

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Frankfurt am Main, Oktober 2024

Verbindlichkeit und Durchsetzung von Green-Lease-Klauseln in Gewerberaummietverträgen

Frithjof Terberger und Dr. Nicolas Lang

Green-Lease-Klauseln gehören mittlerweile zum Marktstandard bei Gewerberaummietverträgen. Diese Vertragsbestimmungen zielen darauf ab, ökologische und nachhaltige Praktiken im Betrieb und in der Nutzung von (Gewerbe-)Immobilien zu fördern. Diese Entwicklung wird einerseits durch international tätige Mieter, die sich selbst strenge Umwelt-, Sozial- und Governance-Ziele auferlegen, und andererseits durch institutionelle Investoren, die langfristig „grüne“ Portfolios anstreben und insbesondere die Vorgaben aus Art. 8 und Art. 9 der Offenlegungsverordnung erfüllen müssen, vorangetrieben.

Die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten von Green-Lease-Klauseln sind vielfältig. Dies betrifft einerseits die konkreten Regelungsbereiche, beispielsweise die Anforderungen an Energieeffizienz, Abfallmanagement, die Nutzung erneuerbarer Energien, die Nutzung besonders umweltfreundlicher Werkstoffe etc.

Neben den konkreten Regelungsbereichen wird andererseits aber zunehmend auch die Rechtsfolgenseite von Green-Lease-Klauseln in den Fokus rücken.

Damit eng verbunden ist regelmäßig die Frage nach der tatsächlichen Durchsetzbarkeit wäh-

rend der Laufzeit des Mietvertrags. Dieser Beitrag soll daher einen Überblick über die unterschiedlichen Reichweiten von Green-Lease-Klauseln sowie die vertraglichen Ausgestaltungen zu deren Durchsetzung verschaffen.

„Weiche“ Bemühensklauseln

Eine Möglichkeit der vertraglichen Ausgestaltung von Green-Lease-Klauseln ist die sogenannte „Bemühensklausel“. Bei solchen Bemühensklauseln handelt es sich regelmäßig lediglich um vertragliche Absichtserklärungen der Parteien, sich um die Erreichung eines bestimmten Ziels beziehungsweise die Vornahme eines bestimmten Verhaltens zu „bemühen“. Eine verbindliche Durchsetzung bestimmter Verhaltensweisen wird hiermit regelmäßig nicht erreicht.

Auch Schadensersatzansprüche bei Verstoß gegen Bemühensklauseln dürften lediglich in Ausnahmefällen in Betracht kommen, da gerade kein konkreter Erfolg geschuldet ist. Bei dieser Gestaltungsvariante ist im Einzelfall sehr auf die konkrete Ausgestaltung zu achten, ob bestimmte Anforderungen an das „Bemühen“ und dessen Nachweis gestellt werden. Möglich ist insoweit insbesondere die Anknüpfung daran, ob bestimmte Maßnahmen technisch und wirtschaftlich möglich beziehungsweise zumutbar sind.

Die als Bemühensklausel ausgestaltete Green-Lease-Klausel ist zwar nicht an eine konkrete Rechtsfolge geknüpft, im Umkehrschluss allerdings nicht per se wirkungslos. Bereits ein gemeinsames Verständnis der Parteien zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Mietgegenstands und der regelmäßige Austausch über Nachhaltigkeitsinformationen, insbesondere über Daten zu Energie- und Wasserverbrauch oder Daten zur CO₂-Bilanz des Mietgegenstands, trägt einerseits zur Einsparung von Ressourcen und zur Vermeidung von Emissionen bei und kann andererseits auch einen positiven Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben.

Nachhaltigkeitsanreize

Vermeehrt setzen Vermieter ihren Mietern auch finanzielle Anreize, um eine umwelt- und ressourcenschonende Nutzung des Mietgegenstands zu erreichen. Kosteneinsparungen bei einem verringerten Energieverbrauch des Gesamtobjekts können vollumfänglich oder mit einem gewissen Anteil auf den Mieter umgelegt werden. Solche Einsparungen kommen dem Mieter regelmäßig bereits im Rahmen der Abrechnung über die von ihm zu tragenden Nebenkosten direkt zugute.

Darüber hinaus ist beispielweise denkbar, dass sich die Miete im Falle der Realisierung bestimmter umweltfreundlicher Maßnahmen um einen vorher definierten Betrag reduziert. Eine weitere Gestaltungsmöglichkeit von Nachhaltigkeitsanreizen ist der Entfall einer Rückbaupflichtung des Mieters bei Mietende, sofern dieser besonders langlebige und umweltfreundliche Materialien im Rahmen seines Mieterausbaus beziehungsweise bei nachträglichen baulichen Veränderungen verwendet. Auch bei der Vereinbarung von Anreizsystemen lässt sich eine bestimmte Verhaltensweise im Streitfalle regelmäßig nicht durchsetzen.

