

# Green Leases: Der grüne Mietvertrag für Österreich? Rechtliche Rahmenbedingungen und Regelungsempfehlungen für grüne Bestandverträge in Österreich

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS

Mag. Richard Bonomo, BA

01363873

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. RICHARD BONOMO, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "GREEN LEASES: DER GRÜNE MIETVERTRAG FÜR ÖSTERREICH? RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND REGELUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR GRÜNE BESTANDVERTRÄGE IN ÖSTERREICH", 85 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 17.03.2024

---

Unterschrift

## Kurzfassung

Die vorliegende Arbeit untersucht den Rechtsrahmen grüner Mietverträge, sogenannter „*Green Leases*“, in Österreich. Sie begreift sich als Vorarbeit für einen inländischen *Green Lease*-Klauselkatalog mit Erläuterungen. *Green Lease* ist ein Typenbegriff, und meint einen Bestandvertrag, der sich durch bestimmte, auf die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung eines Mietobjektes gerichtete Vereinbarungen definiert. Zunächst werden die Grundlagen und Auswirkungen ESG-konformer Gebäudenutzung dargestellt. Dabei werden der **inter- bzw. supranationale Rechtsrahmen** und die **ökonomische Dimension** von Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft umrissen und sodann diskutiert, welche Rolle *Green Leases*, darin spielen. Weiters werden Zusammenhänge mit Gebäudezertifikaten und ESG-relevanten Offenlegungspflichten beschrieben. Sodann werden **internationale Vertragspraxen** auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietverträge im Vereinigten Königreich, Deutschland und Frankreich beispielhaft beschrieben und ausgewertet und dabei bestimmte wiederkehrende Typenmerkmale identifiziert und diskutiert. Die jeweiligen Vertragspraxen werden unter Einem in den jeweiligen **ausländischen Rechtsrahmen** eingebettet. Vor diesem Hintergrund werden dann die **österreichischen** (Miet-)rechtlichen Grenzen und Wege der **privatrechtlichen Umsetzung** ökologischer Regelungen bzw. Regelungsziele in Geschäfts- und Wohnraummiete beleuchtet. Hier wird insbesondere diskutiert, inwieweit bestimmte Regelungen aus dem deutschen ZIA-Klauselkatalog in Österreich zulässig, wirksam und durchsetzbar sind. Dabei werden insbesondere die Themen der verbrauchsabhängigen Umlegbarkeit von Betriebskosten, die Durchsetzbarkeit „grüner“ Modifizierungsmaßnahmen in- und außerhalb des Mietgegenstandes, der Datenaustausch in den unterschiedlichen Asset-Klassen behandelt. Schließlich werden bestimmte, aktuell im Schrifttum vertretene **Regelungsempfehlungen** und -vorschläge an den Gesetzgeber dargestellt, wodurch das österreichische Mietrecht, und folglich auch Gebäudenutzung und -bewirtschaftung nachhaltiger werden könnten. Im Ergebnis weist die österreichische – im Vergleich zu den anderen Untersuchten Rechtsordnungen – wenig nachhaltigkeitsbezogene mietrechtliche Begleitmaßnahmen auf, was die Zulässigkeit und Durchsetzbarkeit grüner Nebenabreden im Mietvertrag rechtsunsicher macht.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Problemaufriss – Geld und Sinn hinter <i>Green Leases</i> .....</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtsrahmen von Nachhaltigkeit im Immobiliensektor .....	3
2.1.1	Völkerrecht: die SDGs und das Übereinkommen von Paris .....	3
2.1.2	Europarecht: Gebäude-RL und Taxonomie-VO.....	5
2.1.3	Berichtspflichten: Offenlegungs-VO, CSRD und CSDDD .....	7
2.2	Gebäudezertifikate und <i>Green Leases</i> .....	10
2.3	Fazit: Gründe für ein <i>Green Lease</i> .....	11
<b>3</b>	<b>Regelungsempfehlungen aus dem Ausland.....</b>	<b>13</b>
3.1	Deutschland – der ZIA-Klauselkatalog .....	14
3.1.1	Der Basis Green Lease .....	15
3.1.2	Der erweiterte <i>Green Lease</i> .....	16
3.2	Vereinigtes Königreich .....	18
3.2.1	Der MCL-Nachhaltigkeitsanhang .....	19
3.2.2	Die TCLP-Climate Clauses.....	20
3.2.3	Das BBP <i>Green Lease</i> Toolkit .....	23
3.3	Frankreich – der Umweltanhang .....	23
3.4	Auswertung - die wiederkehrenden Bausteine eines <i>Green Lease</i> .....	24
3.4.1	Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb .....	24
3.4.2	Verbrauch und Emissionen.....	25
3.4.3	Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen .....	27
3.4.4	(Energetische) Modernisierungsmaßnahmen.....	27
3.4.5	Verknüpfung mit einem Gebäudezertifikat bzw. Klimagesetzen .....	28
3.4.6	Durchsetzung.....	29
<b>4</b>	<b><i>Green Leases</i> im internationalen Rechtsvergleich.....</b>	<b>31</b>
4.1	Österreich .....	31
4.2	Vereinigtes Königreich – die MEES .....	33
4.3	Frankreich – der Umweltanhang .....	35
4.4	Deutschland – das BGB .....	36
<b>5</b>	<b>Green Leases in Österreich – <i>de lege lata</i>.....</b>	<b>39</b>
5.1	Grundlegende Rechts- und Sachfragen .....	39
5.1.1	ABGB.....	39

5.1.2	MRG.....	39
5.1.3	WGG und Förderbestimmungen der Länder.....	41
5.1.4	Das HeizKG .....	42
5.1.5	KSchG.....	42
5.1.6	AGB bzw Formularmietverträge .....	42
5.2	Mietgegenstand .....	44
5.3	Kündigungs- und Auflösungsgründe.....	45
5.4	Mietzins, Betriebs- und Nebenkosten .....	48
5.4.1	Mietzinsbildung nach MRG.....	48
5.4.2	Umlegbarkeit der Kosten einer nachhaltigen Bewirtschaftung .....	51
5.5	Datenaustausch.....	56
5.6	„Grüne“ (Bau-)Maßnahmen des Vermieters .....	56
5.6.1	Duldungspflicht des Mieters .....	59
5.6.2	Kostenbeteiligung des Mieters.....	62
5.7	Vertragszweck .....	64
5.8	Vertragsstrafe / Schadenersatz.....	65
<b>6</b>	<b>Green Leases in Österreich – <i>de lege ferenda</i> .....</b>	<b>66</b>
6.1	„Zuständigkeit“ zur Vornahme grüner Maßnahmen: die <i>owner-user</i> - Problematik .....	66
6.2	Inhaltliche Ausweitung des MRG-Teilanwendungsbereiches.....	66
6.3	Konkretisierung bzw. Ausweitung der Begriffe der Erhaltung und der nützlichen Verbesserung.....	67
6.4	Wirtschaftlichkeitsprüfung des § 3 Abs 2 Z 5 MRG.....	68
6.5	Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Richtwertsystem.....	69
<b>7</b>	<b>Schlussfolgerung.....</b>	<b>72</b>
	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>76</b>

## 1 Einleitung

*Green Lease* meint eine Vertragspraxis, nicht einen eigenen (Bestand-)Vertragstyp. Ein *Green Lease* ist zivilrechtlich ein Bestandvertrag, der sich durch bestimmte, auf die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung eines Mietobjektes gerichtete Nebenabreden definiert. Je nach Ausgestaltung, können neben Nachhaltigkeitsthemen in Bezug auf das Klima wie z.B. die Energieeffizienz des Mietobjektes bzw. des Gebäudes auch weitere ESG-relevante Aspekte in diese Vertragspraxis einfließen. Die vorliegende Arbeit versteht *Green Leases* daher als Typenbegriff, umschreibt diesen anhand internationaler Vertragspraxen in Kap. 3 und analysiert dessen wiederkehrenden Regelungsinhalte dann aus mietrechtlicher Sicht auf ihre Umsetzbarkeit in Österreich (Kap. 5). Eingangs wird zudem die Wechselwirkung zwischen den rechtlichen bzw. ökonomischen Aspekten von Nachhaltigkeit einerseits und die Vertragspraxis von *Green Leases* andererseits untersucht (Kap. 2). Abschließend werden die Chancen und (rechtlichen) Risiken der Umsetzbarkeit von *Green Leases* kritisch diskutiert (Kap. 7).

Die EU-Taxonomie-VO oder die Gebäude-RL enthalten bereits Standards im Hinblick auf die nachhaltige Gebäudenutzung und Bewirtschaftung, während das österreichische Mietrecht nur wenige, auf Nachhaltigkeit gerichtete Regelungen enthält. Immer mehr inländische Unternehmen sind umweltbezogenen Berichts- bzw. Offenlegungspflichten unterworfen, was unter anderem dazu führt, dass Qualität und Quantität bestimmter Daten, die Indikatoren für die Nachhaltigkeit einer bestimmten Wirtschaftsaktivität sind, zunehmend an Relevanz gewinnen; der Datenaustausch zwischen Mieter und Vermieter sowie deren Verarbeitung rücken daher zunehmend in den Fokus mietvertraglicher Regelungen. Zertifizierungen durch Drittanbieter wie BREEM und ÖGNI erfüllen derzeit eine wichtige Funktion, um Lücken in der Gesetzgebung zu füllen.

Im Ausland gibt es vereinzelt bereits „grüne“ Regelungen, die das Mietverhältnis direkt oder indirekt betreffen: so sieht etwa das französische Umweltgesetzbuch für Gewerbe- und Büromietverträge mit Mietflächen über 2.000 m<sup>2</sup>, die Verpflichtung vor, einen sog. *Annexe environnementale*, zum oder im Mietvertrag aufzunehmen, der inhaltlich die „nützlichen Informationen zum Energieverbrauch der gemieteten Räumlichkeiten“ zu enthalten hat. In Deutschland können anlässlich der Durchführung

grüner Umbaumaßnahmen bis zu 8% der auf den Mietgegenstand entfallenden Umbaukosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Im vereinigten Königreich sehen die sog. MEES („minimum efficiency energy standards“) hohe Strafen vor, wenn Gebäude, die nicht bestimmten Energiestandards genügen, nach einem gewissen Stichtag weiter- oder neuvermietet werden. Dennoch: es hat sich gezeigt, dass die internationale Vertragspraxis im gewerblichen Mietsegment zumindest teilweise und aus ganz unterschiedlichen Gründen „nachhaltiger“ als der Gesetzgeber ist und in Sachen nachhaltiger Gebäudenutzung bzw -bewirtschaftung höhere Standards setzt: zum einen steigern besonders grüne Immobilien die Reputation der Vertragsparteien, zum anderen den Wert des Portfolios. Wenngleich nicht immer klar ist, wie streng die Klimagesetze der Zukunft in dieser Hinsicht sein werden, ist hingegen klar, dass ein Gebäude nur dann wirklich zukunftsfit ist, wenn es nicht nur nachhaltig gebaut, sondern auch nachhaltig genutzt wird. *Green Leases* können in Sachen nachhaltiger Gebäudenutzung Pionierarbeit leisten, um – gerade im gewerblichen Bereich – die Lebensdauer und damit den Wert einer Immobilie aufgrund seiner nachhaltigen Benutzung bzw Bewirtschaftung zu steigern.

Umweltbezogene Sachverhalte werden vom österreichischen Gesetzgeber weitgehend öffentlich-rechtlich geregelt, so hat Österreich den umfassenden Umweltschutz als Staatszielbestimmung im „BVG über die Nachhaltigkeit, den Tierschutz, den umfassenden Umweltschutz, die Sicherstellung der Wasser- und Lebensmittelversorgung und die Forschung“ (BGBl I 2013/111) anerkannt. Zivilrechtliche Regelungsmechanismen können zwar das allgemein-öffentliche Interesse an einer möglichst intakten Umwelt fördern, übernehmen dabei aber nach *Jabornegg* stets nur eine ergänzende Funktion, da die Geltendmachung privatrechtlicher Ansprüche im Belieben des Berechtigten stehe.<sup>1</sup> Die vorliegende Arbeit soll in Kapitel 6 „*de lege ferenda*“ eine Umwelt-privatrechtliche Diskussion über die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und faire Gebäudenutzung und -bewirtschaftung anregen und damit ein Stück weit zu einem Mietrecht und folglich zu einer Vertragspraxis beitragen, das ESG-Maßnahmen den Weg ebnet.

\*\*\*\*\*

---

<sup>1</sup> *Jabornegg*, Der Schutz der Umwelt durch das Zivilrecht, VR 1988,37 (41)

## 2 Problemaufriss – Geld und Sinn hinter *Green Leases*

In diesem Kapitel werden die Grundlagen (Kap. 2.1 und 2.2) und Auswirkungen (Kap. 2.3) ESG-konformer Gebäudenutzung dargestellt. Dabei werden der inter- bzw. supranationale Rechtsrahmen und die ökonomische Dimension von Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft umrissen und sodann diskutiert, welche Rolle *Green Leases* darin spielen. Nicht eingegangen wird auf Nachhaltigkeit in Bau und Planung, sondern auf Nachhaltigkeit in der Nutzung/Bewirtschaftung von Immobilien.

### 2.1 Rechtsrahmen von Nachhaltigkeit im Immobiliensektor<sup>2</sup>

Im Folgenden werden inter- und supranationalen Regulative dargestellt, die Nachhaltigkeitsaspekte im Immobiliensektor betreffen; dies, um den untersuchungsgegenständlichen *Green Lease* in die geopolitische und völker- bzw. unionsrechtliche Landschaft einzubetten. Die nationale Rechtslage wird in diesem Kapitel nur hinsichtlich der unionsrechtlich bedingten Berichtspflichten für bestimmte Unternehmen besprochen.

#### 2.1.1 Völkerrecht: die SDGs und das Übereinkommen von Paris

2015 wurden auf internationaler Ebene zwei wichtige Texte verabschiedet, welche unmittelbar oder mittelbar mit der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor in Verbindung stehen: (i) am 25.09.2015 verabschiedete die Generalversammlung der Vereinten Nationen den Text „*Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung*“, welche 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung („*Sustainable Development Goals*“, „*SDG*“) <sup>3</sup> enthält; (ii) am 12.12.2015 wurde im Rahmen der Pariser Klimakonferenz das Übereinkommen von Paris <sup>4</sup> angenommen, welches damals bereits von 186 Staaten sowie der Europäischen Union ratifiziert wurde und am 04.11.2016 in Kraft trat – das Übereinkommen von Paris wird von vielen als historischer Meilenstein betrachtet, <sup>5</sup> zumal die Vertragsstaaten sich unter Artikel 2.1(a) des Übereinkommens dazu verpflichten, die globale Erderwärmung gegenüber dem

---

<sup>2</sup> vgl. *Uitz*, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft<sup>1</sup> in Binder Grösswang (Hrsg.) Sustainability Law (2022)

<sup>3</sup> UN-GV Resolution 70/1 Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung vom 25. September 2015

<sup>4</sup> *United Nations for Climate Change*, What is the Paris Agreement?, k.S.

<sup>5</sup> *Pabel*, Umweltvölkerrecht In: *Ennöckl/Raschauer/Wessely* (Hrsg.) Handbuch Umweltrecht<sup>3</sup> (2019) 61



vorindustriellen Zeitalter langfristig auf unter 2 Grad Celsius zu reduzieren.

Von den 17 **SDGs** betreffen laut *Uitz*<sup>6</sup> 9 davon den Immobiliensektor: 3 (Gesundes Leben für alle – ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern), 7 (Nachhaltige und moderne Energie für alle – Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und zeitgemäßer Energie für alle sichern), 8 (Nachhaltiges Wirtschaftswachstum und menschenwürdige Arbeit für alle – dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern), 9 (Widerstandsfähige Infrastruktur und nachhaltige Industrialisierung – eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen), 11 (Nachhaltige Städte und Siedlungen – Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten), 12 (Nachhaltige Konsum- und Produktionsweisen – nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen), 13 (Sofortmaßnahmen ergreifen, um den Klimawandel und seine Auswirkungen zu bekämpfen), 15 (Landökosysteme schützen – Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern, Wälder nachhaltig bewirtschaften, Wüstenbildung bekämpfen, Bodendegradation beenden und umkehren und dem Verlust der biologischen Vielfalt ein Ende setzen) und 17 (Umsetzungsmittel und globale Partnerschaft stärken – Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben füllen).

Das **Übereinkommen von Paris** ist für den Gebäudesektor mittelbar von Bedeutung, denn 40 % des Gesamtenergieverbrauchs der Union entfallen auf Gebäude.<sup>7</sup> Dabei entfällt rund ein Drittel auf die Errichtung und zwei Drittel auf den Betrieb.<sup>8</sup> Mehr als 50 % des weltweiten Stromverbrauchs wird für den Betrieb von Immobilien benötigt.<sup>9</sup> Die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Gebäudesektor sind nämlich wesentliche Maßnahmen, die zur Verringerung der Energieabhängigkeit der Union und der Treibhausgasemissionen benötigt werden

---

<sup>6</sup> *Uitz*, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft<sup>1</sup> in *Binder Grösswang* (Hrsg.) Sustainability Law (2022) 29

<sup>7</sup> S zB die Begründung aus der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung)

<sup>8</sup> *Uitz*, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft<sup>1</sup> in *Binder Grösswang* (Hrsg.) Sustainability Law (2022) mwN

<sup>9</sup> *Tomanek/Mitrovic*, ESG – Nachhaltigkeit 2.0? ZLB 2021, 52.

## 2.1.2 Europarecht: Gebäude-RL und Taxonomie-VO

Es bestehen keine „direkten“ Vorgaben europarechtlicher Natur in Bezug auf das Mietrecht, jedoch können insbesondere die nachstehenden europarechtlichen Vorgaben auf das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter eine Reflexwirkung auf mietrechtliche Problemstellungen haben.

Ein zentraler Rechtsakt im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit im Immobiliensektor ist die im Rahmen des Aktionsplans der EU-Kommission „*European Green Deal*“<sup>10</sup> überarbeitete **Gebäude-RL**<sup>11</sup>, wonach unter anderem alle neuen Gebäude ab 2030 emissionsfrei (öffentliche Gebäude bereits ab 2027) und die am schlechtesten abschneidenden 15 % des Gebäudebestandes der einzelnen Mitgliedstaaten bis 2027 (Nichtwohngebäude) bzw. 2030 (Wohngebäude) energetisch modernisiert sein müssen.<sup>12</sup>

Ein weiterer integraler Bestandteil des European Green Deals ist die **Taxonomie-VO**<sup>13</sup> und die darauf basierenden Durchführungsrechtsakte. Sie regeln, unter welchen Voraussetzungen sich eine wirtschaftliche Investition nachhaltig definieren darf, wodurch die Lenkung von Investitionen auf nachhaltige Projekte forciert, und dem sog. *Greenwashing* am Kapitalmarkt entgegengewirkt werden soll. Nachhaltig ist eine Tätigkeit (stark vereinfacht) dann, wenn durch sie eines von sechs definierten Umweltzielen<sup>14</sup> gefördert wird. Derzeit richtet sich die EU-Taxonomie direkt nur an große Finanzunternehmen, Versicherungen und Unternehmen von öffentlichem Interesse (zB börsennotierte Unternehmen). Ab 2024 ist eine deutliche Ausweitung vorgesehen (s. dazu Kap. 2.1.3). Mittelbar beeinflusst die Taxonomie-VO aber die gesamte Bau- und Immobilienbranche.

Auch für die Immobilienwirtschaft hat die Taxonomie-VO einheitliche, spezifische Regeln gebracht, wenn es um die Finanzierung ökologisch Nachhaltiger Gebäude geht. Dabei handelt es sich um umfassende Bewertungskriterien, anhand derer

---

<sup>10</sup> *EU-Kommission*, Der europäische Grüne Deal, k.S.

<sup>11</sup> EU-RL 2010/31/EU vom 19. Mai 2010, L 153/13.

<sup>12</sup> Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, 15. 12. 2021, COM (2021) 802 final;

<sup>13</sup> EU-VO 2020/852 vom 18.06. 2020, L 2020/198

<sup>14</sup> Diese sind gemäß Artikel 9 Taxonomie-VO: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme.

bestimmt wird, ob und inwieweit eine Investition bzw eine wirtschaftliche Aktivität rund um eine Immobilie einen Beitrag zu den 6 in der Taxonomie-VO definierten Umweltziele leistet. Im Immobiliensektor fallen folgende wirtschaftliche Aktivitäten grundsätzlich unter die TaxonomieVO und sind diese dadurch „**taxonomiefähig**“:

- Neubau, dh Gebäude errichtet nach dem 01.01.2021;
- Renovierung bestehender Gebäude;
- Erwerb und Besitz von Bestandgebäuden;
- Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten;
- Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen);
- Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden;
- Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energie.

Damit diese Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und damit als „**taxonomiekonform**“ gelten, müssen sie primär den technischen Anforderungen entsprechen, welche insbesondere zu einer gesteigerten Energieeffizienz des Gebäudes führen. Diese technischen Bewertungskriterien sind im Delegierten Rechtsakt zum Klimaschutz Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139, „**DeIVO**“<sup>15</sup> enthalten und legen für jedes der 6 Umweltziele eigene Bewertungskriterien fest.<sup>16</sup> Diese bestimmen derzeit nur hinsichtlich der ersten beiden Umweltziele, also Klimaschutz (DeIVO **Anhang I**) und Anpassung an den Klimawandel (DeIVO **Anhang II**), näher, wann ein wesentlicher Beitrag zu diesen beiden Umweltzielen geleistet wird und wann ein solcher wesentlicher Beitrag zu einem dieser beiden Umweltziele kein anderes Umweltziel erheblich beeinträchtigt.<sup>17</sup> Zu den Zielen 3-6 befinden sich diese Kriterien derzeit noch im Entwurfsstadium.

---

<sup>15</sup> *EU-Kommission*, Sustainable Finance Package 2023, k.S.

<sup>16</sup> *Vockenhuber/Grosse*, EU-Taxonomie – Implikationen für die Immobilienwirtschaft, immoLex 2021/117 (376ff)

<sup>17</sup> vgl. *Artner/Richter-Schöllner* in Artner/Kohlmaier (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht, 4. Aufl. (2023), 540

*Green Leases* befinden sich an der Schnittstelle zu den folgenden, taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten:

- taxonomiekonforme **Renovierung** bestehender Gebäude: derzeit orientieren sich die Klimaschutzziele an technischen Kriterien, welche entweder erfüllt werden, wenn die Renovierung zu einer Verbesserung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30% führt, oder, wenn die Gebäuderenovierung den Anforderungen für „große Renovierungen“ gemäß der in das jeweilige nationale bzw regionale Recht umgesetzten RL 2010/31/EU, welche in Österreich durch die in bestimmten Bundesländern in den Rechtsbestand aufgenommenen **OIB-Richtlinie 6** Energieeinsparung und Wärmeschutz<sup>18</sup> umgesetzt ist, entspricht.
- taxonomiekonformer **Besitz** von Bestandsgebäuden: Für den Ankauf und den Besitz von Bestandsgebäuden (d.h. vor dem 31.12.2020 errichtet), verlangt die DelVO derzeit die Klassifizierung „A“ im Energieausweis oder alternativ den Nachweis, dass das Gebäude zu den besten 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehört. Für große Nicht-Wohngebäude ist außerdem ein Energiemonitoring gefordert.<sup>19</sup>
- taxonomiekonforme Installation, Reparatur und Wartung von energieeffizienten **Geräten**: dabei handelt es sich z.B. um PV-Anlagen, Wärmedämmung, Heizungserneuerung, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie die Installation von Messgeräten.

