



greenLease

Der grüne Mietvertrag für Deutschland

Regelungsempfehlungen zur nachhaltigen Nutzung und
Bewirtschaftung von Immobilien

„Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland“ wurde von einer interdisziplinären Projektgruppe maßgeblicher Marktteilnehmer erarbeitet:



DAIMLER



Inhaltsverzeichnis

Einführung	5
I. Wozu Regelungsempfehlungen?	5
II. Was ist ein Green Lease?	6
III. Lassen sich Regelungen aus dem Ausland übernehmen?	6
IV. Welche Regelungen sollte ein Green Lease treffen?	7
V. Ausblick	8
Regelungsempfehlungen	10
I. Nachhaltigkeitskodex	11
II. Zertifizierung	15
III. Allgemeine Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes	25
IV. Reinigung und Abfall	29
V. Ausstattung und Baumaßnahmen des Mieters	33
VI. Baumaßnahmen des Vermieters	37
VII. Schönheitsreparaturen	43
VIII. Elektrische Energie, Beleuchtung, Elektrogeräte, Kühlung und Wärme	47
IX. Verbrauch und Emissionen	51
X. Betriebs- und Nebenkosten	53
XI. Nachhaltigkeitshandbuch	57
XII. Nachhaltigkeitsausschuss	61
XIII. Schadensersatz und Sanktionen	63
Zusammenfassende Übersicht der Regelungsempfehlungen	65

greenLease

Projektgruppe





Dr. Johannes Conradi

Partner
Real Estate Practice Group Leader
Freshfields Bruckhaus Deringer LLP

Telefon: +49 40 36 90 60
greenlease@freshfields.com

I. Wozu Regelungsempfehlungen?

Nachhaltigkeit wird zum neuen Standard: Zeitgemäß handelnde Unternehmen wollen ihre Ökobilanz verbessern und ihre Nachhaltigkeitsziele erreichen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. So rückt für immer mehr Unternehmen die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung in den Fokus („Corporate Social Responsibility“). Außerdem besteht der Wunsch, sich durch besonderes Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit von Mitbewerbern zu unterscheiden.

Diese Entwicklung hat längst auch die Immobilienwirtschaft erfasst. Dabei geht es neben der „grünen“ Zertifizierung eines Gebäudes vor allem um seine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung. Um dies verbindlich festzulegen, bedarf es eines auf Nachhaltigkeit gerichteten Mietvertrages („**Green Lease**“). Der Green Lease soll die Vertragsparteien zu einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Gebäude anhalten und wird damit für Vermieter und Mieter zu einem entscheidenden Faktor für die Erfüllung ihrer selbst gesetzten Nachhaltigkeitsziele. Außerdem bietet der Green Lease konkrete wirtschaftliche Vorteile; so können durch entsprechende vertragliche Regelungen Kosteneinsparungen erzielt und die Attraktivität von Immobilien am Markt gesteigert werden.

Bislang fehlte im deutschen Immobilienmarkt allerdings ein Standard, der als Referenzrahmen hätte dienen können. Um diese Lücke zu schließen, haben maßgebliche Marktteilnehmer in einer interdisziplinär zusammengesetzten Projektgruppe 50 Regelungsempfehlungen entwickelt. Teilnehmer dieser Projektgruppe sind Kaufleute, Ingenieure und Juristen folgender Organisationen:

- alstria office REIT-AG
- Daimler Real Estate GmbH
- Deutsche Bank AG
- EPM Assetis GmbH (Bilfinger Berger Gruppe)
- Ernst & Young Real Estate GmbH
- Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
- IRE | BS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg
- Jones Lang LaSalle GmbH
- Union Investment Real Estate GmbH
- Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)

Ergebnis der Zusammenarbeit ist der hier vorgestellte Katalog mit Regelungsempfehlungen für Green Leases über Gewerbeflächen. Diese Regelungsempfehlungen geben Vermietern und Mietern einen Katalog „grüner“ Mietvertragsklauseln an die Hand, der sich zum Marktstandard in Deutschland entwickeln soll.

II. Was ist ein Green Lease?

Eine allgemeingültige Definition dessen, was einen Green Lease ausmacht, ließ sich für den deutschen Immobilienmarkt bisher nicht aufstellen. Anders als z.B. in Großbritannien, Kanada, Australien und den USA stellen Green Leases in Deutschland bisher noch eine Ausnahmeerscheinung dar. Soweit deutsche Marktteilnehmer sich bereits mit dem Green Lease auseinandergesetzt haben, scheint allerdings Einigkeit über folgende Eingrenzung zu bestehen:

Ein Green Lease ist 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.

III. Lassen sich Regelungen aus dem Ausland übernehmen?

Insbesondere im angelsächsisch geprägten Ausland sind Green Leases schon heute in mehr oder weniger ausgeprägter Form gebräuchlich. Auf den ersten Blick erschiene es daher naheliegend, Struktur und Inhalt der im Ausland bewährten Green Leases auf den deutschen Markt zu übertragen. Beim zweiten Blick offenbart sich aber rasch, dass die Sache so einfach nicht ist. Dies liegt neben rechtlichen Restriktionen – das deutsche Mietrecht bietet auch im gewerblichen Bereich nur stark eingeschränkte Gestaltungsfreiheit – in erster Linie daran, dass Regelungen marktüblich oder sogar zwingend vorgeschrieben sind. So ist in Deutschland eine in hohem Maße verbrauchsabhängige Umlage von Betriebskosten, die im Ausland als „grüne Errungenschaft“ gefeiert wird, marktüblich und teilweise sogar gesetzlich vorgeschrieben.

IV. Welche Regelungen sollte ein Green Lease treffen?

Eine auf jede Vermietungssituation passende Antwort auf die Frage, welchen Inhalt ein Green Lease haben sollte, lässt sich kaum geben. Zu zahlreich und zu verschieden sind die Aspekte, durch die ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag geprägt sein kann. So besteht bei der Vermietung eines neu zu errichtenden Objektes „vom Reißbrett“ naturgemäß ein größerer „grüner“ Gestaltungsspielraum – insbesondere was die Planung, Errichtung und Ausstattung des Gebäudes betrifft – als bei der Vermietung einer zu revitalisierenden Immobilie oder gar eines älteren Bestandsobjektes. Auch die Art der angestrebten Nutzung (Büro, Einzelhandel, Gewerbe, Spezialnutzung, usw.) hat Einfluss darauf, in welchem Maß sinnvollerweise „grüne“ Regelungen in den Mietvertrag aufgenommen werden sollten, ebenso wie die Fragen, ob es einen oder mehrere Mieter im Gebäude gibt, welche Laufzeit des Mietvertrages vorgesehen ist und wie die Instandhaltungs- und Instandsetzungslasten zwischen den Parteien verteilt werden. Der universelle Green Lease, der für jeden Mieter und jedes Objekt geeignet wäre, ist daher kaum vorstellbar. Vielmehr ist ein auf den jeweiligen Einzelfall bezogener, die Bedürfnisse der Parteien und die Eigenarten des Objektes berücksichtigender, individuell verhandelter und ausdifferenzierter Regelungskatalog erforderlich.

Dabei lassen sich denkbare „grüne“ Mietvertragsklauseln – die übrigens sowohl bereits bei Neuvermietung als auch durch Vertragsergänzung in ein bestehendes Mietverhältnis eingeführt werden können – grob in zwei Kategorien einteilen:

Die erste Kategorie betrifft Regelungen, die an Substanz und Ausstattung der Immobilie anknüpfen. So können Mieter und Vermieter in der Baubeschreibung umweltfreundliche Baukonzepte und „grüne“ Ausstattungsmerkmale der Immobilie vorsehen oder darüber hinaus vereinbaren, dass die Immobilie nach einem der anerkannten Systeme zu zertifizieren ist. Gleichermaßen sind eine „grüne“ Modernisierungspflicht des Vermieters und eine entsprechende Duldungspflicht des Mieters denkbar.

Die zweite Kategorie betrifft dagegen Regelungen, die die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie im Blick haben. Der denkbare Regelungskanon reicht hier vom Energiebezug aus regenerativen Quellen über die Nutzung umweltfreundlicher Reinigungsmittel, die möglichst umweltfreundliche Vornahme von Mieterausbauleistungen, die Bewässerung von Außenanlagen durch Regenwasser oder die Einhaltung maximaler jährlicher Verbrauchs-/Emissionswerte pro Mitarbeiter bis hin zu Konzepten der Abfallminimierung oder zur Aufstellung eines allgemeinen „Green Code of Conduct“ für Vermieter und Mieter – im Prinzip sind hier der Phantasie kaum Grenzen gesetzt. Gerade Regelungen aus dieser zweiten Kategorie lassen sich besonders gut nachträglich vereinbaren, um einen bestehenden Mietvertrag im Interesse der Nachhaltigkeit zu „modernisieren“.

V. Ausblick

Green Leases werden sich auch im deutschen Markt zunehmend durchsetzen. Denn es wird bei „grünen“ Objekten nicht mehr nur um die Zertifizierung von Substanz und Ausstattung der Gebäude gehen, sondern in immer stärkerem Maße auch um die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilien. Eine derartige Mietvertragsgestaltung stellt eine Herausforderung dar, weil es sich hier weitestgehend um Neuland auf dem deutschen Markt handelt. Es müssen Regelungen geschaffen werden, die einerseits spürbar der Nachhaltigkeit dienen, andererseits aber die ökonomischen Interessen beider Parteien angemessen berücksichtigen. Auch dürfen hierbei weder dem Mieter unzumutbare Einschränkungen der Nutzung noch dem Vermieter unangemessene Verpflichtungen bei der Bewirtschaftung auferlegt werden. Die Angemessenheit der Regelung spielt dabei nicht nur aus Gründen eines ausgewogenen Interessenausgleichs, sondern auch aus rechtlichen Erwägungen eine nicht unerhebliche Rolle. Auch Regelungen eines Green Lease werden sich – soweit es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt – an den strikten Vorgaben des AGB-Rechts messen lassen müssen, dürfen also insbesondere keine unangemessene Benachteiligung der anderen Vertragspartei darstellen.

Diejenigen Marktteilnehmer, die als Pioniere „grüner“ Mietvertragsgestaltung im deutschen Markt auftreten und ihr verantwortungsvolles Engagement auch nach außen wahrnehmbar zeigen, werden Anerkennung für ihr innovatives, zukunftsorientiertes und weitsichtiges Handeln erhalten. Nicht zuletzt werden sie einen spürbaren Beitrag zum Erreichen nationaler und europäischer Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele leisten. Dazu sollen die vorliegenden 50 Regelungsempfehlungen als künftiger Marktstandard und allgemein akzeptierter Referenzrahmen beitragen.

Wie immer, wenn Neuland betreten wird, werden die Regelungsempfehlungen der Projektgruppe Green Lease auch Teile enthalten, die sich in der Praxis möglicherweise nicht bewähren, so wie die Praxis umgekehrt bisher unberücksichtigte Aspekte aufzeigen wird, die einer „grünen“ Regelung bedürfen. In diesem Sinne sollten die 50 Regelungsempfehlungen durchaus als Leitlinie für die künftige Gestaltung von Green Leases herangezogen, dabei aber nicht als unveränderliches, starres Korsett angesehen werden. Für Anregungen, Hinweise und Kritik sind alle Mitglieder der Projektgruppe dankbar; bitte schreiben Sie dafür an greenlease@freshfields.com.

Im Juni 2012

Dr. Johannes Conradi

Dr. Sergio Bińkowski



Der grüne Mietvertrag für Deutschland –
Regelungsempfehlungen zur nachhaltigen Nutzung und
Bewirtschaftung von Immobilien



greenLease

Nachhaltigkeitskodex



Regelungsempfehlungen

I. Nachhaltigkeitskodex

Als Einführung in die speziellen Regelungen eines Green Lease kann eine einleitende Programm Klausel hilfreich sein, um das Verständnis der Parteien für die nachfolgenden operativen Klauseln zu schärfen und einen gewissen Auslegungsmaßstab für diese Regelungen vorzugeben, auch wenn die Programm Klausel keinen eigenen, unmittelbaren Regelungsgehalt haben mag.



