmaßnahmen und Duldungspflicht)] 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 1.4 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 zugutekommt, indem sich seine Nebenkosten reduzieren (sog. Nutzer-Investor-Dilemma).¹⁰³ 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/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 1.1 dargelegten Rechts des Vermieters (ggf. in Abstimmung mit dem Mieter), jederzeit „grüne“ Modernisierungen durchführen zu können: Hierzu dienen die folgenden Inhaltlichen Ergänzungen 1.2 und 1.3, die sicherstellen, dass berechnete Interessen des Mieters beim „Ob“ und „Wie“ der Durchführung „grüner“ Modernisierungen angemessen berücksichtigt werden.

und – für den Bereich des Wohnraummietrechts – die dadurch entstehenden Kosten auf den Mieter zumindest teilweise umzulegen (§ 559 Abs. 1 BGB; die Verweisung für die Gewerberaummieta 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 für diesen Fall die Aufnahme einer entsprechenden vertraglichen Regelung empfohlen.

Inhaltliche Ergänzung 1.4 (Erhöhung der Miete):

„Der Vermieter ist berechtigt, eine 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 in [●] dieses Mietvertrages geregelte Wertsicherung der Miete bleibt unberührt. Der Anspruch des Vermieters auf Erhöhung der Miete ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn das Mietobjekt lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er für nachhaltig bewirtschaftete, vergleichbare Objekte allgemein üblich ist [oder die Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte].“

Die vorstehende Regelung verfolgt einen möglichst ausgewogenen Ansatz, um Mieter- und Vermieterinteressen in Bezug auf die Mieterhöhung zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen, und verzichtet insbesondere auf den Ausschluss mieterseitiger Rechte wie etwa Minderung und Schadensersatz. Das diesbezügliche Sonderkündigungsrecht des Mieters nach § 561 BGB findet ohne entsprechende Vereinbarung ohnehin keine Anwendung, da das Regelungsregime der §§ 559 ff. BGB nur im Wohnraummietrecht gilt.

Auch wenn es selbst im Falle der Vereinbarung dieser Inhaltlichen Ergänzung 1.4 in einem formularvertraglichen Kontext nicht erforderlich erscheint,¹⁰⁴ kann es sich zur weiteren AGB-rechtlichen Absicherung 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 1.5 (als Alternative zu 1.4) gedacht ist. Der Schlüssel für die Umlage der Modernisierungskosten ist dabei in erster Linie kaufmännisch zu verhandeln, wobei 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 1.4), oder andererseits die Kostenersparnis zugunsten des Mieters durch einen geringeren Energie- und Wasserverbrauch (Inhaltliche Ergänzung 1.5), 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 1.5 (Alternative zur Inhaltlichen Ergänzung 1.4):

„Der Vermieter ist berechtigt, eine 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.“

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, derzeit noch sicherheitshalber in Form eines schriftformkon-

formen Nachtrages zum Mietvertrag ergehen sollten, um eine vorzeitige Kündbarkeit des Vertrages unter dem Gesichtspunkt des Formverstößes auszuschließen (§§ 578, 550, 126 BGB).

2. Inhaltliche Ergänzung 2 (Energie-Monitoring und Ermittlung von CO₂-Emissionen)

Die verbrauchsabhängigen Betriebskosten erhöhen sich bei der gewerblichen Immobiliennutzung kontinuierlich – insbesondere aufgrund stetig steigender Energiepreise, wobei die Kosten für Strom und fossile Heizenergie regelmäßig den stärksten Anstieg verzeichnen dürften. Der Energieverbrauch hat dabei direkten Einfluss auf die CO₂-Bilanz des Objekts. Deren Ermittlung und Verbesserung gerät zunehmend in den Fokus. Zur Ermittlung der CO₂-Bilanz über den

gesamten Gebäudelebenszyklus zählt aber auch die Ermittlung sog. „grauer Emissionen“. Die Durchführung eines Energie-Monitorings sowie die Erstellung eines Energiekonzepts können daher einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Umweltziele leisten und zu erheblichen Kosteneinsparungen führen, die im Ergebnis über verringerte Verbrauchswerte / Betriebskosten auch dem Mieter zugutekommen (siehe zu Anreizsystemen unten Teil 3, Ziffer III.).

Inhaltliche Ergänzung 2 (Energie-Monitoring und CO₂-Ermittlung)

„[Die Parteien streben an, dass] Der [Vermieter/Mieter] [wird] den Energieverbrauch des Mietobjekts umfassend bewerten [wird] („Energie-Monitoring“). [Die Parteien streben zudem an, dass] Der Vermieter [wird zudem] alle [●] Jahre die CO₂-Bilanz der Mietflächen einschließlich der Allgemeinflächen ermitteln [wird], soweit die CO₂-Emissionen auf den Energieverbrauch [den Wasserverbrauch und/oder die Abfallentsorgung] zurückzuführen sind („CO₂-Ermittlung“). [Zum Energie-Monitoring zählt darüber hinaus die Ermittlung sog. „grauer Emissionen“, die bei Herstellung, Transport und Verarbeitung von Rohstoffen im gesamten Gebäudelebenszyklus anfallen. Zu ihrer Ermittlung kann der [Vermieter/Mieter] digitale Gebäude-ressourcen-/Materialpässe heranziehen.]

Hierbei wird ihn der [Vermieter/Mieter] jeweils unterstützen und insbesondere benötigte Daten gemäß § [Verweis auf Teil 1, Ziffer II, – um Daten zum Energie-Monitoring und zur Ermittlung der CO₂-Emissionen erweiterte – Regelungsempfehlung 2.1 (Austausch von Daten)] unverzüglich vollständig und in geeigneter Form übermitteln. Auf der Basis des Energie-Monitorings und der CO₂-Ermittlung entwickelt der [Vermieter/Mieter] unter Zuhilfenahme des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) Tools¹⁰⁵ und im Abgleich mit den darin enthaltenen Zielpfaden 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 und der CO₂-Ermittlung 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 nach Abzug eventuell erhaltener staatlicher Förderungen] [trägt der/tragen][Vermieter/Mieter] [je zur Hälfte].“

3. Inhaltliche Ergänzung 3 (Nachhaltigkeitsdialog)

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 auszuschöpfen:



Inhaltliche Ergänzung 3 (Nachhaltigkeitsdialog)

„[Auf Wunsch des Mieters steht der Vermieter jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung für ein Gespräch über alle Fragen das Mietverhältnis betreffend [alternativ: 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 Inhaltliche Ergänzung 3 den Parteien die Art und Weise der Durchführung des Nachhaltigkeitsdialogs. So ist es denkbar, dass der Austausch etwa im Rahmen von Videokonferenzen erfolgt. Weiterhin kann der Nachhaltigkeitsdialog als eine Besprechung mit allen Mietern eines Objekts oder nur mit einem einzelnen Mieter durchgeführt werden.

Da die ausdrückliche Benennung von Ansprechpartnern im Vertrag vor dem Hintergrund schnelllebigem Personenwechsel die Gefahr häufiger Anpassungserfordernisse (ggf. auch in Form von schriftformbedürftigen Nachträgen) birgt, wird hierauf verzichtet.

Falls die Parteien eine noch weiter formalisierte Festschreibung 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.

Sieht der Green Lease etwa aufgrund der Größe des Objekts / der Vielzahl der Mieter einen Nachhaltigkeitsausschuss vor, lässt sich der Nachhaltigkeitsdialog vermutlich am effizientesten in dessen regelmäßigen Besprechungen integrieren. Dabei handelt es sich um ein aus Vermieter- und Mietervertretern bestehendes Gremium, das die Umsetzung der „grünen“ Aspekte der mit den Mietern abgeschlossenen Green Leases unterstützt, z. B. durch die Überwachung der Einhaltung von Vorgaben des Nachhaltigkeitshandbuchs, Auswertung von Verbrauchsdaten, Optimierung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung sowie Erstellung eines jährlichen Nachhaltigkeitsberichts.



4. Inhaltliche Ergänzung 4 (Social und Governance-Aspekte)

Neben den bislang aufgeführten Themen, die hauptsächlich der Verwirklichung der in der Programmklausel in Teil 1, Ziffer I, Regelungsempfehlung 1.1 oder 1.2. formulierten Umweltziele dienen, sollen im Folgenden auch Social und Governance-Aspekte Berücksichtigung finden. Der Fokus des Green Lease auf Umwelt- und Klimaschutz allein wird den aktuellen Marktverhältnissen nicht

Inhaltliche Ergänzung 4.1 (Grundlegende Rechte und Pflichten der Parteien im Hinblick auf die Herstellung von Barrierefreiheit)

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Herstellung bestmöglicher Barrierefreiheit innerhalb des Mietobjekts gemeinsames Ziel ist, um Menschen mit Behinderung den Zugang zu und das Arbeiten in den Räumlichkeiten zu erleichtern. Der Vermieter wird laufend die Ausstattung des Mietobjekts entsprechend den geltenden nationalen und europäischen Vorschriften zur Barrierefreiheit sicherstellen. Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter weitergehende bauliche Veränderungen erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen, es sei denn, die bauliche Veränderung kann dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden.

Zur übergesetzlichen Erfüllung der Anforderungen an die Räumlichkeiten in puncto Barrierefreiheit wird der Vermieter regelmäßig nur dann motiviert sein, wenn er den Mieter an den dabei entstehenden Kosten beteiligen kann. Ob die behindertengerechte Ausstattung des Mietobjekts in jedem Fall, das heißt auch dann, wenn es nicht primär zur Nutzung von Menschen mit Behinderungen gedacht ist, schon nach dem Gesetz eine Modernisierung im Sinne des § 555b BGB dar-

Inhaltliche Ergänzung 4.2 (Recht zur Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen in puncto Barrierefreiheit):

„Zusätzlich zu den Vermietermaßnahmen nach § [Verweis auf die Inhaltliche Ergänzung 1.1 (Recht zu „grünen“ Modernisierungsmaßnahmen und Duldungspflicht)] ist der Vermieter [in Abstimmung mit dem Mieter] auch berechtigt, am Mietobjekt solche Maßnahmen durchzuführen, die dem barrierefreien Gebrauch der Mietsache und dem barrierefreien Zugang zur Mietsache dienen. Die §§ [Verweis auf die inhaltlichen Ergänzungen 1.2 bis 1.5] gelten entsprechend.“

gerecht, die nach einem ganzheitlichen „ESG-Ansatz“ verlangen. Gleichzeitig ist allerdings zu beachten, dass mit dem Mieter auferlegten Pflichten im Bereich „Governance“, also im Bereich der guten Unternehmensführung, schon begriffsnotwendig stark in dessen operative Sphäre eingegriffen wird. Inwieweit die Parteien hier im Mietvertrag entsprechende Regelungen treffen wollen, ist daher in jedem Einzelfall zu untersuchen und zu besprechen.¹⁰⁶ Die vorstehenden Regelungsempfehlungen konzentrieren sich daher zunächst auf soziale Aspekte mit hinreichendem Bezug zum Mietobjekt.

