

# Rechtshandbuch Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben

Dressel / Baureis

2024

ISBN 978-3-406-81700-7

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://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://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://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## Kapitel 5 Planungsphase

### § 8 Der Architekten- und Ingenieurvertrag für das nachhaltige Bauvorhaben

#### Übersicht

	Rn.
A. Leistungsziele und Leistungsumfang .....	1
I. Vereinbarungen zu nachhaltigen Planungs- und Überwachungszielen (Leistungsziele) .....	1
1. Grundlagen .....	1
2. Vereinbarungen zur ökologischen Nachhaltigkeit (ESG – E) .....	14
3. Vereinbarungen zur ökonomischen Nachhaltigkeit (ESG – G) .....	22
4. Vereinbarungen zur soziokulturellen Nachhaltigkeit (ESG – S) .....	27
5. Einzelfragen .....	34
a) Zertifizierungen .....	34
b) Treibhausbilanz .....	44
c) Vorgaben der Taxonomieverordnung .....	48
d) Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik .....	52
II. Vereinbarungen zur vertraglichen Verwendung im Sinne der Nachhaltigkeit .....	55
III. Gesetzgeberische Anforderungen .....	57
IV. Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik .....	59
V. Vereinbarungen zum Leistungsumfang (Leistungspflichten) .....	61
1. Grundlagen .....	61
2. (Teil-)Funktionale Leistungsbeschreibung .....	66
3. Detaillierte Leistungsbeschreibung .....	72
a) Nachhaltigkeitsbezogene Leistungen in der Planungsphase (LP 1 bis 5) .....	74
b) Nachhaltigkeitsbezogene Leistungen in der Ausschreibungsphase (LP 6 und 7) .....	86
c) Nachhaltigkeitsbezogene Leistungen in der Überwachungsphase (LP 8) .....	90
d) Individuelle Detailvereinbarungen zum Leistungsumfang .....	94
4. Vermeintliche Widersprüche zwischen funktionaler und detaillierter Leistungsbeschreibung .....	96
B. Leistungsänderungen .....	99
C. Abnahme .....	106
D. Mängel .....	109
I. Grundlagen .....	109
II. Nachhaltigkeitsbedingte Zielkonflikte .....	118
III. Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne der Nachhaltigkeit .....	120
IV. Wiederwendung von Bauprodukten .....	132
V. Fehlende Berücksichtigung der Vorgaben aus der TaxonomieVO .....	148
VI. Fehlende Berücksichtigung von förderrechtlichen Anforderungen (QNG-Siegel) .....	152

## A. Leistungsziele und Leistungsumfang

### I. Vereinbarungen zu nachhaltigen Planungs- und Überwachungszielen (Leistungsziele)

#### 1. Grundlagen

- 1 Bei dem Architekten- und Ingenieurvertrag handelt es sich entsprechend der gesetzlichen Systematik um einen werkvertragsähnlichen Vertrag. Über den Verweis des § 650q Abs. 1 BGB ist § 631 BGB auf die vertragstypischen Pflichten entsprechend anzuwenden. Durch den Verweis wird unter anderem deutlich, dass der Architekt bzw. Ingenieur einen durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführenden Erfolg im Sinne des § 631 Abs. 1 BGB schuldet: Das Erreichen der vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele.<sup>1</sup> Das Gesetz hat dabei die zuvor in der Literatur bereits diskutierte Systematik aufgegriffen, nach der zwischen den **Leistungszielen** auf der einen und dem **Leistungsumfang** auf der anderen Seite unterschieden wird.<sup>2</sup> Der Architekt bzw. Ingenieur hat die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele durch die hierfür nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlichen Leistungen herbeizuführen. Im Hinblick auf ein nachhaltiges Bauvorhaben stehen dabei zunächst die nachhaltigen Planungs- und Überwachungsziele im Fokus. Im Sinne einer vereinbarten Beschaffenheit sind diese Ziele vorrangig zu erreichen; von ihrer Umsetzung hängt der Gesamterfolg der Planungsleistung ab.<sup>3</sup>
- 2 Dabei führt die Vereinbarung entsprechender Beschaffenheiten im Hinblick auf die Nachhaltigkeit (in der Regel) nicht dazu, dass der Architekt in dieser Hinsicht Ausführungsleistungen schuldet. Soweit nicht etwas anderes ausdrücklich vereinbart ist, schuldet der Architekt ausschließlich Planungs- und Überwachungsleistungen. Bauleistungen sind nicht umfasst. Neben die Planungs- und Überwachungsleistungen treten vielmehr zumeist Beratungs-, Dokumentations- und sonstige Leistungen, wie die Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe etc.<sup>4</sup>
- 3 Gerade im Hinblick auf die Leistung der Objektüberwachung gilt, dass der Planer nicht „das Entstehenlassen des Bauwerkes“<sup>5</sup> schuldet bzw. nicht schuldet, „die Entstehung des Bauvorhabens zu bewirken“<sup>6</sup>. Ein Architekt bzw. Ingenieur schuldet als Werkerfolg eine Planungs-, Beratungs- und Überwachungsleistung, die unabhängig von der konkreten Ausführung geeignet ist, zum einen zu den Planungs- und Überwachungszielen des Auftraggebers und damit der vereinbarten Beschaffenheit und zum anderen zu einem der üblichen Beschaffenheit entsprechenden, funktionierenden Bauwerk zu führen.<sup>7</sup> Es kommt also sowohl bei Planungs- als auch bei Überwachungsleistungen auf die objektive Eignung der erbrachten Leistung des Planers an; die tatsächliche Bauleistung ist allenfalls mittelbar relevant, wenn von einem Mangel im Bauwerk auf einen Mangel in der Planungs- und Überwachungsleistung des Planers geschlossen wird.<sup>8</sup>
- 4 Die Vereinbarung von Planungs- und Überwachungszielen gehört zu den *essentialia negotii* eines Planervertrages. Gerade im Hinblick auf die im Einzelnen vielfach noch nicht näher konkretisierten Anforderungen der Nachhaltigkeit ist es allerdings ausreichend, wenn eine Bestimmbarkeit des Inhaltes möglich ist, wenn also die wesentlichen Vertragspunkte

