

Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . . V

Autorenverzeichnis . . . . . VII

Im Einzelnen haben bearbeitet . . . . . IX

Literaturverzeichnis . . . . . XIX

Verzeichnis der Musterklauseln. . . . . XXV

**Kapitel 1 ESG – Grundlagen. . . . . 1**

A. Überblick/Einführung . . . . . 1

B. Internationaler Kontext . . . . . 3

C. Europarechtliche Grundlagen und Regelungsinstrumente . . . . . 5

D. Europäische Vorgaben zum Thema Nachhaltigkeit. . . . . 8

I. Vorbemerkung . . . . . 8

II. Green Deal. . . . . 9

III. Offenlegungs-VO. . . . . 14

1. Ziel . . . . . 14

2. Fondstypen . . . . . 15

3. Fazit. . . . . 16

IV. Taxonomie-VO . . . . . 16

1. Delegierte Verordnungen und technische Annexe . . . . . 21

2. Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Europäischen Kommis-  
sion vom 04.06.2021. . . . . 22

3. Ergänzung der Taxonomie-VO durch weitere Delegierte Verordnung . . . . . 27

V. Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). . . . . 32

E. ESG in der Umsetzung. . . . . 35

F. Das »S« und »G« in »ESG«. . . . . 37

I. Erste Ansätze bei »S« . . . . . 40

II. Unbekannter Faktor »G« . . . . . 40

G. Deutsche Gesetze. . . . . 41

H. ESG-Strategien in Deutschland . . . . . 42

I. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Weiterentwicklung 2021. . . . . 42

II. Programm für die energetische Gebäudesanierung. . . . . 44

III. Novellierung des Baugesetzbuches und der Landesbauordnungen . . . . . 45

I. Stilblüten der europäischen Nachbarn . . . . . 49

**Kapitel 2 Modelle der Vertragsgestaltung . . . . . 51**

A. Ausgangssituation . . . . . 51

I. Gesetzliche Anforderungen . . . . . 51

1. Grundsätzliches . . . . . 51

2. Nachhaltigkeitsanforderungen . . . . . 53

a) Gesetzliche Anforderungen . . . . . 53

b) Art. 8 und Art. 9 -Fonds . . . . . 54

XI

## Inhaltsverzeichnis

---

	c) Rechtsfolgen bei Verstößen . . . . .	58
II.	Finanzierungs- und Fördervorgaben . . . . .	59
III.	Selbstverpflichtungen . . . . .	61
IV.	Anforderungen des Markts/Bauherrenwünsche . . . . .	63
B.	Grundlagen der Vertragsgestaltung. . . . .	65
I.	Festlegung von Anforderungen (»ESG-Grundlagenfestlegung«)/»Ziel« . . . .	65
	1. Grundlagen . . . . .	65
	2. Festlegung von Anforderungen . . . . .	67
	a) Ausgangssituation: Neubau, Bestand, Ankauf . . . . .	67
	b) ESG-Strategie . . . . .	68
	c) ESG-Strategie und Zielkonflikte . . . . .	70
	d) Begriff und Gefahren der dynamischen Zielsetzung eines taxono- miekonformen Bauvorhabens . . . . .	72
	e) ESG- Team . . . . .	75
	f) ESG- Spezialist . . . . .	75
	g) Projektorganisation, Klärung Beteiligte und Unternehmereinsatz- formen. . . . .	76
	h) Juristische Begleitung. . . . .	80
	i) Keine gesetzlich zwingende Anforderung für das Bauvorhaben . . .	82
	j) Greenwashing . . . . .	82
II.	Konkrete Ziele vereinbaren (»Weg«). . . . .	83
III.	Vertrag mit dem ESG-Spezialisten . . . . .	85
IV.	Abgestimmte Verträge . . . . .	86
V.	Zusammenfassung . . . . .	87
	<b>Kapitel 3 Projektverträge. . . . .</b>	<b>88</b>
A.	Architektenvertrag . . . . .	92
I.	Die Rahmenbedingungen . . . . .	92
	1. Nachhaltigkeit in Wirtschaft und Gesellschaft . . . . .	92
	2. Hohe Ansprüche an Architekten . . . . .	94
	3. Das Thema: ESG . . . . .	96
	4. Die Systematik der EU Taxonomie-Verordnung . . . . .	98
	5. Das »S« in ESG . . . . .	99
	6. Unbekannter Faktor »G« . . . . .	100
	7. Nationale Anstrengungen und ein »Generationenvertrag« . . . . .	101
	8. Bewertung und Nachweisführung durch Zertifizierung . . . . .	102
	9. ESG als Treiber nachhaltiger Investitionen: transparent berichten . . . .	103
	10. Strategische Positionierung und Zielsetzung: Kategorien für Finanz- produkte . . . . .	106
	11. »Green-Washing« . . . . .	107
	12. Privater Nachhaltigkeits-Standard . . . . .	109
II.	Die Aufgabe des Auftraggebers. . . . .	110
	1. Der Bauherr gibt (nicht nur) den Startschuss. . . . .	110

