
Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft – Green Lease

Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft – Green Lease

Seit geraumer Zeit ist das Thema Green Lease bei den Stakeholdern der Immobilienwirtschaft gegenwärtig. Wohl jeder in der Immobilienwirtschaft hatte bereits Berührungspunkte mit entsprechenden miet- und pachtvertraglichen Gestaltungen. Als Standard in der Vermietungspraxis durchgesetzt haben sich bisher jedoch nur sehr wenige Green Lease-Regelungen. Dies steht in Widerspruch zu der gerade in den letzten Monaten in der deutschen Immobilienwirtschaft zu beobachtenden verstärkten Orientierung an einer ökologischen, sozialen und nachhaltigen Unternehmensführung und Investitionsstrategie.

Auslöser des Paradigmenwechsels dürften verschiedene regulatorische Tätigkeiten der Europäischen Union sein. Erklärtes Ziel der EU ist es, bis zum Jahre 2050 der erste klimaneutrale Kontinent zu werden. Einen bedeutsamen Schritt in diese Richtung ist die EU durch die sogenannte Offenlegungsverordnung gegangen, die am 10. März 2021 in Kraft getreten ist, die Taxonomieverordnung und weitere Rechtsakte sind gefolgt bzw. werden folgen. Das übergeordnete Ziel der Offenlegungsverordnung ist es, Transparenz darüber zu schaffen, ob es sich bei einem auf dem Finanzmarkt angebotenen Produkt um ein nachhaltiges Produkt handelt. Diese Entwicklung wird Folgewirkungen haben, auch für die Gestaltung von Miet- und Pachtverträgen.

Bedeutung von Green Lease-Regelungen

Was überhaupt unter dem Schlagwort Green Lease zu verstehen ist, folgt bisher nicht aus einer gesetzlichen Begriffsdefinition. Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) sieht als Green Lease einen auf Nachhaltigkeit gerichteten Mietvertrag an, der durch seine besondere Ausgestaltung – ggf. flankiert durch die Anforderungen einer etwa vorhandenen Zertifizierung der vermieteten Immobilie – den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll.

Regelungsvarianten

Bisher lassen sich zwei Gruppen von Green Lease-Regelungen ausmachen, die sogenannten Basis Green Lease-Regelungen und die Erweiterten Green Lease-Regelungen. In der Mietvertragsgestaltung vorherrschend ist derzeit die Übernahme einzelner Bestimmungen der Basis-Variante, wie insbesondere Regelungen

- zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb, z.B. Regelungen zu Reinigung und Abfall, zur infrastrukturellen Einbindung des Mietobjektes, zur Mobilität der Nutzer und zur weiteren Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen des Vermieters, seltener des Mieters;
- zum Energieverbrauch und zu Emissionen im Gebäudebetrieb und durch den Betrieb des Mieters, z.B. Regelungen zum Austausch von Daten über den Energieverbrauch, zur Einsparung von Energie und Trinkwasser, zur Förderung von nachhaltigen Energiequellen und zur Reduzierung von Emissionen und von Abfällen;

- zu Erhaltungs- und sonstige baulichen Maßnahmen, z.B. Regelungen zur ökologisch unbedenklichen Umsetzung derartiger Maßnahmen, etwa durch Verbote der Verwendung bestimmter umweltschädlicher Baustoffe und Gebote zur Einhaltung bestimmter bauökologischer Vorgaben bei Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Darüber hinaus umfassen die Erweiterten Green Lease-Regelungen insbesondere

- Inhaltliche Ergänzungen zu den vorbenannten Basis Green Lease-Regelungen;
- Objektspezifische Ergänzungen im Falle einer Zertifizierung des Gebäudes;
- Vorschläge zur Durchsetzung der grünen Regelungsempfehlungen, beispielsweise durch Weitergabe von Ersparnissen.

Die Erweiterten Green Lease-Regelungen richten sich dabei zumeist an Parteien, die bereits Erfahrungen mit Green Lease-Regelungen gemacht haben oder ein erweitertes Engagement in Bezug auf die Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen zeigen wollen.

Wie erwähnt ist die Gestaltungspraxis von der flächendeckenden Verwendung Erweiterter Green Lease-Regelungen noch sehr weit entfernt. Selbst Basis Green Lease-Regelungen sind noch nicht in jedem Klauselwerk großer Projektentwickler oder Investoren anzutreffen. Lediglich Regelungen zur ordnungsgemäßen Mülltrennung darf man schon heute als eine Green Lease-Standardregelung in vielen Miet- und Pachtverträgen begreifen.

