

# SCHIEDERMAIR

## RECHTSANWÄLTE

### Immobilienrecht

Nr. 6 – November 2010

#### **Green Leases**

**– Eine mögliche Antwort auf das Energiekonzept  
der Bundesregierung? –**

#### **Einleitung**

Der Bundestag hat am 28. Oktober 2010 die ersten Gesetzesentwürfe zur Umsetzung des Energiekonzeptes 2050 der Bundesregierung verabschiedet. Deutschland soll nach dem Energiekonzept die effizienteste, klimaverträglichste und wettbewerbsfähigste Energieversorgung weltweit erhalten. Erklärtes Ziel der Bundesregierung ist ein „klimaneutraler Gebäudebestand“ bis zum Jahr 2050. Ein zentrales Element ist dabei die Einsparung von Energie. Deshalb ist Teil des Energiekonzeptes auch eine Änderung des Mietrechts und eine Neuregelung der energetischen Sanierung von Gebäuden. Diese sollen, so heißt es im Energiekonzept der Bundesregierung, „investitionsfreundlicher“ gestaltet werden. Was genau sich dahinter verbergen wird, ist noch nicht klar. Jedenfalls haben sowohl die Interessenverbände der Eigentümer als auch die der Mieter das Konzept bereits kritisiert: den einen geht die in Aussicht gestellte Förderung nicht weit genug, die anderen dagegen fürchten eine übermäßige Belastung der Mieter. Nichts Neues also, möchte man sagen.

Und doch: die Ziele, die die Regierung mit ihren Plänen verfolgt, sind ehrgeizig. Es lohnt also, sich mit dem Thema Energieeinsparung zu befassen und zu überlegen, welche Regelungen hierzu in einem Mietvertrag getroffen werden können. Es kann sogar sinnvoll sein, über bloße Vereinbarungen zur energetischen Sanierung hinauszugehen und Klauseln aufzunehmen, die sich mit der Einsparung

von Energie oder sogar, noch weitergehender, mit umweltfreundlichem Nutzerverhalten des Vermieters und des Mieters befassen.

### **Green Leases**

Verträge, die solche Regelungen enthalten, finden sich seit ein paar Jahren vor allem im englischsprachigen Ausland, zuerst in Australien und den USA. Green Leases sind also keine deutsche Erfindung, wenngleich die standardmäßig in Deutschland verwendeten Mietverträge im internationalen Vergleich schon recht „grün“ sind. Betrachtet man die im Ausland verwendeten Klauselwerke näher, so zeigt sich nämlich, dass viele der dort als innovativ vorgestellten Maßnahmen hier bereits seit vielen Jahren entweder Standard oder sogar gesetzlich vorgeschrieben sind, so z.B. der Einbau von Einrichtungen zur separaten Erfassung des Wasserverbrauchs und die verbrauchsabhängige Abrechnung von Strom, Wärme, Wasser und Gas sowie die Aufteilung der Kosten hierfür auf die einzelnen Mietflächen und die Allgemeinflächen. Aber auch in Deutschland gibt es Bereiche, die in Mietverträgen derzeit nicht oder nur unzulänglich geregelt sind.

### **Energetische Sanierung**

Nach dem Energiekonzept der Bundesregierung ist ein wichtiges Element zur Einsparung von Energie(kosten) bei Bestandsimmobilien die energetische Modernisierung. Auf den Gebäudebestand entfallen immerhin rund 40% des deutschen Endenergieverbrauches und etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Es gibt – auch wenn die zunächst diskutierte Sanierungspflicht für Bestandsobjekte nicht Gesetz werden wird – verschiedene Motivationen für einen Vermieter, Modernisierungen durchzuführen, sei es zur Erlangung einer Zertifizierung, sei es im Rahmen von Instandhaltungsarbeiten, sei es zur Verbesserung der Gebäudesubstanz oder zur Verbesserung der Vermarktbarkeit des Objektes. Das BGB bestimmt dazu lediglich, dass der Gewerberaummieter solche Maßnahmen zu dulden hat, wenn die Voraussetzungen der §§ 554, 578 Abs. 2 BGB vorliegen.

Liest man weiter, macht man eine überraschende Feststellung: der Vermieter von Wohnraum kann die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die zu nachhaltigen Einsparungen von Energie oder Wasser führen, auf den Wohnungsmieter umlegen (§ 559 Abs. 1 BGB). Diese Vorschrift ist jedoch in § 578 BGB nicht

genannt. § 578 BGB bestimmt, welche der gesetzlichen Bestimmungen über Wohnraum für die Geschäftsraummiete entsprechend gelten. Daraus folgt zwanglos, dass die Vorschrift für den Vermieter von Gewerberaum nicht gilt, dass also das Gesetz ihm nicht die Möglichkeit eröffnet, die Sanierungskosten umzulegen. Eine Begründung hierfür lässt sich nur in der Entstehungsgeschichte des § 559 BGB suchen; die Bestimmung stammt ursprünglich aus einem inzwischen aufgehobenen Spezialgesetz für die Wohnraummiete.