2.	Unverzichtbare Bedarfsplanung . . . . .	111
3.	Die ESG-Strategie und die Frage nach dem eigenen Wirken . . . . .	112
4.	Umweltmanagement in Unternehmen . . . . .	116
5.	Der ESG-Spezialist für die Bauwende . . . . .	117
	a) CSO im Unternehmen . . . . .	118
	b) ESG-Spezialist in Bauprojekten . . . . .	119
6.	Projektfindungsvertrag . . . . .	120
7.	Das Team, die Organisation von Fachleuten . . . . .	120
8.	(Digitale) Newcomer und deren »Tools« . . . . .	121
	a) Die Stadt als Rohstofflager und Madaster Germany GmbH . . . . .	121
	b) Zirkuläres Bauen und Concular GmbH . . . . .	121
	c) Steuerung von Baustoffströmen und N1 Circular GmbH . . . . .	122
	d) Gebäudelebenszyklus und die ÖKOBAUDAT . . . . .	122
	e) Kehrtwende in der Bauwirtschaft mithilfe des UMI . . . . .	123
9.	Digitalisierungs-Experte . . . . .	123
10.	Prüfen und entscheiden: Analysen und Bilanzen . . . . .	124
11.	Nachhaltigkeitsberatung und Leichtbaustrategie . . . . .	126
12.	Zielfindungsphase im Architektenvertrag . . . . .	127
	a) Leistungsziele . . . . .	127
	b) Planungsgrundlage . . . . .	129
	c) Negative Folgen unzureichender Vorbereitung . . . . .	130
13.	Wie konkret muss der Leistungsinhalt bestimmt sein? . . . . .	131
	a) »Einmal Art. 8-Produkt, bitte!« . . . . .	132
	b) Vorgabe einer ESG-konformen oder taxonomiekonformen Planung . . . . .	133
14.	Gibt es noch kostenlose Akquiseleistungen? . . . . .	134
III.	Die Vertragsgestaltung mit Architekten . . . . .	136
	1. Vertragsgestaltung durch altbekannte Leistungsbilder . . . . .	136
	2. Bezugnahme auf die Leistungsphasen der HOAI-Leistungsbilder . . . . .	137
	a) Das Verlassen der Zielfindungsphase . . . . .	137
	aa) Haus aus dem Drucker . . . . .	138
	bb) Modulares Bauen ist nicht Plattenbau 2.0 . . . . .	139
	b) Besondere Leistungen der Grundlagenermittlung . . . . .	141
	c) Die Vorplanung zur Projekt- und Planungsvorbereitung . . . . .	142
	d) Die besonderen Leistungen der Vorplanung . . . . .	144
	aa) Geteiltes Wissen mittels BIM . . . . .	145
	bb) Datenquelle »digitaler Zwilling« . . . . .	145
	e) Die entscheidende Phase: Der Entwurf . . . . .	146
	f) Besondere Leistungen während der Entwurfsphase . . . . .	149
	g) Der nächste Schritt: Die dauerhaft genehmigungsfähige Planung . . . . .	149
	aa) Innovationen und zu nehmende Hürden oder Grenzen . . . . .	150
	bb) Einfach experimentell: Der Gebäudetyp-e . . . . .	151
	h) Die besonderen Leistungen in der Genehmigungsphase . . . . .	152

