

Mietrecht aus Leidenschaft

2022

ISBN 978-3-406-78863-5

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

JOACHIM SCHMIDT

Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie in der Gewerberaummiete

I. Einführung

Der Begriff der Nachhaltigkeit prägt zunehmend nicht nur politische Debatten. In wichtigen Bereichen des gesellschaftlichen Zusammenlebens und der Wirtschaft leiten ihr Inhalt wie auch die Inhalte und Auswirkungen von ESG und Taxonomie das Denken und Handeln der Entscheidungsträger und Verantwortlichen. Die Einhaltung der mit diesen Begriffen verbundenen Ziele wird zunehmend – auch schon vor der Schaffung konkreterer Verpflichtungen durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen – als Unternehmensziel definiert. Investoren und Finanzierer messen die Zuverlässigkeit und Stärke ihrer zukünftigen Geschäftspartner bzw. die Kreditwürdigkeit der Kreditsuchenden mehr und mehr an der Überzeugungskraft der Selbstverpflichtung zur Einhaltung dieser Ziele und natürlich sodann an der Umsetzung der Ziele selbst. Die nachfolgenden Ausführungen befassen sich mit den Auswirkungen von Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie auf die Gewerberaummiete.

II. Eckpfeiler der Entwicklung der Nachhaltigkeitsdebatte

1972 veröffentlichte der Club of Rome seinen Bericht über die Grenzen des Wachstums. 1987 erschien der Brundtland-Report, ein Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung. 1990 wurde das britische Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM eingeführt. 1997 wurde im Kyoto-Protokoll ein Rahmenabkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen abgeschlossen. 1998 wurde das amerikanische Nachhaltigkeitszertifikat LEED eingeführt. 2002 gründete sich das auch als IMS-Forum bezeichnete European Multi Stakeholder-Forum on CSR. Im selben Jahr trat die erste Fassung der Energieeinsparungsverordnung (ENeV) in Kraft. 2008 wurde das deutsche Nachhaltigkeitsiegel DGNB eingeführt. 2015 trat das Energiedienstleistungsgesetz in Kraft, das die Unternehmen zu einem regelmäßigen Energieaudit verpflichtet. Im selben Jahr veröffentlichten die Vereinten Nationen die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung. 2016 trat das Pariser Klimaabkommen Kraft, 2017 das CSR-Richtlinien-Umsetzungsgesetz. Dieses verpflichtet die Unternehmen zur Offenlegung von Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmerbelangen und zu sozialen Belangen (sämtlich Angaben zu nichtfinanziellen Aspekten). 2018 wurde der EU-Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“, vorgestellt. Am 10. März 2021 trat die Offenlegungsverord-

nung als Teil des EU-Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums in Kraft.¹ Die Offenlegungsverordnung verpflichtet Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater (zB Fondsmanager) zur Veröffentlichung von Angaben zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken auf Unternehmensebene und Transparenz bei den Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitskriterien. Dabei hängt der Umfang der Offenlegungspflichten im Wesentlichen von einer Eingruppierung der Fonds ab. Gemäß Art. 8 der Offenlegungsverordnung bezeichnet eine Gruppe Fonds mit ESG-Merkmalen in der Anlagestrategie. Es werden also ökologische und soziale Merkmale beworben.²

Vor einer Auseinandersetzung mit den einzelnen Begriffen ist eine ganz entscheidende Voraussetzung für Bedeutung und Einordnung das Verständnis vom Zusammenspiel der einzelnen Regelwerke. Denn die wichtigsten Regelwerke richten sich an unterschiedliche Adressaten: Die Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ist adressiert an den Finanzsektor und begründet dort neue Transparenzpflichten. Die Verordnung über die Errichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen (Taxonomie) knüpft an die Wirtschaftstätigkeit von Unternehmen an und fragt, ob diese ökologisch nachhaltig ist. Die CSR-Richtlinie verpflichtet bestimmte Großunternehmen und Gruppen zur Angabe nicht finanzieller und die Diversität betreffender Informationen.³ Der alle Verordnungen bindende Begriff ist derjenige der Nachhaltigkeit.

beck-shop.de

III. Nachhaltigkeit

Ob tatsächlich und erstmalig im Jahre 1713 der Begriff der „beständigen und nachhaltigen Nutzung“ im Rahmen der Forstwirtschaft geprägt und verwendet wurde⁴, mag dahingestellt bleiben. Das forstwirtschaftliche Prinzip (Es darf nicht mehr verbraucht werden (an Holz), als jeweils nachwachsen, sich regenerieren, künftig wieder bereitgestellt werden kann) wird stets herangezogen, wenn Nachhaltigkeit anschaulich beschrieben und verdeutlicht werden soll.

