



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Newsletter

SPEZIAL

*polis Convention*

Wasserstoff | Green Lease | Schottergärten | ESG | EU-Taxonomie

Wasserstoff als Energieträger der Zukunft?	Seite 2
Green Lease – Der grüne Mietvertrag	Seite 3
„Schottergärten“ als baurechtswidriger Zustand	Seite 4
ESG in der Immobilienbranche	Seite 5
EU-Taxonomie – neue Vorgaben für das Planen und Bauen	Seite 6

**polis**  
— URBAN DEVELOPMENT  
**THE CONVENTION**

Besuchen Sie uns auf der  
**polis Convention in Düsseldorf**  
vom 26. bis 27. April 2023.  
Stand B 04.1 und B 06.3

## Wasserstoff als Energieträger der Zukunft?

Nachdem Wasserstoff-Projekte in der Vergangenheit häufig als teure und nicht zukunftsfähige Technologien abgetan wurden, erlangen sie im Zuge der Energiekrise und Energiewende eine ganz neue Bedeutung.



Um das Abschalten von Windkraft- und Photovoltaikanlagen bei Netzengpässen zu verhindern, kann Wasser unter Verwendung des überschüssigen Stroms durch Elektrolyse in umweltfreundlichen Wasserstoff umgewandelt werden. Dadurch kann regenerative Energie langfristig in Form von Wasserstoff gespeichert werden, sobald die Leistungsnachfrage im Stromnetz geringer ausfällt als der produzierte Strom. Besonders der Mobilitätssektor und die Industrien, in denen Wasserstoff besonders häufig zum Einsatz kommt, profitieren hiervon. Aber auch im Gebäudesektor können Wasserstoff-Vorhaben ein wichtiger Baustein in der klimaneutralen Energie- und Wärmeversorgung sein, etwa indem die bei der Elektrolyse entstehende Abwärme zur Beheizung von Stadtquartieren verwendet wird.

Um diese Entwicklung zu fördern, trat am 01.01.2023 die Vorschrift des § 249a Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft. Dadurch werden Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff im bauplanungsrechtlichen Außenbereich privilegiert, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer Windenergieanlage oder Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stehen. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ermöglicht nun § 14 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eine entsprechende Zulassung von Wasserstoff-Vorhaben.

Voraussetzung für die Privilegierung des Vorhabens nach § 249a BauGB bzw. für die Zulässigkeit nach § 14 Abs. 4 BauNVO ist, dass der genutzte Strom in den im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Anlagen oder ergänzend in sonstigen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien erzeugt wird, die noch nicht mit anderen Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff verbunden sind. Zudem sind die möglichen Wasserstoffanlagen in ihrer Größe beschränkt, um eine potenzielle Gefährdung der Umgebung zu vermeiden.

### PRAXISHINWEIS

Der Gesetzgeber vereinfacht mit diesem Gesetzespaket die Zulassung von Vorhaben zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energien. Wer die Potenziale von Wasserstoff nutzen möchte – beispielsweise in der klimaneutralen Stadtentwicklung oder im Bereich der Wasserstoffmobilität – sollte im Zuge seiner Planungen einen Blick auf die kürzlich erfolgten Gesetzesänderungen werfen.



Dr. Rainer Voß  
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
 AnwaltMediator DAA/FU Hagen  
 Telefon: 0221 - 97 30 02-80  
 r.voss@lenz-johlen.de



## Green Lease – Der grüne Mietvertrag

Der Immobiliensektor trägt nicht unerheblich zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei. Der Betrieb von Gebäuden verursacht ungefähr 30 % des bundeweiten Gesamt-CO<sub>2</sub>-Ausstoßes; der Anteil am Endenergieverbrauch liegt bei ca. 35 %. Die Immobilienwirtschaft hat sich deshalb schon vor längerer Zeit Gedanken dazu gemacht, wie Mietverträge nachhaltig und energiesparend gestaltet werden können. Die Mehrzahl der gewerblich genutzten Gebäude wird nicht vom Eigentümer selbst genutzt, sondern vermietet. Eine ganz aktuelle und akute Brisanz hat die Thematik vor dem Hintergrund der drastisch gestiegenen Energiekosten erhalten, die jeden Mieter betreffen.



Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat bereits im Jahr 2018 einen Handlungsleitfaden mit Empfehlungen zum Abschluss eines grünen Mietvertrags formuliert (Das Projekt wurde von der Kanzlei Lenz und Johlen unterstützt). Die Empfehlungen beziehen sich auf drei Regelungsbereiche: 1) Die nachhaltige Nutzung/Bewirtschaftung der Immobilie im laufenden Betrieb, 2) den Verbrauch und Emissionen durch den Mieter, und 3) Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen inklusive Ersterrichtung des Mietobjekts.