Ein wesentlicher Aspekt sozialer Teilhabe ist die bestmögliche Herstellung von Barrierefreiheit im Mietobjekt. Die folgende Inhaltliche Ergänzung 4.1 dient der Umsetzung diesbezüglicher gesetzlicher Bestimmungen und verpflichtet die Parteien, nach Möglichkeit weitergehende Regelungen zu treffen.

stellt, etwa als Maßnahme, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder welche die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, ist umstritten und höchststrichterlich noch nicht geklärt.¹⁰⁷ Die folgende Inhaltliche Ergänzung 4.2 versteht sich insoweit als zusätzliche Regelung zum Katalog der Modernisierungsmaßnahmen in der Inhaltlichen Ergänzung 1.1 und sollte an entsprechender Stelle im Mietvertrag implementiert werden.

Als weitere Ergänzung sowohl zu Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters als auch Bau- und Ausstattungsmaßnahmen des Mieters bietet sich eine Regelung an, nach der beide Parteien bei der Wahl des damit beauftragten Dienstleisters in besonderem Maße darauf zu achten haben, dass dieser sämtliche einschlägigen arbeitsrechtlichen

Vorschriften erfüllt und ggf. weitergehende Kriterien, die dem Wohl der Mitarbeiter dienen. Zusätzlich kann darauf geachtet werden, vornehmlich ortsansässige Betriebe auszuwählen, um gleichzeitig den lokalen Arbeitsmarkt zu stärken und angesichts ökologischer und ökonomischer Kosten die Anfahrtswege kurz zu halten.

Inhaltliche Ergänzung 4.3 (Beauftragung lokaler Fachbetriebe)

„Soweit der Mieter Ein- und Umbauten nach § [Verweis auf Teil 1, Ziffer III, Regelungsempfehlung 3.1.1] oder der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach §§ [Verweis auf Inhaltliche Ergänzung 1.1 (Recht zu „grünen“ Modernisierungsmaßnahmen und Duldungspflicht)] ff. durchführt, hat er bei der Auswahl der damit beauftragten Fachfirmen und Dienstleister darauf zu achten, dass diese sämtliche geltenden arbeitsrechtlichen Vorschriften erfüllen sowie angemessene Arbeitsbedingungen und faire Löhne für ihre Mitarbeitenden sicherstellen.¹⁰⁸ [Ferner werden die Parteien [sich bemühen] von mehreren gleich qualifizierten Fachfirmen und Dienstleistern diejenigen [zu] beauftragen, deren Standort sich hinsichtlich der Anfahrt und des Transports in einer ökologisch möglichst verhältnismäßigen Entfernung zum Mietobjekt befindet.]“



Gerade für Gewerbeimmobilien relevant ist die Sicherstellung optimaler und gesunder Arbeitsbedingungen innerhalb der Räumlichkeiten. Hier kann

auf die Erreichung und Erhaltung bestimmter Zertifikate hingearbeitet werden, die sich im Markt etabliert haben (beispielhaft sei hier das sog. WELL-Zertifikat des International WELL Building Institute genannt).¹⁰⁹ Für diese Zwecke sei auf die Ausführungen zu den Zertifizierungsspezifischen Regelungsempfehlungen verwiesen (siehe dazu unten Teil 2, Ziffer II.). Möchten die Parteien die wechselseitigen Verpflichtungen nicht auf ein konkretes Zertifikat beziehen, aber dennoch Anstrengungen in diese Richtung unternehmen, bietet sich die folgende Inhaltliche Ergänzung 4.4 an. Neben den hier konkret benannten Umwelt- und Arbeitsbedingungen können die Parteien auch weitere Parameter überwachen, etwa Ernährungs-, Bewegungs- und Gemeinschaftsangebote. Diese Themenfelder können im Einzelfall aber mehr oder weniger tief in die operative Sphäre des Mieters eingreifen und sollten daher fakultativ geregelt werden:

Inhaltliche Ergänzung 4.4 (Sicherstellung gesunder Arbeitsbedingungen):

„Der Vermieter wird [sich bemühen], etwa durch die Installation entsprechender elektronischer Messeinrichtungen, in regelmäßigen Abständen die Raumluft- und Wasserqualität, die Temperatur und die Akustik innerhalb des Mietobjekts [zu] überwachen. Im Rahmen des nach § [Verweis auf die Inhaltliche Ergänzung 3 (Nachhaltigkeitsdialog)] geführten Nachhaltigkeitsdialogs wird der Mieter [sich bemühen,] dem Vermieter in regelmäßigen Abständen über Verbesserungsbedarf im Hinblick auf die Arbeits- und Umweltbedingungen [zu] unterrichten und mit ihm gemeinsam Verbesserungsmöglichkeiten [zu] besprechen.“

Über diese Aspekte hinaus kann es sich unter dem Gesichtspunkt sozialer Teilhabe auch anbieten, Regelungen mit aufzunehmen, nach denen Mieter und Vermieter nach Möglichkeit Gelegenheiten schaffen, die Immobilie auch für die Öffentlichkeit zu „öffnen“. So könnten Teile der Immobilie, die sich dafür eignen – wie etwa größere Säle und Freiflächen – regelmäßig öffentlichen Veranstaltungen gewidmet oder öffentlichen Stellen zur Verfügung gestellt werden.



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, WELL 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 Gebäudeperformance zum Zeitpunkt der Errichtung. Neubauzertifikate sind in der Regel unbegrenzt gültig, sodass nachträgliche Veränderungen nicht zu einer Aberkennung des Zertifikats führen können.

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,] von dem Standard des Zertifikats nicht nachteilig abzuweichen 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 [●] („Trägergesellschaft“) 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 ist insoweit [für eine Frist von [●]] 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.“



Nichterreichung ihrerseits Gewährleistungsansprüche des Mieters begründet (dazu sogleich). 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 § 536a 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 Mängelbeseitigung in ein komplexes Zusammenspiel verschiedener „zertifikatsrelevanter“ Umstände eingegriffen wird.

„Zudem sind die Parteien darüber einig, dass die Erteilung der Zertifizierung innerhalb von [●] Monaten nach Mietbeginn 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 Trägergesellschaft zukünftig erhöhte Anforderungen an die Zertifizierung gestellt werden.“

Optionale Ergänzung 1 aus Mietersicht:

„Falls die angestrebte Zertifizierung innerhalb von [●] Monaten nach Mietbeginn 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; 536b; 536c BGB finden entsprechende Anwendung.“

Optionale Ergänzung 2 aus Vermietersicht:

„§ 536a Abs. 2 BGB findet insoweit keine Anwendung.“

Ähnlich wie bei den Modernisierungsmaßnahmen (siehe oben Ziffer I., Inhaltliche Ergänzung 1 (Energetische Modernisierungsmaßnahmen)) dürften auch im Falle zertifizierungsrelevanter Baumaßnahmen des Vermieters pauschale Einschränkungen der (Kündigungs-)Rechte des Mieters bei formularvertraglicher Vereinbarung AGB-rechtlich problematisch sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn die zertifizierungsrelevanten Maßnahmen eine ähnlich tiefgreifende Wirkung für den Mieter entfalten oder sogar ohnehin gleichzeitig als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Ziffer I., Inhaltliche Ergänzung 1 (Energetische Modernisierungsmaßnahmen) dieses Vertrages zu qualifizieren sind. In diesem Fall sollte sich das Regelungsregime an den in Ziffer I., Inhaltliche Ergänzung 1 (Energetische Modernisierungsmaßnahmen) vorgeschlagenen Regelungen orientieren. Es bietet sich an, vorsichtshalber auch hier auf einen pauschalen Ausschluss sämtlicher Kündigungsrechte des Mieters, ggf. auch unter Belassung des Minderungsrechts des Mieters, zu verzichten. Der Umstand, dass die Erteilung der Zertifizierung durchaus auch im mieterseitigen Interesse liegen kann, spricht in diesen Fällen allerdings gegen eine unangemessene Benachteiligung des Mieters und für die Möglichkeit der Beschränkung seiner diesbezüglichen (Gewährleistungs-)Rechte. Dies gilt erst recht, wenn die Zertifizierungserteilung als vertragswesentliche Eigenschaft vereinbart wird, deren

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 Erlan-

gung einer Zertifizierung bemühen wird, 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 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.

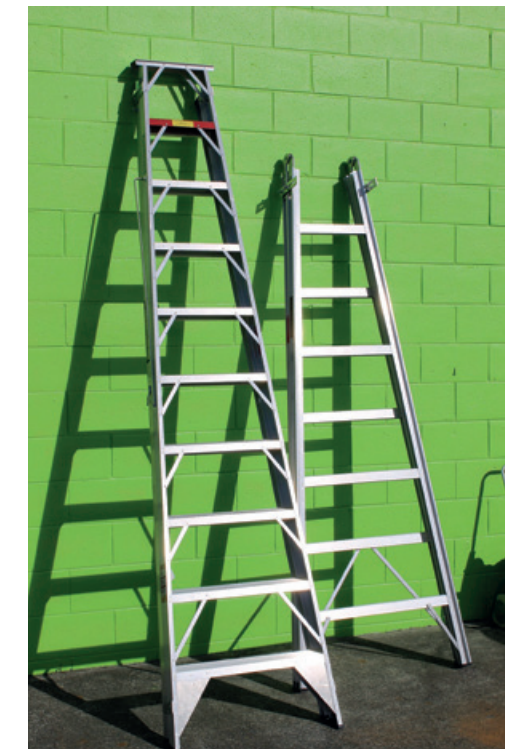
„Die Parteien verpflichten sich, alle für das Fortbestehen der Zertifizierung erforderlichen, gegebenenfalls kostenauslösenden Handlungen vorzunehmen und alles zu unterlassen, was die Zertifizierung gefährden würde. Insbesondere wird der Vermieter bauliche oder gebäudebetriebliche Veränderungen auf die Zertifizierungserfordernisse abstimmen. Ein- und Umbauten des Mieters bedürfen 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. § 536c 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:

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 [●] („Trägersgesellschaft“) 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 Trägersgesellschaft zukünftig erhöhte Anforderungen an die Zertifizierung gestellt werden.“

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; 536b; 536c BGB finden entsprechende Anwendung.“

Optionale Ergänzung 1.2 aus Vermietersicht:

„§ 536a Abs. 2 BGB findet insoweit keine Anwendung.“

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 pauschale 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 dazu unten Teil 2, Ziffer III., Nachhaltigkeitshandbuch) 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. Ein- und Umbauten des Mieters bedürfen 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. § 536c BGB bleibt unberührt.