Der Vermieter von Gewerberaum ist also gut beraten, im Mietvertrag ausdrücklich vorzusehen, dass er die Kosten auf seine Mieter umlegen kann, wenn er energetische Sanierungen durchführt. Es spricht dabei viel dafür, nicht einfach die gesetzlichen Bestimmungen über die Wohnraummiete für entsprechend anwendbar zu erklären, sondern ein eigenes Regelungsregime vorzusehen. Die Vorschriften für Wohnraum sind zum Teil nicht eindeutig und Streit über die Auslegung sowohl der gesetzlichen Bestimmungen als auch von Mietvertragsklauseln, die sich an diese Regelungen anlehnen, ist vorprogrammiert. Die für Wohnraum vorgesehenen Vorschriften sollten also für den Bereich der gewerblichen Miete angepasst werden, und zwar sowohl was die Voraussetzungen für die Duldung der Modernisierung angeht als auch was die Kostenverteilung betrifft.

### **Weitere Regelungsbereiche – eine Auswahl**

Darüber hinaus gibt es natürlich eine ganze Reihe von weiteren Bereichen, für die die Parteien „grüne“ Vereinbarungen treffen können. So können sich z.B. Vermieter und Mieter verpflichten, bei der Durchführung von Aus- und Umbaumaßnahmen sowie von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, bei Schönheitsreparaturen sowie bei der Ausstattung des Gebäudes bestimmte Standards einzuhalten und etwa nur oder zumindest bevorzugt bestimmte Produkte, z.B. schnell nachwachsende Rohstoffe oder recycelte Materialien, zu verwenden oder bestimmte Stoffe nicht einzusetzen, die im Verdacht stehen, gesundheitlich bedenklich zu sein. Es versteht sich von selbst, dass etwa der Vermieter einer zertifizierten Immobilie hieran ein besonderes Interesse haben wird.

Viele der im Ausland verwendeten Klauseln sind reine Absichtserklärungen von Vermieter und Mieter und enthalten keine harten, sanktionsbewehrten Pflich-

ten. Natürlich sind auch solche harten Pflichten denkbar. Ein Mieter kann sich etwa verpflichten, seine Mitarbeiter zu umweltbewusstem Verhalten anzuhalten. Dies kann vom Verbrauch elektrischer Energie (Licht, Klimageräte) bis zum Trennen des Abfalls reichen. Als Zielgrößen lassen sich hier etwa bestimmte Verbrauchshöchstmengen und Höchstmengen an Abfall festlegen.

Bei allen Vereinbarungen, die harte Verpflichtungen für den Mieter enthalten, die also nicht reine Absichtserklärungen sind, muss ein Vermieter selbstverständlich stets auch die Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen beachten (früher im ABG-Gesetz, nun in den §§ 305 ff. BGB geregelt). Schränkt der Vermieter den Handlungsspielraum des Mieters zu sehr sein, muss er befürchten, dass die dem Mieter auferlegten Pflichten, die vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrages zu sehr abweichen, unwirksam sind mit der Folge, dass der Mietvertrag an dieser Stelle nicht mehr grün, sondern wieder „grau“ ist. Erfahrungen hiermit oder gar Gerichtsentscheidungen hierzu gibt es freilich noch nicht.

## **Fazit**

Viele Vermieter werden in den nächsten Jahren vor der Herausforderung stehen, energetische Sanierungen in ihren Bestandsimmobilien vornehmen zu müssen. Das kann ganz verschiedene Gründe haben; sie können vom Bestandserhalt bis hin zu einer besseren Vermarktbarkeit des Objektes reichen. Solange nicht der Gesetzgeber die mietrechtlichen Vorschriften über die Umlegung der Kosten solcher Maßnahmen auch auf den Gewerberaummieter erweitert und die Regelungen inhaltlich nachbessert, tut jeder Vermieter gut daran, entsprechende Vereinbarungen in künftige Mietverträge aufzunehmen. Auch der Abschluss eines Nachtrages mit einem Mieter kann eine Gelegenheit sein, solche Absprachen zu treffen. Bei dieser Gelegenheit können auch weitergehende Maßnahmen zur Energieeinsparung oder zur Ressourcenschonung usw. in den Mietvertrag aufgenommen werden. Gerade beim Abschluss langfristiger Verträge sollte ein Vermieter die Chance nicht versäumen, seinen künftigen Mieter an den Kosten für Maßnahmen zur Energieeinsparung und Kostensenkung zu beteiligen.

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen Christoph M. Tegel (tegel@schiedermair.com) und Dr. Birgit Topp-Blatt (topp-blatt@schiedermair.com) gern zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden allgemeinen Informationen eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Sie können alle Newsletter auf unserer Homepage [www.schiedermair.com](http://www.schiedermair.com) einsehen.