

Green Lease – Der „grüne“ Mietvertrag

Klimaschutz, Energiewende und Nachhaltigkeit sind Begriffe, deren Bedeutung in der deutschen Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren signifikant zugenommen haben. Auch die wachsende Rolle der ESG-Kriterien und die Corporate Social Responsibility (CSR) bewirken, dass sich Unternehmen mehr und mehr mit Nachhaltigkeitszielen auseinandersetzen. Auch die erlassenen und bereits absehbaren EU-Rechtsakte (zum Beispiel die sogenannte „Taxonomie-Verordnung“) die nachhaltige Investitionen definieren und normieren, werden dazu führen, dass sich Nachhaltigkeitsziele und deren Umsetzung in Mietverträgen durch sogenannte „Green Leases“ weiter etablieren und zum Marktstandard werden. Denn in Mietvertragsregelungen, die den Betrieb einer Immobilie über lange Zeiträume bestimmen, steckt viel Innovationspotenzial. Wie dieses Potenzial gewinnbringend genutzt werden kann, ist Gegenstand unserer Beratung.



Nachhaltigkeitsorientierte (Gewerbe-)Immobilien zeichnen sich nicht ausschließlich durch eine zertifizierungsfähige Errichtung als sog. „Green Building“ aus. Neben der seit geraumer Zeit etablierten Zertifizierung für die Errichtung von Immobilien nach den Systemen der BREEAM, DGNB und LEED, kann auch durch einen sog. „Green Lease“ erheblich zu einer nachhaltigen Nutzung insbesondere gewerblicher Immobilien beigetragen werden und so ein geeignetes Instrument sein, um die unternehmerisch gesetzten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Auch für die nachhaltige Nutzung einer Immobilie gibt es mittlerweile diverse Zertifizierungssysteme bzw. werden derzeit entwickelt.

Ein „Green Lease“ ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung, ggf. flankiert durch die Anforderungen einer etwa bestehenden Zertifizierung der Immobilie als „Green Building“, den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung veranlassen soll. Bei richtiger Ausgestaltung bewirken sie neben der vertraglich fixierten nachhaltigen Nutzung auch konkrete wirtschaftliche Vorteile. So können durch entsprechende vertragliche Regelung Kosteneinsparungen durch geringere Verbräuche und Emissionen erzielt, zukünftige Mehrkosten vermieden und die Attraktivität vom Immobilien am Markt für Verkauf und Finanzierung als sog. „grüne Anlage“ gesteigert werden. Für die Einstufung als „Green Lease“ muss ein Mietvertrag jeweils mindestens eine Regelung aus den folgenden drei Kernbereichen enthalten:

- **Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung** des Mietgegenstandes im laufenden Betrieb,
- Reduzierung von **Verbräuchen und Emissionen** sowie
- Ökologisch unbedenkliche Durchführung von **Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen**.

Unsere Leistungen (Auszug)

Unsere Beratung umfasst alle vorgenannten Kernbereiche und je nach Umfang und gewünschter Regelungstiefe alle Varianten vom „Basis Green Lease“ bis zum „Erweiterten Green Lease“.

Zu unseren Leistungen gehören insbesondere

- Umsetzung der konkreten Nachhaltigkeitsziele des Mandanten in mietvertragliche Regelungen
- Sichtung der Muster- und Bestandsmietverträge zur Identifizierung von Ergänzungs-, Anpassungs- und Nachtragspotenzial insbesondere im Hinblick auf konkrete Nachhaltigkeitsziele des Mandanten
- Beratung, Gestaltung und Verhandlung von einzelnen vertraglichen Regelungen unter Berücksichtigung objekt-nutzungs- und mieterbezogener Besonderheiten
- Entwurf von „Green Lease“-Standardverträgen, insbesondere für die Büro-, Hotel-, Handel- oder Gastronomienutzung und Implementierung von „Green Lease“-Vertragsklauseln in bereits bestehende bzw. vollzogene Mietverträge, z. B. durch die Erstellung von Nachträgen und Anlagen (auch als Musternachtrag bzw. Anlage)
- Identifizierung von Schnittstellen mit bestehenden und zukünftigen Vertragspartnern (z. B. Property und Facility Management sowie sonstigen Dienstleistungsverträgen) zur Synchronisierung mit den im Rahmen des „Green Lease“ entwickelten und vereinbarten Regelungen

Unser Team

Unsere Experten beraten Mandanten aus unterschiedlichen Branchen auf allen Ebenen der Wertschöpfungskette und mit dem für unsere Kanzlei typischen Full-Service Ansatz.

Daneben vertreten wir unsere Mandanten vor den staatlichen Gerichten sowie vor allen namhaften Schiedsgerichten.

Unsere Expertise

Luther wurde vom JUVE-Verlag als Kanzlei des Jahres 2019 ausgezeichnet und trägt zudem das Siegel „Digitale Kanzlei 2020“. Für unsere Collaboration Plattform erhielten wir im Jahr 2019 den PMN Management Award.



Ihre Ansprechpartner:



Patrick Gocht
Rechtsanwalt, Senior Associate
T +49 341 5299 15763
M +49 152 016 15763
patrick.gocht@luther-lawfirm.com



Dr. Björn Arndt, LL.M.
Rechtsanwalt, Senior Associate
T +49 201 9220 24030
M +49 152 016 24030
bjoern.arndt@luther-lawfirm.com