Für den Fall, dass die Trägersgesellschaft 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 Zertifikatsstufe, 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 Zertifikatsstufe, 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 Zertifikatsstufe, 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

Optionale Ergänzung 3:

„Der Vermieter ist unbeschadet der §§ 555a-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 Ziffer I., Inhaltliche Ergänzung 1 (Energetische Modernisierungsmaßnahmen)] dieses Mietvertrags entsprechend.“

Schließlich könnte geregelt werden, dass ein durch schuldhaftes Handeln 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 Zertifizierungsspezifische Regelungsempfehlung 2), erscheint auch bei Wegfall der Zertifizierungsvoraussetzungen die außerordentliche fristlose Kündi-

„grünen“ Modernisierungsmaßnahmen zu verweisen (siehe oben Ziffer I., Inhaltliche Ergänzung 1 (Energetische Modernisierungsmaßnahmen)) und eine zumindest entsprechende Geltung dieser Regelung für den Fall des „Zertifizierungs-Upgrades“ zu vereinbaren.

gung 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. Weitere Themenkomplexe eines Green Lease

Im Folgenden sollen noch einige weitere Themenkomplexe eines Green Lease ohne konkrete Regelungsempfehlung vorgestellt werden:

1. Mobilität¹¹⁰

Die Nachhaltigkeit einer Immobilie kann dadurch gesteigert werden, dass die Nutzer der Immobilie Anreize zur vermehrten Nutzung nachhaltiger Mobilität erhalten. In diesem Sinne könnte der Vermieter beispielsweise eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen zur Verfügung stellen und der Mieter ÖPNV-Angebote oder Car-Sharing-Möglichkeiten für seine Mitarbeiter bereitstellen. Auch die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist

in diesem Zusammenhang von Bedeutung. Wo dies möglich ist, gilt es lange Anfahrtswege schon im Vorhinein zu vermeiden. In den letzten Jahren (und spätestens seit der COVID-19-Pandemie) hat sich die Arbeit im Büro durch den Vormarsch von Video-, Telefon- und Internetkonferenzen sowie Homeoffice-Möglichkeiten bereits stark gewandelt, was ökologische Nachhaltigkeitsziele befördern kann, wengleich auch soziale Aspekte wie der für die Zusammenarbeit in Teams wichtige direkte Kontakt nicht vernachlässigt werden sollte. Nichtsdestotrotz sollten Mieter ihren Mitarbeitenden hier entsprechende Freiheiten einräumen und sie – wo nötig – durch die Zurverfügungstellung moderner Technik und Ausrüstung unterstützen.

Entsprechende Regelungsvorschläge im Mietvertrag greifen jedoch mehr oder weniger intensiv in die operative Sphäre der Mieter ein. Auch aufgrund etwaiger arbeitsrechtlicher Implikationen werden derartige Interventionen in betriebliche Abläufe des Mieters teilweise kritisch gesehen. Einschlägige Erfahrungen zeigen, dass Regelungen zur nachhaltigen Mobilität in der Praxis wegen des schwachen Immobilienbezugs weniger in Mietverträgen ihren Platz haben sollten, sondern von progressiv aufgestellten Unternehmen – im Sinne ihrer jeweiligen ESG-Strategie – eher eigenverantwortlich umgesetzt werden. Durch das Schaffen von Anreizen, auf nachhaltige Mobilität zurückzugreifen, können sich progressive Unternehmen von der übrigen Branche abheben.

2. Nachhaltigkeitshandbuch¹¹¹

Zur praktischen Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele für das Mietobjekt kann ein sogenanntes Nachhaltigkeitshandbuch sinnvoll sein. 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. Grundsätzlich dürfte das Nachhaltigkeitshandbuch nicht Teil des Mietvertrags und als solches rechtlich nicht bindend sein. Wollen die Parteien aber vereinbaren, dass ein Verstoß gegen den Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuchs Rechtsfolgen nach sich zieht, muss sich der Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuchs in den Klauseln des „grünen“ Mietvertrags wiederfinden oder im Mietvertrag explizit die verbindliche Wirkung des Nachhaltigkeitshandbuchs vereinbart werden.

Das Nachhaltigkeitshandbuch kann z. B. Hinweise zum Wassersparen, Vorschriften 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 Objektnut-

zung 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.

3. Umweltbezogene staatliche Abgaben¹¹²

Die staatliche Umweltregulierung im Gebäudebereich verfolgt im Wesentlichen drei verschiedene Ansätze: Zuerst sind bestimmte obligatorische Vorgaben zwingend einzuhalten, und ggf. sogar bußgeldbewehrt, etwa die des (neuen) GEG. Den zweiten Anknüpfungspunkt bilden Anreizsysteme, die es dem Gebäudeeigentümer leicht und attraktiv machen sollen, freiwillig in die energetische Ertüchtigung seiner Immobilie zu investieren (z. B. die Kredit- und Zuschussförderung der Richtlinien zur Bundesförderung effizienter Gebäude – BEG). Die dritte „Säule“ bildet ein marktwirtschaftlicher Ansatz, nach dem mittels staatlicher Abgaben, die auf umweltbezogene Aspekte des (Miet-)Objekts erhoben werden, die Beibehaltung des „status quo“ wirtschaftlich zunehmend unattraktiv wird.

So ist etwa als Ausprägung dieser dritten Säule die Frage der Aufteilung der staatlichen CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe im Mietverhältnis seit dem 1. Ja-

nuar 2023 durch das CO₂KostAufG¹¹³ ausdrücklich geregelt. Der CO₂-Preis wird bei Gewerbeimmobilien nach § 8 Abs. 1 CO₂KostAufG zunächst zwischen Vermietern und Mietern hälftig geteilt. Abweichende Vereinbarungen zulasten des Mieters sind unwirksam. Ab 2025 soll hier nach dem Vorbild der schon geltenden Aufteilung bei Wohngebäuden ein Stufenmodell eingeführt werden, nach dem die Quote von der energetischen Gebäudequalität abhängt. Je ineffizienter die energetische Gebäudequalität ist, desto größer wird der Anteil, den der Vermieter begleichen muss.

Für den Fall zukünftiger gesetzlicher Änderungen in diesem Bereich und der Einführung vergleichbarer staatlicher Abgaben sollten sich die Parteien, soweit die jeweiligen Bestimmungen hier Spielraum lassen, darüber verständigen, wie diesen am besten entsprochen werden kann und ob sie möglicherweise weitergehende Regelungen treffen wollen. Insbesondere können sie sich, und sei es in Form einer bloßen „Sprechklausel“, bereits im Vorhinein darüber einigen, wie die jeweilige Abgabe im Innenverhältnis zu verteilen ist, um der jeweiligen ökologischen Verantwortung und Einflussmöglichkeit einer jeden Partei gerecht zu werden.

4. Mitarbeiterschulungen¹¹⁴

Eine Verpflichtung des Mieters zur regelmäßigen Schulung seiner Mitarbeiter kann einer effizienten Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele ebenfalls dienlich sein. Solche Klauseln greifen allerdings stark in die operative Sphäre des Mieters ein und bergen daher Konfliktpotential. Wenn gewünscht, kann die Verpflichtung zur Teilnahme an Schulungen mit bestimmter Mitarbeiterzahl und für eine bestimmte Dauer pro Jahr geregelt werden. Zu regeln wäre auch, wer für die Durchführung der Schulungen verantwortlich zeichnet (etwa Nachhaltigkeitsansprechpartner, qualifizierte Mitarbeiter beider Parteien, das Facility Management oder qualifizierte Dritte). Ergänzt werden kann die Regelung zusätzlich (unter Beachtung einschlägiger datenschutz- und arbeitsrechtlicher Bestimmungen) um etwaige Nachweispflichten.

5. Photovoltaikanlagen

Die Nachhaltigkeit einer Immobilie kann auch durch ihre Ausstattung mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) gesteigert werden. PV-Anlagen wandeln Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom um und werden aufgrund ihrer wichtigen Rolle für die Energiewende auch politisch gefördert (siehe z. B. die Strategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zur Ausbau-Beschleunigung von PV-Anlagen).¹¹⁵ Ein auf Nachhaltigkeit bedachter Mietvertrag könnte daher entsprechende Anreize für den Einbau solcher Anlagen setzen, wobei hier aber in jedem Falle eine gesonderte steuerrechtliche und ggf. investmentrechtliche Beratung empfehlenswert ist.¹¹⁶

a) Da Mietverträge regelmäßig eine Klausel beinhalten, wonach bauliche Veränderungen der Mietsache dem Zustimmungsvorbehalt des Vermieters unterstellt sind, könnte beispielsweise eine Ausnahme dieses Zustimmungsvorbehalts für die Installation von PV-Anlagen durch den Mieter geregelt werden.

b) Errichtet der Mieter eine PV-Anlage auf dem Vermietergrundstück, sollte zur Vermeidung sachenrechtlicher Probleme die Bestellung einer sog. Photovoltaikdienstbarkeit in Erwägung gezogen werden. Eine solche wird in der Regel als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) zugunsten des Anlagenbetreibers bestellt und dient dazu, dessen schuldrechtlich eingeräumtes Nutzungsrecht dinglich abzusichern, insbesondere für den Fall der Rechtsnachfolge auf Eigentümerseite. Daneben gewährleistet die Dienstbarkeit, dass die Anlage nach § 95 Abs. 1 S. 2 BGB nicht wesentlicher Bestandteil wird, und somit das Eigentum des Mieters/des Pächters durch den Einbau nicht „verloren“ geht.¹¹⁷

c) Auch wenn je nach Bundesland bereits gesetzlich geregelte „Photovoltaikpflichten“ bestehen,¹¹⁸ könnte der Vermieter darüber hinaus vertraglich zur Errichtung von PV-Anlagen verpflichtet werden. Die Parteien könnten darüber hinaus in Form eines sog. „Mieterstrommodells“ auch vereinbaren, dass der Vermieter dem Mieter Strom zur Verfügung stellt, der mithilfe einer PV-Anlage

auf, in oder an dem vermieteten Gebäude oder anderen Gebäuden in der Nähe produziert und dann vom Vermieter oder – im Fall des Contracting – einem dritten Stromanbieter ohne Einspeisung in die allgemeinen Netze an die Mieter geliefert wird. Der gesetzliche Rahmen für solche Mieterstrommodelle im EEG und Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) wird für Gewerbeimmobilien voraussichtlich ab 2024 mit dem geplanten Gesetz zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung („Solarpaket I“)¹¹⁹ in Umsetzung der „Photovoltaik-Strategie“ des Bundeswirtschaftsministeriums erweitert. Durch die Einführung einer sog. „Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“ sollen Anlagenbetreiber, die den Strom direkt den Mietern zur Verfügung stellen, von Lieferantenpflichten und der Pflicht zur Reststromlieferung befreit werden. Daneben sind über Änderungen des EEG auch Erleichterungen bei der Einspeisung in die allgemeinen Netze geplant.



