



GRÜNE PROPERTY MANAGEMENT-VERTRÄGE

Regelungs- und Handlungsempfehlungen
für eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRÜNES PROPERTY MANAGEMENT – ZWISCHEN VERTRAG, ZERTIFIZIERUNG UND LEISTUNG	04
<hr/>	
2. HINTERGRÜNDE UND ZIELSETZUNGEN	06
2.1 Bedeutung von Gebäudezertifikaten	06
2.2 Zertifikate der zweiten Generation	07
2.3 Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung schließt die Lücke.....	07
2.4 Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäudebewirtschaftung.....	08
2.5 Regelungs- und Handlungsempfehlungen.....	09
<hr/>	
3. REGELUNGSEMPFEHLUNGEN	11
3.1 Vorbemerkung des Grünen Property Management-Vertrags.....	12
3.2 Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung	13
3.3 Auszeichnung für Property Management-Leistungen.....	14
3.4 Bereitstellung, Verarbeitung und Löschung von Daten	19
3.5 Nachhaltige Nutzung durch Mieter	22

3.6	Nutzerhandbuch	29
3.7	Nachhaltigkeitsausschuss.....	30
3.8	Schadensersatz und Vertragsstrafe.....	31
3.9	Ausrichtung des Vertrags an zukünftige Zertifizierungssysteme	32
3.9.1	Zukünftige Zertifizierung der Property Management-Leistungen	33
3.9.2	Zukünftige Zertifizierung von Mietverträgen.....	35
<hr/>		
4.	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN.....	37
4.1	Instandhaltung.....	38
4.2	Messung und Steuerung	40
4.3	Umweltschutz und Sicherheit.....	41
4.4	Beschaffung und bauliche Maßnahmen.....	42
4.5	Mieterbindung.....	43
<hr/>		
5.	AUSBLICK	47





I. GRÜNES PROPERTY MANAGEMENT – ZWISCHEN VERTRAG, ZERTIFIZIERUNG UND LEISTUNG


Gebäudezertifikate sind ein wichtiger Faktor, um die Nachhaltigkeit von Neubauten zu bewerten. In den vergangenen Jahren wurden die Zertifizierungssysteme weiterentwickelt, so dass jetzt auch Bestandsobjekte bewertet werden können. Die zweite Generation der Zertifizierungssysteme prüft unter anderem die Nachhaltigkeitskriterien der Gebäudebewirtschaftung. Allerdings bleibt diese Prüfung aus zwei Gründen lückenhaft. Die Systeme liefern keine Vorschläge dafür, wie die Vertragsklauseln, die einer nachhaltigen Bewirtschaftung zugrunde liegen, gestaltet werden sollen. Zudem fehlen Empfehlungen, welche Leistungen in welcher Form zu erbringen sind.

Um diese Lücken zu schließen, bildeten

- der internationale Immobilienberater **Cushman & Wakefield**,
- die deutsche Trägergesellschaft des BREEAM-Zertifizierungssystems (Deutsches Privates Institut für Nachhaltige Immobilienwirtschaft; kurz **DIFNI** genannt) und
- die internationale Wirtschaftskanzlei **DLA Piper**

Ende 2012 die interdisziplinäre Arbeitsgruppe nachhaltige Gebäudebewirtschaftung („**Arbeitsgruppe**“).

Ziel dieser **Arbeitsgruppe** war es, umfassende Empfehlungen im Hinblick auf Nachhaltigkeit im Bereich der Gebäudebewirtschaftung zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang werden die Begriffe „nachhaltige Gebäudebewirtschaftung“ und „grünes Property Management“ synonym verwendet und in Anlehnung an den derzeit in der 3. Auflage vorliegenden Nachhaltigkeitsleitfaden des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V.



(Stand März 2013) verstanden. Aspekte der Umweltfreundlichkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Sozialverträglichkeit finden möglichst in gleichem Maße Eingang. Das Ergebnis ist ein Katalog aus Regelungs- und Handlungsempfehlungen, der seit Mitte 2013 vorliegt und in dieser Broschüre auszugsweise vorgestellt wird.

Die erarbeiteten Empfehlungen umfassen die grundlegenden Bausteine einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung:

- **RECHT:** juristisch geprüfte Grüne Property Management-Vertragsvorlagen,
- **METHODE:** ein auf Zertifizierung ausgerichtetes Konzept und
- **INHALT:** differenzierte und eindeutig formulierte Leistungsverzeichnisse.

Diese Broschüre fasst die Arbeitsergebnisse der Expertengruppe zusammen. Sie bietet neben einer allgemeinen Einleitung zu Hintergründen und Zielsetzungen exemplarische Regelungs- und Handlungsempfehlungen, mit denen eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung umgesetzt und langfristig aufrechterhalten werden kann.



2. HINTERGRÜNDE UND ZIELSETZUNGEN

2.1 BEDEUTUNG VON GEBÄUDEZERTIFIKATEN

Die Immobilienwirtschaft steht im Bereich der Nachhaltigkeit vor großen Herausforderungen. Sie ist wegen ihrer Ressourcenintensität und ihren direkten gesellschaftlichen Wirkungen gefordert, nachhaltige Lösungen zu entwickeln. Nachhaltigkeit im Sinne des zuvor genannten Verständnisses ist ein komplexes Konzept, das auf die Besonderheiten der Branche, ihre Produkte und Akteure auszurichten ist.

Immobilienwirtschaftliches Handeln basiert auf Einzelfallbetrachtungen (Lage, Finanzierung, Laufzeiten, Ausstattung etc.), die es erschweren, branchenweite Standards zu etablieren. Ohne diese bleiben jedoch zahlreiche Potentiale der Nachhaltigkeit unberücksichtigt.

Die Branche hat auf dieses Manko reagiert, indem sie Gebäudezertifikate entwickelt hat. Damit lässt sich die Nachhaltigkeitsperformance von Neubauten seit einigen Jahren standardisiert bewerten. Zertifizierte Gebäude werden mit einem Qualitätssiegel ausgezeichnet. Europaweit wurden seither mehrere Tausend Qualitätssiegel verliehen, so dass sich die Zertifizierung – zumindest in zentralen Lagen – als Marktstandard im Gewerbeneubau etablieren konnte. Nachhaltigkeitsqualitäten sind heute Teil der Wertschöpfung von Gebäuden.

Beim Thema Zertifikat ist derzeit im Markt auch eine gewisse Skepsis zu beobachten. Teilweise wird der Mehrwert aufgrund zahlreicher kostspieliger Systeme mit teils sehr unterschiedlichen Anforderungen kritisch hinterfragt. Solche Systeme sind jedoch in Ermangelung zwingender gesetzlicher Vorgaben und anderer geeigneter Systeme die einzigen verlässlichen Mittel, bei komplexen Sachverhalten Transparenz, Vergleichbarkeit und Qualitätssicherung zu gewährleisten. Ohne die Prüfung und Auszeichnung eines unabhängigen Dritten – beispielsweise der Trägergesellschaft eines Zertifizierungssystems – wäre dies in den umfassenden Bereichen der Gebäudeerrichtung und -bewirtschaftung nicht möglich.



2.2 ZERTIFIKATE DER ZWEITEN GENERATION

Obwohl die Zertifizierung von Planungs- und Bauleistung im Rahmen von Neu- sowie Aus- und Umbaumaßnahmen bereits ein entscheidender Schritt ist, ist sie für sich allein genommen unzureichend, da sie nur Neubauten umfasst. Erst wenn in die Zertifizierung auch die Bestandsobjekte eingebunden werden, lässt sich das Nachhaltigkeitspotential der Immobilienwirtschaft weiter erschließen. Dem trägt die zweite Generation von Zertifikaten für Bestandsobjekte Rechnung, welche seit etwa Mitte 2012 in Deutschland erteilt werden.

Neben der individuellen Bewertung der Nachhaltigkeitsperformance von Flächen steht bei der Zertifizierung von Bestandsobjekten regelmäßig die Bewertung nachhaltiger Bewirtschaftungsqualitäten im Fokus. Die Zertifizierung erfolgt regelmäßig nach einer international anerkannten Methodik, so dass sich die Betreiberkonzepte und die Qualität des Objektmanagements länderübergreifend vergleichen lassen.

2.3 NACHHALTIGE GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG SCHLIEßT DIE LÜCKE

Das Property Management nimmt im Bereich der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung eine zentrale Stellung ein, da ihm aufgrund der koordinierenden Funktion zwischen Eigentümer, Betreiber und Nutzer eine Schlüsselposition zukommt.

Zur Erhöhung der Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden übernimmt das Property Management eine geordnete Qualitätssicherung in den Bereichen technischer und kaufmännischer Gebäudebewirtschaftung. In Anbetracht der Fortentwicklung internationaler Standards im Bereich der Gebäudezertifikate, welche sich im Bereich der Gebäudebewirtschaftung widerspiegeln, sollten diese Aufgaben über die klassische Controlling-Funktion des Property Managements hinausgehen. Zudem sind international anerkannte Nachhaltigkeitsanforderungen einzubeziehen.

Hierbei sind die drei Aspekte der Nachhaltigkeit, nämlich Umweltfreundlichkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit möglichst gleichermaßen zu berücksichtigen. Denn nur so kann eine kosteneffiziente und langfristig ausgerichtete Gebäudebewirtschaftung erreicht werden, die unabhängig vom Nachhaltigkeitsstandard des Baukörpers ist.

2.4 ZERTIFIZIERUNGSSYSTEME FÜR NACHHALTIGE GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Wie im Bereich der Gebäudezertifikate sind die Leistungen zur Erreichung einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung durch eine unabhängige Trägergesellschaft zu prüfen. Nur so lassen sich Transparenz, Vergleichbarkeit und Qualitätssicherung sicherstellen. Dies gilt umso mehr, als die Qualität von Property Management-Leistungen zwischen den einzelnen Anbietern erheblich variiert.