### 2.1.3 Berichtspflichten: Offenlegungs-VO, CSRD und CSDDD

Für bestimmte Unternehmen, welche insbesondere bestimmte Größenkriterien erfüllen, kann mit Bau, Renovierung oder Erwerb von Immobilien auch die Pflicht verbunden sein, über bestimmte nachhaltigkeitsbezogene Informationen zu berichten. Die wichtigsten Berichtspflichten werden im Folgenden kurz dargestellt:

- Kapitalmarktorientierten Unternehmen gebietet die **Offenlegungs-VO**<sup>20</sup> und

---

<sup>18</sup> <https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien/richtlinien/2019/oib-richtlinie-6> (letzter Zugriff: 14.01.2024)

<sup>19</sup> Roth, Die Auswirkung der Taxonomie-Verordnung auf den Immobilienmarkt, immolex 2022/73 (174ff) 175

<sup>20</sup> EU-VO 2019/2088 vom 27.11.2019, L 317/1

die dazugehörige DelVO<sup>21</sup> nachhaltigkeitsrelevante Berichtspflichten. Erfasst sind neben **Kreditinstituten**, die Portfolioverwaltung erbringen, insbesondere sowohl Verwalter von Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW, auch **Investmentfonds** genannt) als auch von alternativen Investmentfonds (**AIF**). Die Berichtspflichten betreffen sowohl die Ebene des Fondsmanagers als auch die Ebene des Fonds selbst. Die Offenlegungspflichten sind zunächst auf der jeweiligen Internetseite (Art 4 Offenlegungs-VO), allenfalls auch in den vorvertraglichen Informationen (Art 8 und 9 Offenlegungs-VO) und in den regelmäßigen Berichten (zB Jahresberichte) zu erfüllen; der konkrete Umfang der Informationspflichten bestimmt sich vor allem danach, ob und inwieweit ein Unternehmen nachteilige Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt und ob es damit wirbt. Bestehen die zu Grunde liegenden Vermögenswerte des Fonds ganz oder teilweise aus Immobilien, gehören zu diesen nachhaltigkeitsbezogenen Informationen auch nachhaltigkeitsbezogene Informationen hinsichtlich der zu Grunde liegenden Immobilien. Die Berichterstattung über die nachteiligen Auswirkungen muss anhand der in der DelVO 2022/1288 Anhang 1 enthaltenen Liste erfolgen, welche eine Reihe von **Principal-Adverse-Impact-Indikatoren** enthält, über die verpflichtend zu berichten ist: konkret bezogen auf Investitionen in Immobilien sind das, neben den auch bei sonstigen Tätigkeiten sonst verpflichtenden Indikatoren (zB **Treibhausgasemissionen**), das Engagement in fossilen Brennstoffen (also der Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von **fossilen Brennstoffen** stehen) und die Energieeffizienz (also der Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter **Energieeffizienz**).<sup>22</sup>

- Die Corporate Sustainability Reporting Directive („**CSRD**“) wurde am 14.12.2022 als RL 2022/2464 veröffentlicht. Gegenüber ihrer Vorgängerin, der Non Financial Reporting Directive,<sup>23</sup> erfährt die CSRD eine massive Ausweitung ihres Anwendungsbereiches, wodurch deutlich mehr

<sup>21</sup> EU-DelVO 2022/1288 vom 06.04.2022, L 196/1

<sup>22</sup> *Artner/Richter-Schöller* in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), *Praxishandbuch Immobilienrecht*, 4. Aufl. (2023), 12.4.1. Offenlegungs-VO, 541 f

<sup>23</sup> EU-RL 2014/95 vom 22.10.2014, L 330/1

Unternehmen als bisher nachhaltigkeitsbezogene Informationen als verpflichtenden Bestandteil des **Lageberichts** offenlegen müssen. Stark vereinfacht sind das die folgenden Unternehmen:

- Ab dem **Geschäftsjahr 2024** müssen jene Unternehmen veröffentlichen, die bereits bisher zur nichtfinanziellen Berichterstattung verpflichtet sind, also große Kapitalgesellschaften (d.h. Überschreitung von zwei der folgenden drei Schwellenwerte: 250 Mitarbeiter, Bilanzsumme größer als 20 Mio €, Umsatzerlöse größer als 40 Mio €), die entweder Unternehmen von öffentlichem Interesse sind (zB börsennotierte Unternehmen oder Kreditinstitute) oder mehr als 500 Mitarbeiter haben.
- Ab dem **Geschäftsjahr 2025** müssen weiters alle großen Kapitalgesellschaften veröffentlichen (zu den Schwellenwerten siehe oben).
- Ab dem **Geschäftsjahr 2026** müssen kapitalmarktorientierte KMU veröffentlichen.

Im Unterschied zur bisherigen nichtfinanziellen Berichterstattung soll die Nachhaltigkeitsberichterstattung Gegenstand **inhaltlicher** Prüfung von **Wirtschaftsprüfern** sein. Zu Beginn erfolgen Prüfungen mit begrenzter Prüfsicherheit. Ab 2028 sind Prüfungen mit hinreichender Prüfsicherheit vorgesehen.<sup>24</sup>

- Für nachhaltigkeitsbezogene Berichtspflichten relevant ist die Corporate Sustainability Due Diligence Directive („**CSDDD**“), die sich derzeit im Entwurfsstadium befindet. Diese sieht eine maßgebliche Erweiterung des Pflichtenkreises in Bezug auf die Messung und die Steuerung von ESG-bezogenen Informationen vor. Der persönliche Anwendungsbereich der CSDDD ist noch nicht final. Klar ist aber, dass wieder nur Unternehmen ab einer bestimmten Größe erfasst sein werden, die zumindest den Größenklassen der CSRD entspricht. Alle anderen Unternehmen, also insbesondere auch KMU, sind aber trotzdem von der CSDDD betroffen, da die verpflichteten Unternehmen über

---

<sup>24</sup> *Artnet/Richter-Schöllner* in *Artnet/Kohlmaier* (Hrsg.), *Praxishandbuch Immobilienrecht*, 4. Aufl. (2023), 544

Daten aus ihrer Wertschöpfungskette berichten und die eigene Geschäftstätigkeit an diesen Daten ausrichten müssen. Sie sind also darauf angewiesen, von ihren Zulieferern – häufig KMU – entsprechende Daten zu erhalten. Erhalten sie keine Daten, kann das im schlimmsten Fall bedeuten, dass die Vertragsbeziehung beendet werden muss, weil ohne Datengrundlage nicht sichergestellt werden kann, dass keine Beeinträchtigung bestimmter Nachhaltigkeitsziele vorliegt.<sup>25</sup>

## 2.2 Gebäudezertifikate und *Green Leases*

Gebäudezertifikate sind gerade im Lichte der Taxonomie-VO wichtig, insbesondere weil durch Zertifizierungen eine bessere Dokumentation von „Taxonomie-relevanten“ Daten gewährleistet wird, und diese Daten bis zu einem gewissen Grad auch die Grundlage für eine erfolgreiche Zertifizierung bilden. Prüfung und Verleihung erfolgen durch unabhängige Dritte, weshalb solche Dokumentationen prinzipiell als **objektiv** angesehen werden können.

Die marktgängigen Zertifizierungssysteme bilden die **ESG-Kriterien**, insbesondere im Bereich *environmental* (Energie, Abfall, Wassermanagement etc.) und im Bereich *social* (Gesundheit, Gebäudesicherheit etc.), bereits recht gut ab. Der Bereich *governance* ist demgegenüber überhaupt nicht abgebildet, da dieser keine Kriterien einer reinen Gebäudezertifizierung darstellt.<sup>26</sup>

Zahlreiche Anforderungen der **Taxonomie-VO** werden über die drei gängigen Gebäudezertifikate BREEAM, LEED und DGNB/ÖGNI bereits abgebildet, die hier jedoch nicht einzeln behandelt werden.<sup>27</sup>

Welches Gebäudezertifikat sich im Einzelfall am besten eignet, oder ob eine Taxonomiekonformität unabhängig von einer Zertifizierung erreicht werden soll, ist mE derzeit eine unternehmerische Entscheidung, welche unter Berücksichtigung zahlreicher „harter“ und „weicher“ Faktoren auf Seite der Investoren, Nutzer und der eigenen ESG-Agenda getroffen werden sollte.

---

<sup>25</sup> Artner/Richter-Schöllner in Artner/Kohlmaier (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht, 4. Aufl. (2023), 545

<sup>26</sup> vgl. a.a.O., 531 mwN

<sup>27</sup> Siehe dazu a.a.O, 527 ff; Artner/Pugl, Green Lease und Green Building in Zahradnik/Richter-Schöllner (Hrsg), Handbuch Nachhaltigkeitsrecht (2021); Käfer, Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude, NR 2021, 495 (495ff)



### 2.3 Fazit: Gründe für ein *Green Lease*

Das Thema der ESG-konformen Nutzung und Bewirtschaftung einer Immobilie ist vor allem für institutionelle Investoren aber auch KMUs (s.O.) von immer größerer Bedeutung, da dies mögliche Auswirkungen hat auf: Kaufpreis, Finanzierung, Vertragsgestaltung und Reputation.<sup>28</sup> Relevant ist dies bereits jetzt für alle Unternehmen, die den ESG- und Nachhaltigkeitskriterien entsprechen wollen oder müssen. Neben dem gemeinsamen Ziel von Mieter und Vermieter, einen Beitrag zu den ESG-Themen zu leisten, finden sich auf Mieter und auf Vermieterseite unterschiedliche Gründe für ein *Green Lease*,<sup>29</sup> welche im Folgenden dargestellt werden.

Ein *Green Lease* kann folgende Vorteile für einen **Vermieter** haben:

- Anliegen und Sorgen bzw. Vorgaben von Investoren und Behörden in Bezug auf **Klimarisiken** und die Einhaltung von **Umweltvorschriften** begegnen;
- Daten für regulatorische und privatwirtschaftlich erforderliche **ESG-Berichtspflichten** generieren;
- Auf die **Nachfrage** von Mietern und Investoren nach nachhaltigen Gebäuden reagieren und dadurch insbesondere dazu beitragen, die Attraktivität des Assets für auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Kreditgeber/Darlehensmärkte, Investoren und Investmentfonds zu erhöhen;
- Verringerung des Kostenrisikos, wie z. B. steigender Versicherungsprämien, die durch den Klimawandel selbst bzw. den Übergang zu höheren Klimastandards verursacht werden, was im besten Fall sogar zu **nachhaltigeren Renditen** führen kann;
- Schutz oder Aufwertung des **Anlagekapitals** und der **Jahresroherträge**;
- Anreize für die Mieter, die Immobilie effizient zu nutzen und damit die Immobilie und dessen Ressourcen zu schonen, was bestenfalls zu einer

---

<sup>28</sup> vgl. *Vockenhuber/Grosse*, EU-Taxonomie – Implikationen für die Immobilienwirtschaft, immoLex 2021/117 (376ff)

<sup>29</sup> vgl. dazu etwa *Rainer*, Nachhaltigkeit von Immobilien – strengere Anforderungen, immoLex 2021/76 (161); *Tomanek*, Der Wert „grüner“ Gebäudemerkmale, ZLB 2022, 51 (112 f) und *The Law Society (TLC)*, Green leases and Minimum Energy Efficiency Standards, 20.01.2023, k.S.



Steigerung der **Nutzungsdauer** führt;

- **Ruf** auf dem Markt kann verbessert werden;
- Generierung eines **Know-Hows**, welches für zukünftige Projekte hilfreich in Hinblick auf Angelegenheiten wie Versicherung, Kreditvergabe, Finanzberichterstattung ist.

Ein *Green Lease* kann folgende Vorteile für einen **Mieter** haben:

- potenzielle **Kosteneinsparungen**, z. B. durch eine bessere Energieeffizienz;
- bessere Möglichkeit, den **regulatorischen** Nachhaltigkeitsverpflichtungen oder ESG-Richtlinien und -Anforderungen nachzukommen, einschließlich CSR-Zielen (Corporate Social Responsibility);
- den (durchsetzbaren) vertraglichen Anspruch, auf Umsetzung seiner **unternehmensinternen ESG-Agenden**;
- ein gesteigertes **Wohlbefinden** durch ein Lebens-/Arbeitsumfeld, das besser an die physischen Auswirkungen des Klimawandels (wie extreme Hitze oder Niederschläge) angepasst ist;
- **Talente** anziehen und binden, indem er nachhaltige Werte demonstriert;
- Nachhaltigkeitsaspekte und -kriterien selbstbestimmt zu **definieren** und zu planen, anstatt diesen ausschließlich oder überwiegend aufgrund externen wirtschaftlichen oder regulatorischen Drucks nachzukommen.

### 3 Regelungsempfehlungen aus dem Ausland

Hier erfolgt der Versuch, den Typenbegriff<sup>30</sup> „Green Lease“ anhand seiner typischen Inhalte einzugrenzen.

Mietverträge, die als „grün“ bezeichnet werden, betreffen meist nicht nur die typischerweise mit dieser Farbe im Gebäudesektor assoziierten Themen wie Energieeffizienz, sondern stellen in zahlreichen Regelungsempfehlungen auf den weiteren Begriff der Nachhaltigkeit ab. So verwende man im Vereinigten Königreich zunehmend den Begriff von *Sustainable Leases*, zumal in diesen Verträgen neben der ökologischen Nachhaltigkeit auch weitere ESG-Themen, wie etwa soziale und ökonomische Nachhaltigkeit angesprochen werden.<sup>31</sup> So tritt der deutsche ZIA-Klauselkatalog für ein Verständnis von Nachhaltigkeit im Sinne des international anerkannten **Dreisäulenmodells** ein, welches Nachhaltigkeit als *„die Konzeption einer dauerhaft zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen menschlicher Existenz, die miteinander in Wechselwirkung stehen und langfristig einer ausgewogenen Koordination bedürfen, namentlich: (i) die **ökonomische** Nachhaltigkeit, die von der Überlegung ausgeht, dass eine Gesellschaft wirtschaftlich nicht über ihre Verhältnisse leben sollte, da dies zwangsläufig zu Einbußen der nachkommenden Generationen führen würde; (ii) die **ökologische** Nachhaltigkeit, die sich in erster Linie am Gedanken orientiert, keinen Raubbau an der Natur zu betreiben und die natürlichen Lebensgrundlagen nur in dem Maße zu beanspruchen, wie diese sich regenerieren; und (iii) die **soziale** Nachhaltigkeit, nach der eine Gesellschaft (beim Green Lease also: ein Vertragsverhältnis) so organisiert sein sollte, dass sich die sozialen Spannungen in Grenzen halten und Konflikte auf friedlichem und zivilem Wege ausgetragen werden können“*<sup>32</sup> definiert. Derzeit gibt es also keine einheitlich definierten Wesensmerkmale von *Green Leases* und ist ein Mietvertrag nicht als grün zertifizierbar,<sup>33</sup> sondern wird ein grüner Mietvertrag, wie im vorherigen Kapitel 2.2 aufgezeigt, allenfalls bei der Gesamtbewertung im Rahmen einer Zertifizierung berücksichtigt.

<sup>30</sup> Artner/Pugl, Green Lease und Green Building in Zahradnik/Richter-Schöller (Hrsg), Handbuch Nachhaltigkeitsrecht (2021)

<sup>31</sup> vgl. Davies, k.S.

<sup>32</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg), Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland<sup>2</sup> (2018) 9.

<sup>33</sup> Uitz, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft<sup>1</sup> in Binder Grösswang (Hrsg.) Sustainability Law (2022)

Im Folgenden werden Regelungsempfehlungen für *Green Leases* ausgewertet, wodurch wiederkehrende Regelungskomplexe und Inhalte festgestellt werden sollen. Die unterschiedlichen Regelungsgegenstände von grünen Mietverträgen werden im Folgenden beschrieben und eine Systematisierung versucht.

### 3.1 Deutschland – der ZIA-Klauselkatalog

In Deutschland gilt der 2012 erstmals herausgegebene, 2015 und 2018 überarbeitete „ZIA-Klauselkatalog“ als Referenzrahmen für grüne Mietverträge für die Gewerberaummiete. Diesen entwickelten interdisziplinär zusammengesetzte Projektgruppen aus Kaufleuten, Ingenieuren und Juristen.

Der mehrfach überarbeitete *Green Lease*-Begriff, der der aktuellen, zweiten Auflage dieses Klauselkataloges zu Grunde liegt, ist:

*„Ein Green Lease ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung – gegebenenfalls flankiert durch die Anforderungen einer etwa vorhandenen Zertifizierung der Immobilie – den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll. Ein Green Lease enthält daher jeweils mindestens eine Regelung zur [i] nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb, [ii] Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen sowie [iii] ökologisch unbedenklichen Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen.“<sup>34</sup>*

Dieser Begriff enthalte die „Top 3“ grünen Kernthemen [i-iii] und ließen sich sämtliche Regelungsempfehlungen des ZIA-Klauselkataloges stets einer dieser 3 Kategorien zuordnen. Des Weiteren unterscheidet der ZIA-Klauselkatalog 2 Varianten von *Green Leases*:

Der „*Basis Green Lease*“ fokussiert sich auf die oben genannten 3 grünen Kernthemen und erfüllt die in der obigen Definition genannten Minimalanforderungen eines *Green Leases*, sofern zumindest jeweils eine Regelung aus den grünen Kernthemen enthalten ist; dies unabhängig davon, ob diese Klauseln als bloße Bemühungszusage oder aber als verbindliche und durchsetzbare Verpflichtung ausgestaltet sind.

---

<sup>34</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg), *Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland*<sup>2</sup> (2018) 11

Der „*Erweiterte Green Lease*“ ergänzt den *Basis Green Lease* und intensiviert das Nachhaltigkeits-Engagement durch erweiterte Regelungen, die sich in folgende drei Kategorien gruppieren lassen:

- Inhaltliche Ergänzungen zu den Top 3-Regelungskomplexen des *Basis Green Lease*;
- Objektspezifische Ergänzungen im Falle einer Zertifizierung des Mietobjekts;
- Vorschläge zur Durchsetzung der grünen Regelungsempfehlungen, z. B. Sanktionen oder Anreizsysteme.

### 3.1.1 Der *Basis Green Lease*

Zur Veranschaulichung der einzelnen Regelungsempfehlungen zu *Basis Green Leases*, werden die Klauseln kurz zusammengefasst und in Anlehnung an die, obige 3-teilige Definition wiedergegeben:

#### ***Regelungskomplex 1: nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb***

Zumindest eine der folgenden Bestimmungen ist *per Definitionem* in einem *Basis Green Lease* enthalten:

- Programmklausel zu den Nachhaltigkeitszielen: Absichtserklärung der Parteien zur Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts;
- Betriebs- und Nebenkosten: Strikt verbrauchs- und verursachungsabhängige Kostenumlage aller Nebenkosten sowie eingeschränkte Abweichung vom allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgebot im Interesse ökologischer Nachhaltigkeitsaspekte;
- Reinigung: Einhaltung ökologischer Vorgaben bei der Reinigung des Mietobjekts; Weitergabe der Pflichten an Erbringer von Facility Management-Leistungen;
- Abfall: Regelungen zur getrennten Sammlung und Entsorgung von Abfall, insbesondere Vorhalten von Müllsammelsystemen;
- Mobilität: z. B. Einrichtung von Fahrradstellplätzen und Anreize zur ÖPNV-

Nutzung;

- Nachhaltigkeitshandbuch: Nutzerhinweise, z.B. zum Wasser- und Energiesparen;
- Nachhaltigkeitsdialog und -ansprechpartner: Regelmäßiger Austausch der Parteien zu Nachhaltigkeitsthemen unter Einbindung des Property-/Facility-Managements.

### ***Regelungskomplex 2: Verbrauch und Emissionen***

Zumindest eine der folgenden Bestimmungen ist *per Definitionem* in einem *Basis Green Lease* enthalten:

- Austausch von (Verbrauchs-)Daten: Generalklausel zum Austausch von Informationen und Daten, insbesondere zum Energie- und Wasser-verbrauch sowie zum Abfallaufkommen;
- Förderung nachhaltiger Energiequellen: Bezug der elektrischen Energie / einer bestimmten (Mindest-) Energiemenge, möglichst aus erneuerbaren Energiequellen;
- Einsparung von Energie und Wasser sowie Reduzierung von Abfällen: z. B. durch Einsatz von strom-/ wassersparenden Geräten, Recycling-Konzepte.

### ***Regelungskomplex 3: Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen***

Zumindest eine der folgenden Bestimmungen ist *per Definitionem* in einem *Basis Green Lease* enthalten:

- Einrichtung und (Erst-)Ausstattung: wechselseitige Informations- und Nachweispflichten sowie Zustimmungserfordernisse bei baulichen Veränderungen / Baumaßnahmen; Verpflichtung zum Einsatz umwelt- und ressourcenschonender Materialien;
- Schönheitsreparaturen und Endrenovierung Maßvolle Bedarfsermittlung sowie Durchführung auf umwelt- und ressourcenschonende Art und Weise.

#### **3.1.2 Der erweiterte *Green Lease***

Der erweiterte *Green Lease* enthält (i) Ergänzungen zu den obigen Bestimmungen des *Basis Green Lease* oder (ii) objektspezifische Ergänzungen, etwa im Zusammenhang

mit einem Gebäudezertifikat oder (iii) Regelungen zur Durchsetzung von Nachhaltigkeitszielen.

Zur Veranschaulichung der einzelnen Regelungsempfehlungen zu erweiterten *Green Leases*, werden die Klauseln kurz zusammengefasst und in Anlehnung an diese 3-teilige Definition (i-iii) wiedergegeben:

### **Regelungskomplex 1: Inhaltliche Ergänzungen zum Basis Green Lease**

- Umgang mit umweltbezogenen staatlichen Abgaben: Abstimmungsverpflichtung bezüglich der Kostentragung der Parteien bei Einführung von künftigen, auf Nachhaltigkeit bezogene, staatlichen Abgaben (z. B. einer sog. „CO<sub>2</sub> -Abgabe“);
- Energie-Monitoring: Umfassende Bewertung des Energieverbrauchs und erforderliche Datenübermittlung sowie Entwicklung und Umsetzung eines Energieoptimierungskonzepts (regelmäßige Überprüfung und Anpassung des Konzepts);
- Regelmäßige Ermittlung von CO<sub>2</sub> -Emissionen: Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Bilanz der Mietflächen anhand der vom Mieter übermittelten Daten; Unterstützung des Vermieters bei der Durchführung; Mitteilung von Verbesserungsvorschlägen nach der Untersuchung;
- Einschränkung des Betriebs von Klimaanlage: Kühlung des Mietobjekts nach Möglichkeit vor allem durch bautechnische Maßnahmen anstelle von Klimaanlage;
- Maßnahmen des Vermieters zur (energetischen) Modernisierung: ggf. in Abstimmung mit dem Mieter und unter gewissen Beschränkungen (unter anderem keine Härte für den Mieter), ggf. Umlage eines (begrenzten) Teils der Kosten auf den Mieter;
- Nachhaltigkeitsausschuss zur Überwachung / Förderung der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung (z. B. in größeren „*multitenant*“ Objekten);
- Mitarbeiterschulungen zu Nachhaltigkeitsthemen.

### ***Regelungskomplex 2: Zertifizierungsspezifische Regelungen***

- Neubauzertifikat liegt vor: Bemühens-Verpflichtung der Parteien, den dem Zertifikat zugrunde liegenden Standard nicht zu ändern;
- (Bestands-)Zertifikat wird angestrebt: unter anderem Verpflichtung der Parteien zur Vornahme der für die Zertifizierung erforderlichen Maßnahmen und zu unterstützenden Handlungen zur Beibehaltung der Zertifizierung, Zustimmung des Vermieters bei Ein- und Umbauten des Mieters;
- (Bestands-)Zertifikat liegt vor: unter anderem unterstützende Handlungspflichten zur Beibehaltung der Zertifizierung, insbesondere bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; Zustimmung des Vermieters bei Ein- und Umbauten des Mieters.

### ***Regelungskomplex 3 Durchsetzung der Nachhaltigkeitszielen***

- Bemühens-Verpflichtungen: Absichtserklärungen ohne verbindliche rechtliche Verpflichtungen und entsprechende Sanktionen;
- Verbindliche Verpflichtungen: Sanktionen bei Pflichtverletzungen, ggf. zusätzliche Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei besonders qualifizierten Verstößen;
- Anreizsysteme: Monetäre und sonstige Anreize, z.B. Beteiligung beider Parteien an etwaigen Kosteneinsparungen aufgrund der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung.

## **3.2 Vereinigtes Königreich**

Im Folgenden werden die 3 im Vereinigten Königreich am häufigsten verwendeten Regelungsempfehlungen für *Green Leases*<sup>35</sup> beschrieben:

- Der Anhang „*Sustainability Schedule*“, zum *Model Commercial Lease* („MCL“)
- Die „*Climate Clauses*“ des *The Chancery Lane Project* („TCLP“)
- Das „*Green Lease Toolkit*“ der *Better Building Partnership* („BBP“)

---

<sup>35</sup> laut *Davies*, k.S.

### 3.2.1 Der MCL-Nachhaltigkeitsanhang

Die Homepage der MCL „*Model Commercial Leases*“<sup>36</sup> stellt verschiedene, frei verfügbare Muster für gewerbliche Mietverträge samt Anhängen zur Verfügung. Die Vertragsvorlagen werden von einer Gruppe von Anwaltskanzleien erstellt und periodisch angepasst.

Die Muster, aktuell in der Fassung 1.6. (Stand: September 2022), sehen für sämtliche Assetklassen (Büro, Retail, Industrie, Food&Drink) einen optionalen Nachhaltigkeitsanhang, „*Sustainability Schedule*“ genannt, vor, der die Zusammenarbeit in Nachhaltigkeitsfragen regelt und vertraglich für verbindlich erklärt werden kann. Die letzte Überarbeitung des Nachhaltigkeitsanhangs geht auf das Jahr 2015 zurück, weshalb zumindest fraglich erscheint, inwieweit dieser Anhang noch als „Marktstandard“ betrachtet werden kann.