d) Jedoch sind hier die folgenden steuerrechtlichen Aspekte zu beachten: Für einen ausschließlich eigenes Vermögen verwaltenden Vermieter drohte in der Vergangenheit der Verlust der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG aufgrund der mit dem Betrieb der PV-Anlage verbundenen gewerbesteuerschädlichen Tätigkeit. Allerdings hat der Gesetzgeber mit dem in Kraft getretenen Fondsstandortgesetz den Katalog der gewerbesteuerunschädlichen Nebentätigkeiten unter anderem um Stromlieferungen aus eigenen Energieanlagen im Sinne des EEG (insbesondere Photovoltaikanlagen) und auch aus dem Betrieb von Elektroladesäulen (§ 9 Nr. 1 Satz 3 lit. b) aa), bb) Gewerbesteuergesetz n.F.) erweitert. Das bedeutet im Ergebnis, dass die Erzielung von Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus eigenen Anlagen zur Stromer-

zeugung im Sinne des EEG oder aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge nicht mehr zu einer Versagung der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz führt. Dies gilt allerdings nur, soweit die Einnahmen aus diesen Stromlieferungen 10% der insgesamt mit dem Grundstück erzielten Einnahmen nicht übersteigen und der in einer Photovoltaikanlage produzierte Strom nicht direkt an Letztverbraucher, die nicht Mieter des Anlagenbetreibers sind, geliefert wird. Unschädlich ist insoweit die Einspeisung des produzierten Stroms in das öffentliche Stromnetz sowie die Lieferung von Strom gegen Entgelt an die eigenen Mieter (sog. Mieterstrom). Eine Beschränkung auf Stromlieferungen an die Mieter, deren Mieteinheiten auf dem gleichen Grundstück wie die Photovoltaikanlagen belegen sind, besteht dabei nicht.¹²⁰ Neben der gewerbesteuerlichen Problematik sind allerdings ggf. auch noch steuerrechtliche (beim Mieterstrom) und umsatzsteuerrechtliche (etwa bei der Vermietung von PV-Anlagen) Themen zu beachten.

e) Nennenswert in diesem Zusammenhang ist außerdem der Referentenentwurf des Bundesfinanzministeriums zum Zukunftsfinanzierungsgesetz (ZuFinG), in dem wesentliche aufsichtsrechtliche Erleichterungen für Immobilienfonds bei Investitionen in PV-Anlagen geplant waren, die vor Inkrafttreten des Gesetzes allerdings wieder gestrichen wurden. Demnach sollten offene Immobilienfonds künftig ihre Immobilien mit Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bestücken, selbst betreiben und den generierten Strom ins öffentliche Netz einspeisen dürfen. Nach den bisher geltenden Regeln des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) sind Investitionen in PV-Anlagen für offene Fonds nicht vorgesehen. Erwerb und Bewirtschaftung sind nach der Verwaltungspraxis der BaFin bisher zwar grundsätzlich möglich, allerdings nur in sehr eingeschränktem Maße. Kritiker bedauerten, dass keine entsprechende Anpassung des Investmentsteuergesetzes geplant war und der Betrieb von PV-Anlagen bei Gebäuden weiterhin zu erheblichen steuerlichen Risiken, wie dem sog. Statusverlust als Spezial-Investmentfonds, führen würde. Dies möchte die Bundesregierung voraussichtlich im Jahressteuergesetz 2024, zusammen mit einer Regelung für die ebenfalls aufgeschobenen aufsichtsrechtlichen Erleichterungen, ändern.¹²¹



Teil 3 – 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 womöglich als wenig praktikabel erweist und damit die Akzeptanz „grüner“ Mietverträge im Markt beeinträchtigt, noch werden ernsthafte Vermieter und Mieter, wenn sie den Schritt zu einem Green Lease gehen und dem Vorwurf des „Greenwashing“¹²² vorbeugen möchten, sich auf wenige unspezifische Programmsätze ohne Basis für

I. Bemühens-Verpflichtungen

Der oben in Teil 1 dargestellte Basis Green Lease dürfte auch skeptischen Marktteilnehmern einen leichten Einstieg in die Thematik bieten, wenn man die dort genannten Regelungsempfehlungen – wie jeweils als 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 Nichterreichung kommen dann nämlich regelmäßig nicht in Betracht. Der folgende Formulierungsvorschlag kann von den Parteien individuell und abhängig vom gewünschten Grad an Verbindlichkeit (auch auf jede einzelne Klausel) angepasst werden. Damit Bemühens-Klauseln trotz des – mit Blick auf den Erfolg der eigentlichen Verpflichtung – fehlenden Rechtsbindungswillens einen gewissen

Formulierungsvorschlag für eine Bemühensklausel:

„Bemühen“ im Sinne dieser Regelungen bedeutet, dass die Parteien keinen Erfolg, sondern nur ein technisch und wirtschaftlich zumutbares Tätigwerden [innerhalb einer angemessenen Frist] schulden. Zumutbar ist ein Tätigwerden, wenn dessen Durchführung mit einem angemessenen finanziellen Aufwand (als angemessen verstehen die Parteien in der Regel einen Aufwand pro Maßnahme bis zu [*] Euro) und einem angemessenen zeitlichen Aufwand (abhängig vom Einzelfall) verbunden ist.“

konkrete Handlungsansätze beschränken, sondern zumindest Regelungen zu den wesentlichen Kernelementen des Green Lease berücksichtigen wollen.¹²³

Vor allem 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 ist es auf der anderen Seite, den Marktteilnehmern zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch einen „weichen“, auf Bemühens-Verpflichtungen ausgerichteten 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, Anreizsysteme und verbindliche Verpflichtungen vorgestellt werden.

Effekt haben, ist aber darauf zu achten, dass sie konkret auf den jeweiligen Einzelfall bezogen werden. Insbesondere die im Zusammenhang mit der Bemühens-Klausel beschriebene Tätigkeit oder das damit zusammenhängende Ziel sollte möglichst spezifisch beschrieben werden, so dass die Vertragsparteien zu einem konkreten Handeln oder einer konkreten Zielerreichung angehalten werden, ohne aber einen diesbezüglichen Erfolg zu schulden. Entsprechende Fristen für konkrete Bemühens-Handlungen sollen die Parteien zum Tätigwerden motivieren, ohne dass im Falle fehlenden Erfolgs der Tätigkeit das Damoklesschwert eines Schadensersatzanspruchs über ihnen schwebt. Rechtlich geschuldet bleibt aber ein technisch und wirtschaftlich zumutbares Tätigwerden im Sinne der nachstehenden Bemühensklausel.¹²⁴

II. Verbindliche Verpflichtungen

Im Rahmen des in Teil 2 dargestellten Erweiterten Green Lease könnte – für mit Green Lease bereits erfahrenere Marktteilnehmer – nicht nur eine inhaltliche Erweiterung des Basis Green Lease in Betracht kommen, sondern auch ein größeres Maß an Verbindlichkeit der einzelnen Regelungen (z. B. bei aus Sicht der Parteien besonders wichtigen Regelungen). Dies ließe sich dadurch erzielen, dass man bei den inhaltlichen Regelungsempfehlungen oben in den Teilen 1 und 2 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 „ab-

schreckend“ erweisen, wenn zweifelhaft ist, ob eine Pflichtverletzung zu einem messbaren ersatzfähigen Schaden führt. Auch wenn man in der gegenwärtigen regulatorischen Diskussion argumentieren könnte, dass die Nichteinhaltung bestimmter Green Lease Vorgaben eine Immobilie stärker in die Nähe eines „Stranded Assets“ und damit die Folgen der Pflichtverletzung stärker in den Bereich messbarer Schäden rücken könnte,¹²⁵ stellen sich nach wie vor viele Beweislast-Unsicherheiten sowie Probleme bei der konkreten Schadensbemessung. Um diese Unsicherheiten 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 vereinbarten 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 vereinbarte 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 vereinbarten 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, Flächen zur Förderung von Biodiversität etc.) oder hilfsweise zur Förderung allgemeiner Nachhaltigkeitsziele (z. B. zum Erwerb regulierter Emissionszertifikate zur Kompensation von CO₂-Emissionen oder aber auch zur Unterstützung sozialer Projekte) 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.

III. 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 ESG-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 potenziellen Sanktionsbewehrung bestimmter „grüner“ Regelungsempfehlungen darstellen und die Akzeptanz für „grüne“ Mietverträge bei bisher skeptischen Marktteilnehmern erhöhen können. Bei der Ausgestaltung von Anreizsystemen sind – im Rahmen der jeweils geltenden

Etwaige AGB-rechtliche Risiken¹²⁶ lassen sich diesbezüglich am besten umgehen, indem die Regelungen individuell ausgehandelt, also die hier vorgeschlagenen Beispielklauseln auf den konkreten Einzelfall angepasst, von ihrem Verwender unter Einräumung von Gestaltungs- und Wahlfreiheit gegenüber dem Vertragspartner zur Disposition gestellt werden und somit gar nicht erst der AGB-Kontrolle unterfallen.¹²⁷ Insbesondere dürften die hier verwendeten Regelungsempfehlungen, die zum einen die Möglichkeit der Wahl zwischen einer verpflichtenden Klausel und einer Bemühens-Klausel eröffnen und die vom Verwender vom Wortlaut her mit den einzelnen Wahlmöglichkeiten, die der Vertragspartner ausüben kann, übernommen werden, ausgehandelte Klauseln darstellen. Denn nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung kann auch eine vorformulierte Vertragsbedingung ausgehandelt sein, wenn sie der Verwender als eine von mehreren Alternativen anbietet, zwischen denen der Vertragspartner die Wahl hat. Erforderlich ist hierbei, dass Ergänzungen nicht lediglich unselbstständiger Art bleiben (z. B. Anfügen von Namen oder Vertragsobjekt), der Regelungsgehalt mitbeeinflusst werden kann und die Wahlfreiheit nicht durch Einflussnahme des Verwenders überlagert wird.¹²⁸

gesetzlichen Vorschriften – auf den ersten Blick der Fantasie 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 „Multi-tenant“-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.¹²⁹ Hier besteht viel Raum für vielfältige – vor allem auf monetären Anreizen basierte – Lösungen, die in jedem konkreten Einzelfall zwischen den Parteien individuell zu verhandeln sind und daher hier nicht im Einzelnen dargestellt werden können. Schließlich lassen sich auch noch weitere Anreizsysteme erwägen, die nicht direkt im Zusammenhang mit Kostenersparnissen stehen:

So könnte man beispielsweise 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, Ziffer III.1.a) oder etwaige Erleichterungen für den Mieter im Hinblick auf Pflichtenumfang und Kostentragung bei Rückbaumaßnahmen nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Darüber hinaus könnten auch gänzlich neuartige Wege beschritten werden und – angesichts fortgeschrittener digitaler Möglichkeiten – Mithilfe von Gamification¹³⁰ versucht werden, die Vertragsparteien, zumeist den Mieter, spielerisch zu einer bestimmten Tätigkeit zu motivieren. Das spielerische Element kann dabei vor allem durch den Einsatz von Technik, z. B. durch Apps, und Künstlicher Intelligenz unterstützt werden. Zudem kann dieser Ansatz sowohl im Rahmen eines einzelnen Mietvertrags eingesetzt werden, indem z. B. der Mieter gegen sich selbst beispielsweise im Bereich von Einsparungen „spielen“ kann, als auch im Rahmen mehrerer Mietverträge. So könnten beispielsweise alle Mieter eines Einkaufshauses gegeneinander als „Mitspieler“ antreten und im spielerischen Wettkampf, versuchen, ein vorgegebenes nachhaltiges Ziel zu erreichen. Da es zu keinen Ungleichbehandlungen der Mieter kommen sollte, ist bei diesem Ansatz zu beachten, dass der spielerische und nicht der monetäre Aspekt, z. B. in Form eines Preisgeldes überwiegt. Außerdem müssen datenschutz- und wettbewerbsrechtliche Vorgaben eingehalten werden.