Die Überprüfung von Property Management-Leistungen unterliegt anderen Kriterien als die Überprüfung von Gebäudeeigenschaften nach der Neuerrichtung oder einer Sanierung. So müssen insbesondere Anforderungen für Leistungspflichten anders definiert werden und es sind andere Nachweise für eine regelmäßige und qualitative Leistungserbringung notwendig.

Ein Zertifizierungssystem, welches die Property Management-Leistungen selbst bewertet und bei Erfüllung bestimmter Anforderungen dem jeweiligen Anbieter der Leistungen – und nicht dem Gebäude – ein Zertifikat erteilt, gibt es bislang auf dem deutschen Markt nicht. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass Anbieter von Property Management-Leistungen ihre Leistungen im Rahmen eines bestehenden Gebäudezertifizierungssystems bewerten lassen und dafür eine Auszeichnung erhalten. Hierbei wird seitens der Trägergesellschaft des jeweiligen Zertifizierungssystems geprüft, ob die vom Property Management angebotenen Leistungen die Anforderungen an die Bewirtschaftung des Gebäudezertifizierungssystems widerspiegeln. Ist das der Fall, erhält der Anbieter dieser Leistungen und nicht das

ARBEITSGRUPPE NACHHALTIGE GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Seit Ende 2012

1. Entwicklung „Badge of Recognition“
2. Erarbeitung Regelungs- und Handlungsempfehlungen

PILOTPHASE

Okt. 2013 bis Okt. 2014

Erprobung „Badge of Recognition“

ZIEL

Frühjahr 2015

Einführung Zertifizierungssystem für Property Management-Leistungen




Gebäude, für das die Leistungen erbracht werden, die Auszeichnung. Diese kann die spätere Erteilung eines Gebäudezertifikats erheblich erleichtern.

Ein Beispiel für eine solche Auszeichnung ist das sogenannte „*Badge of Recognition*“, das seitens DIFNI in Anlehnung an das BREEAM DE Bestandszertifikat Anbietern von nachhaltigen Property Management-Leistungen unabhängig vom Nachhaltigkeitsgrad der jeweiligen Baukörper erteilt wird. Dieses Auszeichnungssystem stellt ein weiteres Ergebnis der **Arbeitsgruppe** dar und wurde durch eine Umwandlung der Anforderungen, die das BREEAM DE Bestandszertifikat in Teil 2 an die Gebäudebewirtschaftung stellt, entwickelt. Im Anschluss an die Pilotphase dieses Systems plant die **Arbeitsgruppe** eine Weiterentwicklung dieses Auszeichnungssystems in Gestalt eines eigenen Zertifizierungssystems für Property Management-Leistungen nach dem BREEAM-Zertifizierungssystem. Auch dieses System wird unabhängig von den sonstigen Nachhaltigkeitseigenschaften des Gebäudes, das heißt insbesondere des Baukörpers und des Verhaltens der Nutzer, sein und nur Leistungen des Property Managements selbst bewerten.

Der Vollständigkeit halber sei hier zudem noch erwähnt, dass die **Arbeitsgruppe** auch ein parallel dazu bestehendes Zertifizierungssystem für das Verhalten der Nutzer, insbesondere von Mietern, für wahrscheinlich hält. Auch wenn alle Systeme ineinander übergreifen, ist es besonders wichtig, dass sie weitestgehend voneinander unabhängig gestaltet und ohne das jeweils andere System Anwendung finden. Nur so kann schrittweise die Nachhaltigkeitsperformance in der Immobilienwirtschaft insgesamt erhöht werden und bleibt nicht auf einige wenige Premiumobjekte beschränkt.

2.5 REGELUNGS- UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Der Bereich der Nachhaltigkeit ist in der Immobilienwirtschaft sehr komplex und verändert sich fortlaufend. Dies gilt auch für den Bereich der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung, welche aufgrund eines stetigen Kostendrucks und hoher Fluktuationen großen Herausforderungen gegenüber steht. In dieser Broschüre werden die nach Ansicht der **Arbeitsgruppe** derzeit relevanten Punkte behandelt, die zur Erreichung einer umweltfreundlichen und kosteneffizienten Gebäudebewirtschaftung, welche auch soziale Aspekte berücksichtigt, notwendig sind.



Auch wenn diese Regelungs- und Handlungsempfehlungen in Anlehnung an Teil 2 des BREEAM-Zertifizierungssystems für Bestandsgebäude entwickelt wurden, sind sie bewusst offen formuliert. Sie sind auch im Zusammenhang mit anderen Zertifizierungssystemen oder ohne eine derzeitige beziehungsweise angestrebte Zertifizierung denkbar. Letztlich sind die Regelungs- und Handlungsempfehlungen keineswegs auf Premiumobjekte beschränkt, sondern sollen unabhängig vom jeweiligen Gebäudezustand eine möglichst nachhaltige Gebäudebewirtschaftung erreichen.

Diese Broschüre richtet sich insbesondere an Eigentümer, Asset- und Property Manager sowie Erbringer von sogenannten Betreiberleistungen. Sie liefert einen Leitfaden für die Vertragsgestaltung (**RECHT**), mit der Möglichkeit einer derzeitigen oder zukünftigen Zertifizierung (**METHODE**), sowie Empfehlungen für die Entwicklung und Umsetzung von Leistungsverzeichnissen (**INHALT**).



3. REGELUNGSEMPFEHLUNGEN

Der grüne Property Management-Vertrag ist regelmäßig ein Standardvertrag, der um einzelne Regelungen zur Erreichung einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung erweitert wird („**Grüner Property Management-Vertrag**“). Bei den nachfolgenden Regelungsempfehlungen handelt es sich um einzelne Vertragsklauseln, die sich nicht als unveränderlicher Katalog verstehen, der insgesamt umzusetzen ist. Vielmehr handelt es sich um eine Übersicht einzelner Beispielregelungen mit dem Ziel der Nachhaltigkeit. Den Vertragsparteien bleibt es überlassen, in welchem Umfang und in welcher Gestalt sie einzelne Klauseln vereinbaren. Änderungen können erforderlich sein, um den **Grünen Property Management-Vertrag** den Eigenschaften des Objekts und den Interessen der Vertragsparteien anzupassen.

Gebäudezertifikate und Zertifizierungssysteme für Property Management-Leistungen stellen einen erheblichen Mehrwert dar. Die in den Kapiteln 3.1, 3.3 und 3.9 vorgestellten Regelungsempfehlungen sind teilweise hierauf ausgerichtet. Die übrigen Regelungsempfehlungen können aber auch dann vereinbart werden, wenn die Parteien eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung unabhängig von derzeitigen oder zukünftigen Zertifikaten anstreben.

Weitergehende Details der Property Management-Leistungen werden im Leistungsverzeichnis geregelt, welches dem **Grünen Property Management-Vertrag** als Anlage beigefügt wird. Die vorangehenden Vertragsregelungen legen den Rahmen fest, innerhalb dessen das Leistungsverzeichnis Anwendung finden soll. Während sich die in diesem Kapitel 3 vorgestellten Regelungsempfehlungen auf den Vertragstextteil des **Grünen Property Management-Vertrags** beziehen, sind die in dem nachfolgenden Kapitel 4 dargestellten Handlungsempfehlungen auf Gestaltung von Leistungsverzeichnissen mit dem Ziel einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung ausgerichtet.

Wie immer, wenn Vertragsklauseln verwendet werden, die für mehrere Vertragspartner bestimmt sind und die nicht mit der anderen Partei individualvertraglich vereinbart wurden, ist zu beachten, dass diese einer erhöhten Wirksamkeitskontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen gem. §§ 305 ff. BGB unterliegen. Auch bei der Gestaltung von Property Management-Verträgen mit dem Ziel nachhaltiger Gebäudebewirtschaftung ist darauf zu achten, dass klar formulierte Regelungen verwendet werden, die nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders der Klauseln führen.



3.1 VORBEMERKUNG DES GRÜNEN PROPERTY MANAGEMENT-VERTRAGS

Die nachfolgenden Regelungsempfehlungen verwenden die bei der Vertragsgestaltung übliche Definitionsweise, welche sich aus der der nachfolgenden Regelungsempfehlung I ergibt. Neben Definitionen der Vertragsparteien und der zu bewirtschaftenden Immobilie können hier weiterhin Informationen zu Instandhaltungszustand, Art der Nutzung und etwaigen Zertifikaten und sonstigen Auszeichnungen, wie beispielsweise dem in Kapitel I vorgestellten „Badge of Recognition“, aufgenommen werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG I:

„VORBEMERKUNG

Der [Name der Partei, welche die Property Management-Leistungen in Auftrag gibt] („**Auftraggeber**“) ist Eigentümer der Immobilie mit der Anschrift [♦] („**Objekt**“). Für das im Jahr [♦] errichtete Objekt wurde am [♦] ein [Bezeichnung des einschlägigen Zertifikats] mit [Bezeichnung der einschlägigen Zertifikatsklasse (z.B. drei Punkten)] ausgestellt. Das Objekt befindet sich in einem [♦] Instandhaltungszustand und wird als [♦] genutzt. Der [Name des Anbieters der Property Management-Leistungen] („**Auftragnehmer**“) wird mit der Bewirtschaftung des Objekts beauftragt.

(Optional bei einer Auszeichnung des Property Managements)

Der Auftragnehmer hat für die von ihm angebotenen Leistungen von [Name der jeweiligen Trägergesellschaft] eine Auszeichnung erhalten. Diese ausgezeichneten Leistungen sind Bestandteil des nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungskatalogs.

