

# Green Leases – die Zukunft der nachhaltigen Mietverträge

Nachhaltigkeit ist in einer Vielzahl von Bereichen längst zum neuen Standard geworden. Darauf reagiert auch die heimische Immobilienbranche. Während Nachhaltigkeit bei der Errichtung von Immobilien längst ein Begriff ist, findet diese nun auch bei der Vermietung von Objekten Einzug. Sogenannte Green Lease Vereinbarungen befinden sich auf dem Vormarsch und werden immer öfters Teil von Mietverträgen.

## Der grüne Mietvertrag

Ein Green Lease, also ein grüner Mietvertrag, ist ein Bestandvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung eines Objektes veranlassen soll. In Österreich fehlt, ebenso wie im Nachbarland Deutschland, eine Standarddefinition, wann ein Green Lease vorliegt. Dies veranlasste den deutschen Zentralen Immobilien Ausschuss (= ZIA) dazu, eine Projektgruppe einzusetzen, die die Mindestanforderungen eines Green Lease formulierte. Damit ein Mietvertrag als grün angesehen werden kann, muss dieser zumindest jeweils eine Regelung zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Objektes, zur Reduktion von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen und darüber hinaus zur Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und anderen baulichen Maßnahmen in ökologisch unbedenklicher Art enthalten. Die vom ZIA formulierten Kennzeichen lassen sich auch auf österreichische Green Leases übertragen. Typischerweise enthalten grüne Mietverträge, neben den drei Hauptkriterien, weitere Regelungsgegenstände wie beispielsweise Vereinbarungen über die Erstellung eines Energieoptimierungskonzeptes oder eines Nachhaltigkeitshandbuches, welches eine Art „green code of conduct“ darstellt und näher ausführt, wie die Immobilie im Alltagsbetrieb nachhaltig zu nutzen ist. Eine Green Lease Vereinbarung muss immer die jeweiligen Gegebenheiten beachten, weshalb ein individuell verhandelter Regelungskatalog notwendig ist.

## Ausgestaltung des Vertrags

Die Ausgestaltung des jeweiligen grünen Mietvertrags obliegt der Parteienvereinbarung, weshalb es diesen auch freisteht, Regelungen hinsichtlich der Verbindlichkeit der einzelnen Bestimmungen zu treffen. In diesem Zusammenhang ist zwischen verbindlichen Verpflichtungen und Bemühenszusagen zu unterscheiden. Bei

Letzteren ist die Vereinbarung als bloße Regelungsempfehlung anzusehen und als solche nicht durchsetzbar. Anders verhält sich dies bei verbindlichen Verpflichtungen. Verstößt eine Partei gegen die Pflichten aus dem Green Lease kommen dort Sanktionen in Betracht. Primär ist in einem solchen Fall an Schadenersatz zu denken, wobei jedoch bei einem Verstoß oftmals kein messbarer ersatzfähiger Schaden vorliegt. Abhilfe schafft hier die ergänzende Vereinbarung einer Vertragsstrafe, um die Einhaltung der Green Lease Vereinbarung sicherzustellen. Um dem Gedanken eines grünen Mietvertrages gerecht zu werden, sollte die Verwendung dieser Vertragsstrafe zweckgebunden werden. Dabei ist beispielsweise an eine Widmung für nachhaltige Bau- oder Erhaltungsmaßnahmen am Objekt zu denken. Oftmals werden solche verbindlichen Verpflichtungen nur bei einzelnen, für die Parteien besonders bedeutsame Regelungen gewählt und somit, je nach Willen von Vermieter und Mieter, verbindliche Verpflichtungen und bloße Bemühenszusagen kombiniert.

## Vorteile von Green Leases

Ein grüner Mietvertrag bringt sowohl für Vermieter als auch für Mieter Vorteile. Neben den Kosteneinsparungen aufgrund der niedrigeren Energie- und Betriebskosten ist auf geschäftlicher Mieterseite insbesondere die Möglichkeit zu nennen, durch einen Green Lease etwaige unternehmerische Nachhaltigkeitsziele einfacher erfüllen zu können. Ein Vermieter profitiert von einem grünen Mietvertrag, indem derartige Objekte weniger Leerstände aufweisen und „grüne“ Gebäude einen Image-Boost generieren. Gewöhnlicherweise besteht bei einem Mietvertrag ein gewisses Unter- und Überordnungsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Durch einen Green Lease verfolgen die Parteien das gemeinsame Ziel der Nachhaltigkeit, was zur Folge hat, dass ein partnerschaftlicheres Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter entsteht, welches einen weiteren Gewinn für beide Seiten darstellt.

## DIE AUTOREN



**Mag. Wilhelm Huck**  
PARTNER

Arbeitsrecht, Immobilien,  
Prozessführung

E: [wilhelm.huck@hsp.law](mailto:wilhelm.huck@hsp.law)  
W: <http://www.hsp.law>



**Paul Wagner, LL.B. (WU)**  
JURISTISCHER MITARBEITER

Arbeitsrecht, Immobilien,  
Prozessführung

E: [paul.wagner@hsp.law](mailto:paul.wagner@hsp.law)  
W: <http://www.hsp.law>

## Wachsende Nachfrage

Immobilien, die auf Green Leases setzen, sind auch für potenzielle Investoren von großem Interesse. Grüne Investments sind zurzeit am Markt einer wachsenden Nachfrage ausgesetzt und weisen somit ein großes wirtschaftliches Potenzial auf. ESG Faktoren (= Environmental, Social, Governance) werden bereits heute von vielen Investoren bei der Auswahl ihrer Investments beachtet. Als Folge ist zu erwarten, dass diese Faktoren, mit denen ein über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehender Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden soll, in näherer Zukunft zum neuen Standard werden. Für Objekte, die nicht den ESG-Kriterien entsprechen, wird es immer schwieriger werden, sich am Markt entsprechend zu positionieren. Diese wären gut beraten, zukünftig ebenso den Weg in Richtung Nachhaltigkeit einzuschlagen.

## Fazit

Green Leases sind im Ergebnis ein wichtiges Instrument, um zukünftig den Betrieb von Immobilien nachhaltiger

und umweltfreundlicher zu gestalten. Während grüne Mietverträge zurzeit hauptsächlich bei geschäftlich genutzten Liegenschaften Anwendung finden, sind diese zukünftig auch bei der Miete von Wohnraum überlegenwert. Umweltbewussten Mietern würde durch einen Green Lease ermöglicht werden, „grüner“ zu wohnen. Neben Mieter und Vermieter profitiert auch die Vermarktung eines „grünen“ Objektes davon, dass die Attraktivität in Hinblick auf zukünftige Investoren steigt. Der individuellen Ausgestaltung einer Green Lease Vereinbarung sind wenig bis keine Grenzen gesetzt, wodurch eine bestmögliche Anpassung an das jeweilige Projekt gewährleistet wird. Bei Erstellung einer entsprechenden Vereinbarung müssen die Vertragsparteien festlegen, ob die enthaltenen Bestimmungen verbindliche Verpflichtungen oder Bemühenszusagen sind. Dabei ist zu beachten, dass, je nach gewählter Vereinbarung, bei einem Verstoß dagegen auch die Gefahr von Sanktionen besteht, weshalb bei Abschluss eines Green Lease rechtliche Beratung jedenfalls vorteilhaft ist.

Die Expert:innen der HSP Rechtsanwälte GmbH beraten Sie jederzeit gerne in allen rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit Mietverträgen und Green Leases.