Schließlich dürfte auch die Offenlegung bestimmter wechselseitiger, aber ggf. auch bestimmter Vermieter- oder Mieter-Nachhaltigkeitsziele im Mietvertrag einen Anreiz zu deren Einhaltung setzen (ebenso wie in der Nichterreicherung eine „Sanktion durch Transparenz“ läge). Je nach Willen der Parteien könnte man die wechselseitigen Nachhaltigkeitsbemühungen auch noch – unter Beachtung u.a. auch kartellrechtlicher und datenschutzrechtlicher Vorgaben – über den Mietvertrag hinaus publik machen: Beispielsweise könnte der Vermieter einer „Multi-tenant“-Immobilie auf Basis sachlich messbarer Kriterien einen Wettstreit um den nachhaltigsten Mieter des Gebäudes ausloben, dessen Gewinner dann entsprechend öffentlichkeitswirksam damit für sein Geschäft werben könnte. Auf der anderen Seite ließe sich auch über Möglichkeiten der Mieter nachdenken, die Nachhaltigkeitsbemühungen des Vermieters (z. B. auf dessen Homepage) zu bewerten.

Anmerkungen

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Green Lease 2.0 regelmäßig das grammatikalische Geschlecht (Genus) verwendet, wobei damit ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint sind.

** Besonderer Dank gilt Frau Rechtsanwältin Esther von Bronk und Herrn Ass. Jur. Maximilian Rottmann (beide Freshfields) für die Mitarbeit.

¹ Mitteilung der Europäischen Kommission „Eine neue EU-Strategie (2011-14) für die soziale Verantwortung der Unternehmen (CSR)“ vom 25. Oktober 2011, KOM (2011) 681 endgültig, unter 3.1.

² Mitteilung der Europäischen Kommission „Der europäische Grüne Deal“ vom 11. Dezember 2019, KOM (2019) endgültig, S. 1.

³ Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (Taxonomie-Verordnung, „Taxonomie-VO“).

⁴ Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Offenlegungsverordnung, „Offenlegungs-VO“).

⁵ Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 und der Richtlinien 2004/109/EG, 2006/43/EG und 2013/34/EU hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive, „CSRD“).

⁶ Vgl. z. B. ZIA, Klimaschutzreport (2021), S. 3, abrufbar unter <https://t1p.de/zia-klimaschutzreport>

(zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024); World Economic Forum, New Nature Economy Report II – The Future of Nature and Business (2020), S. 60.

⁷ Vgl. BNP Paribas Real Estate, Green Buildings: Nachhaltiges Bauen in Deutschland weiter auf dem Vormarsch, Beitrag vom 20. April 2023, abrufbar unter <https://t1p.de/green-buildings> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁸ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, seit 1. November 2020 in Kraft; weitere Änderungen sind zum 1. Januar 2023 sowie zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

⁹ ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), abrufbar unter <https://t1p.de/zia-broschuere-2018> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

¹⁰ Obwohl in Zukunft das Thema Green Lease auch im Bereich der Wohnraummiete an Bedeutung gewinnen dürfte, fokussieren sich die folgenden Ausführungen und Regelungsempfehlungen allein auf die Gewerberaumiete (siehe zu den Gründen für die Beschränkung auf die Gewerberaumiete Ziffer V.5. der Einleitung).

¹¹ Die Einführung des Green Lease 2.0 stellt gegenüber dem Green Lease aus 2018 zwar eine zeitgemäße Weiterentwicklung dar, macht diesen aber nicht obsolet. Vor diesem Hintergrund sind Anpassungen von bestehenden Mietverträgen, die Inhalte des Green Lease 2018 zugrunde gelegt haben, nicht zwingend.

¹² Zur Schriftleitung sowie zur Projektgruppe siehe oben S. 6.

¹³ ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), S. 11.

¹⁴ Siehe zum bisher (z. B. auch im Nachhaltigkeitskodex des ZIA) verwendeten „Drei-Säulen-Modell“ beispielsweise Kleine, Operationalisierung einer Nachhaltigkeitsstrategie, 2009, S. 5; Corsten/Roth, Nachhaltigkeit – Unternehmerisches Handeln in globaler Verantwortung, 2012, S. 2.

¹⁵ Vgl. Artikel 2 Nr. 17 Offenlegungs-VO; Artikel 2 Nr. 1 und Artikel 3 Taxonomie-VO.

¹⁶ Vgl. Artikel 1 Taxonomie-VO.

¹⁷ Die von Artikel 9 Taxonomie-VO erfassten Umweltziele sind der Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel, die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und der Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

¹⁸ In den Artikeln 10-15 der Taxonomie-VO wird dargestellt, wann jeweils ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (Artikel 10), zur Anpassung an den Klimawandel (Artikel 11), zur nachhaltigen Nutzung und zum Schutz von Wasser- und Meeresressourcen (Artikel 12), zum Übergang zur Kreislaufwirtschaft (Artikel 13), zur Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (Artikel 14) und zum Schutz und zur Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme (Artikel 15) vorliegt. So heißt es beispielsweise in Artikel 10 der Taxonomie-VO, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz darstellt, wenn sie wesentlich dazu beiträgt, die Treibhausgaskonzentrationen in der Atmosphäre auf einem Niveau zu stabilisieren, das eine gefährliche anthropogene Störung des Klimasystems verhindert, was unter anderem der Fall ist bei (i) Erzeugung, Übertragung, Speicherung, Verteilung oder Nutzung erneuerbarer Energien, (ii) Steigerung der Energieeffizienz sowie (iii) Ausbau sauberer oder klimaneutraler Mobilität. Ferner liegt ein wesentlicher Beitrag zum Übergang zur Kreislaufwirtschaft nach Artikel 13 der Taxonomie-VO zum Beispiel

bei (i) reduziertem Einsatz von Primärrohstoffen, (ii) einer Verbesserung der Recyclingfähigkeit von Produkten und (iii) einer Verringerung an gefährlichen Stoffen und besonders besorgniserregender Stoffe in Materialien und Produkten vor.

¹⁹ Die in Artikel 3 lit. d) Taxonomie-VO vorgesehenen technischen Bewertungskriterien werden von der Europäischen Kommission als delegierte Rechtsakte erlassen. Für die beiden klimabezogenen Umweltziele (d.h. Klimaschutz und Anpassung an Klimawandel) sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 Bewertungskriterien (Technical Screening Criteria) festgelegt worden, abrufbar unter <https://t1p.de/dv-eu-2021-2139> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024). Diese Verordnung wurde am 21. November 2023 mit Wirkung zum Januar 2024 geändert, abrufbar unter <https://t1p.de/dv-eu-2023-2024> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024). Für die vier nicht-klimabezogenen Umweltziele veröffentlichte die Europäische Kommission am gleichen Tag eine weitere Delegierte Verordnung (EU) 2023/2486, die ebenfalls seit Januar 2024 gilt. Neuigkeiten hierzu abrufbar unter <https://t1p.de/dv-eu-2023-2486> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

²⁰ Diese Leitprinzipien sind: OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, einschließlich der Grundprinzipien und Rechte aus den acht Kernübereinkommen, die in der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit festgelegt sind, und aus der Internationalen Charta der Menschenrechte.

²¹ Schrimpf-Döriges, Green and more: Minimum Safeguards gemäß EU-Taxonomie-Verordnung, WPG 2022, S. 1381 (1382 f.).

²² Als Nachhaltigkeitsfaktoren gelten gemäß Artikel 2 Nr. 24 Offenlegungs-VO Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

²³ Vgl. Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungs-VO; ein Beitrag zur Erreichung eines Umweltziels wird beispielsweise an Schlüsselindikatoren für Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffen, Wasser und Boden, für die Abfallerzeugung, und Treibhausgasemissionen oder für die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft gemessen. Zu einem sozialen Ziel hingegen trägt eine Investition bei, wenn sie die Bekämpfung von Ungleichheiten, den sozialen Zusammenhalt, die soziale Integration und die Arbeitsbeziehung fördert oder sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen zugutekommt.

²⁴ Vgl. Artikel 2 Nr. 21 Offenlegungs-VO.

²⁵ Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 zur Darstellung von Informationen in vorvertraglichen Dokumenten, auf Internetseiten und in regelmäßigen Berichten, angepasst durch Delegierte Verordnung (EU) 2023/363 für fossiles Gas und Kernenergie (Delegierte VO (EU) 2022/1288).

²⁶ Anhang 1, Tabelle 2 Nr. 18 der Delegierten VO (EU) 2022/1288.

²⁷ Anhang 1, Tabelle 2 Nr. 19 der Delegierten VO (EU) 2022/1288.

²⁸ Anhang 1, Tabelle 2 Nr. 20 der Delegierten VO (EU) 2022/1288.

²⁹ Anhang 1, Tabelle 2 Nr. 21 der Delegierten VO (EU) 2022/1288.

³⁰ Anhang 1, Tabelle 2 Nr. 22 der Delegierten VO (EU) 2022/1288.

³¹ Anhang 1, Tabelle 1 Nr. 17 und 18 der Delegierten VO (EU) 2022/1288.

³² Am 5. Januar 2023 ist die CSRD auf EU-Ebene in Kraft getreten und muss in den EU-Mitgliedstaaten bis zum 6. Juli 2024 umgesetzt werden. Die CSRD weitet die seit 2014 für bestimmte Unternehmen

von öffentlichem Interesse geltende Non-Financial Reporting Directive (NFRD) hinsichtlich des Kreises der berichtspflichtigen Unternehmen und des Umfangs der Offenlegungsverpflichtung erheblich aus, abrufbar unter <https://t1p.de/csrd-2023-2024> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

³³ Hierbei wird die Berichtspflicht sukzessive auf bestimmte Unternehmen ausgeweitet, angefangen mit der Verpflichtung von Unternehmen mit öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Mitarbeitern. Ab dem 1. Januar 2025 sind dann alle bilanzrechtlich großen Unternehmen und ab dem 1. Januar 2026 alle kapitalmarktorientierten kleinen und mittleren Unternehmen verpflichtet. Die Kategorien, in die Unternehmen aufgrund ihrer Größe eingeordnet werden, orientieren sich nach Artikel 3 der Richtlinie 2013/34/EU an der Bilanzsumme, dem Nettoumsatzerlös und der durchschnittlichen Zahl der Beschäftigten.

³⁴ Der Lagebericht stellt gemäß Artikel 19 der Richtlinie 2013/34/EU den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens dar.