Dies VORAUSGESCHICKT vereinbaren die Parteien Folgendes:“

3.2 NACHHALTIGE GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG

Es bietet sich an, an die Vorbemerkung des Vertrags direkt eine einleitende Programmklausel anzuschließen. Bei einer solchen Klausel handelt es sich um eine Absichtserklärung der Parteien. Sie hat insofern eine wichtige Bedeutung, als sie das gemeinsame Parteiverständnis des Begriffs der „nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung“ definiert und den Maßstab festlegt, nach dem die nachfolgenden Regelungen des **Grünen Property Management-Vertrags** einschließlich des Leistungsverzeichnisses auszulegen sind:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 2:

*„Die Parteien beabsichtigen, dieses Vertragsverhältnis an möglichst nachhaltigen Kriterien auszurichten. Hierbei sollen ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte in gleichem Maße berücksichtigt werden („**Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung**“). Insbesondere werden sie mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umgehen, regelmäßig konstruktiv zusammenarbeiten und auch innovative Wege zur Erreichung höherer Nachhaltigkeitsstandards in Erwägung ziehen. Hierbei werden sie das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und sich um die größtmögliche Einbeziehung der Nutzer des Objekts bemühen.“*

Eine gesetzliche Definition des Begriffs der Nachhaltigkeit gibt es bislang nicht. Prägend für das derzeit vorherrschende Verständnis von Nachhaltigkeit ist nach Ansicht dieser **Arbeitsgruppe** der Nachhaltigkeitsleitfaden des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V., welcher derzeit in der 3. Auflage, Stand März 2013, vorliegt. Danach sollen Aspekte der Umweltfreundlichkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Sozialverträglichkeit zum Tragen kommen. Auch die hier vorgestellten Regelungsempfehlungen mit dem Ziel einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung sind daran ausgerichtet.

3.3 AUSZEICHNUNG FÜR PROPERTY MANAGEMENT-LEISTUNGEN


In Abwesenheit eines Zertifizierungssystems für Property Management-Leistungen besteht – wie zuvor in Kapitel 2.4 erläutert – die Möglichkeit Property Management-Leistungen in Anlehnung an Gebäudezertifizierungssysteme auszeichnen zu lassen. Sofern das Property Management seine Leistungen entsprechend hat auszeichnen lassen, sollte dies im **Grünen Property Management-Vertrag** berücksichtigt werden.

Die nachfolgenden Regelungsempfehlungen befassen sich mit der Einbeziehung dieser ausgezeichneten Leistungen und den daraus resultierenden Rechten und Pflichten der Parteien.

Obwohl diese Regelungsempfehlungen auf alle gängigen Auszeichnungsmodelle auf dem deutschen Markt Anwendung finden, wird hier in Anlehnung an das BREEAM-System die Bezeichnung „*Badge of Recognition*“ verwendet. Bei anderen Zertifizierungssystemen sind Auszeichnungen von Property Management-Leistungen grundsätzlich denkbar, im deutschen Markt bislang aber noch nicht etabliert.

REGELUNGSEMPFEHLUNG 3:


„Der Auftragnehmer erbringt die in dem als **Anlage** [◆] hier beigefügten Leistungsverzeichnis genannten Leistungen („**Nachhaltige Property Management-Leistungen**“).“



Neben der Einbeziehung des ausgezeichneten Leistungskatalogs sollten die Parteien die aufgrund der Auszeichnung bestehenden Nutzungsrechte insbesondere an den damit zusammenhängenden Logos, Marken und geschützten Titeln klarstellen:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 4a):

*„Der Auftragnehmer hat die Nachhaltigen Property Management-Leistungen von [♦] („Trägersgesellschaft“) bewerten lassen und dafür eine Auszeichnung („**Badge of Recognition**“) in [gegebenenfalls Benennung einer Auszeichnungsklasse] erhalten. Diese berechtigt den Auftragnehmer bei der Erbringung Nachhaltiger Property Management-Leistungen zur Verwendung der Wortmarke „[♦]“ („**Wortmarke**“) sowie des in **Anlage** [♦] abgebildeten Siegels („**Siegel**“).“*



Neben dem Property Management wird auch regelmäßig der Eigentümer der Immobilie, für die die ausgezeichneten Leistungen erbracht werden, ein Interesse an der Vermarktung der Auszeichnung haben. Im Vertrag zwischen dem Property Management und der jeweiligen Trägergesellschaft ist daher darauf zu achten, dass dem Eigentümer seitens des Property Managements entsprechende Befugnisse eingeräumt werden können. Dies behandelt folgende Regelungsempfehlung:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 4b):

„Das Badge of Recognition umfasst auch die Befugnis des Auftragnehmers, Vertragspartnern von Verträgen, die Nachhaltige Property Management-Leistungen verbindlich vereinbaren, das Recht zur Verwendung der Wortmarke und des Siegels jeweils in Verbindung mit der Nennung des Auftragnehmers einzuräumen.


Der Auftragnehmer gestattet dem Auftraggeber die Verwendung von Wortmarke und Siegel dergestalt, dass die Verwendung von Wortmarke und Siegel im Zusammenhang mit der Nennung des Auftragnehmers erfolgt und dies wörtlich oder aber aus den Umständen erkennbar ist.

*Eine entsprechende Erklärung der Trägergesellschaft ist hier aus Klarstellungsgründen als **Anlage** [♦] beigegefügt.“*

Die folgende Regelungsempfehlung regelt weiter die Pflichten der Vertragsparteien in Bezug auf die ausgezeichneten Leistungen:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 5:

„Im Rahmen ihrer jeweiligen Verpflichtungen nach diesem Property Management-Vertrag haben die Parteien jeweils alles Notwendige dafür zu tun, dass die Nachhaltigen Property Management-Leistungen vollumfänglich erbracht werden, um eine Beibehaltung sämtlicher Voraussetzungen für die Erteilung des Badge of Recognition während der Laufzeit dieses Property Management-Vertrags sicherzustellen.“



Der Bereich der Gebäudezertifikate und damit auch der sonstigen Auszeichnungen, welche an Gebäudezertifizierungssysteme angelehnt sind, befindet sich – insbesondere infolge technischen Fortschritts und sich verschärfender gesetzlicher Regelungen – im stetigen Wandel. Es ist daher zu erwarten, dass für eine wiederholte Auszeichnungserteilung von Property Management-Leistungen zukünftig strengere Anforderungen zu erfüllen sind. Daher empfiehlt es sich, im Vertrag zu regeln, ob das Vertragsverhältnis an strengere Anforderungen der Trägergesellschaft angepasst werden soll. Folgende Gestaltungsvarianten sind denkbar:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 5a):


(Statische Variante – Anpassung des Vertragsverhältnisses an zukünftige strengere Anforderungen nicht gewünscht)

„Die Parteien sind jedoch nicht verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um etwaige künftige (insbesondere strengere) Voraussetzungen zu erfüllen, deren Vorliegen in Zukunft für die Neuerteilung des Badge of Recognition durch die Trägergesellschaft erforderlich sein könnte.“

REGELUNGSEMPFEHLUNG 5b):

(Dynamische Variante – Anpassung des Vertragsverhältnisses an zukünftige strengere Anforderungen gewünscht)


„Die Parteien sind verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um etwaige künftige (insbesondere strengere) Voraussetzungen zu erfüllen, deren Vorliegen in Zukunft für die Neuerteilung des Badge of Recognition in [gegebenenfalls Benennung einer Auszeichnungsklasse] durch die Trägergesellschaft erforderlich sein könnte. Diese Verpflichtung gilt nicht, soweit dies der jeweiligen Partei wirtschaftlich unzumutbar ist. Im Übrigen gilt diese Verpflichtung nur für den Zeitraum von [♦] Jahren nach Abschluss des Property Management-Vertrags. Nach Ablauf dieses Zeitraums werden die Parteien über diese Regelung neu verhandeln.“



Die Parteien können weiterhin vereinbaren, dass schuldhaftes Handeln einer Partei, welches zu einem Wegfall der Auszeichnungsvoraussetzungen und damit zu einer Aberkennung der Auszeichnung des Property Managements führt, ein außerordentliches Kündigungsrecht für die jeweils andere Partei begründet:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 6:

„Die Parteien vereinbaren, dass ein wichtiger Grund zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung dieses Property Management-Vertrags insbesondere auch dann vorliegt, wenn schuldhafte Handlungen oder Unterlassungen der anderen Partei dazu führen, dass die Nachhaltigen Property Management-Leistungen vom Auftragnehmer nicht mehr ganz oder teilweise erbracht werden beziehungsweise erbracht werden können und das Badge of Recognition seitens der Trägergesellschaft daraufhin aberkannt oder nicht erneut erteilt wird. Ein Kündigungsrecht besteht in diesem Fall jedoch nur, wenn die kündigende Partei der anderen Partei erfolglos eine angemessene Frist zur Unterlassung beziehungsweise Vornahme der zur Kündigung berechtigenden Handlung bestimmt hat.“



In dem Vertrag, der die Auszeichnungsanforderungen festlegt, behält sich die Trägergesellschaft regelmäßig einen Auskunftsanspruch gegen eine entsprechende Geheimhaltungsverpflichtung vor. Danach ist das Property Management verpflichtet, der Trägergesellschaft den Abschluss von Property Management-Verträgen mitzuteilen, welche die ausgezeichneten Leistungen verbindlich vereinbaren. Diese Auskunftspflicht sollte sich zur Vermeidung von Verletzungen von Verschwiegenheitsverpflichtungen im Grünen Property Management-Vertrag widerspiegeln:


REGELUNGSEMPFEHLUNG 7:

„Der Auftraggeber entbindet den Auftragnehmer von der Verpflichtung zur Geheimhaltung gegenüber der Trägergesellschaft insofern, als dass der Auftragnehmer befugt ist, der Trägergesellschaft den Abschluss dieses Property Management-Vertrags, Namen und Anschrift des Auftraggebers und des Objekts sowie die Regelung dieses Vertrags, mit der die Nachhaltigen Property Management-Leistungen vereinbart werden, bekanntzugeben. Sofern noch keine entsprechende Verpflichtung der Trägergesellschaft nach dem zugrunde liegenden Vertragsverhältnis besteht, wird der Auftragnehmer die Trägergesellschaft im Vorhinein zur Geheimhaltung dieser Daten schriftlich verpflichten.“

3.4 BEREITSTELLUNG, VERARBEITUNG UND LÖSCHUNG VON DATEN

Die Erhebung, Speicherung und Auswertung von Daten spielt bei der Bewirtschaftung von Immobilien eine große Rolle. Das Property Management ist hierbei die zentrale Stelle, die alle Informationen sammelt, auswertet und auf dieser Grundlage Strategien der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung entwickelt. Im Idealfall hat das Property Management Zugriff auf sämtliche Gebäudedaten unter Einschluss von Daten, die bei früheren Property Management-Unternehmen, dem Facility Management und sonstigen Erbringern von Leistungen im Zusammenhang mit der Gebäudebewirtschaftung sowie beim Nutzer vorhanden sind.

Eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung, im Sinne des gemeinsam definierten Parteiverständnisses nach Regelungsempfehlung 2 kann durch das Property Management nur geleistet werden, wenn ein größtmöglicher Zugriff auf diese Daten sichergestellt ist.




Auch wenn diesbezügliche Mitwirkungspflichten des Eigentümers (insbesondere Pflichten zur Übergabe vorhandener Daten) regelmäßig auch ohne ausdrückliche Vertragsregelungen bestehen, bietet sich die Aufnahme der folgenden Regelungsempfehlung aus Klarstellungsgründen an:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 8:

*„Der Auftraggeber wird während der Laufzeit dieses Property Management-Vertrags den Auftragnehmer im erforderlichen Umfang bei der Herbeiführung der Leistungen nach diesem Vertrag unterstützen. Insbesondere wird er dem Auftragnehmer sämtliche für die Erfüllung des Leistungsverzeichnisses gemäß **Anlage** [♦] erforderlichen Informationen, Unterlagen, Verträge (insbesondere Miet-, Wartungs- und Versorgungsverträge) und Dokumente („**Daten**“) in geeigneter Form (soweit vorhanden elektronisch) innerhalb von [♦] Monaten nach Vertragsschluss zur Verfügung stellen. Daten, welche der Auftraggeber nach Vertragsschluss erhält, wird er dem Auftragnehmer unverzüglich zur Verfügung stellen.*

Zu diesen Daten zählen insbesondere Verbrauchsdaten, Energieausweise und sonstige Objektdaten, die von sämtlichen Erbringern von Dienst- oder Werkleistungen im Zusammenhang mit der Nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung in der Vergangenheit erhoben wurden oder zukünftig erhoben werden. Gleiches gilt für Daten, die im Zusammenhang mit der Nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung stehen und bei früheren und derzeitigen Nutzern des Objekts vorhanden sind, sofern der Auftraggeber hierauf nach den jeweiligen Mietverträgen Zugriff hat.“



Weiterhin empfiehlt es sich zu regeln, welche Rechtsfolge gelten soll, wenn dem Property Management die für die Leistungserbringung benötigten Daten nicht zur Verfügung gestellt werden:


REGELUNGSEMPFEHLUNG 9:

„Übermittelt der Auftraggeber die Daten auch innerhalb einer vom Auftragnehmer gesetzten Nachfrist nicht oder nicht in der für die Leistungserbringung benötigten Form, wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber Vorschläge nebst Angeboten zur Neuerstellung der Daten unterbreiten und diese nach Freigabe im Namen und auf Kosten des Auftraggebers beauftragen.“

Der Eigentümer hat ein Interesse daran, dass seitens des Property Managements alle Daten bei Vertragsende in geeigneter Form zeitnah herausgegeben und beim Property Management selbst gelöscht werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 10:

„Der Auftragnehmer wird die ihm zur Verfügung gestellten und die von ihm selbst erhobenen Daten ausschließlich zur Verwendung im Rahmen der Bewirtschaftung des Objekts speichern und analysieren. Nach Beendigung dieses Property Management-Vertrags ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Daten dem Auftraggeber in geeigneter Form herauszugeben und sämtliche Datensätze aus seinem System unwiderruflich zu löschen.“




Bei einem Interesse des Property Managements, nicht nur die Daten einzelner Objekte auszuwerten, sondern objektübergreifende Analysen zu erstellen, kann die folgende Regelungsempfehlung vereinbart werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG II:

„Der Auftragnehmer ist berechtigt, die im Rahmen der Durchführung dieses Vertrags erhaltenen Daten zum Zweck der Gesamtauswertung unterschiedlicher Datensätze verschiedener Immobilien zu verwenden. In diesem Fall verpflichtet sich der Auftragnehmer zu einer vorherigen Anonymisierung der Daten, welche durch endgültige Löschung etwaiger personenbezogener Daten erfolgt. Die anonymisiert gespeicherten Daten werden seitens des Auftragnehmers ausschließlich als Datensätze zur Optimierung der Bewirtschaftungsprozesse von Immobilien genutzt. Der Auftragnehmer verpflichtet sich gegenüber dem Auftraggeber, die anonymisierten Daten nicht mit anderen personenbezogenen Daten des Auftraggebers zusammenzuführen. In diesem Fall findet die Lösungsverpflichtung bei Vertragsende gemäß vorstehendem Absatz [Verweis auf den letzten Satz der Regelungsempfehlung 10] keine Anwendung.“

3.5 NACHHALTIGE NUTZUNG DURCH MIETER

Neben dem Property Management haben die Nutzer, insbesondere Mieter, entscheidenden Einfluss auf die Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden. Daher sollten auch die Mietverträge die Mieter in den Prozess der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung mit einbeziehen und zu einer nachhaltigen Nutzung anhalten. Dies geschieht durch den Abschluss von Mietverträgen, die neben den üblichen Standardklauseln über Regelungen verfügen, die eine nachhaltige Ausstattung, Bewirtschaftung und Nutzung des Objekts erreichen wollen (sogenannte *Grüne Mietverträge*).




Auch wenn die Mieterpflichten in Bezug auf Nachhaltigkeit den jeweiligen Mietverträgen vorbehalten sind, kann im **Grünen Property Management-Vertrag** der Rahmen für den Abschluss von Grünen Mietverträgen festgelegt werden. Hierbei sind viele Gestaltungsvarianten denkbar, welche in den folgenden Regelungsempfehlungen beispielhaft dargestellt werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 12:

*„Neben einer Nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung streben die Parteien die größtmögliche nachhaltige Nutzung durch die Mieter des Objekts entsprechend des in § [Verweis auf Regelungsempfehlung 2] genannten Nachhaltigkeitsverständnisses an („**Nachhaltige Nutzung**“).“*

Denkbar sind verschiedene Abstufungen des mit den Mietern mindestens zu vereinbarenden Nachhaltigkeitsstandards. Gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzungen, damit ein Mietvertrag als „grün“ bezeichnet werden kann, gibt es in Deutschland derzeit nicht, so dass der jeweilige „grüne“ Inhalt dem Willen der Mietvertragsparteien obliegt.



Die nachfolgende Regelungsempfehlung lässt den zu vereinbarenden Nachhaltigkeitsstandard offen und fordert, dass die mit der Vermietung befasste Partei des **Grünen Property Management-Vertrags** sich um den weitgehenden Abschluss „grüner“ Regelungen bemüht. Es ist aus Klarstellungsgründen empfehlenswert, dem **Grünen Property Management-Vertrag** dann einen Katalog mit „grünen“ Musterklauseln als Anlage beizufügen:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 12a):

(„Weiche“ Variante – Bemühen um weitgehenden Abschluss Grüner Mietverträge ist zwar erforderlich, aber auch ausreichend)

*„Die Parteien werden sich um den Abschluss von Mietverträgen bemühen, die Regelungen enthalten, die einer nachhaltigen Ausstattung, Bewirtschaftung und Nutzung des Objekts dienen („Grüne Mietverträge“). In Bezug auf Mietverhältnisse, welche im Zeitpunkt dieses Vertragsschlusses bereits bestehen, streben die Parteien den Abschluss entsprechender schriftformgemäßer Mietvertragsnachträge an („Grüne Mietvertragsnachträge“). Bei der Vereinbarung von Grünen Mietverträgen bzw. Grünen Mietvertragsnachträgen werden sie sich an den hier als **Anlage** [♦] beigefügten Musterklauseln orientieren, welche gegebenenfalls an den jeweiligen Einzelfall – insbesondere unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters und der Eigenschaften des Mietobjekts – anzupassen sind.“*

Demgegenüber enthält die nachfolgende Regelung die Verpflichtung zum Abschluss Grüner Mietverträge. Die Parteien können hierbei die Mindestanzahl der zu vereinbarenden „grünen“ Regelungen oder den Nachhaltigkeitsstandard, der wenigstens erfüllt werden muss, verbindlich festlegen. Dabei laufen die Parteien allerdings derzeit noch Gefahr, dass einzelne Flächen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen vermietbar sind, wenn Mieter den Abschluss „grüner“ Regelungen ablehnen. Daher und zur Vermeidung unwirksamer Allgemeiner Geschäftsbedingungen sollte hier eine Verpflichtung nur innerhalb gewisser Grenzen, beispielsweise nicht bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit und nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums, vereinbart werden. Dies berücksichtigt die folgende Regelungsempfehlung:

REGELUNGSEMPFEHLUNG I2b):

(„Strenge“ Variante – Abschluss Grüner Mietverträge ist innerhalb eines gewissen Zeitraums zwingend vorgeschrieben, sofern dies nicht für eine Partei wirtschaftlich unzumutbar ist)