Regelungsempfehlung 1:

„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 ausrichten wollen.“

Auch im Green Lease sollte im Interesse einer einheitlichen Auslegung der Begriff der Nachhaltigkeit im Sinne des international anerkannten und auch im Nachhaltigkeitskodex des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. („ZIA“) verwendeten „Drei-Säulen-Modells“ verstanden werden. Das „Drei-Säulen-Modell“ definiert Nachhaltigkeit als die Konzeption einer dauerhaft zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension menschlicher Existenz. Diese drei Säulen der Nachhaltigkeit stehen miteinander in Wechselwirkung und bedürfen langfristig einer ausgewogenen Koordination. Mit den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sind im Wesentlichen gemeint

- (i) die ökologische Nachhaltigkeit, die sich in erster Linie am Gedanken orientiert, keinen Raubbau an der Natur zu betreiben; ökologisch nachhaltig wäre eine Lebensweise, die die natürlichen Lebensgrundlagen nur in dem Maße beansprucht, wie diese sich regenerieren;
- (ii) die ökonomische Nachhaltigkeit, die von der Überlegung ausgeht, dass eine Gesellschaft wirtschaftlich nicht über ihre Verhältnisse leben sollte, da dies zwangsläufig zu Einbußen der nachkommenden Generationen führen würde. Allgemein gilt eine Wirtschaftsweise dann als nachhaltig, wenn sie dauerhaft betrieben werden kann; und
- (iii) die soziale Nachhaltigkeit, die besagt, dass eine Gesellschaft (beim Green Lease: ein Vertragsverhältnis) so organisiert sein sollte, dass sich die sozialen Spannungen in Grenzen halten und Konflikte nicht eskalieren, sondern auf friedlichem und zivilem Wege ausgetragen werden können.

Eine zusammenfassende Übersicht der Regelungsempfehlungen finden Sie auf den Seiten 65 bis 69.



Regelungsempfehlung 2:

„Es ist daher insbesondere der Wunsch der Parteien, bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjektes mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umzugehen und konstruktiv zusammenzuarbeiten, um auch innovative Wege zur Erreichung einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjektes zu beschreiten. Dabei sollen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden (zusammengefasst die „nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung“).“







greenLease
Zertifizierung

Regelungsempfehlungen

II. Zertifizierung

Auch wenn ein Green Lease über die nachhaltige Gestaltung der Gebäudesubstanz hinausgeht, wird es oft Wunsch der Parteien sein, auch Regelungen im Hinblick auf eine entweder bei Abschluss des Mietvertrages bereits vorhandene oder aber mögliche künftige Zertifizierung des Mietgegenstands nach einem der am Markt etablierten Zertifizierungssysteme (zur Zeit sind dies u.a. die Zertifizierungen nach den Systemen der BREEAM, LEED und DGNB) zu treffen. Dies gilt in besonderem Maße bei Neubauten, wird aber auch bei Bestandsobjekten eine zunehmende Rolle spielen. Im Zusammenhang mit einer Zertifizierung geht es aus Vermietersicht insbesondere um Regelungen zu einer angemessenen Mitwirkung des Mieters bei Schaffung und Erhalt der Zertifizierungsvoraussetzungen; der Mieter wird dagegen ein nachvollziehbares Interesse daran haben, den Fortbestand der einmal erteilten Zertifizierung vertraglich abzusichern.

Die nachfolgenden Klauselvorschläge zielen auf eine angemessene Berücksichtigung dieser beiden Aspekte. Sie sind bewusst neutral, d.h. nicht auf ein spezifisches Zertifizierungssystem ausgerichtet, sollten in der Praxis aber – im Fall bereits vorhandener Zertifizierung – auf das einschlägige, im Übrigen möglichst auf das von den Parteien angestrebte Zertifizierungssystem abstellen. In der Praxis wird auch zu differenzieren sein zwischen „Bestandssituationen“, in denen eine Zertifizierung bereits vorhanden ist, und „Projektentwicklungssituationen“, in denen eine Zertifizierung angestrebt wird – mitunter sogar ein Vorzertifikat vorhanden ist – eine endgültige Zertifizierung aber noch nicht erfolgt ist.



Regelungsempfehlung 3

(Zertifizierung liegt bereits vor):

„Das Mietobjekt wurde nach dem Zertifizierungssystem der [Bezeichnung der einschlägigen Zertifizierungsorganisation] bewertet. Als Ergebnis dieser Bewertung wurde für das Mietobjekt am [Datum] das [Bezeichnung des einschlägigen Zertifikats] Zertifikat in [Bezeichnung der einschlägigen Zertifikatsklasse, z.B. Gold] ausgestellt. Eine Kopie dieses Zertifikats (einschließlich einer Aufstellung der Kriterien, deren Erfüllung Voraussetzung für die Zertifizierung des Mietobjektes gewesen ist) ist diesem Mietvertrag als Anlage beigefügt.“

Bei bereits vorliegender Zertifizierung empfiehlt es sich aus Mietersicht, die Zertifizierung zur vertraglich vereinbarten Eigenschaft des Mietgegenstands zu erheben, deren Wegfall jedenfalls eine Minderung der Miete begründet. Die Höhe der Mietminderung sollte dagegen – wie bei sonstigen Mängeln auch – dem Einzelfall überlassen bleiben. Soweit von den Parteien gewünscht, kann in diesem Zusammenhang die Anwendbarkeit des § 536a Abs. 2 BGB ausgeschlossen werden. Diese Vorschrift bestimmt, dass unter bestimmten Umständen der Mieter einen Mangel der Mietsache selbst beseitigen und Ersatz der dafür erforderlichen Aufwendungen verlangen kann. Dieses Selbstvornahmerecht kann bei „zertifikatsbezogenen“ Mängeln mitunter nicht sachgerecht sein, da durch die Mangelbeseitigung in ein komplexes Zusammenspiel verschiedener „zertifikatsrelevanter“ Umstände eingegriffen wird.



Regelungsempfehlung 4

(Zertifizierung liegt bereits vor):

„Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Erteilung der Zertifizierung für das Mietobjekt und das Fortbestehen der für diese Zertifizierung zu erfüllenden Kriterien eine wesentliche Eigenschaft des Mietobjektes darstellt. Falls und solange die Kriterien, deren Erfüllung Voraussetzung für die Zertifizierung des Mietobjektes gewesen ist, ganz oder teilweise entfallen und dies nicht auf einer Pflichtverletzung des Mieters beruht, ist die Miete – unbeschadet sonstiger Rechte des Mieters – angemessen gemindert. §§ 536 Abs. 1, 2; 536b, 536c BGB finden entsprechende Anwendung.“

Optionale Ergänzung der Regelungsempfehlung 4:

„§ 536a Abs. 2 BGB findet insoweit keine Anwendung.“

Regelungsempfehlungen

Für beide Parteien wird gerade bei einer bereits bestehenden Zertifizierung von besonderer Bedeutung sein, dass die jeweils andere Partei alles tut, was zur Beibehaltung der Zertifizierung erforderlich ist und keine das Fortbestehen der Zertifizierung gefährdende Handlungen vornimmt. Die Pflicht zur **aktiven Beibehaltung** der Zertifizierungsvoraussetzungen sollte für jede Partei aber nur im Hinblick auf solche Zertifizierungsvoraussetzungen gelten, die nach den allgemeinen Regelungen des Mietvertrages in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Partei fallen. Die Pflicht, die Zertifizierung gefährdende Handlungen zu **unterlassen**, sollte dagegen umfassend formuliert sein. Im Interesse einer klaren, verständlichen Regelung bietet sich an, die folgende, als Regelungsempfehlung 5 vorgeschlagene pauschale Formulierung durch eine – ggf. nur beispielhafte, d.h. nicht abschließende – Aufzählung der Verhaltensweisen, die zur Beibehaltung der Zertifizierungsvoraussetzungen beachtet werden müssen, zu ergänzen. Hierfür ist das Nachhaltigkeitshandbuch (siehe zu diesem Abschnitt XI. der Regelungsvorschläge) gut geeignet. Sollte ein Nachhaltigkeitshandbuch nicht vorgesehen sein, kann die Aufzählung auch in der Regelungsempfehlung 5 selbst erfolgen. Da die zu beachtenden Verhaltensweisen je nach Zertifizierungssystem und Zertifizierungsstufe unterschiedlich sein können, ist hier auf eine beispielhafte Formulierung verzichtet worden.



Regelungsempfehlung 5 (Zertifizierung liegt bereits vor):

„Der Mieter und der Vermieter haben alles Notwendige zur Beibehaltung sämtlicher Voraussetzungen, deren Erfüllung für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist (die „Zertifizierungskriterien“), zu tun, und zwar jede Partei im Hinblick auf diejenigen Zertifizierungskriterien, die nach den allgemeinen Regelungen dieses Mietvertrages in ihren Verantwortungsbereich fallen. Die Parteien haben alles zu unterlassen, was der Erfüllung der Zertifizierungskriterien entgegenstehen würde. Einzelheiten regelt das Nachhaltigkeitshandbuch. Für Maßnahmen der Instandhaltung/Instandsetzung gelten vorrangig die speziellen Regelungen dieses Mietvertrages.“

Die Regelungsempfehlung 5 sollte noch – klarstellend – um eine Regelung ergänzt werden, die bestimmt, dass die Parteien auch die Instandhaltung und Instandsetzung an den Anforderungen der bestehenden Zertifizierung ausrichten werden. Hierzu dienen die folgenden Regelungsempfehlungen 6a und 6b. Dabei sind im Prinzip zwei Gestaltungsvarianten denkbar: Die Regelungsempfehlung 6a enthält eine statische Regelung, bei der nur die Erhaltung des Status Quo der Zertifizierung angestrebt wird. Die Regelungsempfehlung 6b geht darüber hinaus, indem sie eine dynamische, auf die Erfüllung künftiger (höherer) Zertifizierungsanforderungen abzielende Verpflichtung begründet.



Regelungsempfehlung 6a: Statische Variante **(Zertifizierung liegt bereits vor):**

„Im Rahmen ihrer jeweiligen Verpflichtungen zur Instandhaltung und Instandsetzung nach diesem Mietvertrag haben die Parteien jeweils auch alles Notwendige zur Beibehaltung sämtlicher Voraussetzungen, deren Erfüllung für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist (die „Zertifizierungskriterien“), zu tun. Die Parteien sind jedoch nicht verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um etwaige künftige (insbesondere strengere) Voraussetzungen zu erfüllen, deren Vorliegen in Zukunft für die Neuerteilung eines [Bezeichnung des einschlägigen Zertifikats] Zertifikats in [Bezeichnung der einschlägigen Zertifikatsklasse, z.B. Gold] erforderlich sein könnte.“

Regelungsempfehlung 6b: Dynamische Variante **(Zertifizierung liegt bereits vor):**

„Im Rahmen ihrer jeweiligen Verpflichtungen zur Instandhaltung und Instandsetzung nach diesem Mietvertrag haben die Parteien jeweils auch alles Notwendige zur Beibehaltung sämtlicher Voraussetzungen, deren Erfüllung für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist (die „Zertifizierungskriterien“), zu tun. Die Parteien sind darüber hinaus auch verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um etwaige künftige (insbesondere strengere) Voraussetzungen zu erfüllen, deren Erfüllung in Zukunft für die Erteilung eines [Bezeichnung des einschlägigen Zertifikats] Zertifikats in [Bezeichnung der einschlägigen Zertifikatsklasse, z.B. Gold] erforderlich sein könnte, um so das Mietobjekt an künftige Veränderungen der Voraussetzungen für die Erteilung eines [Bezeichnung des einschlägigen Zertifikats] Zertifikats in [Bezeichnung der einschlägigen Zertifikatsklasse, z.B. Gold] anzupassen; diese Verpflichtung gilt nicht, soweit dies der jeweiligen Partei wirtschaftlich unzumutbar ist; im Übrigen gilt diese Verpflichtung nur für den Zeitraum von [•] Jahren nach Abschluss des Mietvertrages. In jedem Fall sind die Parteien jedoch während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet, alles Notwendige für die Beibehaltung sämtlicher Voraussetzungen, deren Erfüllung für die erstmalige Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist, zu tun.“

Regelungsempfehlungen

Im Folgenden werden ergänzend weitere Regelungsempfehlungen für den Fall, dass eine Zertifizierung bei Abschluss des Mietvertrages bereits vorliegt, vorgestellt.



Regelungsempfehlung 7 **(Zertifizierung liegt bereits vor):**

„Der Vermieter darf die Zustimmung zu Ein- und Umbauten des Mieters verweigern, wenn diese zu einer Gefährdung der für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung zu erfüllenden Kriterien führen.“



Regelungsempfehlung 8 **(Zertifizierung liegt bereits vor):**

„Sobald der Mieter Schäden am Mietobjekt bemerkt, die die Beibehaltung der Kriterien gefährden, deren Erfüllung für die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich gewesen ist, hat er diese Schäden dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. § 536c BGB bleibt unberührt.“

Schließlich sollte bei einer bereits vorhandenen Zertifizierung dem Vermieter ausdrücklich das Recht eingeräumt werden, künftig Maßnahmen zur Erlangung einer besseren Zertifizierung durchführen zu können. Dabei bietet es sich an, bei der nachfolgenden Regelungsempfehlung im Mietvertrag auf die Regelung zu „grünen“ Modernisierungsmaßnahmen zu verweisen (siehe Abschnitt VI. der Regelungsempfehlungen, insbesondere auch zur Kostentragung) und eine zumindest entsprechende Geltung dieser Regelung für den Fall des „Zertifizierungs-Upgrades“ zu vereinbaren.



