

PRIVATES BAURECHT	PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIP	STRAFRECHT
IMMOBILIENRECHT	BAUTRÄGERRECHT	NOTARIAT
ARCHITEKTENRECHT	ÖFFENTLICHES BAURECHT	INTERNATIONALES BAURECHT
INGENIEURRECHT	UMWELTRECHT	STEUERRECHT
VERGABERECHT	ANLAGENBAURECHT	BAUVERSICHERUNGSRECHT

DIE KANZLEI IM INTERNET: WWW.HFK-RECHTSANWAELTE.DE

GREEN BUILDING / NACHHALTIGES BAUEN

HFK Rechtsanwälte bündelt die vorhandenen Kompetenzen im Bau-, Immobilien-, Vergabe-, Miet-, Umwelt-, Energie- und Steuerrecht sowie dem Rechtsgebiet Facility Management und berät auch umfassend im Bereich Green Building / Nachhaltiges Bauen.

Eine Einführung in den Rechtsbereich Green Building / Nachhaltiges Bauen bietet unsere Broschüre, die soeben erschienen ist.

NACHHALTIGKEIT ALS WIRTSCHAFTS- UND WETTBEWERBSFAKTOR – HIERAUF MÜSSEN SICH AUCH JURISTEN EINSTELLEN

„Green Building“ hat sich mittlerweile als Begriff für ein Verfahren etabliert, welches dazu dient, die Ressourceneffizienz von Gebäuden in den Bereichen Energie, Wasser und Material zu erhöhen. Das dient der Gesundheit, der Umwelt und senkt zudem die Kosten des Betriebs. Das Leitbild „Nachhaltigkeit“ will (noch) mehr. Es zielt darauf ab, durch eine nachhaltige Entwicklung die Bedürfnisse der jetzigen



Generation zu erfüllen, ohne dabei die Möglichkeit späterer Generationen einzuschränken, ihre Bedürfnisse ebenfalls befriedigen zu können. Nachhaltigkeit hat daher eine ökologische, eine ökonomische sowie eine soziale und kulturelle Dimension. Sie ist im Immobilienbereich untrennbar mit der Lebenszyklusbetrachtung verbunden, nämlich der Optimierung sämtlicher Einflussfaktoren eines Gebäudes, von der Rohstoffgewinnung über die Errichtung bis hin zu seinem Rückbau.

Praxisbezug und wirtschaftliche Interessen

Wer das nur für Theorie hält, verkennt, dass es hierbei nicht nur um die Umwelt oder ein bestimmtes Image geht. Mittlerweile geht es um rechtlich verbindliche Rahmenbedingungen und ganz handfeste betriebswirtschaftliche Interessen. Ehrgeizige politische Ziele vor allem im Bereich der CO₂ Reduzierung aber auch des Verbraucherschutzes werden sowohl auf der europäischen als auch der nationalen Ebene zu einer sehr dynamischen Gesetzgebung führen, die immer neue Anforderungen an die Akteure stellt. Die letzten Gesetzesnovellen im Bereich des Energierechts zeugen davon. Daher werden strategisch denkende Investoren und Immobilienbetreiber, Bauunternehmer und Planer sich bei der Planung und Errichtung von Gebäuden aber auch als FM/GM-Manager sehr frühzeitig mit der Frage befassen müssen, welche Entwicklungen sich abzeichnen und wie eine



HFK Kompakt: „Green Building / Nachhaltiges Bauen“
Bestellen Sie kostenfrei unter:
Tel.: 069 / 97 58 22-0 Fax: 069 / 97 58 22-225

Immobilie zukunftsfähig gestaltet werden kann. Darüber hinaus dürfte das Merkmal „Nachhaltigkeit“ in absehbarer Zeit zu einem entscheidenden Bewertungsfaktor für den Wert einer Immobilie werden. Sollte diese Entwicklung einsetzen, werden Ratingagenturen, Banken und Versicherungen ihre Konditionen und Tarife auch von einer entsprechenden Bewertung abhängig machen.

