

# **Green Lease – ESG-konforme Gewerberaumvermietung**

DMT-Programm 2025

Freitag, den 28. März 2025

Arbeitskreis Block I

**Dr. Stefan Schlimm**

**Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

<b>Green Lease – ESG-konforme Gewerberaumvermietung</b> .....	1
<b>Vorbemerkung</b> .....	1
<b>Einleitung</b> .....	1
<b>Teil 1: Überblick: ESG – Definition und Bedeutung</b> .....	3
I. <b>Environment, Social and Governance (ESG)</b> .....	3
II. <b>Betroffene Unternehmen in der Immobilienwirtschaft</b> .....	4
III. <b>Verantwortungskreis</b> .....	4
IV. <b>Die Bedeutung der einzelnen ESG-Kriterien für die Geschäftsraummiete</b> .....	5
1. <b>Environment (Umwelt)</b> .....	5
2. <b>Social (Soziales)</b> .....	7
3. <b>Governance (Unternehmensführung)</b> .....	8
<b>Teil 2: Aktuelle Rechtslage – Gesetzliche Grundlagen und Pflichten</b> .....	9
I. <b>Vorarbeit und Grundlage</b> .....	9
1. <b>Agenda 2030 – Sustainable Development Goals (SDGs)</b> .....	9
2. <b>ESG-Diskussion im Anschluss an das Pariser Klimaabkommen 2015</b> .....	9
3. <b>EU-Green Deal – Zentrales Kernelement aller Regelwerke</b> .....	9
II. <b>Internationale Regelungen</b> .....	10
1. <b>Offenlegungsverordnung/ Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU) 2019/2088 (Offenlegungs-VO, SFDR)</b> .....	10
2. <b>Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-VO)</b> .....	12
3. <b>Corporate Sustainability Reporting Directive (EU) 2022/2464 (CSRD)</b> .....	14
4. <b>EU-Lieferkettenrichtlinie/ Corporate Sustainability Due Diligence and amending Directive (EU) 2024/1760 (CSDDD)</b> .....	18
5. <b>Weitere Bestrebungen der EU – Novellierungen und Inkrafttreten neuer Verordnungen</b> .....	19
III. <b>Green Building-Zertifikate</b> .....	20
1. <b>Der Zertifizierungsvertrag</b> .....	21
a) <b>Vertragsrahmen</b> .....	21
b) <b>Prüfungsumfang der Zertifizierungsstelle</b> .....	21
2. <b>Einzelne Zertifizierungssysteme</b> .....	22
a) <b>DGNB-Zertifizierungssystem</b> .....	22
b) <b>LEED-Zertifizierungssystem</b> .....	24
c) <b>BREEAM-Zertifizierungssystem</b> .....	24
IV. <b>Nationale Gesetze</b> .....	26
1. <b>Gebäudeenergiegesetz (GEG)</b> .....	26
2. <b>Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)</b> .....	28

3.	Anstehende Änderungen auf nationaler Ebene und nach dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz vom 24.07.2024 .....	29
<b>Teil 3: Basis Green-Lease – Wesenszüge eines grünen Mietvertrages .....</b>		<b>31</b>
I.	<b>Allgemeines.....</b>	<b>31</b>
1.	Begriff des Green Lease.....	31
2.	Anwendungsbereich: ESG-konforme Gebäude .....	32
3.	Grundlegender Vertragsinhalt .....	32
4.	Mietrechtliche Zulässigkeit .....	32
II.	<b>Formularmäßige Gestaltungsmöglichkeiten .....</b>	<b>33</b>
1.	Verpflichtungsklauseln, Obliegenheiten oder Bemühens-Klauseln .....	33
2.	Die Regelungsempfehlungen des ZIA.....	34
3.	Vertiefung: Der Begriff des Bemühens .....	35
4.	Exkurs: Problem Sollbeschaffenheit der Mietsache .....	36
III.	<b>Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten .....</b>	<b>39</b>
IV.	<b>Einzelne Basisklauseln .....</b>	<b>39</b>
1.	Präambel.....	39
2.	Generalklausel zum Austausch von Daten (Datenschutz).....	41
3.	Verbrauch und Emissionen.....	41
4.	Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb .....	42
V.	<b>Erweiterte Green Lease Klauseln – Ergänzende Regelungen und Vertiefungen .....</b>	<b>42</b>
VI.	<b>Herausforderung in der Praxis.....</b>	<b>43</b>
1.	Die Gefahr von Greenwashing in der Geschäftsraummiete .....	43
2.	Überregulierung bei „grünen Mietverträgen“ .....	44
VII.	<b>Ausblick in der Geschäftsraummiete .....</b>	<b>44</b>

## Green Lease – ESG-konforme Gewerberaumvermietung

### Vorbemerkung

Die nachstehenden Ausführungen haben sich zum Ziel gesetzt, die in den vergangenen Jahren immer weiter zunehmende Regelungsdichte zum allumfassenden (Ober-) Begriff „ESG“ darzustellen und anschließend den Leser<sup>1</sup> in den Meinungsstand zu wesentlichen Aspekten eines nachhaltigen Geschäftsraummietvertrages zu versetzen.

Dabei wird im ersten Teil dieses Beitrags eine Übersicht zu der (historischen) Entwicklung hin zu der heutigen Bedeutung von ESG gegeben. Anschließend werden in einem zweiten Teil der Stand heute<sup>2</sup> wesentlichen (aktuellen) gesetzlichen – internationalen wie nationalen – Regelungen aufgeführt, um schließlich in einem dritten Teil Wesenszüge eines grünen Mietvertrages herzuleiten und anhand von Fallbeispielen die Praxisprobleme bei der Vertragsgestaltung aufzuzeigen. Dabei können sowohl der Überblick zu den maßgeblichen Gesetzesgrundlagen als auch die Ausführungen zu (formulärmäßigen) Gestaltungsmöglichkeiten eines grünen Mietvertrages nur einen Annäherungsversuch für ein Themengebiet bilden, das aktuell und in den kommenden Jahren weiterem erheblichen politischem, wirtschaftlichem sowie sozialem Einfluss und damit zahlreichen (gesetzlichen) Änderungen unterliegen wird. Die jüngsten Ankündigungen der EU Kommission Ende Februar 2025, dass vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise in Europa und harter Konkurrenz aus den U.S.A. und China der „Green Deal“ zur Klimapolitik erhebliche Änderungen/Anpassungen erfahren wird, belegen dies eindrucksvoll. Der nachstehende Beitrag kann daher nur eine Momentaufnahme bilden und soll zur „Sensibilisierung“ im Umgang mit „Green-Lease-Klauseln“ beitragen.

### Einleitung

ESG prägt grundlegend nicht nur zahlreiche Branchen in den Kategorien Lieferketten, Dienstleistung und Produktion – wie bspw. Textilunternehmen oder Autohersteller – sondern verändert insbesondere die Immobilienwirtschaft, der im Rahmen der Klimaentwicklung eine besondere Rolle zukommt.<sup>3</sup> Gebäude sind bei Berücksichtigung der indirekten Gebäudeemissionen (z.B. Herstellung, Errichtung, Instandsetzung) für 40 Prozent der Gesamtemissionen verantwortlich.<sup>4</sup> Zudem hat die Immobilien- und Bauwirtschaft einen maßgeblichen Einfluss auf die Reduktion von CO<sub>2</sub>: Immobilien sind für mehr als 30% der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich.<sup>5</sup> Dies unter anderem auch deshalb, da ca. 55 % der Gebäude weiterhin mit fossilen Brennstoffen (insb. Erdgas und Erdöl) beheizt werden. Nicht zuletzt im Hinblick auf die Zielvorstellungen der Politik, bis 2050 (oder früher) einen

---

<sup>1</sup> In diesem Beitrag wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

<sup>2</sup> Stand: März 2025.

<sup>3</sup> Arntzen/Abele, in: BB 2023, 2823 - Der Umgang mit ESG-Kriterien im Rahmen der Due Diligence bei M&A- und Private Equity-Transaktionen, Ziff. II. 6. a) f.

<sup>4</sup> Schmidt, in: Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaummieta, ESG 2022, 130, S. 132, Ziff. IV. f.

<sup>5</sup> Publikation des BMWK vom 24.04.2023 - Energieeffizienz in Zahlen, S. 26, Ziff. 3.4 CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der Verbrennung von Brennstoffen zur Energiewandlung f.

CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudestandard umzusetzen, gewinnen sogenannte „Green Lease-Verträge“ in der Geschäftsraummiete zunehmend an Bedeutung.<sup>6</sup>

Mithin steigt kontinuierlich der Druck auf Unternehmen, sich im Zusammenhang mit dem Klimawandel mit ökologischen, sozialen und auf die Unternehmensführung bezogenen Nachhaltigkeitsaspekten auseinanderzusetzen, um eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien sicherzustellen. Zudem nimmt die Nachfrage von Investoren stetig zu: Immer mehr Anleger planen, in ESG-fokussierte Unternehmen zu investieren.<sup>7</sup> Kapitalgeber fokussieren sich aufgrund anstehender Regulierungswellen der EU und bedenken die Auswirkungen schlechter Kennziffern in Sachen Emissionen und Ressourcenverbrauch auf die eigene (grüne) Bilanz insbesondere bei Finanzierungsfragen.<sup>8</sup> Es ist davon auszugehen, dass ESG-Kriterien in Zukunft bonitätsrelevant(-er) und somit eine Grundvoraussetzung für einen sicheren Kapitalzugang am Finanzmarkt sein werden.<sup>8</sup> Green-Lease-Verträge gelten ferner unter Investoren als zentral für das Nachhaltigkeitsmanagement.<sup>9</sup> Laut dem Halbjahresreport von Blackprint erreichten sowohl die Anzahl als auch das Finanzierungsvolumen deutscher Start-ups mit Immobilienbezug im ersten Halbjahr 2024 neue Bestmarken, wobei das mit Abstand meiste Kapital in Unternehmen floss, die sich mit erneuerbaren Energien beschäftigen.<sup>10</sup> Demzufolge beginnen immer mehr Unternehmen, ESG-Standards in ihre Portfolios zu integrieren. Weltweit setzen sich eine Vielzahl an Unternehmen ambitionierte ESG-Ziele, doch nur sechs Prozent realisieren die dafür erforderlichen Maßnahmen in voller Konsequenz.<sup>11</sup>

Ein Baustein für die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen kann der Abschluss von „Green-Lease-Verträgen“ bzw. die Vereinbarung von sogenannten „grünen“ Klauseln (Green-Lease-Klauseln) im Mietvertrag sein. In Anbetracht des stetigen Wandels und der zunehmend umfangreicher werdenden Regulatorik der Europäischen Union und des nationalen Gesetzgebers drängt sich zunehmend die Frage nach deren – allgemein anerkannter, jedoch in der juristischen Praxis nichtexistierender – Standard-Formulierung und der nachhaltigen Gestaltung gewerblicher Mietverhältnisse (im engeren Sinne) auf.

Um das Konzept von Green Leases im Bereich der Geschäftsraummiete besser zu verstehen, ist es wichtig, zunächst einen Überblick über die Regulierung von ESG-Themen sowohl in Deutschland als auch in der Europäischen Union zu gewinnen und ein fundiertes Grundverständnis dafür zu entwickeln. Dies bildet die Grundlage, um im nächsten Schritt den grünen Mietvertrag wirksam zu gestalten und seine Inhalte entsprechend festzulegen. Es hilft, die Rahmenbedingungen und Einschränkungen zu erkennen und bietet Entscheidungsspielraum, in welchem Umfang sich die Parteien zu nachhaltigen Praktiken verpflichten möchten.

---

<sup>6</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR/Geldmacher, 5. Aufl. 2024, § 3 Rn. 273a f.

<sup>7</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 1, Kapitel 1 f.

<sup>8</sup> Gerke, in: EY-Publikation vom 02.06.2023 - Nachhaltigkeit gewinnt bei der Finanzierung an Bedeutung, abrufbar unter: [https://www.ey.com/de\\_de/strategy-transactions/esg-anforderungen-der-banken-erfordern-vorbereitung](https://www.ey.com/de_de/strategy-transactions/esg-anforderungen-der-banken-erfordern-vorbereitung).

<sup>9</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR/Geldmacher, 5. Aufl. 2024, § 3 Rn. 273a f.

<sup>10</sup> Schüppler, in: Immobilien Zeitung, Artikel vom 25.07.2024 – Zahl der deutschen Proptechs steigt auf über 1.000, abrufbar unter: <https://www.iz.de/innovationen/news/-zahl-der-deutschen-proptechs-steigt-auf-ueber-1.000-2000027186>. Kritisch zu dem Report: <https://www.immobiliengenerator.de/proptech-report-2024-warum-die-zahl-1-8-milliarden-alarmierend-ist-21082024>

<sup>11</sup> PwC Deutschland-Studie vom 14.02.2023, abrufbar unter: <https://www.pwc.de/de/pressemitteilungen/2023/esg-studie-grosse-ambitionen-geringer-tatendrang-nur-ein-drittel-der-unternehmen-hat-massnahmen-zur-emissionsreduzierung-umgesetzt.html>.

## Teil 1: Überblick: ESG – Definition und Bedeutung

### I. Environment, Social and Governance (ESG)

ESG steht als Abkürzung für die drei zentralen Aspekte der Nachhaltigkeit in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft: Environment (Umwelt), Social (Soziales/Gesellschaft) und Governance (Unternehmensführung).<sup>12</sup>

Grundsätzlich sollen die ESG-Kriterien als Leitprinzipien für Unternehmen, Investoren und Institutionen dienen, um Umweltauswirkungen und soziale Folgen sowie auch die Qualität der Unternehmensführung bei ihren Entscheidungen und Bewertungen zu berücksichtigen.<sup>13</sup> Sie werden zunehmend in den Finanzsektor integriert und von Investoren, Unternehmen und Institutionen als wichtiger Maßstab für nachhaltige und verantwortungsbewusste Entscheidungen genutzt.<sup>13</sup> Während der Begriff ESG häufig im Zusammenhang mit Investitionen verwendet wird, umfassen die Interessenträger auch Kunden<sup>14</sup>, Lieferanten und Mitarbeiter, die sich zunehmend dafür interessieren, wie nachhaltig die Geschäftstätigkeit einer Organisation ist. Die Immobilienwirtschaft nutzt natürliche Ressourcen im erheblichen Maße und ist – beispielsweise durch den Einsatz von natürlichen Baumaterialien oder durch die Wasser- und Energieversorgung eines Gebäudes – selbst von diesen Ressourcen abhängig, weshalb möglichst nachhaltig agiert werden sollte.<sup>15</sup>

ESG ist mithin ein sehr strategisches und unternehmerisches Thema: Unternehmen, die über eine ambitionierte und integrierte ESG-Strategie verfügen, wachsen schneller, sind profitabler und resilienter.<sup>16</sup> Der Hintergrund ESG-orientierter Investitionen liegt jedoch nicht nur darin, finanzielle Renditen zu erzielen, sondern auch positive Auswirkungen auf die Umwelt, die Gesellschaft und das Unternehmensmanagement zu haben.

#### Rückblick

Die Geschichte von ESG beginnt in den 1960er-Jahren mit der Entstehung ethischer Investmentfonds, die für Unternehmen in umstrittenen Branchen wie Tabak und Alkohol zwecks Wechselwirkung von Wirtschaftswachstum und Umweltauswirkungen entwickelt worden sind.<sup>17</sup> In den 1970er-Jahren, im Zuge von Umweltbewegungen, sind Umweltkriterien für Investoren immer wichtiger geworden.<sup>17</sup> Die Vereinigten Staaten haben 1971 die erste Umweltkonferenz abgehalten, bei der 26 Prinzipien entwickelt worden sind, die die Wechselwirkungen zwischen wirtschaftlichem Wachstum und Umweltauswirkungen thematisierten.<sup>17</sup> In den 1980er- und 1990er-Jahren rückten schließlich soziale Kriterien wie Arbeitsbedingungen in den Vordergrund.<sup>17</sup> Der erste Aktienindex „Domini 400 Social Index“ für „soziales Investieren“ ist 1990 eingeführt worden;<sup>17</sup> dieser ermöglichte es Anlegern, auf Basis nachhaltiger Aspekte zu investieren. In den späten 1990er- und 2000er-Jahren gewannen Governance-Kriterien an Bedeutung, insbesondere nach Skandalen wie „Enron“ und „WorldCom“, die eine transparente Unternehmensführung, eine unabhängige Aufsicht und die Vermeidung von Interessenkonflikten erforderlich machten.<sup>17</sup>

<sup>12</sup> Wiss. Dienste des Bundestages, Ausarbeitung WD 5 - 3000 - 125/22, S. 4, Ziff. 1 f.

<sup>13</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 2, Kapitel 1, Ziff. 1.1 f.

<sup>14</sup> Um die Lesbarkeit sowie das textliche Verständnis zu gewährleisten, wird keine gendergerechte Sprache verwendet. Alle nachstehenden Formulierungen sprechen gleichermaßen alle Geschlechter (männlich, weiblich, divers) an.

<sup>15</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA), in: Green Lease 2.0, S. 12, Einleitung f.

<sup>16</sup> Zimmermann, in: ESG 2024, 26 - ESG ist ein Strategiethema, Einleitung f.

<sup>17</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 2-3, Kapitel 1, Ziff. 1.2 f.

Ein bedeutender Schritt war der von den Vereinten Nationen initiierte Global Compact, eine freiwillige Initiative für Unternehmen zur Einhaltung von Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung.<sup>17</sup> Der Begriff ESG und ein erstes Konzept sind basierend auf den „Six Principles for Responsible Investment“ (PRI) der Vereinten Nationen im Jahre 2004 eingeführt worden, um Anlegern und Analysten fundierte Entscheidungsgrundlagen zu bieten. ESG ist heute ein integraler Bestandteil der Unternehmensführung und von Investmentstrategien und wird aller Voraussicht nach auch in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Dennoch ist es wichtig zu beachten, dass Initiativen wie der Global Compact oder einige seiner Mitglieder (Coca-Cola, Nike etc.) oft dem Vorwurf des Greenwashings ausgesetzt sind. Dies verdeutlicht den schmalen Grat zwischen ernsthaftem Interesse und reinen Profitabwägungen sowie Schein-Engagement, dem sich solche Initiativen ausgesetzt sehen. Es bleibt entscheidend, diesen Balanceakt effektiv zu überwachen und ernsthafte Bemühungen von reinem Marketing zu unterscheiden.

## II. Betroffene Unternehmen in der Immobilienwirtschaft

Die ESG-Kriterien sind für Bauherrn, Immobilienentwickler, Immobilieninvestoren und Unternehmen, die Fonds oder Investmentvehikel für Immobilieninvestitionen verwalten. Außerdem betreffen sie Immobiliengesellschaften und Unternehmen aller Größen und Rechtsformen, die Immobilien vermieten und in der Immobilienwirtschaft tätig sind.<sup>18</sup> Große, börsennotierte Unternehmen haben dabei umfangreichere Berichtspflichten und nehmen eine führende Rolle bei der Umsetzung nachhaltiger Praktiken im Immobiliensektor ein.<sup>19</sup> Auch mittelständische Unternehmen in der Immobilienbranche können von der Umsetzung von ESG-Kriterien profitieren, insbesondere in Bezug auf eine verbesserte Reputation und eine gesteigerte Attraktivität der Objekte für Investoren und Mieter, die sich in der Bereitschaft zeigt, höhere Preise und Mieten für derartige Objekte zu zahlen.<sup>19</sup>

## III. Verantwortungskreis

Als Konsequenz der Umsetzung der ESG-Kriterien und der daraus resultierenden Pflicht zur Erfüllung der Reportingpflichten nach der Taxonomie-Verordnung, der Offenlegungs-Verordnung und der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sind sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite für die Implementierung von Green-Lease-Regelungen in Geschäftsraummietverträgen die operative Ebene einerseits, auf der die Verträge geschlossen werden und deren Einhaltung nachgehalten werden muss sowie auch die gesamte Unternehmensführung andererseits verantwortlich, so das auch das gesamte Managementteam neue Aufgaben im Tagesgeschäft hat.<sup>20</sup> Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss müssen die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Unternehmens überwachen.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Seiten 7-8, Kapitel 1, Ziff. 1.4 f.; Vgl.

Ritsch/Villanueva, in: CBRE, Report vom 19.06.2023 - Nachhaltigkeit von Gewerbeimmobilien zahlt sich finanziell aus, abrufbar unter: <https://news.cbre.de/cbre-report-nachhaltigkeit-von-gewerbeimmobilien-zahlt-sich-finanziell-aus/>.

<sup>19</sup> Zimmermann, in: ESG 2024, 26 - ESG ist ein Strategiethema, Einleitung f.

<sup>20</sup> Behncke, in: PwC Deutschland, Artikel - wie die EU-Richtlinie die Wertschöpfung in Unternehmen verändert – CSRD und ihre Folgen, abrufbar unter: <https://www.pwc.de/de/nachhaltigkeit/die-corporate-sustainability-reporting-directive-csrd-und-ihre-folgen.html>.

<sup>21</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Seite 2-3, Kapitel 1, Ziff. 1.2 f.

#### IV. Die Bedeutung der einzelnen ESG-Kriterien für die Geschäftsraummiete

Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien aller Dimensionen ist für Unternehmen längst kein ‚Nice-to-have‘-Aspekt mehr, sondern ein handfester wirtschaftlicher Faktor, dessen Implementierung und Regulierung Einfluss auf den Wert einer Immobilie hat.<sup>19</sup> Beispielsweise beeinflusst Energieeffizienz den Wert von Immobilien immer stärker.<sup>19</sup> In Großbritannien und in den Niederlanden verloren laut eines CBRE-Reports Objekte nach der Implementierung eines Energieeffizienzratings am unteren Ende der ESG-Skala deutlich an Wert.<sup>22</sup>

Dabei variieren die Vorteile der Umsetzung einzelner ESG-Kriterien und -Ziele je nach Asset-Klasse sowie Faktoren wie den Verbrauchsvolumen, der Einflussmöglichkeit des Mieters auf die Einhaltung von Verbrauchsvorgaben, der Sichtbarkeit am Markt, dem Einfluss von Kunden, der Notwendigkeit, als Arbeitgeber attraktiv zu sein, der technischen Möglichkeit der Datenerfassung und schließlich nach der Nachfrage von Investoren.<sup>23</sup>

##### 1. Environment (Umwelt)

Unter dem Aspekt Environment werden folgende Bereiche erfasst: Ressourcenschonung, Öko-Effizienz, Einfluss auf Klimaänderungen, Umweltschutzgesetze, Energiemanagement, Tierschutz sowie nachhaltige Landnutzung.<sup>24</sup> In Bezug auf gewerbliche Mietverhältnisse sind insbesondere die folgenden Nachhaltigkeitsziele und ESG-Anforderungen zu berücksichtigen:

###### a) *Ressourceneffizienz*

Eines der Hauptziele innerhalb des Umweltkriteriums ist die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden (Ressourceneffizienz).<sup>25</sup> Immobilienunternehmen sind bestrebt, energieeffiziente Technologien und Bauweisen zu nutzen, um den Wasser- und Energieverbrauch (bspw. für Heizung) eines Gebäudes zu minimieren und die Betriebskosten auf lange Sicht (erheblich) zu senken.<sup>26</sup> Dies umfasst niedrigere Ausgaben für Heizung, Kühlung, Beleuchtung und Wasserverbrauch. Die daraus resultierenden Einsparungen können langfristig sowohl die Vermieter als auch die Mieter finanziell entlasten.