³⁵ Vgl. Artikel 19a und 29a CSRD.

³⁶ Vgl. Artikel 2 Nr. 17 CSRD.

³⁷ Parallel zur Taxonomie- und Offenlegungs-VO soll nach Artikel 29b CSRD eine Konkretisierung der CSRD durch delegierte Rechtsakte erfolgen. Hierzu wurde am 22. Dezember 2023 die Delegierte Verordnung (EU) 2023/2772 veröffentlicht, die allgemeine Anforderungen und Grundsätze der Berichterstattung, aber auch zehn spezifische thematische Standards festlegt. Hierzu zählen Klimawandel, Umweltverschmutzung, Wasser- und Meeresressourcen, biologische Vielfalt und Ökosysteme, Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft, eigene Belegschaft, Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, betroffene Gemeinschaften, Verbraucher und Endnutzer und Unternehmenspolitik. Die Verordnung gilt ab dem 1. Januar 2024 für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen,

abrufbar unter <https://t1p.de/dv-eu-2023-2772> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

³⁸ Vgl. Artikel 1 Offenlegungs-VO.

³⁹ Vgl. Artikel 1 Taxonomie-VO.

⁴⁰ Vgl. Artikel 2 Nr. 17 Offenlegungs-VO und Artikel 3 lit. a) und b) Taxonomie-VO.

⁴¹ Anhang 1, Tabelle 2 Nr. 18 und 19 der Delegierten VO (EU) 2022/1288; beispielsweise in Ziffer 7.1 des Anhangs zur Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139, wo z. B. beim Neubau auf die Gesamtenergieeffizienz oder das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial abgestellt wird.

⁴² Artikel 2 Nr. 17 Offenlegungs-VO.

⁴³ Vgl. Artikel 18 Taxonomie-VO.

⁴⁴ Die Arbeitsgruppe „EU Platform on Sustainable Finance“ hat Vorschläge für eine soziale Taxonomie veröffentlicht, vgl. Final Report on Social Taxonomy (Februar 2022), abrufbar unter <https://t1p.de/social-taxonomy-report-2022> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024). Der Bericht enthält dabei auch Ideen zur Verankerung von Regelungen im Bereich „Governance“, vgl. die Ausarbeitung der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages, Environmental Social Governance (ESG) in der EU-Taxonomie – Bauen, Wohnen und Energie, S. 16 f., abrufbar unter <https://t1p.de/esg-eu-taxonomie> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁴⁵ Der Final Report on Social Taxonomy (Februar 2022) der Arbeitsgruppe „EU Platform on Sustainable Finance“ nennt folgende drei Hauptkriterien für eine sozial nachhaltige Wirtschaftstätigkeit: Menschenwürdige Arbeit, angemessene Lebensstandards und Wohlergehen der Endverbraucher sowie Förderung integrativer und nachhaltiger Gemeinschaften und Gesellschaften, vgl. dort S. 34 f., abrufbar unter <https://t1p.de/social-taxonomy-report-2022> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁴⁶ Vgl. Artikel 3 lit. c), Artikel 18 Taxonomie-VO.

⁴⁷ Vgl. zu den vorherigen Kernelementen: ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), S. 15. Die danach notwendigen Kernelemente waren: (i) Die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb, (ii) die Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen sowie (iii) die ökologisch unbedenkliche Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen.

⁴⁸ Siehe hierzu beispielsweise die Regelungsempfehlung 2.1.2 zum Basis Green Lease unter Teil 1, Ziffer II.1.b und den Vorschlag zum Nachhaltigkeitsdialog im Erweiterten Green Lease unter Teil 2, Ziffer I.3.

⁴⁹ Zur Attraktivität von Nachhaltigkeit unter anderem Lindner-Figura/Sittner, Die Entwicklung des Gewerbebaummietrechts 2022, NJW 2023, S. 1027 (1031); Union Investment, Ergebnisse der Markterhebung 2022 zum nachhaltigen Vermögensmanagement institutioneller Anleger in Deutschland (2022), abrufbar unter <https://t1p.de/union-investment-studien> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024); PwC, Real Estate Benchmark Studie 2021, ESG – der große Wandel in der Immobilienbranche (2021), abrufbar unter <https://t1p.de/re-benchmark-studie-2021> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁵⁰ Unter einem „Stranded Asset“ wird in der Immobilienbranche eine Immobilie verstanden, die aufgrund einer Restriktion des CO₂-Budgets nicht mehr vollumfänglich oder gar nicht mehr genutzt werden kann, vgl. Nietsch, Nachhaltigkeit als Aufgabe vom Compliance? – Grundsatzüberlegungen zur organisatorischen Zuweisung im Unternehmen, CCZ 2023, S. 61 (67).

⁵¹ Beispielsweise hinsichtlich der jüngsten Novelle des GEG: Seit ihrem Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 besteht für Neubauten in Neubaugebieten eine gesetzliche Pflicht zur Deckung der Wärmeversorgung zu mindestens 65% mit erneuerbaren Energien bei neu eingebauten Heizungen. Für sonstige Neu- und

Bestandsgebäude gilt diese Vorgabe in Abhängigkeit vom Alter der bislang eingebauten Heizung und vorbehaltlich bestimmter Härtefallregelungen, sobald die jeweilige kommunale Wärmeplanung vorliegt oder die gesetzlichen Fristen dafür ablaufen. Das ist in Kommunen ab 100.000 Einwohnern ab dem 30. Juni 2026 und für kleinere Gemeinden ab dem 30. Juni 2028 der Fall. Ab dem 1. Januar 2045 muss dann der gesamte Gebäudebestand klimaneutral und mit erneuerbaren Energien beheizt werden.

⁵² Beispielsweise in Australien, Großbritannien, Kanada und den USA; siehe dazu etwa die BBP Leasing Standard Template Clauses (2016) des australischen Better Building Partnership, abrufbar unter <https://t1p.de/bbp-model-lease-clauses> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024) sowie für entsprechende Regelungsvorschläge im Vereinigten Königreich das BBP Green Lease Toolkit (2013), abrufbar unter <https://t1p.de/green-lease-toolkit> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024). Siehe außerdem für das Vereinigte Königreich das NHS Green Leases Framework (2022), abrufbar unter <https://t1p.de/green-lease-clauses-template> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024). Ein Beispiel für Office Green Lease in Kanada ist die Broschüre REALPAC Office Green Lease (2021), abrufbar unter <https://t1p.de/office-green-lease> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024). Auch hat das The Chancery Lane Project Regelungsvorschläge zusammengefasst, abrufbar unter <https://t1p.de/chancery-lane> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁵³ In Frankreich ist ein grüner Anhang („Annexe environnementale“) für größere Gewerbe- und Büromietverträge mit Mietflächen über 2.000 m² seit 2013 sogar verpflichtend, siehe dazu die entsprechende Verordnung auf Basis des französischen Umweltgesetzes: Décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011, abrufbar unter <https://t1p.de/umweltgesetz-frankreich> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁵⁴ Green Lease Guidelines (‘Leidraad Green Lease’ [2011]) des niederländischen Innenministeriums,

abrufbar unter <https://t1p.de/green-lease-guide> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁵⁵ 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 Sweden Green Building Council (Februar 2023), abrufbar unter <https://t1p.de/regelung-schweden> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁵⁶ Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2012), abrufbar unter <http://www.der-gruene-mietvertrag.de> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁵⁷ ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), S. 11.

⁵⁸ ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018). Siehe dazu auch bereits oben in der Einleitung, S. 11.

⁵⁹ Beispielsweise haben sich verschiedene baltische Länder, Verbände, Unternehmen sowie Organisationen zu der Gruppe „Effect4buildings“ zusammengeschlossen mit dem Ziel, die Anzahl der Energieeffizienzmaßnahmen in bestehenden öffentlichen Gebäuden im Ostseeraum zu erhöhen. Zu diesem Zweck sind verschiedene Methoden entwickelt worden, um die Rentabilität zu verbessern, die Finanzierung zu erleichtern und das Risiko von Energieinvestitionen in öffentlichen Immobilien zu verringern. Unterstützt wird das Projekt durch das EU-Förderprogramm Interreg Baltic Sea Region sowie norwegische nationale Fördermittel. Weitere Informationen abrufbar unter <https://t1p.de/green-lease-contracts> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024). Auch in England kam es zur Weiterentwicklung des Green Lease, beispielsweise durch ein (unter anderem) staat-

lich gefördertes Projekt: Model form green lease clauses-template (2022), abrufbar unter <https://t1p.de/green-lease-clauses-template> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁶⁰ So zeigte sich in einer Auswertung von 60 Mietverträgen von Logistikunternehmen, dass rund 75% keinerlei grüne Mietvertragsklauseln enthielten, vgl. <https://t1p.de/trendradar> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024); allgemein zum aktuellen Stand der Green Leases in der Praxis: Sittner in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummieta-HdB, 5. Auflage 2023, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag, Rn. 7 ff.

⁶¹ Der hier vorgestellte Green Lease dürfte zunehmend auch in eine Wechselwirkung mit europäischen Standards in diesem Bereich treten und sich auf dieser Basis künftig dynamisch weiterentwickeln 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 Kernthemen 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 Leases in Europa.

⁶² Alternativ kann auch ein Austausch gegen Elemente des Erweiterten Green Lease erfolgen, wenngleich der Fokus auf die o.g. Kernelemente/-kategorien bei der Gestaltung eines Basis Green Lease besonders zielführend erscheint.

⁶³ 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.

⁶⁴ „Gamification“ beschreibt den Einsatz spielerischer Elemente in einer Umgebung, die eigentlich spielfrei ist. Ziel ist es, die Motivation für eine bestimmte Tätigkeit zu erhöhen, vgl. Haußmann/Schaller, Arbeit als Spiel/spielend Arbeiten – Gamification?, DB 2021, S. 901 (901).

⁶⁵ Zu den Details siehe unten unter Teil 3, Ziffer I. sowie Sittner in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummieta-HdB, 5. Auflage 2023, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag, Rn. 45.

⁶⁶ Siehe unten Teil 2, Ziffer III. 5.

⁶⁷ Auch lässt sich mit dem individuellen Aushandeln in der Regel eine AGB-Kontrolle einer Klausel vermeiden. Eine weitere Abmilderung von AGB-rechtlichen Risiken bietet die Ausgestaltung als bloße Bemühens-Klauseln (siehe zu den Details unter Teil 3, Ziffer I.).

⁶⁸ Es wird wie auch schon für den Green Lease 2.0 erneut die Möglichkeit der Mitwirkung geben, sobald ein Aktualisierungsbedarf für einen Green Lease 3.0 besteht. Für eine dann mögliche Beteiligung wird auf Hinweise unter dem Link der Internetseite des ZIA verwiesen: <https://t1p.de/zia-green-lease> (zuletzt aufgerufen am: 14. Februar 2024).