MCL hat sich bewusst dazu entschieden, die Nachhaltigkeitsbestimmungen als Anhang vorzusehen, statt diese mit den restlichen Bestimmungen zu „vermengen“. Die Bestimmungen seien „hellgrün“, weshalb für den Fall, dass auch „dunkelgrüne“ Bestimmungen aufgenommen werden sollen, weitere Regelungsempfehlungen wie etwa das BBP-Toolkit (siehe dazu Kap. 3.2.3) heranzuziehen sind.<sup>37</sup>

Der Anhang gliedert sich im Einzelnen in folgende Bestimmungen:

- Regelungskomplex 1: Unverbindliche **Absichtserklärung** zur Zusammenarbeit der Vertragsparteien zur Förderung und Verbesserung der Umweltverträglichkeit des Gebäudes/Mietobjektes.
- Regelungskomplex 2: Der Vermieter kann/muss **regelmäßige Treffen** (ein sogenanntes „Umweltforum“) organisieren, bei dem beide Vertragsparteien insbesondere künftige und aktuelle Maßnahmen rund um die Umweltverträglichkeit des Mietobjektes/Gebäudes evaluieren, anpassen und vereinbaren. Die Vertragsparteien bemühen/verpflichten sich, regelmäßig an diesen Treffen teilzunehmen.
- Regelungskomplex 3: Mehr oder weniger regelmäßig wiederkehrender,

<sup>36</sup> <https://modelcommerciallease.co.uk/leases/>

<sup>37</sup> *Model Commercial Lease*, User Guidance Note, S 11.



verpflichtender **Austausch von Umweltdaten**, sogenannter *environmental performance data*.

- Regelungskomplex 4: Der Mieter wird die Auswirkungen von geplanten **Umbaumaßnahmen** im Mietobjekt auf ihre Umweltverträglichkeit in Betracht ziehen. Der Mieter stimmt zu, dass der Vermieter auf eigene Kosten Messgeräte zur Erfassung des Energieverbrauchs des Mietobjektes installiert.

Spezifische Sanktionen für die Nichteinhaltung sieht der MCL-Mustermietvertrag nicht vor, sondern schreibt vielmehr fest, dass der Umweltanhang nicht als Pflichtenkatalog in Bezug auf Nachhaltigkeitsfragen gedacht ist, sondern die Diskussion zwischen den Parteien über diese Fragen erleichtern soll.<sup>38</sup>

### 3.2.2 Die TCLP-Climate Clauses

Das *The Chancery Lane Project* („TCLP“) stellt auf seiner Homepage<sup>39</sup> unter anderem eine Reihe häufig aktualisierter "dunkelgrüner" Mietvertragsklauseln zur Verfügung, die mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens übereinstimmen und am Markt des Vereinigten Königreiches die *best practice* darstellen.<sup>40</sup> Das TCLP ist das größte globale Netzwerk von Anwälten und Marktakteuren, die durch die Vertragsklauseln zu einer schnellen und fairen Dekarbonisierung beitragen wollen.<sup>41</sup> Diese Klauseln gehen in Sachen Nachhaltigkeit weit über das hinaus, was auf dem Markt üblich ist und sollen vor allem die Diskussion darüber vorantreiben, wie weit Mietvertragsbestimmungen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitszielen ausgedehnt werden können.<sup>42</sup> Jede Regelungsempfehlung ist mit dem Namen eines Kindes versehen, um die Nutzer an die nächste Generation zu erinnern, welche wohl am meisten von der Verwendung dieser Klauseln in Verträgen von heute profitieren wird.<sup>43</sup> Dabei gibt es Klauseln für alle Mietverträge, sowie solche, die eigens für bestimmte Mieten von Wohnraum oder Gewerbeflächen gedacht sind.

Es folgt eine kurze Darstellung der wesentlichen Klauseln:

---

<sup>38</sup> *Model Commercial Lease*, 1.6 „Office“ FN 97

<sup>39</sup> <https://chancerylaneproject.org/sectors/real-estate/>

<sup>40</sup> *The Law Society (TLC)*, Green leases and Minimum Energy Efficiency Standards, 20.01.2023, k.S.

<sup>41</sup> <https://chancerylaneproject.org/about/>

<sup>42</sup> vgl. *Davies*, k.S.

<sup>43</sup> *The Law Society (TLC)*, Green leases and Minimum Energy Efficiency Standards, 20.01.2023, k.S.

- **Aatmay-Klauseln**<sup>44</sup> sollen die Mietvertragsparteien dazu bewegen, unnötige Abfälle und den unnötigen Kauf neuer Produkte (und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen) zu reduzieren, indem sie sich wechselseitig dazu verpflichten, bei **Reparaturen** und **Umbauten** die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft zu beachten und nach Möglichkeit wiederverwendete oder recycelte Waren oder Materialien zu verwenden. Als Anreiz bzw. Durchsetzungsmechanismus fungiert die Abrede, wonach Reparaturen und Umbauten, die nach den vorgenannten Grundsätzen erfolgt sind, bei Beendigung des Mietverhältnisses nur dann durch den Mieter rückzubauen sind, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und nur, wenn der Rückbau rechtzeitig (z.B. 3 Monate vor Ende des Mietverhältnisses) vom Vermieter begehrt wird und nur, wenn der Rückbau die Energieeffizienz des Gebäudes nicht negativ beeinflusst.
- **Rosies Klauseln**<sup>45</sup> verpflichten den Vermieter, vernünftig („reasonable“) zu handeln und seine Zustimmung nicht zu verzögern, wenn ein Mieter bestimmte **Änderungen/Verbesserungen** vorschlägt, die die Umweltverträglichkeit des Mietobjektes, des Gebäudes oder der gesamten Anlage verbessern.
- **Toryns Klauseln**<sup>46</sup> sind grüne Klauseln für die befristete Wohnraummiete, die Mietern einen bestimmten **Mietnachlass** für eine "grüne" Haushaltsführung gewähren und Vermietern die Möglichkeit geben, bereits bei aufrechtem Mietverhältnis Anlagen für erneuerbare Energien einzubauen. Diese Klauseln sehen einerseits einen betraglich begrenzten Mietnachlass vor, wenn der Mieter nachweislich bestimmte, vom Vermieter festgelegter ESG-Standards (zB der Einkauf grünen Stroms oder die Verwendung grüne Reinigungsmittel) einhält. Da Vermieter aufgrund des Schutzes, der Mietern im Rahmen von befristeten Wohnraummietverträgen zukommt, keine Möglichkeit haben, Anlagen für erneuerbare Energien zu installieren, während die Immobilie bewohnt ist, ist hier ausnahmsweise ein diesbezügliches **Betretungsrecht** des Vermieters und, dessen Kehrseite, eine **Duldungspflicht** des Mieters geregelt.

---

<sup>44</sup> *The Chancery Lane Project (TCLP)*, Sustainable and circular economy principles in leasing arrangements for repair and alterations, k.S.

<sup>45</sup> *The Chancery Lane Project (TCLP)*, Climate aligned alteration improvement provisions for leases, k.S.

<sup>46</sup> *The Chancery Lane Project (TCLP)*, Green assured shorthold tenancy.

- **Lottas** Klauseln<sup>47</sup> verpflichten beide Vertragsparteien, Strom aus 100% erneuerbaren Quellen für das Mietobjekt bzw. dessen allgemeinen Teilen einzukaufen und dies dem jeweils anderen Vertragspartner nachzuweisen.
- **Oisíns** Klauseln<sup>48</sup> bauen auf Lottas Klauseln auf und sehen eine Reihe von abgestuften Optionen für **gewerbliche** Mietverträge vor, durch die es den Vermietern und möglich wird, **zusätzliche "grüne" Elektrizität** für das Stromnetz zu erzeugen und zu speichern, an das das Mietobjekt angeschlossen ist. Die Maßnahmen sind degressiv nach deren Engagement für dieses Ziel gereiht: ist eine bestimmte Maßnahme am Mietobjekt nachweislich nicht möglich, nicht wirtschaftlich oder nicht tunlich, so kommt die Pflicht zur nächst-grüneren Maßnahme zum Tragen. Anfängen von der Pflicht einer Partei, die Errichtung und Instandhaltung einer PV-Anlage am Dach des Mietobjektes bis hin zur Verpflichtung zur Teilnahme an einem behördlichen Energiesparprogramm, präzisieren und verschärfen diese Klauseln die Lotta-Klauseln.
- **Hannahs** Klauseln<sup>49</sup> sind zusätzliche Bestimmungen über grüne **Betriebskosten** für gewerbliche Mietverträge. Die Hannah-Klauseln ermöglichen es Vermietern, die Kosten für die Verbesserung der Umweltverträglichkeit der von ihnen vermieteten unter bestimmten Voraussetzungen auf Mieter **umzulegen**. Als Voraussetzungen für die Umwälzbarkeit dieser Mehrkosten auf die Mieter sehen Hannahs Klauseln u.a. vor, dass die Maßnahme wahrscheinlich zu einer Steigerung der Energieeffizienz des Mietobjektes führen muss, dass allfällige aus einer solchen Maßnahme dem Mieter erwachsende Mehrkosten (Betriebs- und Nebenkosten) vom Mieter vorab akzeptiert werden, sofern diese wirtschaftlich verhältnismäßig sind; ist die Maßnahme außerdem nicht notwendig, etwa weil die Ausstattung des Gebäudes einwandfrei funktioniert oder eine Reparatur deutlich wirtschaftlicher als ein (umweltfreundlicherer) Austausch ist, so muss

---

<sup>47</sup> *The Chancery Lane Project (TCLP)*, Landlord and tenant obligations to provide renewable electricity, k.S

<sup>48</sup> *The Chancery Lane Project (TCLP)*, Landlord and tenant obligations to create additionality in renewable electricity generation, k.S.

<sup>49</sup> *The Chancery Lane Project (TCLP)*, Green service charge provisions for commercial leases, k.S.

die Maßnahme zusätzlich in geringeren Betriebs- und Nebenkosten resultieren. Erklärte Ziele dieser Klauseln sind (i) den Bedenken der Investoren hinsichtlich der Mehrkosten aufgrund von Einhaltung der Klimagesetzgebung (z.B. die MEEES) Rechnung zu tragen, (ii) der Nachfrage der Mieter nach effizienten, gesunden und umweltfreundlichen Gebäuden zu nachzukommen, (iii) die Rentabilität durch höhere Immobilienwerte und Investitionsrenditen zu steigern und (iv) Kosteneinsparungen an die Mieter weiterzugeben; und (v) den Mietern Anreize für eine effiziente Nutzung der Immobilie zu bieten.

### 3.2.3 Das BBP *Green Lease* Toolkit

Die *Better Building Partnership* („BBP“) veröffentlichte im August 2013 ein *Green Lease Toolkit*. Die BBP hat angekündigt, für 2023 ein neues und grundlegend überarbeitetes Toolkit veröffentlichen zu wollen. Dies ist jedoch bis dato nicht erfolgt und wird hier auf die Auswertung des Toolkits 2013 verzichtet bzw. dieses nur der Vollständigkeit halber erwähnt, zumal es als „Marktstandard“ im Vereinigten Königreich galt.

Das BBP-*Green Lease Toolkit* enthält Musterklauseln, die es seit 10 Jahren gibt und einem Marktstandard am nächsten kommen. Sie gehen jedoch nicht auf neuere Probleme ein, wie z.B. das mittlerweile strengere regulatorische Umfeld. Wenn grüne Mietvertragsgrundsätze in Mietverträge aufgenommen werden sollen, folgen sie häufig der Struktur und Formulierung der BBP-Klauseln. Wenn das BBP-Toolkit im Jahr 2024 neu aufgelegt wird (unabhängig davon, ob es auf breiter Basis angenommen wird oder nicht), wird es als neuer Marktstandard für nachhaltige Mietvertragsklauseln angesehen werden.

### 3.3 Frankreich – der Umweltanhang

In Frankreich ist bereits seit 2013 ein grüner Anhang zu Gewerbemietverträgen verpflichtend. Dabei handelt es sich aber um „weiches Recht“ – ist also gewissermaßen eine Regelungsempfehlung. Daher sei an dieser Stelle auf das Kap. 4.3 verwiesen, wo die gesetzlichen Rahmenbedingungen für *Green Lesases* in Frankreich rechtsvergleichend beschrieben sind.

### 3.4 Auswertung - die wiederkehrenden Bausteine eines *Green Lease*

Aufgrund der soeben dargestellten internationalen Regelungsempfehlungen werden die wiederkehrenden, typischen Inhalte<sup>50</sup> von *Green Leases* systematisch dargestellt. Im folgenden Kapitel 4 werden sodann die rechtlichen Rahmenbedingungen der unterschiedlichen Regelungsempfehlungen beleuchtet, und schließlich die Umsetzbarkeit der ZIA-Klauseln in Österreich aufgrund der geltenden Rechtslage untersucht (Kap. 5).

Die nachstehende Darstellung orientiert sich an der von ZIA (s Kap. 3.1) verwendeten Systematik der Regelungsempfehlungen.

#### 3.4.1 Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb

Zunächst wird empfohlen, eingangs eine **Absichtserklärung** zur Einhaltung bestimmter Nachhaltigkeitsziele bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts durch die Vertragsparteien vorzusehen. Auch wenn solche Bestimmungen "weiches Recht" sind, wird eine Festlegung des Verständnisses von nachhaltiger Nutzung definiert und dient dies als Auslegungsmaßstab für die übrigen Vertragsbestimmungen.<sup>51</sup>

Die ausgewerteten Regelungsempfehlungen sehen *in puncto* **Betriebs- und Nebenkosten** eine strikt verbrauchs- und verursachungsabhängige Kostenumlage aller Betriebs- und Nebenkosten sowie eine eingeschränkte Abweichung vom allgemeinen Wirtschaftlichkeitsgebot im Interesse ökologischer Nachhaltigkeitsaspekte vor. Das soll es dem Vermieter ermöglichen, ökologisch nachhaltigere – unter Umständen (unter Einhaltung bestimmter Budgets oder weiterer Voraussetzungen) teurere – Leistungen und Maßnahmen durchführen zu lassen bzw. einzukaufen.<sup>52</sup> Durch die verbrauchs- und verursachungsabhängige Kostenumlage entstehen außerdem Anreize für den Mieter, sparsam mit Ressourcen umzugehen.<sup>53</sup> Die Hannah-Klauseln des TCLP (Kap. 3.2.2), welche ausschließlich gewerbliche Mietverträge betreffen, knüpfen die zentrale Frage der **Umwälzbarkeit** der

---

<sup>50</sup> Pressler, Green Leases in Österreich - Bedeutung, Grundsätze und Vertragsklauseln, NetV 2022, 154

<sup>51</sup> a.a.O., 155

<sup>52</sup> Pressler, Green Leases in Österreich - Bedeutung, Grundsätze und Vertragsklauseln, NetV 2022, 157

<sup>53</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg), Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland<sup>2</sup> (2018) 20

Mehrkosten, die durch eine „grüne“ Maßnahme entstehen (können), an folgende Voraussetzungen: die Maßnahme führt wahrscheinlich zu einer Steigerung der Energieeffizienz des Mietobjektes, allfällige aus einer solchen Maßnahme dem Mieter erwachsende Mehrkosten (Betriebs- und Nebenkosten) werden vom Mieter vorab akzeptiert, sofern diese wirtschaftlich verhältnismäßig ist; ist die Maßnahme außerdem nicht notwendig, etwa weil die Ausstattung des Gebäudes einwandfrei funktioniert oder eine Reparatur deutlich wirtschaftlicher als ein (umweltfreundlicherer) Austausch ist, so muss die Maßnahme zusätzlich in geringeren Betriebs- und Nebenkosten resultieren. Unter diesen praktisch relevanten Aspekt fallen auch Regelungen zur umweltfreundlichen Reinigung, zur Abfalltrennung oder dem Stromsparen im laufenden Betrieb, welche mitunter als Teil einer Hausordnung oder eines eigenen Abfallhandbuches vereinbart und dessen Einhaltung bzw. Beaufsichtigung dem Facility-Management übertragen werden kann.

### 3.4.2 Verbrauch und Emissionen

Der **Austausch** von Informationen und Daten, insbesondere zum Energie- und Wasserverbrauch sowie zum Abfallaufkommen des Gebäudes bzw. des Mietobjekts dient sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter der Ermittlung und Optimierung von Nachhaltigkeitsstandards. Durch Datenaustausch wird ein (einheitliches) Nachhaltigkeits-Reporting und damit ein effektives Nachhaltigkeits-Benchmarking möglich. Die Vorteile eines solchen Benchmarkings sind mehr Transparenz und Wettbewerb, eine bessere Überwachung und Beurteilung der Verbrauchswerte, eine umfassende Information von Eigentümern und Nutzern sowie die Reduzierung von Kosten.<sup>54</sup> Die Informationen müssen von Vermietern und Mietern gemeinsam genutzt werden können, wobei die jeweiligen Anforderungen an die Daten selbst sowie auf an die Art des Austausches je nach Zielsetzung (z.B. aufgrund gesetzlich verpflichtender Berichterstattung) variieren können. In diesem Zusammenhang wird an mehreren Stellen empfohlen, ausdrücklich zu vereinbaren, zu welchem Zweck und an wen welche Daten weitergegeben werden, denn diese Daten werden regelmäßig mit Immobilienverwaltern, Konzernunternehmen und Beratern ausgetauscht. Nicht nur Vermieter, welche möglicherweise diese Daten ihren Investoren offenlegen möchten,

---

<sup>54</sup> *Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.* (Hrsg), Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland<sup>2</sup> (2018) 26

sondern auch Mieter und Nutzer können ein Interesse daran haben, die Verbrauchsdaten über das von ihnen genutzte Gebäude zu veröffentlichen. Auch die Installation von Datenerfassungsgeräten durch Dritte, die Daten im Namen des Vermieters sammeln, erfordert häufig die direkte Zustimmung des Mieters, so dass diese Zustimmung (oder die Möglichkeit, sie einzufordern) auch in den Mietvertrag aufgenommen wird.

Zur **Förderung nachhaltiger Energiequellen** sehen die Regelungsempfehlungen unterschiedlich aufwändige Maßnahmen vor. Während der ZIA-Klauselkatalog lediglich vorsieht, dass jene Partei, welche für die Strom- oder Wärmeversorgung des Mietobjektes zuständig ist, dafür sorgt, dass der Energiebedarf bis zu einem gewissen Grad durch erneuerbare Energien gedeckt wird, empfiehlt die TCLP für gewerbliche Mietverträge mit den Oisín-Klauseln (siehe Kap. 3.2.2), dass die Vertragsparteien die grüne Energie zumindest teilweise selbst herstellen. Die Verpflichtung zur Errichtung und Instandhaltung von Anlagen zur Schaffung und Speicherung von grünem Strom am Betriebsgelände trifft denjenigen, der auch für die Energieversorgung des Mietobjektes zuständig ist. Sollte eine solche Maßnahme der einen oder anderen Partei nicht möglich oder unwirtschaftlich sein, so werden hier subsidiär Verpflichtungen zur Teilnahme an bestimmten Förderprogrammen in Zusammenhang mit der Erzeugung von grünem Strom vorgesehen.<sup>55</sup>

Zur **Einsparung von Energie und Wasser sowie Reduzierung von Abfällen** können konkrete Maßnahmen wie die Installation von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern für das Ein- und Ausschalten verschiedener Geräte und Beleuchtungen, ein Mülltrennkonzent und sogar Höchstgrenzen für den Verbrauch festgelegt werden. TCLP schlägt in Toryns Klausel (s. Kap. 3.2.2) im Bereich der Wohnraummiete vor, einen geringen Energieverbrauch (oder sonst eine besonders nachhaltige Haushaltsführung) des Mieters durch einen gedeckelten, geringfügigen Mietnachlass zu belohnen.

Sowohl der vereinbarte Einkauf von grüner Energie als auch die vereinbarte Setzung weiterer Nachhaltigkeits-Maßnahmen wie die Abfalltrennung sind dem jeweils anderen Vertragspartner nachzuweisen und geht die entsprechende Regelung einer

---

<sup>55</sup> *The Chancery Lane Project (TCLP)*, Landlord and tenant obligations to create additionality in renewable electricity generation.



Nachweispflicht mit diesen Vereinbarungen einher.

### 3.4.3 Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen

Je nach Objekt und Vereinbarung obliegen entweder dem Mieter oder dem Vermieter unterschiedlich umfangreiche Maßnahmen des Innenausbaus bzw. der betriebsspezifischen Ausstattung und allenfalls technischen Ausrüstung bzw. besteht die Berechtigung zur Vornahme von baulichen Maßnahmen und baulichen Veränderungen.<sup>56</sup> Dazu kann die jeweilige Pflicht verankert werden, diese Erhaltungs- und Baumaßnahmen **unter Einsatz umwelt- und ressourcen-schonender Materialien** durchzuführen. Sofern für solche Maßnahmen die Zustimmung des Vermieters vereinbart ist, kann dieser dazu verpflichtet werden, seine Zustimmung nicht zu verweigern oder zu verzögern, wenn ein Mieter bestimmte Änderungen/Verbesserungen beabsichtigt, die die Umweltverträglichkeit des Mietobjektes, des Gebäudes oder der gesamten Anlage verbessert.

Die **Rückbauverpflichtung** des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses kann gemäß der TCLP Aatamay-Klauseln für Ökologische Maßnahmen, die über die Dauer des Mietverhältnisses fortauern ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Abgeltung bzw. des Sachenrechtlichen Schicksals der Um- und Einbaumaßnahmen sehen die untersuchten Regelungsempfehlungen keine spezifischen Vorschläge vor. Denkbar wären hier aber entsprechende Kostentragungsregelungen wie beispielsweise die Vereinbarung von Kostenteilung/Budgets/Zuschüssen.<sup>57</sup>

### 3.4.4 (Energetische) Modernisierungsmaßnahmen

Diese, vor allem für vermierterseitige Modernisierungen bei Aufrehtem Mietverhältnis relevanten Regelungen, sehen vor allem eine Regelung zur (begrenzten) Überwälzbarkeit solcher Kosten auf den Mieter und eine Duldungspflicht des Mieters betreffend die Durchführung dieser Modernisierungsmaßnahmen vor. Der ZIA-Katalog sieht zur **Überwälzbarkeit** der Kosten dieser Maßnahmen auf den Mieter sieht eine Kostenobergrenze vor, die über die in Deutschland bereits

---

<sup>56</sup> *Pressler*, Green Leases in Österreich - Bedeutung, Grundsätze und Vertragsklauseln, NetV 2022, 156

<sup>57</sup> ebd.



gesetzlichen 8 Prozent (§ 559 BGB) hinausgehen vor. Die TCLP-Hannah-Klauseln sehen hingegen vor, dass die Kosten von Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zur Steigerung der Energieeffizienz nützlich sind, sind nur dann auf den Mieter umwälzbar sein sollen, wenn dem Mieter durch die Maßnahme in näherer Zukunft (voraussichtlich) weniger Betriebskosten entstehen.

Für Modernisierungsmaßnahmen des Mieters, sehen die TCLP-Rosies-Klauseln die Pflicht des Vermieters vor, seine erforderliche Zustimmung zur Maßnahme nicht zu verzögern, wenn ein Mieter bestimmte Änderungen/Verbesserungen vorschlägt, die die Umweltverträglichkeit des Mietobjektes, des Gebäudes oder der gesamten Anlage verbessern.

### 3.4.5 Verknüpfung mit einem Gebäudezertifikat bzw. Klimagesetzen

Wie unter Kap. 2.2 näher ausgeführt, können sowohl der Vermieter als auch der Mieter (wenn auch zum Teil unterschiedliche) Interessen an einem **Gebäudezertifikat** haben. Um die unterschiedlichen Gebäudezertifikate zu erlangen, zu erhalten oder nicht zu beeinträchtigen, bieten sich im Mietvertrag unterschiedliche Anknüpfungspunkte an. Aus Sicht des Vermieters rät der ZIA-Klauselkatalog insbesondere zur Aufnahme von Regelungen zur angemessenen Mitwirkung des Mieters bei Erlangung und Erhalt der Zertifizierungsvoraussetzungen vorzusehen, oder den Ausschluss von Mietzinsminderungsrechten bei der Umsetzung zertifikatsrelevanter Maßnahmen und den Ausschluss einer sonstigen Haftung gegenüber dem Mieter für Bestand, Erneuerung und Richtigkeit von Zertifikaten. Aus Sicht des Mieters empfehle es sich hingegen, den Fortbestand einer einmal erteilten Zertifizierung vertraglich abzusichern und genau abzustecken, welche Mitwirkungspflichten den Mieter im Rahmen seines zertifikatskonformen Nutzverhaltens treffen.<sup>58</sup>

Die Mitwirkung des Mieters kann die Form von Duldungspflichten, die Pflicht zu Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen, der Verzicht auf das Mietzinsminderungsrecht aufgrund von vorübergehender Unbenutzbarkeit des Mietobjektes aufgrund von zertifikatsrelevanten Umbaumaßnahmen annehmen. Die vertragliche Absicherung des Mieters rund um ein Gebäudezertifikat kann dadurch erreicht werden, dass bestimmte Sonderrechte für den Fall der Nichterlangung bzw.