Regelungsempfehlung 9

(Zertifizierung liegt bereits vor):

„Der Vermieter ist unbeschadet des § 554 BGB berechtigt, am Mietobjekt Maßnahmen durchzuführen, die erforderlich sind, um die bestehende Zertifizierung durch eine Zertifizierung höherer Stufe zu ersetzen. Soweit diese Maßnahmen Flächen betreffen, die exklusiv durch den Mieter genutzt werden, ist die Durchführung der Maßnahmen mit dem Mieter abzustimmen.“

Maßnahmen nach vorstehender Regelung hat der Vermieter so auszuführen, dass der Geschäftsbetrieb des Mieters möglichst gering beeinträchtigt wird, soweit die Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Kosten der Maßnahme führt. Rechte und Ansprüche des Mieters (insbesondere Mietminderung, Schadensersatz, Kündigung) bestehen wegen der Durchführung solcher Maßnahmen nicht.“

Nicht zuletzt kann geregelt werden, dass ein durch schuldhafte Handlungen einer Partei verursachter Wegfall der Zertifizierungsvoraussetzungen ein außerordentliches Kündigungsrecht für die andere Partei begründen kann.



Regelungsempfehlung 10

(Zertifizierung liegt bereits vor):

„Die Parteien vereinbaren, dass ein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses insbesondere auch vorliegt, wenn schuldhafte Handlungen oder Unterlassungen der anderen Partei dazu führen, dass die Kriterien, deren Erfüllung Voraussetzung für die Erteilung der vorhandenen Zertifizierung war, ganz oder teilweise nicht mehr erfüllt werden. Ein Kündigungsrecht besteht in diesem Fall jedoch nur, wenn die kündigende Partei der anderen Partei erfolglos eine angemessene Frist zur Unterlassung bzw. Vornahme der Handlung bestimmt hat.“

Ist das Mietobjekt bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht zertifiziert, wird eine Zertifizierung aber angestrebt, sind entsprechend angepasste Regelungen erforderlich. Dies bietet sich insbesondere in Fällen der Vorvermietung und/oder in Fällen an, in denen bei Abschluss des Mietvertrages erst eine „Vorzertifizierung“ vorliegt. Ergänzend zu den nachfolgenden Regelungen sollten aber auch in diesem Fall die Regelungsempfehlungen 4 bis 10 berücksichtigt werden, da sie mit Erteilung der Zertifizierung relevant werden.

Regelungsempfehlungen



Regelungsempfehlung 11

(Zertifizierung liegt noch nicht vor, wird aber angestrebt):

„Der Vermieter wird das Mietobjekt nach dem Zertifizierungssystem der [Bezeichnung der einschlägigen Zertifizierungsorganisation, wobei auch mehrere in Betracht kommende Zertifizierungsorganisationen genannt werden können] bewerten lassen. Der Vermieter strebt dabei an, als Ergebnis dieser Bewertung für das Mietobjekt bis spätestens zum [Datum] das [Bezeichnung des einschlägigen Zertifikats] Zertifikat in [Bezeichnung der einschlägigen Zertifikatsklasse, z.B. Gold; alternativ kann auch eine „Mindestklasse“ genannt werden] zu erhalten.“

Es bietet sich an, eine Rechtsfolge für den Fall vorzusehen, dass es nicht zu der angestrebten Zertifizierung kommt. An die Nichterteilung des angestrebten Zertifikats knüpft die nachfolgende Regelungsempfehlung 12 die denkbar schärfste Rechtsfolge, nämlich ein Sonderkündigungsrecht des Mieters. Es sollte im Einzelfall unbedingt genau überlegt werden, ob dieses scharfe Schwert (dessen Verfügbarkeit auch von dem Verhalten eines Dritten, nämlich der Zertifizierungsstelle, abhängt) sachgerecht ist, oder ob nicht mildere Regelungen (z.B. Herabsetzung der Miete, solange keine Zertifizierung erfolgt ist) angemessen sind. Alternativ oder ergänzend sollte auch erwogen werden, jedenfalls für den Fall, dass zwar nicht das angestrebte, aber immerhin ein Zertifikat niedrigerer Stufe erteilt wird, eine mildere Rechtsfolge vorzusehen.



Regelungsempfehlung 12

(Zertifizierung liegt noch nicht vor, wird aber angestrebt):

„Für den Fall, dass für das Mietobjekt nicht bis zum [Datum] die angestrebte Zertifizierung erteilt wird, ist der Mieter zur außerordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages mit gesetzlicher Frist berechtigt. Die Kündigung kann innerhalb von [•] Wochen seit Kenntnis oder grobfahrlässiger Unkenntnis vom Eintritt der Kündigungsvoraussetzungen erklärt werden. Das Kündigungsrecht besteht nicht, wenn der Vermieter alles seinerseits Erforderliche zur Erteilung des Zertifikats getan hat. Das Kündigungsrecht erlischt, wenn die angestrebte Zertifizierung zwar nach dem [Datum], aber vor Zugang der Kündigungserklärung erteilt wird.“

Schließlich sollten auch in dem Fall, in dem bei Abschluss des Mietvertrages keine Zertifizierung vorliegt und eine solche auch nicht konkret angestrebt wird, Regelungen im Hinblick auf eine etwaige künftige Zertifizierung vorgesehen werden. Auch bei Verwendung der nachfolgenden Regelungsempfehlung 13 sollten zumindest die Regelungsempfehlungen 5 bis 10 vereinbart werden, da sie im Fall einer etwaigen zukünftigen Zertifizierung relevant werden. Die zusätzliche Vereinbarung der (hier freilich auf die künftige Zertifizierung abstellenden) Regelungsempfehlung 4 ist zwar ebenfalls möglich, sollte aber gut überlegt werden, weil sie den Vermieter davon abhalten könnte, überhaupt künftig eine Zertifizierung anzustreben.



Regelungsempfehlung 13

(Zertifizierung liegt nicht vor, künftige Zertifizierung offen):

„Der Vermieter ist berechtigt, am Mietobjekt Maßnahmen durchzuführen, die erforderlich sind, um eine erstmalige Zertifizierung des Mietobjektes nach dem Zertifizierungssystem der [Bezeichnung der einschlägigen Zertifizierungsorganisation, wobei auch mehrere in Betracht kommende Zertifizierungsorganisationen genannt werden können] oder einem vergleichbaren Zertifizierungssystem zu erlangen. Soweit diese Maßnahmen Flächen betreffen, die exklusiv durch den Mieter genutzt werden, ist die Durchführung der Maßnahmen mit dem Mieter abzustimmen.“

Maßnahmen nach vorstehender Regelung hat der Vermieter so auszuführen, dass der Geschäftsbetrieb des Mieters möglichst gering beeinträchtigt wird, soweit die Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Kosten der Maßnahme führt. Rechte und Ansprüche des Mieters (insbesondere Mietminderung, Schadensersatz, Kündigung) bestehen wegen der Durchführung solcher Maßnahmen nicht.“

Regelungsempfehlungen

Natürlich muss für den Fall, dass der Vermieter sich künftig um die Erlangung einer Zertifizierung bemühen sollte, eine „unterstützende“ Handlungspflicht des Mieters vorgesehen werden. Um aber unangemessene Härten zu vermeiden, wird in der folgenden Regelungsempfehlung 14 vorgeschlagen, die Handlungspflicht des Mieters durch das – freilich im Einzelfall auslegungsbedürftige – Kriterium der Zumutbarkeit zu begrenzen. Alternativ wäre es möglich, die Handlungspflicht des Mieters durch Vereinbarung einer Kostenobergrenze zu deckeln (z.B.: „...wobei der Mieter nur zu solchen Maßnahmen verpflichtet ist, die für den Mieter, bezogen auf die verbleibende Restlaufzeit des Mietvertrages, eine Kostenlast von nicht mehr als [•] auslösen.“ – dabei kann zur Bemessung der Deckelung ein konkreter Betrag oder ein Prozentsatz der während der verbleibenden Laufzeit zu zahlenden Nettokaltmiete vereinbart werden).



Regelungsempfehlung 14

(Zertifizierung liegt nicht vor, künftige Zertifizierung offen):

„Für den Fall, dass der Vermieter beabsichtigen sollte, das Mietobjekt nach dem Zertifizierungssystem der [Bezeichnung der einschlägigen Zertifizierungsorganisation, wobei auch mehrere in Betracht kommende Zertifizierungsorganisationen genannt werden können] oder einem vergleichbaren Zertifizierungssystem bewerten zu lassen, hat der Mieter alles Notwendige zur erstmaligen Erfüllung sämtlicher Kriterien, deren Erfüllung für die Erteilung der angestrebten Zertifizierung erforderlich ist, zu tun. Dies gilt nur im Hinblick auf diejenigen Zertifizierungskriterien, die nach den allgemeinen Regelungen dieses Mietvertrages in den Verantwortungsbereich des Mieters fallen und nur, soweit dies dem Mieter zumutbar ist.“

greenLease

Nutzung und Bewirtschaftung



III. Allgemeine Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes

Während die folgende Regelungsempfehlung 15 als Generalklausel die allgemeine Verpflichtung der Parteien zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes aufstellt, zielen die Regelungsempfehlungen 16 und 17 auf die Verbesserung der infrastrukturellen Einbindung des Mietobjektes.



Regelungsempfehlung 15:

„Die Parteien sind zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes verpflichtet. Der Mieter hat seine Mitarbeiter zu einer entsprechenden Nutzung des Mietobjektes anzuhalten.“

Ein Aspekt der Nachhaltigkeit einer Immobilie ist auch, in welchem Maß die Nutzer der Immobilie durch besondere ÖPNV-Angebote oder durch Lage und Ausstattung der Immobilie selbst Anreize zur Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel erhalten. Die folgende Regelungsempfehlung 16 verpflichtet den Mieter, seinen Mitarbeitern vergünstigte Monats- oder Jahreskarten für den ÖPNV zur Verfügung zu stellen.



Regelungsempfehlung 16:

„Der Mieter hat jedem Mitarbeiter, dessen Mittelpunkt betrieblicher Betätigung für den Mieter im Mietobjekt liegt, für die Dauer seiner Betriebszugehörigkeit Monats- oder Jahreskarten für die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel zur Verfügung zu stellen. Der Mieter ist berechtigt, von jedem Mitarbeiter einen angemessenen Kostenbeitrag für die dem Mitarbeiter zur Verfügung gestellten Monats- oder Jahreskarten zu erheben. Dieser Kostenbeitrag darf [•] % des regulären Verkaufspreises einer entsprechenden Monats- oder Jahreskarte für die Allgemeinheit nicht überschreiten. Die vorstehenden Sätze finden keine Anwendung auf Mitarbeiter des Mieters, die vom Mieter zur Verfügung gestellte Dienstwagen nutzen.“

In diesen Zusammenhang gehört auch die Bereitstellung attraktiver (z.B. wettergeschützter und/oder abschließbarer) Fahrradstellplätze. Die folgende Regelungsempfehlung 17 verpflichtet den Vermieter, dem Mieter eine ausreichende Zahl (ggf. kostenloser) Fahrradstellplätze zur Verfügung zu stellen. Denkbar wäre auch, dass der Vermieter sich verpflichtet, dem Mieter für jeden seiner Mitarbeiter, dessen Mittelpunkt betrieblicher Betätigung im Mietobjekt liegt, einen Fahrradstellplatz zur Verfügung zu stellen. Wegen der großen jahreszeitlichen Schwankungen der Fahrradnutzung und ggf. betrieblich bedingter Schwankungen der Mitarbeiterzahlen könnte eine solche Regelung allerdings zu Überkapazitäten und/oder kurzfristigen Änderungen des Platzbedarfs führen, auf die der Vermieter nicht angemessen reagieren kann. Eine solche Regelung wird daher nur in Ausnahmefällen sinnvoll sein. Besser dürfte es sein, mit der nach Kriterien des Einzelfalls auszulegenden Formulierung „ausreichende Zahl“ (wie in der folgenden Regelungsempfehlung 17 vorgeschlagen) zu arbeiten. Ergänzend wäre – je nach Objekt – eine Verpflichtung des Vermieters denkbar, für Kleinstwagen oder Motorroller optimierte Parkflächen (einschließlich Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge („Stromtankstellen“), siehe hierzu auch die Regelungsempfehlung 31) herzustellen.



Regelungsempfehlung 17:

„Der Vermieter hat dem Mieter eine ausreichende Zahl [kostenloser] Fahrradstellplätze im Bereich des Gesamtobjektes [oder in dessen unmittelbarer Nähe] zur Verfügung zu stellen.“







greenLease
Reinigung und Abfall

IV. Reinigung und Abfall

Die mit Abstand häufigste Maßnahme regelmäßiger Pflege einer Immobilie und gleichzeitig einer der Bereiche, in denen sich Nachhaltigkeitsaspekte ohne Schwierigkeiten in den Mietvertrag einführen lassen, ist die Reinigung. In der Regel ist der Vermieter für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen des Mietobjektes zuständig (wobei er die Kosten hierfür auf die Mieter umlegt) und der Mieter (auf eigene Kosten) für die Reinigung der exklusiv von ihm genutzten Flächen des Mietobjektes. Die nachfolgende Regelungsempfehlung 18 stellt Kriterien auf, die bei der Reinigung zu berücksichtigen sind. Da meist sowohl Vermieter als auch Mieter die Reinigung durch von ihnen beauftragte Dienstleister erledigen lassen, ist in Ziff. 2 der Regelungsempfehlung 18 ausdrücklich die Pflicht zur „Weitergabe“ der Verpflichtungen aus Ziff. 1 an die Reinigungsunternehmen vorgesehen.



