
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 47/10 vom 25.11.2010

www.immobilien-zeitung.de

MIETVERTRAGSGESTALTUNG

Grün ist in und bringt Geld: Der Weg zum Green Lease

Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Sanierung – die Immobilienwirtschaft setzt immer mehr auf „grün“. Der Begriff Green Building hat sich etabliert, nun rückt der Green Lease ins Blickfeld. Die Idee eines „grünen Mietvertrags“ ist keine deutsche, vielmehr waren die Australier Vorreiter. Nichtsdestotrotz ist die hiesige Immobilienwelt bei der nachhaltigen Nutzung von Gebäuden schon ziemlich weit. Die Kölner Immobilienrechtler Stefan Stock und Walter Klein, Loschelder Rechtsanwälte, sagen, warum das so ist und worauf es bei der Vertragsgestaltung ankommt.

Immobilien Zeitung: Der Begriff Green Lease wird ziemlich inflationär genutzt, nur selten aber geht es ins Detail. Wann gilt ein Mietvertrag als grün?

Stefan Stock: Das lässt sich nicht eindeutig beantworten. Es gibt bisher keine festen Kriterien. Der Vertrag muss Aspekte der Nachhaltigkeit beinhalten, nicht nur im ökologischen, sondern auch im sozialen Sinne. Ein Gebäude ist dabei ganzheitlich zu betrachten. Es müssen vernünftige Regelungen im Sinne des Nutzers, also des Mieters getroffen werden, damit der sich wohlfühlt – und sparsam mit den Ressourcen umgegangen wird.

Walter Klein: Wie der Vertrag dann heißt, ist ohnehin nicht entscheidend. Nicht die Überschrift macht den Vertrag zu einem Green Lease. Wichtig ist der Inhalt der einzelnen Regelungen.

IZ: Sie sagen lieber Green Lease statt grüner Mietvertrag, warum?

Stock: Weil die Idee aus dem angelsächsischen Raum kommt. In Australien, Großbritannien, Kanada und den USA wird schon seit fünf, sechs Jahren über die Ausgestaltung solcher Verträge diskutiert und sie werden auch umgesetzt.

IZ: Aber ist es nicht so, dass es bei uns ohnehin für vieles, was dort als grüne Klausel in den Vertrag aufgenommen wird, gesetzliche Regelungen gibt wie z.B. für die Mülltrennung?

Stock: Ja, wir sind schon recht weit in vielerlei Hinsicht. Wir zählen schon seit Jahren, wie viel Energie der einzelne Mieter verbraucht, wir trennen den Müll, wir haben Regelungen über Energiesparlampen.

IZ: Warum brauchen wir dann Green Leases?

Klein: Weil trotzdem noch viel zu tun ist. Gerade bei Bestandsgebäuden lässt sich allein durch ein verändertes Mie-

terverhalten und wenig belastende Neuerungen viel erreichen, also auch Instandsetzung und ohne Sanierung. So wird eine Zertifizierung des Gebäudes nach BREEAM bzw. LEED möglich. Der DGNB will hier Anfang des nächsten Jahres nachziehen. Bei einer solchen Zertifizierung wird nicht das Gebäude, sondern deren Nutzung und Management im Mittelpunkt stehen. Das ist ein guter Anreiz für eine effiziente Gebäudenutzung.

„Eine tolle Hülle reicht nicht“

Stock: Und weil es auch bei einem nach LEED oder BREEAM zertifizierten Neubau, notwendig ist, Nutzungsregelungen aufzustellen. Denn eine tolle Hülle reicht nicht aus, was in puncto Ressourcen sparen dabei herauskommt, zeigt sich über die Nutzung.

IZ: Bleiben wir bei den Bestandsgebäuden. Wie sollte ein Vermieter, dem eine nachhaltige Bewirtschaftung seiner Gebäude wichtig ist, die Sache angehen?

Stock: Am Anfang steht auf jeden Fall eine Gebäudeanalyse. Diese ist sehr technikgetrieben, hier muss gemeinsam mit dem Facility-Management und weiteren Spezialisten jeder Stein im Gebäude umgedreht werden.

IZ: Aber was ergibt sich daraus genau?

Klein: Es sind alle Bereiche der technischen Gebäudeausrüstung betroffen. Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik müssen angepasst und regelmäßig überwacht werden. Aber bereits kleine Maßnahmen bringen gute Erfolge. Im Bereich Elektro spart der Einbau von Bewegungsmeldern Strom, Energiesparlampen und Zeitschaltuhren bei der Beleuchtung senken den Verbrauch. Denken Sie an Hotels, die machen es vor: der Zimmerschlüssel ist die Stromkarte – nur wenn diese eingesteckt ist, gibt es Licht. Im Bereich Sanitär kommt eine Spartaste bei den Toiletten infrage, ebenso wie die Nutzung von Brauch- statt Frischwasser und die Umstellung von Heiß- auf Warumwasser.