<sup>1</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 8 f.; Langen/Berger/Dauner-Lieb/Berger § 650p BGB Rn. 1, 54.

<sup>2</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 66 f.

<sup>3</sup> FS Motzke/Messerschmidt, 2006, 269 (276).

<sup>4</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 68 ff.; Dauner-Lieb/Langen/Henrici § 650p BGB Rn. 160 f.; BeckOK BauVertrR/Fuchs § 650p BGB Rn. 129 f.

<sup>5</sup> BGH 26.11.1959 – VII ZR 120/58, NJW 1960, 431; BGH 7.5.1962 – VII ZR 7/61, NJW 1962, 1499.

<sup>6</sup> BGH 26.11.1959 – VII ZR 120/58, NJW 1960, 431.

<sup>7</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 70; Langen/Berger/Dauner-Lieb/Berger § 650p BGB Rn. 54; BGH 8.10.2020 – VII ARZ 1/20, NZBau 2021, 29.

<sup>8</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 73.

beispielsweise durch Auslegung ermittelt werden können.<sup>9</sup> Unter Umständen kann sich der Auftraggeber hier gemäß § 315 BGB auch ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht einräumen lassen. Dies setzt allerdings voraus, dass die wesentlichen Beschaffenheiten des Bauwerkes zumindest rahmenmäßig bestimmbar sind.<sup>10</sup> Lässt sich ein solcher Rahmen noch nicht einmal im Wege der Auslegung erkennen, so besteht auch kein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht.

In der Praxis sind die Ziele – im Sinne der Nachhaltigkeit aber auch ganz allgemein – 5 zum Zeitpunkt des Abschlusses des Architekten-/Ingenieurvertrags häufig zwischen den Parteien nicht vollumfänglich abgestimmt. Der Gesetzgeber hat hier insofern reagiert, als dass er gemäß § 650p Abs. 2 BGB die sog. **Zielfindungsphase** eingeführt hat. Damit sollen die Vertragsparteien dazu angehalten werden, sich frühzeitig über die wesentlichen Planungsgrundlagen einschließlich der Kosten auszutauschen. Unabhängig von der Zielfindungsphase bietet sich hier vielfach auch die Beauftragung einer Bedarfsuntersuchung an, um die Grundlagen des Architekten- und Ingenieurvertrags zu klären. Die Transparenz in dieser frühen Phase dient beiden Vertragsparteien: Der Auftraggeber erlangt frühzeitig Klarheit über die zum Stand des Vertragsschlusses erreichbaren Leistungsziele und vermeidet insofern Fehlerkosten. Der Auftragnehmer, hier der Architekt bzw. der Ingenieur, kann sich hinsichtlich des zu erbringenden Werkerfolgs auf die vertraglichen Vereinbarungen stützen und insofern auch Änderungen transparent darlegen und gegebenenfalls entstehende Nachtragsforderungen durchsetzen.