Klauselgestaltung

Bei der Gestaltung von Green Lease-Regelungen ist danach zu unterscheiden, ob es sich um Individualvereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien handelt oder um einseitig gestellt vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne der §§ 305 ff. BGB. Da bisher allein eingeschränkt auf Literatur und Rechtsprechung zurückgegriffen werden kann, ist es aus rechtlicher Sicht empfehlenswert, Green Lease-Regelungen individualvertraglich auszuhandeln. Praktisch ist das freilich nicht, denn für eine nachhaltige Gebäudenutzung durch alle Mieter oder Pächter wird man auf gleichartige Regelungen angewiesen sein.

Sofern mietvertragliche Regelungen als Allgemeine Geschäftsbedingungen gestellt werden, ist darauf zu achten, dass erhöhte Wirksamkeitsvoraussetzungen bestehen. Sofern ein angerufenes Gericht eine unangemessene Benachteiligung des Nichtverwenders unter Abweichung von gesetzlichen Regelungen feststellt, kann eine Regelung als unwirksam qualifiziert werden. Es gelten dann die gesetzlichen Vorgaben. Bei solchen Green Lease-Regelungen, die eine Kostenübernahme der Mieter- oder Pächterseite im Rahmen von Betriebs- oder Nebenkosten vorsehen, ist eine besonders sorgfältige Klauselgestaltung erforderlich. Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist dabei streng zu beachten. Häufig ist indessen der ökologische beste oder nachhaltigste Betrieb einer Immobilie nicht der kostengünstigste für den aktuellen Nutzer. Dann dürften wohl Kostenbegrenzungen zu regeln oder andere Schutzmechanismen für den Mieter oder Pächter in den Vertrag aufzunehmen sein, die das Verdikt einer unangemessenen Benachteiligung verhindern. Beispielhaft hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters bezeichnet, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen; ein Verstoß gegen diese Nebenpflicht kann zu

einem Schadensersatzanspruch führen, der sich auf Freihaltung des Mieters von den unnötigen Kosten richtet.

Ausblick

Derzeit besteht keine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung zur Implikation von Green Lease-Regelungen in einem Miet- oder Pachtvertrag. Für die Zukunft ist dies nicht auszuschließen. Außerdem werden die auf Ebene der EU bereits begonnenen finanzmarktregulatorischen Prozesse und ein zunehmender gesellschaftlicher Druck auf die Immobilienbranche dazu führen, dass Unternehmen das Thema Nachhaltigkeit auch bei Vermietung und Verwaltung von Immobilien immer mehr in den Blick nehmen müssen.

Kaum eine andere Branche hat anerkanntermaßen ähnlich herausragendes Potenzial, einen wichtigen Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu leisten, wie die Immobilienbranche. Die Erarbeitung eines effizienten ESG (Environmental Social Governance)-Konzeptes wird daher für die Stakeholder der Immobilienwirtschaft zu einem unerlässlichen Baustein zukunftsorientierten Wirtschaftens werden. Nachhaltige Investitionen bedingen die Schaffung nachhaltiger Immobilien, deren ökologische Qualität nicht allein durch die Verwendung umweltgerechter Baumaterialien in der relativ kurzen Planungs- und Bauphase zu sichern ist, sondern auch durch Bestimmungen über eine umwelt- und ressourcenschonende Nutzung während der jahrzehntelangen Betriebsphase. Miet-, Pacht- und Facility Management-Verträge sind die Regelungsorte dafür, Green Lease-Regelungen werden sich durchsetzen.

Gern unterstützen wir Sie bei der Implementierung eines individuellen Green Lease-Konzeptes, das die Marktgängigkeit Ihrer neuen Projektentwicklung und die Zukunftsfähigkeit Ihres Immobilienportfolios sichert.

Quellenangaben:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Die Immobilienwirtschaft, Green Lease – der grüne Mietvertrag für Deutschland, 2. Auflage 2018.

² ZIA, a.a.O.

³ ZIA, a.a.O.

BGH, Urteil vom 28. November 2007 – VIII ZR 243/06.

Ansprechpartner:

Petra Swai
Tel: +49 40 3609945523
pswai@kpmg-law.com