Stock: Zudem steht nach der Analyse fest, wie die Nutzer mit ihrem Verhalten dazu beitragen können, die Gesamtbilanz des Gebäudes zu verbessern. So ist es sinnvoll, ein Nutzerhandbuch für die Mieter zu entwickeln und etwa Hinweise auszugeben, wie zu lüften und zu heizen ist. Das machen Sie doch auch hier bei der IZ. In Ihren Waschräumen habe ich einen Zettel gesehen auf dem steht: Fenster auf, Heizung aus!

IZ: Stimmt. Aber so etwas ist doch eigentlich selbstverständlich.

Stock: Vieles in diesem Bereich erscheint selbstverständlich. Es muss trotzdem gesagt und umgesetzt werden.

IZ: Gibt es eine Liste, die abgearbeitet werden muss?

Stock: Nein, es gibt keine Liste, aber für den Eigentümer ist es sinnvoll, sich nach den Anforderungen für die Gebäudezertifizierung zu richten. Daraus ersehe ich: Für welche Maßnahmen gibt es Credits, also Punkte? Das gibt Orientierung.

Klein: In dem Zusammenhang muss ich mir außerdem die Fragen beantworten: Wo will ich hin? Will ich ein Zertifikat oder definiere ich eigene Ziele für das Gebäude? Diese können unter, aber auch über den Anforderungen für eine Zertifizierung liegen.

IZ: Jetzt ist das Ganze kein Selbstzweck, sowohl der Vermieter als auch der Mieter wollen etwas davon haben, wenn sie sich über einen Green Lease einigen. Auch wenn sich Einsparungen ergeben, muss zunächst investiert werden. Scheitert der gute Wille nicht häufig am Geld, an den Kosten für die Umsetzung?

Stock: Nein, nicht mehr. 2009 hieß es bei Investoren in der Tat noch: Zertifizierung? Nice to have, aber ich zahle nicht dafür. Inzwischen sind sie bereit, einen höheren Kaufpreis zu zahlen, wenn die Objekte ein Zertifikat vorweisen können. Bei Core-Objekten geht es, so meine ich, kaum noch ohne Zertifikat. Außerdem ist im Bestandsbereich eine Zertifizierung auch ohne kostenintensive Sanierung möglich.

Klein: Auch die Nutzer wollen Zertifikate. Microsoft und die Deutsche Bank zum Beispiel sagen, wir wollen nur grüne Mietverträge – sonst mieten wir woanders.

IZ: Und die Unternehmen sind tatsächlich bereit, für das Image in die Tasche zu greifen?

Stock: Ja. Ein gutes Image schafft Werte – Gebäude und Konzept heben sich ab und werden so für Mieter und auch für Investoren interessanter. Umweltbewusstes Handeln liegt im Trend und wird sich durchsetzen. Gerade wer Verbraucher als Kunden hat, kann damit punkten.

„Keine Erdbeeren aus Ägypten“

IZ: Also wie Lidl, dort wird damit geworben, dass sie Energie aus Kühltruhen gewinnen. Aber konkret: Was muss rein in einen Green Lease?

Stock: Zuerst wird definiert, dass Vermieter und Mieter beabsichtigen, bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Gebäudes Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen. Und es werden die gemeinsamen Ziele bestimmt. Hier gibt es derzeit vor allem Bemühungs- und Beabsichtigungsklauseln. Damit die Umsetzung klappt, sollten aber verpflichtenden Regelungen aufgenommen werden. Dann ist es wichtig, zu regeln, wie der Datenaustausch über Wasser, Strom, Heizkosten, Gas usw. zwischen den Parteien stattfindet. Hier fehlt es oft an Transparenz, und es ist viel Aufklärung nötig, dass nur dann, wenn zusammengearbeitet wird, die Energieperformance verbessert werden kann.

IZ: Was noch?

Klein: Es muss gemeinsam ein Maßnahmenkatalog festgelegt werden, der Bestandteil des Mietvertrags wird. Darin wird ganz konkret gesagt, wer welche Maßnahmen auf wessen Kosten ausführt. Sprich: Welches Birnchen wird ausgetauscht und wer bezahlt.

Stock: Gleiches gilt für das Nutzerhandbuch. Darin steht dann zum Beispiel, woher die Lebensmittel für die Kantine kommen dürfen, damit eben nicht Erdbeeren aus Ägypten eingeflogen werden. Die Klausel lautet in Anlehnung an die LEED-Zertifizierung etwa: 25% der Nahrungsmittel müssen im Umkreis von 100 km produziert sein.

IZ: Was ist, wenn der Mieter seinen Pflichten nicht nachkommt? Wird dafür eine Vertragsstrafe festgelegt?

Stock: Nein, eine Vertragsstrafe ist nicht durchsetzbar. Vielmehr bekommt der Mieter eine Belohnung, wenn er ordentlich arbeitet. Denkbar ist etwa ein Modell, bei dem er eine Sockelmiete zahlt, auf die ein zusätzlicher Betrag aufgeschlagen wird, ein „Green Premium“. Den Aufschlag kann der Mieter dann durch Einhalten der Nutzerregeln bis auf null reduzieren. Dabei kann man als Maßstab beispielsweise auf den Energieverbrauch abstellen. Wichtig ist aber vor allem die Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter. Die ist entscheidend. Wir empfehlen zum Beispiel die Einsetzung eines „Nachhaltigkeits-Komitees“, das sich regelmäßig trifft und klärt: Was hat gewirkt, was nicht, was können wir besser machen.



