

Dressel/Baureis
Rechtshandbuch Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben

Rechtshandbuch Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben

ESG-Anforderungen in der Umsetzung

Herausgegeben von:

Dr. Florian Dressel

Rechtsanwalt

und

Anne Baureis

Rechtsanwältin

2024



Zitiervorschlag:
Dressel/Baureis Nachhaltigkeit BauR-HdB/Bearbeiter § ... Rn. ...

beck.de

ISBN 978 3 406 81700 7

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlag: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Die Anforderungen des Nachhaltigen Planens, Bauens und Betreibens von Gebäuden sind nicht neu – beflügelt durch internationale Abkommen, europäische Verordnungen und Richtlinien und die kontinuierlichen Entwicklungen in der nationalen Gesetzgebung hat der Begriff der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche in den letzten Jahren aber einen gänzlich neuen Stellenwert erhalten.

Die Quellen nachhaltiger Anforderungen an die Planungen, die Errichtung und den Betrieb von Immobilien sind dabei vielfältig: Gesetzgebung, Finanzierungen, Markterwartungen und Selbstverpflichtungen der Bauherren, bzw. Betreiber sind maßgebliche Treiber. Entsprechend werden die Themen der Nachhaltigkeit auch unter verschiedenen Blickwinkeln betrachtet: ESG-Konformität, CRREM-Pfad-Betrachtung, Zertifizierungen, Green Lease, regenerative Energien oder Fördermöglichkeiten sind nur einige Aspekte, die aktuell in vielen Bauvorhaben eine Rolle spielen und deren Relevanz weiter zunehmen wird. Erstaunlicherweise gibt es gleichwohl – Stand heute – kein rechtliches Nachschlagewerk, in dem der Lebenszyklus von Immobilien unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten betrachtet wird. Dabei ist ein ganzheitlicher Ansatz unerlässlich, wenn Nachhaltigkeit tatsächlich in der Immobilie verankert werden soll.

Das vorliegende Rechtshandbuch „Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben“ füllt diese Lücke und beschäftigt sich ganzheitlich mit der Immobilie. Ziel der Darstellung ist es, die wesentlichen Phasen im Lebenszyklus einer Immobilie aus rechtlicher Perspektive abzubilden. Die jeweiligen Ausarbeitungen haben dabei nicht den Anspruch, die bereits vorhandene Rechtsprechung und Literatur umfassend und vollständig abzubilden. Ziel es ist vielmehr, dem Leser einen qualifizierten Einstieg in die Rechtsgebiete an sich zu bieten und dann Detailfragen der Nachhaltigkeit konkret und praxisbezogen zu erörtern.

Hinsichtlich der verwendeten Begrifflichkeiten orientiert sich die Darstellung bewusst an dem Begriff der Nachhaltigkeit und nimmt nur vereinzelt auf den vielfach analog verwendeten Begriff der „ESG-Konformität“ Bezug. Letzterer ist trotz zunehmender Verbreitung der in Praxis in rechtlicher Sicht im Vergleich deutlich unschärfer. Um dem Leser, der mit der „ESG-Brille“ dieses Rechtshandbuch heranzieht, zu unterstützen, wurden allerdings entsprechende Querverweise aufgenommen. Vielfach zeigt sich, dass die „ESG-Anforderungen“ im Kern zumindest deckungsgleich mit dem klassischen Begriff der Nachhaltigkeit sind.

Zu der Darstellung im Einzelnen: Nach einem ausführlichen Überblick zu Grundlagen der Nachhaltigkeit und dem Stand von Gesetzgebung werden Nachhaltigkeitsstrategien erläutert und Ansätze der Vertragsgestaltung dargelegt. Technische Methoden, um überhaupt eine verlässliche Datengrundlage für Nachhaltigkeit zu ermitteln, werden in § 5 beschrieben, bevor sich eine Erläuterung von Zertifizierungsmöglichkeiten anschließt.

Auch wenn sich der Abschnitt „Vergabe“ primär an den öffentlichen Auftraggeber richtet, der im Bereich der Nachhaltigkeit eine Vorreiterrolle einnehmen sollte, kann das Kapitel gleichwohl für den privaten Auftraggeber als Inspirationsquelle dienen, welche Kriterien bei der Auswahl des „richtigen“ Vertragspartners angelegt werden können. In diesem Kontext ist auch die Darstellung der Nachhaltigkeit im öffentlichen Baurecht zu sehen, die gerade in der Projektentwicklung relevant ist.