Jedenfalls ist es richtig, wenn man hieraus folgend zunächst einmal darauf abstellt, dass die heutige Generation nach ihren Bedürfnissen leben und können soll, aber immer darauf zu achten und dafür zu sorgen hat, dass zukünftige Generationen auch (noch) ihre Bedürfnisse befriedigen können.

Es wird geäußert, Nachhaltigkeit sei derzeit noch das „unbekannte Wesen“. So gebe es zwar eine erste Delegierte Verordnung zu den Zielen Klimawandel und Klimaschutz vom 4.6.2021, das sei aber nur eines von fünf Nachhaltigkeitszielen, während für die übrigen vier Nachhaltigkeitsziele (Wasser/Kreislaufwirtschaft/Biodiversität/Umweltverschmutzung) noch keine technischen Festlegungen vorliegen.⁵

¹ Schaubild von Herzog, gif im Fokus 1/21, 6 (7).

² Herzog gif im Fokus 1/2021, 7.

³ Geier/Hombach BKR 2021, 6.

⁴ Lange BKR 2020, 216 (223, 224) mwN.

⁵ Schwintowski VuR 2021, 401.

Es kann aber doch das folgende gemeinsame Verständnis des Begriffs der Nachhaltigkeit festgestellt werden:

Nach heutigem Verständnis hat Nachhaltigkeit fünf Dimensionen: eine politische, eine institutionelle, eine ökonomische, eine umweltbezogene und eine soziale. Diese werden flankiert und unterstützt zum einen durch Erwägungen der Verantwortung und Leitung sowie der effektiven Umsetzung der verschiedenen Belange und Ziele (Governance), und zum anderen durch eine anzustrebende hinreichende Langfristigkeit im Denken und Handeln.⁶ Dabei hebt *Lange* zutreffend hervor, dass Nachhaltigkeit ohne weiteres eine ökonomische Kategorie ist, und dass es selbstverständlicher Grundsatz jeder wirtschaftlichen Tätigkeit sein sollte, dass sie auf Dauer und mit einer gewissen Stetigkeit betrieben werden kann. In diesem Sinne ist jede betriebswirtschaftliche „Zukunftssicherung“ eines Unternehmens sinnvoll und nachhaltig.⁷

In der Projektentwicklung, in Bau- und in Planerverträgen ist jedenfalls die vertragliche Implementierung von Nachhaltigkeit über technische Benchmarks und den Einsatz umweltfreundlicher Materialien möglich. Es wird der Einsatz von erneuerbarer Energie vereinbart und das Ziel der Erreichung einer Zertifizierung (etwa DGNB oder LEED). Dementsprechend wird beim Neubau die Branche als gut aufgestellt bezeichnet. Beim Neubau können die Anforderungen an die Energieeffizienz (leichter) erfüllt und Gebäude als Nearly-Zero-Energy-Buildings errichtet werden.⁸

Die Bundesanstalt für Finanzaufsicht (BaFin) hat einen Entwurf für eine Richtlinie für nachhaltige Investmentvermögen veröffentlicht.⁹ Danach darf die Bezeichnung nachhaltiges Investmentvermögen nur dann verwendet werden, wenn mindestens 75% des Investments in nachhaltige Vermögensgegenstände gemäß den Anlagebedingungen investiert werden. Außerdem muss durch bestimmte Mindestausschüsse gewährleistet sein, dass ein wesentlicher Beitrag zur Verwirklichung einzelner oder mehrerer Umwelt- oder Sozialziele geleistet wird und dass bestimmte Governance-Aspekte Berücksichtigung finden.¹⁰

IV. Das BGB und die Frage der Nachhaltigkeit

Gemäß § 535 BGB ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Er hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Das bedeutet – bis auf Maßnahmen gemäß §§ 555b–555f BGB und bis auf einzelne einseitige Gestaltungsmöglichkeiten zugunsten des Mieters in § 554 BGB und zugunsten des Vermieters –

⁶ Lange BKR 2020, 216 (223, 224).