###### b) *Nachhaltige Bauweise*

Bereits in der Planungsphase von Immobilien sollte verstärkt auf die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien geachtet werden, um die Umweltauswirkungen eines Bauprojekts so gering wie möglich zu halten.<sup>26</sup> Perspektivisch setzen die Planer auf recycelbare Materialien und integrieren erneuerbare Energien in ihre Bauvorhaben. So gehören die Nutzung von Wärmepumpen und Solarkollektoren auf dem Dach heute (immer öfter) zum Standard.<sup>26</sup> In Buch 2, Titel 5 des BGB sind nach der aktuellen Rechtslage bereits mietvertraglich relevante Bestimmungen, wie bspw. § 555b Nr. 1-3 BGB, zu finden, die energetische Sanierungen betreffen und somit einen (kleinen) Teil der

---

<sup>22</sup> Auswertung von CBRE Investment Management von 2022, abrufbar unter: <https://news.cbre.de/cbre-report-nachhaltigkeit-von-gewerbeimmobilien-zahlt-sich-finanziell-aus/>.

<sup>23</sup> Swai, in: Beitrag vom 28.02.2024 - Green Lease: darum sind ESG-Klauseln auch für Mieter wichtig, abrufbar unter: <https://kpmg-law.de/green-lease-darum-sind-esg-klauseln-auch-fuer-mieter-wichtig/>.

<sup>24</sup> Schmidt, in: ESG 2022, 130, S. 132, Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaummieta Ziff. IV. f.

<sup>25</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Seite 17, Kapitel 3, Ziff. 3.2.1 f. und siehe unten unter: Seite 14, Teil 2: Aktuelle Rechtslage – Gesetzliche Grundlagen und Pflichten, III. Green Building-Zertifikate f.

<sup>26</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Seiten 2-3, Kapitel 1, Ziff. 1.2 f.



Nachhaltigkeitskriterien erfüllen.<sup>27</sup> Die §§ 555b ff. BGB beschäftigen sich jedoch lediglich mit den Rechten und Pflichten von Mietern und Vermietern bei Modernisierungen durch den Vermieter.<sup>28</sup>

c) *Klimaresilienz*

Geschäftsraumvermieter müssen sich in Zukunft verstärkt auf die Auswirkungen des Klimawandels vorbereiten. Konkret bedeutet dies zum Beispiel beim Erwerb, überflutungsgefährdete Standorte zu vermeiden und Gebäude so zu errichten oder zu erwerben, dass sie auch extremen Wetterbedingungen standhalten. Klimaresilienz dürfte dabei auch bedeuten, das Gebäude während des Asset Managements und/oder Redevelopments an veränderte Wetterbedingungen wie Hitze, Kälte, Schneelast, Starkregen, Hagel etc. anzupassen, um zukünftigen klimatischen Veränderungen Rechnung zu tragen. Dabei werden die vorgenannten Faktoren – abhängig vom Standort – der Veränderung unterliegen, so dass die Klimaresilienz an Gebäuden einem dynamischen Prozess unterfallen dürfte.

d) *Abfallmanagement und Recycling*

Gebäude müssen heute bereits in der Bauphase auch hinsichtlich des Abfalls geplant werden, der nicht nur während des Gebäudebetriebs anfällt. Ein effektives Abfallmanagement und Recycling tragen dazu bei, die Umweltbelastung zu reduzieren. Weniger Abfall bedeutet weniger Deponien und geringere Umweltverschmutzung. Dies ist ein zentraler Aspekt der ESG-Kriterien, der ebenso darauf abzielt, Umweltauswirkungen zu minimieren.

e) *Biodiversität*

Auch der Schutz der Biodiversität in und um Immobilienstandorte ist ein wichtiger Umweltaspekt.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Dieser Aspekt betrifft u.a. die Erhaltung von Grünflächen und auch den Blick auf den Lebensraum der Tiere, der unter Umständen durch ein Immobilienprojekt eingeschränkt werden kann.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Die Förderung der Biodiversität trägt zum Schutz von Ökosystemen und zur Erhaltung von Artenvielfalt bei. Dies ist ein zentraler Aspekt von Nachhaltigkeitsbemühungen und wird oft in grünen Mietverträgen berücksichtigt. Grüne Außenanlagen und die Einbeziehung von Pflanzen und Grünflächen in und um ein Gebäude können die Attraktivität des Mietobjekts steigern; sie bieten nicht nur einen ästhetischen Mehrwert, sondern verbessern auch die Luftqualität, bieten Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten und steigern das Wohlbefinden der Mieter und auch ihrer Mitarbeiter.

---

<sup>27</sup> Schmidt, in: ESG, 2022, 130, S. 132, Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaummietae Ziff. III. f.

<sup>28</sup> MAH MietR, 5. Aufl. 2019, § 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten Rn. 11 f.

## 2. Social (Soziales)

Das ESG-Kriterium „Social“ betrachtet die sozialen Grundlagen der Geschäftstätigkeit eines Unternehmens.<sup>29</sup> Der soziale Aspekt steht in der Immobilienwirtschaft oft gleichwertig neben den beiden anderen Faktoren der ESG-Kriterien.<sup>30</sup> Diese können sowohl unmittelbare als auch mittelbare Auswirkungen auf Mieter, Mitarbeiter, Kunden und die Gemeinschaft haben und sind daher auch in der Geschäftsraummiete von wesentlicher Bedeutung. Ein zentraler Faktor ist dabei das Miteinander des Vermieters mit seinen Mietern, aber auch des Mieters wiederum mit seinen Mitarbeitern, Kunden, Lieferanten und der Gesellschaft insgesamt.

Folgende Aspekte sind zu berücksichtigen:

### a) *Arbeitsbedingungen*

Immobilienunternehmen mit Angestellten sollten eine Arbeitsumgebung schaffen, die fair, sicher und wertschätzend ist.<sup>31</sup> Angebote, die eine flexible Arbeits(zeit)gestaltung, wie z.B. flexible Workspaces, Co-Working-Spaces oder familienfreundliche Einrichtungen bieten, und somit eine bessere Work-Life-Balance ermöglichen, sind Beispiele für bedeutende Arbeitsbedingungen.

### b) *Vielfalt und Inklusion*

Geschäftsräume einer Immobilie zur Miete sollten so gestaltet sein, dass ein barrierefreier Zugang sichergestellt ist.<sup>31</sup> Breite Gehwege, Rampen, Aufzüge und andere Einrichtungen sind feste Bestandteile einer barrierefreien Planung. Die Förderung einer positiven Arbeitsplatzkultur, die auf Respekt, Diversität und Fairness basiert, ist ebenso entscheidend.<sup>32</sup> Dies kann bspw. durch die Implementierung von Richtlinien gegen Diskriminierung für Chancengleichheit und für ethisches Verhalten erreicht werden.

### c) *Soziale Integration*

Verantwortliche sollen auch in Gewerbeimmobilien soziale Integration und Gemeinschaftsbildung fördern.<sup>33</sup> Vermieter und Mieter können bspw. durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten für gemeinnützige Veranstaltungen oder durch die Unterstützung lokaler Gemeinschaftsprojekte soziale Initiativen unterstützen und somit die soziale Dimension der Geschäftsraummiete stärken. Dies umfasst auch die Berufskultur innerhalb eines Immobilienunternehmens, indem bspw. Weiterbildungsmaßnahmen zur beruflichen Entwicklung der Mitarbeiter gefördert und Karrierechancen sowie Aufstiegsmöglichkeiten etabliert werden.

### d) *Mieterrechte und Zufriedenheit*

Ein weiterer Aspekt ist, mit Mietern faire und transparente Mietverträge abzuschließen, die ihre Rechte und Pflichten möglichst klar definieren.<sup>31</sup> Der Maßnahmenkatalog sollte transparent ausgestaltet sein und ein Tandem aus Assetmanagement, Propertymanagement und

---

<sup>29</sup> Vgl. auch Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 18, Kapitel 3, Ziff. 3.2.2 f.

<sup>30</sup> Swai, in: Beitrag vom 28.02.2024 - Green Lease: darum sind ESG-Klauseln auch für Mieter wichtig, abrufbar unter: <https://kpmg-law.de/green-lease-darum-sind-esg-klauseln-auch-fuer-mieter-wichtig/>

<sup>31</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 19, Kapitel 3, Ziff. 3.2.2 f.

<sup>32</sup> Schmidt, in: ESG 2022, 130, S. 132, Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaumvermietung Ziff. IV. f.

<sup>33</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 18, Kapitel 3, Ziff. 3.2.2 f.

Facilitymanagement umfassen.<sup>34</sup> Maßnahmen zur Steigerung der Mieterzufriedenheit sollten zunehmend darauf abzielen, Effizienzsteigerungen, Zeitersparnis und Kostensenkungen zu erzielen.<sup>35</sup> Dies kann beispielsweise durch die Einführung digitaler Systeme erreicht werden, die zu einem besseren Datenmanagement, mehr Transparenz, Kostensenkung und Standardisierung von Prozessen führen.<sup>35</sup> Die Mieterzufriedenheit kann ferner durch die Überprüfung und eventuelle Einbeziehung von Vorschlägen der Mieter, bspw. durch die Schaffung von Gemeinschaftsprojekten, begünstigt werden.<sup>36</sup> Regelmäßige Umfragen, Feedback-Runden und schnelle Reaktionszeiten auf Anliegen und Beschwerden tragen zu einer langfristigen und positiven Mietbeziehung bei.

### 3. Governance (Unternehmensführung)

Der Governance-Aspekt in der Immobilienwirtschaft bezieht sich auf eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung.<sup>37</sup> Durch verantwortungsvolle Unternehmensführung soll das Vertrauen von Investoren und Stakeholdern gestärkt, langfristige Stabilität gewährleistet und ein besseres Risikomanagement erreicht werden.<sup>38</sup>

Jedoch unterliegen die Anforderungen an eine gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung einem dynamischen Veränderungsprozess, der durch den Einfluss der Stakeholder, bspw. im Rahmen der Unternehmensfinanzierung auf internationalen Kapitalmärkten, durch Unternehmenskrisen und seit geraumer Zeit durch die Herausforderungen einer auf Nachhaltigkeit gerichteten Transformation, getrieben werden.<sup>38</sup> Vor allem der Klimawandel und die damit verbundenen globalen Risiken haben den Gesetzgeber zu umfangreichen Regelungspaketen veranlasst.<sup>39</sup> Da die Entwicklung noch im Gange ist, stellen die zahlreichen Gesetzesänderungen zur Nachhaltigkeit insbesondere mittelständische Unternehmen vor große Herausforderungen.<sup>39</sup>

Für eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung gibt es verschiedenste Grundsätze wie Ethik und Integrität in der Geschäftsführung, Unterstützung von ESG-Zielen durch Verwaltungsrat und Führungsteam, effektive Risikomanagementpraktiken u.a. Hierzu dürfte jedoch der Einflussbereich und damit der Regelungsgehalt im Geschäftsraummietvertrag gering bzw. schwerlich durchsetzbar sein. Der Vermieter würde eine entsprechende Umsetzung des Mieters und damit des Arbeitgebers nicht kontrollieren können.

Denkbar und möglich im Rahmen von Geschäftsraummietverträgen wäre eher, den Mieter vertraglich von unternehmerischen Beteiligungen an „strittigen“ (nicht ESG-konformen) Branchen abzuhalten oder eine Untervermietung an derartige Unternehmen während der Mietzeit zu untersagen.

---

<sup>34</sup> Leykam, in: Immobilien Zeitung, Artikel vom 14.01.2022, Asset-Manager sorgen sich mehr um ESG als um Digitalisierung, abrufbar unter: <https://www.iz.de/maerkte/news/-asset-manager-sorgen-sich-mehr-um-esg-als-um-digitalisierung-2000003324>.

<sup>35</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 17, Kapitel 3, Ziff. 3.2.1 f. und siehe unten unter: S. 14, Teil 2: Aktuelle Rechtslage – Gesetzliche Grundlagen und Pflichten, III. Green Building-Zertifikate f.

<sup>36</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 17, Kapitel 3, Ziff. 3.2.1 f. und siehe unten unter: S. 14, Teil 2: Aktuelle Rechtslage – Gesetzliche Grundlagen und Pflichten, III. Green Building-Zertifikate f.

<sup>37</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 19-20, Kapitel 3, Ziff. 3.2.3 f.

<sup>38</sup> Gabius, in: CCZ 2023, 51, Das G in ESG: Herausforderungen durch die Nachhaltigkeitstransformation für den Aufsichtsrat, A f.

<sup>39</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 2-3, Kapitel 1, Ziff. 1.2 f.

## Teil 2: Aktuelle Rechtslage – Gesetzliche Grundlagen und Pflichten

### I. Vorarbeit und Grundlage

#### 1. Agenda 2030 – Sustainable Development Goals (SDGs)

Am 25. September 2015 ist auf dem UN-Gipfel in New York die „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ verabschiedet worden.<sup>40</sup> Sie hat die Form eines Weltzukunftsvertrags und enthält 17 Entwicklungsziele („Sustainable Development Goals“, SDGs), die gleichermaßen an alle gerichtet sind: Staaten, Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Wissenschaft und jede und jeden Einzelnen.<sup>41</sup> Ziele, die sich die internationale Staatengemeinschaft gesetzt haben, reichen von dem Ziel von nachhaltigen Städten und Gemeinden (Ziel 11) bis hin zur Beendigung von Armut in allen ihren Formen und überall (Ziel 1).<sup>42</sup> Die Agenda 2030 ist das erste internationale Abkommen, das Nachhaltigkeit mit der Armutsbekämpfung sowie ökonomischer, ökologischer und sozialer Entwicklung verknüpft. Ziel der Agenda ist es, allen Menschen weltweit ein Leben in Würde zu ermöglichen, Frieden zu fördern und dazu beizutragen, dass alle Menschen in Freiheit und einer intakten Umwelt leben können.<sup>43</sup>

#### 2. ESG-Diskussion im Anschluss an das Pariser Klimaabkommen 2015

Einen lebhaften Impuls bekamen die ESG-Diskussion im Anschluss an das Pariser Klimaabkommen. Bei der UN-Klimakonferenz in Paris einigten sich am 12. Dezember 2015, insgesamt 197 Staaten auf ein neues, globales Klimaschutzabkommen, um den Klimawandel einzudämmen und die Weltwirtschaft klimafreundlich umzugestalten.<sup>44</sup> Das Abkommen trat am 4. November 2016 in Kraft, nachdem es von 55 Staaten, die mindestens 55 Prozent der globalen Treibhausgase emittieren, ratifiziert worden ist.<sup>45</sup> Auch die Europäische Union (EU) und Deutschland (Ratifikation am 5. Oktober 2016) haben das Abkommen ratifiziert.<sup>46</sup> Das Übereinkommen von Paris verfolgt gemäß Artikel 2 Abs. 1 lit. a) bis c) des Abkommens drei Hauptziele<sup>46</sup>: den globalen Temperaturanstieg auf "deutlich unter" zwei Grad Celsius zu begrenzen mit Anstrengungen für eine Beschränkung auf 1,5 Grad Celsius, die Fähigkeit zur Anpassung an den Klimawandel zu stärken und die Finanzmittelflüsse mit den Klimazielen in Einklang zu bringen.

#### 3. EU-Green Deal – Zentrales Kernelement aller Regelwerke

Zur Umsetzung des Pariser Klimaabkommens hat die Europäische Union den European Green Deal (EU-Green Deal) beschlossen.<sup>47</sup> Der Europäische Grüne Deal (European Green Deal, EGD) ist ein Paket politischer Initiativen der Europäischen Kommission, das am 11. Dezember 2019 beschlossen worden ist.<sup>48</sup> Ziel des Maßnahmenpakets ist, bis 2050 Klimaneutralität in Europa zu erreichen und die EU in

---

<sup>40</sup> Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ), in: Lexikon der Entwicklungspolitik, abrufbar unter: <https://www.bmz.de/de/service/lexikon#lexicon=13994>.

<sup>41</sup> BMZ, in: Artikel, AGENDA 2030 – Die globalen Ziele für nachhaltige Entwicklung, abrufbar unter: <https://www.bmz.de/de/agenda-2030>.

<sup>42</sup> Publikation der Bundesregierung – Die 17 globalen Nachhaltigkeitsziele verständlich erklärt, abrufbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte-der-bundesregierung/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-erklaert-232174>.

<sup>43</sup> MAH MietR, 5. Aufl. 2019, § 59 Modernisierung, Aus-, Um- und Anbauten Rn. 11 f.

<sup>44</sup> BMZ, in: Artikel, Klimaabkommen von Paris, abrufbar unter: <https://www.bmz.de/de/service/lexikon/klimaabkommen-von-paris-14602>.

<sup>45</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), in: Artikel, Abkommen von Paris, abrufbar unter: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Industrie/klimaschutz-abkommen-von-paris.html>.

<sup>46</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 18, Kapitel 3, Ziff. 3.2.2 f.

<sup>47</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 2-3, Kapitel 1, Ziff. 1.2 f.

<sup>48</sup> BMZ, in: Lexikon der Entwicklungspolitik, abrufbar unter: <https://www.bmz.de/de/service/lexikon#lexicon=118284>.

eine faire und wohlhabende Gesellschaft mit einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft umzuwandeln.<sup>49</sup> Der EU-Green Deal soll zu nachhaltigem Wachstum führen und verknüpft soziale, ökologische und wirtschaftliche Faktoren.<sup>50</sup> Mithin ist er ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung der Agenda 2030 und des Pariser Klimaabkommens und weist Europa eine globale Vorreiterrolle zu.<sup>51</sup>

Das Paket „Fit for 55“ bezieht sich auf das Ziel der EU, die Netto-Treibhausgasemissionen um 55 Prozent zu senken.<sup>52</sup> So ist auch beschlossen worden, bis 2030 drei Milliarden zusätzliche Bäume in der EU zu pflanzen.<sup>53</sup>

Der EU Green Deal ist also eine Wachstumsstrategie.<sup>53</sup> EU-Regelwerke wie die EU-Taxonomieverordnung (Taxonomie-VO), die EU-Offenlegungsverordnung (Offenlegungs-VO), und die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) spielen bei der Umsetzung des Green Deals eine zentrale Rolle. Sie legen fest, unter welchen Bedingungen Investitionen als nachhaltig gelten.<sup>54</sup> Diese Regelwerke sind wichtige Instrumente und Voraussetzungen für die Ausweitung und Förderung nachhaltiger Investitionen und mithin von wesentlicher Bedeutung für die Umsetzung des europäischen Grünen Deals als Teil der Reaktion der EU auf die klima- und umweltpolitischen Herausforderungen.<sup>55</sup>

## II. Internationale Regelungen

### 1. Offenlegungsverordnung/ Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU) 2019/2088 (Offenlegungs-VO, SFDR)

Die Offenlegungs-VO ist an den Finanzdienstleistungssektor adressiert und verpflichtet gemäß Artikel 3 SFDR, Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater (zusammen „die Anbieter“), Informationen über die Nachhaltigkeit ihrer Investitionen bzw. Anlageberatungs- oder Versicherungsberatungstätigkeiten offenzulegen.<sup>56</sup> Ziel ist es, Transparenz in Sachen Nachhaltigkeit zu schaffen und Investoren bessere Informationen zur Verfügung zu stellen, damit sie nachhaltige Entscheidungen treffen können.<sup>57</sup> Die Offenlegungs-VO enthält in Artikel 2 einen Katalog von Begriffsbestimmungen, die die Auslegung im Einzelfall erleichtern sollen.

Bei der Offenlegung von Informationen ist zunächst zwischen unternehmens- und produktbezogenen Offenlegungspflichten zu differenzieren.<sup>58</sup> Beispielsweise liegt Artikel 4 SFDR das sogenannte Principle-Adverse-Impacts-Statement (PAI-Statement) zugrunde, eine unternehmensbezogene

<sup>49</sup> Vgl. Begründung EU-Taxonomie, Ziff. 1 Kontext des delegierten Rechtsakts, Ziff. 1. Allgemeiner Hintergrund und Ziele f., abrufbar unter: [https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/DE/TXT/HTML/?uri=PI\\_COM:C\(2021\)2800&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/DE/TXT/HTML/?uri=PI_COM:C(2021)2800&from=EN).

<sup>50</sup> BMZ, in: Lexikon der Entwicklungspolitik, abrufbar unter: <https://www.bmz.de/de/service/lexikon#lexicon=118284>.

<sup>51</sup> Schmidt, in: ESG 2022, 130, S. 132, Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaummierte Ziff. IV. f.

<sup>52</sup> Publikation des Europäischen Rats der EU – „Fit for 55“, abrufbar unter: <https://www.consilium.europa.eu/de/policies/green-deal/fit-for-55/>.

<sup>53</sup> EU-Kommission, in: Publikation - Der europäische Grüne Deal, abrufbar unter: [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_de](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de).

<sup>54</sup> Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), EU-Offenlegungsverordnung, abrufbar unter: [https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/OffenlegungsVO/OffenlegungsVO\\_node.html](https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/OffenlegungsVO/OffenlegungsVO_node.html).

<sup>55</sup> Vgl. Begründung EU-Taxonomie, Ziff. 1 Kontext des delegierten Rechtsakts, Ziff. 1. Allgemeiner Hintergrund und Ziele f., abrufbar unter: [https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/DE/TXT/HTML/?uri=PI\\_COM:C\(2021\)2800&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/DE/TXT/HTML/?uri=PI_COM:C(2021)2800&from=EN).

<sup>56</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 09.12.2019 – Richtlinie (EU) 2019/2088 vom 27.11.2019, L 317/9, Art. 3 f. Vgl. Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), EU-Offenlegungsverordnung, abrufbar unter: [https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/OffenlegungsVO/OffenlegungsVO\\_node.html](https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/OffenlegungsVO/OffenlegungsVO_node.html).

<sup>57</sup> Schaefer, in: Publikation der BaFin vom 17.07.2024 - Das geht einfacher und wirksamer, abrufbar unter: [https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Fachartikel/2024/fa\\_bj\\_0717\\_SFDR\\_Review\\_ED\\_SPS.html;jsessionid=4726ED2AF4351CB6B30E2DEE96203B12.internet952](https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Fachartikel/2024/fa_bj_0717_SFDR_Review_ED_SPS.html;jsessionid=4726ED2AF4351CB6B30E2DEE96203B12.internet952).

<sup>58</sup> Straube, in: Quick Guide, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, S. 17, Kapitel 3, Ziff. 3.2.1 f. und siehe unten unter: S. 14, Teil 2: Aktuelle Rechtslage – Gesetzliche Grundlagen und Pflichten, III. Green Building-Zertifikate f.

