

ImmobilienRecht

Grüne Verträge und ihre Bedeutung für die Immobilienbranche

„Nachhaltigkeit“ und „ESG“ sind das Thema der Immobilienwirtschaft. Nach dem European Green Deal ist es das Ziel der Europäischen Union, die Netto-Emissionen von Treibhausgasen bis 2050 auf Null zu reduzieren. Einer der größten Verursacher von CO₂-Emissionen ist die Bau- und Immobilienbranche. Gewaltige Anstrengungen sind nötig. Die regulatorischen Vorgaben werden konkreter; zahlreiche Unternehmen haben bereits eine ESG-Strategie.

Grüne Verträge

Projektentwickler und Investoren, die Immobilien nachhaltig ausrichten, brauchen Partner: Planer, Bauunternehmen, Property-/Assetmanager und natürlich die Nutzer/Mieter. Damit die nachhaltige Immobilie gelingt, müssen die Partner in die Verantwortung genommen werden. Hierzu dienen sog. Grüne Verträge. Grüne Verträge beschreiben die Nachhaltigkeitsziele, konkretisieren diese und verpflichten den jeweiligen Partner zur Umsetzung bestimmter Maßnahmen.

Die Herausforderung bei Gestaltung grüner Verträge ist, dass es keine gesetzlichen Vorgaben und keinen Standard für Grüne Verträge gibt. Maßgebend für die Ausgestaltung der Grünen Verträge ist vielmehr das Nachhaltigkeitskonzept des jeweiligen Projektentwicklers bzw. Investors. Orientierung bieten hier auch die Zertifizierungsstandards (DGNB, LEED, BREEM). Dieses Nachhaltigkeitskonzept muss dann in den jeweiligen Verträgen berücksichtigt werden.



Bau- und Planerverträge („Green Building“)

In Bau- und Planerverträgen wird häufig die Erreichung der angestrebten Zertifizierungen, die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien oder der Einsatz erneuerbarer Energien (PV-Anlagen) vereinbart.

Merkmale eines Green Lease

Früher eher Exot, heute zunehmend Standard sind Grüne Mietverträge (sog. Green Lease). Ein grüner Mietvertrag ist ein auf Nachhaltigkeit ausgerichteter Mietvertrag. Dieser enthält z.B. Regelungen zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung, Regelungen zur Reduzierung von Verbräuchen und Emissionen sowie Vereinbarungen zu Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Das Thema Da-

tenerhebung ist von großer Relevanz. Ohne Kenntnis von Verbrauchsdaten lässt sich eine sinnvolle Strategie zur Reduzierung des Emissionsverbrauchs nicht entwickeln.

Grünes Asset-, Property- und Facility Management

Beim Thema Datenaustausch kommt den Asset-Managern und Verwaltern eine große Bedeutung zu. Die Daten müssen nicht nur erfasst, sondern auch sinnvoll verwaltet und verwertet werden. Das wird in Zukunft noch wichtiger, wie Bestrebungen zur Einführung von Materialkatalogen (Circular Economy) zeigen. Soll das Gebäude als Wertstoffbank dienen, muss das verwandte Material erfasst werden. Auch grüne Facility Management und grüne Property Management Verträge werden relevanter (Stichwort Entsorgungsmanagement, Energiemanagement, Reporting, ressourcenschonende Bewirtschaftung)

Ausgestaltung der Verbindlichkeit

Wichtig ist bei Grünen Verträgen die Frage, welche Verbindlichkeit einzelne Vorgaben haben sollen. Hier reicht die Bandbreite von (weichen) Bemühensklauseln bis hin zu verbindlichen Regelungen, ggf. sogar vertragsstrafensanktioniert. Ist eine Zertifizierung als verbindlich vereinbart, und wird diese aufgrund eines Vertragsverstoßes z.B. eines Bauunternehmens nicht erreicht, kann dieser in Regress genommen werden.

EU macht Druck - Öffnungsklauseln wichtig

Die Vorgaben der EU (Stichwort ESG) betreffen die gesamte Immobilienwirtschaft. Die regulatorischen Rahmenbedingungen sind sehr dynamisch. Daher ist es wichtig, in Grünen Verträgen Öffnungsklauseln aufzunehmen, um künftig geänderten Anforderungen gerecht werden zu können. Das gilt v.a. in langfristig angelegten Verträgen, wie es häufig Mietverträge oder auch Dienstleistungsverträge (Asset-, Property-, Facility-Managementverträge) sind.

ESG in Transaktionen

Das Thema ESG spielt auch in Immobilientransaktionen eine zunehmend große Bedeutung. Bei institutionellen Investoren ist eine ESG Due Diligence inzwischen Standard. Bei Forward Deals ist die Erreichung eines bestimmten Zertifizierungsstandards häufig Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit.

RA Dr. Martin Prothmann

Kontakt: martin.prothmann@gsk.de