⁷ Lange BKR 2020, 216 (224).

⁸ Herzog gif im Fokus 1/2021, 7.

⁹ Konsultation 13/2021 vom 2.8.2021.

¹⁰ Schwintowski VuR 2021, 401.

dass der Vermieter nicht verpflichtet – und auch einseitig nicht berechtigt ist, Nachhaltigkeitsstandards umzusetzen.

Es ist offenkundig, dass das BGB im Titel 5. Mietvertrag, Pachtvertrag in den §§ 535ff BGB einige Regelungen zur Nachhaltigkeit bietet und auch die Begrifflichkeit „nachhaltig“ verwendet. Solche sind in § 554 BGB inhaltlich angesprochen (im Bereich der E-Mobilität) und in § 555b BGB ausdrücklich bezeichnet: Nachhaltige Einsparung von Endenergie (§ 555b Nr. 1 BGB); nachhaltige Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie (§ 555b Nr. 2 BGB); nachhaltigen Schutz des Klimas (§ 555b Nr. 2 BGB), nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs (§ 555b Nr. 3 BGB). Und auch bauliche Veränderungen, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, sind hier zu nennen (§ 555b Nr. 4, Nr. 4a. und Nr. 5 BGB).

Soweit § 555b Nr. 1 BGB als Tatbestandsmerkmal (auch) die „nachhaltige“ Einsparung von Endenergie nennt, fragt sich, welcher Nachhaltigkeitsbegriff hier gemeint ist: Geht es um eine quantitative Einsparung (Mindestenergieeinsparung), oder geht es nur um eine dauerhafte Einsparung, die zwar messbar sein muss, aber keine bestimmte Mindestenergieeinsparung erforderlich macht? Der BGH hat im Rechtsentscheid vom 10.4.2002¹¹ letzteres bejaht, während für die Praxis eine bestimmte Mindesteinsparung gefordert wird, damit überhaupt eine signifikante Einsparung festgestellt werden kann.¹²

Festzuhalten ist jedenfalls: Im Wesentlichen (bis auf die Regelungen zur E-Mobilität) geht es bei den mietvertraglich relevanten gesetzlichen Bestimmungen im BGB lediglich um energetische Sanierungen, die ihrerseits nur einen Teil der Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Nachhaltigkeit geht aber begrifflich über energetische Sanierung hinaus.

Im Bereich der Nebenkosten lässt sich für die Umsetzung von Nachhaltigkeitsprinzipien wenig gewinnen. Anreize werden natürlich dort geschaffen, wo Nebenkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Die Heizkostenverordnung und deren Anwendung führt bei Wasser und Heizung quasi automatisch zu Ressourcen schonendem Verhalten, weil dann der Nutzer finanziell durch niedrigere Kosten entlastet wird.

Nun wird aber auch andererseits das Prinzip der Nachhaltigkeit durch die Regelung des § 556 III 1 BGB nicht gefördert, sondern häufig eher beeinträchtigt. Denn das in dieser Regelung verankerte Prinzip des Wirtschaftlichkeitsgebotes bei der Verursachung und Abrechnung von Betriebskosten hat zur Folge, dass der Vermieter bei der Bewirtschaftung der Immobilie zulasten des Mieters keine unangemessenen Ausgaben tätigen darf.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist im preisfreien Wohnraum eine allgemeine Nebenpflicht des Vermieters. Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist vom Standpunkt eines vernünftigen Vermieters auszugehen, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge behält.¹³

¹¹ BGH NJW 2002, 2036; ebenso LG Berlin BeckRS 2021, 20093.

¹² Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, BGB § 555b Rn. 26.