*„Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss von Mietverträgen, die eine nachhaltige Ausstattung, Bewirtschaftung und Nutzung des Objekts verbindlich festlegen („**Grüne Mietverträge**“). Bei dem Neuabschluss von Mietverträgen werden sie nur solche Verträge vereinbaren, die mindestens über [Mindestanzahl der zu vereinbarenden Regelungen] der hier als **Anlage** [♦] beigefügten Musterklauseln verfügen oder bei denen auf sonstige Weise ein vergleichbarer Nachhaltigkeitsstandard gewährleistet ist. In Bezug auf Mietverhältnisse, welche im Zeitpunkt dieses Vertragsschlusses bereits bestehen, streben die Parteien den Abschluss entsprechender schriftformgemäßer Mietvertragsnachträge an („**Grüne Mietvertragsnachträge**“). Diese Verpflichtung gilt nicht, soweit dies einer Vertragspartei dieses Property Management-Vertrags wirtschaftlich unzumutbar ist. Im Übrigen gilt diese Verpflichtung nur für den Zeitraum von [♦] Jahren nach Abschluss des Property Management-Vertrags. Nach Ablauf dieses Zeitraums werden die Parteien über diese Regelung neu verhandeln.“*

In Ergänzung zur vorstehenden Regelungsempfehlung 12b) ist denkbar, dass die Parteien im **Grünen Property Management-Vertrag** darüber hinaus festlegen, dass an bestimmte Mieter – beispielsweise mit hohem Energieaufkommen oder bei einem Widerspruch mit dem sozialen Aspekt der Nachhaltigkeit – keine Vermietung oder nur bei entsprechenden Gegenmaßnahmen erfolgen soll. Dieses regelt die folgende Variante:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 12c):


(„Strenge“ Variante – Ausschluss einer Vermietung bei einem Widerspruch zum Nachhaltigkeitsgedanken)

„Die Parteien sind sich einig, dass im Sinne einer größtmöglichen Nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung und Nachhaltigen Nutzung eine Vermietung an [Nennung einzelner Branchen – beispielsweise Branchen mit sehr hohem Energieaufkommen] oder Mietinteressenten, die dem in § [Verweis auf Regelungsempfehlung 2] genannten Nachhaltigkeitsverständnis zuwiderlaufen würden, nicht erfolgen soll. Hiervon können die Parteien im Einzelfall einvernehmlich abweichen, wenn seitens des Mietinteressenten geeignete Nachhaltigkeitsmaßnahmen getroffen werden und er zur Erbringung entsprechender Nachweise verpflichtet wird. Solche Nachhaltigkeitsmaßnahmen sind beispielsweise konkrete Energiesparmaßnahmen, die das nach dem bisherigen Energieaufkommen des Mieters für die jeweiligen Mietflächen im Objekt zu erwartende Energieaufkommen um [♦] % verringern, oder aber der Erwerb regulierter Emissionszertifikate zur Kompensation von CO₂-Emissionen.

Stünde eine Vermietung an den Mietinteressenten mit dem sozialen Aspekt der Nachhaltigkeit in Widerspruch, kommt eine Vermietung nur in Betracht, wenn der Mietinteressent glaubhaft darlegt, dass er seine Betriebsabläufe so umgestellt hat, dass ein Widerspruch zum Nachhaltigkeitsgedanken in Zukunft nicht mehr zu befürchten ist.

Soweit bei bestehenden Mietverträgen ein Widerspruch zu dieser Regelung gegeben ist, findet diese Regelung in Bezug auf etwaige Verlängerungen oder Neuabschlüsse dieser Mietverträge entsprechend Anwendung.

Die Verpflichtungen dieser Regelung gelten nicht, wenn dies einer Vertragspartei dieses Property Management-Vertrags wirtschaftlich unzumutbar ist. Im Übrigen gelten die Verpflichtungen dieser Regelung nur für den Zeitraum von [♦] Jahren nach Abschluss des Property Management-Vertrags. Nach Ablauf dieses Zeitraums werden die Parteien über diese Regelung neu verhandeln.“



Maßnahmen der Mieter (beispielsweise die Umstellung auf LED-Beleuchtung) können die Nachhaltigkeitsperformance einer Immobilie erheblich erhöhen. Das Property Management verfügt über die notwendige Expertise, solche Maßnahmen unter Berücksichtigung des konkreten Nutzerverhaltens und der Besonderheiten des jeweiligen Mietobjekts herauszuarbeiten. Dieses Potential sollte durch folgende Regelungsempfehlung nutzbar gemacht werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 13:

*„Der Auftragnehmer erstellt auf Wunsch des Auftraggebers regelmäßig Berichte über die Mietsituation des Objekts unter Berücksichtigung bereits abgeschlossener Grüner Mietverträge und weiterem Optimierungspotentials gemäß dem hier als **Anlage** [♦] beigefügten Muster.“*

Zur weitergehenden Förderung einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung und Nutzung ist es den Parteien überlassen, finanzielle Anreize zu vereinbaren – beispielsweise in Form eines Budgets für Mieterzugeständnisse. Diese können sich insbesondere bei Bestandsobjekten zur nachträglichen Einbeziehung von „grünen“ Regelungen in bestehende Mietverträge anbieten:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 14:

„Um die Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung und Nachhaltige Nutzung des Objekts zu fördern, stellt der Auftraggeber dem Auftragnehmer ein jährliches Budget zur Schaffung von finanziellen Anreizen für die Mieter in Höhe von EUR [♦] zur Verfügung. Über die Verwendung des Budgets wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber jährlich unter Übermittlung einer Kosten-Nutzen-Analyse Bericht erstatten.“



Weiterhin kann ein an das Property Management zu leistender Bonus bei nachgewiesener erhöhter Mieterzufriedenheit vereinbart werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 15a):

„Der Auftragnehmer führt jährlich Mieterumfragen zur Ermittlung der Nutzerzufriedenheit gemäß des hier als **Anlage** [♦] beigefügten Erhebungsbogens durch. Ergibt dieser eine erhöhte Nutzerzufriedenheit um [♦] % im Vergleich zum Vorjahr, ist der Auftragnehmer zu einem Bonus in Höhe von EUR [♦] berechtigt. Der Bonus ist vom Auftraggeber innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt einer Rechnung des Auftragnehmers zu leisten.“

Schließlich hat eine höhere Motivation der Mitarbeiter beim Property Management entscheidenden Einfluss auf die Mieterzufriedenheit. Hier schafft die Vereinbarung der folgenden Regelungsempfehlung weitere Anreize:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 15b):

„Der Auftragnehmer ist verpflichtet, [♦] % des Bonus an seine Mitarbeiter nach billigem Ermessen anteilmäßig auszuzahlen.“

3.6 NUTZERHANDBUCH

Das als Anlage beizufügende Leistungsverzeichnis sieht üblicherweise die Erstellung eines Nutzerhandbuchs zur Förderung einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung seitens des Property Managements vor (vergleiche insbesondere die in Kapitel 4.1 dieser Broschüre aufgeführten Handlungsempfehlungen). Die nachfolgende Regelungsempfehlung konkretisiert diese Leistungspflicht. Neben Beifügung einer entsprechenden Vorlage, strebt die Empfehlung eine größtmögliche Einbindung der Mieter an. Verbindliche Mieterpflichten sind jedoch – wie schon zuvor in Kapitel 3.5 dargestellt – den jeweiligen Mietverträgen vorbehalten.

REGELUNGSEMPFEHLUNG 16:

*„Um die Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung und Nachhaltige Nutzung des Objekts zu fördern, hat der Auftragnehmer ein Handbuch entsprechend des als **Anlage** [♦] hier beigefügten Musters zu erstellen („**Nutzerhandbuch**“), welches den Mietern zumindest zur Verfügung gestellt und, wenn möglich, auch mit ihnen nach Maßgabe der vorstehenden §§ [Verweis auf Regelungsempfehlungen 12, 12a) beziehungsweise 12b)] verbindlich als Mietvertragsbestandteil vereinbart wird.“*

Weiterhin kann dem Property Management die Befugnis zur Änderung des Nutzerhandbuchs eingeräumt werden, wobei es gewisse Grenzen nicht überschreiten kann:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 17:

„Der Auftragnehmer ist berechtigt, den Inhalt des Nutzerhandbuchs in angemessenen Zeitabständen nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) zu ändern. Sollte der Auftragnehmer beabsichtigen, den Inhalt des Nutzerhandbuchs zu ändern, wird er den Auftraggeber und die Mieter des Objekts rechtzeitig darüber informieren und Vorschläge des Auftraggebers und/oder der Mieter zu Art und Umfang der Änderungen des Nutzerhandbuchs entgegennehmen. Soweit Regelungen des Nutzerhandbuchs mit Regelungen dieses Property Management-Vertrags in Widerspruch stehen sollten, gehen die Regelungen dieses Property Management-Vertrags vor.“

3.7 NACHHALTIGKEITSAUSSCHUSS

Nur bei regelmäßiger Kommunikation zwischen Eigentümer, Property Management, Erbringern von sogenannten Betreiberleistungen und idealerweise den Mietern kann das gesamte Potential eines Objekts zur Erreichung eines Nachhaltigkeitsstandards ausgeschöpft werden. Die Bildung eines regelmäßig zusammenkommenden Nachhaltigkeitsausschusses kann sich daher insbesondere bei größeren Objekten mit mehreren Mietern anbieten:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 18:

„Die Parteien werden einen Nachhaltigkeitsausschuss bilden, der aus Vertretern des Auftraggebers, des Auftragnehmers, dritten Parteien, die mit der Bewirtschaftung des Objekts befasst sind, und möglichst aller Mieter des Objekts bestehen soll („**Nachhaltigkeitsausschuss**“). Der Nachhaltigkeitsausschuss soll quartalsweise/halbjährlich/nach Bedarf, jedoch mindestens [♦] zusammenkommen.

