



Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/bada9980-a9ad-3ab2-9ccb-8411b3b5e729>

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Zeitschrift | BauR - Baurecht                    |
| Autoren     | Dr. Maximilian R. Jahn/Niklas Roth |
| Rubrik      | Aufsätze                           |
| Referenz    | BauR 2025, 169 - 175 (Heft 2)      |
| Verlag      | Werner Verlag                      |

Jahn, Roth, BauR 2025, 169

ESG – Theorie und Praxis in der Baubranche: Überblick und  
Ausblick



von Dr. Maximilian R. Jahn und



*Niklas Roth, Frankfurt am Main*

## A. Begriffe

Environmental, Social und Governance – Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Oder kurz: ESG. Diese drei Begriffe stehen im Mittelpunkt der Diskussionen und politischen Bestrebungen, den „Green Deal“ der Europäischen Union in die Praxis umzusetzen. Instrumente der Umsetzung sind u.a. die Offenlegungs<sup>1</sup>- und Taxonomieverordnung<sup>2</sup>.

Die Besonderheit der ESG-Regulatorik besteht darin, dass sie nicht an die Angebots-, sondern die Nachfrageseite adressiert ist. Die unmittelbar betroffenen Investoren und Kreditgeber leisten selbst – abseits von Veröffentlichungs- und Nachweispflichten – keinen operativen Beitrag, um die Ziele des Gesetzgebers zu erreichen. Der Umbau und die Errichtung „grüner“ oder „sozialer“ Gebäude bleibt naturgemäß Sache von Projektentwicklern und Bauträgern und der von ihnen in Gang gesetzten Baubeteiligten. Diese werden über die Vorgaben auf Nachfrageseite inhaltlich und rechtlich vor große Herausforderungen gestellt. Ihre Geschäftsmodelle werden durch ESG-Vorgaben für die Kreditvergabe beeinflusst, die ihrerseits maßgeblich durch die Offenlegungs- und Taxonomieverordnung getrieben werden. Dieser Beitrag gibt einen kurzen Überblick über die Rahmenbedingungen und ihre vertragliche Umsetzung.<sup>3</sup>

## I. Green Deal

Mit dem „Green Deal“ hat sich die Europäische Union zum Ziel gesetzt, den Übergang zu einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft zu schaffen.<sup>4</sup> Der „Green Deal“ ist der Startpunkt und die Grundlage der Schaffung von Nachhaltigkeitsanforderungen auf europäischer Ebene. Noch vor dem „Green Deal“



wurde bereits im Jahr 2018 der Aktionsplan „Finanzierung Nachhaltigen Wachstums“ der EU-Kommission veröffentlicht, dessen Herzstück die Taxonomie- und Offenlegungsverordnung sind.

## 1. Offenlegungs-VO

Durch die Offenlegungs-VO sollen in erster Linie Informationsasymmetrien in den Beziehungen zwischen Auftraggebern und Auftragnehmern im Hinblick auf die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken, die Berücksichtigung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen, die Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale sowie im Hinblick auf nachhaltige Investitionen abgebaut werden.<sup>5</sup> Dies soll dadurch gelingen, dass Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater zu vorvertraglichen Informationen und laufenden Offenlegungen gegenüber Endanlegern verpflichtet werden, wenn sie als Auftragnehmer im Namen der Endanleger (Auftraggeber) handeln.<sup>6</sup>

Auch die durch die Offenlegungs-VO vorgenommene Kategorisierung von Fonds nach dem Kriterium der Nachhaltigkeitsqualität ist für Bauherren, die ihre Gebäude am Finanzmarkt platzieren wollen, von großer Wichtigkeit. Denn für sie ist es natürlich relevant, ob ein Gebäude unter die sogenannten nicht oder nicht wesentlich nachhaltigen „Artikel 6 Fonds“, die sog. „hellgrünen“ Fonds mit ESG-Merkmalen (Art. 8 Fonds) oder die sog. „dunkelgrünen“ Fonds mit messbarem positiven Beitrag (Art. 9 Fonds) fällt.

## 2. Taxonomie-VO

Die Taxonomie- VO hingegen ist ein Klassifizierungssystem, welches eine Liste von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten erstellt. Insbesondere durch die Bereitstellung geeigneter Definitionen für Unternehmen, Investoren und politische Entscheidungsträger soll die Taxonomie-VO Sicherheit für Investoren schaffen, private Investoren vor Greenwashing schützen und Unternehmen bei der Planung zur Aufstellung von Nachhaltigkeitskriterien unterstützen.<sup>7</sup>

Als Umweltziele nennt die Taxonomie-VO in Art. 9 den Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel, die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, den Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie den Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme.