¹³ MüKoBGB/Zehelein, 8. Aufl. 2020, § 556 Rn. 113.

Auch hat die Einführung von § 556a II BGB einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Nachhaltigkeit. Zwar wird in § 556a I BGB geregelt, dass dann, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben, die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen sind, – vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften.

Gemäß § 556a II BGB kann aber der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

V. Was ist ESG?

Die Abkürzung steht für: E = Environmental (Umweltaspekte), S = Social (soziale Aspekte), G = Governance (Leitung und Verantwortung, Unternehmensführung).

ESG verkörpert die Prinzipien von ökologischer Nachhaltigkeit, sozialer Verantwortung und guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Unter Environmental wird meist folgendes erfasst: Ressourcenschonung, Öko Effizienz, Einfluss auf Klimaänderungen, Umweltschutzgesetze, Energiemanagement, Tierschutz sowie nachhaltige Landnutzung. Unter Social versteht man überwiegend: Chancengleichheit, Schutz sozialer Minderheiten, Verhinderung von Ausbeutung und Diskriminierung, Einhaltung grundlegender Entscheidungen der Arbeitsgerichte, angemessene Entlohnung und faire Bedingungen am Arbeitsplatz, sowie Steuerehrlichkeit. Unter Governance werden häufig folgende Themenfelder erfasst: Gute Unternehmensführung, Korruptionsbekämpfung, regulatorische Compliance, ESG-Risikomanagementprozesse, Ermöglichung von Whistleblowing, Gewährleistung von Arbeitnehmerrechten, Vermeidung von Interessenkonflikten und nachhaltige Vergütungspolitik.¹⁴

Die Abkürzung ESG ist spätestens mit dem März 2018 von der europäischen Kommission veröffentlichten Aktionsplan zum nachhaltigen Finanzwesen, der Investitionen in nachhaltige Geldanlagen lenkt, eine bekannte Abkürzung am Kapitalmarkt.

Immobilienunternehmen spielen deshalb eine wichtige Rolle, weil wir Menschen uns zu 80% unserer Zeit in Gebäuden aufhalten, weil Gebäude für 40% des Gesamtenergieverbrauches sowie für 30% der CO₂-Emissionen verantwortlich sind, und weil schließlich die Gebäude einen großen Ressourcenbedarf bei der Errichtung und im laufenden Betrieb haben.¹⁵ Die Immobilienbranche ist eine der größten Verursacher von CO₂.

Auch wenn es in vielen Unternehmen bereits ESG-Beauftragte und Teams gibt, werden dort und auch in Unternehmen, die sich noch eine Frühphase der Implementierung der Prinzipien des ESG befinden, die Kriterien verinnerlicht und ent-

¹⁴ Semler/v. Schenck/Wilsing AR-HdB/Kaltenbach § 7 Rn. 22.

¹⁵ Herzog gif im Fokus 1/2021, 5.

sprechen dem Selbstverständnis der Unternehmen (es wird also kein Greenwashing betrieben). Dabei kommt der Druck nicht in erster Linie von der Politik, sondern von institutionellen Anlegern, Kapitalgebern oder auch Mietern in den Objekten die unmittelbar die ESG-Taxonomie erfüllen müssen.¹⁶

Derzeit, aber das dürfte sich schon kurzfristig ganz erheblich ändern, spielen die zunehmenden Nachhaltigkeitsauflagen auf die Geschäftsprozesse zwar noch keine wesentliche, aber eine zunehmende Rolle. Nicht ESG-Kriterien-konforme Immobilien werden, so wird erwartet, abgewertet werden, wenn gesetzliche Sanierungsauflagen verabschiedet werden.¹⁷

Finanzierer entwickeln bereits ESG-Scorings, mithilfe derer sie im Rahmen der Unternehmensreporte den Nachhaltigkeitsreport überprüfen und in ein Punktesystem einbetten. Nach der Einordnung des Unternehmens richtet sich dann die Entscheidung über einen etwaigen Zinsaufschlag und dessen Höhe.