Ein Zertifikat mit festen Kriterien für einen grünen Mietvertrag gibt es in Deutschland allerdings nicht. Es gibt also keine Standards, an die sich die Parteien halten müssen, um einen Grünen Mietvertrag abzuschließen, wie man dies aus dem Bauwesen kennt (z.B. DGNB-Zertifizierungen). Mittelbar wirken sich die für die Gebäudeerrichtung erreichten Zertifikate allerdings auch auf die Vermietung des Gebäudes aus, da eine auf Nachhaltigkeit ausgelegte Gebäudeplanung und -errichtung die (maßgebliche) Grundlage für einen wirtschaftlichen Mieterbetrieb darstellt.

Der Mietvertrag bei Ersterrichtung bzw. einer größeren Sanierung eines Gebäudes wird der Hauptanwendungsfall für „grüne“ Regelungen in einem Mietvertrag sein. Die Stellschrauben für eine energieschonende Nutzung werden bei der Gebäudeerrichtung gesetzt und sind im Anschluss nicht mehr ohne weiteres änderbar. Eine bei Errichtung gewählte Lüftungs- und Klimatechnik oder Gebäudedämmung lässt sich nicht ohne größeren Aufwand später umgestalten. Für den laufenden Betrieb sehen die ZIA-Empfehlungen mögliche Verpflichtungen der Parteien zum Bezeug erneuerbarer Energien, zur Verwendung ökologischer Reinigungsmittel, zur Vermeidung von Abfall oder gemeinsame Maßnahmen zur Energieeinsparung (Energie monitoring) vor.

Angesichts der herausragenden Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit für alle Marktteilnehmer wird der grüne Mietvertrag in Zukunft an Bedeutung gewinnen.



Dr. Philipp Libert  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-39  
p.libert@lenz-johlen.de

## „Schottergärten“ als baurechtswidriger Zustand

Bei der Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere der Bereiche zwischen der Straße und dem Gebäude, sind in den vergangenen Jahren sog. „Schottergärten“ sehr stark in die Mode gekommen. Dabei werden die betroffenen Flächen in der Regel mit Plastikfolie oder Unkrautvlies bedeckt, worauf dann Schotter oder Kies geschüttet wird. Mitunter werden in die Beete punktuell auch Pflanzen eingesetzt. Diese Form der Freiflächengestaltung ist – gerade in Zeiten des Klimawandels – nicht nur aus ökologischen Gründen problematisch, sondern auch gesetzlich verboten.

Nach § 8 Abs. 1 S. 1 Bauordnung (BauO) NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht nur wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, sondern auch zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Regelung gilt für alle bebauten Grundstücke. Ob diese im Außenbereich (§ 35 BauGB), im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen, ist ohne Belang. Bei dem Begrünungs- und Bepflanzungsgebot handelt es sich um eine Dauerpflicht, die sich nicht darauf beschränkt, eine einmalige Begrünung durchzuführen. Die Grundstückseigentümer haben die Grünflächen zu unterhalten, also zu pflegen und gegebenenfalls nachzupflanzen.



Schwierig kann im Einzelfall allerdings die Frage zu beantworten sein, wann ein Grundstück i.S.v. § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 ausreichend begrünt bzw. bepflanzt ist. Immerhin wird die Art der Begrünung und der Bepflanzung in der Bauordnung nicht genauer festgelegt und liegt – vorbehaltlich spezieller Regelungen in einer gemeindlichen Satzung – mithin im Ermessen des Grundstückseigentümers bzw. Bauherrn. Entscheidend ist aber stets das Gesamtbild. Die Fläche muss insgesamt noch einen „grünen Charakter“ haben, also als eine durch Bewuchs geprägte nichtbauliche Nutzung in Erscheinung treten. Dies schließt Steinelemente zwar nicht generell aus, setzt aber voraus, dass sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben. Davon ist – wie das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg in seinem Beschluss vom 17.01.2023 (Az.: 1 LA 20/22) für die mit § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 vergleichbare Regelung in § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ganz aktuell entschieden hat – auszugehen, wenn die Steinflächen dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind. In aller Regel wird es also nicht ausreichen, einzelne Pflanzen in ansonsten mit Kies oder Schotter bedeckte Beete einzusetzen.