Offenlegungspflicht.<sup>59</sup> Danach müssen Finanzmarktteilnehmende zunächst auf ihrer Internetseite gemäß Artikel 4 Abs. 1 lit. a) SFDR die Informationen veröffentlichen, ob sie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. PAI-Indikatoren) – bspw. Treibhausgasemissionen durch Immobilien – berücksichtigen und ihren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck offenlegen.<sup>60</sup>

Berücksichtigen Finanzmarktteilnehmer diese Auswirkungen nicht, müssen sie nach dem sogenannten Prinzip „Comply“ or „Explain“<sup>59</sup> im Sinne des Artikel 4 Abs. 1 lit. b) SFDR klare Gründe angeben, warum sie das nicht tun und gegebenenfalls, wann sie beabsichtigen, solche nachteiligen Auswirkungen zu berücksichtigen. Werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf PAI-Indikatoren im Sinne des Artikel 5 Abs. 1 lit. a) SFDR berücksichtigt, so ist von dem hiesigen Finanzmarktteilnehmer zusätzlich ein sogenanntes PAI-Statement<sup>59</sup> abzugeben, also eine Erklärung über Strategien zur Wahrung der Sorgfaltspflichten im Zusammenhang mit den Auswirkungen in Anbetracht ihrer konkreten Tätigkeiten und der Arten der Finanzprodukte, die sie zur Verfügung stellen.

Zudem müssen die Anbieter gemäß Artikel 6 der SFDR für jedes Finanzprodukt, das unter die Offenlegungs-VO fällt, die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei ihren Investitionsentscheidungen/ Anlage- oder Versicherungsberatung offenlegen.<sup>61</sup> Weitere (zusätzliche) Offenlegungspflichten kommen hinzu, wenn mit einem Finanzprodukt ökologische und/oder soziale Merkmale beworben werden (vgl. Artikel 8 SFDR) oder nachhaltige Investitionen angestrebt werden (vgl. Artikel 9 SFDR).<sup>59</sup> So sind neben diesen Informationen gemäß Artikel 6 Abs. 1 und 3 SFDR gesonderte Angaben und Erläuterungen beizufügen.<sup>62</sup> Ferner ist die Bereitstellung von Finanzprodukten, mit denen unter anderem ökologische oder soziale Merkmale oder eine Kombination aus diesen Merkmalen beworben werden, durch die Anbieter in regelmäßigen Berichten offenzulegen (vgl. Artikel 11 SFDR).<sup>63</sup> Die Angaben nach den Artikeln 8, 9 und 11 SFDR sind ebenfalls wie unternehmensbezogene Offenlegungspflichten auf Internetseiten zu veröffentlichen und auf dem aktuellen Stand zu halten (vgl. Artikel 10 SFDR).<sup>59</sup> Für die Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung und Versicherungsvermittler gibt es Sonderregelungen in Artikel 15 SFDR.

Die Transparenzanforderungen an Finanzprodukte und ihre Anbieter gemäß Artikel 6, 8, 9 SFDR unterscheiden sich nicht nur in ihrem Umfang der Offenlegung, sondern auch in ihrer Abstufung und Gewichtung. Die unterschiedlichen Kriterien reichen von Non-ESG Finanzprodukten bis hin zu ESG (full) Impact Produkte.<sup>64</sup>

Zusammenfassend lässt sich aus der Offenlegungs-VO folgendes Stufungssystem (Aufstufung) entnehmen: Sofern Finanzmarktteilnehmende Informationen über die Nachhaltigkeit ihrer Investitionen bzw. Anlageberatungs- oder Versicherungsberatungstätigkeiten wie – Nachhaltigkeitsziele, nachteilige Auswirkungen und Risiken bestimmter Maßnahmen – nicht offenlegen, weil sie diese als „nicht relevant“ erachten, so ist dies klar und knapp im Sinne des Art. 6 Abs. 1 S. 2 SFDR zu begründen. Berücksichtigen die Anbieter jedoch Nachhaltigkeitsrisiken in

<sup>59</sup> Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), EU-Offenlegungsverordnung, abrufbar unter: [https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/OffenlegungsVO/OffenlegungsVO\\_node.html](https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/OffenlegungsVO/OffenlegungsVO_node.html).

<sup>60</sup> Vgl. Begründung EU-Taxonomie, Ziff. 1 Kontext des delegierten Rechtsakts, Ziff. 1. Allgemeiner Hintergrund und Ziele f., abrufbar unter: [https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/DE/TXT/HTML/?uri=PI\\_COM:C\(2021\)2800&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/DE/TXT/HTML/?uri=PI_COM:C(2021)2800&from=EN).

<sup>61</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 09.12.2019 – Richtlinie (EU) 2019/2088 vom 27.11.2019, L 317/10, Art. 6 f.

<sup>62</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 09.12.2019 – Richtlinie (EU) 2019/2088 vom 27.11.2019, L 317/11, Art. 8 f. und 317/12, Art. 9 f.

<sup>63</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 09.12.2019 – Richtlinie (EU) 2019/2088 vom 27.11.2019, 317/13, Art. 11 f.

<sup>64</sup> Hennighausen, in: klimavest Artikel vom 10.01.2022 – Artikel 6, 8 oder 9, abrufbar unter: <https://klimavest.de/de/wissen/blog/artikel-6-8-9/>.

ihren Investitionsentscheidungen, so sind die Art und Weise ihrer Einbeziehung sowie die Ergebnisse der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Rendite der Finanzprodukte gemäß Art. 6 Abs. 1 SFDR offenzulegen, die sie zur Verfügung stellen (Mindestanforderungen). Werden hingegen mit dem Finanzprodukt zusätzlich ökologische und/oder soziale Produkte beworben, so sind weitere Informationen hinsichtlich dieser Merkmale offenzulegen (vgl. Art 8 SFDR).

Wird über dies hinaus mit einem Finanzprodukt konkret eine nachhaltige Investition angestrebt und kann ein Index als Referenzwert bestimmt werden, so gelten gemäß Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 1 und 3 SFDR besondere, weitreichende Anforderungen hinsichtlich der offenzulegenden Informationen, wie bspw. die Angabe, wie der bestimmte Index auf das angestrebte Ziel ausgerichtet ist und Erläuterungen dazu, warum und wie sich der bestimmte, auf das betreffende Ziel ausgerichtete Index von einem breiten Marktindex unterscheidet (vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. a) und b) SFDR).

Die Offenlegungs-VO wird ferner durch eine Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 (Delegierte-VO) der Kommission konkretisiert.<sup>65</sup> In den darin enthaltenen Technischen Regulierungsstandards (Regulatory Technical Standards) befinden sich im Anhang I bis V standardisierte Vorlagen für die Offenlegungspflichten nach Artikel 4, 7, 8, 9, 10 und 11 SFDR.<sup>65</sup> Finanzmarktteilnehmende sind zur Verwendung der Vorlagen verpflichtet.<sup>65</sup> So enthält Anhang I in Tabelle 1 der Delegierten-VO detaillierte Vorgaben für die Erklärung des PAI-Statements im Sinne des Artikels 4 Abs. 1 lit. a) SFDR.<sup>65</sup>

Schließlich ist für die Überwachung der Einhaltung der Pflichten aus der SFDR in Deutschland die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zuständig.<sup>65</sup>

## 2. Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-VO)

Die Taxonomie-VO umfasst sämtliche Wirtschaftsbereiche. Sie ist das Regelwerk für klima- und umweltfreundliche Tätigkeiten und Investitionen. Die Taxonomie-VO ist die maßgebliche Basis für alle europäischen und nationalen Regelungen, die sich direkt oder indirekt auf ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten bzw. Investitionen beziehen.<sup>65</sup> Sie dient als Klassifikationssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten, um nachhaltige Investitionen zu fördern und gegen das „Greenwashing“ von zu Unrecht als nachhaltig dargestellten Finanzprodukten vorzugehen.<sup>66</sup>

Die maßgeblichen Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten sind in Artikel 3 lit. a) bis d) der Taxonomie-VO definiert und bestimmen den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit. Danach gilt eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig, wenn sie:

- a) einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der sechs Umweltziele gemäß Artikel 9 der Taxonomie-VO leistet (Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme, sogenannte **substantial contribution**).<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> BaFin, in: Publikation: EU-Taxonomieverordnung, abrufbar unter: [https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/TaxonomieVO/TaxonomieVO\\_node.html](https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/TaxonomieVO/TaxonomieVO_node.html).

<sup>66</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.06.2023 – Richtlinie (EU) 2020/852 vom 18.06.2020, L 198/14, aus den Gründen, Ziff. 11 f.

- b) nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele gemäß Artikel 9 der Taxonomie-VO im Sinne von Artikel 18 der Taxonomie-VO führt, sogenannte **Do No Significant Harm-Kriterium**.<sup>67</sup>
- c) die Mindestanforderungen gemäß Artikel 18 der Taxonomie-VO einhält, sogenannte **minimum social safeguards**.<sup>67</sup>
- d) den technischen Bewertungskriterien gemäß Artikel 10, 11, 12, 13, 14 und 15 Taxonomie-VO entspricht.

Im Gegensatz zur Offenlegungs-VO, die nur Anforderungen an die Offenlegung von Informationen stellt, legt die Taxonomie-VO darüber hinaus qualitative Anforderungen an Vermögensgegenstände und damit auch für Gebäude und Investitionen fest.<sup>67</sup> Die Taxonomie-VO betrifft gemäß Artikel 1 der Verordnung die EU, alle EU-Mitgliedstaaten und Finanzmarktteilnehmer, die Finanzprodukte bereitstellen. Ferner ist das erklärte Ziel die Reduzierung umweltschädlicher Treibhausgase und ist damit auch an den Gebäudesektor adressiert.<sup>68</sup> Im Vordergrund steht dabei ein klimafreundlicher Umbau sämtlicher Wirtschaftssektoren, da eine signifikante Absenkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes notwendig ist, um dieses Ziel zu erreichen.<sup>66</sup> Die EU-Taxonomie soll mehr private Investitionen in dieses Vorhaben lenken, wodurch Nachhaltigkeit zu einem Kriterium des Risikomanagements in der Finanzwirtschaft wird.<sup>66</sup>

Die in der Taxonomie-VO festgelegten Offenlegungspflichten ergänzen die nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungsvorschriften nach der Offenlegungs-VO gemäß (EU) 2019/2088 (SFDR).<sup>69</sup> Dies wird insbesondere in Artikel 5 der Taxonomie-VO deutlich. In dieser Vorschrift ist geregelt, dass Finanzmarktteilnehmer den Anteil an Investitionen angeben müssen, mit denen ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden.<sup>70</sup> Die gemäß Artikel 6 und 11 SFDR offenzulegenden Informationen über die dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen umfassen mithin Informationen über die Erreichung der Umweltziele im Sinne des Art. 9 der Taxonomie-VO.<sup>70</sup> Somit soll die konkrete Investition zur Erreichung eines oder mehrerer dieser Ziele beitragen.<sup>70</sup> Ferner ist eine Beschreibung erforderlich, wie und in welchem Umfang die dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen solche in Wirtschaftstätigkeiten sind, die gemäß Artikel 3 Taxonomie-VO als ökologisch nachhaltig einzustufen sind. Zudem wird in der Offenlegungs-VO eine Investition nur dann als nachhaltige Investition erachtet, wenn sie keine der festgelegten Ziele der Taxonomie-VO erheblich beeinträchtigt.<sup>71</sup>

Ebenso wie die Offenlegungs-VO wird die Taxonomie-VO durch zwei Delegierte Verordnungen (VO (EU) 2023/2486 und VO (EU) 2023/2485) konkretisiert, die erstmals ab dem 1. Januar 2024 Anwendung finden.<sup>72</sup> Daraus ergeben sich die technischen Bewertungskriterien anhand derer bestimmt wird, unter welchen Bedingungen davon auszugehen ist, dass eine Wirtschaftstätigkeit

---

<sup>67</sup> BaFin, in: Publikation: EU-Taxonomieverordnung, abrufbar unter:  
[https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/TaxonomieVO/TaxonomieVO\\_node.html](https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/TaxonomieVO/TaxonomieVO_node.html).

<sup>68</sup> PwC Deutschland Real Estate Webcast – Update Green Leases 2.0 & E-Mobilität für Immobilieneigentümer.

<sup>69</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.06.2020 – Richtlinie (EU) 2020/852 vom 18.06.2020, L 198/16, aus den Gründen, Ziff. 19 f.

<sup>70</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.06.2020 – Richtlinie (EU) 2020/852 vom 18.06.2020, L 198/28, Art. 5 f.; Vgl. Amtsblatt der Europäischen Union vom 09.12.2019 – Richtlinie (EU) 2019/2088 vom 27.11.2019, L 317/10, Art. 6 und L 317/13, Art. 11 f.

<sup>71</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.06.2020 – Richtlinie (EU) 2020/852 vom 18.06.2020, L 198/16, aus den Gründen Ziff. 19 f.

<sup>72</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 21.01.2023 – Delegierte Verordnungen (EU) 2023/2485 und (EU) 2023/2486 vom 27.06.2023, Serie L.



einen wesentlichen Beitrag zu einem der sechs Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-VO leistet und ob diese Wirtschaftstätigkeit erhebliche Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele vermeidet.<sup>73</sup>

### 3. Corporate Sustainability Reporting Directive (EU) 2022/2464 (CSRD)

Die CSRD ist in der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates am 14. Dezember 2022 zur Änderung, der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 und der Richtlinien 2004/109/EG, 2006/43/EG und 2013/34/EU in Kraft getreten. Sie ist adressiert an und regelt die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen. Die CSRD verpflichtet die Mitgliedstaaten bis zum 6. Juli 2024 zur Einführung einer Nachhaltigkeitsberichterstattung für nach dem Bilanzrecht als große sowie als kleine oder mittelgroße kapitalmarktorientierte definierte Unternehmen und einer Prüfung der entsprechenden Nachhaltigkeitsberichterstattung.<sup>74</sup> Die Überführung der Richtlinie ins nationale Recht ist in Deutschland aktuell noch in der Umsetzung. Bisher ist der deutsche Regierungsentwurf auf Basis des am 22. März 2024 vorgelegten Referentenentwurfs beschlossen und von der Bundesregierung am 24. Juli 2024 veröffentlicht worden.<sup>75</sup>

Die CSRD zielt darauf ab, die Transparenz, Qualität und Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsinformationen zu verbessern.<sup>75</sup> Die EU-Richtlinie erfordert von Unternehmen eine umfassende und detaillierte Offenlegung ihrer Strategie, Ziele und Maßnahmen zu wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen (sofern vorhanden) sowie der Nachhaltigkeitsleistung anhand vorgegebener Kennzahlen (im Falle der Wesentlichkeit immer berichtspflichtig) und der Fortschritte bei Erreichung dieser Ziele.<sup>76</sup>

So umfasst die Pflicht zur Berichterstattung nach Art. 19 Abs. 1 Unterabsatz 1 der CSRD die Offenlegung und Erläuterung von Informationen über die wichtigsten immateriellen Ressourcen, und zwar inwiefern das Geschäftsmodell des Unternehmens grundlegend von diesen Ressourcen abhängt und inwiefern diese Ressourcen eine Wertschöpfungsquelle für das Unternehmen darstellen.<sup>77</sup>

Ferner sind Unternehmen verpflichtet, sowohl die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsbelangen auf ihre wirtschaftlichen Aktivitäten, insbesondere auf den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens, als auch die umgekehrten Auswirkungen ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten auf Nachhaltigkeitsbelange zu berichten.<sup>78</sup> Gemäß Art. 19a CSRD sind in dem Lagebericht Angaben aufzunehmen, die für das Verständnis dieser Wechselwirkungen erforderlich sind.<sup>78</sup> Im Umweltbereich sind das bspw. Informationen zum Klimaschutz oder Treibhausgasemissionen auch in Bezug auf Scope-1-Emissionen (direkte Emissionen aus Unternehmensaktivitäten), Scope-2-Emissionen (indirekte Emissionen aus der Erzeugung eingekaufter Energie wie Strom und Wärme)

<sup>73</sup> Vgl. Begründung EU-Taxonomie, Ziff. 1 Kontext des delegierten Rechtsakts, Ziff. 1. Allgemeiner Hintergrund und Ziele f., abrufbar unter: [https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/DE/TXT/HTML/?uri=PI\\_COM:C\(2021\)2800&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/DE/TXT/HTML/?uri=PI_COM:C(2021)2800&from=EN).

<sup>74</sup> Bundesministerium der Justiz (BMJ), Publikation, abrufbar unter: [https://www.bmj.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/2024\\_CS RD\\_UmsG.html](https://www.bmj.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/2024_CS RD_UmsG.html).

<sup>75</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV), Publikation: CSR-Richtlinie, abrufbar unter <https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit/wirtschaft/lieferketten/csr-richtlinie.>; Vgl. Interview mit Behncke von PwC Deutschland über den Regierungsentwurf zur CSRD, abrufbar unter: <https://www.pwc.de/de/nachhaltigkeit/regierungsentwurf-zur-csrd-wesentliche-aenderungen-und-handlungsempfehlungen.html>.

<sup>76</sup> Behncke, in: PwC Deutschland, Artikel - wie die EU-Richtlinie die Wertschöpfung in Unternehmen verändert – CSRD und ihre Folgen, abrufbar unter: <https://www.pwc.de/de/nachhaltigkeit/die-corporate-sustainability-reporting-directive-csrd-und-ihre-folgen.html>

<sup>77</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 16.12.2023 – Richtlinie (EU) 2022/2464 vom 14.12.2022, L 322/42, Ziff. 4 Art. 19 Abs. 1 f.

<sup>78</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 16.12.2023 – Richtlinie (EU) 2022/2464 vom 14.12.2022, L 322/42, Ziff. 4 Art. 19a.

und gegebenenfalls – sofern relevant – Scope-3-Emissionen (indirekte Emissionen in der Liefer- und Wertschöpfungskette).<sup>79</sup>

Die CSRD wird durch die Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 der Kommission vom 31. Juli 2023 und die Delegierte Richtlinie (EU) 2023/2775 der Kommission vom 17. Oktober 2023 konkretisiert. Beide sind zur Ergänzung der Richtlinie 2013/34/EU vom 26. Juni 2013 erlassen worden.

In der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 der Kommission vom 31. Juli 2023 werden die Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, die sogenannten European Sustainability Reporting Standards (ESRS), in den Anhängen I und II festgelegt, die Unternehmen für die Durchführung ihrer Nachhaltigkeitsberichterstattung verwenden müssen.<sup>80</sup> Darin sind die Vorgaben für die Berichtsinhalte für die Nachhaltigkeitsberichterstattung aller sektorunabhängigen Unternehmen festgelegt, also solcher, die unabhängig davon, in welchem Sektor oder in welchen Sektoren das Unternehmen tätig ist, zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet sind.<sup>81</sup> Die sektorspezifischen ESRS sollen von der EU-Kommission bis zum 30. Juni 2026 angenommen werden.<sup>82</sup>

Ziel der ESRS-Standards ist es, anhand der Schaffung einer Konzeption von einheitlicher EU-Berichtstandards die Erstellung und Darstellung von der zu vermittelnden Nachhaltigkeitsinformationen gemäß der Richtlinie 2013/34/EU in der durch die Richtlinie (EU) 2022/2464 geänderten Fassung, zu vereinfachen. Betroffene sollen Informationen vereinfacht festlegen können, die ein Unternehmen über seine wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance anzugeben hat.<sup>83</sup> Die Offenlegung eines Lageberichts anhand der im Einklang mit den ESRS angegeben Informationen ermöglicht ferner den Nutzern der Nachhaltigkeitserklärung, die wesentlichen Auswirkungen des Unternehmens auf Menschen und Umwelt sowie die wesentlichen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsaspekten auf die Entwicklung, die Leistung und die Position des Unternehmens nachzuvollziehen.<sup>81</sup>

Insgesamt gibt es drei Kategorien von ESRS: 1) generelle Standards, 2) themenbezogene Standards (ESG-Standards) und sektorspezifische Standards.<sup>81</sup> Der generelle Standard ESRS 1 „Allgemeine Anforderungen“, definiert die allgemeinen Anforderungen für die Berichterstattung, indem sie die Erstellung und Darstellung nachhaltigkeitsbezogener Informationen festlegen.<sup>84</sup> Der zweite generelle Standard ERSR 2 „Allgemeine Angaben“ fragt grundlegende Unternehmensdaten zur Nachhaltigkeitsgovernance und -strategie des Unternehmens ab. Demzufolge muss das Unternehmen die Angabepflichten in Bezug auf die Informationen erfüllen, die es auf einer allgemeinen Ebene in Bezug auf alle wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte in den Berichterstattungsbereichen Governance, Strategie, Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie Parameter und Ziele vorlegen muss.<sup>84</sup> Ferner gibt es fünf themenbezogene ERSR Standards mit der Kennzeichnung „E“ im Bereich Umwelt (aufgeteilt in ESRS E1-5: Klimaschutz, Umweltverschmutzung, Wasser- und

---

<sup>79</sup> BMUV, Publikation: CSR-Richtlinie, abrufbar unter:  
<https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit/wirtschaft/lieferketten/csr-richtlinie>.

<sup>80</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.12.2023 – L 2023/2772, Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 vom 31.07.2023, Leitsatz, Artikel 1 f.

<sup>81</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.12.2023 – L 2023/2772, Delegierte Verordnung (EU) 2023/2772 der Kommission vom 31.07.2023, aus den Gründen Ziff. 1 ff.

<sup>82</sup> Europäischer Rat, in: Pressemitteilung vom 07.02.2024, 21:35 Uhr, abrufbar unter:  
<https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2024/02/07/council-and-parliament-agree-to-delay-sustainability-reporting-for-certain-sectors-and-third-country-companies-by-two-years/>.

<sup>83</sup> Vgl. Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.12.2023 – L 2023/2772, Delegierte Verordnung (EU) 2023/2772 der Kommission vom 31.07.2023, S. 5, Ziel Ziff. 2 f.

<sup>84</sup> Vgl. Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.12.2023 – L 2023/2772, Delegierte Verordnung (EU) 2023/2772 der Kommission vom 31.07.2023, S. 5, Ziel Ziff. 1.1 f.

Meeresressourcen, Biodiversität und Ökosysteme), vier themenbezogene ESRS Standards mit der Kennzeichnung „S“ (ESRS S1-4) im Bereich Soziales und einen themenbezogenen ESRS G1 Standard im Bereich Unternehmensführung ESRS G1.<sup>85</sup> Der erste ESRS 1 Standard definiert allgemeine Anforderungen und formale Regeln für die Berichterstattung.

Gemäß Art. 19a Abs. 1 CSRD sind große Unternehmen sowie kleine und mittlere Unternehmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet – mit Ausnahme von Kleinstunternehmen –, sofern es sich um Unternehmen von öffentlichem Interesse im Sinne von Art. 19a CSRD i.V.m. Art. 2 Nr. 1 lit. a) der Richtlinie 2013/34/EU handelt.<sup>86</sup> Die Ausnahme, Kleinstunternehmen von der allgemeinen Offenlegungspflicht zu befreien, ist bereits in der Richtlinie 2013/34/EU vom 29. Juni 2013 enthalten.<sup>87</sup> Der Grund liegt zum einen darin, dass Kleinstunternehmen grundsätzlich nur über begrenzte Mittel verfügen, um anspruchsvollen gesetzlichen Anforderungen nachzukommen.<sup>87</sup> Daher wären Kleinstunternehmen in Bezug auf ihrer Größe mit einem unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand konfrontiert, der für sie im Vergleich zu anderen (kleinen) Unternehmen, belastender ist.<sup>87</sup> Zum anderen ist es die Pflicht der Mitgliedstaaten, die Einhaltung der Richtlinie sicherzustellen, in diesem Fall ebenfalls mit einem höheren Verwaltungsaufwand verbunden.<sup>87</sup> Dies soll den Mitgliedstaaten nicht zugemutet werden.

