

# Grüne Vertragsklauseln in der Geschäftsraummiete

Autor, Rechtsanwalt und Notar Silvio Sittner  
zum neuen Kapitel 24 des Handbuchs Geschäftsraummiete



## Sachstand

Nachhaltigkeit spielt in der Immobilienwirtschaft eine immer größere Rolle. Die durch den Gebäudesektor begründeten Emissionen konnten in den vergangenen 30 Jahren bereits deutlich reduziert werden. Der Gebäudesektor ist jedoch weiterhin für einen erheblichen Teil der Gesamtemissionen verantwortlich. Die bisherigen Erfolge der Immobilienwirtschaft zur Reduktion der Emissionen beruhen maßgeblich auf Bestrebungen hinsichtlich der Nachhaltigkeit des Bauens und der Bausubstanz selbst (»Green Building«). Um jedoch das volle Einsparpotenzial zu nutzen und das Ziel einer Klimaneutralität auch in dem Gebäudesektor zu erreichen, werden sich die Bemühungen zukünftig stärker auch auf die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien konzentrieren.

## Aktuelle dynamische Entwicklung

Vor diesem Hintergrund gewinnen in den letzten Jahren grüne Vertragsklauseln in der Geschäftsraummiete (auch »Green Lease«-Regelungen) immer stärker an Bedeutung. Solche Regelungen sind nicht neu. Bemühungen, diese in Mietverträge zu integrieren, gibt es schon seit über 10 Jahren. Dennoch konnten sich solche Regelungen bis vor ca. zwei Jahren auf dem deutschen Markt noch nicht durchsetzen. Wohl auch vor dem Hintergrund des immer stärker verbreiteten ESG-Managementgrundsatzes und der

Anpassungen gesetzlicher Regelungen sind Green Leases innerhalb vergleichsweise kurzer Zeit – mit stark unterschiedlicher Ausprägung – fast zu einem obligatorischen Inhalt von Geschäftsraummietverträgen geworden. Die Nachhaltigkeit einer Immobilie und deren Bewirtschaftung kann zwischenzeitlich einen nicht unerheblichen Einfluss auf deren Fungibilität, deren Finanzierbarkeit und damit letztlich auch deren Wert haben. Die Entwicklung von Green Leases ist gegenwärtig sehr dynamisch.

## Begriffsbestimmung von Green Leases

Jede Immobilie und die jeweiligen Umstände ihrer Nutzung sind anders. Den »Green Lease« kann es daher nicht geben. Aber selbst ein zumindest allgemeines Verständnis, erst recht eine gesetzliche Definition, was einen Mietvertrag letztlich zum Green Lease macht, fehlt noch. Teilweise wird Nachhaltigkeit am sogenannten »Drei-Säulen-Modell« gemessen, wonach Nachhaltigkeit letztlich durch das Zusammenspiel umweltbezogener, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte bewirkt wird. Die Bandbreite von in der Praxis aufzufindenden nachhaltigen Regelungen ist groß. Sie beginnt bei der Definition zunächst allgemeiner Ziele/Wünsche der Mietvertragsparteien, geht über die Beauftragung nachhaltiger Bewirtschaftungsleistungen (wie nachhaltige Versorgungsmedien, Reinigung und deren Kostentragung), den Austausch von Verbrauchsdaten bis hin zu Anforderungen an Ausbauten/Modernisierungen/Zertifizierungen. Green Leases unterscheiden sich auch durch ihre jeweilige Bindungswirkung. Die bislang auf den Markt drängenden Green Lease-Regelungen waren oftmals als mehr oder weniger unverbindliche Klauseln

anzutreffen. Mit deren steigender Verbreitung und den zunehmenden Erfahrungen mit diesen neuen Klauseltypen nimmt aber auch der Anteil der verbindlichen Klauseln immer stärker zu.