Die im Einzelnen zu vereinbarenden Planungs- und Überwachungsziele beschränken sich 6 vielfach nicht nur auf die Nachhaltigkeit an sich. Denkbar sind Vereinbarungen zur Qualität und Quantität, zu Kosten und zur Zeit sowie Vorgaben zur Planungsmethode (beispielsweise BIM). Mit Blick auf die Nachhaltigkeit werden vielfach die Vereinbarungen zur Qualität und Quantität im Fokus stehen.

Hinsichtlich der **Intensität der Verpflichtungen** (dazu → § 4 Rn. 47 ff.) kann zwi- 7 schen verschiedenen Stufen unterschieden werden.

Allgemeine **Programm Klauseln**, beispielsweise in Präambeln, enthalten zumeist keinen 8 rechtsverbindlichen Kern. Ihr Inhalt kann allerdings im Rahmen der Auslegung des Vertrages herangezogen werden. Gerade wenn ein im Vertrag nicht näher konkretisierter Punkt im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung „zu Ende gedacht“<sup>11</sup> werden muss, können derartige Klauseln hilfreich sein. Denn maßgeblich ist insofern der hypothetische Parteiwille.<sup>12</sup>

In der Intensität der Verbindlichkeit über den Programm Klauseln zu verorten sind 9 sogenannte **Bemühens Klauseln bzw. Best Effort Klauseln** (dazu → § 4 Rn. 55 ff.). Diese sichern dem jeweiligen Vertragspartner gerade keine vereinbarte Beschaffenheit zu, sondern bestätigen lediglich, dass sich der Architekt bzw. Ingenieur bemüht, konkret definierte Ziele einzuhalten. Hier ist im Einzelnen zu prüfen, inwiefern tatsächlich ein Rechtsbindungswille vorliegt. Insofern sind diese Regelungen von den reinen Absichts- bzw. Wunschvorstellungen der Parteien abzugrenzen. Eine vertragliche Bindung liegt allerdings insbesondere dann nahe, wenn erkennbar ist, dass wesentliche Interessen wirtschaftlicher Art für den Leistungsempfänger auf dem Spiel stehen und sich dieser auf die Zusagen verlässt.<sup>13</sup> So dürfte es vielfach naheliegend sein, in Architekten- und Ingenieurverträgen von dem erforderlichen Rechtsbindungswillen jedenfalls hinsichtlich solcher Leistungsziele auszugehen, die beispielsweise aus Anforderungen der Fördermittelgeber resultieren. Der Architekten- und Ingenieurvertrag spiegelt hier die Anforderungen des

<sup>9</sup> BGH 8.2.1996 – VII ZR 219/94, NJW 1996, 1751.

<sup>10</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 74; Dauner-Lieb/Langen/Henrici § 650p BGB Rn. 155; BeckOK BauVertrR/Fuchs § 650p BGB Rn. 113.

<sup>11</sup> MüKoBGB/Busche § 157 Rn. 26 ff.

<sup>12</sup> BGH 30.9.1952 – I ZR 31/52, NJW 1953, 339; BGH 22.4.1953 – II ZR 143/52, NJW 1953, 937; dazu auch unter → § 4 Rn. 48 ff.

<sup>13</sup> BGH 17.5.1971 – VII ZR 146/69, NJW 1971, 1404.

Fördermittelgebers unmittelbar wider, da deren Einhaltung für den Auftraggeber von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung ist. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass die Bemühensklauseln im Detail transparent und bestimmbar auszugestalten sind. Insofern gelten die zuletzt in Bezug auf grüne Mietverträge formulierten Vorbehalte auch für den Architekten- und Ingenieurvertrag.<sup>14</sup> Häufig bleibt aber unklar, welche Anforderungen sich hinter dem Begriff des „Bemühens“ konkret verbergen. Insofern werden gerade dann, wenn es sich bei den jeweiligen Klauseln um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, Wirksamkeitsbedenken gemäß § 307 BGB erhoben.<sup>15</sup> Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zur Zielfindungsphase bzw. Bedarfsplanung könnte in Bezug auf den Architekten- und Ingenieurvertrag jedenfalls in der Theorie eine Formulierung von Leistungszielen im Rahmen von Bemühensklauseln überflüssig sein. In der Praxis ist dies jedoch vielfach nicht der Fall. Denn nicht selten sind die Anforderungen der jeweiligen konkreten Nachhaltigkeitsziele noch nicht näher definiert. So wird es vielfach Teil der nach Vertragsschluss zwischen den Parteien abzustimmenden Leistungen sein, die detaillierten Anforderungen zu konkretisieren und auf ihre technische Umsetzbarkeit im Einzelnen zu überprüfen. In diesen Fällen sind Bemühensklauseln hinsichtlich der Leistungsziele zumindest eine denkbare Möglichkeit, die jeweiligen Anforderungen vertraglich mit geringerer Verbindlichkeit zu vereinbaren.