Um einen objektiven Aufschluss über die Größe eines Unternehmens zu erhalten, muss dies in der Regel unter Bezugnahme der Bilanzsumme, der Nettoumsatzerlöse und der durchschnittlichen Anzahl der während des Geschäftsjahres Beschäftigten definiert und differenziert werden.<sup>86</sup> Die Größenkriterien samt Schwellenwerten, die für die Bestimmung der Unternehmen gelten, die der Nachhaltigkeits- und bis zu einem gewissen Grad auch der Berichtspflicht unterliegen, stammen ursprünglich aus der Richtlinie 2013/34/EU. Diese sind durch die Delegierte Richtlinie (EU) 2023/2775 der Kommission vom 17. Oktober 2023 angepasst worden.<sup>88</sup> Die Delegierte Richtlinie (EU) 2023/2775 ist im Hinblick auf die Auswirkungen der Inflation zur Anpassung der monetären Größenkriterien für die von der CSRD betroffenen – nicht nur kapitalmarktorientierten – Unternehmen, erlassen worden.<sup>88</sup>

Ein Teil der Größenkriterien, der bereits in nationales Recht übernommen worden ist und nach dem aktuellen Stand der Rechtslage in § 267 HGB unter dem Titel „Umschreibung der Größenklassen“ verankert sind, findet auf die von der CSRD betroffenen Unternehmen Anwendung. So ist bspw. in § 289b Abs. 1 HGB (n.F.) des Referentenentwurfes des Bundesministeriums der Justiz vom 24. Juli 2024 zur Umsetzung der CSRD geregelt, dass Kapitalgesellschaften von der Pflicht zur Erweiterung des Lageberichts um einen Nachhaltigkeitsbericht betroffen sind, wenn sie „groß“ im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 bis 5 HGB oder kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264d HGB und keine Kleinstkapitalgesellschaften (§ 267a) sind.

Im Wesentlichen liegt die Zahl der berichtspflichtigen Unternehmen Schätzungen zufolge EU-weit bei ca. 49.000 Unternehmen.<sup>89</sup> Die nachstehenden Übergangsfristen ergeben sich aus

---

<sup>85</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.12.2023 – Delegierte Verordnung (EU) 2023/2772 der Kommission vom 31.07.2023, L 2023/2772, Anhang 1 f.

<sup>86</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 16.12.2023 – Richtlinie (EU) 2022/2464 vom 14.12.2022, L 322/15, S. 7, Ziff. 21 Abs. 3 f. und S. 28 Art. 1 Änderung der RL 2013/34/EU, Einfügung von Art. 19 lit. a) f.; Vgl. auch Amtsblatt der Europäischen Union vom 29.06.2013 – Richtlinie 2013/34/EU vom 26.06.2013, L 182/18, Art. 2 Nr. 1 lit. a) f.

<sup>87</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 29.06.2013 – Richtlinie 2013/34/EU vom 26.06.2013, L 182/19, S. 3, aus den Gründen, Abs. 13-15 f., Vgl. auch aus den Gründen, S. 2 Ziff. 12 f.

<sup>88</sup> Vgl. Amtsblatt der Europäischen Union vom 21.12.2023 – Delegierte Verordnung (EU) 2023/2775 der Kommission vom 17.10.2023, L 2023/2775.

<sup>89</sup> Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Publikation: CSRD, abrufbar unter: <https://www.csr-in-deutschland.de/DE/CSR-Allgemein/CSR-Politik/CSR-in-der-EU/Corporate-Sustainability-Reporting-Directive/corporate->

Art. 5 „Umsetzung“ der CSRD.<sup>90</sup> Sie bestimmen den Zeitpunkt, ab dem die Bestimmungen zur Nachhaltigkeitsberichtserstattung gemäß der CSRD für Unternehmen nach Maßgabe ihrer Unternehmensgröße und Kapitalmarktorientierung verpflichtend werden.<sup>90</sup>

Betroffen sind demzufolge die folgenden Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften mit ausschließlich haftungsbeschränkten Gesellschaftern:

- **Große kapitalmarktorientierte Unternehmen im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB und kapitalmarktorientierten Mutterunternehmen einer großen Gruppe im Sinne von Art. 3 Abs. 7 der Richtlinie 2013/34/EU.** Als große kapitalmarktorientierte Unternehmen gemäß Art. 3 Abs. 4 i.V.m. Art. 2 Nr. 1 der Richtlinie 2013/34/EU gelten Unternehmen, die am Bilanzstichtag die durchschnittliche Zahl von 500 Beschäftigten während des Geschäftsjahres überschreiten.

Die CSRD ist für alle große kapitalmarktorientierte Unternehmen ab dem Geschäftsjahr, das am oder nach dem **1. Januar 2024** begonnen hat, verpflichtend.

- **Große Unternehmen im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 1 HGB und Mutterunternehmen einer großen Gruppe (im Sinne von Art. 3 Abs. 7 der Richtlinie 2013/34/EU), unabhängig von ihrer Kapitalmarktorientierung.** Unternehmen gelten als groß im Sinne von Art. 3 Abs. 4 der Richtlinie 2013/34/EU und § 267 Abs. 3 Satz 1 HGB, wenn zwei der drei folgenden Größenkriterien erfüllt sind: 1) Bilanzsumme von mindestens EUR 25.000.000, 2) Nettoumsatzerlöse von mindestens EUR 50.000.000, 3) mindestens 250 Beschäftigte.

Die CSRD ist für alle große Unternehmen (unabhängig von ihrer Kapitalmarktorientierung) ab dem Geschäftsjahr, das am oder nach dem **1. Januar 2025** beginnt, verpflichtend.

- **Kapitalmarktorientierte kleine Unternehmen im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB – mit Ausnahme von Kleinstunternehmen – sowie kleine und nicht komplexe Institute gemäß der Definition in Art. 4 Abs. 1 Nr. 145 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013.** Als kleine Unternehmen gemäß Art. 2 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Nr. 1 lit. a) der Richtlinie 2013/34/EU und im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB gelten Unternehmen, die am Bilanzstichtag die Grenzen von mindestens zwei der drei folgenden Größenmerkmale nicht überschreiten: 1) Bilanzsumme: EUR 7.500.000; 2) Nettoumsatzerlöse: EUR 15.000.000; 3) durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres Beschäftigten: 50.

Die CSRD ist für alle kleinen kapitalmarktorientierten Unternehmen ab dem Geschäftsjahr, das am oder nach dem **1. Januar 2026** beginnt, verpflichtend.

- **Kapitalmarktorientierte mittlere Unternehmen im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB.** Mittlere Unternehmen gemäß Art. 3 Abs. 3 i.V.m. Art. 2 Nr. 1 lit. a) der Richtlinie 2013/34/EU und im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB sind Unternehmen, bei denen es sich nicht um Kleinstunternehmen oder kleine Unternehmen handelt und die am Bilanzstichtag die Grenzen von mindestens zwei der drei folgenden Größenmerkmale nicht überschreiten:

1) Bilanzsumme: EUR 25.000.000; 2) Nettoumsatzerlöse: EUR 50.000.000; 3) durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres Beschäftigten: 250.

---

sustainability-reporting-directive-art.html.; Vgl. <https://www.ihk.de/rhein-neckar/gruendung/finanzierung/green-finance/nachhaltigkeitsberichtserstattung-5554376>.

<sup>90</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 16.12.2023 – Richtlinie (EU) 2022/2464 vom 14.12.2022, L 322/77, S. 63, Art. 5 Umsetzung f.; Siehe auch unten S. 24, Ziff. IV. Nationale Gesetze, 3. Anstehende Änderungen nach dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz f. des Aufsatzes.

Die CSRD ist für alle mittleren kapitalmarktorientierten Unternehmen ab dem Geschäftsjahr, das am oder nach dem **1. Januar 2026** beginnt, verpflichtend.

- **Kleine/mittlere (kapitalmarktorientierte) sowie große im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 1 HGB firmeneigene Versicherungsunternehmen, gemäß der Definition in Art. 13 Nr. 2 der Richtlinie 2009/138/EG und firmeneigene Rückversicherungsunternehmen gemäß der Definition in Art. 13 Nr. 5 der genannten Richtlinie.**

Die CSRD ist für alle kleinen/mittleren kapitalmarktorientierten Unternehmen, sowie für alle großen firmeneigenen Versicherungsunternehmen ab dem Geschäftsjahr, das am oder nach dem **1. Januar 2026** beginnt, verpflichtend.

- **Nicht-EU-Unternehmen aus Drittstaaten mit erheblicher Tätigkeit in der EU.** Betroffen sind Unternehmen, welche Zweigniederlassungen mit Nettoumsatzerlösen von mehr als EUR 40 Millionen, große Tochterunternehmen oder kleine und mittlere Tochterunternehmen mit Kapitalmarktorientierung in einem EU-Mitgliedstaat haben.

Die CSRD ist für alle Nicht-EU Unternehmen aus Drittstaaten mit erheblicher Tätigkeit in der EU ab dem Geschäftsjahr, das am oder nach dem **1. Januar 2028** beginnt, verpflichtend.

- **Mittelbar betroffene Unternehmen im Sinne von Art. 19a Abs. 3 der Richtlinie 2022/2464 (EU) (CSRD).** Für diese Unternehmen ist eine Übergangsfrist **bis 2028** vorgesehen.
- **Gemäß Art. 1 Ziff. 4 Abs. Art. 19a Abs. 7 CSRD** können kleine und mittlere kapitalmarktorientierte Unternehmen im Sinne von Art. 2 Nr. 1 lit. a) der Richtlinie 2013/34/EU, während eines Übergangszeitraums von zwei Jahren eine Ausnahmeregelung ("Opt-out") in Anspruch nehmen. Danach können sie **bis 2028** von den Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung absehen, wenn sie in ihrem Lagebericht kurz darlegen, weshalb die Nachhaltigkeitsinformationen nicht bereitgestellt worden sind.<sup>91</sup>

#### **4. EU-Lieferkettenrichtlinie/ Corporate Sustainability Due Diligence and amending Directive (EU) 2024/1760 (CSDDD)**

Konzeptionell baut die Corporate Sustainability Due Diligence and amending Directive (EU) 2024/1760 (CSDDD) auf dem deutschen Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) auf, enthält aber insbesondere im Umweltbereich bedeutsame Veränderungen.<sup>92</sup>

Die CSDDD verfolgt das Ziel, tatsächliche und potenzielle negative Auswirkungen auf Menschenrechte und die Umwelt durch die Geschäftstätigkeiten eines Unternehmens und seiner Wertschöpfungsketten zu verhindern sowie Risiken in globalen Wertschöpfungsketten zu ermitteln und zu mindern.<sup>93</sup> Zudem sollen Sanktionen für die Verletzung von Sorgfaltspflichten in den Bereichen Menschenrechte und Umwelt verhängt werden und zivilrechtliche Haftungsklagen zur Durchsetzung der Rechte von Opfern erhoben werden können.<sup>94</sup> Dadurch soll erreicht werden, dass

<sup>91</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 16.12.2023 – Richtlinie (EU) 2022/2464, L 322/77, aus den Gründen, S. 7, Ziff. 21 Abs. 3 f. und S. 30, Art. 1 Änderung der Richtlinie 2013/34/EU, Ziff. 4, Art. 19 lit. a) Abs. 7 f.

<sup>92</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV), Publikation Europäische Lieferkettenrichtlinie (CSDDD), abrufbar unter: <https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit/wirtschaft/lieferketten/europaeische-lieferkettenrichtlinie-csddd#:~:text=Die%20CSDDD%20gilt%20f%C3%BCr%20EU,in%20der%20Union%20generiert%20haben.>

<sup>93</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 05.07.2024 Richtlinie (EU) 2024/1760 vom 13.06.2024, ABl. L vom 05.07.2024, aus den Gründen, Ziff. 16 f.

<sup>94</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 05.07.2024 Richtlinie (EU) 2024/1760 vom 13.06.2024, ABl. L vom 05.07.2024, aus den Gründen, Ziff. 15 und Art. 1 Abs. 1 lit. b) i.V.m. Art. 29 f.

mehr Unternehmen ihre Sorgfaltspflicht erfüllen und Maßnahmen zur Minderung von Risiken im Zusammenhang mit Menschenrechten sowie Umweltauswirkungen, einschließlich derer aus den Wertschöpfungsketten, in ihre Unternehmensstrategien integrieren.<sup>95</sup>

Auf diese Weise sollen mehr Daten über negative Auswirkungen auf Menschenrechte und Umwelt durch die Tätigkeiten von Unternehmen zur Verfügung gestellt werden, um die Corporate-Governance-Praktiken zu verbessern.<sup>96</sup> Unternehmen sind ab 1.000 Mitarbeitenden und einem weltweiten Nettjahresumsatz von EUR 450.000.000 vom Anwendungsbereich der Richtlinie erfasst.<sup>97</sup> Ferner sind Unternehmen aus Drittstaaten erfasst, wenn sie mehr als EUR 450.000.000 Umsatz pro Jahr in der EU erzielen.<sup>97</sup>

Die CSDDD betrifft jedoch primär Lieferketten und nicht direkt die Geschäftsraummiete, es sei denn, es gibt spezifische Anforderungen oder Verpflichtungen, die das hiesige Unternehmen auf Mieter- oder Vermieterseite auch in diesem Kontext zu berücksichtigen hat. Das nachstehende Beispiel zeigt, wie ein Unternehmen die Anforderungen der CSDDD in Bezug auf die Geschäftsraummiete umsetzen könnte:

***Beispiel: Einbindung von Umwelt- und Menschenrechtskriterien in den Mietvertrag***

Unternehmen A ist ein multinationales Textilunternehmen mit mehr als 1.000 Mitarbeitenden und einem weltweiten Nettjahresumsatz von über EUR 450.000.000. Das Unternehmen bezieht seine Baumwolle von Lieferanten in verschiedenen Ländern, darunter auch aus einem Land, in dem der Anbau von Baumwolle zu erheblichen Umweltschäden, insbesondere zur Zerstörung der biologischen Vielfalt, führt und menschenrechtsverletzende Arbeitsbedingungen herrschen. Es sucht neue Büroflächen in der EU zur Miete. Um den Anforderungen der CSDDD gerecht zu werden, integriert Unternehmen A Umwelt- und Menschenrechtskriterien in seine Geschäftsstrategie, einschließlich seiner Mietverträge.

Der Mietvertrag könnte eine Klausel enthalten, in der sich Unternehmen A als Mieter verpflichtet, während der gesamten Mietzeit verpflichtet, negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu vermeiden oder zu minimieren, bspw. indem es sicherstellt, Baumwolle nur von Zulieferern zu beziehen, die menschenrechtskonforme Arbeitsbedingungen bieten und die Umwelt schützen.<sup>98</sup>

## **5. Weitere Bestrebungen der EU – Novellierungen und Inkrafttreten neuer Verordnungen**

Eine weitere wichtige Novellierung und künftige Bedeutung für die Geschäftsraummiete dürfte der überarbeiteten Richtlinie EU/2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zukommen.<sup>99</sup> Die Änderung der EU-Gebäuderichtlinie ist am 28. Mai 2024 in allen EU-Ländern in Kraft

---

<sup>95</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 05.07.2024 Richtlinie (EU) 2024/1760 vom 13.06.2024, ABl. L vom 05.07.2024, aus den Gründen, Ziff. 39 f.

<sup>96</sup> Europäische Kommission, in: Publikation, Veröffentlichung der Initiative zur nachhaltigen Unternehmensführung, Zusammenfassung f., abrufbar unter: [https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12548-Nachhaltige-Unternehmensfuhrung\\_de](https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12548-Nachhaltige-Unternehmensfuhrung_de).

<sup>97</sup> Bundesministerium für Arbeit und Soziales, in: Artikel vom 09.07.2024, abrufbar unter: <https://www.csr-in-deutschland.de/DE/Wirtschaft-Menschenrechte/Europa/Lieferketten-Gesetzesinitiative-in-der-EU/lieferketten-gesetzesinitiative-der-eu-art.html#doc8d39cd84-f2ab-4dc1-94b1-4982fc7c5232bodyText1>.

<sup>98</sup> Vgl. Amtsblatt der Europäischen Union vom 05.07.2024 Richtlinie (EU) 2024/1760 vom 13.06.2024, ABl. L vom 05.07.2024, S. 31, Art. 5 f. und S. 56, Anhang Teil II f.

<sup>99</sup> EU-Kommission, Publikation: Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, abrufbar unter: [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive\\_en?prefLang=de&trans=de](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en?prefLang=de&trans=de).

getreten und setzt neue ehrgeizige Ziele für den Gebäudesektor, indem sie dazu beiträgt, die Renovierungsrate in der EU zu erhöhen, insbesondere bei den Gebäuden mit schlechtem Standard.<sup>99</sup>

Die Richtlinie unterstützt ferner eine bessere Luftqualität, die Digitalisierung von Energiesystemen für Gebäude und den Ausbau der Infrastruktur für nachhaltige Mobilität.<sup>99</sup> Die überarbeitete Richtlinie erleichtert eine gezieltere Finanzierung von Investitionen im Gebäudesektor und ergänzt andere EU-Instrumente.<sup>99</sup> Sie soll die Energiearmut bekämpfen, indem schutzbedürftige Verbraucher unterstützt werden.<sup>99</sup> So müssen die EU-Länder sicherstellen, dass es bspw. durch Mietunterstützung oder Obergrenzen für Mieterhöhungen, Schutzvorkehrungen für Mieter gibt.<sup>99</sup> Ein verbindliches Ziel ist ferner, die durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz des nationalen Wohngebäudebestands auf der Grundlage nationaler Zielpfade bis 2030 um 16 % im Vergleich zu 2020 und bis 2035 um 20-22% zu senken.<sup>99</sup>

### III. Green Building-Zertifikate

Ein (relativ) transparenter Weg, ein nachhaltiges Gebäude zu erkennen, ist ein offizielles Zertifikat.<sup>100</sup> Nachhaltigkeitszertifikate, sogenannte „Green Building-Zertifikate“, haben über den Energieausweis hinaus Aussagekraft, wie umweltfreundlich ein Gebäude errichtet und betrieben wird.<sup>101</sup> Das Fehlen eines solchen Zertifikats kann sich negativ auf den Verkehrswert einer (neuen) Immobilie auswirken.<sup>101</sup> Deshalb erlangen Nachhaltigkeitszertifikate bei der Gestaltung von Verträgen für den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie immer größere Bedeutung, das heißt für die Planungs-, Errichtungs-, Vermietungs- und Veräußerungsphase.<sup>102</sup>

Weltweit haben sich verschiedene Green-Building-Zertifikate und Zertifizierungssysteme etabliert, um die Umweltauswirkungen von Gebäuden zu reduzieren, die Lebensqualität der Nutzer zu verbessern und den Wert von Immobilien langfristig zu steigern.<sup>101</sup> International existieren über 40 verschiedene Zertifikate; die bekanntesten in Europa sind BREEAM, DGNB, LEED und HQE (in Frankreich).<sup>100</sup> Diese Zertifizierungen sind teilweise bereits im Jahr 1990 erstmals in Großbritannien eingeführt worden und stellen mithin kein neues Konzept dar.<sup>100</sup> Ihre Relevanz und Verbreitung haben jedoch mit dem Aufkommen der Corporate Social Responsibility (CSR) sowie der Umwelt-, Sozial- und Governance-Richtlinien und Initiativen (ESG) erheblich zugenommen.<sup>103</sup> Solche Nachhaltigkeitszertifikate können ferner die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität eines Gebäudes erhöhen sowie zur Steigerung des Immobilienwertes, insbesondere von Mietpreisen beitragen.<sup>104</sup>

---

<sup>100</sup> BNP Paribas, Artikel vom 13.04.2022 - Definition der Green-Building-Zertifizierungssysteme, abrufbar unter: <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/esg/definition-der-green-building-zertifizierungssysteme>.

<sup>101</sup> Schlemminger, in: NJW 2014, 3185, Nachhaltigkeitszertifikate in Immobilienverträgen, Einleitung f.

<sup>102</sup> EU-Kommission, Publikation: Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, abrufbar unter: [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive\\_en?prefLang=de&etrans=de](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en?prefLang=de&etrans=de).

<sup>103</sup> BNP Paribas, Artikel vom 13.04.2022 - Definition der Green-Building-Zertifizierungssysteme, abrufbar unter: <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/esg/definition-der-green-building-zertifizierungssysteme>.

<sup>104</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM), offizielle Seite, abrufbar unter: <https://breeam.com/>; University College of Estate Management (UCEM), Artikel vom 08.01.2024, Understanding green building certifications: why should you get one? Abrufbar unter: <https://www.ucem.ac.uk/whats-happening/articles/green-building-certification/>.

## 1. Der Zertifizierungsvertrag

### a) Vertragsrahmen

Der Vertragsrahmen wird in erster Linie durch den Inhalt des Zertifizierungsvertrags bestimmt, der zwischen dem Bauherrn bzw. Antragsteller und der Zertifizierungsstelle geschlossen wird.<sup>105</sup> Der Vertragsinhalt wird grundsätzlich von den Zertifizierungsstellen festgelegt.<sup>105</sup> Im Kern geht es darum, unter welchen vertraglichen Bedingungen die Zertifizierungsstelle die Erteilung eines Nachhaltigkeitszertifikats für ein Bauprojekt bzw. eine Immobilie verspricht.<sup>105</sup> Als wesentliche Regelungsthemen, die standardisiert und nicht verhandelbar sind, sind insbesondere anzuführen: die Festlegung des Nutzungsprofils, nach dem zertifiziert werden soll, bspw. DGNB „Neubau Bürogebäude“; der angestrebte Exzellenzgrad wie bspw. LEED „Platinum“; die Bedeutung der Eigenerklärung des Antragstellers, das Bauprojekt sei in Übereinstimmung mit den eingereichten Unterlagen/Informationen errichtet worden; die Beschreibung des Ablaufs von der Antragstellung bis zur Verleihung des Zertifikats; die Vereinbarung eines Widerrufsrechts der Zertifizierungsstelle, falls bestimmte Ereignisse eintreten, bspw. die Feststellung der Abweichung des Gebäudes von den Angaben des Antragstellers; Mitwirkungspflichten der Beteiligten; Bestimmungen über die Rechtsnachfolge sowie zur Übertragbarkeit des Zertifikats; Vergütungsregelungen und Haftungsbeschränkungen zu Gunsten der Zertifizierungsstelle.<sup>106</sup>

### b) Prüfungsumfang der Zertifizierungsstelle

Die Zertifizierungsstelle überprüft in der Regel anhand der eingereichten Unterlagen und abgegebenen Erklärungen, ob deren Inhalt mit den (eigenen) Systemanforderungen übereinstimmen.<sup>107</sup> Eine Kontrolle vor Ort, d.h. auf der Baustelle am Objekt selbst, erfolgt höchst selten.<sup>106</sup> Mit seiner Eigenerklärung bestätigt der Bauherr bzw. der Antragsteller, dass die von ihm eingereichten Unterlagen und Informationen richtig und vollständig sind.<sup>105</sup>

Im Ergebnis bietet das Green Building-Zertifikat demnach keine Garantie dafür, dass das Gebäude tatsächlich gemäß den zur Konformitätsprüfung eingereichten Unterlagen errichtet worden ist und genutzt wird.<sup>105</sup> Demzufolge leidet die Verlässlichkeit des Nachhaltigkeitszertifikats darunter.<sup>105</sup> Beispielsweise verleiht das Zertifikat keine Sicherheit in der Frage, ob die Wärmedämmung tatsächlich die in den Unterlagen angegebene Stärke aufweist und von der definierten Qualität ist, ebenso wenig, dass der vom Antragsteller behauptete Energiemix tatsächlich zum Einsatz kommt.<sup>105</sup>

Obwohl einerseits die Marktteilnehmer, wie Vermieter/Mieter, Kaufvertragsparteien, Banken und Bewerter auf die Richtigkeit und Vollständigkeit eines Green Building-Zertifikats vertrauen (möchten), ist andererseits Vorsicht geboten.<sup>108</sup> Denn ein Nachhaltigkeitszertifikat gibt – wie vorstehend ausgeführt – keine Gewähr dafür, dass ein Gebäude tatsächlich gemäß den der Zertifizierung zu Grunde liegenden Antragsunterlagen errichtet und benutzt wird.<sup>108</sup> Vielmehr wird bei der Zertifizierung in der Regel unterstellt, dass die mit den Antragsunterlagen eingereichte Eigenerklärung des Antragstellers richtig und vollständig ist.<sup>108</sup> Dies ist bei der Haftungsverteilung in Immobilienverträgen strikt zu berücksichtigen.<sup>108</sup>

---

<sup>105</sup> Schlemminger, in: NJW 2014, 3185, Nachhaltigkeitszertifikate in Immobilienverträgen, Ziff. II. 1. f.