Regelungsempfehlung 18:

„Für die Reinigung des Mietobjektes gilt Folgendes:

- Soweit für die Reinigung Reinigungsmittel verwendet werden, muss es sich um ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel (z.B. solche, die mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ oder Umweltsiegeln des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnet sind) handeln. Von mehreren gleich wirksamen Reinigungsverfahren ist das umweltschonendere anzuwenden (z.B. mechanische statt chemische Rohrreinigung), und zwar auch dann, wenn dies zu Mehrkosten führt.
- Diese Vorgaben sind den beauftragten Reinigungsunternehmen entsprechend aufzuerlegen und der jeweils anderen Partei ist die Einhaltung dieser Vorgaben jährlich nachzuweisen (z.B. durch Vorlage von Einkaufsbelegen oder einer schriftlichen Bestätigung der beauftragten Reinigungsunternehmen).“

Die folgende Regelungsempfehlung 19 zielt auf einen nachhaltigen Umgang mit zu entsorgendem Abfall ab, der bei der Nutzung des Mietobjektes anfällt. Bei bestimmten Nutzungen kann es sich anbieten, ergänzend zu der Regelungsempfehlung 19 eine auf früherer Stufe eingreifende Regelung zu vereinbaren, nach welcher bestimmte bei der Nutzung des Mietobjektes anfallende Materialien (z.B. verbrauchte Tonerkartuschen) zur Wiederverwendung an den Hersteller oder sonstige einschlägige Betriebe abzugeben sind.



Regelungsempfehlung 19:

„Bei der Nutzung des Mietobjektes anfallender Abfall im Sinne des § 3 KrW / AbfG ist nach Papier, Glas, Batterien, Energiesparleuchtmitteln, Verpackungsmaterialien mit „Grünem Punkt“ (oder sonstigen, ggf. künftig allgemein eingeführten Trennsystemen zugeordneten Materialien), organischem Abfall und sonstigem Abfall zu trennen und zu entsorgen, wobei eine etwa weitergehende heute bestehende oder künftig eingeführte gesetzliche Pflicht zur Behandlung von Abfall vorrangig zu beachten ist. Der Vermieter ist berechtigt, die Lagerung nicht nach dieser Maßgabe getrennten Abfalls zu untersagen. Der Vermieter hat für das Gesamtobjekt insgesamt und der Mieter für das Innere des Mietobjektes Müllsammelsysteme vorzuhalten, die die getrennte Sammlung und Entsorgung des Abfalls nach Satz 1 ermöglichen.“

Wenn der Mieter Einfluss auf die Menge des von ihm verursachten Abfalls nehmen kann (z.B. durch Verwendung von Mehrwegverpackungen o.ä.), kann die Aufnahme der folgenden Regelungsempfehlungen 20 und 21 sinnvoll sein (für die entsprechende Erfassung von Verbrauchswerten siehe die Regelungsempfehlungen 40 und 41).



Regelungsempfehlung 20:

„Der Mieter hat den Vermieter bis zum [Datum] jedes Jahres über Art und Menge des im Bereich des Mietobjektes im Vorjahreszeitraum angefallenen Abfalls unaufgefordert schriftlich zu informieren. Der Mieter ist damit einverstanden, dass der Vermieter diese Informationen anderen Mietern des Gesamtobjektes unter Beachtung einschlägiger gesetzlicher Datenschutzanforderungen übermittelt.“



Regelungsempfehlung 21:

„Der Mieter hat für das erste volle Kalenderjahr nach Mietbeginn die während dieses Zeitraums durch den Mieter im Mietobjekt verursachte Abfallmenge zu erfassen und dem Vermieter nachzuweisen. Der Mieter hat für die Folgejahre diese Abfallmenge nicht [Alternativ: um nicht mehr als [•] %] zu überschreiten („maximale Jahresabfallmenge“).“



CAUTION



WET FLOOR

SORTIERCENTER

SORTIERCENTER

SORTIERCENTER



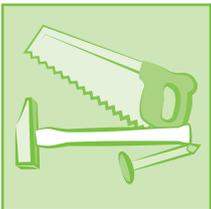
greenLease

Ausstattung des Mietobjektes

V. Ausstattung und Baumaßnahmen des Mieters

Oftmals führen Mieter von Geschäfts-/Büroraum mehr oder weniger umfangreiche Maßnahmen des Innenausbau in eigener Verantwortung durch oder statten das Mietobjekt mit verschiedenen Einbauten und technischer Ausrüstung aus, die sie für ihren Betrieb benötigen. Die folgende Regelungsempfehlung 22 zielt auf eine mit den Grundsätzen nachhaltiger Nutzung des Mietobjektes möglichst gut zu vereinbarende Ausführung solcher Maßnahmen ab.

Wollen die Parteien sogar noch über den Regelungsgehalt der folgenden Regelungsempfehlung 22 hinausgehen, könnte sich der Mieter dazu verpflichten, (ggf. ergänzend zu einer etwa erfolgten Zertifizierung des Gebäudes im Übrigen) den Mieterausbau zertifizieren zu lassen. Dies könnte sich insbesondere in solchen Fällen anbieten, in denen der Vermieter dem Mieter nicht viel mehr als einen „veredelten Rohbau“ zur Verfügung stellt und der Mieter den Innenausbau des Mietobjektes weitgehend selbst besorgt, wie es z.B. oft bei Einkaufszentren der Fall ist. In diesem Zusammenhang werden ergänzend zu den für eine durch den Vermieter erlangte Zertifizierung des Gebäudes geltenden Regelungsempfehlungen mehr oder weniger spiegelbildliche Regelungen zweckmäßig sein.



Regelungsempfehlung 22:

„Soweit der Mieter berechtigt oder verpflichtet ist, bauliche Veränderungen des Mietobjektes vorzunehmen und/oder das Mietobjekt mit Einbauten und/oder fest installierten Einrichtungen und Anlagen zu versehen (nachfolgend zusammengefasst „Mieterausstattung“), gilt Folgendes:

- Der Vermieter darf die Zustimmung zur Mieterausstattung verweigern, wenn die Mieterausstattung mit einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes unvereinbar ist.
- Der Mieter hat im Rahmen der Mieterausstattung ausschließlich emissionsfreie (soweit nicht möglich: emissionsarme), auf Grundlage einer Lebenszyklusbetrachtung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen und durch die Mieterausstattung verursachte, negative Auswirkungen auf den Energieverbrauch und die Klimatisierung des Gesamtobjektes und/oder des Mietobjektes soweit möglich und wirtschaftlich zumutbar zu vermeiden. Als zulässige Materialien gelten insbesondere mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, dem Europäischen Umweltzeichen, dem „FSC“-Siegel oder Umweltsiegeln des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnete Materialien.

- Soweit derartige negative Auswirkungen unvermeidbar sind, hat der Mieter diese Auswirkungen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Erwerb regulierter Emissionszertifikate zur Kompensation von CO²-Emissionen) auszugleichen und dies dem Vermieter nachzuweisen.
- Der Vermieter erteilt bereits jetzt seine Zustimmung zum Einbau einer solchen Mieterausstattung, die der Einsparung von End- oder Primärenergie oder Wasser und/oder der effizienteren Nutzung von Energie und/oder der nachhaltigen Produktion der verwendeten Energie zu dienen bestimmt oder sonst geeignet ist, die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu fördern. [•] bleibt unberührt.
- Der Mieter ist berechtigt, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieterausstattung im Mietobjekt zu belassen und den früheren Zustand nicht wiederherzustellen, soweit die Mieterausstattung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes dient.“

Alternativ zu der in Ziff. 2 der Regelungsempfehlung 22 vorgesehenen „Positivliste“ der zulässigen Materialien (diese könnte neben den in der Regelung genannten Beispielen z.B. folgende Positionen umfassen: Anstriche, Beschichtungen und Klebmittel im Innenbereich mit einem VOC-Gehalt von weniger 15 (Gew.)%; Bodenbelagklebstoffe der Gruppen „Emi Code EC 1“ oder „RAL-ZU 113 Emissionsarme Bodenbelagklebstoffe und andere Verlegewerkstoffe“; textile Bodenbeläge mit dem Umweltzeichen RAL-ZU 128 oder dem GUT-Signet; hölzerne Bodenbeläge mit dem Umweltzeichen RAL-ZU 38; elastische Bodenbeläge mit dem Umweltzeichen RAL-ZU 120; emissionsarme Bodenbeläge mit dem Umweltzeichen RAL-ZU 76; schadstoffarme Lacke mit dem Umweltzeichen RAL-ZU 12a) ist auch denkbar, eine „Negativliste“ solcher Materialien aufzunehmen, deren Benutzung jedenfalls unterbunden werden soll (mögliche Beispiele: nicht FSC-zertifiziertes Tropenholz; Polyurethanversiegelung des GIS-Codes DD1 und DD2; Polyurethansysteme der GIS-Codes PU 30/50/60; Epoxidharzprodukte der GIS-Codes RE 2.5 und 4.9; Verlegewerkstoffe/Klebstoffe der GIS-Codes D 6/7, RU 4, S1-S6; Öle/Wachse der GIS-Codes Ö 60/70; Lacke mit Pigmenten oder Sikkativen mit Blei, Cadmium, Chrom VI und deren Verbindungen; teilhalogenierte oder halogenierte Kältemittel).

Regelungsempfehlungen

In Ziff. 4 der Regelungsempfehlung 22 ist ein Verweis auf diejenige Regelung des Mietvertrages aufzunehmen, in der die Regelungsempfehlung 5 – also die Regelung, nach welcher der Mieter keine „zertifizierungsgefährdenden“ Maßnahmen durchführen darf – eingeführt wurde.

Die Ziff. 5 der Regelungsempfehlung 22 schließlich befreit den Mieter von der – regelmäßig kostenintensiven – Rückbauverpflichtung, soweit es sich um „grüne“ Mieterausstattung handelt. Durch diese Befreiung von der Rückbauverpflichtung soll eine etwaige Hemmschwelle zum Einbau nachhaltiger, ressourcenschonender Mieterausstattung herabgesetzt werden.





 **green**Lease
Baumaßnahmen des Vermieters

VI. Baumaßnahmen des Vermieters

Einen Kernbereich dessen, was einen Mietvertrag „grün“ werden lässt, hat der Gesetzgeber für den Bereich der Wohnraummiete bereits selbst geregelt: Das Recht des Vermieters, das Mietobjekt energetisch zu modernisieren und dem Mieter dafür die Kosten teilweise aufzubürden. Dies ist eines der wohl wichtigsten Instrumente zur „Ökologisierung“ eines Objektes, da der Vermieter dieses so auch während der Mietzeit an die sich stets verändernden ökologischen Möglichkeiten anpassen kann. Dies gilt gerade bei den in Deutschland üblichen, gemessen an manchen anderen Ländern durchaus langen Vertragslaufzeiten. Die folgenden Regelungsempfehlungen haben das Ziel, dieses Prinzip für den Bereich der Geschäftsraummiete auf privat-autonomer Basis einzuführen.

Den Einstieg bildet die Regelungsempfehlung 23, die dem Vermieter das – ohne eine solche Regelung bei der Gewerberaummiete nicht ohne weiteres bestehende – Recht einräumt, „grüne“ Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, und zwar insbesondere ohne eine Mietminderung in Kauf nehmen zu müssen. Die Regelungsempfehlung 23 geht damit über die für den Bereich des Wohnraummietrechts bestehende ähnliche Regelung des § 554 Abs. 1. 2 BGB hinaus. Auf den Ausschluss weiterer Rechte des Mieters (insbesondere eines etwaigen Rechts auf Ersatz eines durch die Modernisierungsmaßnahmen dem Mieter entstandenen Schadens) ist im Interesse einer möglichst ausgewogenen Regelung dagegen bewusst verzichtet worden.



Regelungsempfehlung 23:

„Der Vermieter ist berechtigt, am Mietobjekt Maßnahmen durchzuführen, die der Einsparung von End- oder Primärenergie und/oder Wasser und/oder der effizienteren Nutzung von Energie und/oder der nachhaltigeren Produktion der verwendeten Energie zu dienen bestimmt oder sonst geeignet sind, die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu fördern. Derartige Maßnahmen hat der Mieter zu dulden, ein Anspruch auf Mietminderung ist insoweit ausgeschlossen; sonstige Rechte des Mieters bleiben unberührt.“

Als Korrektiv dieses Rechts des Vermieters, jederzeit „grüne“ Modernisierungen durchführen zu können, dienen die folgenden Regelungsempfehlungen 24 und 25, die sicherstellen, dass berechnete Interessen des Mieters bei „ob“ und „wie“ der Durchführung „grüner“ Modernisierungen angemessen berücksichtigt werden.