## ESG in der Immobilienbranche

### PRAXISHINWEIS

Die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 ist von den Bauaufsichtsbehörden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen (§ 64 Abs. 1 Nr. 1 lit. b BauO NRW 2018) und ggf. über entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sicherzustellen. Im Übrigen können Verstöße gegen das Begrünungs- und Bepflanzungsgebot mit den allgemeinen bauaufsichtlichen Mitteln (v.a. über Beseitigungsanordnungen nach § 82 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018 und/oder die Anordnung von Neu- bzw. Nachpflanzungen) sowie als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Darüber hinaus sollten die Gemeinden die gesetzliche Regelung schon aus Gründen des Klima- und Artenschutzes noch stärker als bisher durch örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen) oder Bebauungspläne flankieren und (z. B. hinsichtlich der Art der Begrünung und Bepflanzung) konkretisieren.



Markus Nettekoven  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-89  
m.nettekoven@lenz-johlen.de

Die englische Abkürzung ESG steht für Environment Social Governance, im Deutschen also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. ESG und nachhaltiges Investieren stehen auf der Agenda der Immobilienbranche weit oben. Die Auswirkungen auf Immobilienakteure sind erheblich und reichen von regulatorischen und rechtlichen Themen bis hin zur strategischen Planung und Unternehmenssteuerung.

Die Umsetzung von ESG in der Immobilienbranche ist sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsgebäuden gefragt. Vor dem Hintergrund, dass rund 35 % des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs auf Gebäude entfallen, steht das Schlagwort „**Environmental**“ insb. für das Ziel, sämtliche Gebäude in Europa klimaneutral zu gestalten. Praktisch erfordert dies insbesondere, dass möglichst CO<sub>2</sub>-neutral gebaut wird, Ressourcen geschont und erneuerbare Energien eingesetzt werden. Auch das Vermeiden von Müll und die Verwendung von Baustoffen aus einer Kreislaufwirtschaft sowie der sparsame Umgang mit Wasser sind zu beachten. Dies werden zukünftig auch für die Bewertung von Immobilien maßgebende Faktoren sein.

Der Aspekt der sozialen Verantwortung („**Social**“) ist geprägt durch die Einhaltung ethischer Standards. In der Immobilienbranche kann sich dies z.B. in Berücksichtigung bei der Auswahl von Vertragspartnern niederschlagen, indem etwa solche Unternehmen gemieden werden, die mit ethisch bedenklichen Geschäften in Verbindung stehen. Das kann etwa bei der Auswahl der Käufer und Mieter von Immobilien durch einen Makler relevant werden. Daneben spielen unternehmensintern z.B. die Punkte Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter, faire Bedingungen am Arbeitsplatz, Versammlungs- und Gewerkschaftsfreiheit eine wichtige Rolle.



Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung („Governance“) zeichnet sich durch Transparenz aus. In der Immobilienbranche kann das z.B. die transparente Planung von Vorhaben unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, insb. der Nachbarschaft sein. Allgemein sind etwa transparente Maßnahmen gegen Korruption, eine Verknüpfung der Vorstandsvergütung mit dem Erreichen von Nachhaltigkeitszielen, eine offene Kommunikation und externe Qualitätssicherung wesentliche Merkmale verantwortungsvoller Unternehmensführung.

#### PRAXISHINWEIS

Auch für die die Immobilienwirtschaft wird es in Zukunft immer wichtiger werden, ESG-Kriterien in ihr Geschäftsmodell zu integrieren sowie Prozesse und Strategien an diesen Gesichtspunkten auszurichten. Dabei spielt gerade das Instandhaltungsmanagement eine entscheidende Rolle. Aus ökologischer Sicht kann es sinnvoll sein, den Gebäudebestand so lange wie möglich zu nutzen. Also Immobilien nachhaltig in Stand zu halten oder zu revitalisieren, statt ihren Abriss und Neubau zu planen. Unerlässlich wird auch ein ESG-konformes nachhaltiges Vertragsmanagement bei Projektsteuerungs-, Planer- und Bauträgerverträgen sowie gewerblichen Mietverträgen sein.



Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)  
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
 Telefon: 0221 - 97 30 02-17  
 c.giesecke@lenz-johlen.de

## EU-Taxonomie – neue Vorgaben für das Planen und Bauen

Ziel des „European Green Deal“ ist es, bis spätestens 2050 in der Europäischen Union weitgehend auf den Ausstoß von Treibhausgasen zu verzichten. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, sind erhebliche Investitionen von öffentlicher Hand und Unternehmen in ökologisch nachhaltige Aktivitäten erforderlich. Um diese auf die angestrebte Klimaneutralität zu lenken und transparent zu machen, hat die EU ein Klassifizierungssystem geschaffen – die EU-Taxonomie. Geregelt ist sie in der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen, kurz: Taxonomie-VO .