<sup>106</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM), offizielle Seite, abrufbar unter: <https://breeam.com/>; University College of Estate Management (UCEM), Artikel vom 08.01.2024, Understanding green building certifications: why should you get one? Abrufbar unter: <https://www.ucem.ac.uk/whats-happening/articles/green-building-certification/>.

<sup>107</sup> Schlemminger, in: NJW 2014, 3185, Nachhaltigkeitszertifikate in Immobilienverträgen, Ziff. II. 3. a) f.

<sup>108</sup> Schlemminger, in: NJW 2014, 3185, Nachhaltigkeitszertifikate in Immobilienverträgen, Ziff. I. 3. f.



## 2. Einzelne Zertifizierungssysteme

### a) DGNB-Zertifizierungssystem

Um nachhaltiges Bauen praktisch anwendbar, messbar und damit vergleichbar zu machen, hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. ein eigenes Zertifizierungssystem entwickelt, das erstmals am 18. Januar 2008 auf den Markt gekommen ist: das Deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen (DGNB).<sup>109</sup> Das DGNB-Zertifikat kommt auch international als globaler Maßstab für Nachhaltigkeit (Global Benchmark for Sustainability) in Betracht. Das DGNB-Zertifizierungssystem ist eines der wichtigsten Zertifikate zur Planung, zum Bauen und zum Betrieb nachhaltiger Gebäude, Quartiere und Innenräume.<sup>110</sup> Das Zertifikat ist erstmals im Jahr 2009 am Markt angewendet worden.<sup>111</sup> In Deutschland ist die DGNB-Zertifizierung besonders beliebt und hat im Neubausegment einen Marktanteil von über 80 Prozent.<sup>112</sup>

Die Bewertungsgrundlage basiert auf dem Gesamterfüllungsgrad der entsprechenden Kriterien und Nutzungsprofile.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Für ein DGNB-Zertifikat sind folgende Kriterien zur Bestimmung der Nachhaltigkeit eines Gebäudes relevant: Ökologie, Ökonomie, Prozesse, Soziale Aspekte, Standort, Technik. Es berücksichtigt den gesamten Lebenszyklus eines Projekts und bewertet die Gesamtpformance anstelle einzelner Maßnahmen.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Die Zertifizierungskriterien sind auf verschiedene Nutzungsprofile abgestimmt und einheitlich anwendbar, zum Beispiel für Neubau, Bestand, Sanierung und Gebäudebetrieb.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Die Bewertung erfolgt nach Erfüllungsgraden.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Neben den Bewertungsstufen Platin, Gold, Silber und Bronze gibt es auch die höchste Auszeichnung DGNB-Diamant.<sup>113</sup> Diese wird an Projekte verliehen, die bereits mit DGNB Gold oder Platin zertifiziert sind und eine herausragende baukulturelle und gestalterische Qualität aufweisen.<sup>113</sup> Der Gesamterfüllungsgrad errechnet sich aus der Bewertung der einzelnen Kriterien.<sup>113</sup> So erhält ein Gebäude ab einem Gesamterfüllungsgrad von 35 Prozent das DGNB-Zertifikat in Bronze.<sup>113</sup> Die Bronze-Auszeichnung kann bspw. für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb oder für Bestandsgebäude erworben werden.<sup>113</sup> Die Vergabe des DGNB-Zertifikats in Silber erfolgt ab 50 Prozent.<sup>113</sup> Für ein DGNB-Zertifikat in Gold muss das Projekt hingegen 65 Prozent erreichen und ab 80 Prozent wird das DGNB-Zertifikat in Platin vergeben.<sup>113</sup> Ferner existiert die DGNB-Auszeichnung „Klimapositiv“ für klimaneutral betriebene Gebäude sowie die DGNB-Sonderauszeichnung „Umweltzeichen“ für Neubauprojekte in den Hamburger Stadtentwicklungsgebieten HafenCity, Billebogen, Grasbrook und Science City Hamburg Bahrenfeld.<sup>113</sup>

Die Anmeldung eines Projekts zur DGNB-Zertifizierung kann durch den Bauherrn, Generalunternehmen etc. erfolgen.<sup>114</sup> Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, in der Beauftragung eines DGNB-Consultants oder DGNB-Auditors zur Anmeldung des Projektes.<sup>114</sup> Ein DGNB-Auditor ist

---

<sup>109</sup> DGNB-Publikation: Die Geschichte der DGNB, abrufbar unter: <https://www.dgnb.de/de/dgnb/ueber-die-dgnb/geschichte-derdgnb#:~:text=Auf%20der%20Expo%20Real%20in%20M%C3%BCnchen%20werden%20im%20Oktober%202009,und%20Vorzertifikaten%20unterschiedlicher%20Systemvarianten%20ausgezeichnet.>

<sup>110</sup> Schmidt, in: ESG, 2022, 130, S. 132, Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaumvermietung Ziff. VI. f.

<sup>111</sup> DGNB-Publikation: Über das DGNB-System, abrufbar unter: [https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/ueber-das-dgnb-system.](https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/ueber-das-dgnb-system)

<sup>112</sup> BNP Paribas, Artikel vom 13.04.2022 - Definition der Green-Building-Zertifizierungssysteme, abrufbar unter: [https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/esg/definition-der-green-building-zertifizierungssysteme.](https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/esg/definition-der-green-building-zertifizierungssysteme)

<sup>113</sup> DGNB-Publikation: Über das DGNB-System, abrufbar unter: [https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/ueber-das-dgnb-system.](https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/ueber-das-dgnb-system)

<sup>114</sup> DGNB-Publikation: Experten für Ihr Projekt finden, abrufbar unter: <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/weg-zum-dgnb-zertifikat/experten-fuer-ihr-projekt-finden#:~:text=DGNB%20Auditor&text=Der%20Auditor%20begleitet%20und%20dokumentiert,zur%20Vorzertifizierung%20oder%20Zertifizierung%20ein.>

ein Nachhaltigkeitsberater und Systemanwender, der über das Wissen zu den DGNB-Systemen für Neubau, Sanierung sowie Rückbau verfügt und dieses zielgerichtet in das hiesige Projekt einbringt.<sup>114</sup> Einige DGNB-Auditoren haben sich darüber hinaus über zusätzliche Fortbildungen auf die DGNB-Systeme für Quartiere und/oder Innenräume spezialisiert.<sup>114</sup> Der Auditor begleitet und dokumentiert das Projekt entsprechend der Kriterien des DGNB-Systems und reicht es zur Vorzertifizierung oder Zertifizierung ein.<sup>114</sup>

Nach Einreichung diverser Unterlagen führt der DGNB e.V. eine Konformitätsprüfung durch und verleiht aus der daraus resultierenden Bewertung das Zertifikat in Platin, Gold, Silber oder Bronze.<sup>115</sup> Insgesamt ist das Zertifikat bei Neubauten unbegrenzt, bei Sanierung drei Jahre lang gültig, so dass im letzteren Fall nach drei Jahren sämtliche Kriterien von dem DGNB e.V. erneut geprüft und erforderliche Nachweise gefordert werden.<sup>115</sup> Zudem ist eine Rezertifizierung jährlich über Einreichung der Verbrauchsdaten möglich.<sup>116</sup>

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich der grundlegende Aufbau des Zertifizierungssystems sowie die Anzahl der zu berücksichtigenden Kriterien je nach Projekttyp zum Teil erheblich unterscheiden, auch wenn die Auszeichnungsstufen und Bewertungsgrundlagen dieselben sind.<sup>117</sup> Während etwa im DGNB-System für Neubauten bis zu 37 Kriterien aus sechs Themenfeldern Anwendung finden, sind es beim DGNB-System für Gebäude im Betrieb lediglich neun Kriterien in drei Themenfeldern.<sup>115</sup> Zudem fokussieren sich die DGNB-Systeme für Bestandsgebäude und Sanierung auf die Gebäudesubstanz, während das System für Gebäude im Betrieb bei der Bewertung alle gebäudebezogenen Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, die betriebsrelevant, beeinflussbar und optimierbar sind.<sup>118</sup> Die Zertifizierung im DGNB-System für Gebäude im Betrieb erfolgt jedoch unabhängig von der Art der Gebäudenutzung.

### **Beispiel: Geschäftshäuser**<sup>119</sup>

Das Nutzungsprofil betrachtet die zentralen Erschließungs-, Versorgungs- und Bewirtschaftungsflächen mit Ausbau (KG 300 und 400) und teilweise den Mieterausbau.<sup>119</sup> Geschäftshäuser, wie bspw. das Investmentprojekt Kö-Bogen II in Düsseldorf<sup>120</sup>, mit einem oder mehreren Ladengeschäften ebenso wie Kaufhäuser, prägen das Erscheinungsbild von Innenstädten.<sup>119</sup> Geschäftshäuser bieten neben Geschäftsräumen auch Allgemeinflächen wie Kundensanitäranlagen, Parkplätze und Sozialräume für Mitarbeitende.<sup>119</sup> Eine hohe Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit sind bei diesem Gebäudetyp bezüglich der Attraktivität für Kundinnen und Kunden besonders wichtig. Eine DGNB-Zertifizierung für Geschäftshäuser kann als Planungs- und Qualitätssicherungstool unterstützen.<sup>119</sup>

---

<sup>115</sup> DGNB-Publikation: der Weg zum DGNB-Zertifikat, abrufbar unter: <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/weg-zum-dgnb-zertifikat>

<sup>116</sup> DGNB-Publikation: Über das DGNB-System, abrufbar unter: <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/ueber-das-dgnb-system>.

<sup>117</sup> DGNB-Publikation: Experten für Ihr Projekt finden, abrufbar unter: <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/weg-zum-dgnb-zertifikat/experten-fuer-ihre-projekt-finden#:~:text=DGNB%20Auditor&text=Der%20Auditor%20begleitet%20und%20dokumentiert,zur%20Vor-zertifizierung%20oder%20Zertifizierung%20ein>.

<sup>118</sup> DGNB-Publikation: Über das DGNB-System, abrufbar unter: <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/ueber-das-dgnb-system>.

<sup>119</sup> Das Beispiel richtet sich nach: Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, Publikation: Geschäftshäuser, abrufbar unter: <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/nutzungsprofile/geschaefthaeuser>.

<sup>120</sup> DGNB, Kö-Bogen II, Düsseldorf, abrufbar unter: <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projekt-details/koe-bogen-ii-duesseldorf>.

Für Geschäftshäuser gelten die aktuellen DGNB Systeme Gebäude Neubau, Gebäude im Betrieb und das DGNB System Gebäude Sanierung.<sup>119</sup> Ausnahmen sind Projekte mit vorheriger Marktversion-Vorzertifizierung, diese dürfen in der gleichen Version für das Zertifikat angemeldet werden.<sup>119</sup> Das Zertifikat richtet sich an alle, die an der Planung und Errichtung von Geschäftshäusern beteiligt sind, einschließlich Projektentwicklungsbüros, eigennutzender Unternehmen und Immobilienfonds.<sup>119</sup> Für Erwerber oder Mieter solcher Immobilien stellt das DGNB-Zertifikat einen unabhängig geprüften Nachweis dar, der die umfassende Qualität des Gebäudes im Hinblick auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitsanforderungen belegt.<sup>119</sup> Die Vorteile sind u.a. neben Transparenz hinsichtlich eingesparter Ressourcen und Emissionen, eine hohe Zukunftssicherheit durch Reduktion kostenintensiver Risiken, eine Hohe Wertstabilität und höhere Renditen.<sup>119</sup>

## **b) LEED-Zertifizierungssystem**

Die LEED-Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) ist ein international anerkanntes Gütesiegel für nachhaltiges Bauen und das weltweit am häufigsten verwendete Bewertungssystem für umweltfreundliche Gebäude.<sup>121</sup> Das LEED-System ist von dem U.S. Green Building Council (USGBC) entwickelt worden.<sup>121</sup> Der USGBC investiert jährlich mehr als (U.S.) Dollar 30.000.000 in die Aufrechterhaltung, den Betrieb und die Verbesserung von LEED sowie die Bereitstellung für Anwender.<sup>121</sup> Um eine LEED-Zertifizierung zu erhalten, müssen Gebäude gemäß dem LEED-System spezifische Kriterien in verschiedenen Kategorien erfüllen, die jeweils unterschiedliche Credits umfassen.<sup>122</sup> Bei den Credits handelt es sich um Punkte, die für die Erfüllung bestimmter Kriterien vergeben werden.<sup>122</sup> Der Bewertungsgrundlage liegt folgender Maßstab zugrunde: Je mehr Credits ein Gebäude erhält, desto höher ist sein LEED-Zertifizierungslevel.<sup>122</sup>

Grundsätzlich sind für eine LEED-Zertifizierung acht Kriterien relevant und zwar in den Themenfeldern: Standort und Verkehr (Location and Transportation); nachhaltige Grundstücksgestaltung (Sustainable Sites); Wassereffizienz (Water Efficiency); Energie und Atmosphäre (Energy and Atmosphere), die als besonders wichtig für die LEED Zertifizierung gilt; Materialien und Ressourcen (Materials and Resources); Innenraumqualität (Indoor Environmental Quality); Innovation (Innovation); Regionalität (Regional Priority).<sup>122</sup>

Die LEED-Zertifizierung enthält vier Zertifizierungsstufen, die auf der Gesamtpunktzahl der erreichten Credits basieren: Die LEED Zertifizierung erhält man ab 40-49 Punkte (LEED Certified), LEED Silver ab 50-59 Punkte, LEED Gold ab 60-79 Punkte und LEED Platinum ab 80+ Punkte.<sup>122</sup> Um eine LEED-Zertifizierung erfolgreich zu erreichen, ist es wichtig, von Anfang an auf nachhaltige Planung und Umsetzung zu achten und die verschiedenen Kategorien und Credits im Blick zu behalten.<sup>122</sup>

## **c) BREEAM-Zertifizierungssystem**

Die Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) Zertifizierungsmethode ist die älteste und eine weltweit führende Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien und bereits seit dem Jahr 1990 in Anwendung.<sup>123</sup> Der Lizenzträger, der sich im deutschsprachigen Raum dieser Aufgabe angenommen hat, ist seit 2016 nicht mehr das Deutsche Private Institut für nachhaltige Immobilienwirtschaft (DIFNI), sondern die TÜV SÜD

---

<sup>121</sup> U.S. Green Building Council (official site), Publikation: LEED rating system, abrufbar unter: <https://www.usgbc.org/leed>.

<sup>122</sup> U.S. Green Building Council (official site), Publikation: LEED rating system, abrufbar unter: <https://www.usgbc.org/leed>.

<sup>123</sup> BREEAM, offizielle Seite, abrufbar unter: <https://breeam.com/>; Vgl. TÜV SÜD National Scheme Operator, Was ist BREAAM? Abrufbar unter: <https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/>.

Industrie Service GmbH.<sup>124</sup> Das BREAAAM System bewertet den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden in verschiedenen Kategorien, wie bspw. Energie, Wasser, Abfall, Landnutzung und Ökologie, Gesundheit und Wohlbefinden, Management, Transport und Materialien.<sup>125</sup> Anschließend wird eine Gesamtnote vergeben.<sup>123</sup>

Das Ziel von BREEAM, wie auch von anderen Zertifizierungssystemen, besteht darin, eine umfassende Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden zu ermöglichen und Verbesserungspotenziale zu identifizieren.<sup>124</sup> Bei der Bewertung werden verschiedene Aspekte berücksichtigt, wie bspw. Energie- und Wasserverbrauch, Bauweise und Materialien, Gesundheit und Komfort der Nutzer sowie die ökologischen Auswirkungen eines Gebäudes.<sup>124</sup> Das BREEAM-System enthält eine Bewertungsskala von null bis 100 Punkten und verleiht je nach erreichter Punktzahl einen der folgenden fünf Exzellenzgrade (für Neubauten) bzw. sechs Exzellenzgrade (für Bestandsgebäude): Ausreichend, Befriedigend, Gut, Sehr Gut, Exzellent oder Herausragend.<sup>126</sup> Dabei ist jeder Exzellenzgrad mit einer bestimmten Anzahl von Sternen verbunden, die anzeigen, wie hoch die Bewertung des Gebäudes im Vergleich zu anderen Gebäuden ist.<sup>126</sup> Diese Sterne dienen als visuelle Darstellung des Exzellenzgrades und zeigen den Fortschritt des Gebäudes auf dem Weg zu nachhaltigeren Standards.<sup>127</sup> Gebäude mit höheren Exzellenzgraden und somit mehr Sternen sind besser für die Umwelt und die Gesellschaft.<sup>127</sup> Sie können auch finanzielle Vorteile für Eigentümer und Betreiber bieten, da sie Energie- und Betriebskosten einsparen und die Marktwerte der Gebäude steigern können.<sup>127</sup>

Die Bewertungskriterien für Bestandsgebäude ähneln denen für Neubauten, beinhalten jedoch spezifische Anforderungen, die auf die Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung von Bestandsgebäuden abzielen.<sup>127</sup> Diese Anforderungen ergeben sich mit unterschiedlicher Gewichtung aus den verschiedenen Kategorien, darunter Energie, Wasser, Abfall, Landnutzung und Ökologie, Gesundheit und Wohlbefinden, Management und Transport.<sup>127</sup>

Insgesamt ist zu den Zertifizierungen – gleich welches von den Beteiligten gewählt wird – somit festzustellen, dass diesen unterschiedliche Kriterienkataloge zugrunde liegen. Demzufolge darf im Einzelfall nicht nur von Interesse sein, welches Zertifikat bzw. welche „Stufe“ eines Zertifikats angestrebt wird. Es ist im Vorfeld (kritisch) zu prüfen, welche Anforderungen mit der jeweiligen Stufe verbunden sind und in welchen Kategorien ein Zertifikat möglicherweise schlechter abschneidet. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die Kriterien unterschiedlich gewichtet werden, je nachdem ob es sich um einen Neubau, Sanierung o.a. handelt.

---

<sup>124</sup> <https://breeam.de/difni/>; Vgl. Schlemminger, in: NJW 2014, 3185, Nachhaltigkeitszertifikate in Immobilienverträgen, Einleitung f.

<sup>125</sup> TÜV SÜD National Scheme Operator, Was ist BREEAM? Abrufbar unter: <https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/>.

<sup>126</sup> BREEAM, offizielle Seite, abrufbar unter: <https://breeam.com/>; Vgl. TÜV SÜD National Scheme Operator, Was ist BREEAM? Abrufbar unter: <https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/>.

<sup>127</sup> BREEAM, offizielle Seite, abrufbar unter: <https://breeam.com/>; Vgl. TÜV SÜD National Scheme Operator, Was ist BREEAM? Abrufbar unter: <https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/>.

## IV. Nationale Gesetze

### 1. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), auch bekannt als „Heizungsgesetz“, ist am 1. November 2020 in Kraft getreten und ersetzt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).<sup>128</sup>

Das Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) (ABl. L 153 vom 18.6.2010, S.13; L 155 vom 22.6.2010, S. 61) und der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (ABl. L 156 vom 19.6.2018, S. 75) und der Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 210) und der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl.L 328 vom 21.12.2018, S. 82).<sup>129</sup>

Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.<sup>130</sup> Das Gesetz verfolgt das Ziel, einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele zu leisten und den Gebäudesektor bis zum Jahr 2045 komplett auf erneuerbare Energien umzustellen.<sup>130</sup> Im Zuge einer ersten Novelle ist zum 1. Januar 2023 der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben worden (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent).<sup>131</sup>

Das GEG-Änderungsgesetz vom 8. September 2023 sieht zur Erreichung der erstrebten Klimaneutralität vor, dass künftig nur noch moderne, zukunftsfähige Heizungen auf einer Basis von mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien (EE) in Deutschland eingebaut werden dürfen.<sup>132</sup> Die letzte Gesetzesänderung ist mit der zweiten GEG-Novelle am 1. Januar 2024 in Kraft getreten, mit der der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt worden ist.<sup>132</sup> Das GEG gilt als maßgeblicher Ordnungsrahmen des Gebäudeenergierechts und wird auch im

---

<sup>128</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Artikel/ Publikation: Gebäudeenergiegesetz, abrufbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/gebaeudeenergiegesetz/gebaeudeenergiegesetz-node.html>.; Vgl. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, in: Artikel vom 03.06.2024, abrufbar unter: <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/energieeffizienz-von-gebaeuden/gebaeudeenergiegesetz>.

<sup>129</sup> Bundesministerium der Justiz, in: Veröffentlichung GEG, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf>.

<sup>130</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 270a f.

<sup>131</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Artikel/ Publikation: Gebäudeenergiegesetz, abrufbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/gebaeudeenergiegesetz/gebaeudeenergiegesetz-node.html>.; Vgl. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, in: Artikel vom 03.06.2024, abrufbar unter: <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/energieeffizienz-von-gebaeuden/gebaeudeenergiegesetz>.

<sup>132</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 270a f.