Überwachung und Einhaltung neuer Anforderungen

Darüber hinaus dürfte das Thema „Vollzug“ und „Kontrolle“ von bau- und energierechtlichen Vorschriften künftig wieder eine wesentlichere Rolle spielen. Ob dies durch eine stärkere öffentliche Kontrolle erfolgt oder über zivilrechtliche Haftungssysteme wird sich noch erweisen. In jedem Fall müssen auch Rechtsanwälte diese Entwicklung nachvollziehen. Auch ihre Beratung muss sich an dem Lebenszyklus einer Immobilie orientieren und die Anforderungen der Nachhaltigkeit rechtlich nachvollziehen. Eine Rechtsberatung, die nur (noch) die Lösung eines einzelnen Problems, sei es bei der Vergabe, sei es beim Bauen, sei es bei einer Instandhaltungsmaßnahme, im Sinn hat, ist ebenso wenig nachhaltig wie die Außerachtlassung der mit der Verankerung der Nachhaltigkeit verbundenen Herausforderungen an die Vertragsgestaltung.

*Michael Halstenberg,
Ministerialdirektor a.D.,
Rechtsanwalt
Büro Düsseldorf*

DIE BEDEUTUNG DER ERRICHTUNG EINES „GREEN BUILDING“ FÜR EINZELNE VERTRAGSVERHÄLTNISSE

Für alle Vertragsverhältnisse und Vertragstypen besteht das Problem, dass eine verbindliche oder einheitliche Definition des Begriffs „Green Building“ oder „Nachhaltiges Gebäude“ bislang nicht existiert. Daraus ergibt sich für alle bei der Errichtung, der Veräußerung oder der Vermietung beteiligten Personen oder Unternehmen die Notwendigkeit, den Begriff mit Leben zu füllen, zu konkretisieren. Aufgrund der Vielzahl von Verträgen, die bei einem einzigen Bauvorhaben abzuschließen sind, ist besonders darauf zu achten, dass der Begriff des „Nachhaltigen Gebäudes“ und die Anforderungen, die sich daraus ergeben, in allen Vertragsverhältnissen durchgängig aufeinander abgestimmt sind. Die Anforderungen, die beispielsweise ein Investor an ein nachhaltig errichtetes Gebäude stellt oder die Zusagen, die gegenüber einem Käufer oder Mieter gemacht werden, müssen vom Planer und Bauunternehmen umgesetzt werden.

Bauherr und Planer

Bauherr und Planer sollten sich bereits frühzeitig darüber verständigen, was sie unter einem „Green Building“ verstehen. Hierbei müssen beide Parteien sorgfältig abstimmen, welche Kriterien bei dem Bauwerk erfüllt sein sollen und aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften überhaupt erfüllbar sind. Will der Bauherr, dass sein Gebäude am Ende ein bestimmtes Nachhaltigkeitszertifikat oder ein Nachhaltigkeitsiegel eines der gängigen Zertifizierungssysteme

(DGNB, LEED, BREEAM) erhält, ist ihm zu raten, dies mit seinem Planer frühzeitig zu vereinbaren. Dann kann und muss der Planer die dafür erforderlichen Kriterien berücksichtigen und in seiner Planung umsetzen.

Der Bauherr, der sich für ein bestimmtes Zertifizierungssystem entschieden hat, kann neben dem Planer einen vom Zertifizierer ausgebildeten „Beauftragten“, einen Auditor, beauftragen, der die Erfüllung der Zertifizierungskriterien überwacht und die Anmeldung beim Zertifizierer vornimmt. In diesem Fall ist es für den Bauherrn ratsam, bereits in dem Vertrag mit dem Planer Auskunftspflichten gegenüber dem Auditor zu vereinbaren. Eine enge und gute Zusammenarbeit zwischen Planer und Auditor wird dazu beitragen, Zeit und Kosten bei der Verwirklichung des Projekts zu sparen.