## Inhaltsverzeichnis

---

i)	Für mehr Planungstiefe: Die Ausführungsplanung . . . . .	152
j)	Besondere Leistungen im Rahmen der Ausführungsplanung . . . . .	154
k)	Vorbereitung der Vergabe . . . . .	154
aa)	Anforderungen an Bauprodukte und deren Qualitätsprüfung . . . . .	155
bb)	Anforderungen an Baustellenbetrieb und Qualitätssicherung . . . . .	156
cc)	Anforderungen an die Dokumentation des Unternehmens . . . . .	156
l)	Mitwirkung bei der Vergabe . . . . .	157
m)	Die Realisierungsphase und Objektüberwachung . . . . .	157
n)	Die Objektbetreuung. . . . .	159
o)	Besondere Leistungen in der Objektbetreuungsphase . . . . .	159
p)	Die Betriebsphase und eine Leistungsphase 10? . . . . .	159
q)	Es schlägt die Stunde der Planer . . . . .	160
3.	Implementierung in den Verträgen . . . . .	160
4.	Vereinbarung der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit . . . . .	162
IV.	Neue Anforderungen an den Architektenvertrag . . . . .	165
1.	Das Streben nach Verbesserung . . . . .	165
2.	Moderne Arbeitsweisen . . . . .	169
3.	Die Chancen erkennen . . . . .	170
4.	Einzelne Aspekte der Vertragsgestaltung mit Musterklauseln . . . . .	171
a)	Stufenweise Beauftragung . . . . .	172
b)	»Vorleistungspflicht« des Auftraggebers . . . . .	172
c)	Die Präambel. . . . .	173
d)	Gemeinsame Werte-Charta . . . . .	174
e)	Dieselbe Sprache sprechen. . . . .	175
f)	Ziele vereinbaren . . . . .	177
aa)	Ein wesentlicher Beitrag zu Umweltzielen . . . . .	178
bb)	Die DNSH-Kriterien . . . . .	179
cc)	Technische Bewertungskriterien für das Baugewerbe. . . . .	181
dd)	Wesentlicher Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz bei einem Neubau + DNSH-Kriterien. . . . .	182
ee)	Einzuhaltende Mindeststandards. . . . .	184
g)	Leistungspflichten des Planers . . . . .	185
h)	Hauptleistungs- und Nebenpflichten. . . . .	188
i)	Ganzheitliche Betrachtung erforderlich . . . . .	190
j)	Zusammenarbeit mit anderen Beteiligten . . . . .	193
k)	Kommunikation als Schlüssel zum Projekterfolg . . . . .	195
l)	Flache Hierarchien und außergerichtliche Streitbeilegung . . . . .	196
m)	Schnittstellen bestimmen. . . . .	197
n)	Dokumentation ist unerlässlich . . . . .	198
o)	Rechtsdienstleistungen. . . . .	199
p)	Bauen im Bestand und die Einhaltung der a.a.R.d.T. . . . .	201
q)	Innovation und a.a.R.d.T. . . . .	202

V.	ESG und Vergaberecht . . . . .	203
1.	Strategische Ziele und die Rolle des öffentlichen Auftraggebers . . . . .	203
2.	Das Regelungsregime . . . . .	203
3.	Berücksichtigung im Vergabeverfahren . . . . .	204
a)	EU-weite Vergabeverfahren . . . . .	204
aa)	Leistungsbeschreibung . . . . .	205
bb)	Eignungskriterien . . . . .	205
cc)	Zuschlagskriterien . . . . .	206
dd)	Auftragsausführung . . . . .	206
ee)	Umwelt- und Gütezeichen . . . . .	207
ff)	Integrale Planung . . . . .	207
b)	Unterschwellenvergaben . . . . .	208
c)	Vergaben des Bundes . . . . .	208
4.	Kulturwandel auf allen Ebenen erforderlich . . . . .	208
B.	Bauvertrag . . . . .	209
I.	Vorangestellte Klauseln/Vorbemerkung . . . . .	209
1.	Vorbemerkung . . . . .	210
2.	ESG-Ziele . . . . .	212
3.	Einhaltung der Taxonomie-VO als Hauptleistungspflicht . . . . .	213
4.	Zertifizierung als Ziel . . . . .	214
5.	Dynamische ESG-Klausel . . . . .	215
6.	Mitwirkung des Auftraggebers . . . . .	216
II.	Klauseln zur Planungsschnittstelle . . . . .	217
III.	Schlüsselfertigklausel/Komplettheitsklausel – Grundsätze . . . . .	219
1.	Unwirksame Komplettheitsklausel (AGB) . . . . .	221
2.	Komplettheitsklausel bei taxonomiekonformen Bauvorhaben . . . . .	224
IV.	Klausel zur Zertifizierungsfähigkeit als Hauptleistungspflicht . . . . .	225
V.	Ergänzende Klauseln zum Leistungsumfang . . . . .	227
VI.	Klauseln zur Haftungsbeschränkung/Verringerung der geschuldeten Beschaffenheit . . . . .	229
VII.	Prüfungs- und Hinweispflicht in Bezug auf Pläne . . . . .	229
VIII.	Klausel zur Dokumentation als Hauptleistungspflicht . . . . .	230
IX.	Klausel zum Leistungsbestimmungsrecht des Auftraggebers und Mehrvergütung . . . . .	235
X.	Klausel zur Mehrvergütung aufgrund geänderter und zusätzlicher Leistungen oder Leistungen im Sinne von §§ 650b Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BGB . . . . .	236
XI.	Klauseln zu Fälligkeit/Vertragstermine . . . . .	237
XII.	Klausel zu ESG-Spezialist . . . . .	237
XIII.	Klausel zum Kernplanungsteam des Auftragnehmers . . . . .	238
XIV.	Klausel zur Selbstausführung . . . . .	239
XV.	Klausel zur Koordinationspflicht . . . . .	240
XVI.	Klausel zur Pflicht zur Bedenkenanmeldung . . . . .	241