Nach einer ausführlichen Darstellung des Planungsvertrages, der auch beleuchtet, was die aktuelle HOAI 2021 im Hinblick auf Nachhaltigkeit aussagt, wird der Vertrag mit dem Projektsteuerer in den Fokus gerückt. In beiden Vertragstypen sind zahlreiche Hinweise und Anregungen zur Vertragsgestaltung enthalten. Aktuelle Musterverträge bilden Nachhaltigkeit zumeist nicht ab; gleichwohl stehen die Parteien in der Vertragsgestaltung vor der Schwierigkeit, die für viele schwer greifbare Frage, was an Nachhaltigkeitszielen konkret

vereinbart werden soll, in Vertragsform zu packen. Hier setzt das Rechtshandbuch in den verschiedenen Vertragstypen – so auch im Bauvertrag – an und gibt konkrete und messbare Optionen und erläutert, wie diese im Vertrag umgesetzt werden können.

Auf den Endenergieverbrauch privater Haushalte entfielen im Jahr 2022 in Deutschland 28 % des Gesamtenergieverbrauchs oder 652 Terrawattstunden (TWh).¹ Nur knapp ein Fünftel der Energie für Raumwärme und Warmwasser wird dabei über erneuerbare Energien bereitgestellt.² Dies zeigt, welche Bedeutung dem Betrieb von Immobilien zukommt. Im Bereich Energierecht im Gebäudesektor liegt dabei der Fokus insbesondere auf Photovoltaik.

Der Ausbau derselben ist bereits in vielen Bundesländern im öffentlichen Baurecht verankert, gleichwohl stellen sich in der Umsetzung und beim Betrieb von Anlagen zahlreiche Fragen. Das öffentliche (Bau-)Recht erschöpft sich allerdings nicht in den Themen der Photovoltaik, weshalb auch diese Phase des Lebenszyklus im Rechtshandbuch abgebildet wird.

Stellvertretend für die Betriebsphase wird schließlich auch das Mietrecht betrachtet. Mietvertragliche Regelungen zur Nachhaltigkeit finden sich bereits seit einigen Jahren im Green Lease des ZIA³. Dabei geht das Rechtshandbuch aber über die Begrifflichkeiten des Green Lease hinaus und erläutert, welche Regelungen zur Nachhaltigkeit zusätzlich im Mietvertrag eingeführt werden können.

Abschließend finden auch versicherungs- und finanzierungsrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung. Gerade im Planungs- und Baurecht spielt die vollständige und umfassende Absicherung der Vertragsparteien aufgrund des hohen Kapitaleinsatzes eine maßgebliche Rolle. Werden vertragliche Pflichten über das Bekannte hinaus erweitert, um Nachhaltigkeit rechtssicher in Verträgen abzubilden, muss der entsprechende Versicherungsschutz hierbei Schritt halten. Dies spielt insbesondere bei Themen wie Recyclingmaterialien, Gebäudetyp E und Abweichung von den allgemein anerkannten Regeln der Technik eine Rolle. Schon früh hat die Europäische Union erkannt, dass der Umbau des Kontinents hin zu einem klimaneutralen Kontinent im Jahr 2050 eine Verschiebung von Finanzströmen voraussetzt – der Umbau ist schlichtweg teuer. Entsprechend haben sich zahlreiche Fördermöglichkeiten entwickelt, um Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche zu unterstützen und Finanzierungsinstitute „werben“ mit günstigeren Zinsen. Beide Themen sind – aktuell – von erheblicher Relevanz beim Aufsetzen eines Projekts.

Die Anforderungen der Nachhaltigkeit werden in der Zukunft eine immer bedeutsamere Rolle in der Immobilienwirtschaft spielen. Ob mit ökologischem, sozialem oder ökonomischem Fokus – der rechtliche Rahmen und die Möglichkeiten der erfolgreichen Umsetzung in der Praxis sind immer entscheidend für den Erfolg. Dieses Rechtshandbuch will zu dem rechtlich, tatsächlich und politisch so wichtigem Thema einen Beitrag liefern. Die Autorinnen und Autoren und haben sich zusammengeschlossen, um dies zu ermöglichen und hierzu ihr jeweiliges Spezialwissen zur Verfügung gestellt.

In der Betrachtung über alle Rechtsgebiete und damit Lebenszyklen hinweg ergibt sich ein herausforderndes, aber doch auch positives Bild. Trotz zum Teil noch ungeklärter Einzelfragen – bereits heute haben wir die notwendigen rechtlichen Instrumente zur Hand, um Nachhaltigkeit erfolgreich im Lebenszyklus der Immobilie zu verankern. Ihre Umsetzung im Sinne künftiger Generationen obliegt allein uns.

