

Green Leases – Grüne Mietverträge

Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche hiess bisher vor allem nachhaltiges Bauen, Reduktion fossiler Brennstoffe und Etablierung einer Kreislaufwirtschaft. Nun steigt das Bewusstsein, dass auch eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien sichergestellt werden soll.

Dr. Sibylle Schnyder
Fachanwältin SAV
Bau- und Immobilien-
recht, CMS von Erlach
Partners AG



Es gibt keinen universell anwendbaren grünen Mietvertrag, der auf jeden Mieter und jedes Mietobjekt passt. Vielmehr müssen grüne Mietverträge auf den jeweiligen Einzelfall zugeschnitten werden und den Bedürfnissen der Parteien und des jeweiligen Mietobjekts gerecht werden. Es ist allerdings zu erwarten, dass sich in der Praxis mit der Zeit bestimmte «Standard»-Klauseln herauskristallisieren werden.

Mietrechtliche Zulässigkeit

Die Parteien haben relativ viel Freiheit bei der Vereinbarung von grünen Mietvertragsklauseln. Verpflichtungen des Mieters in Bezug auf Nachhaltigkeit sind insoweit zulässig, als sie sich unmittelbar auf den Gebrauch des Mietobjekts beziehen. Problematisch wäre es demgegenüber, wenn der Vermieter dem Mieter Verhaltensvorschriften macht, die nichts mit dem Gebrauch des Mietobjekts zu tun haben. Zum Beispiel, wenn das Mobilitätsverhalten der Nutzenden in der Freizeit geregelt würde.

Ein grüner Mietvertrag enthält Klauseln zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts. Mieter und Vermieter verpflichten sich damit gegenseitig, natürliche Ressourcen und Energie in Bezug auf das Mietobjekt zu schonen.

Weder in der Schweiz noch im Ausland existiert eine gesetzliche Definition für grüne Mietverträge. Während es im Ausland (z.B. Deutschland) bereits Branchenstandards gibt, müssen sich solche in der Schweiz erst noch herausbilden.

Folgende Themen werden typischerweise in einem grünen Mietvertrag geregelt:

- nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb
- Reduktion von Abfällen, Verbrauch und Emissionen
- nachhaltige Durchführung von Instandhaltung und Instandsetzung sowie weiteren baulichen Massnahmen.

«Grüne» Klauseln können sich im Mietvertragsdokument selber befinden oder aber in einem speziellen Anhang zum Mietvertrag. Letzteres hat praktische Vorteile, da ein Anhang einfacher objektspezifisch angepasst werden kann als ein Standardmietvertrag, den grössere Immobilieneigentümer oder Verwaltungen aus praktischen und logistischen Überlegungen möglichst einheitlich verwenden möchten.



Grüne Mietvertragsklauseln sind zunehmend bei neuen Mietvertragsabschlüssen ein Thema. Allerdings ist auch denkbar, dass die Parteien in einem laufenden Mietverhältnis neue Bestimmungen zur Nachhaltigkeit vereinbaren wollen. Dies geschieht am besten in Form eines einvernehmlich verhandelten Nachtrags zum Mietvertrag. Wenn der Vermieter dem Mieter in einem laufenden Mietverhältnis von sich aus neue Verpflichtungen auferlegen will, handelt es sich um eine sog. einseitige Vertragsänderung. Diese kann nur auf einen Kündigungstermin hin mitgeteilt werden und muss mittels amtlich genehmigten Formulars erfolgen.

Beim Aufsetzen von Green Lease-Klauseln stellt sich die Frage ob die Parteien strikte einzuhaltende Vorgaben vereinbaren wollen oder sich zu eher «soften» Bestimmungen verpflichten, welche von den Parteien lediglich ein «Bemühen» erfordern. Denkbar ist es auch, Anreizsysteme vorzusehen, z.B. einen Bonus für einen sehr energieeffizienten Mieter.

Beispiele für «grüne» Klauseln

Es gibt eine Vielzahl von Themen, die in Bezug auf eine nachhaltige Nutzung geregelt werden können, z.B. sparsamer Umgang mit Wasser, Verwendung von erneuerbarer Energie, Verwendung von energieeffizienten Leuchtmitteln und Geräten oder die Förderung von umweltfreundlicher Mobilität der Nutzer des Mietobjekts etc. Auch das Gebäudemanagement bietet viele Ansatzpunkte für umweltverträgliche Abreden, z.B. betreffend Reinigung, Abfalltrennung und -reduktion, Verteilschlüssel Nebenkosten (möglichst verbrauchsabhängig) etc. Schliesslich gehören auch nachhaltige Vorgaben an bauliche Massnahmen (Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerungen sowie Mieterausbauten) zu einem Green Lease.

Damit Vermieter und Mieter ihre Nachhaltigkeit monitoren können, enthalten Green Leases Regelungen zur Datenerhebung und zum Austausch von Nachhaltigkeitsinformationen. Diese umfassen u.a. den Energie- und Wasserverbrauch, das Abfallaufkommen und weitere nachhaltigkeitsrelevante Themen.

Fazit

Ein grüner Mietvertrag macht nur dann Sinn, wenn auch das Gebäude selbst gewissen Nachhaltigkeitsanforderungen genügt. Grüne Mietverträge sind ein Instrument für Vermieter und Mieter im Rahmen ihrer jeweiligen Nachhaltigkeitsstrategie und bieten im Idealfall Potenzial für konkrete Kosteneinsparungen. Durch die Einführung grüner Mietverträge können sich die Parteien überdies bereits jetzt auf allfällige künftige gesetzliche Anforderungen zum Klimaschutz bei der Nutzung und Bewirtschaftung von Gebäuden vorbereiten.