## Inhaltsverzeichnis

---

XVII. Klausel Schulungen .....	242
XVIII. Klausel Berichtspflicht .....	243
XIX. Klauseln Audits/Stichproben .....	244
XX. Klauseln Erhöhtes Schadensrisiko .....	244
XXI. Klauseln zur Streitbeilegung .....	245
XXII. Klauseln zum Datenraum .....	246
XXIII. Klausel Gewährleistungsrechte .....	246
XXIV. Bonus-/Malus-Regelungen .....	247
C. Kaufvertrag .....	247
I. Einleitung .....	247
II. ESG Due Diligence .....	248
1. Environment .....	249
2. Social .....	251
3. Governance .....	252
4. KPIs .....	253
5. Bemerkung .....	254
III. Klauselvorschläge .....	255
1. Vorangestellte Klauseln/Vorbemerkung .....	255
2. Beschaffenheitsvereinbarung/Beschaffenheitsgarantien .....	255
3. Datenaustausch und Haftung .....	256
4. Compliance .....	258
D. Mietvertrag .....	259
I. Einleitung .....	259
II. Klauselvorschläge .....	260
1. Vorangestellte Klauseln/Vorbemerkung .....	260
2. Datenaustausch .....	262
3. Ansprechpartner für Nachhaltigkeitsthemen und Nachhaltigkeitsdialog. ...	265
4. Nachhaltigkeitshandbuch .....	267
5. Energiemonitoring und -management .....	268
6. Regelmäßige Ermittlung von CO <sub>2</sub> -Emissionen .....	269
7. Einsparungsziele .....	270
8. Nebenkosten .....	272
9. Allgemeine Nutzung und Bewirtschaftung des Objekts .....	273
10. Reinigung .....	273
11. Abfall .....	274
12. Förderung nachhaltiger Energien .....	275
13. Konkrete energiesparende Maßnahmen .....	276
14. Modernisierungs- bzw. Baumaßnahmen des Vermieters .....	278
15. Zertifizierung .....	281
16. Ausstattungs- und Baumaßnahmen des Mieters .....	284
17. Schönheitsreparaturen und Endrenovierung .....	286

	18. Nachhaltigkeitsausschuss . . . . .	287
	19. Social- und Governance-Aspekte . . . . .	288
E.	Bewirtschaftungsvertrag . . . . .	288
I.	Einleitung . . . . .	288
II.	Klauselvorschläge . . . . .	289
	1. Vorangestellte Klauseln/Vorbemerkung . . . . .	289
	2. Mindeststandards. . . . .	291
	3. Nachhaltige Bewirtschaftung . . . . .	292
	4. Einhaltung externer Vertragsvereinbarungen . . . . .	294
	5. Datenfreigabe und Haftung . . . . .	295
	6. Compliance . . . . .	298
	Stichwortverzeichnis. . . . .	299