- 10 In vielen Fällen dürften jedoch die nachhaltigen Leistungsziele bestimmt, aber zumindest bestimmbar sein. Mit einem entsprechenden Rechtsbindungswillen werden die jeweiligen nachhaltigen Vorgaben dann zur **vereinbarten Beschaffenheit** für die vom Architekten bzw. Ingenieur zu erbringenden Leistungen (dazu → § 4 Rn. 65 ff.). Eine entsprechende Vereinbarung kann ausdrücklich oder konkludent erfolgen. Üblicherweise wird diese zum Vertragsschluss getroffen, aber auch nachlaufend sind entsprechende Vereinbarungen möglich. In letzterem Fall handelt es sich allerdings unter Umständen um Leistungsänderungen (dazu → Rn. 99 ff.).<sup>16</sup>
- 11 Die in der Intensität verbindlichste Stufe bei der Vereinbarung von nachhaltigen Planungs- und Überwachungszielen stellen die Fälle der **Garantie** dar. Aufgrund der Mehrdeutigkeit des Begriffes wird jeweils im Einzelnen zu ermitteln sein, welchen Erfolg der Auftragnehmer hier garantiert.<sup>17</sup> Drei Auslegungen kommen in den meisten Fällen in Betracht (dazu → § 4 Rn. 91). In der praktischen Anwendung ist eine Garantie jedoch sehr selten. Sie bleibt vielfach theoretisches Mittel zur Umsetzung von Leistungszielen in der Vertragsgestaltung.
- 12 Nachhaltige Planungs- und Überwachungsziele unterliegen – wie die übrigen Leistungsziele auch – zumeist einer Dynamik bzw. müssen im Planungsverlauf konkretisiert werden. Gerade im Hinblick auf mögliche Leistungsänderungen stellt sich jedoch vielfach die Frage, ob diese Konkretisierung an bestimmte Zeitpunkte gebunden ist, in bestimmten Schritten erfolgt und irgendwann ihr Ende finden muss.<sup>18</sup> Während die Notwendigkeit der Konkretisierung an sich vielfach unstreitig ist, bleibt die Frage, wann diese denn endet, häufig unbeantwortet. Vereinbaren die Parteien zum Leistungsumfang einen Planungsprozess in Anlehnung an die Leistungsbilder der HOAI, erfolgt die Konkretisierung der Leistungsziele – gerade auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeit – in der Planung in drei festgelegten Stufen.<sup>19</sup> Angelehnt an die Leistungsbilder der HOAI beginnt der Planer bei entsprechender Beauftragung seine Tätigkeit vielfach mit der Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1), insbesondere der Klärung der Aufgabenstellung. Hier müssen Konkretisierungen aktiv

<sup>14</sup> Zu den Bedenken in Bezug auf Mietverträge: Graf von Westphalen, Bemühensklauseln in „Grünen“ Mietverträgen – Eine AGB-rechtliche Antwort, NZM 2022, 1.

<sup>15</sup> Graf von Westphalen, Bemühensklauseln in „Grünen“ Mietverträgen – Eine AGB-rechtliche Antwort, NZM 2022, 1.

<sup>16</sup> Zu den allgemeinen Anforderungen an die Beschaffenheitsvereinbarung → § 4 Rn. 65 ff.

<sup>17</sup> Vgl. BGH 5.3.1970 – VII ZR 80/68, BauR 1970, 107.

<sup>18</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 105; BeckOK BauVertrR/Fuchs § 650p BGB Rn. 116.

<sup>19</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 106; BeckOK BauVertrR/Fuchs § 650p BGB Rn. 117.

