



Wie ökologisch sind die Materialien für die Innenausstattung? Hier werden auch Mieter in die Pflicht genommen. [Stockphoto/clu]

## „Grüne“ Verhaltensregeln für die eigenen vier Wände

**Green Buildings.** Nicht immer warten sie mit niedrigen Betriebskosten auf. Immer öfter aber mit zusätzlichen Klauseln im Mietvertrag.

VON STEPHANIE DIRNBACHER

Umweltschutz spielt in der Immobilienbranche eine immer größere Rolle. Neben dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz und einzelnen Bestimmungen in Bauordnungen, die auf eine umwelt- und ressourcenschonende Bauweise abstellen, werden immer mehr Zertifizierungssysteme entwickelt, die Gebäude als Green Buildings und damit als besonders nachhaltig und energieeffizient klassifizieren.

Eine explizite rechtliche Verpflichtung, ökologisch zu bauen, gibt es aber nicht. „Nachhaltigkeit als solche beim Bau eines Gebäudes ist gesetzlich nicht vorgeschrieben“, sagt Stefan Artner, Partner bei Dorda Brugger Jordis. Hier kommen „grüne“ Zertifikate ins Spiel, deren Regeln man sich freiwillig – aus Überzeugung oder aus Marketinggründen – unterwerfen kann. Sich daran zu binden ist aus rechtlicher Sicht eine Fleißaufgabe – oder eine „Übererfüllung“ wie es Philipp Kaufmann, Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), nennt.

Wegen der enormen Kosten, die teilweise mehr als 100.000 Euro betragen, sind solche Zertifikate eher bei gewerblichen als bei privaten Immobilien ein Thema. Eine Zertifizierung steht dabei nicht einfach nur für das Unterschreiten bestimmter Grenzwerte, sondern ist ein Bewertungssystem, das für diverse Aspekte eines Gebäudes – wie Baustoffe, Energiebedarf oder Innenraumklima – Punkte vergibt. Wenn die erforderlichen Kriterien nicht erfüllt werden, wird das Zertifikat nicht erteilt.

Wer ein Bauvorhaben plant und Wert darauf legt, später eine grüne Immobilie zu besitzen, sollte bereits in den Verträgen rund um die Errichtung des Gebäudes für klare Verhältnisse sorgen, rät Alexander Scheitz, Partner bei e|n|w|c Rechtsanwälte. „Man muss genau regeln, wer was entscheidet, ob der Architekt oder der Generalunternehmer für die Einhaltung der Zertifizierungskriterien verantwortlich ist, diese kontrolliert und schließlich auch dafür haftet“, sagt der Immobilienrechtsexperte. Bleibt dem Gebäude die Zertifizierung versagt, steht aufgrund einer solchen Regelung von vornherein fest, wer für allfällige Schäden einstehen muss, wenn beispielsweise Käufer oder Mieter aus diesem Grund wieder abspringen.

### Oft falsche Erwartungen

Was man als Mieter von einem zertifizierten Gebäude erwarten kann, hängt vom jeweiligen System ab. Trügerisch sei es, jedenfalls mit niedrigen Betriebskosten zu rechnen, warnt Martin Foerster, Rechtsanwalt bei Graf & Pitkowitz. „Grüne Zertifikate haben mehrere Aspekte, die teilweise gar nichts mit dem Nutzer zu tun haben und auch kostenmäßig nichts bringen. Mieter erleben oft eine böse Überraschung, wenn sie sich in einem Green Building einmieten und dann feststellen, dass der Energieverbrauch und die Betriebskosten doch nicht so niedrig sind“, weiß Foerster aus Erfahrung.

Aber nicht immer liegt es nur an solchen Fehleinschätzungen, wenn Erwartungen der Nutzer, aber auch des Eigentümers enttäuscht werden. Gerade der Energieverbrauch hängt stark von der

Art der Nutzung ab. Auch in einem „energieeffizienten“ Haus kann man durch falsches Verhalten viel Energie verschwenden, und das ist grundsätzlich nicht verboten: „Es gibt keine Benutzungsvorschriften für energieeffiziente Gebäude“, hält Robert Rosenberger von der Geschäftsstelle Bau der WKO dazu fest – ein Umstand, den ÖGNI-Präsident Kaufmann bedauert. Die Zertifizierungen gehen allerdings meist Hand in Hand mit Klauseln im Mietvertrag, die sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter Verhaltensregeln vorschreiben.

Gängig ist hier laut Foerster die Verpflichtung des Mieters, keine Maßnahmen zu setzen, die eine Aberkennung des grünen Zertifikats zur Folge haben. „Der Mieter kann etwa verpflichtet werden, ausschließlich umweltschonende Materialien für die Ausstattung der Mieträume zu verwenden“, erläutert Nikolaus Weselik, Rechtsanwalt bei CMS Reich-Rohrwig Hainz. „Hält sich der Mieter nicht daran, hat der Vermieter Unterlassungs- und allenfalls auch Ersatzansprüche.“

### Steueranreize fehlen

Für den Vermieter üblich sind Klauseln, die ihn zu energiesparenden Maßnahmen verpflichten, wobei das oft an einen höheren Mietzins geknüpft wird. Immobilienrechtsexperte Artner mahnt hier zur Vorsicht, vor allem bei Altbauten, denn: „Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gibt es Beschränkungen für die zulässige Mietzinshöhe.“

International haben „grüne“ Klauseln in Mietverträgen bereits Fuß gefasst, hierzulande herrscht diesbezüglich noch Zurückhaltung. Ebenso wie bei den steuerlichen Anreizen für Green Buildings, wie Steuerberaterin Karin Fuhrmann, Partnerin bei TPA Horwath, kritisiert: „Es gibt keine expliziten Förderungen.“ Sie regt an, dass es für energieeffiziente Gebäude eine Prämie geben sollte. Oder die Möglichkeit, einen Teil der Investitionskosten als Steueraufwand geltend machen zu können.

**Impressum:** Fokus Immobilienrecht

Redaktion: Dr. Christine Kary, T 01/51414-274  
E-Mail: christine.kary@diepresse.com  
Anzeigen: Robert Kampfer, DW -263  
E-Mail: robert.kampfer@diepresse.com