Verbindliche Regelungen

Sofern durch die Vereinbarung der Green-Lease-Klauseln konkrete Handlungsweisen herbeigeführt werden sollen, sollten diese im Vertrag auch als verbindliche Regelungen ausgestaltet werden. Diese Regelungen zeichnen sich durch die umfassende Verpflichtung der Parteien zur Vornahme beziehungsweise Unterlassung einer konkreten Handlung aus. Bisher noch relativ selten finden sich in Gewerberaummietverträgen verbindliche Green-Lease-Klauseln. Mit zunehmendem europäischem Regulierungsdruck dürfte auch in Gewerberaummietverträgen die Zahl an verbindlichen Green-Lease-Klauseln steigen. Verbindliche Regelungen sind bislang häufig in den Bereichen der Abfalltrennung und der Gebäudezertifizierung zu beobachten.

Sofern im Vertrag verbindliche Verpflichtungen vereinbart werden, können diese Verpflichtungen grundsätzlich im Falle deren Nichterfüllung als vertragliche Primäransprüche klageweise geltend gemacht werden.

Ohne die Vereinbarung konkreter Rechtsfolgen im Falle eines Verstoßes einer der Parteien gegen die verbindlichen Green-Lease-Klauseln richten sich etwaige mögliche Rechtsfolgen nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. In der Praxis müssten etwaige Schäden und daraus folgende Schadensersatzansprüche durch die Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen konkret dargelegt und bewiesen werden, was im Einzelfall häufig nur schwer möglich sein dürfte. Auch aus diesem Grund sollten die Rechtsfolgen in den Green-Lease-Klauseln ausdrücklich geregelt werden. Zur Vermeidung von Nachweisschwierigkeiten eines konkreten Schadens bietet sich insbesondere die Vereinbarung von Vertragsstrafen bei Verstoß gegen bestimmte Handlungsweisen an. Im Sinne der Zielrichtung der Green-Lease-Klauseln kann auch vertraglich eine bestimmte

Mittelverwendung dieser Vertragsstrafen, beispielsweise zur Umsetzung bestimmter Nachhaltigkeitsziele, vereinbart werden.

Eine relativ geringe Anzahl an Gewerberaummietverträgen enthält bislang ein vertragliches außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall der Nichteinhaltung von Green-Lease-Klauseln. Weitaus verbreiteter ist die bereits angesprochene Vereinbarung einer Vertragsstrafe, kombiniert mit der Verpflichtung, diese „Strafzahlung“ in die Umsetzung gewisser Nachhaltigkeitsziele des Objekts zu investieren. Sofern verbindliche Green-Lease-Klauseln für beide Parteien gleichwertig gelten, führt dies zu einer gesteigerten Akzeptanz der daraus resultierenden Verpflichtungen. Gerade bei Neubauprojekten und sogenannten „Forward Green Leases“ finden sich vermehrt verbindliche Green-Lease-Klauseln.

Empfehlungen für die Praxis

Die einzelnen Gestaltungsvarianten einer Green-Lease-Klausel sowie deren Durchsetzung sind auf jeden Einzelfall individuell anzu-

passen. Das Maß der durch die Mietvertragsparteien gewünschten Verbindlichkeit dieser Regelungen ist im Einzelfall konkret zu berücksichtigen.

Direkt verknüpft mit der gewünschten Verbindlichkeit ist auch die Frage der tatsächlichen Durchsetzung der Regelungen im Laufe des Mietverhältnisses. Hierbei sollten jeweils die Regelungsempfehlungen des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) nicht ohne rechtliche Einzelfallprüfung übernommen werden. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund etwaiger rechtlicher und wirtschaftlicher Risiken, die sich aus der Einstufung von Green-Lease-Klauseln als AGB ergeben könnten.

Im Rahmen der Mietvertrags- beziehungsweise Nachtragerstellung sind nicht zuletzt auch die Anforderungen der einzelnen Gebäudezertifizierungen (beispielsweise LEED, DGNB, BREEAM) im Blick zu behalten, wobei in der Regel vertraglich konkret zu regeln ist, welche dieser Anforderungen durch den Vermieter und welche durch den Mieter zu erfüllen beziehungsweise nachzuweisen sind.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Frithjof Terberger unter +49 69 170000-180 oder fterberger@goerg.de und den Autor Dr. Nicolas Lang unter +49 69 170000-225 oder nlang@goerg.de an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90