erfragt werden, um die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele überhaupt identifizieren zu können. Auf dieser Grundlage tritt der Planer im zweiten Schritt in die Vorplanung (Leistungsphase 2) ein. Dort analysiert er die in der ersten Stufe erarbeiteten Grundlagen und Zielvorstellungen und weist auf Zielkonflikte hin.<sup>20</sup> In der Phase der Vorplanung findet der eigentliche dynamische Planungsprozess statt, im Zuge dessen der Planer Varianten bei gleichen Planungs- und Überwachungszielen unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erarbeiten hat. Solange der Auftraggeber die Anforderungen (Leistungsziele) unverändert lässt, muss der Planer eine Vielzahl von Varianten untersuchen, bis mit dem Auftraggeber Einigkeit über die beste Lösungsmöglichkeit erzielt wurde.<sup>21</sup> Im Anschluss läuft dann die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3), d. h. die System- und Integrationsplanung. In dieser Leistungsphase müssen alle wichtigen Entscheidungen, die die Gestaltung, die Konstruktion, die technischen Anlagen, die Standards des Ausbaus und damit die Kosten betreffen, getroffen werden.<sup>22</sup> Alle nachfolgenden Planungsschritte, insbesondere die Ausführungsplanung, können nur eine Konkretisierung oder Materialisierung der Entwurfsplanung darstellen. Fordert der Auftraggeber während der Entwurfsplanung die Betrachtung einer anderen, gegebenenfalls in der Vorplanung diskutierten Variante, kann dies bereits einen Honorarnachtrag begründen. Jedenfalls mit Fertigstellung der Entwurfsplanung ist die Konkretisierung der Leistungsziele abgeschlossen und der dynamische Zahlungsprozess zu Ende.<sup>23</sup>

In diese allgemeinen Erwägungen fügt sich der Umgang mit den Leistungszielen der Nachhaltigkeit nahtlos ein. Auch hier sind die nachhaltigen Leistungsziele insbesondere in der Phase der Vorplanung (solange die Inhalte unverändert bleiben) unter Umständen variantenreich zu prüfen und darzustellen. Eine Konkretisierung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung, die mit Abschluss derselben ihr vorläufiges Ende findet. Das bedeutet mit anderen Worten, dass sämtliche Leistungsziele, die Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung sind, spätestens mit Abschluss der Entwurfsplanung eine dahingehende Konkretisierung erfahren haben sollten, dass nachlaufende Wünsche des Bauherrn zwangsläufig als Änderungen anzusehen sind. Dies gilt selbstverständlich vorbehaltlich etwaiger Mängel, die der Architekt in jedem Fall kostenneutral zu beheben hat.

## 2. Vereinbarungen zur ökologischen Nachhaltigkeit (ESG – E)

Leistungsziele in Bezug auf die ökologische Qualität für Planungs- bzw. Überwachungsaufgaben sind einzelfallabhängig und in Gänze kaum abschließend zu beschreiben. Gerade in Anbetracht der kontinuierlichen technischen Entwicklung im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit auf der einen Seite und unter Berücksichtigung der sich ständig ändernden gesetzlichen Anforderungen auf der anderen Seite obliegt es den Vertragsparteien, für den jeweiligen Architekten- und Ingenieurvertrag aktuelle und individualisierte Regelungen zu treffen. Aus systematischer Sicht lassen sich in Bezug auf ökologische Leistungsziele allerdings folgende Eckpunkte im Hinblick auf die Vertragsgestaltung und Auslegung festhalten:

Im Sinne der zuvor beschriebenen Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit der Leistungsziele, die Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung sind, reicht es nicht aus, allein auf den Begriff der „**ökologischen Nachhaltigkeit**“ für ein zu planendes Bauvorhaben abzustellen. Es bedarf insofern einer weitergehenden Konkretisierung. Mögliche Aspekte einer ökologischen Nachhaltigkeit sind:

- **Wasserverbrauch;**
- **Nutzung von Energieressourcen** (einschließlich der vergegenständlichten („grauen“) Energie, erneuerbar und nicht erneuerbar);

<sup>20</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 109; BeckOK BauVertrR/Fuchs § 650p BGB Rn. 118 ff.

<sup>21</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 109; BeckOK BauVertrR/Fuchs § 650p BGB Rn. 120.

<sup>22</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 110 mwN; BeckOK BauVertrR/Fuchs § 650p BGB Rn. 121.

<sup>23</sup> Beck HOAI/Fuchs § 650p BGB Rn. 110; BeckOK BauVertrR/Fuchs § 650p BGB Rn. 121.