Der Nachhaltigkeitsausschuss hat die Aufgabe,

- a) die Einhaltung aller Pflichten der Parteien aus diesem Property Management-Vertrag in Bezug auf die Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung und Nachhaltige Nutzung des Objekts (einschließlich der Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Nutzerhandbuch) und die Durchsetzung etwaiger für Verstöße vorgesehener Sanktionen zu überwachen;
- b) Beschwerden auf Wunsch der Mieter in einem Protokoll zu erfassen, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zu erörtern;
- c) über Möglichkeiten zur Optimierung der Nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung und Nachhaltigen Nutzung des gesamten Objekts zu beraten;
- d) über Möglichkeiten zur gemeinsamen Vermarktung erreichter Nachhaltigkeitsstandards des Objekts unter Einschluss von Aspekten der Nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung und Nachhaltigen Nutzung zu verhandeln;
- e) einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht („**Nachhaltigkeitsjahresbericht**“) zu erstellen, der insbesondere eine Zusammenfassung und Bewertung der Nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung und Nachhaltigen Nutzung des gesamten Objekts im abgelaufenen Jahr sowie einen entsprechenden Ausblick für das Folgejahr enthält.

Die Parteien verpflichten sich, die im Nachhaltigkeitsjahresbericht ausgesprochenen Empfehlungen des Nachhaltigkeitsausschusses in dem durch diesen Property Management-Vertrag vorgegebenen Rahmen in angemessener Frist umzusetzen.“


3.8 SCHADENSERSATZ UND VERTRAGSSTRAFE

Die Höhe des Schadens, der aus einer Pflichtverletzung gegen eine Vertragsbestimmung entsteht, die die nachhaltige Gebäudebewirtschaftung zum Ziel hat, ist häufig nur schwer zu beziffern. Daher kann es sich anbieten, den schon von Gesetzes wegen bestehenden Schadensersatzanspruch durch eine Sanktionsregelung – beispielsweise in Form einer Vertragsstrafenregelung – zu ergänzen.

Den Parteien bleibt es dann überlassen, für welche Vertragspflichtverletzungen und bei welchem Verschuldensgrad (beispielsweise nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit) eine Vertragsstrafe zu leisten ist. Die nachfolgende Regelungsempfehlung sieht die Beschränkung auf einzelne Regelungen vor, lässt aber den Verschuldensgrad offen. Sie kann bei Bedarf auf alle Pflichten des **Grünen Property Management-Vertrags** erweitert und/oder auf einen bestimmten Verschuldensgrad beschränkt werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 19:

„Für alle Verstöße des Auftragnehmers oder des Auftraggebers gegen eine der in diesem Property Management-Vertrag in §§ [Verweis auf Regelungen, die die Nachhaltige Bewirtschaftung behandeln] geregelten Pflichten, ist die jeweils vertragstreue Partei berechtigt, von der anderen Partei – zusätzlich zum Ersatz eines etwaigen Schadens nach den allgemeinen Regeln – die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu EUR [♦] zu verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe wird durch die vertragstreue Partei nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) bestimmt. Der Anspruch auf Erfüllung und § 343 BGB bleiben unberührt.“



Durch die nachfolgende Regelung können die Vertragsparteien noch einmal die Aspekte der Umweltfreundlich- und Sozialverträglichkeit der Nachhaltigkeit besonders zum Ausdruck bringen:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 20:

„Die vertragstreue Partei hat den als Vertragsstrafe vereinnahmten Betrag einer gemeinnützigen Organisation zu spenden und/oder für Umweltschutzmaßnahmen (beispielsweise zum Erwerb regulierter Emissionszertifikate zur Kompensation von CO₂-Emissionen) zu verwenden.“

3.9 AUSRICHTUNG DES VERTRAGS AN ZUKÜNFTIGE ZERTIFIZIERUNGSSYSTEME

Wie zuvor in Kapitel 2.4 dargestellt, gibt es derzeit in Deutschland lediglich die Möglichkeit, das Gebäude selbst zertifizieren und Property Management-Leistungen in Anlehnung an ein Gebäudebestandszertifikat auszeichnen zu lassen. Dieser Abschnitt befasst sich mit zukünftigen Zertifizierungssystemen, welche es nach Ansicht dieser **Arbeitsgruppe** in absehbarer Zeit in der Immobilienwirtschaft in Ergänzung zu Gebäudezertifikaten geben wird. Nur eine Prüfung durch einen unabhängigen Dritten – wie beispielsweise der Trägergesellschaft des jeweiligen Zertifizierungssystems – kann Transparenz, Vergleichbarkeit und Qualitätssicherung verlässlich sicherstellen.

Die **Arbeitsgruppe** rechnet damit, dass sich der Zertifizierungstrend weiter fortsetzen wird und plant ein eigenständiges Zertifizierungssystem für nachhaltige Gebäudebewirtschaftungsleistungen nach dem BREEAM-Zertifizierungssystem einzuführen. Des Weiteren bemisst die **Arbeitsgruppe** der Einbeziehung der Nutzer zur Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance von Objekten eine große Bedeutung zu und erwartet, dass es zudem ein eigenes Zertifizierungssystem für das Verhalten der Mieter geben wird.


3.9.1 Zukünftige Zertifizierung der Property Management-Leistungen

Mit dieser Regelung behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, die Property Management-Leistungen bei Einführung eines Zertifizierungssystems nach Vertragsschluss durch Zertifizierungsorganisationen bewerten zu lassen und gegebenenfalls weitere Leistungspflichten in den Vertrag einzubeziehen.

Relevante Pflichten des Auftraggebers sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Vereinbarung eines neuen Leistungsverzeichnisses, die Anpassung von Vertragsverhältnissen mit etwaigen dritten Parteien im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und/oder Nutzung des Objekts, beispielsweise mit weiteren Anbietern von Property und/oder Facility Management-Leistungen, Betreiberleistungen, Versorgungsunternehmen sowie Mietern:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 21:

„Die Parteien sind sich einig, dass die nach diesem Vertrag zu erbringenden Property Management-Leistungen nach einem nach Vertragsschluss eingeführten Zertifizierungssystem für Leistungen im Bereich der Gebäudebewirtschaftung oder einem ähnlichen Zertifizierungssystem bewertet werden sollen. In diesem Fall haben die Parteien entsprechend ihrer Verantwortungsbereiche nach den allgemeinen Regelungen dieses Property Management-Vertrags alles Notwendige zur erstmaligen Erfüllung sämtlicher Kriterien, deren Erfüllung für die Erteilung der angestrebten Zertifizierung erforderlich ist, zu tun. Diese Verpflichtung gilt nicht, soweit dies der jeweiligen Partei wirtschaftlich unzumutbar ist. Im Übrigen gilt diese Verpflichtung nur für den Zeitraum von [♦] Jahren nach Abschluss des Property Management-Vertrags. Nach Ablauf dieses Zeitraums werden die Parteien über diese Regelung neu verhandeln.“



Eine solche Zertifizierung kann die Erweiterung des vertraglichen Leistungskatalogs zur Folge haben:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 22:

„Sofern eine Zertifizierung die Einbeziehung neuer Leistungspflichten in diesen Property Management-Vertrag erfordert und die Parteien nach vorstehendem § [Verweis auf Regelungsempfehlung 21] zur Einbeziehung in diesen Vertrag verpflichtet sind, werden die Parteien den neuen Leistungskatalog in einem Nachtrag zu diesem Property Management-Vertrag verbindlich gegen eine angemessene Vergütung des Auftragnehmers vereinbaren, welche die Kosten der Zertifikatserteilung berücksichtigt.“

Eine Zertifizierung der Property Management-Leistungen hat auch für den Eigentümer der bewirtschafteten Immobilie einen Mehrwert. Aufgrund der Prüfung der Leistungen durch eine unabhängige Zertifizierungsorganisation werden Vergleichbarkeit, Transparenz und Qualitätssicherung im Bereich der Gebäudebewirtschaftung geschaffen. Daher ist auch für den Eigentümer wichtig, das Zertifikat des von ihm beauftragten Property Managements vermarkten zu können. Diesem Interesse wird durch die nachfolgende Regelungsempfehlung Rechnung getragen:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 23:

„Im Falle einer Zertifikatserteilung gilt die Regelung des vorstehenden § [Verweis auf Regelungsempfehlungen 4a) und 4b)] entsprechend. Insbesondere wird der Auftragnehmer sich bemühen, dem Auftraggeber entsprechende Verwendungsrechte in Bezug auf etwaige Wortmarken und Siegel des Zertifikats einzuräumen.“


3.9.2 Zukünftige Zertifizierung von Mietverträgen

Die Nutzer haben entscheidenden Einfluss darauf, welcher Nachhaltigkeitsstandard bei einem Objekt insgesamt erreicht werden kann. Einige Gebäudezertifikate für Bestandsobjekte haben daher neben einer Kategorie für die Gebäudebewirtschaftung eine weitere Kategorie, in der die Nutzung durch Mieter bewertet wird. Diese **Arbeitsgruppe** hält daher auch die Einführung eines eigenständigen Mietvertragszertifikats für wahrscheinlich.