Glauben daran, dass der Green Lease zum Standard wird: Stefan Stock (li.) und Walter Klein.

Bild: Cornelis Gollhardt

IZ: Bisher haben wir nur von gewerblichen Flächen und Objekten geredet. Wie sieht es mit grünen Mietverträgen im Bereich Wohnen aus?

Klein: Bei hochwertigen Wohnfonds wird das versucht. Doch es wird noch lange dauern, bis der Green Lease für Wohnungen massentauglich wird und nicht nur einige wenige Wert auf Nachhaltigkeit bei ihren vier Wänden legen. Ein Wohnungsmieter guckt, was er zahlen muss. Kommt dann ein neuer Kostenblock durch Energiesparmaßnahmen auf ihn zu, fragt er, was habe ich davon. Das ist hier viel schwerer zu vermitteln. Der Mieter sieht den Nutzen nicht unmittelbar, und ein Imagegewinn dürfte ihm meist ziemlich egal sein.

IZ: Wird die Mietrechtsreform in dieser Hinsicht etwas bewirken?

Stock: Vielleicht im Wohnungsmietrecht. Und obwohl es im gewerbliche Mietrecht Anpassungsbedarf gibt: Die Musik spielt in der konkreten Vereinbarung.

IZ: Wie sieht es bei einem Green Lease mit der Gefahr aus, dass die Klauseln dem AGB-Recht zum Opfer fallen?

Stock: Das Risiko ist natürlich da. Ein Eigentümer, der mehrere Objekte vermietet, wird einen Standard für seine Mietverträge entwickeln und auch Formulklauseln verwenden. AGB-rechtlich kommt es darauf an, die Kosten und Nutzen zwischen den Parteien angemessen zu verteilen. Im Zweifel sind die Regelungen individuell zu verhandeln und entsprechend zu dokumentieren.

Klein: Der Vermieter sollte dem Mieter ohnehin kein Paket vorsetzen, sondern die einzelnen Maßnahmen gemeinsam mit ihm entwickeln.

„Zertifizierung als Maßstab“

IZ: Glauben Sie, dass es irgendwann einen allgemeingültigen Standard für einen Green Lease geben wird?

Stock: Das weiß ich nicht. Ich gehe aber davon aus, dass die Zertifizierung einen wichtigen Maßstab für den Green Lease setzen wird.

Klein: Mit dem grünen Bauen hat es angefangen, jetzt kommt der nächste Schritt. Die Grüne Welle schwappt in den Investoren- und in den Nutzermarkt. Da letztlich das Zertifikat für den Investor entscheidend ist, werden sich die Vertragsstandards danach ausrichten.

IZ: Verhandeln Sie selbst denn aktuell für Mandanten über Green Leases?

Stock: Ja. Wir betreuen mehrere Projekte, allerdings bislang ausschließlich im gewerblichen Bereich. Doch derzeit beraten wir einen Projektentwickler bei einem großen Premium-Wohnprojekt und sind schon gespannt, ob die potenziellen End-Investoren auf Green Leases Wert legen werden.

IZ: Und was ist aus Ihrer Sicht unverzichtbar bei einem Green Lease?

Stock: Die Kooperation und die Kommunikation zwischen den Parteien.

IZ: Herr Stock, Herr Klein, vielen Dank.

Die Fragen stellte Brigitte Mallmann-Bansa.

Die wesentlichen Bestandteile eines Green Lease

1. Präambel: Der Wille der Parteien zur nachhaltigen Gebäudenutzung und die mit dem Vertrag angestrebten Ziele.

2. Regelungen/Erklärungen darüber, welche Aspekte des Gebäudes erfasst werden sollen: Betrieb, Nutzung, Instandhaltung und -setzung, Sanierung.

3. Regelungen zum Verhalten der Gebäudenutzer, wie z.B. Mülltrennung, Lüftung der Räume (Nutzerhandbuch als Anlage).

4. Regelungen zum Gebäudemanagement, zur Kontrolle der Vorgaben und zum Monitoring, z.B. Erstellung eines Maßnahmenkatalogs (als Anlage zum Vertrag), Einrichtung einer Gruppe (aus Mietparteien und Gebäudemanager), die sich regelmäßig trifft und die Maßnahmen sowie deren Erfolg überprüft.

5. Regelungen über die Mietzahlung und Aufteilung von möglichen Einsparungen, ggf. finanzielle Incentives für die Erfüllung von Mieteraufgaben.

6. Regelungen über die Kosten, sowohl über die laufenden (z.B. üblichen Betriebskosten) als auch über die einmaligen Kosten, z.B. für Montage von Bewegungsmeldern.

7. Regelungen über die Erfassung von Verbrauchsdaten und regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Mieter und Vermieter.

8. Anlagen zum Mietvertrag, z.B. Nutzerhandbuch (siehe Ziffer 3) und Maßnahmenkatalog (siehe Ziffer 4).