---

<sup>58</sup> *Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.* (Hrsg), *Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland*<sup>2</sup> (2018) 45

des Wegfalls von Gebäudezertifikaten wie etwa Rücktritts-, Sonderkündigungs- oder Mietzinsminderungsrechten vereinbart werden.<sup>59</sup>

In Bezug auf **gesetzliche Vorschriften**, welche dem Mieter oder dem Vermieter bestimmte Pflichten in Sachen Nachhaltigkeit auferlegen, wie etwa die in Kap. 4.2 noch näher zu beschreibenden MEES (i.e. Mindest-Energieeffizienz-Standards) im Vereinigten Königreich, die die Vermietung von Gebäuden unter einer gewissen Energieklasse (sanktionsbewehrt) verbieten, können Vereinbarungen getroffen werden, die (wie oben) Mitwirkungs- und Duldungspflichten des Mieters vorsehen. Die Erlangung oder der Erhalt einer bestimmten Energieeffizienz, die Erreichung bestimmter Kennzahlen, die verpflichtende Vornahme bestimmter Um- oder Einbaumaßnahmen oder die Einhaltung eines allfälligen Umweltanhangs macht entsprechende Durchsetzungsmechanismen notwendig bzw. sind diese im Mietvertrag zu berücksichtigen.

### 3.4.6 Durchsetzung

Die zentrale Frage der Durchsetzbarkeit grüner Regelungen bzw. von Nachhaltigkeitszielen im Mietvertrag, behandeln die untersuchten Regelungsempfehlungen unterschiedlich: während der französische Umweltanhang (Kap. 4.3) die Wahl ob und wie ein Verstoß gegen die darin festgelegten Pflichten sanktioniert wird, den Parteien überlässt, so beleuchtet der ZIA-Klauselkatalog 3 verschiedene Möglichkeiten der Durchsetzung; (i) Bemühenszusagen, (ii) (sanktionsbewehrte) Verpflichtungen und (iii) Anreizsysteme.

Bei bloßen **Bemühenszusagen** kommen spezifische Sanktionen wie Schadenersatz oder Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung regelmäßig nicht in Betracht. Ein *Green Lease* mit wenigen, unspezifischen Programmansätzen ohne konkrete Handlungsansätze sei zwar ein gutes „Einstiegsmodell“ für unerfahrene Marktteilnehmer, liefe aber die Gefahr, als „*Greenwashing*“ abgestempelt zu werden.<sup>60</sup>

**Verbindliche Verpflichtungen** können unterschiedliche Sanktionen haben: ein schuldhafter Verstoß gegen vertraglich vereinbarte Pflichten begründet grundsätzlich einen vertraglichen Schadenersatzanspruch gegen den jeweils anderen

<sup>59</sup> *Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.* (Hrsg), *Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland*<sup>2</sup> (2018) 45 ff

<sup>60</sup> a.a.O., 52

Vertragspartner. Da ein Schaden allerdings gerade bei den oben beschriebenen Vereinbarungen oft schwer messbar / quantifizierbar ist, empfiehlt der ZIA-Klauselkatalog, ergänzend eine Vertragsstrafe aufzunehmen, welche die Einhaltung der Pflichten sicherstellt und nicht den Zweck hat, einen entstandenen Schaden zu kompensieren. Des Weiteren denkbar seien außerordentliche Sonderkündigungsrechte, Rücktrittsrechte und Mietminderungsrechte als noch schärfere Sanktionen denkbar.

Letztlich kommen auch unterschiedliche **Anreizsysteme** in Betracht, wie etwa ein monetärer Anreiz in Form eines Mietnachlasses bei grüner Haushaltsführung im Sinne einer Belohnung (s. z.B. Toryns Klausel, Kap. 3.2.2) oder die Beteiligung des Mieters an Kosteneinsparungen bei verringertem Energieverbrauch. Des Weiteren kann bei baulichen Veränderungen angesetzt, und eine vorab Zustimmung des Vermieters bei bestimmten umweltfreundlichen Maßnahmen des Mieters oder eine Erleichterung in Hinblick auf Kostenumfang und -tragung bei Rückbaumaßnahmen bei Zurückstellung des Mietgegenstandes festgeschrieben werden.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg), Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland<sup>2</sup> (2018) 55

## 4 *Green Leases* im internationalen Rechtsvergleich

Hier wird eine **rechtsvergleichende Untersuchung** der rechtlichen Rahmenbedingungen für *Green Leases* auf nationaler Ebene bestimmter Länder durchgeführt. Als Ausgangspunkt und Vergleichsbasis werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für Nachhaltigkeit im Bestandvertrag in Österreich nur kurz umrissen, sodann auf ausgewählte Rahmenbedingungen für *Green Leases* in den im vorherigen Kapitel 3 untersuchten Staaten, somit dem Vereinigten Königreich, Frankreich und Deutschland eingegangen. Es sei darauf hingewiesen, dass im Folgenden keine tiefgehende Analyse der regulatorischen Umfeldler stattfindet, sondern lediglich ein Überblick über die Auswirkungen derselben in Bezug auf die typischen Regelungsgegenstände von *Green Leases* (siehe dazu das vorherige Kap. 3) gegeben wird. Besonderes Augenmerk wird auf allfällige Unterschiede zwischen Wohn- und Geschäftsraummiete gelegt, zumal der forschungsgegenständliche *Green Lease* Wohnen und Gewerbe gleichsam betrifft.

### 4.1 Österreich

Das österreichische Mietrechtsgesetz („MRG“)<sup>62</sup> unterscheidet in seiner Anwendbarkeit grundsätzlich nicht zwischen Wohn- und Geschäftsraummiete. Das MRG schränkt die Vertragsfreiheit beider Vertragsparteien stark ein, ist allerdings nicht auf Pachtverträge anwendbar: aus diesem Grund kommt in Österreich der Wertung der Inbestandnahme einer Geschäftsfläche als Miete oder Pacht besondere Bedeutung zu. Für bestimmte **Mietverträge** gilt der im MRG verankerte Mieterschutz, der zwingender Natur ist, also zum Nachteil eines Mieters vertraglich nicht abgeändert werden kann. Besonders hervorzuheben sind hier insbesondere der Kündigungsschutz, die gesetzlich geregelte Mietzinsbildung und Betriebskostenabrechnung, Weitergaberechte des Mieters, Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters. **Pachtverträge** unterliegen den diesbezüglichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches („ABGB“), die im Wesentlichen frei gestaltbar sind und damit der individuellen Vertragsdisposition einen weiten Spielraum einräumen.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl I 1981/520 idF BGBl I 2021/59

<sup>63</sup> vgl statt vieler: <https://www.wko.at/service/sbg/wirtschaftsrecht-gewerberecht/mietrecht.html> (Zugriff: 24.09.2023)

Das Segment der **Wohnraummiete**, auf das das MRG bis auf wenige Ausnahmen (§ 1 Abs 2 MRG) ganz oder zum Teil anwendbar ist, unterteilt sich in weitere Teilsegmente mit jeweils mehr oder weniger verschiedenen Regulierungen (etwa Gemeindewohnungen, geförderte Mietwohnungen, die regulierte Mietwohnung im Altbau und die nur teilweise regulierte Mietwohnung im Neubau).

Das Mietrecht ist in Österreich grundsätzlich Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung (Art 10 Abs 1 Z 16 B-VG „Zivilrechtswesen“), doch sind auch die einzelnen Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung (so etwa im Bereich des geförderten Wohnbaus) befugt, die zur Regelung des Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auch auf dem Gebiet des Mietrechts zu treffen (vgl. Art 15 Abs 8 B-VG). Eine Studie im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft für Immobilienwirtschaft Deutschland aus 2020<sup>64</sup> beschreibt den Wiener Mietwohnungsmarkt wie folgt: *„Im Ergebnis ist das Wiener Mietsystem nicht zu empfehlen. Es ist teuer, unsicher, streitanfällig, bürokratisch, intransparent und ungerecht gerade aus Sicht sozial schwacher Mieter, ohne dass die Wohnkosten in Wien niedriger wären als in deutschen Metropolen“*.<sup>65</sup>

Auch in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen wird dem MRG in Österreich kein gutes Zeugnis ausgestellt: bereits im Jahre 2013 befanden namhafte Kommentatoren, das MRG in Bezug auf Energiesparmaßnahmen für *„inhomogen und unklar“*<sup>66</sup> und ganz allgemein, *„zufolge der darin geregelten Grundsätze des Bestandschutzes [...] oftmals im Widerspruch zur Möglichkeit der Umsetzung von nachhaltig sinnvollen Baumaßnahmen“*<sup>67</sup> und, dass dieses in Nachhaltigkeitsfragen in der *„Steinzeit“*<sup>68</sup> tappe. Nach über einem Jahrzehnt hat sich an daran kaum etwas geändert: die letzte nennenswerte MRG-Novelle geht auf die Wohnrechtsnovelle 2015 zurück, mit der die Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Wärmebereitungsgeräte (Heizthermen & Co.) eingeführt wurde.<sup>69</sup>

---

<sup>64</sup> *Simons/Tielke*, Wohnungsmarkt Wien – Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht, in: Empirca AG (Hrsg.) 2020/1

<sup>65</sup> ebd. S 89

<sup>66</sup> *Kajaba*, Energetische Modernisierung und Klimaschutz im zivilen Wohnrecht, *immolex* 2013, 262 (264)

<sup>67</sup> *Benesch*, Herausforderungen für Gesetzgebung, Baurecht, Planung und Bau- bei Neubau und Sanierung, *immolex* 2013, 273 (275) in: *Weiss*, Mietrechtsgesetzgebung in Christian/Kerschner/Wagner (Hrsg), Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ), Schriftenreihe Recht der Umwelt (RdU) (2016)

<sup>68</sup> *Kothbauer*, Nachhaltigkeit im Wohnrecht, *immolex* 2013, 288

<sup>69</sup> Statt vieler *Stabentheiner*, Mietrecht (2022) V

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen, wird im nächsten Kapitel 5 im Detail auf für die (schwierige) Umsetzbarkeit von *Green Leases* relevante Regelungen im österreichischen Mietrecht eingegangen.

#### 4.2 Vereinigtes Königreich – die MEES

In England und Wales („Vereinigtes Königreich“) basieren die Rechte und Pflichten zwischen Mieter und Vermieter auf dem Common-Law-System, d.h. einem Fleckerlteppich aus nicht kodifizierten gesetzgeberischen Akten, ergänzt durch zahlreiche, allgemeinverbindliche Entscheidungen der Gerichte.<sup>70</sup>

Im Vereinigten Königreich unterscheidet sich der rechtliche Rahmen für die Anmietung von Geschäftsräumen grundsätzlich nicht von dem, der im Allgemeinen für andere Mietverhältnisse gilt. Es gibt jedoch eine Reihe von gesetzlichen und richterlichen Regelungen für Wohn- oder Geschäftsmietverträge, die den jeweiligen Mietern Schutz in Bezug auf die Sicherheit des Mietverhältnisses (nach österreichischer Diktion „Bestandschutz“) und die Kontrolle der Miete (hier „Preisschutz“) gewähren.<sup>71</sup>

Während das Mietrecht im Vereinigten Königreich insbesondere hinsichtlich Preis- und Bestandschutz rund um die beiden Weltkriege zunehmend reglementiert wurde, erfolgte unter Margaret Thatcher zwischen 1980 und 1990 eine Liberalisierung des privaten Mietwohnungsmarktes, welche bis heute anhält.<sup>72</sup> Auch das Mietrecht des Common-Law-Systems kennt soziales und gefördertes Wohnen und sieht besondere Regeln für Mietverträge in diesen Segmenten vor.<sup>73</sup>

Die verpflichtende Einhaltung von Mindeststandards beim Energieverbrauch von Gebäuden (*minimum energy efficiency standards*, „MEES“) und die damit zusammenhängenden wirtschaftlichen Aspekte scheinen im Schrifttum bei der Umsetzbarkeit von *Green Leases* eine weitaus größere Rolle zu spielen, als Schranken mietrechtlicher Natur im engeren Sinne. MEES verbieten (stark vereinfacht gesagt)

---

<sup>70</sup> Orji/Sparkes, National Report for England & Wales, In: TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2016, 105

<sup>71</sup> vgl. Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (SIR), Vergleichendes Gutachten - Regelung Geschäftsmieten in acht europäischen Ländern - in Deutsch, Englisch, Französisch

<sup>72</sup> Orji/Sparkes, National Report for England & Wales, In: TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2016, 56

<sup>73</sup> a.a.O., 90 ff

seit 2018 die Neuvermietung von „Nichtwohngebäuden“ (mit bestimmten Ausnahmen), die einen Energieausweis der Klasse F oder G aufweisen<sup>74</sup> – davon sind, Schätzungen der Regierung zufolge – ca. 1 Mio. Gebäude in England und Wales betroffen.<sup>75</sup> Es wird erwartet, dass der Minimum-Energiestandard 2027 auf Klasse C und 2030 auf Klasse B erhöht werden wird. Mit Wirksamkeit zum 1. April 2023 wurde auch die „Weitervermietung“ von Nichtwohngebäuden mit einer Energieklasse, die niedriger als Klasse E ist, nach diesem Datum verboten.<sup>76</sup> Bei Zuwiderhandeln drohen dem Vermieter hohe Strafzahlungen.<sup>77</sup> Dieses Verbot schafft einen Anreiz für die Parteien, Nachhaltigkeitsmaßnahmen ins Auge zu fassen, um den MEES zu entsprechen und das Mietobjekt gemeinsam zu verbessern.

Laut Christopher *Somoray*, RICS, werden die meisten gewerblichen Mietverträge ab 1. April 2023 aufgrund der MEES nun Formulierungen enthalten, die zumindest den Schutz bestehender Energieausweise anstreben.<sup>78</sup> Doch die Praxis von *Green Leases* sei laut *Somoray* der (Klimaschutz-)Gesetzgebung weit voraus, gehen doch die *Green Leases* im Vereinigten Königreich bereits auf das Jahr 2009, zurück.

In näherer Zukunft werden auch die von der *Financial Conduct Authority* (einer unabhängigen Finanzmarktaufsichtsbehörde) vorgeschlagenen Offenlegungspflichten zur Verhinderung von „*Greenwashing*“<sup>79</sup> für bestimmte Vermieter verpflichtend werden, wodurch insbesondere die Erhebung und der Austausch von Daten rund um den Energieverbrauch eines Mietobjektes zunehmend an Bedeutung für den offenlegungspflichtigen Vermieter gewinnen.<sup>80</sup>

---

<sup>74</sup> vgl. *Davies*, k.S.

<sup>75</sup> *The Law Society (TLC)*, Green leases and Minimum Energy Efficiency Standards, 20.01.2023, .k.S.

<sup>76</sup> *Dentons*, Minimum energy efficiency standards in buildings – update April 2023, k.S.

<sup>77</sup> *The Law Society (TLC)*, Green leases and Minimum Energy Efficiency Standards, 20.01.2023, k.S.

<sup>78</sup> *Somoray*, Sustainability concerns see green leases evolve, RICS Property Journal, 19.05.2023, k.S.

<sup>79</sup> „*Greenwashing*“: bezeichnet den „Versuch von Organisationen, durch Kommunikation, Marketing und Einzelmaßnahmen ein „grünes Image“ zu erlangen, ohne entsprechende Maßnahmen im operativen Geschäft systematisch verankert zu haben. Bezog sich der Begriff ursprünglich auf eine suggerierte Umweltfreundlichkeit, findet dieser mittlerweile auch für suggerierte Unternehmensverantwortung Verwendung.“ Aus:

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/greenwashing-51592>

<sup>80</sup> *Financial Conduct Authority (FCA)*, PS23/16: Sustainability Disclosure Requirements (SDR) and investment labels, Stand 28/11/2023, k.S.



### 4.3 Frankreich – der Umweltanhang

Für größere Gewerbe- und Büromietverträge mit Mietflächen über 2.000 m<sup>2</sup>, die entweder nach dem 1. Januar 2012 abgeschlossen oder verlängert wurden, oder am 14. Juni 2013 bestanden haben, sieht eine Verordnung auf Basis des Artikels L. 125-9 des französischen Umweltgesetzbuches, das Décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011, die Verpflichtung vor, einen Umweltanhang für diese Mietverträge, einen sog. *Annexe environnementale*, aufzunehmen. Inhaltlich hat dieser Anhang zum Mietvertrag die „nützlichen Informationen zum Energieverbrauch der gemieteten Räumlichkeiten“ (Artikel L. 125-9, 2° des Umweltgesetzbuchs) zu enthalten.

Die im Umweltanhang bereitzustellenden Informationen sind auf Seiten des **Vermieters** (vgl. Artikel R. 137-1 der französischen Bau- und Wohnungsordnung):

- eine Liste, die vollständige Beschreibung sowie die energetischen Eigenschaften der im Gebäude vorhandenen Ausstattung in Bezug auf Abfallbehandlung, Heizung, Kühlung, Belüftung und Beleuchtung sowie aller anderen Systeme, die mit den Besonderheiten des Gebäudes verbunden sind,
- der tatsächliche jährliche Energieverbrauch der von ihm betriebenen Geräte und Systeme,
- der jährliche Wasserverbrauch der gemieteten Räumlichkeiten und der von ihm betriebenen Geräte und Anlagen,
- die jährliche Abfallmenge, die das Gebäude erzeugt, wenn der Vermieter für deren Behandlung sorgt, und gegebenenfalls die Menge, die er zur Verwertung oder besonderen Behandlung gesammelt hat.

Der **Mieter** hat im Rahmen des Umweltanhanges gemäß Artikel R. 137-2 der Bau- und Wohnungsordnung bereitzustellen:

- eine Liste, die vollständige Beschreibung sowie die energetischen Eigenschaften der Geräte, die er in den gemieteten Räumlichkeiten installiert hat und die sich auf die Abfallbehandlung, Heizung, Kühlung, Belüftung, Beleuchtung sowie alle anderen mit seiner spezifischen Tätigkeit verbundenen Systeme beziehen,
- der tatsächliche jährliche Energieverbrauch der Geräte und Anlagen, die sich in den von ihm gemieteten oder betriebenen Räumlichkeiten befinden,



- der jährliche Wasserverbrauch der gemieteten Räumlichkeiten und der von ihm betriebenen Geräte und Anlagen,
- die jährliche Abfallmenge, die in den gemieteten Räumen anfällt, wenn der Mieter für deren Behandlung sorgt, und gegebenenfalls die Menge, die er zur Verwertung oder besonderen Behandlung gesammelt hat.

Der Mieter hat außerdem dem Vermieter Zugang zu den gemieteten Räumlichkeiten zu gewähren, wenn dieser Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz durchzuführen hat (Artikel L. 125-9, 2° des Umweltgesetzbuchs). Der Umweltschutz kann auch die Verpflichtung des Mieters vorsehen, den Energieverbrauch der betreffenden Räumlichkeiten zu begrenzen (Artikel L. 125-9, 3° des Umweltgesetzbuchs).

Eine bestimmte Sanktion für die Nichteinhaltung bzw. Nichtaufnahme des Umweltschutzes ist gesetzlich nicht vorgesehen und überlässt der Gesetzgeber es den Vertragsparteien, gemeinsam zu entscheiden, ob und inwieweit die Nichteinhaltung der Vorgaben des Umweltschutzes sanktioniert wird.<sup>81</sup>

Als integrierender Vertragsbestandteil ist auch der Umweltschutz für die Parteien bindend. Falls die Nichteinhaltung oder Nichtaufnahme des Umweltschutzes als Kündigungsgrund vereinbart wird, kann dieser aufgrund der entsprechenden *clause résolutoire* außergerichtlich aufgelöst werden. Außerdem kann der Mietvertrag (auch) bei Fehlen einer solchen Klausel gerichtlich aufgelöst werden, wenn der Verstoß gegen den Umweltschutz im Einzelfall als schwerwiegend („*suffisamment grave*“) gewertet wird.<sup>82</sup> Darüber hinaus können die Vertragsparteien aus der Nichteinhaltung der Pflichten aus dem Umweltschutz grundsätzlich auch einen Schadenersatzanspruch ableiten;<sup>83</sup> dies wohl nur dann, wenn der Schaden quantifizierbar ist oder eine entsprechende Vertragsstrafe wirksam vereinbart ist.

#### 4.4 Deutschland – das BGB

Das deutsche Mietrecht ist im 5. Titel des BGB (§ 535 ff) geregelt und enthält zunächst eine Reihe allgemeiner Vorschriften überwiegend technischer Natur, sodann einen Untertitel für Mietverhältnisse über Wohnraum (§ 549 ff), der dem

<sup>81</sup> *HXPERIENCE*, Bail commercial et tertiaire: les effets de l'annexe environnementale, k.S.

<sup>82</sup> *CCI Alsace Eurométropole*, Annexe environnementale du bail commercial, k.S.

<sup>83</sup> *HXPERIENCE*, Bail commercial et tertiaire: les effets de l'annexe environnementale, k.S.

verfassungsrechtlich verankerten Grundsatz der Sozialstaatlichkeit entspringt und daher eine Reihe von Schutznormen zu Gunsten des Mieters einseitig zwingender Natur vorsieht, und schließlich einen kurzen Untertitel (§§ 578 bis 580a) über Mietverhältnisse über andere Sachen, welche in Bezug auf Geschäftsraummiets vor allem Form- als Inhaltsvorschriften sowie Modernisierungsmaßnahmen und deren Amortisation durch Mieterhöhungen vorsehen. Im deutschen gewerblichen Mietrecht herrscht sohin im Wesentlichen Vertragsfreiheit.<sup>84</sup> Entscheidendes Kriterium für die Qualifizierung eines Mietvertrages als Geschäftsraummiets bzw. als „Nicht-Wohnraummiets“ ist die von den Parteien getroffene Zweckbestimmung.<sup>85</sup> Im Folgenden werden die für *Green Leases* relevanten Regelungsgegenstände der Betriebskosten sowie der Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich Energieeffizienz näher beschrieben.

Während im deutschen Wohnraummietrecht allein jene **Betriebskosten**, die in der seit dem 1. Januar 2004 geltenden Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (dBGBI. I S. 2346, 2347) geregelt sind, auf den Mieter umgelegt werden können, so gelten für die Vereinbarung der Umlegung und der Abrechnung von Betriebskosten bei Geschäftsraummiets lediglich die allgemeinen, zivilrechtlichen Schranken<sup>86</sup> sowie jene des AGB-Rechts.

Auch die **Grundmiets** (nach österreichischer Diktion: der „Hauptmietzins“) unterliegt im Bereich der Geschäftsraummiets zunächst lediglich den allgemeinen zivilrechtlichen Schranken wie etwa jene der Sittenwidrigkeit oder des Wuchers<sup>87</sup> und des AGB-Rechts. Dagegen ist etwa im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus bei der Mietpreisbildung von der ortsüblichen Vergleichsmiets (§ 558 Abs 2 BGB) auszugehen.<sup>88</sup>

Das BGB unterscheidet klar zwischen Begriff und Rechtsfolgen der vermietetseitigen **Erhaltungsarbeiten** (d.h. Instandhaltung und Instandsetzung iSd § 555a BGB)

---

<sup>84</sup> vgl. *Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (SIR)*, Gutachten zum Thema „Geschäftsraummiets“ (Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden, Spanien, Vereinigtes Königreich und Belgien), 28.10.2021, k.S.

<sup>85</sup> *Reinstorf* in *Bub/Treier (Hrsg.)*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiets<sup>3</sup> (1999), RN 98

<sup>86</sup> *Solomian*, Mietrecht 2001, Mietrechtsreformgesetz mit Erläuterungen, Synopse, Gesetzestexten und amtlicher Begründung (2001)

<sup>87</sup> *Horst*, Praxis des Mietrechts, NJW Schriften 19 (2003) RN 491

<sup>88</sup> a.a.O. RN 467

einerseits und vermierterseitigen Modernisierungsmaßnahmen (§555b BGB) andererseits. Der Duldungspflicht des Mieters in Bezug auf diese Maßnahmen steht die vermierterseitige Verpflichtung gegenüber, diese Maßnahmen form- und fristgerecht anzukündigen und möglichst schonend durchzuführen. Zu den **Modernisierungsmaßnahmen** iSd § 555b BGB gehören auch bauliche Veränderungen

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind.