- **Nutzung von Materialien** (einschließlich Primär- und Sekundärstoffen, erneuerbar und nicht erneuerbar);
  - **Abfallaufkommen**;
  - **Emissionen in die Luft** (einschließlich der Auswirkungen auf den Klimawandel);
  - **Belastungen von Böden**;
  - **Belastungen von Gewässern**;
  - **Strahlung**;
  - Folgen für die lokale Umwelt und **Artenvielfalt** (einschließlich Wärme, Lärm, Schwingungen, Blendung und Licht);
  - **Landnutzung**, landschaftliche Veränderungen und Veränderungen in der Artenvielfalt.<sup>24</sup>
- 15 Die Aufzählung ist nicht abschließend, aber jedenfalls entsprechend der DIN EN 15643 handelt es sich um die wesentlichen Aspekte ökologischer Nachhaltigkeit. Derart lässt sich in einem ersten Schritt der allgemeine Begriff der ökologischen Nachhaltigkeit konkretisieren. Entsprechend der Parteivereinbarung wird sich die Betrachtung der ökologischen Nachhaltigkeit auf einen oder mehrere Aspekte konzentrieren.
- 16 Des Weiteren ist es für eine bestimmte bzw. hinreichend bestimmbare Leistungszielvereinbarung hinsichtlich der ökologischen Qualität eines Gebäudes erforderlich, den Gegenstand der Leistungszielvereinbarung hinreichend zu konkretisieren. Diese auf den ersten Blick vermeintlich offenkundige Anforderung wird in der praktischen Umsetzung vielfach unterschätzt. Denn für die einzelnen Aspekte ökologischer Nachhaltigkeit kann es einen erheblichen Unterschied in der Bewertung machen, ob das gesamte Gebäude, gegebenenfalls inklusive Fundament, zu betrachten ist, ob Außengelände innerhalb der Grundstücksgrenzen einzubeziehen sind oder ob eine Betrachtung getrennt nach Bauwerksteil und Bauabschnitten erfolgt. Insofern sind bereits im Rahmen der Leistungszielvereinbarung eine jedenfalls bestimmbare Eingrenzung und Beschreibung vorzunehmen.
- 17 Gleiches gilt für die Frage, innerhalb welchen Betrachtungszeitraums die Bewertung der Einhaltung der Vorgaben der Leistungszielvereinbarung vorgenommen werden soll. Die DIN EN 15643 stellt hier insofern auf den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes ab (dazu → Rn. 45).
- 18 Im Rahmen von individuellen Vereinbarungen steht es den Parteien frei, entgegen der DIN EN 15643 nur einzelne Phasen des **Lebenszyklus** von Gebäuden für die Betrachtung der Leistungszielvereinbarung zu berücksichtigen. Bei Neubauten wird vielfach auf den gesamten Lebenszyklus abgestellt; bei bestehenden Gebäuden kann die Vereinbarung notwendigerweise nur die noch verbleibenden Phasen betreffen. Insofern werden solche Vereinbarungen auch als „Systemgrenzen“ entsprechend der DIN EN 15978 beschrieben. In der DIN EN 15978 finden sich auch weitergehende Beschreibungen der Systemgrenzen in technischer Hinsicht, auf die Bezug genommen werden kann.<sup>25</sup>
- 19 Des Weiteren kann es je nach Anforderungen im Einzelfall erforderlich sein, technische Eigenschaften, die der Bewertung der Leistungsziele der ökologischen Nachhaltigkeit zugrunde liegen, vertraglich festzuhalten. Dies gilt beispielsweise hinsichtlich der Frage, von welchen Betriebs- und Öffnungszeiten im Zuge der Planung hinsichtlich der Berücksichtigung der Leistungsziele auszugehen ist. Eine relevante technische Eigenschaft kann zB auch die Struktur der Nutzung sein, die beispielsweise für den Energiebedarf maßgeblich werden kann. Hier sind jedenfalls im Hinblick auf die Planung von Neubauten konkrete Annahmen sinnvoll, um das Leistungsziel frühzeitig auf die Erfordernisse des Bauherrn abzustimmen.

<sup>24</sup> Vgl. Ziff. 6.2 der DIN EN 15643 Nachhaltigkeit von Bauwerken – Allgemeine Rahmenbedingungen zur Bewertung von Gebäuden und Ingenieurbauwerken; Pfeiffer/Bethe/Pfeiffer, Nachhaltiges Bauen, 9 f.

<sup>25</sup> Vgl. Ziff. 7.4 der DIN EN 15978 Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der umweltbezogenen Qualität von Gebäuden – Berechnungsmethode.

Kernelement einer Leistungszielvereinbarung im Hinblick auf die ökologische Qualität ist schließlich die Quantifizierung der Anforderungen in technischer Hinsicht. Es müssen die geeigneten Indikatoren, die die Umweltauswirkungen beschreiben, herangezogen werden, um eine möglichst bestimmte, jedenfalls aber bestimmbare Leistungszielvereinbarung zu ermöglichen. Diese Indikatoren sind wiederum abhängig von den Leistungszielvereinbarungen im Einzelnen. So sollten Leistungszielvereinbarungen hinsichtlich des Treibhauspotentials, GWP, in kgCO<sub>2</sub>-äquiv erfolgen. Für die Verwendung von erneuerbaren Primärenergieressourcen ohne Energieressourcen, die als Rohstoff dienen, ist die Einheit MJ, Heizwert, heranzuziehen. In Bezug auf Vereinbarungen hinsichtlich der Abfälle wird üblicherweise auf die Einheit kg verwiesen; gleiches gilt für austretende Abgabeströme, wie beispielsweise die Materialquote für das Recycling.<sup>26</sup>

Schließlich können Vereinbarungen zur Datenqualität zur Transparenz der Leistungszielvereinbarung beitragen. Dies gilt beispielsweise hinsichtlich der einer THG-Bilanzierung zugrunde zu legenden EPD-Daten. Für aussagekräftige Ergebnisse und entsprechende Vereinbarungen im vertraglichen Kontext ist eine Mindestqualität der Daten – soweit möglich – vorab zu vereinbaren.