Köln/Hamburg, im Mai 2024

Dr. Florian Dressel
Anne Baureis

¹ DENA-Gebäudereport 2024, Gebäudeforum Klimaneutral, Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand, Seite 60 (Abbildung 82).

² DENA-Gebäudereport 2024, Gebäudeforum Klimaneutral, Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand, Seite 63 (Abbildung 87).

³ ZIA = Zentraler Immobilien Ausschuss.

Bearbeiterverzeichnis

Anne Baureis, Rechtsanwältin, Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, Hamburg

Luana Cortis, Architektin, KVL Projektentwicklung Plus Gmbh, München

Dr. Florian Dressel, Rechtsanwalt, LOSCHELDER RECHTSANWÄLTE Partnerschaftsgesellschaft mbB, Köln

Dr. Maike Friedrich, Rechtsanwältin, LOSCHELDER RECHTSANWÄLTE Partnerschaftsgesellschaft mbB, Köln

Dr. Julia Herdy, Rechtsanwältin, Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, München

Janos Mahlo, Rechtsanwalt, LOSCHELDER RECHTSANWÄLTE Partnerschaftsgesellschaft mbB, Köln

Richard Schwirtz, Rechtsanwalt, EUROMAF SA, Niederlassung für Deutschland, Düsseldorf

Prof. Dr. Michael Simon, Dr. Simon + Savas Ingenieurgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Dr. Julia Wiemer, Rechtsanwältin, Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, Mönchengladbach

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV
 Kapitel 1 Einleitung	 1
§ 1 Grundlagen (<i>Cortis</i>)	1
§ 2 Überblick über den Stand der Gesetzgebung und der Entwicklung (<i>Baureis</i>)	15
 Kapitel 2 Nachhaltigkeitsstrategien und Grundlagen der Vertragsgestaltung	 43
§ 3 Methodische Ansätze zur Ermittlung von Nachhaltigkeitsstrategien am Bau (<i>Baureis/Dressel</i>)	43
§ 4 Konzeptionelle Ansätze in der Vertragsgestaltung (<i>Baureis/Dressel</i>)	55
§ 5 Methoden und Ansätze zur Unterstützung des nachhaltigen Planens, Bauens und Betreibens (<i>Simon</i>)	77
 Kapitel 3 Zertifizierung	 103
§ 6 Verträge im Zusammenhang mit der Zertifizierung von Bauvorhaben (<i>Dressel</i>)	103
 Kapitel 4 Vergabe	 113
§ 7 Nachhaltigkeit im Vergaberecht (<i>Herdy</i>)	113
 Kapitel 5 Planungsphase	 139
§ 8 Der Architekten- und Ingenieurvertrag für das nachhaltige Bauvorhaben (<i>Dressel</i>)	139
§ 9 Der Vertrag mit dem Projektsteuerer (<i>Baureis</i>)	183
§ 10 Nachhaltigkeit im öffentlichen Baurecht (<i>Friedrich</i>)	199
§ 11 Nachhaltige Energieversorgung, v. a. Stromversorgung über Photovoltaikanlagen (<i>Wiemer</i>)	235
 Kapitel 6 Ausführungsphase	 263
§ 12 Der Vertrag mit den Ausführenden (<i>Baureis</i>)	263
 Kapitel 7 Nutzungsphase	 305
§ 13 Nachhaltigkeit in der Vermietung – Green Lease (<i>Mahlo</i>)	305
 Kapitel 8 Versicherung	 329
§ 14 Versicherungsrechtliche Betrachtung (<i>Schwirtz</i>)	329

Inhaltsübersicht

Kapitel 9 Finanzierung	343
§ 15 Anforderungen an die Nachhaltigkeit bei der Immobilienfinanzierung (<i>Cortis/Baureis/Dressel</i>)	343
Sachverzeichnis	363