Im Falle von Modernisierungsmaßnahmen hat der gewerbliche Mieter ein (beschränkt abdingbares) Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB. Der Vermieter kann nach Durchführung fast aller der oben angeführten Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung um 8 Prozent der für eine Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen und diesen Anspruch auch gerichtlich durchsetzen (§ 559 BGB). Im Unterschied zur Vermietung von Wohnräumen, bei der die obigen Bestimmungen nicht zum Nachteil des Mieters abgeändert werden können (zB eine kürzere oder keine Ankündigungsfrist), kann bei Gewerbevermietungen Abweichendes vereinbart werden.

## 5 Green Leases in Österreich – *de lege lata*

Hier wird die **österreichische Rechtslage** in Hinblick auf Zulässigkeit, Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der wichtigsten, typischen *Green Lease*-Klauseln aus dem deutschen ZIA-Klauselkatalog<sup>89</sup> theoretisch aufgearbeitet.

Der Aufbau des folgenden Kapitels orientiert sich an dem Aufbau eines österreichischen Mietvertrages, so wie er in *Kuprian, Der Mietvertrag*,<sup>90</sup> vorgesehen ist, wobei jene Vertragspunkte, die hier nicht primär interessieren, ausgelassen wurden.

### 5.1 Grundlegende Rechts- und Sachfragen

Im Vorfeld der „grünen“ Vertragserrichtung gilt es, durch nachstehende Fragestellungen (rechtlicher und faktischer Natur) den Gestaltungsspielraum der „freien“ Vertragsgestaltung im Einzelfall abzustecken:

#### 5.1.1 ABGB

Das Mietrecht des ABGB ist mit zwei Ausnahmen (§ 1096 Abs 1 letzter Satz und § 1117 letzter Satz ABGB) dispositives Recht, es kann also vertraglich davon abgegangen werden. Allerdings können sich für abweichende Vereinbarungen insbesondere Einschränkungen im Anwendungsbereich § 879 Abs 3 ABGB (siehe dazu Kap. 5.1.6) und im Verbrauchergeschäft (siehe dazu Kap. 5.1.5) aus dem KSchG ergeben.<sup>91</sup>

#### 5.1.2 MRG

Das MRG verdrängt in seinem Anwendungsbereich, soweit es für bestimmte Fragen besondere Regeln enthält, die bestandrechtlichen Regelungen des ABGB. Das MRG schränkt die Vertragsfreiheit beider Vertragsparteien stark ein, ist allerdings insbesondere nicht auf Pachtverträge anwendbar: aus diesem Grund kommt der Wertung der Inbestandnahme einer Geschäftsfläche als Miete oder Pacht besondere Bedeutung zu. Für **Mietverträge** gilt der im MRG verankerte Mieterschutz, der einseitig zwingender Natur ist,<sup>92</sup> also zum Nachteil eines Mieters vertraglich nicht

---

<sup>89</sup> *Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.* (Hrsg), *Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland*<sup>2</sup> (2018)

<sup>90</sup> *Kuprian, Der Mietvertrag*<sup>3</sup> (2014)

<sup>91</sup> *Stabentheiner, Mietrecht*<sup>5</sup> (2022) RZ 9

<sup>92</sup> RIS-Justiz RS0069393

abgeändert werden kann. **Pachtverträge** unterliegen den diesbezüglichen Bestimmungen des ABGB, die im Wesentlichen frei gestaltbar sind und damit der individuellen Vertragsdisposition einen weiten Spielraum einräumen.<sup>93</sup> Im Übrigen gilt das MRG im Wesentlichen nur für Raummiete, d.h. für Wohnungen, Wohnungsteilen und Geschäftsräumlichkeiten aller Art (§ 1 Abs 1 MRG).

Das MRG unterscheidet in weiterer Folge zwischen Voll- und Teilausnahme-Objekten, woraus sich im Wesentlichen drei unterschiedliche Regelungsregime für drei mögliche Gruppen von Bestandobjekten ergeben: der erste Bereich betrifft die **Vollausnahmen** nach § 1 Abs 2 MRG, welche, wie Pachtverträge, bloße Flächenmiete und neutrale Objekte zur Gänze aus dem Anwendungsbereich ausgeklammert sind. Dazu gehören beispielsweise Mietgegenstände in Heimen oder Jugendherbergen, Dienstwohnungen oder Mietobjekte in Gebäuden mit nichtmehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten Die zweite Gruppe bilden die sog **Teilausnahmeobjekte** (§ 1 Abs 4 und 5 MRG), für die hinsichtlich Höhe des Mietzinses , Festlegung und Überwälzung von Betriebskosten, Tragung von Erhaltungsaufwänden und Reparaturkosten im Wesentlichen Vertragsfreiheit besteht, während andere Bereiche wie Befristung, Kündigung und Auflösung dem MRG unterliegen und daher hier weniger bis kein vertraglicher Spielraum besteht. Dazu gehören insbesondere freifinanzierte Neubauten (d.h. Mietgegenständen in Gebäuden mit Baubewilligung nach dem 30.06.1953, welche ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden), Mietobjekte in DG-Ausbauten, dessen Ausbau nach dem 31.12.2001 bewilligt wurde, Mietgegenstände in Zubauten, dessen Errichtung nach dem 30.09.2006 bewilligt wurde. Die Dritte Gruppe an Mietgegenständen unterliegt dem **Vollanwendungsbereich des MRG**, das sind all jene, welche weder einer Voll- noch einer Teilausnahme unterliegen.

An dieser Stelle sei lediglich summarisch aufgezeigt, dass der im MRG verankerte Mieterschutz im Wesentlichen aus zwei Säulen besteht: Bestand- und Preisschutz. Der **Bestandschutz** umfasst den Schutz vor einseitiger Auflösung des Mietverhältnisses des Vermieters („Kündigungsschutz“) und den Befristungsschutz, welcher eine a priori sehr kurze Mietvertragsdauer verbietet. Der Bestandschutz gilt für Mietverträge über Voll- wie über Teilanwendungsobjekte. Anders der **Preisschutz**, der nur im

---

<sup>93</sup> vgl statt vieler: <https://www.wko.at/service/sbg/wirtschaftsrecht-gewerberecht/mietrecht.html> (Zugriff: 24.09.2023)

Vollanwendungsbereich gilt und den Mieter vor übermäßig hohen Mietzins- bzw Entgeltforderungen des Vermieters sichert,<sup>94</sup> unter anderem, indem er die auf den Mieter überwälzbaren Betriebskostenpositionen genau umschreibt und abschließend festlegt. In den folgenden Kapiteln wird an gebotener Stelle stets zwischen den verschiedenen Mietobjekten gemäß MRG unterscheiden.

### 5.1.3 WGG und Förderbestimmungen der Länder

Für Vermietungen von Objekten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden (s § 1 Abs 3 MRG) gelten die Bestimmungen des **WGG** vorrangig. Diese enthalten zwingende Bestimmungen über das vom Mieter zu zahlende Entgelt (nach dem sog. „Kostendeckungsprinzip“), verweisen aber hinsichtlich vieler Fragen auf das MRG. Wird an solchen Objekten jedoch nachträglich Wohnungseigentum zu Gunsten des bisherigen Mieters begründet und durch den Wohnungseigentümer sodann vermietet, fällt die Anwendbarkeit des WGG weitgehend weg (§ 20 Abs 1 Z 2a WGG).

Auch Landesgesetze können aufgrund des zuvor aufgezeigten Kompetenztatbestandes zu Gunsten der Länder (s. Kap 4.1) beachtliche mietrechtliche Bestimmungen enthalten. So enthält etwa das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – **WWFSG** 1989<sup>95</sup> bzw. die zugehörigen Verordnungen eigene Regelungen zur Mietzinsbildung, für Gebäude(Teile), die nach diesen Regeln Gefördert errichtet, saniert oder modernisiert wurden. Aufgrund der stark unterschiedlichen und im Detail komplizierten Landesgesetzlichen Förderbestimmungen in Zusammenhang mit der Mietzinsbildung wird hier nicht darauf eingegangen und sei diesbezüglich bloß ein allgemeines *caveat* ausgesprochen.

Vor diesem Hintergrund ist, gerade, wenn bei einem Objekt bereits eine MRG-Voll- oder Teilausnahmequalifikation (s. dazu Kap. 5.1.2) bejaht wurde, noch weiter zu prüfen, ob und wenn ja welche Förderungen oder Mittel für deren Errichtung/Sanierung gewährt bzw. verwendet wurden, da sich aufgrund der Bestimmungen des WGG, aus den Förderbestimmungen der Landesgesetze und dem

---

<sup>94</sup> vgl statt vieler *Stabentheiner*, Mietrecht<sup>5</sup> (2022) RZ 114

<sup>95</sup> Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989, LGBl. Nr. 18/1989)

WWG die (teilweise) Anwendbarkeit des MRG ergeben kann.

#### **5.1.4 Das HeizKG**

Das Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz („HeizKG“) enthält besondere Regelungen über die (überwiegend verbrauchsabhängige) Aufteilung der Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten bei gemeinsamen Wärme- oder Kälteversorgungsanlagen in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten und über deren Abrechnung (§ 1 Abs 1 HeizKG).

Aufgrund der großen Bedeutung, die dem Heizen in unseren Breitengraden zukommt, schafft das Gesetz unter anderem einen durchsetzbaren Anspruch eines jeden Wärmeabnehmers auf Ausstattung des Gebäudes mit Messgeräten zur Ermittlung des auf die einzelnen Nutzungsobjekte entfallenden Energieverbrauchs (§ 6 HeizKG).

#### **5.1.5 KSchG**

Ist der Mietvertrag als Verbrauchergeschäft iSd § 1 KSchG zu werten, sind auch die mietrechtlich relevanten Konsumentenschutzbestimmungen zu beachten. Diese sind einseitig zwingend und können nur zum Vorteil eines Verbrauchers abbedungen werden. Bei der Mietvertragsverfassung im *b2c*-Bereich sind insbesondere die Tatbestände des § 6 Abs 1 und Abs 2 KSchG zu beachten, welche bestimmte Klauseln für den Verbraucher für unwirksam erklären. Des Weiteren können Formulierungen, welche unklar oder unverständlich sind, unwirksam sein, da sie gegen das in § 6 Abs 3 KSchG normierte Transparenzgebot verstoßen. Auch eine Einschränkung gesetzlicher Gewährleistungsrechte des Verbrauchers ist aufgrund § 9 Abs 1 KSchG verboten. Auf die einzelnen Bestimmungen iVm grünen Mietvertragsklauseln wird an gebotener Stelle im Detail Bezug genommen.

#### **5.1.6 AGB bzw Formularymietverträge**

Für die Frage der Zulässigkeit einzelner Mietvertragsbestimmungen ist des Weiteren wesentlich, ob ein Mietvertrag bzw. einzelne Klauseln daraus als Formularymietvertrag zu qualifizieren sind bzw. im Rahmen von AGB vereinbart wurden. Hierfür besteht nämlich, auch außerhalb des KSchG, eine verschärfte Geltungs- und Inhaltskontrolle. Zusätzlich ist im Verbrauchergeschäft die Rsp des EuGH zur KlauselRL RL 93/13/EWG zu beachten.



Nach § 864a ABGB („**Geltungskontrolle**“) werden in AGBs/Formularmietverträgen enthaltene ungewöhnliche Vertragsbestimmungen (objektiv gemessen an Branchenüblichkeit und Erwartungshorizont des betroffenen Mieters udgl) nicht Teil des Mietvertrages, wenn diese für den Mieter nachteilig sind und dieser nach den Umständen des Einzelfalles (auch gemessen am Erscheinungsbild der Urkunde) mit solchen Klauseln nicht zu Rechnen brauchte. Die vertragsausschließende Wirkung tritt jedoch dann nicht ein, wenn der Mieter damit rechnen musste, etwa weil der Vermieter diesen ausdrücklich auf die ungewöhnliche(n) Klausel(n) hingewiesen hat. In diesem Zusammenhang ist daher nicht nur der Inhalt („nachteilig“), sondern auch die formale Einordnung der Klausel („überraschend“) zu bedenken. Werden etwa im Mietvertrag Überschriften, Kleingedrucktes udgl verwendet, so muss darauf geachtet werden, dass ungewöhnliche Vertragsbestimmungen optisch hervorgehoben und nicht, überraschend, an eine ungewöhnliche Stelle verortet werden. Das höhere Maß an Rechtssicherheit lässt sich mittels gesonderten Hinweis des Vermieters auf ebensolche Klauseln erreichen.<sup>96</sup>

Für Vertragsformblätter oder AGB ist weiters eine **Inhaltskontrolle** iSd § 879 Abs 3 ABGB, allerdings bloß hinsichtlich **Nebenbestimmungen** vorzunehmen: diese sind unwirksam, wenn sie gröblich benachteiligend sind. Daher unterliegen die sog. „kernspezifischen“ Hauptleistungspflichten nicht der Inhaltskontrolle, während etwa hinsichtlich Erhaltungspflichten, Endrenovierungsklauseln udgl. die Inhaltskontrolle stattfindet und entsprechende Vereinbarungen auf ihre Eigenschaft als „**gröblich benachteiligend**“ geprüft werden können. Vereinfacht gesagt ist eine Klausel gröblich benachteiligend, wenn diese unter Berücksichtigung des Gesamtvertragswerkes und gemessen am dispositiven Recht als Leitbild eines ausgewogenen Interessensausgleiches eine ausgeprägte Ungleichgewichtslage zwischen den Parteien schafft und dies im Einzelfall nicht sachlich gerechtfertigt ist.<sup>97</sup> Je weiter weg sich also die Parteien bei einer Nebenabrede vom dispositiven Recht ohne einer sachlichen Rechtfertigung entfernen, desto eher kann diese als gröblich benachteiligend angesehen werden.

Um die obigen Kontrollen im Namen der Vertragsfreiheit möglichst vermeiden zu können, ist die Frage der Qualifikation als AGB oder Vertragsformblatt entscheidend:

<sup>96</sup> *Welser/Kletecka*, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018) RZ 482-486

<sup>97</sup> a.a.O., RZ 488-489



Die Definition von **AGB** orientiert sich laut L und Rsp an der Definition des § 305 Abs 1 BGB: „*Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat. Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind.*“ Bedeutet, AGB liegen nicht vor, wenn die jeweiligen Vertragsbestimmungen im einzelnen Ausverhandelt wurden.<sup>98</sup> **Vertragsformblätter** sind hingegen nicht per Definition für eine „Vielzahl“ von Verträgen konzipiert, jedoch sehr wohl einseitig vorgeschrieben und schablonenhaft vorformuliert (und nicht im Einzelnen ausverhandelt). Die Eigenschaft als Vertragsformblatt bei Mietverträgen entfällt etwa dann, wenn er besondere, individuelle Regelungen enthält, die schon ihrer Natur nach nicht für eine Serienverwendung geeignet sind.<sup>99</sup>

## 5.2 Mietgegenstand

Es empfiehlt sich, einleitend eine genaue Beschreibung des Mietgegenstandes in Hinblick auf dessen Nachhaltigkeitsaspekte aufzunehmen. Gerade wenn bereits ein Gebäudezertifikat oder eine bestimmte Energieklasse besteht oder erlangt werden soll, sollte dies im Interesse jener Partei festgehalten werden, die das Gebäudezertifikat bzw die Energieklasse erhalten oder erlangen will.

Ist etwa eine Zertifikat oder eine bestimmte Energieklasse eine wesentliche Eigenschaft des Mietobjektes für eine Mietvertragspartei, so kann dies zur vertragswesentlichen Eigenschaft des Vertragsgegenstandes erhoben werden, was insbesondere zur Folge hat, dass, dass der Mietvertrag wegen Irrtums angepasst und unter Umständen sogar rückwirkend (gerichtlich) aufgehoben<sup>100</sup> werden kann, wenn sich herausstellt, dass der Mietgegenstand diese Eigenschaft nicht hat oder haben kann und ein diesbezüglicher Irrtum durch den anderen veranlasst wurde, diesem aus den

---

<sup>98</sup> *Welser/Kletecka*, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018) RZ 473

<sup>99</sup> a.a.O., RZ 477

<sup>100</sup> s dazu etwa OGH JBI 1990, 321, wonach für die Rückabwicklung von Bestandverträgen keine Rückabwicklungsschwierigkeiten bestehen.

Umständen offenbar auffallen musste oder dieser den anderen Teil nicht rechtzeitig darüber aufgeklärt hat (vgl. § 871 ABGB).<sup>101</sup>

### 5.3 Kündigungs- und Auflösungsgründe

Während für das Kündigungsrecht des Mieters im Wesentlichen vertragliche Gestaltungsfreiheit besteht, so ist zu einem etwaigen vertraglich vereinbarten Kündigungsrecht des Vermieters zu sagen, dass im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG (i) eine vorzeitige Aufkündigung zu Gunsten des Vermieters ausnahmslos noch an das Vorliegen **wichtiger Gründe** gem §§ 30, 31 MRG gebunden ist und (ii) eine vorzeitige Auflösung zu Gunsten des Vermieters nur aus den beiden in **§ 1118 ABGB** genannten Gründen („erheblicher nachteiliger Gebrauch des Mietobjektes“ und „qualifizierter Mietzinsrückstand“) zulässig ist (§ 29 Abs 1 Z 5 MRG). Dies ist eine Ausprägung des zuvor erwähnten Prinzips des Bestandschutzes als Mieterschutz. Eine vertragliche „Ausweitung“ dieser Gründe zu Gunsten des Vermieters kann ausschließlich im Wege des Kündigungsgrundes nach **§ 30 Abs 2 Z 13 MRG** vereinbart werden.

Vor diesem Hintergrund sowie vor dem Hintergrund des KSchG (Kap. 5.1.5) oder AGB-Rechts (s. Kap. 5.1.6) ist zu überlegen, unter welchen Voraussetzungen ein Kündigungs- oder Auflösungsrecht des Vermieters wirksam für den Fall vereinbart werden kann, dass der Mieter sich nicht an die vereinbarte nachhaltige Nutzung des Mietgegenstandes hält (und dadurch etwa das Nachhaltigkeitszertifikat verlogen geht oder nicht mehr erneuert wird). Im **Voll- und Teilanwendungsbereich** des MRG wäre eine entsprechende Vereinbarung mE nur wirksam, wenn sich der vereinbarte Grund entweder als „erheblich nachteiliger Gebrauch“ iSd § 1118 ABGB klassifizieren lässt, oder aber unter dem Auflösungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 13 MRG subsumieren lässt. Diese alternativen Kündigungstatbestände gilt es im Folgenden kurz näher zu beleuchten:

Nach § 1118 ABGB kann ein Bestandvertrag (so wie grundsätzlich jedes Dauerschuldverhältnis) vom Vermieter aus wichtigem Grunde sofort aufgelöst werden. Als wichtiger Grund sind umstände anzusehen, die die weitere Fortsetzung des Schuldverhältnisses für den anderen Teil unzumutbar erscheinen lassen.<sup>102</sup> Es ist

<sup>101</sup> *Welser/Kletecka*, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018) RZ 494 ff

<sup>102</sup> *Prader MRG*<sup>6</sup> (2021) § 1118 ABGB E 9

hier der 1. Fall des § 1118 ABGB, jener des „**erheblich nachteiligen Gebrauchs**“ der Bestandsache durch den Mieter, zu untersuchen. Ganz allgemein versteht die Rsp darunter eine wiederholte oder lang andauernde vertragswidrige Benützung des Mietobjektes oder eine längere Reihe von Unterlassung notwendiger Vorkehrungen. Dieser kann in einer Schädigung der Substanz des Mietobjektes liegen, oder in einem Verhalten, das wichtige Interessen des Vermieters oder auch anderer Mieter verletzt oder gefährdet, etwa bauliche Veränderungen, die eine grundlegende Umgestaltung des Mietobjektes bewirken, wenn dadurch wichtige Interessen des Vermieters verletzt werden.<sup>103</sup> Bezogen auf *Green Leases* kann mE vor allem eine **erheblich nachteilige, widmungswidrige Verwendung** eine Auflösung rechtfertigen: ist eine bestimmte nachhaltige Nutzung als Vertragszweck vereinbart (s. dazu auch Kap. 5.7 Vertragszweck), so ist der Vermieter zur Auflösung wegen nachteiligen Gebrauchs (entsprechend § 30 Abs 2 Z 3 1. Fall MRG) bei Zuwiderhandeln durch den Mieter berechtigt, wenn dies eine erhebliche Interessensbeeinträchtigung des Vermieters bewirkt. Sollte der widmungswidrige Gebrauch allerdings nicht zugleich erheblich nachteilig sein (und daher zu keiner erhebliche Interessensbeeinträchtigung führen), kann der Vermieter bloß die **Unterlassung** der abredewidrigen Nutzung begehren (OGH 04.08.2010, 3 Ob 87/10f). Ein erheblich nachteiliger Gebrauch ist dann zu bejahen, wenn durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benutzung (oder durch eine Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen) die Interessen des Vermieters verletzt werden, etwa durch Schädigung des Rufes, wirtschaftlicher oder sonstiger Interessen des Bestandgebers.<sup>104</sup>

In Voll- und Teilanwendung des MRG können besondere Auflösungsstatbestände ausschließlich im Wege des **§ 30 Abs 2 Z 13 MRG** vereinbart werden. Nach dieser Gesetzesstelle vereinbarte Kündigungs- bzw auflösungsgründe (d.h. Umstände, dessen Eintritt zur Auflösung/Kündigung berechtigt) müssen:

- im Mietvertrag (oder in einem dem Mietvertrag unmittelbar angefügtem Beiblatt, insbesondere, wenn der Mieter dieses Beiblatt unterfertigt hat, (OGH 24.01.2008, 6 Ob274/07y) **schriftlich** vereinbart werden;
- inhaltlich ausreichend **bestimmt** sein, d.h. der Umstand muss im Mietvertrag

<sup>103</sup> statt vieler *Stabentheiner*, Mietrecht<sup>5</sup> (2022) RZ 90 mwN

<sup>104</sup> *Prader*, MRG<sup>6</sup> § 1118 ABGB E 86 mwN.

konkret angeführt werden und darf nicht als allgemeiner Tatbestand wie etwa „Verkauf bei Eigenbedarf“ definiert werden (OGH 13.10.2009, 1 Ob 180/09s). Im Verbrauchervertrag muss die Formulierung darüber hinaus gleichzeitig dem **Transparenzgebot** des § 6 Abs 3 KSchG entsprechen (OGH 20.07.2017, 5 Ob 217/16x). Dem Mieter muss klar vor Augen geführt werden, welche künftigen Ereignisse zu einer Auflösung des Mietvertrags führen können (5 Ob 183/16x; RIS Justiz RS0070739 [T3]);<sup>105</sup>

- für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Geschwister oder Lebensgefährten) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, **wichtig und bedeutsam** sein. Die Tatsache, die für den Vermieter (objektiv) wichtig und bedeutsam sein muss, muss zwar keinen wichtigen Kündigungsgrund (außerhalb der Z 13) darstellen, aber nach der hRsp den in **§ 30 Abs 2 angeführten Gründen nahekommen** (RIS-Justiz RS0070752, RS0070705) und sei dies eine Frage der Wertung des Einzelfalls (vgl etwa 3 Ob 216/03s).<sup>106</sup> . Es sei aber nicht notwendig, bereits in den Mietvertrag aufzunehmen, dass der vereinbarte Kündigungsgrund für den Vermieter „wichtig und bedeutsam“ ist, oder aus welchen Gründen sich dies zu ergeben hat (OGH 12.02.2004, 2 Ob 79/03).

Der ZIA-Klauselkatalog schlägt als vertragliche Sanktion für die Nichteinhaltung „grüner Regelungen“ primär die Vertragsstrafe (s. dazu Kap. 5.8) vor. Die scharfe Sanktion der außerordentlichen Kündigung sei denkbar, allerdings wohl nicht immer erwünscht, da sehr weitreichend.<sup>107</sup> Mangels Rsp dazu, ob ein bestimmter Verstoß gegen bestimmte „grüne Regelungen“ im Mietvertrag schwer „genug“ wiegt und damit den in § 30 Abs 2 MRG angeführten Gründen „nahekommt“, kann diesbezüglich keine belastbare Aussage getroffen werden. Zu Bedenken ist aber jedenfalls, dass Verstößen gegen vertragliche Verpflichtungen zunächst mit Klagen auf **Zuhaltung** oder **Unterlassung** begegnet werden kann, und diesfalls und gerade deshalb regelmäßig keinen außerordentlichen Kündigungsgrund darstellen (vgl. RIS-

<sup>105</sup> *Illeditts*, Wohnrecht<sup>4</sup> § 30 MRG RZ 185

<sup>106</sup> a.a.O., 186 mWN

<sup>107</sup> *Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.* (Hrsg), Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland<sup>2</sup> (2018), 53

Justiz RS0070225).