### 3. Vereinbarungen zur ökonomischen Nachhaltigkeit (ESG – G)

Auch Vereinbarungen zu Leistungszielen **ökonomischer Nachhaltigkeit** bedürfen einer Bestimmtheit, jedenfalls aber einer Bestimmbarkeit, um die von den Parteien angestrebte Verbindlichkeit zu erreichen. Analog zu den Anforderungen an die ökologische Nachhaltigkeit gilt es auch hier, den allgemeinen Begriff der ökonomischen Nachhaltigkeit jedenfalls nicht als allein maßgeblich zu verwenden, da er durch die Heranziehung der DIN-Normen unter Umständen zwar konkretisierbar ist, allerdings kaum eine bestimmbare Leistungszielvereinbarung enthält.

Insofern gilt es auch hier, im ersten Schritt einzelne Aspekte der ökonomischen Nachhaltigkeit konkret zu benennen und zu gewichten. Aspekte, die die ökonomische Qualität eines Bauwerks über seinen gesamten Lebenszyklus beschreiben, sind ua:

- **Lebenszykluskosten;**
- externe Kosten und Nutzen;
- Auswirkungen auf den ökonomischen Wert und langfristige Wertbeständigkeit des Assets.<sup>27</sup>

Dabei sind auch diese Anforderungen im Einzelnen zu präzisieren. So umfassen Lebenszykluskosten alle Kosten, die über die Lebensdauer eines Gebäudes von der Vorbereitung bis zum Rückbau entstehen. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Lebenszykluskosten im weiteren Sinne, den sogenannten whole life costs (WLC), und Lebenszykluskosten im engeren Sinne, den sogenannten life cycle costs (LCC). Letztere beinhalten zB die Baukosten, die Ver- und Entsorgungskosten, die Reinigungskosten, die Instandhaltungskosten etc. Zu den Lebenszykluskosten im weiteren Sinne zählen darüber hinaus die externen Kosten, die nicht vom Bauherrn bzw. Eigentümer getragen werden, gebäudeunabhängige Kosten, Einnahmen und Erträge etc.

Analog zu den vorstehenden Ausführungen zur ökologischen Qualität ist auch hier der Gegenstand der Leistungszielvereinbarung zu beschreiben. So können beispielsweise Lebenszykluskostenberechnungen für das gesamte Gebäude oder für einzelne Teilbereiche bzw. Gebäudekomponenten erstellt werden.

Weiter sind die Bestimmung des Betrachtungszeitraums genauso wie die Qualifizierung der Anforderungen (dazu → § 3 Rn. 2 ff., 6 f., 10 ff.) vorzunehmen. Für die Berechnung der Lebenszykluskosten stehen darüber hinaus verschiedene Methoden zur Verfügung. Je nach Zielsetzung müssen die Ansätze differenziert werden, da sowohl statische als auch

<sup>26</sup> Vgl. im Einzelnen Ziff. 11 der DIN EN 15978 Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der umweltbezogenen Qualität von Gebäuden – Berechnungsmethode.

<sup>27</sup> Vgl. Ziff. 6.4 der DIN EN 15643 Nachhaltigkeit von Bauwerken – Allgemeine Rahmenbedingungen zur Bewertung von Gebäuden und Ingenieurbauwerken; Pfeiffer/Bethe/Pfeiffer, Nachhaltiges Bauen, 9.

dynamische Verfahren zum Einsatz kommen können. Weitere Regelungen hinsichtlich der Preissteigerungsraten, des Diskontierungzinssatzes, des Aufwands für regelmäßige Instandhaltungen etc. führen zu einer höheren Belastbarkeit des Ergebnisses und damit auch zu einer höheren Verbindlichkeit der Vereinbarung. Unter Umständen ist es sinnvoll, wenn sich die Parteien auf die Nutzung eines konkreten Programmes einigen. So stellt beispielsweise der Deutsche Verband für Facility Management GEFMA ein Excel-basiertes Rechentool zur Verfügung.<sup>28</sup> Das BNB stellt ein kostenfreies Tool zur Verfügung.<sup>29</sup> Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer, teils kostenpflichtiger Programme, deren konkrete Bezeichnung zwischen den Parteien im Vorhinein abzustimmen ist.