Das Mietermanagement, das heißt der Abschluss, die Kündigung oder die Verlängerung von Mietverträgen sowie die Mieterkorrespondenz, obliegt regelmäßig als Bestandteil der kaufmännischen Gebäudebewirtschaftung dem Property Management. Das Property Management hat den besten Überblick über das Nachhaltigkeitspotential des Gebäudes unter Einschluss der einzelnen Mietbereiche. Bei einem Prozess zur Erlangung eines Mietvertragszertifikats kann das Property Management sowohl für den Vermieter als auch den Mieter unterstützend tätig werden. Dies sollte im **Grünen Property Management-Vertrag** vorgesehen werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 24:

„Im Falle eines nach Vertragsschluss eingeführten Zertifizierungssystems, welches die Objektnutzung durch die Mieter zertifiziert, wird der Auftragnehmer den Auftraggeber bei der Erlangung eines entsprechenden Zertifikats gemäß seines Verantwortungsbereichs nach den allgemeinen Regelungen dieses Property Management-Vertrags unterstützen. Zudem wird er Dokumentationen bereithalten, spezifische Optimierungspotentiale erarbeiten und den Prozess mit dem Mieter und der Zertifizierungsorganisation abstimmen. Diese Verpflichtungen gelten nicht, soweit dies dem Auftragnehmer wirtschaftlich unzumutbar ist. Im Übrigen gelten diese Verpflichtungen nur für den Zeitraum von [♦] Jahren nach Abschluss des Property Management-Vertrags. Nach Ablauf dieses Zeitraums werden die Parteien über diese Regelung neu verhandeln.“



Eine solche Zertifizierung kann ebenfalls die Erweiterung des vertraglichen Leistungskatalogs zur Folge haben. Dies sollte im **Grünen Property Management-Vertrag** bereits berücksichtigt werden:

REGELUNGSEMPFEHLUNG 25:

„Sofern der vorstehende § [Verweis auf Regelungsempfehlung 24] die Einbeziehung neuer Leistungspflichten in diesen Property Management-Vertrag erfordert und dies dem Auftragnehmer wirtschaftlich zumutbar ist, werden die Parteien den neuen Leistungskatalog in einem Nachtrag zu diesem Property Management-Vertrag verbindlich gegen eine angemessene Vergütung des Auftragnehmers vereinbaren.“



4. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN


Dieses Kapitel liefert Empfehlungen, wie ein Leistungsverzeichnis mit dem Ziel einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung erstellt und umgesetzt werden kann. Das Leistungsverzeichnis bildet das Kernstück der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftungsleistungen, die das Property Management zu erbringen hat. Es ist Bestandteil des **Grünen Property Management-Vertrags** und wird diesem als Anlage beigelegt.

Ebenso wie bei der Erstellung der Regelungsempfehlung hat die **Arbeitsgruppe** auch bei Entwicklung dieser Handlungsempfehlungen besonderen Wert darauf gelegt, dass die Aspekte der Nachhaltigkeit möglichst gleichmäßig zum Tragen kommen. Nur wenn im Leistungsverzeichnis neben der Umweltfreundlichkeit und der Sozialverträglichkeit Aspekte der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden, hat das Produkt nachhaltige Gebäudebewirtschaftung langfristig Erfolg.

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen der **Arbeitsgruppe** gliedern sich in die folgenden fünf Kategorien, die derzeit den Rahmen für eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung darstellen:

- Instandhaltung,
- Messung und Steuerung,
- Umweltschutz und Sicherheit,
- Beschaffung und bauliche Maßnahmen sowie
- Mieterbindung.





In jeder dieser Kategorien sind zahlreiche Einzelanforderungen der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung erforderlich. Diese werden im Folgenden beispielhaft vorgestellt:


4.1 INSTANDHALTUNG

Aufgabe des Property Managements ist es, das Gebäude instand zu halten, um den Wert von Flächen und Liegenschaften zu erhalten. Die Parteien sollten daher im Leistungsverzeichnis präzise Qualitätsstandards in räumlicher, technischer und zeitlicher Hinsicht vereinbaren. Hierfür ist das Property Management regelmäßig darauf angewiesen, auf Objektunterlagen zugreifen zu können. Daher empfiehlt es sich, diese Leistungspflicht des Property Managements durch eine ausdrückliche Verpflichtung des Eigentümers zur rechtzeitigen Übergabe aller notwendigen Unterlagen im Vertragstextteil des **Grünen Property Management-Vertrags** zu ergänzen (vergleiche Regelungsempfehlungen in Kapitel 3.4). Nur so ist es dem Property Management möglich, die im Leistungsverzeichnis vorgesehenen Qualitätsstandards zu den vorgesehenen Terminen und ohne unnötige Kosten zu erfüllen.

Die Instandhaltung einer Immobilie unterliegt ständigen Veränderungen (beispielsweise Mieterwechseln). Das Leistungsverzeichnis sollte daher entsprechende Regelungen beinhalten. Denkbar sind etwa Anforderungen, die festlegen, dass die Instandhaltungsstrategien und Gebäudezustandsbewertungen turnusmäßig und bei bestimmten Anlässen überarbeitet werden.

Zudem erfordert Instandhaltung im Sinne nachhaltiger Gebäudebewirtschaftung insbesondere folgende Leistungen seitens des Property Managements:

- die Aufbereitung haustechnischer Daten,
- die Vorhaltung und Aktualisierung von Bedienungsanleitungen, Materiallisten, Strangschemen, Produktdatenblättern etc.,

- 
- die vollständige Erarbeitung und regelmäßige Aktualisierung von Wartungs- und Betriebsablaufplänen,
 - die fortlaufende Budgetierung von Wartungs-, Pflege-, Anschaffungs- und Entsorgungskosten (sogenannte *Operational Expenditures*) sowie
 - die Ermittlung von Varianten unter Kosten-Nutzen-Analysen bei größeren Anschaffungen und baulichen Maßnahmen (sogenannte *Capital Expenditures*).


Die Einbeziehung der Nutzer in die Prozesse der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung ist zwar nicht zwingend erforderlich, kann aber einen erheblichen Beitrag leisten. Dies wurde bereits in Kapitel 3.5 thematisiert, spielt aber auch bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses eine wichtige Rolle. So gewährleistet ein strukturierter Informationsaustausch zwischen Mieter und Property Management, dass die Immobilie nachhaltig instand gehalten wird. Den Mieter in die Instandhaltung einzubeziehen hat mehrere Vorteile: umweltschonende, gesundheitsfördernde und kosteneffiziente Betriebsabläufe werden gesichert, Instandhaltungsprozesse werden fortlaufend verbessert und Kosten können eingespart werden. Damit auch die Mieter unmittelbar von diesen Vorteilen profitieren, verpflichtet sich das Property Management, Nutzerhandbücher in Kooperation mit Mietern zu entwerfen, umzusetzen und zu verbessern (vergleiche auch Regelungsempfehlungen 16 und 17 in Kapitel 3).



4.2 MESSUNG UND STEUERUNG

Zu den Aufgaben des Property Managements gehört es weiterhin, in dem Gebäude den Verbrauch von Energie und Wasser zu messen und zu steuern. Es ist dafür verantwortlich, dass das Gebäude gereinigt wird, das Licht funktioniert und Luft, Temperatur sowie Lautstärke gesetzlichen und gegebenenfalls vertraglich vereinbarten Vorgaben entsprechen. Zusammengefasst heißt das, dass das Property Management die betriebsbedingten Kosten und Verbräuche messen und im Hinblick auf eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung steuern muss. Bei der Erstellung der entsprechenden Pflichtenkataloge im Leistungsverzeichnis ist insbesondere auf Folgendes zu achten:

- Faktoren wie etwa Mehrfachvermietungen, Untermietverhältnisse, Mieternachrüstungen, komplexe haustechnische Versorgung, Sondernutzung und dezentrale Betriebsbuchhaltung erschweren die Messung und Steuerung und müssen daher genau berücksichtigt werden.
- Nachhaltige Gebäudebewirtschaftung erfordert, dass das Property Management Verbrauchskennziffern und -kosten vollumfänglich, transparent, strukturiert und regelmäßig vorhält. Daher sollte klargestellt werden, dass das Property Management Aufwendungen per Verbrauch (in kWh, m³, etc.) auf Basis von Zählerlisten und unter Ausweisung der jeweiligen Kosten für alle zugänglichen Bereiche des Objekts vorzulegen hat.

- 
- Zudem sollten die Parteien unter Verweis auf jeweils bestehende vertragliche Regelungen mit dritten Parteien (insbesondere mit Mietern und Versorgungsunternehmen) vereinbaren, wer in welchem Umfang wem gegenüber für Erhebung, Prüfung, Auswertung und Kommunikation von Verbrauchsdaten verantwortlich ist. Darüber hinaus sollten die Parteien dritte Parteien benennen, die befugt sind, einzelne Daten auszuwerten und für bestimmte Zwecke zu nutzen.
 - Letztlich sollte das Leistungsverzeichnis Regelungen umfassen, wie haustechnische Dienste zu steuern und zu überwachen sind. Insbesondere ist im Einzelnen zu regeln, wie Wärme, Kälte, Raumluftqualität kontrolliert und sichergestellt werden. Analog zur Instandhaltung sollte das Property Management Einstellungen, Kalibrierungen und Anpassung der Versorgung möglichst in Rücksprache mit Mietern vornehmen und entsprechend dokumentieren.

4.3 UMWELTSCHUTZ UND SICHERHEIT

Bewirtschaftungskonzepte, die Umweltschutz und Sicherheit betreffen, können verschiedene Maßnahmen enthalten. Die **Arbeitsgruppe** erachtet insbesondere zwei Maßnahmen als sinnvoll:

Zunächst sollte neben Vorgaben zur Vergabe und Beauftragung Dritter mit dem Ziel der Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards im Leistungsverzeichnis auch festgeschrieben werden, wie bauliche und technische Vorkehrungen zum Brand-, Gewässer- und Atmosphärenschatz einzurichten, zu überwachen und zu erhalten sind.