## Anforderungen und Hürden

Bei der Einführung von Green Leases gibt es einige Anforderungen und noch bestehende Hürden zu beachten. Beispielsweise sind Mietverträge und damit auch etwaige darin enthaltene Green Lease-Regelungen in der Praxis häufig von einer Partei (meist dem Vermieter) gestellte vorformulierte Vertragsbedingungen. Der Verwender solcher Klauseln hat daher die Anforderungen an Allgemeine Geschäftsbedingungen zu beachten. Weitere Anforderungen können sich beispielsweise aus gesetzlichen Normen (wie auch der Offenlegungsverordnung/EU-Taxonomie oder dem Datenschutz etc.) aber auch aus etwaigen Anlagebedingungen eines Fonds oder der Finanzierung ergeben. Gegenwärtig ist der Umfang zu Green Leases veröffentlichter Rechtsprechung und Literatur noch vergleichsweise gering. Die Zahl wird jedoch mit deren zu erwartender Etablierung als Marktstandard stetig steigen und etwaige sich daraus noch ergebende Unsicherheiten abnehmen.

## Umsetzung für die Zukunft

Die Immobilienwirtschaft wird diese Anforderungen jedoch meistern. Green Lease-Regelungen sind daher auf dem Weg zu Standardklauseln in Mietverträgen zu werden.



## Die ganze Welt der Geschäftsraummiete.

Lindner-Figura/Oprée/Stellmann  
**Handbuch Geschäftsraummiete**

5. Auflage, 2023.  
LV, 1202 Seiten. In Leinen € 169,-  
ISBN 978-3-406-76926-9

☰ [beck-shop.de/32037173](https://beck-shop.de/32037173)

## Das Standardwerk

- **jetzt wieder neu auf aktuellem Stand von Rechtsprechung und Literatur**
- **zahlreiche Hinweise für die Praxis**
- **kompetente Kommentierungen aller Probleme in einem Band**

- Abwicklung
- Verjährung und Verwirkung
- Untermiete
- Zwangsvollstreckung
- Insolvenzverfahren
- Dingliche Sicherung des Mieters
- Versicherungsfragen
- Spezialimmobilien (Flughäfen, Hotels etc.)

## Die Neuauflage

berücksichtigt vor allem auch die umfangreiche neue BGH-Rechtsprechung sowie die gesamte weitere relevante Spezialliteratur. Neu enthalten ist jetzt das Kapitel »Green-Leases – Der grüne Mietvertrag« von RA Silvio Sittner.

## Herausgegeben von

RA und Notar Jan **Lindner-Figura**, RA Frank **Oprée** und RA Prof. Dr. Frank **Stellmann**. Die Autoren sind namhafte Rechtsanwälte und Richter, die sich auf das Geschäftsraummietrecht spezialisiert haben.



... ein aus der täglichen Praxis nicht mehr hinweg zu denkendes Standardwerk.

Dr. Jürgen Herrlein, RA, FA Miet- und WEG-Recht, FA StR, in NZM 3/2019, zur Voraufgabe

## Dieses bewährte Handbuch

geht – wie derzeit kaum ein anderes – mit wissenschaftlichem Anspruch auf sämtliche Bedürfnisse der Praxis auf dem Gebiet der Geschäftsraummiete ein. Dabei ist vor allem die maßgebliche **Rechtsprechung** eingearbeitet; zudem sind zahlreiche Hinweise für die **praktische Lösung** mietrechtlicher Probleme enthalten.

## Aus dem Inhalt

Vertragsparteien ▪ Anbahnungsverhältnisse ▪ Culpa in contrahendo ▪ Vertragsabschluss ▪ Formvorschriften ▪ Allgemeine Geschäftsbedingungen ▪ Störung der Geschäftsgrundlage ▪ Vertragsdauer ▪ Miete ▪ Betriebs- u.a. Nebenkosten ▪ Sicherung des Vermieters ▪ Gebrauchsüberlassung und -gewährung ▪ Rechte des Vermieters ▪ Rechte des Mieters ▪ Vertragsbeendigung