Mangels Rsp dazu, inwieweit Verstöße gegen „grüne Regelungen“ im Mietvertrag einen Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG darstellen, kann keine belastbare Aussage darüber, gemacht werden, ob eine entsprechende Klausel im Einzelfall „hält“.

Offen bleibt im Einzelfall diesbezüglich auch, ob und inwieweit es dem Vermieter gelingen kann, festzustellen (und in weiterer Folge zu beweisen), dass ein vereinbarter Kündigungsgrund gesetzt oder ein erheblich nachteiliger Gebrauch gemacht wurde.

#### 5.4 Mietzins, Betriebs- und Nebenkosten

Zu den zentralen Regelungsgegenständen von *Green Leases* zählt die grüne Bewirtschaftung des Mietgegenstandes durch den Vermieter im laufenden Betrieb bzw. die damit verbundenen Betriebs- und Nebenkosten.

Ist ein **Pauschalmietzins** vereinbart, bei dem also sämtliche Komponenten des Mietzinses wie Hauptmietzins, Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände, und sonstige Leistungen in dem vereinbarten Betrag zusammengefasst sind, so können die Kosten der grünen Bewirtschaftung zwar eingepreist werden, doch trägt diesfalls ganz grundsätzlich der Vermieter das Risiko der Erhöhung von Nebenkosten, insbesondere der Betriebskosten.<sup>108</sup> Von einem Pauschalmietzins ist daher ganz allgemein abzuraten.

##### 5.4.1 Mietzinsbildung nach MRG

Ganz allgemein kann die **Höhe des Mietentgelts** durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Regelungsregimen, s dazu insbesondere Kap.5.1, beschränkt sein. Der im **Vollanwendungsbereich** des MRG geltende Preisschutz ist in den §§ 16, 46c, 53 MRG iVm den Bestimmungen des RichtWG, sowie dem § 25 MRG in Bezug auf Mitvermietete Einrichtungsgegenstände und im § 26 MRG in Bezug auf Untermietverhältnisse geregelt.

Das MRG kennt für den Fall der Neuvermietung aktuell drei Arten von **Mietzinsgrenzen**, die im Vollanwendungsbereich schlagend werden können:

- Der sog. "**angemessene Mietzins**" nach § 16 Abs 1 MRG, stellt im Rahmen der Vollanwendbarkeit den für den Vermieter „günstigsten“ Mietzins dar, da

---

<sup>108</sup> Vgl Kuprian, Der Mietvertrag<sup>3</sup> RZ 76

dieser, anders als die nachstehenden beiden Mietzinse nicht direkt betraglich begrenzt ist. *De facto* orientiert sich dieser Mietzins am markt- und ortsüblichen Mietzins, welcher meist erst im Streitfall unter Beiziehung eines Immobiliensachverständigen (i.d.R. Vergleichswertverfahren, vgl. OGH 11.11.2003, 5 Ob 209/03a) verbindlich festgestellt werden kann; *de iure* ist eine Vereinbarung nur bis zu einem „nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag“ zulässig. Der Unterschied zur freien Mietzinsbildung besteht nicht in der Höhe, sondern vielmehr darin, dass eine entsprechende Vereinbarung bei Gericht/Schlichtungsstelle angefochten und im Zuge dessen auf die Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses überprüft werden kann (§ 37 MRG allenfalls iVM § 37 MRG). Die praktisch wichtigsten Anwendungsfälle für diese Mietzinsbildungsvorschrift sind:

- jegliche Vermietung zu **Geschäftszwecken** (vgl. § 16 Abs 1 Z 1 MRG);
  - Errichtung des einzelnen vom Mietverhältnis umfassten **Mietgegenstandes nach dem 08.05.1945**. Dieser Tatbestand ist unter anderem durch Aufstockung eines alten Gebäudes oder durch Anbau an ein solches verwirklicht. (vgl. § 16 Abs 1 Z 2 MRG);
  - Bei Inanspruchnahme des Wiederaufbaudarlehens aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds nach dem WWG und begünstigter Rückzahlung desselben nach dem **RBG 1987** (§ 9 Abs 4 RBG 1987).
- Der **Richtwertmietzins** ist Höchstgrenze für den Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG und RWG<sup>109</sup>) und orientiert sich an dem für das jeweilige Bundesland geltenden Richtwert, ein in €/m<sup>2</sup> ausgedrückter Betrag, der gemäß § 5 Abs 2 RWG jedes zweite Jahr nach dem VPI 2010 valorisiert wird. Er ist anwendbar, wenn die Voraussetzungen für den soeben beschriebenen angemessenen Mietzins nicht vorliegen (§ 16 Abs 2 MRG). Um den Richtwert für eine konkrete Wohnung zu bestimmen, ist durch prozentuelle Zuschläge und Abstriche von den Vergleichskomponenten der sog. mietrechtlichen Normwohnung nach § 2 RWG auszugehen. Der

---

<sup>109</sup> Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG), StF: BGBl. Nr. 800/1993 idF: BGBl. I Nr. 59/2021.



„Saldo“ aus diesen Zuschlägen- und Abstrichen ist dem Richtwert hinzuzuziehen bzw abzuziehen; das Ergebnis ist der Richtwertmietzins.<sup>110</sup> Ein derartiges System führt allein aufgrund der mitunter **sehr komplexen Berechnung** des Hauptmietzinses zu einem hohen Maß an Rechtsunsicherheit, da die Parteien eines Mietvertrages ohne Beiziehung eines Sachverständigen oder/und im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung keine eindeutige Orientierung über die höchstzulässige Zinshöhe haben können.

- Der **Kategorie-D-Zins**, welcher zwei gesetzliche Zinshöchstbeträge (€/m<sup>2</sup>) für Wohnungen der Ausstattungskategorie D vorsieht, d.h. Wohnungen die (i) keine Wasserentnahmestelle oder kein Klosett im Inneren haben oder Wohnungen, (ii) bei denen eine dieser Einrichtungen nicht brauchbar ist.

Mietzinsvereinbarungen, die die oben genannten Schranken überschreiten, bewirken, dass die Mietzinsvereinbarung hinsichtlich des die Schranke überschreitenden Betrages **teilnichtig** ist. Dies hat insbesondere zur Folge, dass der Mieter den zu viel geleisteten Teil des Hauptmietzinses (innerhalb einer bestimmten Frist) **zurückfordern** kann (vgl. § 16 Abs 8 MRG).

Wenn ein Mietvertrag nicht den oben genannten Mietzinsregelungen unterliegt, etwa weil ein Voll- und Teilausnahmetatbestand verwirklicht ist oder ein Pachtverhältnis vorliegt, dann spricht man in diesen Fällen vom sog. „**freien Mietzins**“, für den es also keine gesetzlichen Höchstgrenzen gibt. Wie bereits weiter oben und unter Kap. 5.1 aufgezeigt, können sich allerdings insbesondere aufgrund von geförderter (Wieder-)Errichtung oder dem allgemeinen Zivilrecht dennoch direkt oder indirekt Mietzinsbeschränkungen aus anderen Bundes- (zB WWG, WGG, ABGB) oder Landesgesetzen (zB dem WWFSG) ergeben.

Als **Zwischenfazit** zu den Mietzinsbildungsvorschriften für Mietobjekte im **Vollanwendungsbereich des MRG**, kann somit in Bezug auf *Green Leases* geschlossen werden, dass selbst im Bereich des betraglich relativ flexiblen „angemessenen Mietzinses“ eine gewisse Rechtsunsicherheit darin liegt, „grüne“ Bewirtschaftungskosten einfach in den Hauptmietzins einzupreisen, da dieser (rechtlich) mitunter nicht einer gerichtlichen Mietzinsüberprüfung standhält und teilnichtig sein könnte sowie der Vermieter bei Vereinbarung eines Pauschalmietzinses

---

<sup>110</sup> Vgl statt vieler *Stabentheiner*, Mietrecht<sup>5</sup> (2022) RZ 259

das wirtschaftliche Risiko einer Erhöhung des Bewirtschaftungsaufwands trägt.

Das Mietentgelt kann neben dem Hauptmietzins, also dem tatsächlichen Entgelt für die Gebrauchsüberlassung eines Bestandgegenstandes, weitere Komponenten wie die Betriebs- und Nebenkosten enthalten. Nach dispositivem ABGB-Recht trägt der Vermieter im Zweifel alle Lasten und Abgaben (§ 1099, 1. Satz ABGB), weshalb eine detaillierte Regelung der vom Mieter zu zahlenden Betriebs- und Nebenkosten sinnvoll ist.

#### 5.4.2 Umlegbarkeit der Kosten einer nachhaltigen Bewirtschaftung

Vor diesem Hintergrund interessiert zunächst, ob (d.h. dem Grunde nach) und inwieweit (d.h. der Höhe nach und anhand welches Verteilungsschlüssels) die Kosten einer nachhaltigen Nutzung bzw Bewirtschaftung oder grüner Maßnahmen udgl am Mietgegenstand. zulässigerweise vom Vermieter an den Mieter als **Betriebs- und Nebenkosten** weitergegeben werden können. Als Ausgangspunkt für die nachstehenden Überlegungen werden die entsprechenden Regelungsempfehlungen aus dem ZIA-Klauselkatalog hier wiedergegeben und auf ihre Wirksamkeit und Zulässigkeit in den verschiedenen Regelungsregimen des inländischen, einschlägigen Bestandrechts untersucht.

*„Der Vermieter ist berechtigt, Bewirtschaftungsleistungen, deren Kosten auf den Mieter umgelegt werden, zur Förderung der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes in einer anderen, ökologischeren Art erbringen zu lassen als technisch und ökonomisch zwingend erforderlich [wobei die Kosten für die jeweilige ökologischerere Ausführungsart lediglich [10]% über dem günstigsten nicht-ökologischen Angebot liegen dürfen]; das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot findet daher nur insoweit Anwendung, als dass aus mehreren, gleich geeigneten und unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung gleichwertigen Ausführungsarten, der wirtschaftlicheren Ausführungsart der Vorzug zu geben ist, wobei der Mieter etwaige durch die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung veranlasste Mehrkosten nur bis zu [[●] % der während der verbleibenden Laufzeit zu zahlenden Nettokaltmiete / einem Betrag von EUR [●]] zu tragen hat.“*

Im **MRG-Vollanwendungsbereich** sowie, mit Ausnahmen, im



Gemeinnützigkeitsbereich<sup>111</sup> sowie bei speziellen Förderbestimmungen sind die Betriebskostenanteile des Mietzinses **zwingend** und **abschließend** geregelt (§§ 21 Abs 1 und 2, § 24 MRG), d.h., dass Vereinbarungen über die Höhe der Betriebskosten rechtswirksam nur dann getroffen werden können, wenn sie den Mieter gegenüber der gesetzlichen Regelung günstiger stellen. Abweichende Vereinbarungen zulasten des Mieters, wonach dieser weitere oder höhere als im Gesetz vorgesehene Betriebskosten oder laufende öffentliche Abgaben zu entrichten hat, sind im Vollenwendungsbereich in jedem Fall unzulässig und unwirksam.<sup>112</sup> Als konkretes Beispiel sei hier das Energie-Monitoring angeführt. Dieses kann zwar zu einer Optimierung des Verbraucherverhaltens des Mieters führen und somit Kosten einsparen. Die zusätzlichen Kosten des Monitorings (falls vom Vermieter beauftragt) sind im Vollenwendungsbereich aber nicht auf den Mieter umlegbar, weil sie in der Aufzählung des § 21 ff MRG nicht explizit genannt sind.<sup>113</sup> Im Bereich des **ABGB-Bestandrechts** (also auch im Bereich der MRG-Voll oder -Teilausnahme) trägt die Kosten sämtlicher den Mietgegenstand betreffende Lasten und Abgaben der Vermieter (§ 1099, 1.Satz ABGB), Abweichendes kann innerhalb der allgemeinen Zivil- und Verbraucherrechtlichen Grenzen (s. weiter unten) aber vereinbart werden und richtet sich die Verpflichtung des Mieters zur Tragung der Betriebskosten deshalb nach der mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung.

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, Mietern Betriebs- und Nebenkosten zu überwälzen, die ihm gegenüber während des Abrechnungszeitraumes **gar nicht fällig** geworden<sup>114</sup> sind, oder solche Kosten, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden oder sich nicht im Rahmen des örtlichen Preisniveaus halten: Bewirtschaftungskosten, die das **wirtschaftlich Sinnvolle** bzw **Ortsübliche** übersteigen, darf der Vermieter daher nicht auf den Mieter überwälzen.<sup>115</sup>

Vor diesem Hintergrund ist zur untersuchten Klausel Folgendes zu sagen:

---

<sup>111</sup> § 20 Abs 1 Z 1 WGG

<sup>112</sup> *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG4 (2021) zu § 21 MRG Rz 7 mwN

<sup>113</sup> vgl *Artner/Richter-Schöller* in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht, 4. Aufl. (2023), 12.3.3.2. Gestaltung eines Green Lease S 536

<sup>114</sup> *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG<sup>3</sup> § 21 Rz 46, 48

<sup>115</sup> vgl dazu etwa RIS-Justiz RS0070462; *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG<sup>3</sup> § 21 Rz 8 mwN.

➤ Jene Kosten, die auf den Mieter umgelegt werden, sind nach MRG abschließend geregelt, ESG-Maßnahmen, dessen Kosten rechtswirksam auf den Mieter überwältzt werden sollen, in diesem **Katalog Deckung** zu finden haben:

- Wasserversorgungskosten (§ 21 Abs 1 Z 1 MRG),
- Verbrauchsermittlungskosten (§ 21 Abs 1 Z 1a MRG),
- Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr, Schädlingsbekämpfung (§ 21 Abs 1 Z 2 MRG),
- Beleuchtung (§ 21 Abs 1 Z 3 MRG),
- Feuerversicherung (§ 21 Abs 1 Z 4 MRG),
- Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung (§ 21 Abs 1 Z 5 MRG),
- Versicherung gegen andere Schäden (§ 21 Abs 1 Z 6 MRG),
- : Pauschale für Verwaltungsauslagen (§ 21 Abs 1 Z 7 iVm § 22 MRG),
- Beitrag für Hausbetreuungsarbeiten (§ 21 Abs 1 Z 8 iVm § 23 MRG),
- die in § 21 Abs Abs 2 MRG genannten öffentlichen Abgaben sowie
- die besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (§ 24 MRG)

Außerhalb des zwingenden MRG, ist eine Vereinbarung auf Überwälzung der oben genannten Betriebskosten zulässig, weil es durch die freie Mietzinsbildung keinen Unterschied macht, ob ein höherer pauschaler Mietzins vereinbart wird oder auch die Lasten überwältzt werden; bei anderen Lasten und Abgaben ist hingegen im Einzelfall zu prüfen, ob deren Überwälzung **gröblich benachteiligend** ist. (vgl OGH 6 Ob 172/21v = *Prader ImmoZak 2022/6* (16).

➤ Ein Abgehen vom **Wirtschaftlichkeitsgebot** im Vollenwendungsbereich des MRG ist unwirksam, wenn dies, wie hier, zu Lasten des Mieters erfolgt. Außerhalb des einschlägigen MRG-Rechts, kann dies grundsätzlich wirksam vereinbart werden, stellt aber mE ein Abweichen von dispositivem Recht dar,

was im Falle von Vertragsformblättern und Formularmietverträgen, mangels Sachlicher Rechtfertigung im Einzelfall als gröblich Benachteiligend gesehen werden kann (§ 879 Abs 3 ABGB). Eine sachliche Rechtfertigung könnte in der vorgeschlagenen Betragsobergrenze in Kombination mit einer entsprechenden Mietzinsminderung erblickt werden, andererseits aber auch darin, dass der Mieter von einer entsprechenden Vereinbarung profitiert, etwa weil sich für ihn Einsparungen ergeben. Je mehr der Mieter von der Vereinbarung profitiert, umso eher werden die zusätzlichen Kosten auch sachlich gerechtfertigt sein.<sup>116</sup>

- Im Verbrauchergeschäft könnte diese Regelung jedenfalls dann, wenn keine Betragsobergrenze festgelegt ist, gegen das in § 6 Abs 3 KSchG normierte Transparenzgebot verstoßen, zumal aufgrund von EuGH-Rsp<sup>117</sup> für einen Verbraucher, die wirtschaftlichen Folgen, die sich aus einer entsprechenden Vereinbarung ergeben, absehbar sein. In diesem Zusammenhang sei auch auf die erste, sog. Klauselentscheidung<sup>118</sup> verwiesen, in der der OGH unter anderen eine Klausel, die nur eine (nur) **beispielhafte Aufzählung** von Betriebskosten enthält, als im Widerspruch zum Transparenzgebot stehend befunden hat, da ein Mieter die auf ihn allenfalls zukommenden Kosten so **nicht absehen** kann.

Ein weiteres, wiederkehrendes Element von *Green Leases* ist die strikt verbrauchsabhängige Kostenumlage der Betriebs- und Nebenkosten. Dies soll vor allem Anreize für einen sparsamen Umgang mit Ressourcen schaffen.<sup>119</sup> ZIA schlägt daher nachstehende Klausel vor:

*„Die Nebenkosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind ausschließlich nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Im Übrigen bestimmt der Vermieter den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Mieter und unter*

<sup>116</sup> so auch *Artner/Richter-Schöller* in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht, 4. Aufl. (2023), 535

<sup>117</sup> EuGH 30.04.2014, C-26/13 (Kásler/OTP): Zu einer Klausel bzgl Umrechnungskurs bei einem Fremdwährungskredit.

<sup>118</sup> vgl. OGH 11.10.2006, 7 Ob 78/06f

<sup>119</sup> *Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.* (Hrsg), *Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland*<sup>2</sup> (2018) 20

*Beachtung zwingender gesetzlicher Vorschriften, insbesondere unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Mietfläche des Mietobjektes zur Gesamtfläche des Gebäudes.“*

Die Aufteilung des auf einen Bestandgegenstand entfallenden Anteils an den Betriebs- und Nebenkosten laut MRG erfolgt im Verhältnis der **Nutzfläche**<sup>120</sup> des Bestandgegenstandes zu jener aller vermietbaren Bestandgegenstände des Hauses (§ vgl § 17 Abs 1 MRG). Ein Abweichen von diesem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel ist nur (i) aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Vermieter und **allen Mietern** der Liegenschaft, (ii) sofern aufgrund der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichbehandlung mehrerer auf einer Liegenschaft errichteten Bauwerke **unbillig** wäre oder (iii) wenn ein Mieter **unverhältnismäßig hohe Betriebskosten verursacht**, sodass ihm aus Billigkeitsgründen das Übermaß unter Abweichung vom allgemeinen Betriebskostenschlüssel nachträglich auferlegt werden kann.<sup>121</sup>

Für **verbrauchsabhängig messbare Aufwendungen**, kann ein Vermieter nach § 17 Abs 1a MRG mit mindestens **zwei Drittel der Hauptmieter** eine schriftliche Vereinbarung treffen, dass nicht nach § 17 Abs 1 MRG, sondern entsprechend dem konkreten Verbrauch aufzuteilen sind, sofern die Ermittlung des Verbrauchs technisch möglich und nicht mit unverhältnismäßig hohen Kosten verknüpft ist. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter die Erfassung und die Anbringung entsprechender Messgeräte sowie die jährliche Ablesung zu **dulden**.<sup>122</sup> Für Aufwendungen, die auf **allgemeine Teile des Hauses** entfallen, hat die Aufteilung jedoch nach § 17 Abs 1a letzter Satz MRG jedoch nach dem Verhältnis der Nutzfläche iSd § 17 Abs 1 zu erfolgen; eine Abweichung davon kann nur durch schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und allen Mietern der Liegenschaft zustande kommen (vgl. OGH 21.10.2008, 5 Ob 221/08y).

Die Klausel verstößt in ihrem zweiten Teil so gegen das § 6 Abs 3 KSchG verankerte und nur im Verbrauchergeschäft geltende **Transparenzgebot**, da der OGH<sup>123</sup> eine Ermächtigung des Vermieters, eigene Betriebskostenschlüssel zu

<sup>120</sup> § 17 Abs 2 MRG

<sup>121</sup> vgl. *Schinnagl* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht<sup>4</sup> (2022) § 17 MRG Rz 4 mwN

<sup>122</sup> *Schinnagl* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht<sup>4</sup> (2022) § 17 MRG Rz 9

<sup>123</sup> vgl. OGH 11.10.2006, 7 Ob 78/06f

erstellen und diese abzuändern, als Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG gewertet hat.

## 5.5 Datenaustausch

Der Austausch von Daten zu Energieverbrauch, CO<sub>2</sub>-Ausstoß etc., ist vor allem aus zwei Gründen wichtig: zum einen können eine oder beide Vertragsparteien Offenlegungs- und Berichtspflichten unterworfen sein, und folglich bestimmte Daten von der jeweils anderen Vertragspartei benötigen, um den vorgenannten Pflichten nachkommen zu können. Zum anderen ist eine wirksame Kontrolle der Einhaltung bestimmter Nutzungs- bzw. Bewirtschaftungspflichten der jeweils anderen Partei im Einzelfall nur möglich, wenn darüber Daten erhoben und der anderen Partei zur Verfügung gestellt werden. Bei einer entsprechenden Vereinbarung ist uU auf datenschutz- und wettbewerbsrechtliche Aspekte zu achten.

## 5.6 „Grüne“ (Bau-)Maßnahmen des Vermieters

Eines der wohl wichtigsten Instrumente zur „Ökologisierung“ einer vermieteten Immobilie ist das Recht des Vermieters, das Objekt meist durch Baumaßnahmen energetisch zu modernisieren. Dadurch kann sich der Vermieter bei aufrechtem Mietverhältnis an die sich stets im Wandel befindenden ökologischen Möglichkeiten und Anforderungen anpassen. In diesem Zusammenhang stellen sich vor allem folgende Fragen: (i) (unter welchen Voraussetzungen) kann dies gegen den Willen des Mieters durchgesetzt werden?, und (ii) (unter welchen Voraussetzungen) können die Kosten solcher Maßnahmen auf den Mieter überwältigt werden?

Der deutsche Gesetzgeber hat diesen Kernbereich eines *Green Lease* bereits wie folgt geregelt. Wie bereits unter Kapitel 4.4 beschrieben, gilt hinsichtlich grüner Modernisierungsmaßnahmen iSd § 555b BGB:

- Modernisierungsmaßnahmen iSd § 555e BGB sind vom Mieter zu **dulden**, vom Vermieter aber inhalts- form- und fristgerecht anzukündigen und möglichst schonend durchzuführen;
- Im Falle von Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter ein **Sonderkündigungsrecht** nach § 555e BGB, welches für den Mieter von Wohnraum zwingend, für den gewerblichem Mieter abdingbar ist;

➤ Der Vermieter kann nach Durchführung der nachstehenden baulichen Veränderungen eine **Mieterhöhung** um 8 Prozent der für eine Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen und diesen Anspruch auch gerichtlich durchsetzen (§ 559 BGB) – diese Bestimmung ist nur beim Wohnungsmieter einseitig zwingend, weshalb hier, anders als im Bereich der Geschäftsraummiete, eine darüberhinausgehende Kostenbeteiligung des Mieters an den Modernisierungsmaßnahmen unzulässig ist (§ 559 Abs 6 BGB). Eine Mieterhöhung kann verlangt werden bei Baumaßnahmen:

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind.