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV

Kapitel 1 Einleitung

§ 1 Grundlagen (<i>Cortis</i>)	1
A. Ausgangslage und Anlass	1
I. Klimawandel	1
II. Rolle der Bauwirtschaft	5
III. Rechtliche Konsequenzen und Problemstellung	7
B. Definition und Abgrenzung der Begrifflichkeiten Klimaschutz, Nachhaltig- keit und ESG	8
I. Klimaschutz	8
II. Nachhaltigkeit	9
III. ESG	11
C. „Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben“	12
§ 2 Überblick über den Stand der Gesetzgebung und der Entwicklung (<i>Baureis</i>)	15
A. Nachhaltigkeit auf EU-Ebene	15
I. EU-Offenlegungsverordnung	16
1. Inhalt der EU-Offenlegungsverordnung	17
2. Technische Regulierungsstandards	18
II. EU-Taxonomie-Verordnung	18
1. Inhalt der EU-Taxonomie	19
2. Delegierte Verordnungen	21
III. Fit-for-55-Paket	22
IV. EU-Gebäuderichtlinie	22
V. CSRD-Richtlinie	23
1. CSRD	24
2. ESRS	24
3. Hinweise zur Umsetzung der Berichtspflichten	26
4. Umsetzung der CSRD in Deutschland	27
5. Zusammenhang CSRD und EU-Taxonomie	27
VI. Europäisches Lieferkettengesetz	27
B. ESG	28
C. Nachhaltigkeit in der deutschen Gesetzgebung	30
I. Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)	30
II. Klimaschutz-Sofortprogramme	32
1. Paket vom 23. Juni 2021: „Klimaschutz Sofortprogramm 2022“	32
2. Ostern 2022: Verschärfung der Maßnahmen aus dem Sofortprogramm 2022	33
3. Paket Juli 2022: Sofortprogramm Klimaschutz Gebäude 2022	33
III. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG)	33

IV. Gebäudeenergiegesetz (GEG)	34
V. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)	35
VI. Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz	36
VII. Schattenpreis	37
D. Technische Neuerungen	37
I. GRESB/ECORE	38
II. Madaster und Concular	40
III. Gebäuderessourcenpass	41
IV. Digitale Gebäude Logbücher	41
V. DIN-Normen	42

Kapitel 2 Nachhaltigkeitsstrategien und Grundlagen der Vertragsgestaltung

§ 3 Methodische Ansätze zur Ermittlung von Nachhaltigkeitsstrategien

am Bau (Baureis/Dressel)	43
A. Zielfindungsphase	43
I. Bestimmung des Anknüpfungspunkts	44
II. Ermittlung der Anforderungen	45
1. Anforderungen der Gesetzgebung	46
2. Anforderungen der Finanzierung	47
3. Anforderungen des Marktes	47
4. Selbstverpflichtungen	48
III. Definition der Ziele	49
B. Überprüfung der Ziele hinsichtlich Machbarkeit/Bedarf	50
C. Umsetzung in der Projektkonzeption	51
I. Energie- und Messkonzept	51
II. Betriebswasserkonzept	52
III. Konzept zur Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit	52
IV. Konzept zur Vermeidung von Umwelt- und Gesundheitsrisiken aus Bauprodukten	52
V. Erweitertes Lüftungskonzept	53
VI. Konzept zur Barrierefreiheit	53
VII. Abfall- und Recyclingkonzept	53
VIII. Biodiversitätskonzept	53
D. Zusammenfassung	54

§ 4 Konzeptionelle Ansätze in der Vertragsgestaltung (Baureis/Dressel)

A. Strategien der Vertragsgestaltung in Bezug auf Nachhaltigkeit	55
I. Leicht verständliche Sprache	55
II. Die Maxime des vollständigen Vertrags	57
III. Konsistente Vertragsgestaltung	58
IV. Faire und ausgewogene Verträge	62
B. Umfang der Beauftragung	63
C. Intensität der Verpflichtung	65
I. Programmklausel in der Präambel	65
II. Bemühensklausel/Best Efforts Klausel	67
III. Vertragliche (Leistungs-)Pflichten der Parteien	69
1. Anforderungen an die Vereinbarung	70
2. Inhalt der Vereinbarung	72
3. Vertragliche Leistungspflichten – Beispiele	72
IV. Garantie	75