Regelungsempfehlung 24:

„Eine Duldungspflicht des Mieters besteht nicht, soweit die Durchführung der Maßnahmen für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters, anderer Mieter des Gebäudes und dem Streben der Parteien nach einer möglichst nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters [und die zu erwartende Mieterhöhung] zu berücksichtigen. [Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn das Mietobjekt lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er für nachhaltig bewirtschaftete, vergleichbare Objekte allgemein üblich ist.]“

Die in eckigen Klammern stehenden Teile der Regelungsempfehlung 24 sind nur bei Vereinbarung des Rechts zur Mieterhöhung bei „grünen“ Modernisierungen (siehe Regelungsempfehlungen 26 und 27) erforderlich.



Regelungsempfehlung 25:

„Maßnahmen nach vorstehender Regelung hat der Vermieter so auszuführen, dass der Geschäftsbetrieb des Mieters möglichst gering beeinträchtigt wird, soweit die Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Kosten der Maßnahme führt.“

Die folgende Regelungsempfehlung 26 ist eine optionale, allerdings empfohlene Regelung. Denn Vermieter werden kaum motiviert sein, Investitionsmaßnahmen durchzuführen, wenn sie allein die Kosten tragen müssen, der Ertrag in Form der Einsparung von Wasser- und Energiekosten oder in Form der nachhaltigen Energiegewinnung aber in erster Linie dem Mieter zugute kommt, indem sich seine Nebenkosten reduzieren. Das Gesetz regelt für den Bereich des Wohnraummietrechts die Möglichkeit des Vermieters, Investitionen in das vermietete Objekt vorzunehmen, unter anderem um Einsparungen von Energie oder Wasser zu bewirken (§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB), und die dadurch entstehenden Kosten auf den Mieter zumindest teilweise umzulegen (§ 559 Abs. 1 BGB). Da aus der Perspektive des Umweltschutzes wenig einleuchtend ist, warum der Vermieter von Wohnraum zwar durchaus, der Vermieter von Geschäftsraum aber gerade nicht berechtigt sein soll, die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen, die nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, teilweise auf den Mieter umzulegen, wird hier die Aufnahme einer entsprechenden vertraglichen Regelung empfohlen.

Regelungsempfehlungen



Regelungsempfehlung 26:

„Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der jährlichen Miete um [•] vom Hundert der für die Durchführung dieser Maßnahmen aufgewendeten Kosten zu verlangen. Sind die Maßnahmen für mehrere von verschiedenen Mietern exklusiv genutzte Flächen und/oder für Gemeinschaftsflächen durchgeführt worden, sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Soweit die Maßnahmen durch die öffentliche Hand gefördert werden, sind entsprechende Förderbeträge bei der Berechnung in Abzug zu bringen. §§ 559a, 559b BGB finden entsprechende Anwendung; die Anwendung des § 561 BGB ist ausgeschlossen. Die in [•] dieses Mietvertrages geregelte Wertsicherung der Miete bleibt unberührt.“

Bei der nachfolgenden Regelungsempfehlung 27 handelt es sich um eine Alternative zur Regelungsempfehlung 26. Der Schlüssel für die Umlage der Modernisierungskosten ist natürlich in erster Linie kaufmännisch zu verhandeln und ein Kern des Green Lease. Als Anknüpfungspunkte sind einerseits – wie vom Gesetzgeber im Bereich des Wohnraummietrechts vorgesehen – die Kosten der Investitionsmaßnahmen denkbar (Regelungsempfehlung 26), oder andererseits die Kostenersparnis zugunsten des Mieters durch einen geringeren Energie- und Wasserverbrauch (Regelungsempfehlung 27). Vorzugswürdig scheint die erste Möglichkeit (Regelungsempfehlung 26), da die Kostenersparnis nicht leicht zu bestimmen sein wird, da zu ihrer Feststellung letztlich ein Durchschnittswert über mehrere Jahre zu nehmen wäre; dies wäre schwer handhabbar.

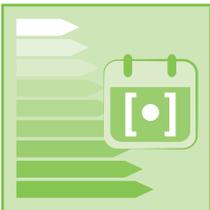


Regelungsempfehlung 27

(Alternative zu Regelungsempfehlung 26):

„Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der jährlichen Miete um [•] vom Hundert desjenigen Betrags zu verlangen, den der Mieter aufgrund der Maßnahmen im Rahmen der Nebenkosten oder im Rahmen der vom Mieter direkt zu tragenden Kosten der laufenden Bewirtschaftung des Mietobjektes voraussichtlich jährlich (ermittelt bezogen auf das erste volle, der Fertigstellung der Maßnahme folgende Kalenderjahr) einspart. Die voraussichtliche Ersparnis wird im Streitfall durch einen durch die Industrie- und Handelskammer [•] bestimmten, öffentlich bestellten Sachverständigen bestimmt.“

Nach derzeitiger Rechtsprechung ist der Vermieter gegenüber dem Mieter nicht verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit in einem dem EnEG und der EnEV in ihrer jeweils aktuellen Fassung entsprechenden Zustand zu halten. Um dem Vermieter einen Anreiz zu geben, dies doch zu tun, sollte zumindest die entsprechende Geltung der „Kostenbeteiligungsregelungen“ für ökologische Modernisierungen vereinbart werden.



Regelungsempfehlung 28 (ergänzend zu Regelungsempfehlung 26 bzw. 27):

„Die Bestimmungen der Regelungsempfehlung 26 bzw. 27 gelten entsprechend für den Fall, dass der Vermieter das Mietobjekt und/oder das Gesamtobjekt an während der Mietzeit erhöhte Anforderungen des EnEG und/oder der EnEV oder darüber hinausgehend anpassen sollte.“

Ergänzend zu den Regelungsempfehlungen 23ff., jedenfalls aber dann, wenn diese Regelungsempfehlungen nicht umgesetzt werden können, sollten zumindest die folgenden Regelungsempfehlungen 29 und 30 berücksichtigt werden.



Regelungsempfehlung 29:

„Im Fall etwaiger künftiger Modernisierungen des Mietobjektes wird sich der Vermieter nach besten Kräften darum bemühen, eine dem dann bestehenden Stand der Technik entsprechende und eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes ermöglichende Ausstattung des Mietobjektes herzustellen.“



Regelungsempfehlung 30:

„Im Fall etwaiger künftiger Baumaßnahmen auf Außenflächen des Mietobjektes wird sich der Vermieter nach besten Kräften darum bemühen, eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung zu erreichen (z.B. durch Einbau von Gittersteinen).“

Regelungsempfehlungen

Insbesondere bei der Vermietung älterer, noch nicht revitalisierter Bestandsobjekte kann sich – ergänzend oder alternativ zu den Regelungsempfehlungen 29 und 30 – eine konkrete Regelung künftig auszuführender „Upgrades“ der Gebäudesubstanz anbieten. Art und Umfang der Maßnahmen sind in erster Linie abhängig von Alter, Zustand und technischer Auslegung des Gesamtobjektes sowie Art der Nutzung, so dass hier keine allgemeine Regelungsempfehlung erfolgen kann. Eine denkbare Maßnahme wäre z.B. der Einbau „intelligenter“ Verbrauchserfassungsgeräte, die eine ständige Überwachung und Auswertung der Verbräuche von elektrischer Energie, Gas, Wasser etc. erlauben, was u.a. im Hinblick auf die Regelungen der Abschnitte VIII. und IX. sinnvoll sein kann. Ein weiteres denkbare Beispiel wäre die Verpflichtung des Vermieters, das Mietobjekt innerhalb einer bestimmten Frist mit sog. „Stromtankstellen“ auszustatten, so dass zumindest für eine bestimmte Anzahl vom Mieter angemieteter Kfz-Stellplätze eine Möglichkeit zur Aufladung von Elektrofahrzeugen geschaffen wird. Der Vermieter sollte dabei berechtigt sein, die „Stromtankstellen“ mit einem System zur Gebührenerhebung zu versehen; durch für die Nutzung der „Stromtankstellen“ etwa verlangte Gebühren sollte der Vermieter jedoch keinen Gewinn erzielen dürfen. Weitere denkbare Beispiele: Einbau von Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung und von thermischen Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung, Begrünung vorhandener Flachdächer etc.



Regelungsempfehlung 31:

„Der Vermieter hat zum Zweck der Erhöhung der Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit des Mietobjektes die folgenden Maßnahmen bis zum jeweils angegebenen Zeitpunkt auf eigene Kosten durchzuführen:

[Maßnahmenkatalog]“



 **green**Lease
Schönheitsreparaturen

Regelungsempfehlungen

VII. Schönheitsreparaturen

Auch im Bereich des Gewerberaummietrechts ist die Möglichkeit, den Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen zu verpflichten, eingeschränkt. Wenn schon nicht vollständig auf eine Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verzichtet werden soll (denkbar ist z.B., lediglich den Vermieter von der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen zu befreien und dem Mieter freizustellen, ob er selbst Schönheitsreparaturen vornimmt oder nicht), so sollte in einem Green Lease zumindest der Bedarf für Schönheitsreparaturen maßvoll ermittelt und ein nachhaltiger Qualitätsstandard für etwa auszuführende Schönheitsreparaturen vereinbart werden. Hierzu dient die folgende Regelungsempfehlung 32.

Im Rahmen der Regelungsempfehlung 32 kann – so wie auch für die Regelungsempfehlung 22 vorgeschlagen – statt der „Positivliste“ zulässiger Materialien auch eine „Negativliste“ solcher Materialien aufgenommen werden, deren Benutzung jedenfalls nicht erwünscht ist.



Regelungsempfehlung 32:

„Der Bedarf für laufende Schönheitsreparaturen ist maßvoll, und zwar unter besonderer Berücksichtigung des Bestrebens der Parteien um die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu ermitteln. Bei Durchführung der Schönheitsreparaturen hat die zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtete Partei ausschließlich emissionsfreie (soweit nicht möglich: emissionsarme), auf Grundlage einer Lebenszyklusbetrachtung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen. Als zulässige Materialien gelten insbesondere mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, dem Europäischen Umweltzeichen, dem „FSC“-Siegel oder Umweltsiegeln des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnete Materialien.“

Mietverträge über Gewerberaum sehen oft anstelle einer Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen eine Verpflichtung des Mieters zur Endrenovierung bei Beendigung des Mietvertrages vor. Unabhängig von der Frage, ob und in welcher Weise solche Regelungen auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen rechtswirksam vereinbart werden können, sollte in einem Green Lease auch eine etwa vereinbarte Endrenovierung denselben Nachhaltigkeitsmaßstäben unterliegen, die in der Regelungsempfehlung 32 für Schönheitsreparaturen aufgestellt wurden. Hierzu dient die folgende Regelungsempfehlung 33.



Regelungsempfehlung 33:

„Soweit der Mieter nach diesem Mietvertrag zur Endrenovierung verpflichtet ist, ist der Bedarf für eine Endrenovierung maßvoll, und zwar unter besonderer Berücksichtigung des Bestrebens der Parteien um die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu ermitteln. Bei Durchführung der Endrenovierung hat der Mieter ausschließlich emissionsfreie (soweit nicht möglich: emissionsarme), auf Grundlage einer Lebenszyklusbetrachtung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen. Als zulässige Materialien gelten insbesondere mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, dem Europäischen Umweltzeichen, dem „FSC“-Siegel oder Umweltsiegeln des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnete Materialien.“





 **green** Lease
Energie

Regelungsempfehlungen

VIII. Elektrische Energie, Beleuchtung, Elektrogeräte, Kühlung und Wärme

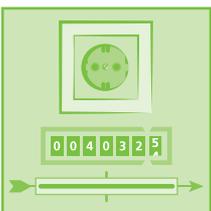
Es liegt nahe, dass ein wesentlicher Aspekt eines Green Lease die Förderung der Nutzung nachhaltiger Energiequellen und eines sparsamen Umgangs mit Energie bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes ist. Hierzu dienen die folgenden Regelungsempfehlungen 34 bis 39.