Des Weiteren sind Regelungen des betrieblichen Umweltschutzes zur Reduzierung von nachteiligen Umwelteinflüssen sinnvoll. Dazu zählt beispielsweise, dass im Bewirtschaftungskonzept festgeschrieben wird, dass Treibhausgasemissionen systematisch erfasst und im Anschluss reduziert werden. Weiterhin sollte vereinbart werden, dass Außenanlagen und die Gebäudehülle umweltneutral bewirtschaftet werden.



4.4 BESCHAFFUNG UND BAULICHE MAßNAHMEN

Eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung erfordert eine zielgerichtete Steuerung und Überwachung von Materialien. Sowohl das Material selbst als auch die Beschaffung und der Einsatz entsprechender Dienstleistungen haben, mittelbar oder unmittelbare Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit. Um diese zu kontrollieren und möglichst gering zu halten, sollten die Parteien im Leistungsverzeichnis Strategien und Richtlinien für eine nachhaltige Beschaffung und Handhabung, etwa während Aus- und Umbaumaßnahmen, festschreiben.

Beispiele für solche Strategien und Richtlinien sind insbesondere:

- die Wiedergabe eines transparenten und lückenlos dokumentierten Entsorgungskonzepts,
- die nach Zonen und zeitlich gestaffelte Umstellung von konventionellen auf energiesparende Leuchtmittel,
- die Verwendung von emissionsarmen Bodenbelägen,
- die Verwendung von Farben und Lacken auf Wasserbasis sowie
- die Versiegelung luftführender Verteilungssysteme zum Schutz vor Staub- und Geruchsbelastung während der Durchführung von Baumaßnahmen.


Zudem sollten die Parteien im Leistungsverzeichnis eindeutige Qualitätsanforderungen gerade auch für den Fall festlegen, dass Aufträge an Dritte ausgeschrieben, vergeben und schließlich ausgeführt werden.

4.5 MIETERBINDUNG

Die regelmäßige, transparente und direkte Kommunikation mit Mietern und Property Management stellt einen maßgeblichen Faktor für eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung dar. So lassen sich etwa Kritikpunkte aufarbeiten, Ansatzpunkte ausfindig machen und weitergehende Nachhaltigkeitskonzepte erarbeiten. Denn nach dem von dieser **Arbeitsgruppe** zugrunde gelegten Verständnis von Nachhaltigkeit, hat die erhöhte Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden regelmäßig auch eine Steigerung des Wohlbefindens von Nutzern und Mietern zur Folge.

Diese Kommunikation kann erheblich durch die im Leistungsverzeichnis zu regelnde Einrichtung von

- Mieterumfragen,
- Beschwerdemanagementsystemen,
- Einbeziehung der Mieter in die Erstellung von Nutzerhandbücher (vergleiche Regelungsempfehlung 17, Kapitel 3) und
- Nachhaltigkeitsausschüssen (vergleiche Regelungsempfehlung 18, Kapitel 3) gefördert werden.




Dementsprechend sollten die Parteien im Leistungsverzeichnis vereinbaren, dass die Mieter regelmäßig befragt werden, um eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung zu gewährleisten. Konkret sollte im Leistungsverzeichnis geregelt sein, wer die Befragungen, auf Basis welcher Methode(n) und Inhalte, wie häufig macht. Zudem sollten die Parteien vereinbaren, wie mit den Ergebnissen der Befragungen umgegangen wird. Im Leistungsverzeichnis ist weiter festzulegen, welche Maßnahmen sich aus der Befragung für eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung ableiten lassen, wer diese zu budgetieren, umzusetzen und in welchem Zeitrahmen zu überwachen hat.

Ferner können die Parteien festlegen, die Befragungen der Mieter um ein oder mehrere Beschwerdemanagementsysteme zu erweitern, wobei der in Regelungsempfehlung 18 in Kapitel 3 dargestellte Nachhaltigkeitsausschuss eine denkbare Möglichkeit ist. Das Leistungsverzeichnis sollte dann klare Bestimmungen darüber beinhalten, wer die Kompetenz für das Beschwerdemanagementsystem hat, wer für seine Durchführung verantwortlich ist und welche methodischen, inhaltlichen und zeitlichen Anforderungen dabei eingehalten werden müssen.


Zudem können sich die Parteien über eine Revision oder Aktualisierung des objektspezifischen Nutzerhandbuchs abstimmen. In Konkretisierung der in den Regelungsempfehlungen 16 und 17 in Kapitel 3 können im Leistungsverzeichnis hierzu folgende Punkte geregelt werden:

- Änderungen des Betriebsablaufs, Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten,
- Vorstellung von Ergebnissen des Beschwerdemanagements,
- Angebote von Fortbildungsmaßnahmen und Schulungen,

- 
- Angebote alternativer Transportangebote,
 - Vorstellung personeller Änderungen und/oder veränderter Verantwortlichkeiten der Parteien, die für den Gebäudebetrieb unmittelbar verantwortlich sind.

Letztlich können die Parteien – wie in Regelungsempfehlung 18 in Kapitel 3 vorgesehen – als institutionalisierte Kommunikationsplattform für Vermieter, Mieter, Betreiber, Property Management und eventuelle weitere Dritte einen Nachhaltigkeitsausschuss einrichten. Dieser kann als eine Plattform im Rahmen des Beschwerdemanagements fungieren. Ist die Mieterstruktur komplex, sollte darauf Wert gelegt werden, dass möglichst viele Miet- und Untermietparteien in die Ausschusstätigkeiten eingebunden werden. Der Nachhaltigkeitsausschuss sollte den formellen und informellen Austausch aller Parteien ermöglichen und fördern, die am Gebäudebetrieb beteiligt beziehungsweise von ihm betroffenen sind. Turnusmäßige und dokumentierte Ausschusssitzungen wären ein Beispiel für einen formellen Austausch; individuelle Tagungen, Fortbildungsmaßnahmen, Veranstaltungen und sonstige Events ein Beispiel für einen informellen Austausch. Im Fokus des formellen und des informellen Austauschs sollten die zentralen Anliegen der nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung stehen. Denkbar sind in Konkretisierung der Regelungsempfehlung 18 in Kapitel 3 folgende Regelungen im Leistungsverzeichnis:

- zur Sicherstellung eines effektiven Austausches operativer Gebäudedaten,
- zum Aufbau sowie zur Umsetzung und Revision von Plänen zum objektspezifischen Umweltmanagement,

- 
- zum Erhalt von Feedback, Kritik, Verbesserungsvorschlägen zu Reinigung, Hygiene, Schädlingsbekämpfung, Abfallentsorgung, etc. (Allgemein- und ausschließliche Mietflächen),
 - zur Identifizierung, Planung, Beschluss, Berichterstattung über bestehende, erwogene oder geplante Wartungs-, Instandhaltungs-, Bau-/Sanierungsarbeiten sowie
 - zur Schaffung von Transparenz bei der Qualität von Nachrüstung und oder Ausbau beispielsweise von Heizung, Lüftung, Sanitäreanlagen oder Beleuchtung.

Auch weitere Maßnahmen zur langfristigen Bindung der Mieter sind selbstverständlich denkbar. Allerdings ist bei einer Umsetzung der hier genannten Vorgaben bereits ein erster wesentlicher Schritt getan, um einen hohen Grad an Mieterzufriedenheit zu erreichen und auch langfristig zu etablieren.

Die langfristige Mieterbindung ist eines der elementaren Ziele in der ganzheitlichen Betrachtungsweise aller Dienstleistungen rund um die Immobilie, weshalb die aktive Einbindung der Mieter in das Thema Nachhaltigkeit von größter Wichtigkeit ist.

5. AUSBLICK

Die vorliegende Broschüre enthält grundlegende Bausteine, mit denen sich eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung verwirklichen lässt. Dieses Angebot richtet sich in erster Linie an Eigentümer, Asset-Manager sowie Erbringer von Betreiberleistungen mit dem Ziel, dass sie ihre Zusammenarbeit unter Vermittlung seitens des Property Managements an diesen Vorgaben zu **RECHT, METHODE** und **INHALT** ausrichten.

Die **Arbeitsgruppe** hat dieses Format in dem Bewusstsein gewählt, dass sich die Dynamik des Marktes sowie die Wahrnehmung des Themas Nachhaltigkeit stets verändert. Es ist daher zu erwarten, dass einige der genannten Regelungs- und Handlungsempfehlungen geringere, andere hingegen eine stärkere praktische Bedeutung entfalten werden. Die in dieser Broschüre vorgestellten Ergebnisse verstehen sich keinesfalls als unveränderliches Regelwerk, sondern als Beitrag auf der Suche nach einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung. Diese **Arbeitsgruppe** plant, die derzeitigen Bausteine anzupassen oder weitere Bausteine zu ergänzen, wenn der Markt neue Vertragsklauseln und/oder Leistungsinhalte fordert.

Die Mitglieder der **Arbeitsgruppe** möchten Sie, die Leserinnen und Leser dieser Regelungs- und Handlungsempfehlungen, ermutigen, sich aktiv an einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung zu beteiligen, die für die Immobilienwirtschaft eine der zentralen Aufgaben darstellt. Wir freuen uns über Ihre Anregungen und Hinweise. Bitte schreiben Sie dafür an GreenPM@dlapiper.com.

Die folgenden Ansprechpartner stehen Ihnen darüber hinaus gerne persönlich zur Verfügung:



Nina Jansen

Kaiserswerther Straße 229
40474 Düsseldorf

T +49 211 90 808-300

nina.jansen@eur.cushwake.com

www.cushwake.com



Simone Lakenbrink MRICS

Myliusstraße 14
60323 Frankfurt am Main

T +49 69 7167 53 18

s.lakenbrink@breeam.de

www.breeam.de



Christiane Conrads LL.M.

Hohenzollertring 72
50672 Köln

T +49 221 277 277 251

christiane.conrads@dlapiper.com

www.dlapiper.com

www.dlapiperREALWORLD.com