Verhältnis zu den nationalen, europäischen und internationalen Nachhaltigkeitsvorgaben (EU-Offenlegungsverordnung, EU-Taxonomieverordnung, ESG) in Zukunft weiter an Relevanz gewinnen.<sup>133</sup>

Jedoch wird das Gesetz zunehmend kritisiert. Zunächst erscheint das Layout des Gesetzes nicht anwenderfreundlich.<sup>133</sup> Die verwendete Terminologie lässt infolge zahlreicher unbestimmter Rechtsbegriffe eine nachvollziehbare Systematik und Einheitlichkeit vermissen. Ferner gestaltet sich die Anwendung des Gesetzes als komplex und schwierig.<sup>133</sup>

Angesichts der „Zeitenwenden“ und der Entstehung neuer Geschäftsmodelle sowie der Änderung energiewirtschaftlicher Annahmen in Geopolitik, Energiepolitik und durch technische Innovationen, auf die sich der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesbegründung stützt, ist mit Inkrafttreten der zweiten GEG-Novelle die nächste Gesetzesänderung unvermeidlich und schafft Unsicherheiten bei Rechtsanwendern.<sup>133</sup> Denn die Aufgabe des Rechtsanwenders besteht darin, neben der Einhaltung des Ordnungsrahmens des GEG, um Bußgelder zu verhindern, projektbezogene Gestaltungsspielräume und Nachhaltigkeitsstrategien in Bezug auf ESG-Vorgaben herauszuarbeiten.<sup>133</sup> Daher bedarf es zur Anwendung des Gesetzes eines profunden technischen sowie juristischen Verständnisses.<sup>133</sup> Eine projektbegleitende Beratung ist unabhängig von der gesetzlich ohnehin verpflichtenden Energieberatung unerlässlich. Gemäß der Stellungnahme des Bundesrats vom 12. Mai 2023 dürfte die Anwendung des GEG ohne Rechtsberatung kaum rechtssicher zu gewährleisten sein.<sup>133</sup> Die rechtssichere Umsetzung eines Projektes ist also für Betroffene, wie Bauherren und Immobilienbestandshalter, mit (höheren) Kosten verbunden.<sup>133</sup> Zudem gestaltet sich die Umsetzung des GEG als (äußerst) „bürokratisch“.<sup>132</sup>

Dennoch ist davon auszugehen, dass das GEG mit seinen Änderungsgesetzen in den nächsten Jahren den vertraglichen Standard prägen wird.<sup>133</sup> Nach dem gesetzlich in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vorgesehenen Regelfall ist im Geschäftsraummietrecht grundsätzlich der Vermieter zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache verpflichtet und als Eigentümer für Modernisierungsmaßnahmen verantwortlich.<sup>133</sup> An dieser Verpflichtung ändert die GEG-Novelle 2024 nichts.<sup>133</sup> Ist die bestehende Heizungsanlage defekt und muss eine neue Heizung eingebaut werden, ist der Vermieter in der Regel dafür verantwortlich, eine funktionierende Heizungsanlage zur Verfügung zu stellen.<sup>134</sup> Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung nicht nach, ist der Mieter (mindestens) zur Minderung der geschuldeten Miete berechtigt.<sup>134</sup>

Ab Januar 2024 dürfen in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden, die auf 65 Prozent Erneuerbaren Energien basieren. Maßgeblich ist unabhängig von der Auftragserteilung grundsätzlich der Zeitpunkt, an dem der tatsächliche Einbau bzw. die Aufstellung der neuen Heizungsanlage beginnt.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, sind längere Übergangsfristen vorgesehen, um eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die örtliche Wärmeplanung zu ermöglichen (§ 71 Abs. 8 GEG n.F.).<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Spätestens ab Mitte 2028 wird die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die örtliche Wärmeplanung.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup>

Die Wahl der Beheizungsart ist dabei gemäß § 71 Abs. 2 GEG grundsätzlich dem Gebäudeeigentümer (Vermieter) überlassen (§ 71 Abs. 2 GEG).<sup>135</sup> Denkbar ist unter anderem der Anschluss an ein Wärmenetz, der Einbau einer elektrischen Wärmepumpe, einer Stromdirektheizung, einer Wärmepumpenheizung, einer Hybridheizung (Kombination aus Erneuerbaren-Heizung und Gas- oder

---

<sup>133</sup> Schnell, in: Börstinghaus/Meyer, Das neue GEG, 1. Aufl. 2024, § 2, Rn. 250-253 f.

<sup>134</sup> Schnell, in: Börstinghaus/Meyer, Das neue GEG, 1. Aufl. 2024, § 2, Rn. 250-253 f.

Ölkessel) oder einer Heizung auf der Basis von thermischen Solaranlagen (Solarthermie).<sup>135</sup> Unter bestimmten Bedingungen sind auch sogenannte „H2-Ready“-Gasheizungen (Heizungen, die auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar sind) denkbar, sowie – für bestehende Gebäude Biomasseheizung und Gasheizung, die nachweislich erneuerbare Gase nutzt, das aus mindestens zu 65 Prozent Biomethan, biogenes Flüssiggas oder Wasserstoff besteht.<sup>135</sup>

Allerdings können Bestehende Heizungen vorerst weiter betrieben und im Bedarfsfall repariert werden. Sofern die Öl- oder Gasheizung irreparabel geschädigt ist und ein Austausch dringend geboten ist (sog. Heizungshavarie) gilt die allgemeine Übergangsregelung des § 71i GEG n.F. von höchstens fünf Jahren.<sup>136</sup>

Abzugrenzen ist eine Erhaltungsmaßnahme von einer Modernisierungsmaßnahme: Wird die Heizungsanlage aufgrund einer Havarie der alten Anlage oder zeitweiligen defekten oder reparaturanfälligen Heizungsanlage durch eine neue Anlage ersetzt, die nicht den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG (neu) entspricht, gilt dies als Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a BGB.<sup>137</sup> Erfüllt der Gebäudeeigentümer die Anforderungen des § 71 GEG (n.F.) – auch in Havariefällen – noch vor Ablauf der Übergangsfrist (gesetzlichen Verpflichtung), handelt es sich um eine vom Mieter zu dulddende Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 1 lit. a) BGB (n.F.).<sup>137</sup> Zu berücksichtigen ist, dass gemäß § 536 Abs. 1a) BGB eine Minderung der Tauglichkeit für die Dauer von drei Monaten außer Betracht bleibt, soweit die Baumaßnahme einer energetischen Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB dient.

Die GEG-Novelle 2024 enthält nunmehr Regelungen für eine Modernisierungumlage, nach denen gemäß § 559e Abs. 1 Satz 1 BGB zehn Prozent der Kosten auf den Mieter umgelegt werden können, sofern der Vermieter für den Einbau der Heizung im Sinne des § 559a Abs. 1 BGB eine Förderung durch Drittmittel tatsächlich in Anspruch genommen hat.<sup>138</sup> Eine Modernisierungsmieterhöhung ist jedoch für Geschäftsraummieter – sofern nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart – nicht vorgesehen.<sup>138</sup>

Die Parteien in Geschäftsraummietverträgen sind schließlich weiterhin berechtigt, unter Berücksichtigung der AGB-rechtlichen Vorgaben, abweichende Regelungen über die Verantwortlichkeit und Kostentragung für einen Heizungstausch zu treffen.<sup>138</sup>

## 2. Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

Das Klimaschutzgesetz (KSG) ist der Kern der nationalen Klimapolitik.<sup>139</sup> Mit Inkrafttreten der Klimaschutz-Novelle am 17. Juli 2024 hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben im Vergleich mit den Zielvorstellungen der EU-Politik verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität verankert: Bis 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral werden.<sup>140</sup> Mit dem Änderungsgesetz sind die Zielvorgaben für weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen angehoben worden.<sup>140</sup> Das Gesetz sieht zudem ein umfassendes Klimaschutzprogramm mit wirksamen Maßnahmen vor.<sup>140</sup> In § 8 KSG ist das genaue Vorgehen bei Überschreitung der Jahregasemissionsgesamtmengen geregelt worden, um die

<sup>135</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 270a-b f.

<sup>136</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 270c f.

<sup>137</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 270d f.

<sup>138</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 270a-b f.

<sup>139</sup> Die Bundesregierung, in: Publikation vom 17.07.2024, KSG und Klimaschutzprogramm – Ein Plan fürs Klima, abrufbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/tipps-fuer-verbraucher/klimaschutzgesetz-2197410>.

<sup>140</sup> Die Bundesregierung, in: Publikation vom 07.11.2022, Generationenvertrag für das Klima, abrufbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>.

Klimaschutzziele bis 2045 zu erreichen.<sup>140</sup> Beispielsweise ist die Bundesregierung im Sinne des § 10 KSG zur Berichterstattung über die Entwicklungen der Treibhausgasemissionen sowie zum Stand der Umsetzung der Klimaprogramme u.a. nach § 9 KSG verpflichtet.

Mit dem entwickelten Klimaschutzprogramm rückt das deutsche Klimaziel für 2030 (zusätzlich) erstmals in Reichweite: eine Reduktion um 65 Prozent aller Treibhausgase gegenüber 1990 zu erreichen.<sup>140</sup> Viele Maßnahmen des aktuellen Programms sind bereits umgesetzt worden, bspw. das Deutschland-Ticket, die CO<sub>2</sub>-abhängige LKW-Maut, Verfahrensbeschleunigungen und Flächen für den Ausbau Erneuerbarer Energien oder die Förderungen für energetisches Bauen und Sanieren.<sup>140</sup>

### **3. Anstehende Änderungen auf nationaler Ebene und nach dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz vom 24.07.2024**

Am 24. Juli 2024 hat das Bundesministerium der Justiz einen Referentenentwurf (RefE) des Gesetzes zur Umsetzung der CSRD veröffentlicht.<sup>141</sup> Erforderlich sind Änderungen, vor allem im Handelsgesetzbuch, im Wertpapierhandelsgesetz und in der Wirtschaftsprüferordnung.<sup>141</sup> Die wesentlichen Änderungen umfassen die Neufassung der §§ 245 ff., 289b ff. und §§ 315b ff. HGB, in denen die Verpflichtung zur (Konzern-) Nachhaltigkeitsberichterstattung anstelle der bisherigen nichtfinanziellen Berichterstattung geregelt wird, sowie die Zweiteilung der Regelungen der Prüfung ab §§ 316 ff. HGB in Prüfung des Abschlusses und Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts.<sup>142</sup> Dies erfordert die Einfügung vieler neuer Vorschriften ins HGB.<sup>142141</sup>

Für die Wirtschaft ist nach derzeitigem Stand der Schätzungen mit einmaligem Erfüllungsaufwand in Höhe von rund EUR 748 Mio. sowie einem laufendem Erfüllungsaufwand in Höhe von jährlich ca. EUR 1,4 Milliarden zu rechnen.<sup>142</sup> Des Weiteren ist in § 324e HGB (n.F.) die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts durch einen Wirtschaftsprüfer, eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder durch den Abschlussprüfer des Jahresabschlusses vorgeschrieben.<sup>142</sup>

Eine weiteres, nicht nur für die Geschäftsraummiete relevantes Gesetz stellt das am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO<sub>2</sub>KostAufG), auf Initiative der Bundesregierung dar.<sup>143</sup> Das Gesetz ist sowohl für das Wohn- als auch Geschäftsraummietrecht anwendbar. Denn Sinn und Zweck des Gesetzes ist gemäß § 1 CO<sub>2</sub>KostAufG die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes. Es regelt die Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich durch Erzeugung einer doppelten Anreizwirkung, um Unternehmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen zu motivieren.<sup>144</sup> Der Ausgangspunkt dieser Initiative ist, dass Vermieter nach früherem Stand der Rechtslage die Heizkosten einschließlich des darin enthaltenen Anteiles an den Kohlendioxidkosten vollumfänglich auf Mieter umlegen konnten, wenn eine Umlage der Heizkosten vertraglich vereinbart

<sup>141</sup> Die konkreten Änderungen unter den betroffenen Gesetzen: RefE zur Umsetzung der CSRD vom 24.07.2024, abrufbar unter:

[https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE\\_CSRD\\_UmsG.pdf?blob=publicationFile&v=3](https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE_CSRD_UmsG.pdf?blob=publicationFile&v=3).

<sup>142</sup> Die konkreten Änderungen unter den betroffenen Gesetzen: RefE zur Umsetzung der CSRD vom 24.07.2024, abrufbar unter:

[https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE\\_CSRD\\_UmsG.pdf?blob=publicationFile&v=3](https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE_CSRD_UmsG.pdf?blob=publicationFile&v=3).

<sup>143</sup> Deutscher Bundestag, Publikation, in: Dokumentations- und Informationssystem für Parlamentsmaterialien, abrufbar unter: <https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-aufteilung-der-kohlendioxidkosten-kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz-co2kostaufg/288062>.

<sup>144</sup> Deutscher Bundestag, Drucksache 20/4383 vom 09.11.2022, S. 1 Ziff. A. f.



worden ist.<sup>144</sup> Im Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung, sofern dort keine Ausnahmen greifen, sind die Heizkosten zwingend auf die Nutzer zu verteilen und damit auf die Mieter.<sup>144</sup> Mit der Gesetzesinitiative soll der aus der Kostenbelastung herrührende Anreiz zu klimaschonendem Brennstoffverbrauch zukünftig entsprechend der energetischen Qualität des Gebäudes auf beide Parteien des Mietverhältnisses verteilt werden.<sup>144</sup> Ziel ist es, zum einen Energieeinsparungen aufseiten der Mieter und zum anderen Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme sowie energetische Gebäudesanierungen aufseiten der Vermieter zu erreichen.<sup>143</sup>

Dies wird durch die Aufteilung des Kohlendioxidpreises anhand eines Stufenmodells erreicht, das auf Grundlage des jährlichen Kohlendioxidausstoßes des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche im Sinne des § 5 Abs. 1 CO2KostAufG ermittelt wird.<sup>145</sup> Zudem wird eine differenzierte Belastung von Vermietern und Mietern in Abhängigkeit des Kohlendioxidausstoßes für Wohngebäude und gemischtgenutzte Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung vorgenommen.

Im Abschnitt drei des CO2KostAufG ist die Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten für Wohngebäude und Nichtwohngebäude geregelt. Für Nichtwohngebäude ist nur eine maximal hälftige Kostenbelastung für Mieter zulässig.<sup>146</sup> So sind gemäß § 8 Abs. 1 CO2KostAufG Vereinbarungen, nach denen der Mieter mehr als 50 Prozent der Kohlendioxidkosten zu tragen hat, in Mietverträgen über Nichtwohngebäude unwirksam. Versorgt sich der Mieter hingegen selbst mit Wärme oder Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter 50 Prozent der Kohlendioxidkosten zu erstatten, vgl. § 8 Abs. 2 CO2KostAufG. In Zukunft wird die hälftige Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden im Jahr 2025 von einem Stufenmodell abgelöst werden.<sup>147</sup>

Die Berechnung des auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteils des Kohlendioxidausstoßes erfolgt im Sinne des § 7 Abs. 1 CO2KostAufG anhand der Heizkostenabrechnung auf Grundlage der §§ 6 bis 10 der Verordnung über Heizkostenabrechnung. Ferner besteht eine Verpflichtung der Brennstoff- und Wärmelieferanten zur Ausweisung des Kohlendioxidkostenbestandteils auf der Rechnung, vgl. § 8 Abs. 3 CO2KostAufG. Die Wirkung des Gesetzes wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz sowie vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bis zum 31. Dezember 2025 evaluiert.<sup>148</sup> Die Berichterstattung an den Bundestag soll bis zum 30. September 2026 erfolgen.<sup>146</sup>

---

<sup>145</sup> Deutscher Bundestag, Publikation, in: Dokumentations- und Informationssystem für Parlamentsmaterialien, abrufbar unter: <https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-aufteilung-der-kohlendioxidkosten-kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz-co2kostaufg/288062>.

<sup>146</sup> Deutscher Bundestag, Publikation, in: Dokumentations- und Informationssystem für Parlamentsmaterialien, abrufbar unter: <https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-aufteilung-der-kohlendioxidkosten-kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz-co2kostaufg/288062>.

<sup>147</sup> Vgl. § 8 Abs. 4 f. CO2KostAufG.

<sup>148</sup> Vgl. § 10 f. CO2KostAufG.

## Teil 3: Basis Green-Lease – Wesenszüge eines grünen Mietvertrages

In diesem dritten und letzten Abschnitt werden die Umsetzung des grünen Mietvertrages in der Praxis beleuchtet, insbesondere wie Klauseln zu den Nachhaltigkeitszielen in den Geschäftsraummietvertrag implementiert werden könnten und was zu beachten ist. Bei den Empfehlungen handelt es sich um Beispiele von abstrakten Vorschlägen, die eine Anpassung auf den jeweiligen Einzelfall und eine Ergänzung bedürfen, um den Bedürfnissen der Parteien sowie der Eigenart des Mietobjektes und seiner Nutzung gerecht zu werden. Insgesamt gebietet sich vor allem im Hinblick auf die §§ 305ff. BGB eine stets kritische Handhabung und Prüfung von Formulierungsvorschlägen vor Übernahme in den (Miet-) Vertragstext.

### I. Allgemeines

#### 1. Begriff des Green Lease

Das BGB kennt im Titel 5. „Mietvertrag, Pachtvertrag“ in den §§ 535 ff. BGB einige (wenige) Regelungen zur Nachhaltigkeit und verwendet diesen Begriff auch, bspw. in § 555b Nr. 1 BGB („nachhaltige Einsparung von Endenergie“). Im Wesentlichen, abgesehen von den Regelungen zur E-Mobilität, geht es jedoch in den mietvertraglichen gesetzlichen Bestimmungen (lediglich) um energetische Sanierungen, die ihrerseits nur einen Teil der Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Nachhaltigkeit geht jedoch – wie gezeigt – begrifflich über energetische Sanierung hinaus.

Mangels allgemeiner – erst recht nicht gesetzlicher – Definition für Green Leases (grüne Mietverträge) gibt es auch keinen einheitlichen Green Lease, weder auf nationaler noch auf internationaler Ebene.<sup>149</sup> Eine allgemeine Einordnung eines Mietvertrags als „grün“ ist jedoch insoweit anerkannt, wenn er spezielle Regelungen enthält, die einen umweltfreundlichen Zustand bzw. eine nachhaltige Nutzung des Mietobjekts gewährleisten sollen.<sup>150</sup>

Einen Ansatz für eine Definition bietet die Regelungsempfehlung des Zentralen Immobilienausschusses e.V. (ZIA). Danach ist ein Green Lease 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.<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup> Durch die im Zusammenhang mit dem Green Deal erlassenen Regelwerke (insbesondere die Taxonomie-VO, die Offenlegungs-VO und die CSRD) erhält der Nachhaltigkeitsbegriff eine Konkretisierung, indem festgelegt wird, wann eine Investition nachhaltig ist (s.o., Teil 2).

---

<sup>149</sup> Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 38 f.; Vgl. Schnyder, in: Green Leases – Grüne Mietverträge, CMS-Brandreport, S. 7 f., abrufbar unter: <https://cms.law/de/media/local/cms-vep/files/publications/publications/fokus-bau-immobilien-green-leases-juni-2022?v=1>.

<sup>150</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 273a f.

## 2. Anwendungsbereich: ESG-konforme Gebäude

Grüne Mietverträge ergeben vor allem Sinn, wenn das Gebäude selbst gewissen Nachhaltigkeitsanforderungen genügt und ESG-konform unter Einhaltung der EU-Standards gebaut worden ist.<sup>151</sup> Die ESG-konforme Bauweise eines Gebäudes ist also oftmals das Eingangstor für die Vereinbarung grüner Mietverträge. Jedoch sollten und dürften auch gerade bei noch nicht derart modernen Gebäuden grüne Mietverträge zwecks Ressourcenschonung an Bedeutung gewinnen, damit zum Beispiel durch die Erfassung von Verbrauchsdaten Benchmarkings und Optimierungen möglich werden und (zukünftig) z.B. der Energieverbrauch sinkt.

## 3. Grundlegender Vertragsinhalt

Im Wesentlichen enthält ein grüner Mietvertrag Klauseln zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes.<sup>152</sup> Mieter und Vermieter verpflichten sich gegenseitig, im Zusammenhang mit dem Mietobjekt natürliche Ressourcen und Energie zu schonen.<sup>152</sup> Es besteht eine Vielzahl von nachhaltigkeitsrelevanten Themen, die in Bezug auf eine nachhaltige Nutzung des jeweiligen Mietobjektes geregelt werden können.<sup>151</sup> Ein Green-Lease-Vertrag zeichnet sich dadurch aus, dass er mindestens eine Regelung zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes im laufenden Betrieb enthält.<sup>153</sup> Dazu gehören Maßnahmen zur Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen sowie die umweltfreundliche Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen.<sup>154</sup>

Um die Frage des „Ob“, d.h. ob einem Mieter oder auch dem Vermieter Auflagen zur Nachhaltigkeit auferlegt werden, dürfte es zukünftig vor dem Hintergrund der aufgezeigten gesetzlichen Regelungen nicht mehr gehen. Ebenso wird es bei der oftmals inzwischen geforderten Nachhaltigkeit auch auf Mieterseite häufiger nicht (mehr) um einseitige Vorgaben des Vermieters zur Ausgestaltung von Mietverhältnissen und dessen Vorstellungen gehen, und umgekehrt auch nicht um einen Bestandsschutz des Geschäftsraummieters hinsichtlich der Mietflächen, so wie sie bei Vertragsbeginn übergeben worden sind.<sup>155</sup> Vielmehr sollten Vermieter und Mieter gemeinsam vorausschauend und permanent bedenken, dass die Überlassung von Mietflächen einerseits und deren Nutzung andererseits in Einklang mit Nachhaltigkeitszielen sowie der Erreichung und Wahrung von ESG-Zielsetzungen stehen und auf Seiten beider Vertragsparteien in Einklang gehalten werden sollen.<sup>156</sup>

## 4. Mietrechtliche Zulässigkeit

Verpflichtungen des Mieters in Bezug auf Nachhaltigkeit sind zulässig, soweit sie sich unmittelbar auf den Gebrauch des Mietobjekts beziehen.<sup>151</sup> Unzulässig ist es hingegen, wenn der Vermieter dem Mieter Verhaltensvorschriften auferlegt, die nicht im Zusammenhang mit dem Gebrauch der

---

<sup>151</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 273a f.

<sup>152</sup> Schnyder, in: Green Leases – Grüne Mietverträge, CMS-Brandreport, S. 7 f., abrufbar unter: <https://cms.law/de/media/local/cms-vep/files/publications/publications/fokus-bau-immobilien-green-leases-juni-2022?v=1>.

<sup>153</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 13, Einleitung, Ziff. I. 2. Ff.; Vgl. auch Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieter-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 42 f.

<sup>154</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 273b f.

<sup>155</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 40 f.; Vgl. Graf von Westphalen, in: NZM 2022, 1 – Bemühensklauseln in „Grünen“ Mietverträgen – Eine AGB-rechtliche Antwort, Ziff. II. 1. f.

<sup>156</sup> Schmidt, in: ESG, 2022, 130, S. 132, Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaummieter Ziff. VI f.