⁶⁹ Lindner-Figura in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummieta-HdB, 5. Auflage 2023, § 6. Form des Mietvertrages, Rn. 48. Mit dem Referentenentwurf zum Bürokratieentlastungsgesetz IV u. a. eine Abschaffung des mietvertraglichen Schriftformerfordernisses für das Gewerbemietrecht, indem § 550 BGB aus der Verweisung des

§ 578 Abs. 1 BGB gestrichen wird. Gelten soll dies für neu abgeschlossene Mietverhältnisse und für Altverträge nach Ablauf einer zwölfmonatigen Übergangsfrist ab Inkrafttreten des Gesetzes. Zum Stand Februar 2024 befindet sich der Entwurf noch in der Verbändeanhörung. Er ist abrufbar unter <https://t1p.de/entlastungsgesetz> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁷⁰ Vgl. zu ersten Vorstößen bei Green Leases in der Wohnungsmiete Ochs, D.i.i. ist Pionier beim Green Lease für Wohnräume, Immobilienzeitung 23/2023 vom 9. Juni 2023, abrufbar unter <https://t1p.de/iz-green-lease> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁷¹ 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.

⁷² Siehe Fußnoten 73 und 74.

⁷³ Alternativ können auch weitere Ziele der Taxonomie-VO aufgezählt werden: „(...) um auch innovative Wege zur Leistung eines [wesentlichen] Beitrags zum Klimaschutz, der Anpassung an den Klimawandel, der nachhaltigen Nutzung und des Schutzes von Wasser- und Meeresressourcen, dem Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, der Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung oder des Schutzes und der Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme zu beschreiten, (...)“.

⁷⁴ Alternativ: „(...) und gleichzeitig zu gewährleisten, dass die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte sowie die Leitprinzipien aus der Internationalen Charta der Menschenrechte befolgt werden, (...)“.

⁷⁵ Bei den im Basis Green Lease und im Erweiterten Green Lease angebotenen Regelungsempfehlungen in der Variante von Bemühens-Klauseln sollte – neben einer möglichst präzisen Definition des Bemühens – auch eine für den konkreten Einzelfall einschlägige Frist eingesetzt werden (siehe die Einleitung, Ziffer IV.3. sowie einen entsprechenden Regelungsvorschlag in Teil 3, Ziffer I.).

⁷⁶ Beim Datenaustausch sind kartellrechtliche Vorgaben zu beachten, die den Austausch von wettbewerblich sensiblen Informationen zwischen Wettbewerbern verbieten. Dies könnte im Einzelfall dazu führen, dass der Austausch bestimmter wettbewerblich sensibler Daten nicht zulässig ist, wenn der Vermieter in einem (potentiellen) Wettbewerbsverhältnis mit dem Mieter steht. Weiterhin könnte es im Einzelfall für Vermieter unzulässig sein, bestimmte wettbewerblich sensible Daten eines Mieters an einen (potentiellen) Wettbewerber des Mieters weiterzugeben. Darüber hinaus sind beim etwaigen Austausch personenbezogener Daten auch die datenschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere der DSGVO, zu beachten. Siehe zu Letzterem die Regelungsempfehlungen 2.1.1. und 2.1.2.

⁷⁷ Die Verwendung der Daten durch den Vermieter schließt insbesondere ihre Weitergabe an Dritte zu Analyse Zwecken mit ein.

⁷⁸ Beucker/Hinterholzer, Energieeinsparung durch Gebäudeautomation – Ausgewählte Fallbeispiele, Berlin: Borderstep Institut, 2021.

⁷⁹ Insbesondere können Daten zum Zweck der Verarbeitung auch anonymisiert werden.

⁸⁰ Der datenschutzrechtlich Verantwortliche ist verpflichtet, die betroffene Person in präziser, transparenter, verständlicher und leicht zugänglicher Form über die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zu informieren. Die Artikel 13 und 14 DSGVO sehen vor, dass die betroffene Person insbesondere über die Identität des Verantwortli-

chen, die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten (sofern vorhanden), die Verarbeitungszwecke und die Rechtsgrundlage, über etwaige berechnete Interessen, über den Empfänger bei Übermittlung von Daten und auch über eine etwaige Übermittlung in Drittstaaten zu informieren ist. Darüber hinaus umfasst die Informationspflicht auch Angaben zur Dauer der Speicherung, den Rechten des Betroffenen, der Widerrufbarkeit von Einwilligungen, dem Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde sowie die gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung, personenbezogene Daten bereitzustellen. Bei der Erstellung der Datenschutzhinweise sollte sich der Vermieter von seinem Datenschutzbeauftragten beraten lassen. Bei der Erstellung des Informationsblatts sollte – insbesondere in Fällen, in denen Smart Meter zum Einsatz kommen – geprüft werden, ob weitere Anforderungen der Richtlinie 2002/58/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Juli 2002 über die Verarbeitung personenbezogener Daten und den Schutz der Privatsphäre in der elektronischen Kommunikation (sog. ePrivacy-Richtlinie) beachtet werden müssen.

⁸¹ Anders als bei der Wärmeversorgung ist es wegen des einheitlichen Stromnetzes physikalisch nicht möglich zu garantieren, dass der lokal verbrauchte Strom tatsächlich aus erneuerbaren Energien erzeugt wurde. Durch die Wahl eines qualifizierten Ökostromanbieters lässt sich zumindest sicherstellen, dass die verbrauchten kWh an Strom anderweitig nachhaltig erzeugt und ins Netz eingespeist wurden. Siehe dazu unter <https://t1p.de/umweltbundesamt-oekostrom> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

⁸² Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 1. Januar 2024 besteht für Neubauten in Neubaugebieten und in Gebieten mit abgeschlossener kommunaler Wärmeplanung eine gesetzliche Pflicht zur Deckung der Wärmeversorgung zu mindestens 65% mit erneuerbaren Energien für neu eingebaute Heizungen (siehe dazu auch Fn. 51).

⁸³ Siehe auch zur Entwicklung eines Energieoptimierungskonzepts unter Zuhilfenahme des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) Tools unten die Inhaltliche Ergänzung 2 im Erweiterten Green Lease, Teil 2, Ziffer I.2.

⁸⁴ Möchten die Parteien bestimmte Einsparmaßnahmen konkret regeln, bietet sich dies in Katalogform an. Zu denken wäre etwa an: Verwendung ausschließlich energiesparender Leuchtmittel (insbesondere solche mit LED-Technik), Verwendung von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, Nutzung von Geräten mit besonders niedrigem Energieverbrauch, Verwendung wassersparender Geschirrspüler, WCs etc., Reduzierung des Wasserdrucks, Verringerung des Papierverbrauchs, Recycling von Altgeräten usw. Siehe dazu auch ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), Regelungsempfehlungen 2.3.1 bis 2.3.4.

⁸⁵ Vom Verbraucherbegriff sind hier auch Unternehmen/Gewerbe erfasst, denn für die Pflicht zum Einbau kommt es gem. § 29 Abs. 1 Messstellenbetriebsgesetz bei Letztverbrauchern auf den jährlichen Stromverbrauch (ab 6000 kWh/Jahr) an.

⁸⁶ DGNB-Kriterienmatrix ENV1.2 Anlage.pdf (DGNB-Kriterienmatrix ENV1.2 Anlage).

⁸⁷ DGNB-Kriterienkatalog abrufbar unter: <https://t1p.de/dngb-kriterienkatalog> (zuletzt abgerufen am: 14. Februar 2024).



⁸⁸ DGNB-Kriterienmatrix ENV1.2 Anlage.pdf (DGNB-Kriterienmatrix ENV1.2 Anlage).

⁸⁹ DGNB-Kriterienmatrix abrufbar unter: <https://t1p.de/dngb-kriterienmatrix> (zuletzt abgerufen am: 14. Februar 2024).



DGNB-Kriterienmatrix

⁹⁰ DGNB-Kriterienmatrix ENV1.2 Anlage.pdf (DGNB-Kriterienmatrix ENV1.2 Anlage).

⁹¹ DGNB-Kriterienkatalog abrufbar unter: <https://t1p.de/dngb-kriterienkatalog> (zuletzt abgerufen am: 14. Februar 2024).

⁹² Zehelein in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete-HdB, 5. Auflage 2023, § 11. Betriebs- und sonstige Nebenkosten, Rn. 9.

⁹³ Vgl. Sittner in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete-HdB, 5. Auflage 2023, § 24; Green Leases – Der grüne Mietvertrag, Rn. 60 und Schur in Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Auflage, § 556 BGB, Rn. 83 (Stand: 1. Februar 2023), wonach solche anderweitigen Kriterien beispielsweise Schutz und Erhaltung des Gebäudes, ein geringerer Verwaltungsaufwand oder die Zuverlässigkeit und Betriebsgröße des Vertragspartners sein können.

⁹⁴ So Sittner in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete-HdB, 5. Auflage 2023, § 24; Green Leases – Der grüne Mietvertrag, Rn. 60; Schur in Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Auflage, Stand: 1. Februar 2023, § 556 BGB, Rn. 83; Stellungnahme des Rechtsausschusses zu § 556 BGB, vgl. BT-Drs. 14/5663, S. 79; Rips, Die ökologische Kompetenz der Mietrechtsreform, WuM 2001, S. 419 (421).

⁹⁵ Rips, Die ökologische Kompetenz der Mietrechtsreform, WuM 2001, S. 419 (421); Hinz, Klimafreundliche Wärmeversorgung der Mietwohnung, NZM 2022, S. 681 (691).

⁹⁶ Vgl. § 555b BGB i.V.m. § 578 Abs. 2 BGB; so auch Sittner in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete-HdB, 5. Auflage 2023, § 24; Green Leases – Der grüne Mietvertrag, Rn. 60; Rips, Die ökologische Kompetenz der Mietrechtsreform, WuM 2001, S. 419 (421).

⁹⁷ Vgl. Reimann/Achtermann, „Grüne“ Mietverträge zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien (Teil 2), ZfIR 2019, S. 217 (220); Schmid, Betriebskosten – Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes bei der Umlage von Modernisierungskosten, MDR 2014, S. 1237 (1239); Hinz, Klimafreundliche Wärmeversorgung der Mietwohnung, NZM 2022, S. 681 (691).

⁹⁸ Hier könnte sich eine Orientierung an der gängigen 10%-Grenze der BGH-Rechtsprechung zur Umlegbarkeit von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bei Gemeinschaftsflächen anbieten. So auch Sittner in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete-HdB, 5. Auflage 2023, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag, Rn. 61.

⁹⁹ Die vollständige Umlage von Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch ist nach § 10 HeizKV durch vertragliche (Individual-)Vereinbarung zulässig. Ob eine ausschließliche Umlage nach Verbrauch wirksam durch AGB vereinbart werden kann, ist allerdings streitig, vgl. dazu im Überblick Pfeifer in BeckOK Mietrecht, 32. Edition, Stand 1. Mai 2023, § 10 HeizKV, Rn. 9 ff. Nach h.M. ist dies möglich, solange die energetische Gebäudequalität nicht so schlecht ist, dass der Mieter den Verbrauch kaum noch über individuelles Verhalten steuern kann. Erforderlich ist in jedem Fall, dass mit allen Mietern der gleiche Umlageschlüssel vereinbart wird.