§ 5 Methoden und Ansätze zur Unterstützung des nachhaltigen Planens, Bauens und Betreibens (Simon)	77
A. Einleitung	77
B. Bewertungsgrundlagen für Treibhausgasemissionen	78
I. Strategien zum Umgang mit THG-Emissionen	78
II. Wirkungskategorie Treibhausgasemissionen	79
C. Ökobilanzierung	80
I. Einführung in die Ökobilanzierung	80
1. Zielsetzung	80
2. Prinzipielles Vorgehen	80
3. Ökobilanzierung von Gebäuden	81
4. Normative Grundlage	84
5. Anwendungsbereiche	85
II. THG-Bilanzierung und Dekarbonisierungspfad nach CRREM	87
1. Dekarbonisierungspfad für Gebäude	87
2. Prinzipielles Vorgehen	89
III. Umweltproduktdeklaration	90
1. Zielsetzung	90
2. Programmbetreiber und Qualitätssicherung	91
3. Prinzipieller Aufbau	91
4. Anwendungsbereiche	91
D. Lebenszykluskostenrechnung	92
E. Zirkuläres Bauen und Sanieren	94
1. Zielsetzung	94
2. Ansätze zirkulären Bauens und Sanierens	94
3. Anwendungsbereiche	95
F. Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse	96
1. Zielsetzung	96
2. Terminologie	97
3. Prinzipielles Vorgehen	98
G. Digitalisierung und Gebäudedaten	99

Kapitel 3 Zertifizierung

§ 6 Verträge im Zusammenhang mit der Zertifizierung von Bauvorhaben (Dressel)	103
A. Überblick	103
B. Der Vertrag mit dem Systemanbieter	105
C. Der Vertrag mit dem Systemexperten (Auditor)	105

Kapitel 4 Vergabe

§ 7 Nachhaltigkeit im Vergaberecht (Herdy)	113
A. Rechtliche Grundlagen	114
I. Europarechtliche Grundlagen	114
II. Normative Anknüpfungspunkte für Vergaben im Oberschwellenbereich	115
1. GWB und nachrangige Verordnungen	115
2. Beschaffung energieverbrauchsrelevanter Liefer- oder Dienstleistungen	116
III. Normative Anknüpfungspunkte für Vergaben im Unterschwellenbereich	117

IV. Fachspezifische Rechtsgrundlagen	117
1. § 45 KrWG	117
2. § 13 KSG	118
3. AVV Klima und AVV EnEff	118
4. Ersatzbaustoffverordnung und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung	119
V. Besondere Normen der Länder	119
1. Beispiel Baden-Württemberg: CO ₂ -Schattenpreis-VO	119
2. Beispiel Berlin	120
3. Beispiel Hessen	120
B. Weichenstellungen bei Einleitung des Vergabeverfahrens	120
I. Überblick	120
II. Wahl der Verfahrensart	121
III. Einholung von Nebenangeboten	121
C. Bedarfsermittlung	122
D. Leistungsbeschreibung	123
I. Allgemeines	123
II. Gütezeichen	123
1. Allgemeines	123
2. Voraussetzungen	124
3. Beispiele für Gütezeichen und Informationsportale	125
III. Grundsatz der produktneutralen Ausschreibung	125
1. Allgemeines	125
2. Ausnahmen	126
IV. Funktionale Leistungsbeschreibung	129
E. Eignungskriterien	130
I. Rechtliche Grundlagen des GWB, Ausschlussgründe	130
II. Umsetzungsmöglichkeiten	131
1. Referenzen	131
2. Technische Ausrüstung	131
3. Umweltmanagementmaßnahmen und Darstellung der EMAS-Zertifizierung	131
F. Zuschlagskriterien	132
I. Rechtliche Grundlagen	132
II. Mögliche Zuschlagskriterien der Nachhaltigkeit	133
1. Übersicht	133
2. Sonderfälle	134
3. Einzureichende Unterlagen und deren Bewertung	135
III. Berechnung von Lebenszykluskosten	135
G. Ausführungsbedingungen	136

Kapitel 5 Planungsphase

§ 8 Der Architekten- und Ingenieurvertrag für das nachhaltige Bauvorhaben (<i>Dressel</i>)	139
A. Leistungsziele und Leistungsumfang	140
I. Vereinbarungen zu nachhaltigen Planungs- und Überwachungszielen (Leistungsziele)	140
1. Grundlagen	140
2. Vereinbarungen zur ökologischen Nachhaltigkeit (ESG – E)	143
3. Vereinbarungen zur ökonomischen Nachhaltigkeit (ESG – G)	145