Mietsache stehen, bspw. Regelungen zum Mobilitätsverhalten in der Freizeit.<sup>157</sup> Aus mietrechtlicher Sicht ist es ferner unzulässig, wenn der Vermieter dem Mieter im laufenden Mietverhältnis von sich aus neue Verpflichtungen auferlegen will, also eine sogenannte einseitige Vertragsänderung vornimmt.<sup>157</sup>

## II. Formularmäßige Gestaltungsmöglichkeiten

Einen universell anwendbaren grünen Mietvertrag, der auf jeden Mieter und jedes Mietobjekt passt, gibt es nicht.<sup>158</sup> Derzeit haben sich noch keine Standardklauseln herauskristallisiert.<sup>159</sup> Für den Abschluss von Green-Lease-Mietverträgen wird empfohlen, dass sich Green-Lease-Vertragsklauseln an den ESG-Kriterien orientieren. Es gilt jedoch mangels Standardlösung für Green-Lease-Mietverträge zu beachten, dass die (jeweiligen) Green-Lease-Klauseln aktuell (noch) einem hohen Unwirksamkeitsrisiko unterliegen.<sup>160</sup>

### 1. Verpflichtungsklauseln, Obliegenheiten oder Bemühens-Klauseln

Die Ausgestaltung und die Rechtsfolgen der Green-Lease-Vertragsklauseln lassen sich in drei unterschiedliche Kategorien von Verbindlichkeiten einteilen.<sup>161</sup>

Zum einen besteht die Möglichkeit Verpflichtungsklauseln, sogenannte „dunkelgrüne Vertragsklauseln“ gemäß ZIA,<sup>161</sup> in den Green-Lease Vertrag aufzunehmen.<sup>162</sup> Diese sind bindend und gelten als „streng“, da sie sanktionsbewehrte Verpflichtungen beinhalten, aus welchen Erfüllungsansprüche entstehen.<sup>162</sup>

#### **Beispiel: Verpflichtungsklausel**<sup>163</sup>

*Der Mieter ist verpflichtet, alle geltenden Anforderungen und Empfehlungen der zuständigen Behörden in Bezug auf die Abfallentsorgung auf dem Grundstück zu befolgen.*

Als weniger strenge, aber dennoch verbindliche Vertragsklauseln, gelten Obliegenheiten, sogenannte „mittelgrüne Vertragsklauseln“<sup>161</sup>, die keinen Erfüllungsanspruch begründen, aber zum Rechtsverlust führen, bspw. dem Verlust bestimmter Privilegien.<sup>161</sup> Obliegenheiten sollen den Adressaten zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen anhalten und diesen (nur) gegen sich selbst und im eigenen Interesse verpflichten.<sup>164</sup> Jedoch kann – anders als bei einer Vertragspflicht – die Erfüllung der Obliegenheit nicht erzwungen, das heißt, weder eingeklagt noch vollstreckt werden.<sup>164</sup> Die Verletzung einer Obliegenheit begründet also keinen Anspruch auf Schadensersatz.<sup>164</sup> Vielmehr erschöpft sich der mittelbare Zwang, der von einer Obliegenheit ausgeht, darin, dass den Obliegenheitsadressaten

---

<sup>157</sup> Schnyder, in: Green Leases – Grüne Mietverträge, CMS-Brandreport, S. 7 f., abrufbar unter: <https://cms.law/de/media/local/cms-vep/files/publications/publications/fokus-bau-immobilien-green-leases-juni-2022?v=1>.

<sup>158</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 273a f.

<sup>159</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 40 f.; Vgl. Graf von Westphalen, in: NZM 2022, 1 – Bemühensklauseln in „Grünen“ Mietverträgen – Eine AGB-rechtliche Antwort, Ziff. II. 1. f.

<sup>160</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 273a f.

<sup>161</sup> Vogel, in: ESG 2022, 295, Implementierung von Green Lease-Vertragsklauseln in Gewerberaummietverträgen, Ziff. II. f.

<sup>162</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 19 Ziff. IV. 3. f.

<sup>163</sup> Die folgenden Beispiele richten sich nach: ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 35 Regelung 3.3.3 f. und S. 43 Regelung Ziff. 3 f. (mit eigener Anpassung an die Obliegenheit)

<sup>164</sup> Ganten/Jansen/Voit/Bolz, 4. Aufl. 2023, VOB/B § 9 Abs. 1 Rn. 13 f.

bei Nichtbeachtung rechtliche Nachteile treffen können.<sup>166</sup> Es handelt sich mithin um ein Verschulden gegen sich selbst.<sup>165</sup>

**Beispiel: Obliegenheit**

*Auf Wunsch des Mieters steht der Vermieter jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung für ein Gespräch über alle Fragen des Mietverhältnisses in Bezug auf die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zur Verfügung.*

*Der Mieter hat dem Vermieter Vorschläge über die Art und Weise der Durchführung des Nachhaltigkeitsdialogs unverzüglich mitzuteilen. Unterlässt der Mieter die unverzügliche Mitteilung, so kann er sich auf diese Vorschrift nicht mehr berufen.*

Im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität von Green Lease bieten sich laut dem ZIA als wählbare (dritte) Alternative die bereits aus dem anglo-amerikanischen Recht bekannten „Best Effort“-Klauseln<sup>166</sup> an, die im Deutschen als „Bemühens-Klauseln“ oder auch als sogenannte „hellgrüne Vertragsklauseln“<sup>167</sup> bezeichnet werden.<sup>168</sup> Diese Klauseln erfordern (lediglich) ein „Bemühen“ der Mietvertragsparteien und sind daher unverbindlich.<sup>169</sup> Bemühen bedeutet, dass die Parteien keinen Erfolg, sondern nur ein technisch und wirtschaftlich zumutbares Tätigwerden (innerhalb einer angemessenen Frist) schulden.<sup>168</sup> Zumutbar soll ein Tätigwerden sein, wenn dessen Durchführung mit einem angemessenen finanziellen Aufwand und einem angemessenen zeitlichen Aufwand (abhängig vom Einzelfall) verbunden ist.<sup>168</sup> Diese übergreifende Definition ist vom ZIA seinen Empfehlungen vorangestellt worden, um Auslegungsschwierigkeiten und Konflikte bei der Anwendung von Bemühens-Klauseln zur Implementierung von „grünen“ Regelungsinhalten im Rahmen des (Geschäftsraum)-Mietvertrag vorzubeugen.<sup>169</sup>

Eine verbindliche Durchsetzung der Bemühens-Pflichten sowie Sanktionen wie Schadensersatz oder Vertragsstrafen bei Nichterreichung kommen hierbei regelmäßig nicht in Betracht, da es im Hinblick auf den Erfolg der eigentlichen Verpflichtung an einem Rechtbindungswillen fehlt.<sup>168</sup> Rechtlich geschuldet bleibt nur ein technisch und wirtschaftlich zumutbares Tätigwerden im Sinne der Bemühensklausel.<sup>168</sup> In Fällen, in denen ein vertraglich vereinbartes „Bemühen“ unterbleibt, sollten jedoch konkrete Rechtsfolgen aufgenommen werden.<sup>169</sup> Gemäß der Regelungsempfehlungen des ZIA begründet die Verletzung einer bloßen Bemühens-Pflicht nur „eine begrenzte Haftung“ der Parteien.<sup>169</sup>

**Beispiel: Bemühens-Klausel**

*Beide Parteien werden sich bemühen, so weit wie möglich, gemeinsam einen Plan zur weitergehenden Abfallreduzierung und zum Abfallrecycling festzulegen.*

## 2. Die Regelungsempfehlungen des ZIA

Die Verfasser des ZIA-Bedingungswerks „Green Lease 2.0“ verweisen darauf, dass es sich bei den Regelungsempfehlungen um abstrakte Vorschläge handelt, die von den Parteien und ihren

---

<sup>165</sup> BGH, Urteil vom 27. 11. 2008 - VII ZR 206/06 (KG), NZBau 2009, 185 Rn. 31 f.

<sup>166</sup> Wilske/Fürst, in: DZWIR 1998, 213, Die "Best Efforts"-Klausel - Eine potentiell gefährliche Vertragsklausel, LSK 1998, 390402.

<sup>167</sup> Vogel, in: ESG 2022, 295, Implementierung von Green Lease-Vertragsklauseln in Gewerberaummietverträgen, Ziff. II. f.

<sup>168</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 58 Ziff. I. f.

<sup>169</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 19 Ziff. IV. 3. f.

juristischen Beratern noch weiter individuell ausgehandelt werden und objektspezifisch auf den jeweiligen Einzelfall angepasst werden sollten, um den Bedürfnissen der Parteien und des jeweiligen Mietobjekts gerecht zu werden.<sup>170</sup> Dies vorausgeschickt empfiehlt der ZIA aus AGB-rechtlicher Sicht zur Vermeidung von AGB-Risiken, dass die Klauseln zwischen den Mietvertragsparteien möglichst individuell ausgehandelt und gegebenenfalls im Einzelfall auf ihre AGB-Festigkeit geprüft werden sollten.<sup>171</sup>

Die Erfüllung des Erfordernisses, Klauseln „im Einzelnen auszuhandeln“, wird in der Literatur teilweise – auch im Lichte der zu diesem Tatbestandsmerkmal des § 305 Absatz 1 Satz 3 BGB ergangenen Rechtsprechung – als (zu Recht) äußerst problematisch angesehen.<sup>172</sup> Übernimmt ein Vermieter Klauseln, um z.B. eines seiner neu errichteten Gebäude im Rahmen eines Green Lease auf dem Markt anzubieten, ist er im (dogmatischen) Ausgangspunkt AGB-Verwender im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dies auch deshalb, da grundsätzlich Vermieter ein vitales Interesse an einer einheitlichen grünen Gestaltung des Mietobjektes und an gleichlautenden Verträgen mit allen Mietern haben, sodass Vertragsklauseln im Einzelnen schwerlich individuell auszuhandeln sind.<sup>173</sup>

### 3. Vertiefung: Der Begriff des Bemühens

Zu dem dem (deutschen) Rechtsanwender wenig vertrauten Begriff des (Sich-) Bemühens bestehen trotz des Versuchs einer übergreifenden Definition, nach der die Mietvertragsparteien keinen Erfolg, sondern lediglich ein Tätigwerden schulden, nach Ansicht von Graf von Westphalen weiterhin Auslegungsschwierigkeiten und Konflikte bei der Anwendung von Bemühens-Klauseln, da die vom ZIA formulierten Bemühens-Pflichten teilweise nicht klar und nicht ausreichend bestimmt definiert seien.<sup>174</sup>

Problematisch ist, dass die oftmals von Vermieterseite formulärmäßig eingebrachten Bemühens-Pflichten als Vertragsbedingung im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB klassifiziert werden können.<sup>175</sup> Bei der vorzunehmenden Auslegung einer Bemühens-Klausel kann im Falle einer gerichtlichen Überprüfung nicht ausgeschlossen werden, dass diese nach § 305c Abs. 2 BGB entweder als reine Gefälligkeit oder als bindende Vertragspflicht gewertet wird.<sup>176</sup> Denn unter Zugrundelegung der Auslegungsregelung gemäß § 305c Abs. 2 BGB mit seinem allgemeinen objektiv-generellen Maßstab auch für AGB-Klauseln, wird nach Teilen der Literatur mit einer solchen Bemühens-Klausel objektiv zum Ausdruck gebracht, dass gerade keine Vertragspflicht gewollt, sondern damit eine reine Gefälligkeit verbunden sein soll.<sup>176</sup>

Anders – so in der Literatur weiter – kann die Bemühens-Klausel aber auch das Verschulden betreffen und dieses entgegen dem Normalmaß der gewöhnlichen Fahrlässigkeit nach § 276 Abs. 2 BGB absenken und somit als bindende Vertragspflicht, die einen Erfüllungsanspruch begründet, gewertet werden.<sup>177</sup> Für eine bindende Vertragspflicht spricht bei den ZIA-Empfehlungen, dass deren Verfasser darauf hinweisen, dass im Falle einer Verletzung der Bemühens-Pflichten (nur) eine begrenzte

<sup>170</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 20 Ziff. V. 1. f.

<sup>171</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 40 Abs. 2 f.

<sup>172</sup> Graf von Westphalen, in: NZM 2022, 1, Bemühensklauseln in „Grünen“ Mietverträgen – Eine AGB-rechtliche Antwort, Ziff. II. 1. f.

<sup>173</sup> Zu dem einleitend unter Ziffer II dieses Teil 3 erwähnten Unwirksamkeitsrisiko und Literaturnachweis siehe dort.

<sup>174</sup> Graf von Westphalen, in: NZM 2022, 1, Bemühensklauseln in „Grünen“ Mietverträgen – Eine AGB-rechtliche Antwort, Ziff. II. 3., IV. f.

<sup>175</sup> Vogel, in: ESG 2022, 295, Implementierung von Green Lease-Vertragsklauseln in Gewerberaummietverträgen, Ziff. II. f.

<sup>176</sup> Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieter-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 44-45 f.

<sup>177</sup> Graf von Westphalen, in: NZM 2022, 1, Bemühensklauseln in „Grünen“ Mietverträgen – Eine AGB-rechtliche Antwort, Ziff. II. 3., IV. f.

Haftung der Parteien eintritt und für den Fall des Unterbleibens der Pflicht, konkrete Rechtsfolgen vereinbart werden sollen.<sup>178</sup>

Sofern man bei Green-Lease-Klauseln eine AGB-Eigenschaft bejaht, könnten diese Klauseln mehrdeutig gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sein und im kundenfeindlichsten Sinne zu Lasten des Verwenders ausgelegt werden.<sup>179</sup> Die kundenfeindlichste Auslegung mündet sodann in einer bindenden Vertragspflicht des Verwenders und damit oftmals Vermieters, die er zugunsten des Mieters einzuhalten hätte.<sup>179</sup>

Im worst case könnte somit der Green Lease z.B. eine Klausel zu künftigen Modernisierungsmaßnahmen des Mietobjektes enthalten und der Vermieter sich verpflichtet haben, sich nach besten Kräften darum zu bemühen, eine dem bestehenden Stand der Technik entsprechende und eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung ermöglichende Ausstattung des Objektes herzustellen.<sup>180</sup> Wäre der Begriff des Bemühens mehrdeutig, ließe sich vertreten, dass der Vermieter – und nur er – als Verwender die entsprechende Verpflichtung zum Einbau der nachhaltigen Variante zu erfüllen hat. Daher bleibt meines Erachtens nur dazu die Empfehlung, dass der AGB-Verwender erheblichen „flankierenden“ Klarstellungsaufwand betreiben sollte, um jenen Effekt möglichst entgegenzutreten.

Abgesehen von der AGB-rechtlichen Problematik, die aus Bemühens-Klauseln resultieren kann, wird man ebenso Zweifel hegen dürfen, ob sich das Ziel der Klimaneutralität (eines Gebäudes) mit rein unverbindlichen Regelungen wird verwirklichen lassen.<sup>181</sup>

#### 4. *Exkurs: Problem Sollbeschaffenheit der Mietsache*

Grundsätzlich hat der Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB während der gesamten Mietzeit den Standard des Mietobjekts zu liefern, der im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist oder der sich aus dem Mietzweck ergibt, ohne den das Objekt nicht gebrauchstauglich wäre (Sollbeschaffenheit).<sup>182</sup> Fällt bspw. eine bestehende Heizungsanlage aus und muss eine neue Heizungsanlage eingebaut werden, ist der Vermieter in der Regel dafür verantwortlich, eine funktionierende Heizung zur Verfügung zu stellen.<sup>182</sup>

Das Gesetz enthält hingegen keine näheren Vorgaben dazu, was konkret zur Grundlage des vertragsgemäßen Gebrauchs bzw. zur Beschaffenheit gehört.<sup>183</sup> Zwar kann die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters bei Änderung gesetzlicher Bestimmungen dazu führen, dass dieser „nachbessern“ muss.<sup>184</sup> Allerdings führt die Nichteinhaltung gesteigerter, zwingend umzusetzender energetischer Anforderungen an das Gebäude im Sinne des GEG (insbesondere der §§ 71, 72 Abs. 2 GEG) in der Regel nicht zu einer Minderung, weil diese nur Einfluss auf den Energieverbrauch zur Bereitung von Warmwasser und Heizwärme haben, nicht aber die beim Mieter erzielbare Wärme beeinflussen, die allein für eine Gebrauchsbeeinträchtigung maßgeblich ist.<sup>185</sup>

---

<sup>178</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 19 Ziff. IV. 3. f.

<sup>179</sup> MüKoBGB/Fornasier, 9. Aufl. 2022, BGB § 305c Rn. 50 f.

<sup>180</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 39 Ziff. I. 1. f.

<sup>181</sup> Vgl. hierzu Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 44-45 f.

<sup>182</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 266 ff.

<sup>183</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 270a f.

<sup>184</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 270-270a f.

<sup>185</sup> Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 536 Rn. 120 f.

Der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zufolge ist bei der Bestimmung der Sollbeschaffenheit der Mietsache in erster Linie auf die Vereinbarungen der Parteien über die vertragliche Festlegung des jeweils geschuldeten Gebrauchs der Mietsache abzustellen.<sup>186</sup> Die Ermittlung der Sollbeschaffenheit unterliegt dabei einer gestaffelten Prüfung: Zunächst obliegt es den Vertragsparteien, den dem Mieter geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauch privatautonom zu bestimmen und damit festzulegen, welchen Zustand die vermietete Sache spätestens bei Überlassung an den Mieter und von da ab während der gesamten Vertragsdauer aufzuweisen hat.<sup>187</sup> Die Mietvertragsparteien können durch Vereinbarung auch speziellere, höhere, niedrigere oder weitere Anforderungen an die Mietsache festlegen, als es sich allein dem Nutzungszweck entnehmen lässt.<sup>188</sup>

Die Problematik zeigt sich an folgendem **Beispiel: Zertifizierung von Gebäuden**

Im Rahmen eines Asset-Deals erwirbt der erstmals in Deutschland auftretende französische Investor E unter anderem eine als Core Immobilie gehandelte Büroimmobilie, die mit DGNB „klimapositiv“ zertifiziert, jedoch kein Neubau ist, in der Innenstadt von B. E gelingt es als künftigen Single Tenant die Bank M zu gewinnen. Nach deren Regularien – dies hat die Bank während der Vertragsverhandlungen auch gegenüber dem E klar zum Ausdruck gebracht ohne dass die Zertifizierung ausdrücklich in den Mietvertrag aufgenommen worden ist – muss dieser Zertifizierungsstandard über die gesamte Mietdauer von 15 Jahren (fort-) bestehen, da anderenfalls M neben Normverstößen auch einen erheblichen Imageverlust befürchtet.

Im Rahmen der Rezertifizierung stellt sich heraus, dass die vom DGNB für sein Zertifikat „klimapositiv“ geforderte ökologische Nachhaltigkeit, d.h. dass das Gebäude nach realen Verbrauchsdaten klimaneutral betrieben wird, von Beginn an nicht gegeben war und auch künftig nicht hergestellt werden kann. Die Bank M befürchtet nun den vor allem bei Mietbeginn zum Ausdruck gebrachten Imageverlust.

Gemäß den vorstehenden Definitionen zufolge könnten Angaben zu einem Zertifikat als Beschaffenheit der Mietsache oder sogar als Garantie angesehen werden.<sup>189</sup> Die Gesetzesauslegung orientiert sich dabei im Sinne des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB nur am typisierten oder hypothetischen Parteiwillen.<sup>188</sup> Daher kann die Vereinbarung der Erreichung eines Gütesiegels auch Gegenstand einer konkreten Beschaffenheitsvereinbarung sein und zur Sollbeschaffenheit der Mietsache gemacht werden.<sup>192</sup> Dies ist aus Vermietersicht kritisch, weil das Zertifikat keine Garantie dafür gibt, dass der Mietgegenstand auch tatsächlich gemäß der Eigenerklärung des Bauherrn bzw. des Antragstellers errichtet worden ist.<sup>193</sup>

Soweit also bei Abschluss eines grünen Mietvertrages keine Green-Building-Zertifizierung (Bestandszertifikat) vorliegt und eine Regelung vereinbart wird, wonach eine zukünftige Zertifizierung in Form eines Bestandszertifikats angestrebt wird, oder – bei Vorliegen von Neubausertifikaten – sich die Parteien verpflichten, von dem der Zertifizierung zugrunde liegenden Standard nicht abzuweichen, ist eine Beschaffenheitsvereinbarung gegeben.<sup>190</sup> Dies bedeutet: Haben die Parteien die Erreichung eines bestimmten Gütesiegels ausdrücklich vereinbart, bspw. die DGNB-Zertifizierung

---

<sup>186</sup> BGH, Urteil vom 19.12.2012 – VIII ZR 152/12 (LG Berlin), NJW 2013, 680 Rn. 8 f.; BGH, Urteil vom 05.06.2013 – VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 Rn. 15 f.

<sup>187</sup> BGH, Urteil vom 10.05.2006 – XII ZR 23/04 (OLG Dresden), NJW-RR 2006, 1158, Rn. 9 ff.; Vgl. Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 267 f.

<sup>188</sup> Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 536 Rn. 60 f.

<sup>189</sup> Schlemminger, in: NJW 2014, 3185, Nachhaltigkeitszertifikate in Immobilienverträgen, Ziff. V 3. a) f.

<sup>190</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 13, Ziff. II. f.



„Platin“ bis 2028, muss die Mietsache zu diesem Zeitpunkt diesen Vorgaben entsprechen und vom Vermieter – gegebenenfalls kostenaufwendiger als geplant – hergestellt werden.<sup>191</sup>

Das Problem, dass das Nichterreichen des Gütesiegels als Mietmangel gemäß § 536 Abs. 1, Abs. 2 BGB anzusehen ist, versuchen viele Parteien dadurch zu lösen, dass dem Vermieter ein höheres Maß an Zumutbarkeit im Rahmen der Nachbesserung zugeordnet wird und der Mieter im Gegenzug auf sein Minderungsrecht verzichtet.<sup>192</sup> Daher erscheint zunächst eine Regelung wesentlich, in welchem Umfang der Vermieter für den Bestand, die Erneuerung und Richtigkeit von Green Building-Zertifikaten, auf deren Existenz der Mieter bei der Anmietung Wert gelegt hat, haftet.<sup>193</sup> Ein angemessener Regelungskompromiss könnte sein, dass der Vermieter zwar nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Green Building-Zertifikats haftet, jedoch nach bestem Wissen erklärt, dass ihm entgegenstehende Anhaltspunkte nicht bekannt sind.<sup>193</sup> Denkbar ist ferner eine zusätzliche Regelung, die den Vermieter verpflichtet, auslaufende oder in ihrer Werthaltigkeit gefährdete Zertifikate nach einem bestimmten Zeitraum zu erneuern.<sup>193</sup>

Dem Grunde nach sollte bei der Zertifizierung des Mietgegenstandes das Anstreben eines Bestandszertifikats im Mietvertrag festgehalten und so konkret wie möglich bezeichnet werden, vor allem, wenn eine in der Praxis durchaus denkbare Kostenteilung für die Einholung des Zertifikats vereinbart wird.<sup>194</sup> Insbesondere der Mieter hat ein Interesse an der konkreten Bezeichnung und der Festlegung der angestrebten Zertifizierung als vertraglich vereinbarte Eigenschaft, um im Falle des Wegfalls der zugesicherten Eigenschaften eine Mietminderung gemäß § 536 Abs. 1, Abs. 2 BGB abzusichern.<sup>194</sup>

Zudem empfiehlt es sich, das Selbstbeseitigungsrecht von zertifikatsbezogenen Mängeln zu Gunsten des Mieters gemäß § 536a Abs. 2 BGB vertraglich auszuschließen, um das Eingreifen in die unter Umständen komplexe Zertifizierungssituation durch den Mieter zu verhindern und den Bestand des Zertifikats nicht zu gefährden.<sup>194</sup> Die Parteien sollten zudem im Zuge der Einholung des Zertifikats für ein Bestandsgebäude Regelungen treffen, da in diesem Fall Baumaßnahmen anfallen.<sup>194</sup>

Soweit ein Bestandszertifikat existiert, sollte dieses unter Beachtung des Textformerfordernisses gemäß § 550 BGB – vorzugsweise – als Anlage zum Mietvertrag genommen und das Fortbestehen der Zertifizierung aus Mietersicht ebenso als vertraglich vereinbarte Eigenschaft im Mietvertrag aufgenommen werden.<sup>194</sup>

---

<sup>191</sup> Fritz/Geldmacher/Leo GewerberaumMietR, § 3 Abschluss des Mietvertrages Rn. 267-268 f.