#### 4. Vereinbarungen zur soziokulturellen Nachhaltigkeit (ESG – S)

- 27 Analog zu den vorstehenden Ausführungen gilt es hinsichtlich möglicher Leistungsziele in Bezug auf die **soziokulturelle Qualität** für die notwendige Verbindlichkeit die Grenze der Bestimmtheit, jedenfalls aber der Bestimmbarkeit zu erreichen. Dazu genügt es nicht, ein allgemeines Leistungsziel zu vereinbaren, nach dem das von dem Architekten bzw. von dem Ingenieur zu planende Bauwerk den Anforderungen der „sozialen Nachhaltigkeit“ Rechnung tragen muss. Auch hier ist eine Konkretisierung erforderlich.
- 28 Im ersten Schritt gilt es dabei wiederum, die Begrifflichkeiten zu konkretisieren. Kategorien sozialer Aspekte, die die soziale Qualität des Bauwerks über seinen ganzen Lebenszyklus beschreiben, sind:
- **Zugänglichkeit** (auch für Nutzer mit besonderen Bedürfnissen);
  - **Anpassungsfähigkeit** an die Bedürfnisse des Nutzers;
  - **Gesundheit und Behaglichkeit** und Qualität des Innenraums;
  - **Belastungen für die Umgebung**, d. h. auf das Einflussgebiet (einschließlich Wärme, Lärm, Schwingungen, Blendung und Licht);
  - **Sicherheit**;
  - **Schutz**;
  - **Resilienz**;
  - **Herkunft der Baustoffe** und Dienstleistungen;
  - Einbeziehung der Beteiligten/gesellschaftliches Engagement (auch in Bezug zur örtlichen Gesellschaft und den Nutzern eines Gebäudes);
  - **Arbeitsplätze**/Schaffung von Arbeitsplätzen (auch in Bezug zur örtlichen Gesellschaft);
  - **Schutz von Kulturerbe**.<sup>30</sup>
- 29 Die soziale Leistungskategorie „Zugänglichkeit“ bewertet die in das Gebäude einbezogene Ausstattung zur Erleichterung des Zugangs und der Benutzung ihrer Einrichtungen und der Gebäudedienstleistungen.<sup>31</sup> Die Anpassungsfähigkeit beschreibt die in das Gebäude einbezogene Ausstattung, die es gestattet, das Gebäude so zu verändern, dass es einem bestimmten Zweck angepasst wird. Beispiele hierfür sind die einfache Demontage oder die einfache Trennung innenliegender Bauelemente, Lastreserven bei tragenden Bauteilen, die Zugänglichkeit von Rohren und von Kabeln wie auch Festlegungen für mögliche, zukünftige Ausrüstungsgegenstände.<sup>32</sup> Der Aspekt „Gesundheit und Behaglichkeit“ umfasst folgende Unteraspekte:

<sup>28</sup> Gefma Deutscher Verband für Facility Management e.V., Gesamtverzeichnis gefma-Richtlinien (2024), URL: [https://www.gefma.de/fileadmin/user\\_upload/richtlinie/00\\_Gesamtverzeichnis\\_2024-01-19.pdf](https://www.gefma.de/fileadmin/user_upload/richtlinie/00_Gesamtverzeichnis_2024-01-19.pdf) (Stand: 4.3.2024).

<sup>29</sup> Bayerische Architektenkammer, Nachhaltigkeit gestalten (2018), URL: [https://www.byak.de/data/Nachhaltigkeit\\_gestalten/Nachhaltigkeit\\_gestalten\\_Download.pdf](https://www.byak.de/data/Nachhaltigkeit_gestalten/Nachhaltigkeit_gestalten_Download.pdf) (Stand: 4.3.2024).

<sup>30</sup> Vgl. Ziff. 6.3 der DIN EN 15643 Nachhaltigkeit von Bauwerken – Allgemeine Rahmenbedingungen zur Bewertung von Gebäuden und Ingenieurbauwerken; Pfeiffer/Bethe/Pfeiffer, Nachhaltiges Bauen, 10 ff.

<sup>31</sup> Vgl. Ziff. 7.2 der DIN EN 16309 Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der sozialen Qualität von Gebäuden – Berechnungsmethoden.

<sup>32</sup> Vgl. Ziff. 7.3 der DIN EN 16309 Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der sozialen Qualität von Gebäuden – Berechnungsmethoden.