Regelungsempfehlung 34:

„Jede Partei hat, soweit sie für das Mietobjekt elektrische Energie bezieht, diese ausschließlich [alternativ: zu mindestens • %] aus erneuerbaren Energiequellen zu beziehen. Als erneuerbare Energiequellen im Sinne dieser Vorschrift gelten Wasserkraft einschließlich der Wellen-, Gezeiten-, Salzgradienten- und Strömungsenergie, Windenergie, solare Strahlungsenergie, Geothermie, Energie aus Biomasse einschließlich Biogas, Deponiegas und Klärgas sowie aus dem biologisch abbaubaren Anteil von Abfällen aus Haushalten und Industrie, sowie sonstige, in einschlägigen Bundesgesetzen etwa künftig als erneuerbare Energiequellen anerkannte Energiequellen.“

Durch die verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten elektrischer Energie besteht bereits eine (mittelbare) Incentivierung energiesparenden Verhaltens des Mieters. In einem Green Lease sollte erwogen werden, darüber hinaus weitere Anreize zum sparsamen Umgang mit elektrischer Energie zu setzen. Hierzu kann die Vereinbarung eines maximalen pro-Kopf Jahresstromverbrauchs dienen, wie in der folgenden Regelungsempfehlung 35 vorgeschlagen. Ob und in welcher Weise ein Verstoß gegen diese Verpflichtung neben allgemeinen gesetzlichen Rechten (insbesondere Ersatz eines etwaigen Schadens, der hier jedoch nicht besonders wahrscheinlich ist) vorliegt, ist insbesondere eine Frage, die sich – wie bei den meisten hier vorgestellten Regelungsempfehlungen – im Zusammenhang mit der Vereinbarung eines allgemeinen Sanktionsmechanismus stellt (siehe hierzu im Einzelnen die Regelungsempfehlung 50).



Regelungsempfehlung 35:

„Der Mieter hat einen Verbrauch von elektrischer Energie von [•] kWh / Jahr für jeden Mitarbeiter, dessen Mittelpunkt betrieblicher Betätigung für den Mieter im Mietobjekt liegt, nicht zu überschreiten („maximaler Mitarbeiter-Jahresstromverbrauch“).“

Die folgende Regelungsempfehlung 36, die die Parteien zur Nutzung energiesparender Leuchtmittel verpflichtet, mag auf den ersten Blick nicht besonders originell anmuten, sollte dennoch – und trotz der fortschreitenden gesetzlichen Einschränkung der Verfügbarkeit energieineffizienter Leuchtmittel – in keinem Green Lease fehlen.



Regelungsempfehlung 36:

„Soweit die Parteien das Mietobjekt mit Leuchtmitteln auszustatten haben, haben sie – soweit technisch möglich – ausschließlich energiesparende Leuchtmittel (insbesondere Kompaktleuchtstoffleuchten oder LED-Leuchten oder zukünftig andere, besonders wenig elektrische Energie verbrauchende Leuchtmittel) zu verwenden.“

Einen Schritt weiter können die Parteien eines Green Lease mit der folgenden Regelungsempfehlung 37 gehen, indem sie vereinbaren, sich zu bemühen, den Einsatz künstlicher Lichtquellen einzuschränken.

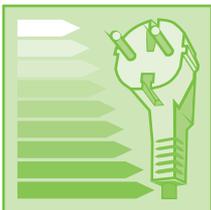


Regelungsempfehlung 37:

„Nach § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes gehört Licht zu den Immissionen und Emissionen, die sich nachteilig auf die Umwelt auswirken können. Als Lichtimmission wird dabei die störende Beeinflussung durch das ausgestrahlte Licht künstlicher Lichtquellen bezeichnet. Zur Konkretisierung hat der Länderausschuss für Immissionsschutz die Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen veröffentlicht. Die Parteien haben, soweit dies unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und des Arbeitsschutzes möglich und mit der Zweckbestimmung von Lichanlagen (insbesondere Werbeanlagen) vereinbar ist, die in dieser Richtlinie in ihrer jeweils geltenden Fassung veröffentlichten Grenzwerte möglichst zu unterschreiten, jedenfalls aber nicht zu überschreiten. Den Parteien ist der Inhalt der Richtlinie bekannt, auf eine Beifügung zu diesem Mietvertrag wird daher verzichtet.“

Die Regelungsempfehlungen 36 und 37 beschränken sich auf den Bereich der Beleuchtung. Denkbar ist auch die Erstreckung ihres Gedankens auf durch den Mieter im Mietobjekt genutzte Elektrogeräte insgesamt. Hierzu dient die folgende Regelungsempfehlung 38.

Regelungsempfehlungen

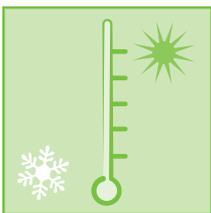


Regelungsempfehlung 38:

„Der Mieter ist berechtigt, innerhalb des Mietobjektes nur solche Elektrogeräte (insbesondere Küchengeräte wie Kaffeemaschinen, Kühlschränke, Spülmaschinen sowie Bürogeräte wie Fotokopierer, Drucker etc.) zu nutzen, die im Zeitpunkt ihrer erstmaligen Aufstellung im Mietobjekt der dann geltenden höchsten [alternativ: mindestens zweithöchsten] Energieeffizienzstufe angehören. Dies gilt nicht, soweit eine Gattung von Elektrogeräten insgesamt am deutschen Markt nur in Ausführungen angeboten wird, die schlechteren als der hier geforderten Energieeffizienzstufe angehören.“

Oft ist es im Interesse der Nachhaltigkeit sinnvoll, auf den Betrieb von Klimaanlage zu verzichten, wenn nicht schon die Zulässigkeit des Betriebes von Klimaanlage gesetzlich eingeschränkt ist (z.B. ist dies in der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen des § 5 Abs. 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes der Fall). Gleichwohl gehört die folgende Regelungsempfehlung 39 zu den Regelungen, die einer besonderen objekt-spezifischen Überprüfung bedürfen. In Einzelfällen kann das Vorhandensein bestimmter Kühlungsrichtungen nämlich für eine Zertifizierung des Mietobjektes sinnvoll sein.

Umgekehrt sollte erwogen werden, durch eine entsprechende Regelung im Green Lease den Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung des Mietobjektes auszubauen.



Regelungsempfehlung 39:

„Die Parteien sind sich darüber einig, dass zur Förderung einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes dieses nicht mit raumlufttechnischen Anlagen zur Kühlung ausgestattet werden soll, sondern vorrangig durch bautechnische oder andere geeignete Maßnahmen auf wirtschaftlich vertretbare Weise eine behagliche Raumtemperatur im Innern des Mietobjektes erreicht werden soll, auch wenn dadurch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich das Mietobjekt auch über 26° Celsius erwärmt.“

Jede Partei hat, soweit sie für die Wärmeversorgung des Mietobjektes zuständig ist, sicherzustellen, dass mindestens [•]% des jährlichen Wärmebedarfs [soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar] durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Als erneuerbare Energien im Sinne dieser Vorschrift gelten die Energien im Sinne des § 2 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes in der bei Abschluss dieses Mietvertrages gültigen Fassung sowie sonstige, in einschlägigen Bundesgesetzen etwa künftig als erneuerbare Energiequellen anerkannte Energiequellen. Etwaige während der Laufzeit dieses Mietvertrages eingeführte strengere gesetzliche Vorgaben zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien gelten vorrangig.“



greenLease

Verbrauch und Emissionen

Regelungsempfehlungen

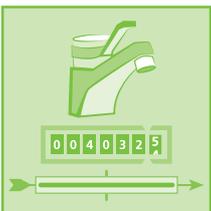
IX. Verbrauch und Emissionen

Insbesondere um den Parteien ein „Benchmarking“ zu ermöglichen, empfiehlt sich die Aufnahme wechselseitiger Informationspflichten über Verbrauchswerte (für die entsprechende Erfassung von Abfallmengen siehe die Regelungsempfehlungen 20 und 21). Dabei kann es sich um den Verbrauch von elektrischer Energie, Gas, Wasser oder sonstiger Energien und Ressourcen handeln. Dazu gehört auch, dass der Vermieter dem Mieter die entsprechenden von den anderen Mietern des Gebäudes erhaltenen Verbrauchswerte mitteilt. Denkbar ist darüber hinaus auch die Erfassung der angefallenen Abfallmenge. Neben dem bloßen „Benchmarking“ sind diese Informationspflichten auch Grundlage einer etwaigen Incentivierung/Pönalisierung des (Nicht-) Erreichens bestimmter Verbrauchsziele.



Regelungsempfehlung 40:

„Die Parteien werden sich gegenseitig bis zum [Datum] jeden Jahres über die in der Anlage [•] zu diesem Mietvertrag genannten Verbrauchswerte des Vorjahreszeitraums unaufgefordert schriftlich informieren. Der Mieter ist damit einverstanden, dass der Vermieter diese Informationen anderen Mietern des Gesamtobjektes unter Beachtung einschlägiger gesetzlicher Datenschutzanforderungen übermittelt.“



Regelungsempfehlung 41:

„Der Mieter hat einen Wasserverbrauch von [•] Kubikmeter / Jahr für jeden Mitarbeiter, dessen Mittelpunkt betrieblicher Betätigung für den Mieter im Mietobjekt liegt, nicht zu überschreiten („maximaler Mitarbeiter-Jahreswasserverbrauch“).“



**greenLease**
Betriebs- und Nebenkosten

X. Betriebs- und Nebenkosten

Auch im Bereich des Gewerberaummietrechts gilt ohne besondere Vereinbarung der Parteien das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, das u.a. besagt, dass der Vermieter bei der Bewirtschaftung des Mietobjektes – soweit er die Kosten der Bewirtschaftung auf den Mieter umlegt – aus mehreren gleich geeigneten Bewirtschaftungsmöglichkeiten in der Regel die kostengünstigste auswählen muss. Damit wäre einem Vermieter beispielsweise verwehrt, etwas teurere, dafür aber umweltfreundliche Reinigungsmittel zur Reinigung des Treppenhauses zu verwenden, wenn günstigere, konventionelle Reinigungsmittel die gleiche Reinigungswirkung haben. Es liegt auf der Hand, dass dieser Grundsatz im Green Lease gewisse Einschränkungen erfahren muss, um dem Vermieter zu ermöglichen, im Sinne des Green Lease bessere – wenn auch vielleicht etwas teurere – Leistungen einzukaufen. Hierzu dient die folgende Regelungsempfehlung 42.



Regelungsempfehlung 42:

„Der Vermieter ist berechtigt, Bewirtschaftungsleistungen, deren Kosten auf den Mieter umgelegt werden, zur Förderung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes, in einer anderen, teureren Art erbringen zu lassen als technisch und ökonomisch zwingend erforderlich; das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot findet daher nur insoweit Anwendung, als dass aus mehreren, gleich geeigneten und unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung gleichwertigen Ausführungsarten, der wirtschaftlicheren Ausführungsart der Vorzug zu geben ist.“

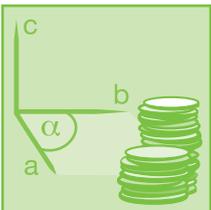
Auch wenn dies für viele Vermieter und Mieter ohnehin eine Selbstverständlichkeit sein mag (und für bestimmte Nebenkosten teilweise auch gesetzlich angeordnet ist), sollte auch und gerade in einem Green Lease eine strikte verbrauchsabhängige Kostenumlage vereinbart werden, um nicht nur dem Verursacherprinzip Rechnung zu tragen, sondern vor allem einen sparsamen Umgang mit Ressourcen zu incentivieren. Eine entsprechende Regelung enthält die Regelungsempfehlung 43.



Regelungsempfehlung 43:

„Die Nebenkosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind ausschließlich nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Im Übrigen bestimmt der Vermieter den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Mieter und unter Beachtung zwingender gesetzlicher Vorschriften, insbesondere unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Mietfläche des Mietobjektes zur Gesamtfläche des Gebäudes.“

Bei der folgenden Regelungsempfehlung 44 handelt es sich um eine optionale, durchaus innovative Regelung, die denjenigen Mieter honorieren soll, der besonders „flächensparsam“ mietet. Es sollte im Einzelfall genau überlegt werden, ob eine solche Regelung angemessen ist, insbesondere weil (i) „flächensparsame“ Mieter ohnehin bereits durch anteilig niedrigere flächenabhängige Nebenkostenumlagen profitieren, d.h. eine darüber hinausgehende überproportionale Honorierung möglicherweise nicht ausgewogen wäre, und (ii) diese Regelung voraussetzt, dass alle Mieter des Gesamtobjektes einen vergleichbaren Pro-Kopf-Flächenbedarf haben, was schon bei Büronutzern unterschiedlicher Branchen oft nicht der Fall sein wird.