4. Vereinbarungen zur soziokulturellen Nachhaltigkeit (ESG – S)	146
5. Einzelfragen	147
II. Vereinbarungen zur vertraglichen Verwendung im Sinne der Nachhaltigkeit	153
III. Gesetzgeberische Anforderungen	153
IV. Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik	154
V. Vereinbarungen zum Leistungsumfang (Leistungspflichten)	155
1. Grundlagen	155
2. (Teil-)Funktionale Leistungsbeschreibung	157
3. Detaillierte Leistungsbeschreibung	158
4. Vermeintliche Widersprüche zwischen funktionaler und detaillierter Leistungsbeschreibung	165
B. Leistungsänderungen	166
C. Abnahme	168
D. Mängel	169
I. Grundlagen	169
II. Nachhaltigkeitsbedingte Zielkonflikte	171
III. Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne der Nachhaltigkeit	172
IV. Wiederwendung von Bauprodukten	175
V. Fehlende Berücksichtigung der Vorgaben aus der TaxonomieVO	179
VI. Fehlende Berücksichtigung von förderrechtlichen Anforderungen (QNG-Siegel)	180
§ 9 Der Vertrag mit dem Projektsteuerer (Baureis)	183
A. Einleitung	183
B. Rechtliche Einordnung des Projektsteuerungsvertrags	184
C. Leistungsbild des Projektsteuerers	185
D. Bezug des Leistungsbildes zur Nachhaltigkeit	185
I. Grundleistungen	186
II. Besondere Leistungen	186
III. Zusätzliche Leistungen zur Erweiterung der AHO	188
E. Leistungen des Projektsteuerers in Bezug auf ESG	191
I. Weites Verständnis von ESG	192
II. ESG im Sinne der EU-Taxonomie	193
F. Vergütung des Projektsteuerers	194
G. Abnahme und Haftung	195
I. Dienstvertrag	196
II. Werkvertrag	196
H. Fortentwicklung der AHO	197
§ 10 Nachhaltigkeit im öffentlichen Baurecht (Friedrich)	199
A. Grundlagen	199
B. Bauordnungsrecht	202
I. Das nachhaltige Bauen nach aktueller Rechtslage	202
1. Verpflichtung zum nachhaltigen Bauen im Bauordnungsrecht	202
2. Erleichterungen zugunsten des nachhaltigen Bauens im Bauordnungsrecht	207
3. Bauordnungsrechtliche Hemmnisse für das nachhaltige Bauen	211
4. Fazit	215
II. Bestrebungen zur Änderung des Bauordnungsrechts	216
1. Umbauordnung	217
2. Gebäudetyp E	218

C. Bauplanungsrecht	220
I. Geförderter Wohnungsbau	221
1. Sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung	221
2. Kooperatives Baulandmodell	222
II. Klimaschutz und Klimaanpassung	224
1. Festsetzungen in Bebauungsplänen	224
2. Energetisches Sanierungsgebiet	227
3. Privilegierung für Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Windenergieanlagen	229
4. Städtebauliche Verträge zu klimabezogener Infrastruktur und energetischer Qualität von Gebäuden, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB	231
5. Befreiungsmöglichkeiten	231
III. Fazit	232
§ 11 Nachhaltige Energieversorgung, v. a. Stromversorgung über Photovoltaikanlagen (Wiener)	235
A. Einleitung	236
B. Nachhaltige dezentrale Energieversorgung	237
I. Für welche Immobilien bietet sich eine nachhaltige dezentrale Energieversorgung an?	237
II. Grundformen nachhaltiger dezentraler Energieversorgung	237
1. Selbstversorgung aus eigenen Erzeugungsanlagen	237
2. Versorgung Dritter aus eigenen Erzeugungsanlagen	238
3. Wie findet man das optimale Modell für das eigene Objekt?	239
III. Fördermöglichkeiten	239
C. Schwerpunktthema: Photovoltaikanlagen	240
I. Einleitung	240
1. Wesentliche Vor- und Nachteile des Pachtmodells	241
2. Wesentliche Vor- und Nachteile des Modells Eigenregie	241
II. Pachtverträge	242
1. Hinweise zur vertraglichen Gestaltung	242
2. Steuerrechtliche Aspekte	243
III. Planung von Anlagen und grundsätzlicher Rechtsrahmen im EEG	243
1. Einspeisevorrang im EEG und Redispatch 2.0	244
2. Einspeisevergütung	245
3. Pflicht zur Direktvermarktung	246
4. Förderungsmöglichkeit: Geförderte Direktvermarktung	247
5. Förderung auf Basis Zuschlag in Ausschreibung	247
6. Sonderkonstellation: Förderung für Bürgerenergiegesellschaften	248
7. Sonderkonstellation: Mieterstrom	248
IV. Errichtung von Anlagen	252
1. Baurechtliche Anforderungen	252
2. Luftsicherheitsrechtliche Anforderungen	253
3. Elektrotechnische Anforderungen und Netzanschluss	253
4. Vergaberechtliche Anforderungen	253
5. Steuerrechtliche Rahmenbedingungen	253
V. Betrieb von Anlagen	254
1. Betriebsführungsvertrag mit einem Dienstleister	254
2. Betrieb durch Anlageneigentümer selbst	254
VI. Eigenverbrauch und Veräußerung von Strom an Mieter oder Dritte	255
1. Eigenverbrauch	256
2. Belieferung von Mietern/benachbarten Immobilien	257