Bauherr und Unternehmer

Auch im Vertragsverhältnis zwischen Bauherrn und Unternehmer sind die Parteien gut beraten, die Anforderungen, die das Gebäude aufgrund des vom Bauherrn geforderten Standards an ein nachhaltiges Gebäude erfüllen soll, genau zu definieren. Der Unternehmer sollte genau wissen, welche Leistung er für den Bauherrn erbringen muss, damit dessen Anforderungen, z.B. für die Erreichung eines bestimmten Zertifikates, erfüllt werden. Je pauschaler die vertraglichen Vereinbarungen sind, desto größer ist das Risiko für den Unternehmer, nicht erkannte und damit nicht kalkulierte Leistungen erbringen zu müssen.

Verkäufer und Käufer

Bei Abschluss eines Kaufvertrages über ein zu errichtendes Green Building ist aus Sicht des Verkäufers eine umsichtige Vertragsgestaltung besonders wichtig. Der Verkäufer, der dem Käufer eine konkrete Qualität hinsichtlich der ökologischen, ökonomischen und sozialen wie kulturellen Eigenschaften zusagt, muss diese erfüllen. Oftmals wird der Verkäufer bei Beginn des Bauvorhabens aber noch nicht absehen können, ob und wie er diese Eigenschaften erfüllen wird. Wird hingegen vereinbart, dass das Gebäude einem bestimmten Zertifizierungsstandard entspricht - etwa Silberstandard nach DGNB - so besitzt der Verkäufer für die Zielerreichung einen gewissen Spielraum. Dies deshalb, da der Verkäufer im Rahmen der Errichtung eines Gebäudes eine Vielzahl von baulichen und/oder planerischen Maßnahmen durchführen kann, die zu einem jeweils mehr oder weniger hohen ökologischen, ökonomischen und sozio-kulturellen Standard beitragen können, die in ihrer Summe jedoch die vertraglichen Anforderungen erfüllen. Aus diesem Grund muss der Käufer genau prüfen, ob die zur Erreichung des vereinbarten Standards vorgesehenen Maßnahmen seinen Interessen oder Nutzungsvorstellungen entsprechen. Falls dies nicht der Fall ist, muss er individuell spezifische Anforderungen an das Gebäude vereinbaren.

Vermieter und Mieter

Aufgrund steigender Energie- und Nebenkosten suchen Mieter vermehrt Gebäude, die einen geringen Energie- und Instandhaltungsbedarf haben. Wirbt der Vermieter mit einem bestimmten Zertifikat oder bestimmten Energiewerten und wird dies Gegenstand der mietvertraglichen

Vereinbarung, muss das Mietobjekt diese Eigenschaften vorweisen. Andernfalls kann der Mieter ggf. die Miete mindern oder Schadensersatzansprüche geltend machen. Unter Umständen steht dem Mieter bei Nichteinhaltung vereinbarter Beschaffenheitsmerkmale auch ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass allein die Zusicherung eines bestimmten Siegels oder Zertifikats für das Mietobjekt nicht zwingend zu den vom Mieter gewünschten Kosteneinsparungen führt. Der Mieter sollte sich daher genau darüber informieren, welche Maßnahmen der Vermieter umgesetzt hat oder umsetzen will und welche Auswirkungen diese Maßnahmen für ihn als Mieter haben.

*Christine Rester,
Rechtsanwältin
Büro Düsseldorf*

ENERGIE- UND UMWELTRECHTLICHE ANFORDERUNGEN DES GREEN BUILDING

Ausgangspunkt für erfolgreiche Vertragsverhandlungen im Bereich Green Building ist, dass die Parteien ihre auf dem Öffentlichen Wirtschaftsrecht, insbesondere dem Energiewirtschafts- und Umweltrecht beruhenden Verantwortlichkeiten sehr genau kennen, was aufgrund der Dynamik, mit welcher der europäische und nationale Gesetzgeber hier neue Regelungen schafft, nicht immer leicht fällt. Nur wenn dies gewährleistet ist, können aber die jeweiligen öffentlich-rechtlichen Verantwortlichkeiten in den zu schließenden Vereinbarungen interessengerecht berücksichtigt werden. Zudem müssen sich die Parteien darüber im Klaren sein, dass sich entsprechende Verantwortlichkeiten regelmäßig nicht im Wege zivilrechtlicher Vereinbarungen auf den Vertragspartner übertragen lassen.