Regelungsempfehlung 44:

„Der Vermieter hat vorbehaltlich entgegenstehender, zwingender gesetzlicher Regelungen den in diesem Mietvertrag vereinbarten Umlagemaßstab nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) so zu modifizieren, dass ein – im Vergleich zu anderen Mietern des Gebäudes – besonders ressourcenschonendes Mitarbeiter/Fläche-Verhältnis durch eine verhältnismäßige Herabsetzung der auf den Mieter umzulegenden Nebenkosten honoriert wird und ein – im Vergleich zu anderen Mietern des Gebäudes – Ressourcen besonders stark in Anspruch nehmendes Mitarbeiter/Fläche-Verhältnis zu einer verhältnismäßigen Erhöhung der auf den Mieter umzulegenden Nebenkosten führt. Das Mitarbeiter/Fläche-Verhältnis im Sinne dieser Vorschrift ist das Verhältnis der Zahl der Mitarbeiter, deren Mittelpunkt betrieblicher Betätigung für den Mieter im Mietobjekt liegt, zu der Größe des Mietobjektes.“

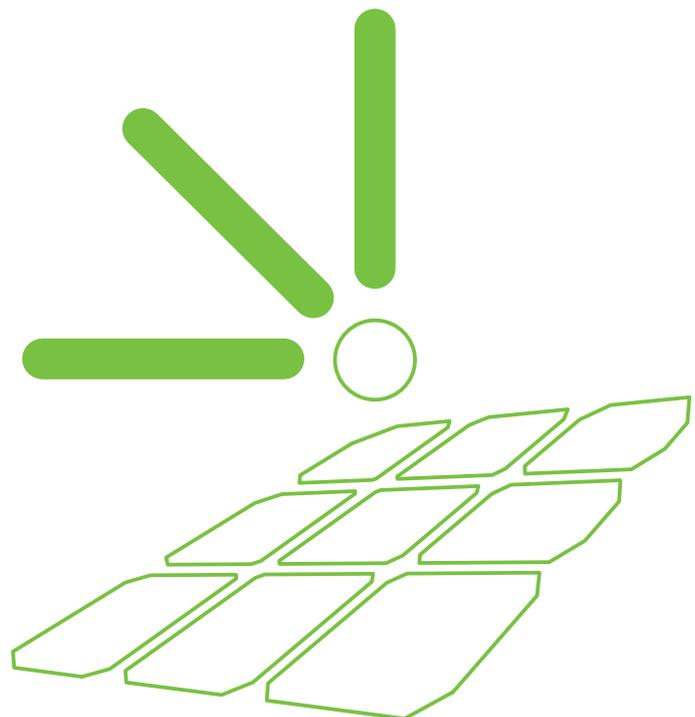
Regelungsempfehlungen

Schließlich kann, wenn die Parteien dies wünschen, in einem Green Lease auch anklagen, wie mit etwaigen künftigen, auf umweltbezogene Aspekte des Mietobjektes bezogenen staatlichen Abgaben (z.B. einer sog. „CO² Abgabe“) umgegangen werden soll. Eine mögliche Art dies zu regeln, enthält die folgende Regelungsempfehlung 45.



Regelungsempfehlung 45:

„Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses eine auf die Energieeffizienz, den Schadstoffausstoß oder sonstige umweltbezogene Aspekte des Mietobjektes bezogene staatliche Abgabe eingeführt werden, werden die Parteien dies zum Anlass nehmen, sich darüber abzustimmen, ob und in welcher Weise eine Verteilung dieser Abgabe im Innenverhältnis der Parteien erfolgen soll. Dabei werden die Parteien insbesondere berücksichtigen, ob durch eine bestimmte Art und Weise der Verteilung im Innenverhältnis die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes gefördert werden kann. Etwaige gesetzliche Regelungen zur Umlagefähigkeit/-pflichtigkeit dieser Abgabe bleiben unberührt.“





 **green**Lease
Nachhaltigkeitshandbuch

Regelungsempfehlungen

XI. Nachhaltigkeitshandbuch

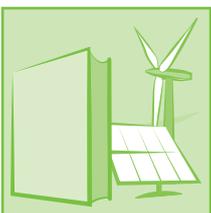
Die folgenden Regelungsvorschläge beziehen sich auf Objekte, bei denen ein „Nachhaltigkeitshandbuch“ vorgesehen ist. Dabei handelt es sich um eine Art „grüne“ Hausordnung, die erläutert, wie das Gesamtobjekt und das Mietobjekt „im Alltag“ nachhaltig zu nutzen und bewirtschaften sind (das Nachhaltigkeitshandbuch kann daher z.B. Hinweise zum Wassersparen, Regelungen zur Nutzung von Zeitschaltuhren, Verpflichtung, den Stand-by-Betrieb elektrischer Geräte auszuschalten, sobald die Aufrechterhaltung des Stand-by-Betriebs für den Mieter nicht mehr zwingend erforderlich ist, vor allem also nach den üblichen, allgemeinen Bürozeiten des Mieters und ähnliche Regelungen enthalten).



Regelungsempfehlung 46:

„Um die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu fördern, hat der Vermieter das als Anlage diesem Mietvertrag beigefügte Nachhaltigkeitshandbuch aufgestellt. Der Vermieter ist berechtigt, den Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuchs in angemessenen Zeitabständen nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) zu ändern. Sollte der Vermieter beabsichtigen, den Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuchs zu ändern, wird er den Mieter rechtzeitig darüber informieren und Vorschläge des Mieters zu Art und Umfang der Änderungen des Nachhaltigkeitshandbuchs entgegennehmen.“

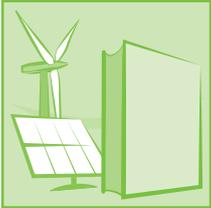
Wenn bei Abschluss des Mietvertrages ein Nachhaltigkeitshandbuch noch nicht vorhanden ist, sollte statt der Regelungsempfehlung 46 – gewissermaßen als „zweitbeste“ Lösung – die folgende Regelungsempfehlung 47 verwendet werden.



Regelungsempfehlung 47:

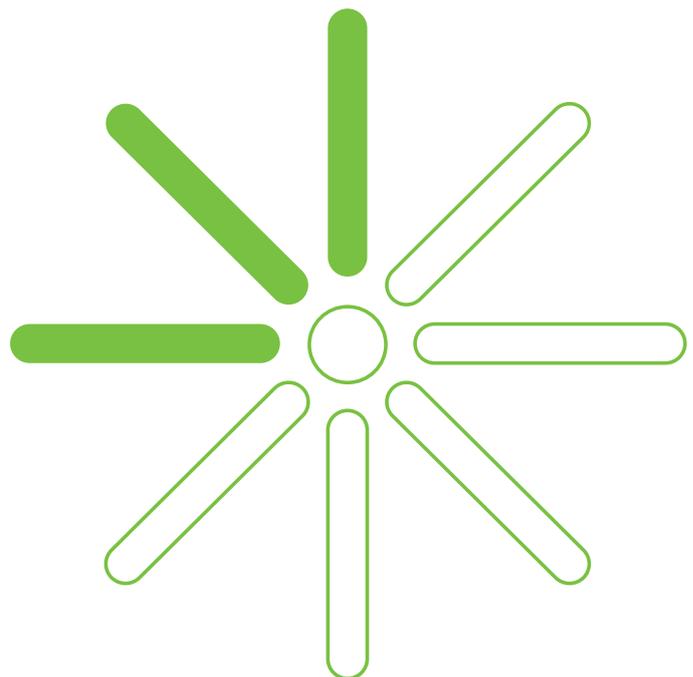
„Um die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu fördern, ist der Vermieter berechtigt, ein Nachhaltigkeitshandbuch aufzustellen und dessen Inhalt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) zu bestimmen. Sollte der Vermieter beabsichtigen, ein Nachhaltigkeitshandbuch aufzustellen, wird er den Mieter rechtzeitig darüber informieren und Vorschläge des Mieters zum Inhalt des Nachhaltigkeitshandbuchs entgegennehmen.“

In jedem Fall sollte mit der folgenden Regelungsempfehlung 48 die Funktion des Nachhaltigkeitshandbuchs und dessen Verhältnis zu den Bestimmungen des Mietvertrages erläutert werden.



Regelungsempfehlung 48:

„In dem Nachhaltigkeitshandbuch wird erläutert, wie das Mietobjekt im Interesse der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung zu nutzen ist. Die im Nachhaltigkeitshandbuch enthaltenen Regelungen sind, soweit sie sich an Nutzer des Mietobjektes richten, Bestandteil dieses Mietvertrages. Der Mieter erkennt diese Regelungen an und hat diese im Rahmen seiner vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjektes zu befolgen. Der Mieter hat seine Mitarbeiter mit den Inhalten des Nachhaltigkeitshandbuchs vertraut zu machen und zur Einhaltung der dort abgegebenen Regelungen anzuhalten. Soweit Regelungen des Nachhaltigkeitshandbuchs mit Regelungen dieses Mietvertrages in Widerspruch stehen sollten, gehen die Regelungen dieses Mietvertrages vor. Der Vermieter ist berechtigt, nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) das Nachhaltigkeitshandbuch zu ändern.“







greenLease
Nachhaltigkeitsausschuss

XII. Nachhaltigkeitsausschuss

Insbesondere bei größeren Objekten mit einer Vielzahl von Mietern kann es sinnvoll sein, ein aus Vermieter- und Mietervertreten bestehendes Gremium zu bilden, das die Umsetzung der „grünen“ Aspekte der mit den Mietern abgeschlossenen Green Leases unterstützt. Einen entsprechenden Vorschlag enthält die Regelungsempfehlung 49.



Regelungsempfehlung 49:

„Die Parteien werden einen aus Vertretern des Vermieters, aller Mieter des Gebäudes und des durch den Vermieter mit der Verwaltung des Gebäudes beauftragten Verwaltungsunternehmens bestehenden Nachhaltigkeitsausschuss bilden, der [quartalsweise/jährlich/nach Bedarf, jedoch mindestens [•]] zusammenkommt.

Der Nachhaltigkeitsausschuss hat die Aufgabe,

- die Einhaltung aller Pflichten der Parteien aus diesem Mietvertrag in Bezug auf die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes (einschließlich der Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Nachhaltigkeitshandbuch) und die Durchsetzung etwaiger für Verstöße vorgesehener Sanktionen zu überwachen;
- die nach Maßgabe der Abschnitte IV. und IX. übermittelten Abfallmengen und Verbrauchswerte auszuwerten;
- über Möglichkeiten zur Optimierung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung aller Mietobjekte des Gebäudes zu beraten;
- einen jährlichen Nachhaltigkeitsjahresbericht zu erstellen, der insbesondere eine Zusammenfassung und Bewertung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung aller Mietobjekte des Gebäudes im abgelaufenen Jahr sowie einen entsprechenden Ausblick für das Folgejahr enthält.

Die Parteien verpflichten sich, die im Nachhaltigkeitsjahresbericht ausgesprochenen Empfehlungen des Nachhaltigkeitsausschusses in dem durch diesen Mietvertrag vorgegeben Rahmen in angemessener Frist umzusetzen.“



 **green**Lease
Schadensersatz und Sanktionen

XIII. Schadensersatz und Sanktionen

Eine der Ausgangsüberlegungen für die Aufnahme „grüner“ Regelungen in einen Mietvertrag sollte sein, in welchem Maße diese Regelungen verbindlich sein sollen. Denkbar ist hier das gesamte Spektrum der rechtlichen (Un-)Verbindlichkeit – angefangen bei sanktionsbewehrten, „echten“ Verpflichtungen, bis hin zu bloßen Bemühensklauseln, die den Parteien eher moralische denn rechtlich bindende Pflichten auferlegen. Es liegt auf der Hand, dass beide Extreme nicht erstrebenswert sein können: Weder ist den Parteien eines Green Lease mit einem engen Regelungskorsett gedient, das sich in der Praxis womöglich als unpraktikabel erweist, noch werden ernstzunehmende Vermieter und Mieter, wenn sie schon den Schritt zu einem Green Lease gehen wollen, sich auf Lippenbekenntnisse in Form unverbindlicher Bemühens- und Absichtserklärungen beschränken wollen. Verstößt eine Partei schuldhaft (d.h. vorsätzlich oder fahrlässig) gegen eine vertragliche Pflicht, schuldet sie der anderen Partei Ersatz des daraus entstandenen Schadens.

Diese grundsätzliche gesetzliche Ausgangslage, die auch auf Verstöße gegen Pflichten aus den vorgeschlagenen Regelungsempfehlungen Anwendung findet, wird sich immer dann als wenig „abschreckend“ erweisen, wenn zweifelhaft ist, ob eine Pflichtverletzung zu einem messbaren ersatzfähigen Schaden führen kann. Da es nur menschlich ist, dazu zu neigen, Ge- und Verbote bei denen ein Verstoß folgenlos bleibt, als bloß „unverbindliche Handlungsempfehlungen“ anzusehen, bietet es sich an, gerade solche Pflichten, bei denen fraglich ist, ob ein Verstoß zu einem messbaren, ersatzfähigen Schaden führen kann, durch spezielle Sanktionsregelungen – z.B. eine Vertragsstrafe – zu ergänzen. Da die Vertragsstrafe nicht den Zweck hat, einen entstandenen Schaden zu kompensieren oder gar der vertragstreuen Partei Genugtuung zu verschaffen, sondern lediglich durch ihre Androhung die Erfüllung vertraglicher Pflichten sicherzustellen, ist hier eine Pflicht zur Verwendung einer etwa vereinnahmten Vertragsstrafe im Sinne des Green Lease vorgesehen. Dabei bleibt es den Parteien auf Grundlage der Besonderheiten des Einzelfalls überlassen, ob sie die Vertragsstrafe auf Verstöße gegen jegliche Bestimmungen des Green Lease ausdehnen oder nur auf (ggf. sogar nur vorsätzliche oder grobfahrlässige) Verstöße gegen ausgewählte, als besonders wichtig empfundene Regelungen des Green Lease erstrecken wollen. Die nachfolgende Regelungsempfehlung 50 lässt den Anwendungsbereich der Vertragsstrafenregelung daher bewusst offen.