<sup>192</sup> Schmidt, in: ESG, 2022, 130, S. 132, Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaummieta Ziff. VI f.

<sup>193</sup> Schlemminger, in: NJW 2014, 3185, Nachhaltigkeitszertifikate in Immobilienverträgen, Ziff. V 3. a) f.

<sup>194</sup> Vogel, in: ESG 2022, 295, Implementierung von Green Lease-Vertragsklauseln in Gewerberaummietverträgen, Ziff. III. f.

### III. Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

Die Vereinbarung grüner Mietvertragsklauseln ist in der Geschäftsraummieta grundsätzlich dispositiv. Die Mietvertragsparteien haben daher weitgehende Freiheit, entsprechende Regelungen im Mietvertrag zu treffen.<sup>195</sup> Grüne Klauseln können entweder im Mietvertrag selbst oder in einem Nachtrag zum Mietvertrag vereinbart werden. Welche Art der Vereinbarung gewählt wird, hängt davon ab, ob es sich um Bestandsverträge oder Neuverträge handelt, wobei zwischen diesen differenziert werden muss.<sup>195</sup> Bei Bestandsverträgen kann die Umsetzung nur durch einen einvernehmlich ausgehandelten Nachtrag zum Mietvertrag erfolgen, während bei Neuverträgen die Dispositionsbefugnis besteht, die Klauseln entweder im Mietvertragsdokument selbst oder in einem gesonderten Anhang zu vereinbaren oder das Zustandekommen des Mietvertrages (insgesamt) scheitern zu lassen.<sup>195</sup>

In der Praxis wird seitens Großvermietern bzw. deren Asset Managements die Vereinbarung von Green Lease Klauseln im Rahmen einer Anlage nicht nur wegen eines schnelleren Überblicks als vorteilhaft angesehen, sondern dieser Überblick ist auch aus verwaltungstechnischen Gründen wünschenswert. Grüne Mietverträge müssen auf den jeweiligen Einzelfall zugeschnitten werden und den Bedürfnissen der Parteien und des jeweiligen Mietobjektes gerecht werden.<sup>195</sup> Ein Anhang zum Mietvertrag erweist sich daher als vorteilhaft, da er einfacher objektspezifisch angepasst werden kann als ein Standardmietvertrag, den größere Immobilieneigentümer oder Verwaltungsgesellschaften aus praktischen und logistischen Überlegungen möglichst einheitlich verwenden möchten.<sup>195</sup> Dem vorstehend erfolgten Hinweis zur AGB-rechtlichen Problematik kann sich jedoch auch hier – gleich welcher Vorgehensweise man sich bedient – nicht entzogen werden.

### IV. Einzelne Basisklauseln<sup>196</sup>

#### 1. Präambel

Zu den Basisklauseln gehören sog. Programm Klauseln, also Absichtserklärungen der Parteien zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele bei der Nutzung und Bewirtschaftung von Mietobjekten mit oder ohne Bezug auf die EU-Taxonomieverordnung (Taxonomie-VO).<sup>197</sup> Diese Klauseln sollen die gemeinsamen Ziele und Verpflichtungen der Vertragsparteien in Bezug auf die Nachhaltigkeit allgemein und grundlegend festlegen.<sup>198</sup>

Der Unterschied zwischen der Einbeziehung und der Nichteinbeziehung der EU-Taxonomie in der Programm Klausel liegt darin, dass sich die Parteien bei Programm Klauseln mit Bezug auf die EU-Taxonomie hinsichtlich der Erreichung von Umweltzielen an den Umweltzielen gemäß Art. 9 der Taxonomie-VO orientieren.<sup>198</sup> Zudem sollte keines dieser Ziele gemäß Art. 17 der Taxonomie-VO erheblich beeinträchtigt werden.<sup>198</sup> Auch die Gewährleistung eines Mindestschutzes im Sinne des Art. 18 der Taxonomie-VO ist hierbei erfasst.<sup>198</sup> Bei der Nichteinbeziehung der EU-Taxonomie richten

---

<sup>195</sup> Schnyder, in: Green Leases – Grüne Mietverträge, CMS-Brandreport, S. 7 f., abrufbar unter: <https://cms.law/de/media/local/cms-vep/files/publications/publications/fokus-bau-immobilien-green-leases-juni-2022?v=1>

<sup>196</sup> Die Klauseln bestimmen sich nach ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 23-34

<sup>197</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 24, Ziff. I. f.; Vgl. Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 48 f.

<sup>198</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 25, Ziff. I. 1. f.

sich die Umweltziele hingegen nach den zwischen Vermieter und Mieter vereinbarten (Umwelt-) Zielen, ohne dass Regelungen zur Beeinträchtigung oder zum Mindestschutz berücksichtigt werden.<sup>199</sup>

Allgemein erfassen Programmklauseln in der Regel folgende drei Themenbereiche: Das Bewusstsein der Parteien zur Relevanz der Nachhaltigkeit, die Förderung umweltbezogener, wirtschaftlicher und sozialer Ziele sowie das Bestreben der Parteien, die Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjektes mit dem Ziel, Emissionen zu reduzieren und Ressourcen zu sparen.<sup>200</sup>

Programmklauseln werden grundsätzlich nicht mit konkreten verbindlichen Wirkungen verbunden.<sup>201</sup> Das ist besonders aus AGB-rechtlicher Sicht empfehlenswert, da solche breit wirkenden Klauseln anderenfalls Gefahr laufen, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB als unangemessen benachteiligend und somit als intransparent bewertet zu werden.<sup>201</sup> Als unverbindliche Regelungen könnten sie bei Auslegungszweifeln im Rahmen der übrigen Bestimmungen des Mietvertrages als wichtige Auslegungshilfe herangezogen werden.<sup>201</sup> Daher ist es zweckmäßig, solche Programmklauseln entweder gleich in die Präambel des Mietvertrages oder als Einleitung des Regelungskomplexes der Green Leases zu implementieren.<sup>201</sup>

Die Verortung der Programmklausel an den Anfang eines Mietvertrages könnte auch der Erhöhung der Transparenz dienen, da der Vertragspartner des Verwenders noch stärker auf das Vorhandensein und die Bedeutung der konkreten Green Lease Klauseln aufmerksam gemacht wird.<sup>201</sup> Im Hinblick auf die Transparenz ist eine Programmklausel mit Bezug auf die EU-Taxonomie empfehlenswerter als eine ohne diesen Bezug, da Auslegungszweifel durch die Heranziehung der Taxonomie-VO weitgehend beseitigt werden können.

**Beispiel: Formulierungsvorschlag für eine Programmklausel mit Bezug auf EU-Taxonomie**

*„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 Mietobjektes 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 Umweltziele zu beschreiten, keines dieser Ziele erheblich [im Sinne des Art. 17 Taxonomie-VO] zu beeinträchtigen und gleichzeitig den in Art. 18 Taxonomie-VO festgelegten Mindestschutz zu gewährleisten. 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*

<sup>199</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 26, Ziff. I. 2. f.

<sup>200</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 25, Ziff. I. f.; Vgl. Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 49 f.

<sup>201</sup> Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 51 f.

*Vertragspartner zur Beachtung der Aspekte der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung an[zu]halten.“*

*Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes: [...].“*

Im Rahmen eines langjährigen Mietverhältnisses sind aufgrund Defekts verschiedene Instandsetzungsarbeiten in den Gemeinschaftsflächen durch den Vermieter erforderlich. Mit den Mietern des Gebäudes ist – sofern es nicht „Dach und Fach“ betrifft – eine Kostengrenze zur Instandhaltung/Instandsetzung in Höhe von maximal 5 % der Jahresnettomiete vereinbart.

Der Vermieter sieht sich in seinen Augen übermäßig hohen wirtschaftlichen Belastungen ausgesetzt, will er die Instandsetzung – was bei der Immobilie umsetzbar wäre – am neuesten (energieeffizienten) Standard zum Beispiel bei Leuchtmitteln ausrichten.

## 2. Generalklausel zum Austausch von Daten (Datenschutz)

Die nachstehende Klausel soll sicherstellen, dass die Vertragsparteien Daten austauschen, die für die Evaluation von Verbrauch und Emissionen der Immobilie, wie bspw. den Energieverbrauch, Wasserverbrauch und Abfallmanagement, relevant sind, während gleichzeitig die Datenschutzanforderungen eingehalten werden.<sup>202</sup>

### **Beispiel: Formulierungsvorschlag für den Datenschutz**

*Nähere Informationen hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Vermieter finden sich in dem Informationsblatt zum Datenschutz, das als Anlage [ ] beigefügt ist. Der Mieter verpflichtet sich, die im Informationsblatt enthaltenen Informationen ggf. an seine Mitarbeiter oder Untermieter weiterzugeben.<sup>203</sup>*

## 3. Verbrauch und Emissionen

Für die Erreichung der Umweltziele Klausel und zur Reduktion der Treibhausgasemissionen durch Immobilien sind die Einsparung von Energie und Wasser sowie die Förderung nachhaltiger Energiequellen und die Reduktion von Abfällen für den Green Lease unabdingbar.<sup>204</sup>

### **Beispiel: Formulierungsvorschlag für die Einsparung von Energie, Wasser und Abfallreduzierung und Ressourcenschonung**

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

- *Energieeinsparung und Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen,*
- *Reduzierung des Wasserverbrauchs und*
- *Vermeidung und Reduzierung sowie zum Recycling von Abfällen*

<sup>202</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 26, Einleitung, Ziff. II. 1. f.

<sup>203</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 28, Ziff. b) f.

<sup>204</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 29, Ziff. 3. f.

*um[zu]setzen sowie diese entsprechend [zu] dokumentieren. Bei der Reinigung der Mietflächen werden bei gleicher Reinigungskraft möglichst diejenigen Reinigungsmittel verwendet, die die Umwelt am wenigsten belasten bzw. diese (Ressourcen-) schonen.*

*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-CO<sub>2</sub>-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. Dasselbe gilt auch im Hinblick auf die nachzuweisenden Daten zwecks Einhaltung der Vorgaben für die zu verwendenden Reinigungsmittel.*

#### **4. Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb**

Weiterhin muss der Vermieter auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis achten.<sup>205</sup> Er ist jedoch innerhalb des ihm zustehenden Entscheidungsspielraums nicht gehalten, stets die günstigste Lösung zu wählen, sondern darf auch andere für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung relevante Kriterien mit einbeziehen.<sup>205</sup> In einem Green Lease sollte gerade im Rahmen der Nebenkostenregelung 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.<sup>206</sup> Voraussetzung ist, dass die Umlage mit allen Mietern des hiesigen Objektes gleichermaßen vereinbart wird.<sup>206</sup>

##### **Beispiel: Formulierungsvorschlag zur Regelung der Betriebs- und Nebenkosten**

*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 angewandte Programmklausel] 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 veranlasste Mehrkosten nur bis zu einer Höhe von [[ ] % der jährlich zu zahlenden Nebenkostenvorauszahlung / einem Betrag von EUR [ ]] zu tragen hat.*

#### **V. Erweiterte Green Lease Klauseln – Ergänzende Regelungen und Vertiefungen<sup>207</sup>**

Zu den inhaltlichen Ergänzungen gehören als Kernbereich dessen, was einen Mietvertrag grün werden lässt, zunächst Vereinbarungen über energetische Modernisierungsmaßnahmen durch den

<sup>205</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 33, Ziff. 2. f.

<sup>206</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 34, Ziff. 2. f.

<sup>207</sup> Die Klauseln bestimmen sich nach ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 46-50

Vermieter in Abstimmung mit dem Mieter.<sup>208</sup> Das Recht des Vermieters zur Durchführung bestimmter Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich schon aus dem Gesetz gemäß §§ 578 Abs. 2 i.V.m. 555a ff. BGB.<sup>209</sup> Diese Normen bestimmen, unter welchen Umständen Mieter Modernisierungen zu dulden haben und welche Rechte ihnen insoweit zustehen.<sup>209</sup> Daher könnten Green Leases Regelungen enthalten, die an die entsprechenden Anforderungen und Rechte anknüpfen, bspw. indem sie Duldungstatbestände und/oder Einschränkungen der Rechte erweitern oder beschränken, um das Ziel der Nachhaltigkeit besser umsetzen zu können.<sup>210</sup>

Der Inhalt dieser Regelungen könnte z.B. die Berechtigung zur Durchführung von Maßnahmen enthalten, die der Einsparung von End- oder Primärenergie und/oder Wasser und/oder der effizienteren Nutzung von Energie dienen und sonst geeignet sind, die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu fördern.<sup>211</sup> In den AGB sind insbesondere die Anforderungen gemäß § 307 BGB zu beachten.<sup>210</sup>

Dabei sind die Regelungen dieser Maßnahmen von Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen abzugrenzen, insbesondere soweit die Intention des Vermieters darin besteht, Pflichten in Bezug auf Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen auf den Mieter zu verlagern und dies entsprechend mietvertraglich zu regeln. Nach den Regelungsempfehlungen des ZIA können nämlich Klauseln in Bezug auf grüne Modernisierungsmaßnahmen ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Vermieter grüne Modernisierungsmaßnahmen auf Grund von Umständen durchzuführen hat, die er nicht zu vertreten hat und die insbesondere nicht allein der Instandhaltung und Instandsetzung dienen.<sup>211</sup>

Weitere inhaltliche Ergänzungen zum Basis Green Lease sind Maßnahmen zum Energie-Monitoring, also eine umfassende Bewertung des Energieverbrauchs, Datenermittlung sowie die Entwicklung und Umsetzung eines Energieoptimierungskonzepts und die Ermittlung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, indem der Mieter dem Vermieter Daten über die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Mietflächen übermittelt.<sup>212</sup> Auch ein Nachhaltigkeitsdialog in Form eines regelmäßigen Austauschs zwischen den Mietvertragsparteien sowie Social- und Governance Aspekte können ergänzend geregelt werden.<sup>212</sup>

## VI. Herausforderung in der Praxis

### 1. Die Gefahr von Greenwashing in der Geschäftsraummiete

Schon bei dem Versuch der Implementierung von Green Lease kann die Gefahr der Grünfärberei bestehen, des sogenannten „Greenwashing“.<sup>213</sup> Greenwashing wird im Sinne der Taxonomie-VO als die Praxis bezeichnet, durch die die Bewerbung eines Finanzproduktes als umweltfreundlich einen unfairen Wettbewerbsvorteil erlangt, obwohl den grundlegenden Umweltstandards nicht entsprochen wird.<sup>214</sup>

Unternehmen die Greenwashing betreiben, haben lediglich die Absicht, ihre Außenwahrnehmung hinsichtlich ihrer Umweltfreundlichkeit zu optimieren.<sup>215</sup> Sie sehen jedoch davon ab, entsprechende Maßnahmen zur Erfüllung des Umweltstandards tatsächlich im operativen Geschäft des

<sup>208</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 39, Ziff. I. 1. f.

<sup>209</sup> Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 81 f.

<sup>210</sup> Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 82 f.

<sup>211</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 39, Ziff. I. 1. f.

<sup>212</sup> ZIA, in: Green Lease 2.0, S. 38, Ziff. I. f.

<sup>213</sup> Vogel, in: ESG 2022, 295, Implementierung von Green Lease-Vertragsklauseln in Gewerberaummietverträgen, Ziff. I. f.

<sup>214</sup> Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.06.2020 – Richtlinie (EU) 2020/852 vom 18.06.2020, L 198/16, aus den Gründen, Ziff. 11 f.

Unternehmens zu implementieren.<sup>215</sup> Schließlich liegt der Zweck von Green Lease-Vertragsklauseln nicht darin, umweltfreundlich zu erscheinen und damit die Außenwirkung des Unternehmens positiv zu beeinflussen, sondern einen tatsächlichen Mehrwert für die Umwelt durch die sich daraus ergebenden Maßnahmen zu schaffen.<sup>215</sup>

Es gibt viele Gründe, warum Unternehmen Greenwashing betreiben: Zum einen kann es darum gehen, das eigene Image zu verbessern (Image Boost) und sich als umweltbewusstes Unternehmen darzustellen und mithin die Attraktivität des Unternehmens zu steigern.<sup>215</sup> Ein weiterer Grund, aus Sicht von Vermietern kann sein, durch Greenwashing neue Finanzierungspartner zu gewinnen und verbesserte Konditionen zu erhalten. Auch wenn Greenwashing nicht zwingend einer bösen Absicht unterliegt, weil manche Unternehmen tatsächlich glauben, dass sie umweltfreundliche Praktiken haben und sind sich möglicherweise nicht bewusst sind, dass sie in Wirklichkeit Greenwashing betreiben: Greenwashing kann in rote Zahlen enden.<sup>216</sup> Unternehmen, die Greenwashing betreiben, riskieren ihren Ruf und ihr Vertrauen bei ihren Geschäftspartnern. So kann die Aufdeckung des Greenwashing durch ein Unternehmen zu Imageschäden und einem Verlust von Geschäftspartnern führen.<sup>216</sup> Dies zeigt sich in der Vergangenheit anhand des Diesel-Gate-Skandals, durch den VW einen großen Image-Verlust in Bezug auf Nachhaltigkeit hinnehmen musste.<sup>216</sup>

Durch die Offenlegungs-VO in Verbindung mit der Taxonomie-VO soll Greenwashing ausgeschlossen bzw. verhindert werden. Jedoch ist damit zu rechnen, dass es zwar nicht vollständig zu verhindern sein wird, dass vereinzelt in der Unternehmensstrategie eines Unternehmens verankerte Nachhaltigkeitsziele tatsächlich als „Feigenblatt“ zum Greenwashing benutzt werden.<sup>217</sup> Dies wird jedoch die Ausnahme bleiben, da sich diese Unternehmen im Ergebnis selbst schaden und einer Kontrolle der Einhaltung der selbst formulierten Ziele nicht standhalten werden.<sup>217</sup>

## 2. Überregulierung bei „grünen Mietverträgen“

Im Hinblick auf die zunehmend strengeren Anforderungen aufgrund der Erweiterung der gesetzlichen Grundlagen auf EU-Ebene und der Verpflichtung zur Umsetzung auf nationaler Ebene könnte eine wachsende Neigung zur Überregulierung bei grünen Geschäftsraummietverträgen entstehen – bis hin zu Auflagen, die Mieter (schlicht) nicht akzeptieren. Diese Gefahr der Überregulierung ist nicht von der Hand zu weisen: Angesichts der noch immer nicht klar geregelten Umsetzung und konkreten Gestaltungen von Green Lease-Klauseln bzw. der Herausbildung eines „grünen Standardvertrages“ könnte diese Tatsache in Verbindung mit einer Überregulierung problematisch werden und zu einem ungewünschten Effekt führen, sodass es vermehrt zu Rechtsunsicherheiten bei der Anwendung kommen kann und weniger Unternehmen Green Lease Klauseln in ihre Mietverträge integrieren möchten. Eine Überregulierung könnte dann im Widerspruch zur Erreichung der Klimaziele stehen und die Verwirklichung der EU-Klimaziele nur schleppend vorantreiben.

## VII. Ausblick in der Geschäftsraummiete

Es ist m.E. keine Frage, ob es sich bei den möglichen Varianten zur Gestaltung von Green Lease Vertragsklauseln um einen essentiellen Baustein und einen echten Anreiz mit Praxisbezug handelt.

---

<sup>215</sup> Plant values, Publikation: Was ist Greenwashing, abrufbar unter: <https://plant-values.de/was-ist-greenwashing/9695/#:~:text=Es%20gibt%20viele%20Gr%C3%BCnde%20warum%20Unternehmen%20Greenwashing%20Kampagnen%20durchf%C3%BChren.,und%20nach%20umweltfreundlichen%20Optionen%20suchen>.

<sup>216</sup> Plant values, Publikation: Was ist Greenwashing, abrufbar unter: <https://plant-values.de/was-ist-greenwashing/9695/#:~:text=Es%20gibt%20viele%20Gr%C3%BCnde%20warum%20Unternehmen%20Greenwashing%20Kampagnen%20durchf%C3%BChren.,und%20nach%20umweltfreundlichen%20Optionen%20suchen>.

<sup>217</sup> Schmidt, in: Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaumvermietung, ESG 2022, 130, S. 132, Ziff. VI. 1. e) f.

Dies ist uneingeschränkt zu bejahen. In der Praxis sollte jedoch aus AGB-rechtlicher Sicht vermieden werden, allgemeine Programmziele in den Regelungstatbestand der konkreten, insbesondere verpflichtenden Green Lease-Klauseln einzubeziehen, um das Risiko der Unangemessenheit und/oder Intransparenz zu minimieren.<sup>218</sup>

Allgemein bei Green Lease-Regelungen, sofern eine AGB-Eigenschaft bejaht werden kann, insbesondere bei der Formulierung grundlegender Programmklauseln, sollte geprüft werden, ob und inwieweit diese Regelungen eine Geschäftsgrundlage begründen und/oder die Beschaffenheit der Mietsache regeln und ob dies von den Vertragsparteien gewünscht ist.<sup>219</sup> Dies empfiehlt sich insbesondere als Präventionsmaßnahme, um im Falle einer Mehrdeutigkeit gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB, die kundenfeindlichste Auslegung des Verwenders und mithin die Unwirksamkeit der Klausel zu vermeiden. Gerade Bemühens-Klauseln sind aufgrund ihres weiten Spektrums und ihrer unterschiedlichen Bindungswirkung (kritisch) zu prüfen.

Der Verwender von Green Lease-Regelungen sollte die Entwicklung von Green Lease, insbesondere zukünftige Rechtsprechung, stetig weiterverfolgen und entsprechende Muster regelmäßig an die jeweilige Entwicklung anpassen.<sup>219</sup> Insbesondere bei Bestandsmietverträgen sollte darauf geachtet werden, dass zur Implementierung von Green Lease-Regelungen in den Mietvertrag ein der gesetzlichen Textform entsprechender Nachtrag abgeschlossen wird.<sup>220</sup>

Schließlich sollte möglichst ein weitreichender Ausgleich zwischen den Mietvertragsparteien bedacht werden, um unangemessene Benachteiligungen einer Mietvertragspartei so weit wie möglich zu verhindern, indem eine ausgewogene Lastenverteilung sowie eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Parteien vereinbart wird.

---

<sup>218</sup> Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 52 f.

<sup>219</sup> Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 25 f.

<sup>220</sup> Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta-HdB, § 24. Green Leases – Der grüne Mietvertrag Rn. 15 f.