Rechtliche Anforderungen an die Energieeffizienz

Die derzeit für die Praxis bedeutendsten rechtlichen Anforderungen im Bereich Energieeffizienz folgen aus der europäischen Gebäude-Richtlinie, dem Energieeinspargesetz (EnEG) und der auf diesem beruhenden Energieeinsparverordnung (EnEV), die sowohl diverse Energieeffizienzanforderungen an neu zu errichtende wie bestehende Gebäude stellt, etwa Anforderungen an die Dämmung von Gebäuden oder die stufenweise Außerbetriebnahme von Nachstromspeicherheizungen. Adressaten der Pflichten der EnEV sind in erster Linie der Bauherr und Personen, die im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises im Auftrag des Bauherrn bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden, soweit andere Vorschriften nicht ausdrücklich einen anderen Verantwortlichen benennen. Von den meisten Anforderungen der EnEV sind Ausnahmen und Befreiungen möglich, etwa wenn im Einzelfall ein unangemessener Aufwand für die Einhaltung der jeweiligen Anforderungen erforderlich ist. Wird eine Befreiung oder Ausnahme erteilt, erfüllt das Gebäude rechtlich die Anforderungen der EnEV, was in der Praxis häufig für unerwünschte Überraschungen auf Seiten des Auftraggebers sorgt.

Neben Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden in naher Zukunft auch Anforderungen an die Energieeffizienz einzelner Produkte der technischen Gebäudeausstattung, bspw. Heizungen und Warmwasserbereiter oder Heizungsumwälzpumpen, festgesetzt werden. Die Erarbeitung entsprechender Verordnungen auf europäischer Ebene, die auf Grundlage der Ökodesign-Richtlinie 2009/125/EG erlassen werden, ist bereits weit fortgeschritten. Zudem ist damit zu rechnen, dass sich auch der rechtliche Rahmen für den Einsatz von kommunikationsfähigen elektronischen Messeinrichtungen, sog. Smart Meter, schnell weiterentwickeln wird; hier wird sich in den nächsten Jahren allerdings noch zeigen müssen, inwieweit das Energierecht und das Mietrecht in diesem Bereich miteinander kompatibel sind.

Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energien nach EEWärmeG

Das im Januar 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verpflichtet Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, deren Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien zu decken (§ 3 EEWärmeG), wobei sich der prozentuale Anteil des geforderten Einsatzes Erneuerbarer Energien nach dem jeweiligen Energieträger richtet. Will ein Eigentümer seine Verpflichtung bspw. durch den Einsatz von Geothermie erfüllen, müssen mindestens 50% des Wärmebedarfs des Gebäudes hierdurch gedeckt werden. Neben einem Anspruch auf Befreiung aus Wirtschaftlichkeitsgründen, der auch im EEWärmeG enthalten ist, gilt die Pflicht des Eigentümers allerdings auch bei Durchführung gesetzlich geregelter Ersatzmaßnahmen als erfüllt, etwa wenn der Wärmeenergiebedarf zu mindestens 50% unmittelbar aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gedeckt wird. Legt ein Auftraggeber daher, bspw. aus Marketinggründen, besonderen Wert auf eine anteilige Nutzung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich, muss er bei der Vertragsgestaltung darauf achten, dass dies ausdrücklich vereinbart wird.