Die entsprechenden, nachstehend aus Sicht der österreichischen Bestandrechts untersuchten ZIA-Klauseln für den Bereich der Gewerberaummiete bauen auf die soeben beschriebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen auf und lauten:

*„Der Vermieter ist [in Abstimmung mit dem Mieter] berechtigt, am Mietobjekt Maßnahmen durchzuführen, die der Einsparung von End- oder Primärenergie und/oder Wasser und/oder der effizienteren Nutzung von Energie und/oder der nachhaltigeren Produktion der verwendeten Energie zu dienen bestimmt oder sonst geeignet sind, die Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes zu fördern („Vermietermaßnahmen“).*

*Der Vermieter wird den Mieter im Vorhinein über die Vermietermaßnahmen informieren und insbesondere mitteilen, inwiefern die Vermietermaßnahmen*

*eine Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung fördern sowie zur Erreichung der in §[Verweis auf Regelungsempfehlung 1.1] genannten Ziele beitragen.*

*Auf Wunsch des Mieters wird der Vermieter die Vermietermaßnahmen einschließlich die Art und Weise ihrer Durchführung gemeinsam mit dem Mieter besprechen und sich bemühen, dessen Vorstellungen zur Förderung einer Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) zu berücksichtigen.*

*Der Vermieter wird sich um umwelt- und ressourcenschonende Durchführung und Materialien bemühen und die diesem Mietvertrag als Anlage [●] [Verweis auf die in Teil 1, Regelungsempfehlung 3.1.1 erwähnten Anlagen] beigefügten sogenannten bauökologischen Vorgaben in seinen Ausschreibungen von Bauleistungen zugrunde legen und deren Einhaltung sicherstellen.*

*Derartige Vermietermaßnahmen hat der Mieter zu dulden, sein Recht auf Kündigung gemäß § 555e BGB ist insoweit [für eine Frist von [●] ausgeschlossen; sonstige Rechte des Mieters bleiben unberührt.“*

Hinsichtlich der Kostentragung von Modernisierungsmaßnahmen enthält der ZIA-Klauselkatalog noch die folgende, ergänzende Regelung:

*„Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der jährlichen Miete um [●] von Hundert der für die Durchführung dieser Maßnahmen aufgewendeten Kosten zu verlangen. Sind die Maßnahmen für mehrere von verschiedenen Mietern exklusiv genutzte Flächen und/ oder für Gemeinschaftsflächen durchgeführt worden, sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Soweit die Maßnahmen durch die öffentliche Hand gefördert werden, sind entsprechende Förderbeträge bei der Berechnung in Abzug zu bringen. §§ 559a, 559b BGB finden entsprechende Anwendung [; die entsprechende Anwendung des § 561 BGB ist [für einen Zeitraum von [●] ab [●] ausgeschlossen;] sonstige Rechte des Mieters wegen einer etwaigen Mieterhöhung bleiben unberührt. Die in [●] dieses Mietvertrages geregelte Wertsicherung der Miete bleibt unberührt.“*

Die Umsetzbarkeit dieser Klauseln in österreichischen Bestandverträgen hängt in erster Linie von der (Nicht-)Anwendbarkeit des MRG sowie von der konkreten Maßnahme im Einzelfall ab und wird im Folgenden untersucht:



### 5.6.1 Duldungspflicht des Mieters

Im Vollenwendungsbereich des MRG muss der Mieter die Inanspruchnahme seines Mietgegenstandes (und dabei auch dessen Veränderung<sup>124</sup>) dulden, soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand **notwendig** oder **zweckmäßig** ist (§ 8 Abs 2 Z 1 MRG). Für nützliche Verbesserungen am (im) Mietgegenstand ist die **Zustimmung** des Mieters notwendig (§ 4 Abs 4 MRG). Eingriffe für Verbesserungen an anderen Mietgegenständen müssen nicht nur notwendig und zweckmäßig, sondern auch **zumutbar** sein, was bedeutet, dass diesbezüglich eine Interessenabwägung stattzufinden hat, ob eine bestimmte Maßnahme dem Mieter zumutbar ist (§ 8 Abs 2 Z 1 MRG). Weitere vertragliche Duldungspflichten, die von der Regelung des § 8 Abs 2 MRG und daher vor allem vom Begriff der Erhaltung (§ 3 MRG) oder Verbesserung (§ 4 MRG) des MRG nicht umfasst sind, dürfen dem Mieter im Vollenwendungsbereich des MRG grundsätzlich nicht auferlegt werden. Außerdem steht dem Mieter für wesentliche Beeinträchtigungen eine angemessene Entschädigung zu (§ 8 Abs 3 MRG).

Die grundsätzlich zu duldenden **Verbesserungsarbeiten** sind unter § 4 Abs 2 MRG abschließend aufgezählt:

- die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Leitungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen für Wohnungen (§ 4 Abs 2 Z 1 MRG),
- die Errichtung oder Ausgestaltung von Gemeinschaftsanlagen (§ 4 Abs 2 Z 2 MRG),
- Maßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung (§ 4 Abs 2 Z 3 MRG),
- die Errichtung eines Fernwärme-Anschlusses (§ 4 Abs 2 Z 3a MRG),
- die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts im Inneren eines Mietgegenstandes (§ 4 Abs 2 Z 4 MRG) sowie
- die bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstandes (§ 4 Abs 2 Z 5 MRG).

Sofern die beabsichtigte Maßnahme an allgemeinen Teilen des Hauses also nicht unter

---

<sup>124</sup> vgl. OGH 27.07.2021, 5 Ob 57/21z

einem der oben gelisteten Tatbestände fällt, wäre eine entsprechende Duldungspflicht im MRG-Vollanwendungsbereich grundsätzlich nur dann gegeben, wenn die Maßnahme als **Erhaltungsarbeit** iSd § 3 MRG anzusehen ist. Der Begriff der Erhaltung erfährt im MRG gegenüber dem allgemeinen Sprachgebrauch einerseits eine Einschränkung andererseits auch eine Ausweitung:

- als Erhaltung gelten **nur** die in § 3 MRG konkret genannten Maßnahmen
  - die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (§ 3 Abs 2 Z 1 MRG) einschließlich Gemeinschaftsanlagen (§ 3 Abs 2 Z 3 MRG),
  - die Erhaltung der Mietgegenstände selbst, sofern es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses, die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung, die Brauchbarmachung der Mietobjekte vor deren Vermietung (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG) oder um
  - die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten handelt (§ 3 Abs 2 Z 2a MRG),
  - Neueinführungen oder Umgestaltungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung (§ 3 Abs 2 Z 4),
  - Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG) sowie
  - die Anbringung von Messgeräten (§ 3 Abs 2 Z 6 MRG).

und

- darunter finden sich sog. „fiktive Erhaltungsmaßnahmen“ (§ 3 Abs 2 Z 4 bis 6 MRG)<sup>125</sup>, die **mehr** als die bloße Aufrechterhaltung des bestehenden Zustands umfassen,<sup>126</sup>

Da die Erhaltung im „jeweils“ ortsüblichen Standard und „nach Maßgabe der rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten“ (§ 3 Abs 1 1. Satz MRG) zu erfolgen hat, hat die Rechtsprechung im Bereich des Voll-MRG in Abkehr von einem starren, statischem Erhaltungskonzept den sogenannten

---

<sup>125</sup> statt vieler *Stabentheiner*, Mietrecht<sup>5</sup> (2022) RZ 159

<sup>126</sup> *Riss*, Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, wobl 2007, 237 (239)

„dynamischen“ **Erhaltungsbegriff** geprägt.<sup>127</sup> Dieser gebietet es, bei Erneuerungen stets, auf Entwicklungen der Bautechnik und auf die zeitgemäße Wohnkultur Rücksicht zu nehmen.<sup>128</sup> „Erhaltung“ iSd Rsp bedeutet folglich auch die erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustandes und auch, wenn es durch die Erhaltungsmaßnahme zu einer vollständigen Erneuerung kommt bzw. dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden.<sup>129</sup>

Grundvoraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ist aber (auch im Rahmen dynamischer Erhaltung)<sup>130</sup> ein Mangel iS einer **Reparaturbedürftigkeit**, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit, der Brauchbarkeit oder zumindest eine Schadensgeneigntheit.<sup>131</sup> Eine wichtige Ausnahme stellen die oben erwähnten fiktiven Erhaltungsarbeiten dar, die auch dann der Erhaltung zuzurechnen sind, wenn der Ausgangszustand des Gebäudes nicht mangelhaft oder schadensgeneigt ist.<sup>132</sup> Diese sind gemäß § 3 Abs 2 MRG:

- die **Neueinführungen** oder **Umgestaltungen**, die kraft **öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen** vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs (§ 3 Abs 2 Z 4 MRG);
- die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur **Senkung des Energieverbrauchs** oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten **in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis** zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG);
- bei Vorliegen einer nach § 17 Abs. 1a MRG zulässigen Vereinbarung die

---

<sup>127</sup> *Kothbauer*, Mietrecht Österreich. Praxishandbuch. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien 2021 RN 1341 mwN

<sup>128</sup> Ris-Justiz RS0069944 [T3]

<sup>129</sup> Ris-Justiz RS00114109

<sup>130</sup> *Kothbauer*, Mietrecht Österreich. Praxishandbuch. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien 2021 RN 1341 mwN

<sup>131</sup> Dazu etwa RIS-Justiz RS0116998 und RIS-Justiz RS0114109

<sup>132</sup> *Kothbauer*, Mietrecht Österreich. Praxishandbuch. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien 2021 RN 1336

Installation und die Miete von **technisch geeigneten Messvorrichtungen** zur Verbrauchsermittlung im Sinn dieser Bestimmung (§ 3 Abs 2 Z 6 MRG).

Wenngleich also im Falle von thermisch-energetischen Maßnahmen nach § 3 Abs 2 Z 5 MRG nicht ein Mangel oder eine Schadensgeneigtheit erforderlich ist, so ist hierfür eine positive **Wirtschaftlichkeitsrechnung** erforderlich – die Kosten sind aus der Hauptmiezinsreserve zu bestreiten (s. sogl. Kap. 5.6.2). So sind etwa die Aufbringung eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes und der Einbau neuer Fenster als das gesamte Haus betreffende Erhaltungsarbeiten anzusehen.<sup>133</sup> Ob eine energieeinsparende Maßnahme als Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 Z 5 MRG zu qualifizieren ist, ist primär eine von einem Gericht zu lösende Rechtsfrage.<sup>134</sup>

**Im Vollenwendungsbereich** des MRG sind über die Regelungen des § 8 Abs 2 MRG hinausgehende Verpflichtungen, die dem Mieter vertraglich weitergehende Duldungspflichten auferlegen daher, nicht zulässig.<sup>135</sup>

Bei Mietverhältnissen über **Voll- oder Teilausnahmeobjekte** gelten die Bestimmungen der §§ 3, 8 MRG nicht. Mangels anderer vertraglicher Vereinbarung regelt § 1098 ABGB die Duldungspflichten des Mieters. Nach der Rsp<sup>136</sup> zu § 1098 ABGB muss der Mieter zumutbare Eingriffe in sein Bestandrecht dulden, soweit diese die Ausübung seiner Mietrechte nicht wesentlich erschweren oder gefährden und es sich um unbedingt notwendige Maßnahmen handelt.

### 5.6.2 Kostenbeteiligung des Mieters

Die Vereinbarung, den Hauptmietzins zu erhöhen, wie dies gemäß ZIA-Klauselkatalog für (klimafreundliche) Erhaltungsarbeiten vorgeschlagen wird, ist im **Vollenwendungsbereich** des MRG nur im Wege des § 16 Abs 10 MRG zulässig, d.h. sofern die Erhöhung des Hauptmietzinses:

- **zeitlich** begrenzt ist
- zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen im Sinn der **§§ 3 und 4** sowie zur Deckung der Kosten von geförderten

<sup>133</sup> vgl. RIS-Justiz RS0114108

<sup>134</sup> *Kothbauer*, Mietrecht Österreich. Praxishandbuch. ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien 2021 RN 1338 mwN

<sup>135</sup> vgl. OGH 11.10.2006, 7 Ob 78/06f

<sup>136</sup> RIS-Justiz RS0016914

Sanierungsmaßnahmen erfolgt,

- **schriftlich** und
- frühestens **ein halbes Jahr** nach Abschluss des Mietvertrags vereinbart wird.

Das Ausmaß der Erhöhung und der Erhöhungszeitraum sind dabei ausdrücklich zu vereinbaren. Bei **befristeten** Mietverträgen sind solche Vereinbarungen überdies nur zulässig, sofern der Erhöhungszeitraum vor dem Ablauf des Mietverhältnisses endet.

**Außerhalb des Vollenwendungsbereiches** herrscht diesbezüglich im Wesentlichen eine Vertragsfreiheit, die Ihre Grenzen im Anwendungsbereich des § 879 Abs 3 MRG (vgl. Kap. 5.1.6) und im § 9 Abs 1 KSchG findet. Der einschlägige, aktuelle Stand der Rsp dazu sei kurz dargestellt<sup>137</sup>:

- In der Entscheidung 7 Ob 78/06f 24 sprach der OGH aus, dass eine Klausel, die eine **umfassende** Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter vorsah, **gem § 9 KSchG unzulässig** sei, weil die Erhaltungspflicht des Vermieters Ausdruck seiner bestandrechtlichen Gewährleistungspflicht sei und somit einem Konsumenten gegenüber nicht generell ausgeschlossen werden könne.
- In 1 Ob 241/06g26 hatte der OGH erneut eine Überwälzung von Erhaltungspflichten zu beurteilen. (konkret: *„Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie im Besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen, zu warten sowie insoweit in Stand zu halten und zu erneuern [insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser- /Heizgeräten und dergleichen], als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.“*). Auch diese Klausel verstieß nach Ansicht des OGH gegen § 9 KSchG, da durch die positive Festlegung der generellen Erhaltungspflicht des Mieters implizit dessen Gewährleistungsrechte (insb dessen Zinsminderungsanspruch) ausgeschlossen würden.

---

<sup>137</sup> vgl *Brandstätter*, Konsumentenschutz im Mietrecht (Stand 23.4.2021, Lexis Briefings in lexis360.at) mwN.

- Nach diesen beiden Entscheidungen gab es schließlich einen impliziten Schwenk in der Argumentationslinie des OGH: Die generelle Überwälzung von Erhaltungspflichten wurde in 3 Ob 20/09a27 (nur mehr) unter den Anforderungen des **§ 879 Abs 3 ABGB** geprüft.

Ob die Überwälzung lediglich bestimmter Erhaltungspflichten im Anwendungsbereich des KSchG zulässig ist, ist bis dato **strittig**.<sup>138</sup>

## 5.7 Vertragszweck

Die Frage des vereinbarten Vertragszwecks spielt für verschiedene Rechtsfragen in Zusammenhang mit dem Mietvertrag eine wichtige Rolle.

Insbesondere kann der vereinbarte Vertragszweck, wie bereits unter Kapitel 5.3 beschrieben, bei abredewidriger Verwendung des Vertragsgegenstandes schon für sich genommen im Wege einer Unterlassungsklage durchgesetzt werden. Außerdem kann darin bei Vorliegen eines erheblich nachteiligen Gebrauchs ein Auflösungsgrund iSd § 1118 Abs 1, 1.Fall ABGB oder ein Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG erblickt werden.<sup>139</sup>

Gerade bei Geschäftsraummiete ist eine detaillierte Beschreibung des Verwendungszwecks vor diesem Hintergrund ratsam, etwa indem ein bestimmter Geschäftszweig (Branche) festgelegt wird. Allerdings muss hier jene Rsp bedacht werden, wonach **unwesentliche Änderungen**, zB eine durch wirtschaftliche Entwicklungen bedingte Ausweitung des Warenangebots (OGH 18.12.1991, 1 Ob 620/91), vom Vermieter uU hinzunehmen sind. Vor dem Hintergrund dieser Rsp empfiehlt es sich, im Anwendungsbereich des § 879 Abs 3 ABGB (i.e. die Inhaltskontrolle bei AGBs und Vertragsformblättern, s. Kap. 5.1.6) bei einem eher detailliert beschriebenen Vertragszweck die allenfalls berechtigten Motive des Vermieters für eine solche Vertragsbestimmung entsprechend festzuhalten, da ansonsten eine derartig beschränkte Einschränkung der Benutzungsart uU eine gröbliche Benachteiligung darstellen und damit unwirksam sein kann (vgl OGH 11.10.2006, 7 Ob 78/06 f).<sup>140</sup>

<sup>138</sup> Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> §§ 8, 9 KSchG Rz 9 mwN

<sup>139</sup> Kuprian, Der Mietvertrag<sup>3</sup> (2014) RZ 243

<sup>140</sup>a,a,O RZ 243 mwN

## 5.8 Vertragsstrafe / Schadenersatz

Eine vertragsgestalterische Möglichkeit zur Absicherung der ordnungsgemäßen Erfüllung vertraglicher Pflichten des Mieters zur nachhaltigen Nutzung bzw des Vermieters zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Mietobjektes ist die Vereinbarung einer sog. **Konventionalstrafe**. Damit können die Parteien insbesondere Schadenersatzansprüche pauschalieren und dadurch eine Auseinandersetzung über die Schadenshöhe vermeiden. Für die Pflicht zur Zahlung der Vertragsstrafe ist weder Nachweis noch Eintritt eines Schadens Voraussetzung,<sup>141</sup> sodass sich diese besonders bei nicht oder nur sehr schwer messbaren Schäden oder ideellen Schäden<sup>142</sup> eignet. Vereinbarungen über Konventionalstrafen, unterliegen einer Richterlichen Kontrolle und es ist im Einzelfall zu prüfen, ob Inhalt oder Zweck der Klausel unzulässig, weil dadurch etwa gegen § 879 Abs 3 ABGB oder § 6 Abs 3 KSchG verstoßen wird.

---

<sup>141</sup> RIS-Justiz RS0032103

<sup>142</sup> vgl. 1 Ob 105/99v = RdW 2000/11.



## 6 Green Leases in Österreich – *de lege ferenda*

Im nachstehenden Kapitel werden bestimmte, aktuell im Schrifttum vertretene Regelungsvorschläge an den MRG-Gesetzgeber und -lücken dargestellt<sup>143</sup> und punktuell ergänzt und anschließend, im nächsten und letzten Kapitel 7 nach Asset-Klassen, diskutiert.

### 6.1 „Zuständigkeit“ zur Vornahme grüner Maßnahmen: die *owner-user-Problematik*

Zahlreiche Probleme der Umsetzung grüner Maßnahmen im Mietverhältnis sind auf die sog. *owner-user-Problematik* zurückzuführen. Die Problematik liegt darin, dass der Vermieter über gewisse Maßnahmen entscheidet, diese auch zu bezahlen hat, im Ergebnis aber der Mieter den Vorteil (z.B. in Form von niedrigeren Betriebs- und Nebenkosten) aus diesen Maßnahmen zieht. Umgekehrt wird ein Mieter etwa wenig Anreiz haben, grüne Umbauten im Mietgegenstand auf eigene Kosten durchzuführen, wenn diese am Ende des Mietverhältnisses auf seine Kosten rückzubauen sein könnten oder entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergehen.

In Bezug auf eine thermische (Fassaden-)Sanierung spricht einiges dafür, dass diese in der Zuständigkeit des Vermieters bleibt, da eine solche Maßnahme nur für das gesamte Gebäude Sinn macht, dieses aufwertet und dadurch die wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängert. Gehen Maßnahmen vom Mieter aus, so darf dieser gemäß § 9 MRG nur den „eigenen“ Mietgegenstand verändern, also grundsätzlich nur im Inneren, und ist z.B. nicht berechtigt, im Außenbereich oder auf allgemeinen Flächen eine PV-Anlage (zB Dach) oder eine Schnellladestation (zB Hof/Fassade) installieren zu lassen. Es ist ihm außerdem verwehrt, einen anderen Mietgegenstand zu betreten, um Änderungen am eigenen Mietgegenstand, vorzunehmen - eine diesbezügliche Entschädigungspflicht besteht allerdings gemäß § 8 Abs 3 MRG auch unter Mietern.

### 6.2 Inhaltliche Ausweitung des MRG-Teilanwendungsbereiches

Damit vor allem Bestandsimmobilien klima- und damit zukunftstauglich gemacht werden können, ist eine Regelung erforderlich, die es der Partei, die eine entsprechende bauliche Maßnahme anstrebt, ermöglicht, dies unter Umständen auch

---

<sup>143</sup> Weiss, Mietrechtsgesetzgebung in *Christian/Kerschner/Wagner* (Hrsg), Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ), Schriftenreihe Recht der Umwelt (RdU) (2016)

gegen den Willen und allenfalls sogar unter Kostenbeteiligung der jeweils anderen Partei durchzuführen. Entsprechende Duldungs-, Kostenbeteiligungs- und Durchsetzungsmechanismen sind in den §§ 3, 6, 8 und 9 MRG vorgesehen. Diese gelten allerdings nur im MRG-Vollanwendungsbereich.

Derzeit unterliegen dem MRG-Teil Anwendungsbereich (§ 1 Abs 4 und 5 MRG) insbesondere freifinanzierte Neubauten (d.h. Mietgegenständen in Gebäuden mit Baubewilligung nach dem 30.06.1953, welche ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurden), DG- Ausbauten nach dem 31.12.2001 und Mietgegenstände im Wohnungseigentum, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist. Ein Duldungs-, Kostenbeteiligungs- und Durchsetzungsmechanismus für grüne Maßnahmen ist weitgehend der Privatautonomie überlassen, was mE insbesondere die Möglichkeit einer thermischen oder energetischen Sanierung stark hemmt, zumal (auch) solche Umbauten ohne der Zustimmung der jeweils anderen Partei unmöglich bzw. undurchsetzbar sind. Die bereits ein Jahrzehnt alte Anregung an den Gesetzgeber, die §§ 3, 6, 8 und 9 MRG auch für den Teil Anwendungsbereich für anwendbar zu erklären, wird hier wiederholt.<sup>144</sup>

### 6.3 Konkretisierung bzw. Ausweitung der Begriffe der Erhaltung und der nützlichen Verbesserung

Im Vollanwendungsbereich des MRG muss der Mieter die Inanspruchnahme seines Mietgegenstandes (und dabei auch dessen Veränderung) dulden, soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten **an allgemeinen Teilen** des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist (§ 8 Abs 2 Z 1 MRG).

Für nützliche Verbesserungen **am (im) Mietgegenstand** ist die Zustimmung des Mieters notwendig (§ 4 Abs 4 MRG).

Es wird insbesondere mit Blick auf die taxonomiefähigen Einzelmaßnahmen (siehe dazu Kap. 2.1.2) eine **Ausdehnung** des Erhaltungsbegriffs des § 3 Abs 2 MRG vorgeschlagen, wonach nach § 3 Abs 2 Z 5 MRG nicht nur energieverbrauchssenkende

---

<sup>144</sup> vgl. *Weiss*, Mietrechtsgesetzgebung in *Christian/Kerschner/Wagner* (Hrsg), Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ), Schriftenreihe Recht der Umwelt (RdU) (2016) 420

Maßnahmen, sondern auch **energiegewinnende Maßnahmen** wie etwa eine PV-Anlage als Erhaltungsmaßnahme zählen.<sup>145</sup>

Darüber hinaus wird zur **Konkretisierung** eine demonstrative Aufzählung unter *leg cit* jener Maßnahmen angeregt, welche jedenfalls als (durchsetzbare) Erhaltungsmaßnahmen gelten soll; dazu sollte mE jedenfalls die Anbringung eines Vollwärmeschutzes und die der Austausch der vorhandenen Fenster durch besser isolierte Fenster am ganzen Haus zählen, da dadurch die diesbezügliche jüngste OGH-Rsp<sup>146</sup> positiviert und Rechtsunsicherheit beseitigt würde.

Wollte man den soeben angeregten Katalog des § 3 Abs 2 Z 5 MRG um weitere Maßnahmen ausdehnen, so wird angeregt, sich dabei an die in **Anhang I Punkt 7.3 bis Punkt 7.6. der DelVO** zur Taxonomie-VO als taxonomiefähig gesehene Maßnahmen zu halten, zu denen die taxonomiekonforme Installation, Reparatur und Wartung von **energieeffizienten Geräten**, zu denen laut DelVO insbesondere folgende gehören, zählen:

- Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen),
- Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- PV- Anlagen,
- Energieeffiziente Fenster und Türen,
- HLK-Anlagen,
- wasser- bzw. energiesparende Küchen- und Sanitärarmaturen,
- Wärme- und Elektroenergiespeicher,
- Wärmetauscher-/rückgewinnungssysteme.

#### 6.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung des § 3 Abs 2 Z 5 MRG

Die Frage der Wirtschaftlichkeit ist für die thermische oder sonstige energetische

---

<sup>145</sup> Vgl dazu bereits Weiss, Mietrechtsgesetzgebung in *Christian/Kerschner/Wagner* (Hrsg), Rechtsrahmen für eine Energiegewende Österreichs (REWÖ), Schriftenreihe Recht der Umwelt (RdU) (2016) 421

<sup>146</sup> RIS-Justiz RS0114108

Sanierung an allgemeinen Teilen des Miethauses außerordentlich wichtig, da sie im hier interessierenden Zusammenhang ausschlaggebend dafür ist, ob eine beabsichtigte Maßnahme überhaupt als Erhaltungsmaßnahme iSd § 3 MRG gilt und daher vom Vermieter durchzuführen ist.

*De lege lata* regelt § 3 Abs 3 Z 5 MRG diesbezüglich lediglich, dass „*die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen;*“. Kriterien, ab wann der vorzunehmende Kosten-Nutzen-Vergleich zwischen dem Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen als „wirtschaftlich Vernünftig“ anzusehen ist, bleiben aus.