Die Taxonomie-VO setzt die ökologischen, sozialen und die Unternehmensführung betreffenden Faktoren („ESG-Faktoren“) konkret um. Sie bestimmt den Rechtsrahmen, d.h. insbesondere den sachlichen und zeitlichen Anwendungsbereich, Berichtspflichten, Taxonomie-Systematik und Umweltziele und gibt damit genaue Kriterien vor, was ökologisch nachhaltiges Wirtschaften ist. Außerdem geht es um Berichtspflichten für Unternehmen. Hier steht im Fokus, Informationen über die Nachhaltigkeit der Aktivitäten vergleichbarer zu machen. Die neuen Berichts- und Informationspflichten sollen Anlegern den Überblick erleichtern.



Die EU-Kommission hat sechs Umweltziele in der Taxonomie-VO aufgestellt, wobei vor allem die ersten beiden besonders wichtig sind: Verhinderung des Klimawandels, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen, Wandel zu einer Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Unter anderem müssen Unternehmen ihre wirtschaftlichen Aktivitäten in Zukunft deshalb mit mindestens einem von sechs Umweltzielen der EU in Einklang bringen, ohne eines oder mehrere andere Umweltziele zu beeinträchtigen, das sogenannte DNSH-Prinzip (Do No Significant Harm).

Was bedeutet die EU-Taxonomie für Immobilien? Mit der EU-Taxonomie wurde ein Instrument geschaffen, das Investoren, Unternehmen, Kommunen und Projektentwickler dazu anhält und dabei hilft, ihre Immobilien bzw. wirtschaftlichen Aktivitäten an den Kriterien der Nachhaltigkeit auszurichten. Mit der EU-Taxonomie liegt auch ein Klassifizierungssystem für die Bewertung nachhaltiger Gebäude vor. Die Vorgaben der Taxonomie-Verordnung betreffen u. a. die Energiebilanz von Bauwerken, das Auslaufen von Fördermöglichkeiten für Heizungsanlagen, die auf Basis fossiler Brennstoffe arbeiten, sowie Vorgaben für Baustoffe und die angestrebte Kreislaufwirtschaft. Eine Konkretisierung der Taxonomie-VO erfolgt u.a. bereits durch die Verordnung (EU) 2021/2139 (Climate Delegated Act). Sie enthält eine Liste der Wirtschaftstätigkeiten, die im Sinne der Taxonomie-VO zur Erreichung der ersten beiden Umweltziele, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, ökologisch nachhaltig sind. In Anhang I zu dieser Verordnung finden sich Vorgaben für das Baugewerbe und Immobilien. Sind die dortigen technischen Bewertungskriterien erfüllt, gelten die Wirtschaftstätigkeiten als Taxonomiekonform.

## PRAXISHINWEIS

Nachhaltigkeit war auch vor dem Inkrafttreten der EU-Verordnung ein wichtiges Thema für das Bauen und Planen, sie hat aber inzwischen eine wichtige politische Dimension bekommen. In Zukunft wird die Nachhaltigkeit eines Projektes auch für den wirtschaftlichen Erfolg von Investitionen mitentscheidend sein. Sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei künftigen Planungen werden die Vorgaben der EU-Taxonomie zu berücksichtigen sein.



Béla Gehrken  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-84  
b.gehrken@lenz-johlen.de



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV †</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVA</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVA</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)<sup>PVL</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Tanja Parthe<sup>PV</sup>  
Martin Hahn<sup>PG</sup>  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.<sup>PVE</sup>  
Nick Kockler<sup>PV</sup>  
Béla Gehrken<sup>PVD</sup>  
Dr. Gerrit Krupp  
Markus Nettekoven

Nima Rast<sup>PV</sup>  
Dr. Elmar Loer, EMBA<sup>XG</sup>  
Dr. Jan D. Sommer  
Dr. Mahdad Mir Djawadi  
Thorsten Scheuren, LL.M.  
Mats Hagemann  
Stephan Helbig, LL.M.  
Dr. Benedikt Plesker  
Dr. Viviane McCready, LL.B.  
Dr. Sebastian Wies, LL.B.  
Falk Romberg  
Malte Reichel  
Maya Soethout  
Dr. Jan-Moritz Schanze  
Nils Höfer  
Steffen Ralle<sup>B</sup>  
Anja Löwenberg  
Christina Hamacher, B.A.  
Aline Sent<sup>W</sup>  
Cennet Binzer

Gustav - Heinemann - Ufer 88 • 50968 Köln  
Postfach 510940 • 50945 Köln

Telefon: 0221 - 97 30 02-0  
Telefax: 0221 - 97 30 02-22



[www.lenz-johlen.de](http://www.lenz-johlen.de)

P Partner i. S. d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
G Fachanwalt für Vergaberecht  
A Anwalt/Mediator DAA/FU Hagen  
L Master of Laws (McGill University, Montreal, Kanada)  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)  
E Master of European Studies  
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)  
W Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)  
X Executive Master of Business Administration