Nachhaltiges Bauen als System

Begreift man Nachhaltiges Bauen, über das Green Building hinausgehend, als System, das bspw. im Umweltbereich mit raumordnungs-, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Fragestellungen in der Planungs- und Errichtungsphase beginnt, sich über den gesamten Verbrauch natürlicher Ressourcen im Betrieb eines Gebäudes erstreckt und schließlich mit abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Aspekten im Rahmen des Abrisses von Gebäuden und der Sanierung, möglicherweise sogar Entsiegelung und Rekultivierung von Flächen, endet, wird deutlich, welche Herausforderungen sich bei am Lebenszyklus orientierten Betrachtungen auch aus rechtlicher Sicht stellen. Juristen, insbesondere Rechtsanwälte, müssen sich auf diese am Lebenszyklus ausgerichtete Bewertung von Immobilien einstellen, um die Parameter der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ihrer Mandanten verstehen und diese sodann praxisorientiert beraten zu können.

*Dr. Jens Nusser, LL.M.,
Rechtsanwalt
Büro Düsseldorf*

KANZLEI INTERN

NEUE PARTNER:

WIR FREUEN UNS, FOLGENDE KOLLEGEN AUF DER PARTNEREBENE BEGRÜSSEN ZU KÖNNEN:

IN DÜSSELDORF:

RECHTSANWALT DR. JENS NUSSER, LL.M.

Seit dem 1. März 2010 ist Rechtsanwalt Dr. Jens Nusser, LL.M. (Environmental Law) als Partner im Düsseldorfer Büro von HFK Rechtsanwälte tätig. Nach seinem Studium in Berlin und Freiburg, absolvierte Dr. Nusser einen Masterstudiengang an der University of London bevor er an der FU-Berlin zu einem umweltrechtlichen Thema promovierte. Von 2005 bis Februar 2010 arbeitete er mit den Schwerpunkten Umweltrecht, Öffentliches Baurecht und Energierecht für die Sozietät Hoffmann Liebs in Düsseldorf. Dr. Nusser wird für HFK Rechtsanwälte das Umweltrecht und Öffentliches Wirtschaftsrecht weiter auf- und ausbauen und hierbei besonderes Augenmerk auf den Bereich Green Building / Nachhaltiges Bauen sowie das Altlastenmanagement legen.

NEUE KOLLEGEN:

IN FRANKFURT:

RECHTSANWALT CHRISTOPH KAISER

Seit dem 15.02.2010 verstärkt RA Christoph Kaiser im Frankfurter Büro von HFK Rechtsanwälte das vergaberechtliche Dezernat. Nach seinem rechtswissenschaftlichen Studium in Mainz und Rom war Herr RA Kaiser zunächst von 2005 bis 2007 bei Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in Düsseldorf und von 2007 bis 2009 bei SMNG Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in Frankfurt / Main tätig. Herr RA Kaiser betreut und berät sowohl öffentliche Auftraggeber als auch Bieter in allen Aspekten des Vergaberechts einschließlich Vertragsgestaltung.

IN BERLIN:

RECHTSANWÄLTIN DR. BIRTE CORINNA CONTAG, LL.M.

Zum 01.06.2010 beginnt Dr. Contag als Rechtsanwältin in unserem Berliner Büro. Zuvor war sie fast 2 Jahre in einer internationalen Wirtschaftskanzlei im Bereich Öffentliches Wirtschaftsrecht und Vergaberecht tätig. Sie betreute dort vor allem öffentliche Auftraggeber bei Infrastrukturprojekten im IT

und Telekommunikationssektor. Dr. Contag wird im Berliner Büro das Team von Dr. Mertens im Vergaberecht verstärken.

IN MÜNCHEN:

RECHTSANWALT DR. CHRISTOPH WEISSENBORN

Dr. Weissenborn verfügt über langjährige Praxis und Erfahrung im internationalen Geschäft. Er war zunächst Syndikusanwalt bei einem der größten deutschen Bauunternehmen und zuletzt Geschäftsführer der CLS GmbH, der ausgelagerten Rechtsabteilung des STRABAG-Konzerns.