*De lege ferenda* wird im Anschluss an den Vorschlag von *Amann*<sup>147</sup> angeregt, in § 3 MRG einen Abs 2a einzufügen, der lautet:

*„Ein wirtschaftlich vernünftiges Verhältnis iSd Abs 2 Z 5 liegt jedenfalls dann vor, wenn sich die Kosten für die Maßnahme bei gleichbleibender Entwicklung des Energieendpreises durch geringeren Energieverbrauch voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren amortisieren. Der Bundesminister für [...] hat mit Verordnung festzulegen, unter welchen Voraussetzungen ein wirtschaftlich vernünftiges Verhältnis iSd Abs 2 Z 5 vorliegt. Er hat sich dabei an den besten verfügbaren Techniken in Zusammenhang mit der thermischen oder sonstigen energetischen Sanierung zu orientieren. Die Verordnung ist regelmäßig an den jeweils aktuellen Stand der Technik anzupassen.“*

Aus § 8 Abs 2 MRG ergibt sich im Umkehrschluss, dass der Mieter entsprechende Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die nur den eigenen Mietgegenstand, nicht also die allgemeinen Teile des Miethauses betreffen, nicht zu dulden hat. So wird an dieser Stelle angeregt, eine Duldungspflicht des Mieters für grüne Maßnahmen, die den einzelnen Mietgegenstand betreffen, sofern die übrigen, allgemeinen Voraussetzungen vorliegen, zu regeln.

## **6.5 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Richtwertsystem**

In der Vollgeltung des MRG ist der sog. Richtwert-Mietzins nach § 16 Abs 2 MRG beschränkt. Wie bereits in Kap. 5.4.1 aufgezeigt, ist dieser aufgrund eines periodisch

---

<sup>147</sup> *Amann*, Wohnbau und Gebäudesanierung als Wirtschafts- und Klima-Turbo (2001) 2017 in *Weiss*, Mietrechtsgesetzgebung in *Christian/Kerschner/Wagner* (Hrsg), Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ), Schriftenreihe Recht der Umwelt (RdU) (2016) 421

Kundgemachtem m<sup>2</sup>-Preises für die sog. mietrechtliche „Normwohnung“ sowie der Berücksichtigung bestimmter, gesetzlich normierter Zu- und Abschläge dieses Preises zu bilden. Es ist *de lege lata* bereits möglich, wertbildende Nachhaltigkeitsaspekte des Mietobjektes oder des Hauses durch einen Zuschlag zu berücksichtigen, und zwar ganz grundsätzlich deshalb, weil es sich bei der Mietrechtlichen Normwohnung um eine Altbauwohnung (d.h. Baubewilligung von dem 09.05.1945) handelt (vgl. zB OGH 01.10.2002, 5 Ob 230/02p) und daher auch eine Ausstattung, die heute zum Standard gehört und nicht dem typischen Althausbestand entspricht, einen Zuschlag etwa aufgrund des Erhaltungszustand des Hauses (§ 16 Abs 2 Z 4 MRG) oder der Ausstattung der Wohnung mit bestimmten Anlagen (§ 16 Abs 2 Z 2 MRG iVm § 3 Abs 4 RichtWG) rechtfertigen kann. In Bezug auf Energieeffizienzmaßnahmen hat der OGH in seiner Entscheidung vom 21.02.2014, 5 Ob 224/13x, der Ansicht *Sammers*<sup>148</sup> folgend, klargestellt, dass die Berücksichtigung der Investitionskosten für Energieeffizienzmaßnahmen des Vermieters mit dem in § 16 Abs 2 MRG geregelten Zu- und Abschlagssystem bei der Richtwertmietzinsbildung nicht zu vereinen ist, da diese sich auf den gegenüber der Normwohnung erhöhten Wohnwert für den Mieter auswirken können.

Wenngleich also bereits ein gewisser Spielraum für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Richtwertsystem besteht, so wäre im Sinne der Rechtssicherheit eine klarstellende Ergänzung der in § 16 Abs 2 MRG geregelten und für die Bewertung einer Wohnung zu berücksichtigenden Umstände, in Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte geboten. Es wird somit angeregt,<sup>149</sup> zusätzliche Zuschläge explizit für den Fall festzulegen, dass das Gebäude oder das Mietobjekt besonders nachhaltig gebaut- oder bewirtschaftet wird. Der Gesetzgeber könnte sich hier an die Anhang I Punkt 7.3 bis Punkt 7.6. der DelVO zur Taxonomie-VO als taxonomiefähig gesehene Maßnahmen halten, zu denen die taxonomiekonforme Installation, Reparatur und Wartung von energieeffizienten Geräten wie Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen), PV- Anlagen, energieeffiziente Fenster und Türen sowie wasser- bzw. energiesparende Küchen- und

---

<sup>148</sup> *Sammer*, Mietzinsrechtliche Aspekte der innovativen Sanierung und Modernisierung von Gründerzeitgebäuden, *immolex* 2011, 332

<sup>149</sup> vgl. *Weiss*, Mietrechtsgesetzgebung in Christian/Kerschner/Wagner (Hrsg), Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ), Schriftenreihe Recht der Umwelt (RdU) (2016) 422

Sanitärarmaturen gehören. Ein daraus dem Vermieter entstehender Vorteil dürfte Anreiz für den Vermieter sein, Nachhaltigkeitsaspekte in Bau und Bewirtschaftung zu berücksichtigen.

## 7 Schlussfolgerung

Abschließend werden die wesentlichen Erkenntnisse über die privatrechtliche Umsetzbarkeit von nachhaltigkeitsbezogenen Regelungen in Mietverträgen reflektiert und einzelne diesbezügliche Gesetzesänderungen vorgeschlagen. Dies erfolgt aus praktischen Gründen in drei Teilen, welche unterschiedlichen Asset-Klassen bzw. Regelungsregimen unterliegen.

### *Green Leases und Wohnraummiete*

Im Bereich der Wohnraummiete gestaltet sich die privatrechtliche Umsetzbarkeit nachhaltigkeitsbezogener Regelungsziele aufgrund des ausgeprägten Mieterschutzes auf Bundesebene sowie, der unterschiedlichen Mietzinsbeschränkungen der Bundesländer aufgrund Förderbestimmungen schwieriger als im Segment der Miete von Gewerbeflächen. Wie aufgezeigt, ergeben sich einzelne Umsetzungsprobleme aus:

- **Mietzinsbeschränkungen:** In der MRG-Vollanwendung bietet das Richtwertsystem mit seinen gesetzlich definierten Zu- und Abschlägen vom Richtwertpreis pro m<sup>2</sup> zwar einen gewissen Spielraum dafür, nachhaltigkeitsmerkmale im Mietzins für Wohnraummiete zu berücksichtigen, doch sollte gerade diesbezüglich die Aufzählung des § 16 Abs 2 MRG klarstellend um die im Anhang I Punkt 7.3 bis Punkt 7.6. der DelVO zur Taxonomie-VO als taxonomiefähig gesehenen Maßnahmen, somit um die taxonomiekonforme Installation, Reparatur und Wartung von bestimmten energieeffizienten Geräten ergänzt werden. Dadurch würde ein Anreiz für den Vermieter, geschaffen, den vermieteten Wohnraum und die allgemeinen Teile nachhaltiger zu gestalten.
- **Betriebs- und Nebenkosten** unterliegen dem **wirtschaftlichkeitsgebot**, sind nicht immer umlegbar und können nicht immer **verbrauchsabhängig** abgerechnet werden: In der MRG-Vollanwendung haben umgelegte Betriebs- und Nebenkosten dem Wirtschaftlichkeitsgebot zu entsprechen: nachhaltigere, aber nicht wirtschaftliche Kosten können nicht direkt auf den Mieter umgelegt werden. Das enge Korsett der Maßnahmen, die grundsätzlich umlegbar sind, sollte *in puncto* Nachhaltigkeit eine Ausnahme vom Wirtschaftlichkeitsgebot vorsehen, damit auch Maßnahmen, die zwar teurer sind, aber einen größeren



Beitrag zur Umwelt leisten, vom Mieter zumindest teilweise mitgetragen werden können. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt von Gesetzes wegen aufgrund der vom jeweiligen Mieter gemieteten Nutzfläche. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung bedarf einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter des Hauses. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung schafft unzweifelhaft einen Anreiz, Energie zu sparen: in sämtlichen Bereichen des Mietrechts, somit nicht nur im Bereich des Voll-MRG, sollte eine verbrauchsabhängige Abrechnung leichter durchsetzbar sein und könnte sich der Gesetzgeber an den bereits im § 6 HeizKG (siehe dazu auch Kapitel 5.1.4) vorhandenen Durchsetzungsmechanismus orientieren. Im Anwendungsbereich des HeizKG kann – vereinfacht gesagt – ein einziger Nutzer die Ausstattung des Gebäudes mit entsprechenden Messvorrichtungen gegen den Willen der anderen verlangen, wenn (i) jeder Nutzer den Energieverbrauch im beeinflussen kann und (ii) sich die Wirtschaftlichkeit einer solchen Ausstattung aus einem Vergleich der dafür entstehenden Kosten mit dem daraus zu erzielenden Nutzen ergibt. Eine entsprechende Regelung oder eine mietrechtliche Begleitmaßnahme zum HeizKG fehlen derzeit.

- **Grüne Umbaumaßnahmen:** Bei bestimmten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses, hat der Mieter gemäß § 8 Abs 2 Z 1 MRG grundsätzlich die Pflicht, die Inanspruchnahme seines Mietgegenstandes und dabei auch dessen Veränderung zu gestatten, soweit dies notwendig und zweckmäßig ist. Derzeit fallen zahlreiche der von der Taxonomie-VO als taxonomiefähig gesehene Maßnahmen nicht unter den MRG-Begriff der Erhaltungs- oder der nützlichen Verbesserungsmaßnahme, was zur Folge hat, dass die Maßnahmen nicht gegen den Willen des Mieters unter Inanspruchnahme seines Mietgegenstandes durchgeführt werden können. Durch die oben (Kap. 6.3) angeregte Ausdehnung des Erhaltungsbegriffs des § 3 Abs 2 MRG, womit etwa nach § 3 Abs 2 Z 5 MRG nicht nur „energieverbrauchssenkende Maßnahmen“, sondern auch energiegewinnende Maßnahmen als Erhaltungsmaßnahme zählen würden,<sup>150</sup> wäre die Installation

---

<sup>150</sup> Vgl dazu bereits Weiss, Mietrechtsgesetzgebung in *Christian/Kerschner/Wagner* (Hrsg), Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ), Schriftenreihe Recht der

einer PV-Anlage rechtssicher durchsetzbar. Eine gerichtlich durchsetzbare, jedoch betraglich beschränkte Kostenbeteiligung des Mieters an den besagten Maßnahmen, welche als dispositive Bestimmung vertraglich abbedungen werden kann, wie diese etwa in Deutschland in § 555b BGB vorgesehen ist (siehe dazu Kap. 5.6.2, wonach 8% der auf den Mietgegenstand entfallenden Umbaukosten auf die Jahresmiete umgelegt werden können), wäre mE auch im österreichischen Mietrecht (und zwar ganz allgemein, d.h. auch außerhalb des MRG) einzuführen, sodass das Thema „grüne Umbauten“ bei den Vertragsverhandlungen thematisiert und insbesondere an die konkrete, beabsichtigte Dauer des Mietverhältnisses sowie den jeweiligen Mietzins angepasst wird. Letztlich sollte auch das für solche Maßnahmen einzuhaltende Wirtschaftlichkeitsgebot konkretisiert werden, da das Gesetz diesbezüglich lediglich im Vollenwendungsbereich des MRG vorsieht, dass „*die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen*“; eine Umsetzungsmöglichkeit ist die von Amann vorgeschlagene Verordnungsermächtigung (s. dazu Kap. 6.4), wonach das zuständige Ministerium, periodisch oder anlassbezogen, festzulegen hat, unter welchen Voraussetzungen ein wirtschaftlich vernünftiges Verhältnis vorliegt.

### ***Green Leases und Geschäftsraummiete***

Im Bereich der Geschäftsraummiete gestaltet ist die Umsetzbarkeit nachhaltigkeitsbezogener Regelungen mit weniger gesetzlichen Hürden verbunden, als in der Wohnraummiete. Dies einerseits, weil es für zahlreiche Gewerbeflächen (Teil-)Ausnahmen vom strengen Mieterschutz des MRG gibt, und weil auch im Bereich der Vollenwendbarkeit des MRG der Mietzins für die Geschäftsraummiete nicht den strengen Mietzinsbeschränkungen des Richtwertsystems unterliegt.

Die unter Kap 4.1 aufgezeigte, mitunter unscharfe Abgrenzbarkeit der Geschäftsraummiete zur Unternehmenspacht hat, wie bereits aufgezeigt, zur Folge, dass im Einzelfall keine Rechtssicherheit darüber besteht, welches Regelungsregime auf das konkrete Bestandverhältnis anwendbar ist. Dies stellt mittelbar eine Hürde zur Umsetzbarkeit von *Green Leases* dar, zumal mangels gesetzlich klar definierter

Abgrenzungskriterien nicht gesagt werden kann, ob einzelne Bestimmungen im Streitfall „halten“.

### ***Green Leases in der MRG- Vollaussnahme***

Der größte Umsetzungsspielraum für *Green Leases* im Bestandverhältnis stellt die MRG-Vollaussnahme dar. Darunter fallen unter anderem Pachtverhältnisse, bestimmte Kurzzeitmietverträge (< 6 Monate), Mieten in Gebäuden mit höchstens 2 Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten, Freizeitwohnungen oder Mietgegenstände, die unter anderem im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebsunternehmens vermietet werden. Die unter diese Kategorie fallenden Sonderimmobilien, unterliegen nicht dem MRG und können innerhalb der allgemeinen zivilrechtlichen Schranken daher am ehesten sämtliche der in dieser Arbeit untersuchten nachhaltigkeitsbezogenen Vereinbarungen im Bestandverhältnis umgesetzt werden.

### ***Schlussbetrachtung***

Die vorliegende Arbeit hat zunächst die regulatorischen Rahmenbedingungen auf supra- und internationaler Ebene aufgezeigt, aus denen sich eine mehr oder weniger starke Notwendigkeit der Umsetzung auf Nachhaltigkeit bezogener Regelungen im Bestandverhältnis ergibt. Sodann wurden jene Bereiche eines Mietverhältnisses aufgezeigt, in denen solche Regelungen umgesetzt werden (können) – dies auch mit Blick auf ausländische Rechtsordnungen. Der, mangels inländischer alternativen herangezogene, aus Deutschland stammende ZIA-Klauselkatalog, der in Österreich als Marktstandard für *Green Leases* gilt, stößt hierzulande im Einzelfall gegen zwingende (Mieterschutz-)Bestimmungen, die vor allem im Bereich der Wohnraummiete dessen Umsetzbarkeit unzulässig oder rechtsunsicher machen. Während das deutsche Mietrecht bereits klimafreundliche Lösungen für die Umsetzung auf Nachhaltigkeit gerichteter Vereinbarungen im Mietvertrag schafft, lässt der österreichische Gesetzgeber nachhaltigkeitsbezogene mietrechtliche Begleitmaßnahmen vermissen. Dies obwohl etwa 2/3 des Energieverbrauchs des europäischen Gebäudesektors auf den Betrieb, und nur 1/3 auf die Errichtung fällt. Im Ergebnis besteht ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit bei *Green Leases* und mietrechtliche Begleitmaßnahmen zum grünen Mietvertrag sind erforderlich.

\*\*\*\*\*

## Literaturverzeichnis

### Kommentare und Entscheidungssammlungen

*Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht, MRG<sup>4</sup> (2013)

*Illedits* (Hrsg), Wohnrecht<sup>4</sup> (2022)

*Prader*, MRG<sup>6</sup> (2021)

*Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> (2015)

### Monographien

*Kothbauer*, Mietrecht Österreich. Praxishandbuch (2021)

*Kuprian*, Der Mietvertrag<sup>3</sup> (2014)

*Solomian*, Mietrecht 2001, Mietrechtsreformgesetz mit Erläuterungen, Synopse, Gesetzestexten und amtlicher Begründung (2001)

*Stabentheiner*, Mietrecht<sup>5</sup> (2022)

*Welser/Kletecka*, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018)

### Beiträge in Fachzeitschriften

*Benesch*, Herausforderungen für Gesetzgebung, Baurecht, Planung und Bau- bei Neubau und Sanierung, immolex 2013, 273 (275)

*Brandstätter*, Konsumentenschutz im Mietrecht (Stand 23.4.2021, Lexis Briefings in lexis360.at)

*Häusler/Schlenk*, Nachhaltiger Wohnbau: Vorgaben des Raumordnungs- und Baurechts, immolex 2021/174 (366ff)

*Horst*, Praxis des Mietrechts, NJW Schriften 19 (2003)

*Kothbauer*, Nachhaltigkeit im Wohnrecht, immolex 2013, 288

*Mayr*, Die Ökologisierung des Mietrechts Ein Beitrag des Mietrechts zum Umweltschutz, Sachverständige 2018, 206

*Jabornegg*, Der Schutz der Umwelt durch das Zivilrecht, VR 1988,37

*Käfer*, Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude, NR 2021, 495

*Kajaba*, Energetische Modernisierung und Klimaschutz im zivilen Wohnrecht, *immolex* 2013, 262 (264).

*Pressler*, Green Leases in Österreich - Bedeutung, Grundsätze und Vertragsklauseln, *NetV* 2022, 154

*Reithofer/Sammer*, Mietzins bei geförderter Errichtung, *ÖVI news* 2016/01, 11

*Rainer*, Nachhaltigkeit von Immobilien – strengere Anforderungen, *immolex* 2021/76 (161)

*Roth*, Die Auswirkung der Taxonomie-Verordnung auf den Immobilienmarkt, *immolex* 2022/73, 174

*Riss*, Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, *wobl* 2007, 237 (239)

*Schopper/Setz*, Green-Building-Zertifikate: Vertragsrechtliche Grundfragen, *ZRB* 2022, 35

*Tomanek/Mitrovic*, ESG – Nachhaltigkeit 2.0? *ZLB* 2021, 52

*Tomanek*, Der Wert „grüner“ Gebäudemerkmale, *ZLB* 2022, 51 (112 f)

*Vockenhuber/Grosse*, EU-Taxonomie – Implikationen für die Immobilienwirtschaft, *immolex* 2021/117

### **Sammelbände**

*Artner/Pugl*, Green Lease und Green Building in *Zahradnik/Richter-Schöllner* (Hrsg.), *Handbuch Nachhaltigkeitsrecht* (2021)

*Artner/Kohlmaier* (Hrsg.), *Praxishandbuch Immobilienrecht*, 4. Aufl. (2023)

*Binder Grösswang* (Hrsg.), *Sustainability Law*<sup>1</sup> (2022)

*Ennöckl/Raschauer/Wessely* (Hrsg.) *Handbuch Umweltrecht*<sup>3</sup> (2019)

*Reinstorf*, Kapitel I in *Bub/Treier* (Hrsg.), *Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete*<sup>3</sup> (1999)

*Weiss*, Mietrechtsgesetzgebung in *Christian/Kerschner/Wagner* (Hrsg.), *Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ)*, *Schriftenreihe Recht der Umwelt (RdU)* (2016)

## Online-Quellen

*CCI Alsace Eurométropole*, Annexe environnementale du bail commercial  
<https://www.alsace-eurometropole.cci.fr/annexe-environnementale-du-bail-commercial> (02.10.2023)

*Davies*, What is a green lease in 2023? Online unter:  
<https://gowlingwlg.com/en/insights-resources/articles/2023/what-is-a-green-lease-in-2023/> (10.12.2023)

*Dentons*, Minimum energy efficiency standards in buildings – update April 2023,  
Online unter: <https://www.dentons.com/en/insights/articles/2023/april/12/minimum-energy-efficiency-standards-in-buildings-update-april-2023> (26.09.2023)

*EU-Kommission*, Der europäische Grüne Deal. Online unter:  
[https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_de](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de)

*EU-Kommission*, Sustainable Finance Package 2023, Online unter:  
[https://finance.ec.europa.eu/publications/sustainable-finance-package-2023\\_en](https://finance.ec.europa.eu/publications/sustainable-finance-package-2023_en)

*Financial Conduct Authority (FCA)*, PS23/16: Sustainability Disclosure Requirements (SDR) and investment labels, Stand 28/11/2023. Online unter:  
<https://www.fca.org.uk/publications/consultation-papers/cp22-20-sustainability-disclosure-requirements-sdr-investment-labels> (12.10.2023)

*HXPRIENCE*, Bail commercial et tertiaire: les effets de l’annexe environnementale.  
Online unter: [https://hxperience.com/bail-commercial-et-tertiaire-les-effets-de-lannexe-environnementale/\(02.10.2023\)](https://hxperience.com/bail-commercial-et-tertiaire-les-effets-de-lannexe-environnementale/(02.10.2023))

*Model Commercial Lease*, Users Guidance Note 2019. Online unter:  
<https://modelcommerciallease.co.uk/wp-content/uploads/2019/04/GuidanceNote.April2019.pdf> (09.10.2023)

*Orji/Sparkes*, National Report for England & Wales, In: TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe (2016). Online unter: [https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user\\_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/England\\_WalesReport\\_09052014.pdf](https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/England_WalesReport_09052014.pdf) (10.12.2023)

*Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (SIR)*, Vergleichendes Gutachten - Regelung Geschäftsmieten in acht europäischen Ländern - in Deutsch, Englisch, Französisch (25.01.2022), Online unter:  
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/studien-und-publikationen/rechtsvergleichende-studien.html> (25.09.2023)

*Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (SIR)*, Gutachten zum Thema „Geschäftsraummiete“ (Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden, Spanien, Vereinigtes Königreich und Belgien), 28.10.2021. Online unter:  
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/studien-und-publikationen/rechtsvergleichende-studien.html> (02.10.2023)

*Simons/Tielke*, Wohnungsmarkt Wien – Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht, in *Empirica AG* (Hrsg.) 2020/1; Online unter: <https://www.empirica-institut.de/thema/wohnungsmarkte-und-wohnungspolitik/0120-studie-wohnungsmarkt-wien/> (24.09.2023)

*Somoray*, Sustainability concerns see green leases evolve, RICS Property Journal, 19.05.2023. Online unter: <https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/green-leases-evolution-sustainability.html> (26.09.2023)

*The Chancery Lane Project (TCLP)*, Sustainable and circular economy principles in leasing arrangements for repair and alterations. Online unter: <https://chancerylaneproject.org/climate-clauses/sustainable-and-circular-economy-principles-in-leasing-arrangements-for-repair-and-alterations/>

*The Chancery Lane Project (TCLP)*, Climate aligned alteration improvement provisions for leases. Online unter: <https://chancerylaneproject.org/climate-clauses/climate-aligned-alteration-improvement-provisions-for-leases/>

*The Chancery Lane Project (TCLP)*, Green assured shorthold tenancy. Online unter: <https://chancerylaneproject.org/climate-clauses/green-assured-shorthold-tenancy/> (10.12.2023)

*The Chancery Lane Project (TCLP)*, Green leases and minimum efficiency standards. Online unter: <https://www.lawsociety.org.uk/topics/climate-change/green-leases-and-minimum-energy-efficiency-standards> (10.12.2023)

*The Chancery Lane Project (TCLP)*, Landlord and tenant obligations to provide renewable electricity. Online unter: <https://chancerylaneproject.org/climate-clauses/landlord-and-tenant-obligations-to-provide-renewable-electricity/> (10.12.2023)

*The Chancery Lane Project (TCLP)*, Landlord and tenant obligations to create additionality in renewable electricity generation. Online unter: <https://chancerylaneproject.org/climate-clauses/landlord-and-tenant-obligations-to-create-additionality-in-renewable-electricity-generation/> (10.12.2023)

*The Chancery Lane Project (TCLP)*, Green service charge provisions for commercial leases. Online unter: <https://chancerylaneproject.org/climate-clauses/green-service-charge-provisions-for-commercial-leases/> (10.12.2023)

The Law Society (TLC), Green leases and Minimum Energy Efficiency Standards, 20.01.2023. Online unter: <https://www.lawsociety.org.uk/topics/climate-change/green-leases-and-minimum-energy-efficiency-standards#landlord-liability-under-meas> (10.12.2023)

*UN-GV Resolution 70/1* Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung vom 25. September 2015. Online unter: <https://www.un.org/Depts/german/gv-70/band1/ar70001.pdf>



*United Nations for Climate Change*, What ist he Paris Agreement? Online unter:  
<https://unfccc.int/process-and-meetings/the-paris-agreement>

*Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.* (Hrsg), Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland<sup>2</sup> (2018)