¹⁰⁰ Hier könnte man sich an der Frist in § 555c BGB (Mitteilung spätestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme) orientieren.

¹⁰¹ DGNB Kriterienmatrix ENV1.2 Anlage.pdf (DGNB-Kriterienmatrix ENV1.2 Anlage).

¹⁰² Soweit die Vermietermaßnahmen energetische Modernisierungen im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB betreffen, gilt für die Minderung ohnehin ein gesetzlicher dreimonatiger Ausschluss nach § 536 Abs. 1a BGB. Weitergehende Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche ebenso wie das Sonderkündigungsrecht des Mieters können zwar ausgeschlossen werden. Über die AGB-rechtliche Zulässigkeit einer derart weitgehenden Beschränkung der Rechte des Mieters ist aber höchstrichterlich noch nicht entschieden, sodass hier nicht unerhebliche Risiken bestehen können. Für die AGB-rechtliche Risikobewertung dürfte dabei gelten: Je weiter die Parteien sich im Einzelfall zugunsten des Vermieters als regelmäßigen Verwender der AGB vom gesetzlichen Leitbild entfernen, wonach etwa mithilfe der Minderung das infolge der Gebrauchsbeeinträchtigung gestörte Äquivalenzverhältnis des Vertrages wiederhergestellt werden soll, und je weiter sie über Ausnahmenvorschriften wie § 536 Abs. 1a BGB hinausgehen, desto größer ist das Risiko einer Unwirksamkeit nach § 307 BGB (vgl. Schüller in BeckOK Mietrecht, 32. Edition, Stand 01.05.2023, § 536 BGB, Rn. 50; Eisenschmid in Schmidt-Futterer Mietrecht, 15. Auflage 2021, § 536 BGB, Rn. 65).

¹⁰³ Dazu etwa Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage 2021, § 559 BGB, Rn. 6; Theobald/Theobald, Grundzüge des Energiewirtschaftsrechts, 3. Auflage 2013, Rn. 568.

¹⁰⁴ Dafür plädierend, die §§ 307 ff. BGB auf die Frage der Modernisierungsmieterhöhung im Gewerbemietrecht schon nicht anzuwenden, weil es sich dabei nicht um eine Abweichung oder Ergänzung gesetzlicher Bestimmungen im Sinne des

§ 307 Abs. 3 BGB handele, Dickersbach in Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Auflage 2021, Vor. §§ 558-561, Rn. 14 ff.: Es stehe den Parteien daher frei, ob sie die §§ 558 ff. BGB in ihrer Gesamtheit oder nur in einzelnen Teilen für anwendbar erklären.

¹⁰⁵ Für weitere Informationen zum CRREM-Tool siehe die offizielle Website unter <https://www.crrrem.eu/> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

¹⁰⁶ Siehe zu Governance-Aspekten etwa den Corporate-Governance-Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft (CGK-i) des Instituts für Corporate Governance (ICG) (2023), abrufbar unter <https://t1p.de/icg-kodex> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

¹⁰⁷ Dagegen etwa Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage 2021, § 555b BGB, Rn. 109; dafür etwa Artz in MüKoBGB, 9. Auflage 2023, § 555b, Rn. 20.

¹⁰⁸ Unabhängig von dieser Inhaltlichen Ergänzung 4.3 und darüber hinaus verpflichtet seit dem 1. Januar 2024 das Lieferkettensorgfaltgesetz (LkSG) Unternehmen mit mindestens 1000 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in ihren Lieferketten bestimmte menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflichten zu beachten. Verstöße gegen diese Verpflichtungen sind bußgeldbewehrt in einer Höhe von bis zu 8 Mio. Euro oder mit bis zu 2% des Jahresumsatzes. Siehe dazu auch die Informationsseite der Bundesregierung zum Thema Corporate Social Responsibility unter <https://t1p.de/faq-lieferkettengesetz> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

¹⁰⁹ Siehe dazu die Website des WELL Building Instituts unter <https://t1p.de/about-iwbi> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

¹¹⁰ Zu konkreten Regelungsempfehlungen zum Aspekt Mobilität siehe ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), Teil 1, Ziffer I.5.

¹¹¹Zu konkreten Regelungsempfehlungen zum Aspekt Nachhaltigkeitshandbuch siehe ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), Teil 1, Ziffer I.6.

¹¹²Zu konkreten Regelungsempfehlungen zum Aspekt Umweltbezogene staatliche Abgaben siehe ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), Teil 2, Ziffer I.1.

¹¹³Abrufbar unter <https://t1p.de/co2-kosten-aufteilungsgesetz> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

¹¹⁴Zu konkreten Regelungsempfehlungen zum Aspekt Mitarbeiterschulungen siehe ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), Teil 1, Ziffer I.7.

¹¹⁵Siehe hierzu BMWK, Photovoltaik-Strategie – Handlungsfelder und Maßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der Photovoltaik (Stand: 5. Mai 2023), abrufbar unter <https://t1p.de/pv-strategie> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

¹¹⁶Siehe bereits oben die Einleitung, Ziffer V.1.

¹¹⁷Vgl. Voß in Jeromin/Klose/Ring/Schulte/Beerbühl, StichwortKommentar Nachbarrecht, 2021, Photovoltaikanlage, Rn. 13.

¹¹⁸Vgl. dazu z. B. Schäfer/Antoni/Paintner, ZUR 2022, S. 393 ff.

¹¹⁹Siehe hierzu und auch zu den für das noch folgende „Solarpaket II“ geplanten Neuerungen BMWK, Entwurf eines Gesetzes zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieversorgung (Stand 29.06.2023), abrufbar unter <https://t1p.de/solarpaket-pv> (zuletzt aufgerufen am 13. Februar 2024).

¹²⁰Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder („GLE“) vom 17.06.2022 - G 1425, Rn. 12 f.

¹²¹Vgl. dazu den ursprünglichen Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen und des Bundesministeriums der Justiz – Entwurf eines Gesetzes zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen (Zukunftsförderungsgesetz) vom 12. April 2023, abrufbar unter <https://t1p.de/zukunft-investitionen>; die darauf bezogene Pressemitteilung des ZIA vom 12. April 2023, abrufbar unter <https://t1p.de/zia-pv-anlagen> sowie das Zukunftsförderungsgesetz in der am 14. Dezember 2023 verkündeten Fassung unter <https://t1p.de/zukunft-finanzierungsgesetz> (jeweils zuletzt aufgerufen am 13. Februar 2024).

¹²²Zu dem Begriff „Greenwashing“, vgl. Schwarz/Schieffer, Greenwashing – Ermittlung von Greenwashing-Vorwürfen, CCZ 2022, S. 345 (345); Zeidler/Dürr, Greenwashing – Haftungsfallen und ihre Vermeidung, CCZ 2022, S. 377 (377).

¹²³Zu den wesentlichen Kernelementen eines Green Lease siehe bereits oben die Einleitung, Ziffer I.3.

¹²⁴Siehe hierzu bereits oben die Einleitung, Ziffer IV.3.

¹²⁵So hat sich die Europäische Kommission im Dezember 2023 mit dem Parlament und den Mitgliedstaaten politisch auf eine Novellierung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden („EPBD“) verständigt. Ziel ist es, bis 2050 für die Klimaneutralität des gesamten Gebäudebestands zu sorgen. Zu diesem Zweck sollen für Nichtwohngebäude verbindliche Mindest-Effizienzstandards („MEPS“) eingeführt werden. Um ihnen zu genügen, müssen bis 2030 16% und bis 2033 26% der am wenigsten energieeffizienten Gebäude energetisch saniert werden. Für Wohngebäude sollen flexiblere Vorgaben gelten. Die Mitgliedstaaten müssen dafür sorgen, ihren durchschnittlichen Primärenergieverbrauch im Gebäudebestand bis 2030 um 16% und bis 2035 um 20-22% zu reduzieren. Vgl. dazu die Pressemitteilung der EU-Kommission vom 8. Dezember 2023 unter <https://t1p.de/energie-effizienz> (zuletzt aufgerufen am: 13. Februar 2024).

¹²⁶Diese stellen sich insbesondere bei „harten“, d.h. sanktionsbewehrten Verpflichtungsklauseln, dies allerdings nur, soweit diese vom gesetzlichen Leitbild abweichen oder gegen sonstige AGB-rechtliche Grundsätze (wie etwa das Transparenzgebot oder das Verbot überraschender Klauseln) verstoßen. Die in den Regelungsempfehlungen ebenfalls angebotene Variante als bloße Bemühens-Klauseln dürfte AGB-rechtlich deutlich weniger bedenklich sein, da bei diesen Klauseln kein Rechtsbindungswille mit Blick auf den Erfolg eines geschuldeten Tätigwerdens vorliegt. Vgl. dazu auch Sittner in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummieta-HdB, 5. Auflage 2023, § 24; Green Leases – Der grüne Mietvertrag, Rn. 45; a.A. Graf v. Westphalen, Bemühensklauseln in „Grünen“ Mietverträgen – Eine AGB-rechtliche Antwort, NZM 2022, S. 1 (5); Vogel, Implementierung von Green Lease-Vertragsklauseln in Gewerberaummietverträgen, ESG 2022, S. 295 (297).

¹²⁷Fornasier in MüKoBGB, 9. Auflage 2022, BGB § 305, Rn. 37; Stadler in Jauernig, 18. Auflage 2021, BGB § 305, Rn. 9. Vgl. auch ZIA, Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland (2018), S. 16, 52 sowie oben die Einleitung, Ziffer IV.3.

¹²⁸BGH NJW 2003, S. 1313; BGH NJW 2018, S. 2039, Rn. 13; a.A. Graf v. Westphalen, Bemühensklauseln in „Grünen“ Mietverträgen – Eine AGB-rechtliche Antwort, NZM 2022, S. 1 (2).

¹²⁹Siehe hierzu beispielsweise Regelungsempfehlung 2.3 unter Teil 1, Ziffer II.3.

¹³⁰„Gamification“ beschreibt den Einsatz spielerischer Elemente in einer Umgebung, die eigentlich spielfrei ist. Ziel ist es, die Motivation für eine bestimmte Tätigkeit zu erhöhen; vgl. Haußmann/Schaller, Arbeit als Spiel/spielend Arbeiten – Gamification?, DB 2021, S. 901 (901).

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 und pexels.com

Projektbetreuung und V.i.S.d.P.:

Torsten Labetzki, Maximilian Stephan

Stand: Februar 2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Green Lease 2.0 regelmäßig das grammatikalische Geschlecht (Genus) verwendet, wobei damit ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint sind.

Die Publikation wurde gemeinsam erstellt mit:



Freshfields Bruckhaus Deringer



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0
E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14
Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74

 <https://www.linkedin.com/company/ziaev/>

 @ZIAunterwegs