Regelungsempfehlung 50:

„Für alle Verstöße des Mieters oder des Vermieters gegen eine der in [•] dieses Mietvertrages geregelten Pflichten, ist die jeweils vertragstreue Partei berechtigt, von der anderen Partei – zusätzlich zum Ersatz eines etwaigen Schadens nach den allgemeinen Regeln – die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu [•] zu verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe wird durch die vertragstreue Partei nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) bestimmt. Der Anspruch auf Erfüllung und § 343 BGB bleiben unberührt.“

Der als Vertragsstrafe vereinbarte Betrag ist zum Erwerb regulierter Emissionszertifikate zur Kompensation von CO²-Emissionen zu verwenden.“

Übersicht über die Regelungsempfehlungen

	Nr.	Inhalt	Verhältnis zu Zertifizierungsstatus	Seite
	1	Einleitende Programmklauseel	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	11
	2	Definition der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	12
	3	Zertifikat als Anlage zum Mietvertrag	Bei vorhandener Zertifizierung	15
	4	Wegfall der Zertifizierung begründet Mietminderung	Bei vorhandener Zertifizierung; evtl. auch bei angestrebter Zertifizierung	16
	5	Verpflichtung zur Erhaltung der Zertifizierung	Bei vorhandener und bei angestrebter Zertifizierung	17
	6a	Statische Variante: Regelung zur Erhaltung (nur) der bestehenden Zertifizierungsanforderungen	Bei vorhandener und bei angestrebter Zertifizierung	18
	6b	Dynamische Variante: Auf die Erfüllung künftiger Zertifizierungsanforderungen abzielende Verpflichtung		18
	7	Keine Ein- und Umbauten, soweit diese die Zertifizierung gefährden	Bei vorhandener und bei angestrebter Zertifizierung	19
	8	Pflicht zur Anzeige solcher Schäden am Mietobjekt, die Zertifizierung gefährden	Bei vorhandener und bei angestrebter Zertifizierung	19
	9	Vermieter darf zur Erlangung höherer Zertifizierungsstufen Maßnahmen am Objekt vornehmen	Bei vorhandener und bei angestrebter Zertifizierung	20
	10	Außerordentliches Kündigungsrecht bei schuldhafter Handlung, die zum Wegfall der Zertifizierung führt	Bei vorhandener und bei angestrebter Zertifizierung	20
	11	Pflicht des Vermieters, für Zertifizierung zu sorgen	Bei angestrebter Zertifizierung	21

	Nr.	Inhalt	Verhältnis zu Zertifizierungsstatus	Seite
	12	Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mieters, wenn Zertifizierung nicht erfolgt	Ggf. bei angestrebter Zertifizierung	21
	13	Vermieter darf zur erstmaligen Erlangung einer Zertifizierung Maßnahmen am Objekt vornehmen	Bei angestrebter Zertifizierung	22
	14	Mitwirkungspflicht des Mieters im Fall der Erlangung einer Zertifizierung	Bei angestrebter Zertifizierung	23
	15	Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	25
	16	Förderung der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel durch Mitarbeiter des Mieters	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	25
	17	Vermieter stellt Fahrradstellplätze zur Verfügung; Stromtankstellen	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	26
	18	Nachhaltige Reinigung	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	29
	19	Getrennte Abfallsammlung und -entsorgung	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	30
	20	Informationspflicht des Mieters über jährliche Abfallmenge	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	30
	21	Begrenzung der jährlichen Abfallmenge	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	30
	22	Anforderungen an bauliche Veränderungen durch den Mieter	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	33
	23	Duldungspflicht des Mieters von Maßnahmen des Vermieters zur Einsparung von Energie etc.	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	37

Übersicht über die Regelungsempfehlungen

	Nr.	Inhalt	Verhältnis zu Zertifizierungsstatus	Seite
	24	Ausnahmsweise Einschränkung der Duldungspflicht des Mieters	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	38
	25	Weitere Einzelheiten zu Maßnahmen des Vermieters zur Einsparung von Energie etc.	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	38
	26	Umlage der Kosten von Maßnahmen zur Einsparung von Energie etc. auf die Mieter nach Kosten der Maßnahme	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	39
	27	(Alternativ zu 26): Umlage der Kosten von Maßnahmen zur Einsparung von Energie etc. auf die Mieter nach Höhe der Einsparungen	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	39
	28	Pflicht des Vermieters, das Mietobjekt an erhöhte Anforderungen des EnEG und/oder der EnEV anzupassen	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	40
	29	Allgemeiner „Nachhaltigkeitsmaßstab“ für Modernisierungen des Mietobjektes durch den Vermieter	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	40
	30	Möglichst geringe Oberflächenversiegelung bei künftigen Baumaßnahmen auf Außenflächen	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	40
	31	Katalog durch den Vermieter auszuführender Maßnahmen zu Erhöhung der Nachhaltigkeit	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	41
	32	Bei Schönheitsreparaturen zu berücksichtigende Nachhaltigkeitskriterien	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	43
	33	Durchführung der Endrenovierung	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	44
	34	Pflicht zum Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Energiequellen	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	47
	35	Maximaler jährlicher Stromverbrauch pro Mitarbeiter des Mieters	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	47

	Nr.	Inhalt	Verhältnis zu Zertifizierungsstatus	Seite
	36	Pflicht zum Einsatz energiesparender Leuchtmittel	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	48
	37	Pflicht zur Reduzierung von Lichtimmissionen	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	48
	38	Pflicht zum Einsatz von Elektrogeräten hoher Energieeffizienzstufe	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	49
	39	Verzicht auf Klimaanlage	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	49
	40	Erfassung der jährlichen Verbrauchswerte	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	51
	41	Maximaler jährlicher Wasserverbrauch pro Mitarbeiter des Mieters	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	51
	42	Möglichkeit einer Abweichung vom Wirtschaftlichkeitsgebot im Interesse der Nachhaltigkeit	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	53
	43	Verbrauchsabhängige Nebenkostenumlage	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	54
	44	Incentivierung nachhaltigen Mitarbeiter/Fläche-Verhältnisses durch Modifizierung Umlagemaßstab	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	54
	45	Umgang mit etwaiger staatlicher Abgabe bezüglich Energieeffizienz, Schadstoffausstoß oder sonstiger umweltbezogener Aspekte	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	55
	46	Nachhaltigkeitshandbuch	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	57
	47	Recht des Vermieters, ein Nachhaltigkeitshandbuch aufzustellen	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	57

Übersicht über die Regelungsempfehlungen

	Nr.	Inhalt	Verhältnis zu Zertifizierungsstatus	Seite
	48	Nachhaltigkeitshandbuch als Bestandteil des Mietvertrages	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	58
	49	Nachhaltigkeitsausschuss	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	61
	50	Vertragsstrafe für den Verstoß gegen ausgewählte „Nachhaltigkeitsregelungen“	Unabhängig von Zertifizierungsstatus	64

Kontakt Daten Projektgruppe Green Lease



alstria office REIT-AG
Bäckerbreitengang 75
20355 Hamburg
Tel.: +49 40 226 341 300
Email: info@alstria.de



EPM Assetis GmbH
Olof Palme Straße 17
60439 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 450010-0
Email: mail@epm-world.com



Daimler Real Estate GmbH
Linkstraße 2
10785 Berlin
Tel.: +49 30 25540
Email: dialog@daimler.com



Deutsche Bank AG
Taunusanlage 12
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 910-00
Email: deutsche.bank@db.com



Ernst & Young Real Estate GmbH
Friedrichstraße 140
10117 Berlin
Tel.: +49 30 25471 0
Email: annemarie.rosner-frauboese@de.ey.com



IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft
Competence Center of Sustainable Real Estate
Universität Regensburg
Universitätsstraße 31
93040 Regensburg
Tel.: +49 941 9436011
Email: klosterereberbach@irebs.de



Real value in a changing world

Jones Lang LaSalle GmbH
Oberbaumbrücke 1
20457 Hamburg
Tel.: +49 40 350011-0
Email: info.germany@eu.jll.com



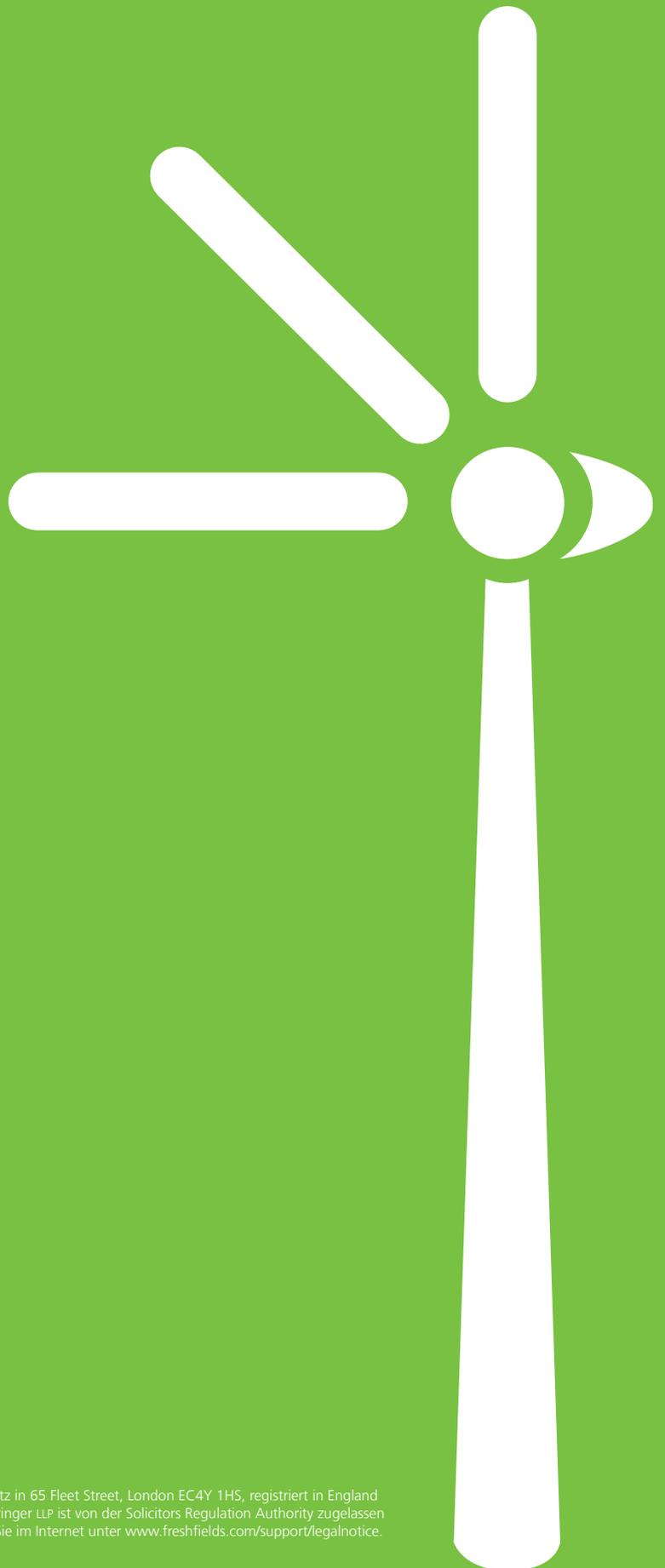
Union Investment Real Estate GmbH
Valentinskamp 70
20355 Hamburg
Tel.: +49 40 34919-0
Email: service@union-investment.de



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Wallstraße 16
10179 Berlin
Tel.: +49 30 20215850
Email: info@zia-deutschland.de



Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
Hohe Bleichen 7
20354 Hamburg
Tel.: +49 40 36 90 60
Email: greenlease@freshfields.com



Impressum & Herausgeber:

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
Dr. Johannes Conradi
Dr. Sergio Bińkowski
Dr. Christina Spenke
Hohe Bleichen 7
20354 Hamburg

Konzept & Gestaltung:

Eilender|Brose The Visualizers. GmbH

freshfields.com

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP ist eine Limited Liability Partnership mit Sitz in 65 Fleet Street, London EC4Y 1HS, registriert in England und Wales unter der Registernummer OC334789. Freshfields Bruckhaus Deringer LLP ist von der Solicitors Regulation Authority zugelassen und wird von dieser reguliert. Weitere regulatorische Informationen finden Sie im Internet unter www.freshfields.com/support/legalnotice.

© Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, Juni 2012

greenLease

Der grüne Mietvertrag für Deutschland