3. Belieferung von Direktvermarktungsunternehmen und sonstigen Dritten	259
4. Versorgung von Ladesäulen	260
D. Fazit	260

Kapitel 6 Ausführungsphase

§ 12 Der Vertrag mit den Ausführenden (Baureis)	263
A. Einleitung	264
B. Vertragsschluss	264
I. Allgemeines	265
II. Generalunternehmer	265
III. Einzelgewerke	266
C. Leistungsziele und Leistungsumfang	266
I. Vereinbarungen zu nachhaltigen Leistungen	267
1. Grundlagen	267
2. Ökologische Nachhaltigkeit	268
3. Soziale Nachhaltigkeit	270
4. Ökonomische Nachhaltigkeit	272
5. Einzelfragen	273
II. Vereinbarungen zur vertraglichen Verwendung im Sinne der Nachhaltigkeit	281
III. Gesetzgeberische Anforderungen	281
IV. Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik	282
1. Grundlegendes zur Nachhaltigkeit	282
2. Abweichungen von allgemein anerkannten Regeln der Technik	283
3. Mindeststandard	285
4. Gebäudetyp E	285
V. Vereinbarung zum Leistungsumfang (Leistungspflichten)	286
1. Grundlagen	286
2. Funktionale Leistungsbeschreibung	287
3. Detaillierte Leistungsbeschreibung	288
4. Individuelle Vereinbarungen zum Leistungsumfang	288
5. Innovationen	289
6. Widersprüche zwischen funktionaler und detaillierter Leistungsbeschreibung	290
D. Leistungsänderungen	290
E. Abnahme	291
F. Haftung	293
I. Bedenkenanzeige	293
II. Haftungsausschluss	293
III. Innovationsklauseln	294
IV. Allgemein anerkannte Regeln der Technik	294
V. Fehlende Berücksichtigung von „ESG“	295
G. Wiederverwendung von Bauprodukten	296
I. Bauproduktenrecht/CE-Kennzeichnung	297
II. Besonderheiten des Abfallrechts	299
III. Wiedereinbringung von Baumaterialien	299
IV. Ersatzbaustoffverordnung (EBV)	301
V. Beispiele für Recycling-Materialien	301
VI. DIN SPEC 91484	302
VII. Überarbeitung EU-Bauprodukteverordnung	304

Kapitel 7 Nutzungsphase

§ 13 Nachhaltigkeit in der Vermietung – Green Lease (<i>Mahlo</i>)	305
A. Einführung und Begriff des „Green Lease“	306
I. Sinn und Zweck mietvertraglicher Regelungen zur Nachhaltigkeit	306
II. „Green Lease“ nach ZIA	306
III. Nachhaltigkeitsregelungen und AGB-Kontrolle	307
1. Einbeziehung der Nachhaltigkeitsregelungen in den Mietvertrag ...	307
2. Risiko der Verwendung von „Bemühensklauseln“	308
B. Nachhaltige Bewirtschaftung der vermieteten Immobilie	309
I. Verbrauchsdaten	309
1. Pflicht zum Austausch von Daten	309
2. Smart Buildings und Datenschutz	309
II. Vereinbarung von Nachhaltigkeitsanforderungen	310
1. Geschuldeter Stand der Technik	310
2. Zertifizierung des Gebäudes	310
3. „Klimarisiko“ – Wer haftet bei Rekordhitze?	311
III. Mehrkosten einer nachhaltigen Bewirtschaftung	313
1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit	313
2. Mietvertragliche Regelung zur Umlage der Mehrkosten einer nachhaltigen Bewirtschaftung	314
IV. Kosten der CO ₂ -Umlage	315
V. Energetische Modernisierung während der Mietlaufzeit	316
1. Modernisierung im Wohnraummietrecht	316
2. Modernisierung im Gewerberaummietrecht	317
VI. Anspruch des Mieters auf Gestattung der Installation von E-Ladestationen	318
1. Bedeutung der gesetzlichen Regelung	318
2. Reichweite des gesetzlichen Anspruchs	319
3. Notwendigkeit einer Interessenabwägung	319
4. Dokumentation des Abstimmungsergebnisses per Nachtrag	321
5. Anwendbarkeit auf elektrische Zweiräder (insb. E-Bikes und E-Roller)	321
6. Abweichende und konkretisierende mietvertragliche Regelungen ..	321
VII. Photovoltaik	321
1. Installation durch den Vermieter und Mitvermietung der Photovoltaikanlage	322
2. Installation und Betrieb durch den Mieter	322
3. Installation und Betrieb durch den Vermieter	322
4. Vermietung der Dachfläche an einen Dritten als Betreiber	323
VIII. Verpflichtung des Mieters zum Bezug nachhaltig erzeugter Energie	324
C. Nachhaltigkeitsaspekte außerhalb der Bewirtschaftung des Gebäudes	324
I. Art der Nutzung und Identität des Mieters	324
II. Nichtrauchererschutz	325
III. Lieferketten-Compliance	326