Wurde bisher bei der Vermögensanlage die Frage gestellt, in welchem Verhältnis Rendite, Sicherheit und Liquidität zueinanderstehen, um die eigenen Anlageziele und die eigene Risikobereitschaft einzustufen, so ist jetzt aus dem Dreieck ein Viereck geworden, bei dem sich die Frage stellt: Welche Anlage bietet das für mich richtige Verhältnis von Rendite, Sicherheit, Liquidität und Nachhaltigkeit?¹⁸

VI. Offenlegungs-VO, Taxonomie-VO

1. Offenlegungs-VO

Zunächst war es kraft der Offenlegungs-VO Zielrichtung des europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union, den Pflichtenkreis von Finanzmarktteilnehmern und Finanzberatern nun auch um umfassende Informationen relevanter Nachhaltigkeitsrisiken zu erweitern und so die Endanleger noch besser zu schützen. Gleichzeitig sollten (positiv) die Endanleger aber auch fundierter Investitionsentscheidungen treffen können. Transparenz und Unterrichtung der Endanleger sollten verbessert werden, auch um Information Asymmetrien abzubauen (sogenannte Offenlegung-VO).¹⁹ Sie ist ausschließlich an Dienstleister im Finanzdienstleistungssektor gerichtet. Adressaten sind also zB Wertpapierfirmen, die Portfolioverwaltung erbringen, Versicherungsunternehmen, die ein Versicherungsvertragsprodukt anbieten, Hersteller von Altersvorsorgeprodukten, Verwalter von Pensionskassen, Kreditinstitute, die Portfolioverwaltung erbringen.

Die Offenlegung-VO definiert, was nachhaltige Investitionen sind. Sie bezeichnet die Nachhaltigkeitsrisiken und regelt, welche Transparenz die Verpflichteten (Finanzmarktteilnehmer zum einen und Finanzberater zum anderen) herzustellen

¹⁶ IZ vom 28.10.2021, 7.

¹⁷ Kohnke IZ vom 18.11.2021, 7.

¹⁸ Paul IZ vom 28.10.2021, 2.

¹⁹ Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ABl. EU L 317/1 vom 9.12.2019.

haben.²⁰ Zu den Verpflichteten gehören nicht die nicht regulierten Beteiligungsgesellschaften wie insbesondere Investoren mit öffentlichem Hintergrund, Familie Offices und Corporate Venture-Gesellschaften.²¹

2. Taxonomie-VO

Unter Taxonomie ist zu verstehen die Aufstellung und Zusammenstellung der Kriterien, die bestimmen, ob eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch und nachhaltig einzustufen ist.

Um dem Ziel aber näher zu kommen, besser und einfacher solche Wirtschaftsteilnehmer zu identifizieren, die eine ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit ausüben und es den ökologisch nachhaltig Wirtschaftstätigen zu erleichtern, Finanzmittel für Ihre ökologisch nachhaltigen Tätigkeiten zu mobilisieren, wurden die Kriterien der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition durch die Verordnung (EU) 2020/852 vom 18.6.2020²² (Taxonomie-VO) konkretisiert

Während sich bis dahin nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten nur für den Finanzsektor ergaben, richtet sich die Taxonomie-VO an Wirtschaftsunternehmen und stellt die Frage, ob eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch als nachhaltig einzustufen ist.

Bei der Taxonomie-VO handelt es sich um einen neuartigen Regulierungsansatz von potentiell überragender Tragweite. Die Grundidee der Verordnung ist es, ein einheitliches europäisches Qualifikationssystem zu schaffen, das eine konsistente und nachvollziehbare Beurteilung der Nachhaltigkeit einer bestimmten wirtschaftlichen Tätigkeit erlaubt.²³

In Art. 5 sind insgesamt sechs Umweltziele definiert, die den entscheidenden Inhalt der Taxonomie-VO bilden: 1. Klimaschutz, 2. Anpassung an den Klimawandel, 3. nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, 4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling, 5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, 6. Schutz gesunder Ökosysteme.