Sein Tätigkeitsgebiet war von Anfang an ausschließlich die rechtliche Betreuung des internationalen Geschäfts in allen seinen Facetten, wie z.B. internationales Zivilrecht, insbesondere Baurecht, Gesellschaftsrecht, Prozessrecht, internationale Streitentscheidung, internationales Investitionsschutzrecht sowie an diese Kerngebiete angrenzende wirtschaftliche und kaufmännische Bereiche wie internationales Steuerrecht, Devisenrecht, Finanzierungsfragen, Bonds und Garantien sowie Exportkreditwesen.

Durch seine mehr als 30-jährige Tätigkeit im internationalen Geschäft verfügt Dr. Weissenborn über die einschlägigen Kenntnisse des rechtlichen, wirtschaftlichen und administrativen Umfeldes in einer großen Zahl von Entwicklungsländern, Schwellenländern und Industrieländern, die dort für Geschäfte deutscher Unternehmen erforderlich sind.

Dr. Weissenborn wird bei HFK Rechtsanwälte den Fachbereich „Internationales“ zusammen mit den Partnern Dr. Christian Nunn und Benedikt Murken ausbauen.

IN HAMBURG:

RECHTSANWÄLTIN DR. CHRISTINA BEHRENDT, LL.M.

Frau Rechtsanwältin Dr. Behrendt verstärkt ab 01.06.2010 das Team in Hamburg. Frau Rechtsanwältin Dr. Behrendt hat 2003 im privaten Baurecht bei Herrn Prof. Peters in Hamburg promoviert. Im Jahr 2004 hat sie als Stipendiatin der National Merit Scholarship Corporation ihren Master of Laws Degree an der University of San Diego erworben. Sie war von 2005 bis 2007 in der international tätigen Wirtschaftskanzlei Arnecke Siebold in Frankfurt a. M. für die Bereiche Bau-, Immobilien- und Gesellschaftsrecht und in den Jahren 2007 bis 2010 in der Wirtschaftskanzlei M&P in Hamburg u. a. für die Bereiche Immobilienwirtschafts- und Gesellschaftsrecht (Private Equity, M&A) tätig.

KANZLEIBRIEF 2/10

REDAKTION: BIRGIT WEBER, DR. RAINER KOHLHAMMER

BITTE BEACHTEN SIE, DASS DIESER KANZLEIBRIEF NUR ALLGEMEIN INFORMIERT, DIE RECHTLICHE BERATUNG ABER NICHT ERSETZEN KANN.

HFK  **RECHTSANWÄLTE**
HEIERMANN FRANKE KNIPP

FRANKFURT a. M.
Kettenhofweg 126
60325 Frankfurt a. M.
Tel. +49/69/975822-0
Fax +49/69/975822-225/-230
frankfurt@hfk-rechtsanwalte.de

BERLIN
Knesebeckstraße 1
10623 Berlin
Tel. +49/30/318675-0
Fax +49/30/318675-29
berlin@hfk-rechtsanwalte.de

MÜNCHEN
Maximilianstraße 29
80539 München
Tel. +49/89/291930-0
Fax +49/89/291930-22
muenchen@hfk-rechtsanwalte.de

HAMBURG
Am Kaiserkai 10
20457 Hamburg
Tel. +49/40/288095-30
Fax +49/40/288095-40
hamburg@hfk-rechtsanwalte.de

DÜSSELDORF
Königsallee 24
40212 Düsseldorf
Tel. +49/211/542165-0
Fax +49/211/542165-99
duesseldorf@hfk-rechtsanwalte.de

HANNOVER
Aegidientorplatz 2 B
30159 Hannover
Tel. +49/511/811209-60
Fax +49/511/811209-70
hannover@hfk-rechtsanwalte.de

WIEN
Singerstraße 20 / 11
1010 Wien
Tel. +43/1/8900761
Fax +43/1/8900721
wien@hfk-rechtsanwalte.at