Kapitel 8 Versicherung

§ 14 Versicherungsrechtliche Betrachtung (<i>Schwirtz</i>)	329
A. Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen in der Versicherungswirtschaft	329
I. Einleitung	329

II. Nachhaltigkeitsziele, Versicherungsaufsicht und Regulatorik auf europäischer Ebene	330
III. Taxonomie-Verordnung	331
IV. Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele durch die deutsche Versicherungswirtschaft	331
B. Nachhaltigkeit und Versicherung von Risiken in der Planungs- und Bauphase	332
I. Einleitung	332
II. Berufshaftpflichtversicherung für Architekten/Bauingenieure/ Fachplaner des Bauingenieurwesens	333
1. Grundzüge der Berufshaftpflichtversicherung	333
2. Berufsbild und Nachhaltigkeitsziele	333
3. Mitversicherung der Tätigkeit als Nachhaltigkeitsberatende/zB Nachhaltigkeits-Auditoren/-Koordinatoren	334
4. Nachhaltigkeitszertifizierungen und vertragliche Zusagen/Garantien/ Erfüllungsausschlüsse	334
5. Nachhaltigkeitszertifizierungen und Fördermittel/Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG)	336
6. Nachhaltigkeit und Ausschlussgrund der wissentlichen Pflichtverletzung	337
III. Bauleistungsversicherung	338
1. Versicherte Gefahren und Schäden	338
2. Vom Versicherungsschutz ausgeschlossene Gefahren und Schäden ..	339
C. Versicherungsschutz gegen Naturschadenereignisse in der Nutzungsphase .	339
I. Sachversicherungen Wohngebäude- Gewerbegebäudeversicherung	339
1. Versicherte Gefahren Feuer, Hagel, Sturm	340
2. Absicherung gegen Elementarschäden	340
II. Klimawandel und Klimafolgenanpassung	340

Kapitel 9 Finanzierung

§ 15 Anforderungen an die Nachhaltigkeit bei der Immobilien- finanzierung (<i>Cortis/Baureis/Dressel</i>)	343
A. Grundlegende Prinzipien der Immobilienfinanzierung (<i>Cortis</i>)	343
I. Risiko und Rolle der Bank	344
II. Arten der Immobilienfinanzierung	345
III. Der Kreditvertrag	347
IV. Fördermittel	349
V. Die Rolle der BaFin	349
B. Nachhaltigkeit und Finanzierung (<i>Cortis</i>)	349
I. Die Rolle der Finanzierung bei der Umsetzung des Green Deals	350
II. Nachhaltigkeit als Teil des Risikomanagements	350
1. Physische Risiken	351
2. Transitorische Risiken	351
3. Aktueller und zukünftiger Umgang mit Nachhaltigkeit und -risiken bei der Finanzierung	352
III. Nachhaltigkeit im Kreditvertrag	354
C. Die Immobilie als Kapitalanlage (<i>Cortis</i>)	355
D. Problemstellung und Ausblick (<i>Cortis</i>)	356
E. Der Darlehensvertrag nach BGB (<i>Baureis/Dressel</i>)	358
I. Zinsen	358
II. Sonstige Finanzierungskosten	359

Inhaltsverzeichnis

III. Nichtabnahme und vorzeitige Rückzahlung des Darlehens	360
IV. Auszahlungsvoraussetzungen	360
V. Finanzkennzahlen	360
VI. Sonstige anfängliche und laufende Nebenpflichten	361
VII. Kündigungsrechte des Darlehensgebers	361
 Sachverzeichnis	 363