Die Kriterien sollen innerhalb der Europäischen Union auf Unionsebene harmonisiert werden, um Hindernisse für das Funktionieren des Binnenmarktes im Hinblick auf die Mobilisierung von Finanzmitteln für nachhaltige Projekte zu beseitigen und das künftige Auftreten von Hindernissen für solche Projekte zu verhindern.²⁴

Unternehmen müssen künftig in ihre nichtfinanziellen Erklärungen im Rahmen der Berichterstattung Angaben darüber aufnehmen, wie und in welchem Umfang die Tätigkeit des Unternehmens mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten

²⁰ Weitnauer/Moosbauer GWR 2021, 325.

²¹ Weitnauer/Moosbauer GWR 2021, 325 (326).

²² ABl. L 198/13.

²³ Lange BKR 2020, 261.

²⁴ Verordnung (EU) 2020/852 des europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088, Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.6.2020, L 198/13, 12.

verbunden ist und welche Relevanz ökologisch nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeiten im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit haben.²⁵

Die Offenlegung VO in Verbindung mit der Taxonomie-VO soll Informationsasymmetrien im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte (ESG) abbauen und dadurch Wettbewerbsverzerrungen, die sich aus unterschiedlichen Offenlegungsstandards in der EU ergeben können, aber auch möglichst Green Washing, also den irreführenden Anstrich der Beachtung der ESG Faktoren, ausschließen bzw. verhindern. Mittelbares Ziel ist es aber auch, langfristig erfolgreiche Geschäftsmodelle zu bewegen. Anleger sollen somit zu einer Veränderung im Nachhaltigkeitsdenken beitragen. Dabei geht es nicht nur um die Förderung des Klimaschutzes durch CO₂-Vermeidung, sondern eben auch um die Verbesserung der Arbeitsbedingungen durch Berücksichtigung sozialer Aspekte und die Stabilisierung der Real Wirtschaft.²⁶

Der regulatorische Druck, den die Europäische Union durch die EU-Taxonomie ausübt, hat ein Ziel: Kapitalströme sollen verstärkt in nachhaltige Investments fließen bzw. umgeleitet werden. Um das zu erreichen, sollen neue Gebäude bei ihrer Errichtung, und zwar auf allen Vertragsebenen, Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dabei ist es zunächst Sache der Parteien festzulegen, was sie unter „nachhaltig“ verstehen und wie eine ESG-Strategie aussehen soll.

ESG-Compliance wird für Aufsichtsräte kurz- und mittelfristig ein wichtiger Aspekt von Compliance werden. Für die Unternehmen werden diese heutigen Soft-Risiken zu zukünftigen Bestandsrisiken mit immer engeren gesetzlichen Vorgaben, deren Erlass nur noch eine Frage der Zeit ist.²⁷

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

VII. „Grüne“ Mietverträge

Nachhaltigkeitsziele und BSG-Strategien können von den am Bau Beteiligten bei der Planung und Neuerrichtung von Gebäuden einvernehmlich festgesetzt und auch umgesetzt werden. Wie (aber) werden solche Ziele in gewerblichen Mietverträgen umgesetzt?

Ich habe 2011 versucht, Ansätze aufzuzeigen, welche technischen, obligatorischen und rechtlichen Fragen bei der Errichtung und bei der Vermietung eines Green Building auftreten.²⁸ Beleuchtet habe ich dabei auch die verschiedenen Bewertungssysteme LEED, BREEAM und DGNB. Zu verdeutlichen ist dabei, dass beim LEED-Label das Gütesiegel auch Mitwirkungshandlungen des Mieters erfordern kann. Creditpoints werden zB dafür vergeben, dass der Mieter das ihm vermietete Gebäude bzw. die ihm vermieteten Flächen (Parkplätze) für Fahrgemeinschaften nutzt, einen gewissen Anteil an Öko-Strom im Rahmen seiner

²⁵ Lange BKR 2020, 261 (265).

²⁶ ErwG 19 der Offenlegungs-VO.

²⁷ Semler/v. Schenck/Wilsing AR-HdB/Altenbach § 7 Rn. 24.

²⁸ J. Schmidt, Green Buildings. Wenn ökologische Büros sich rechnen sollen, business-wissen.de, 11.2.2011.