Damit eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig qualifiziert werden kann, genügt es nicht, dass sie einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung mindestens eines der genannten Umweltziele leistet, sondern es ist zudem erforderlich, dass die Wirtschaftstätigkeit keines der anderen Umweltziele des Art. 9 der Taxonomie-VO wesentlich beeinträchtigt („do no significant harm“ = „DNSH“) und bestimmte Mindestanforderungen erfüllt. Die Art. 10–15 der Taxonomie-VO enthalten bestimmte abstrakte Kriterien, anhand derer bestimmt werden kann, wann eine Wirtschaftstätigkeit als wesentlicher Beitrag zu den in Art. 9 der Taxonomie-VO genannten Umweltzielen eingestuft wird. In Art. 17 Taxonomie-VO wird die „erhebliche Beeinträchtigung“ näher beschrieben bzw. es wird klargestellt, welche wesentlichen Beeinträchtigungen für jedes einzelne Umweltziel im Sinne der Verordnung im Rahmen der Anwendung des „DNSH“ – Grundsatzes<sup>8</sup> vordergründig zu beachten sind.

### 3. Delegierte Verordnungen

Um diese theoretischen Ansätze für die praktische Umsetzung greifbar zu machen, hat sich die Europäische Kommission sogenannten Delegierten Verordnungen bedient.

Die Taxonomie-VO wurde dementsprechend durch die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Europäischen Kommission vom 04.06.2021 und die Delegierte Verordnung (EU) 2023/2486 der Kommission vom 27.06.2023 ergänzt, welche wiederum durch technische Annexe vervollständigt werden.

Durch die Delegierten Verordnungen sind zum einen technische Bewertungskriterien festgelegt worden, anhand derer bestimmt werden kann, unter welchen Bedingungen davon auszugehen ist, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu den in Art. 9 der Taxonomie-VO genannten Umweltzielen leistet. Zum anderen wurden gleichzeitig Bewertungskriterien festgelegt, anhand derer bestimmt werden kann, ob eine Beeinträchtigung der übrigen Umweltziele in Art. 9 der Taxonomie-VO vermieden wird („DNSH“-Grundsatz).

Die Delegierten Verordnungen enthalten in ihren Anhängen jeweils die für die Baubranche zentralen technischen Bewertungskriterien betreffend z.B. den Neubau und die Renovierung bestehender Gebäude.<sup>9</sup>

## B. Praktische Umsetzung



Soweit die Theorie. Die wohl wichtigste Frage für alle Beteiligten, nämlich die konkrete vertragliche Einbeziehung der ESG-Ziele und damit auch der Anforderungen der Verordnungen nebst der technischen Annexe, hat bislang noch wenig Beachtung gefunden. Vielmehr ist zu beobachten, dass Klauseln, die sich dem Thema ESG annehmen, zum Großteil in Präambeln oder allgemein gehaltenen Regelungen zu finden sind und sich in der pauschalen Wiedergabe der ESG-Konformität als Teil der gegenseitigen „Bemühungen“ erschöpfen. Tiefgreifende, darüber hinaus gehende Regelungen, die das gesamte vertragliche Regelwerk konsequent an ESG-Zielen ausrichten, werden bislang weitestgehend stiefmütterlich behandelt. Dies muss sich jedoch ändern, möchte man den direkt am Bau Beteiligten eine Richtschnur an die Hand geben, wie man die ESG-Ziele auch vertraglich möglichst effektiv festlegen kann. Denn darauf wird es letztlich ankommen. Ohne einen verlässlichen vertraglichen Regelungsmechanismus, drohen die ESG-Kriterien zu gut gemeinten Empfehlungen zu werden.

## I. Nachhaltigkeitsanforderungen

Nachhaltigkeitsanforderungen ergeben sich in erster Linie aus gesetzlichen Regelungen (öffentlich-rechtliche Vorgaben: u.a. Bauleitplanung, Voraussetzungen für Baugenehmigung, einzuhaltendes Umweltrecht, Taxonomie-VO usw.), Finanzierungs- und Fördervorgaben, Selbstverpflichtungen (z.B. ECORE = ESG Circle of Real Estate für ESG-Konformität in Immobilien Portfolios; UN Sustainable Development Goals) oder Anforderungen des Marktes oder Bauherrenwünsche.

Diese Anforderungen können zum einen von der Systematik der Taxonomie-VO und ihrem übergreifenden Regelungsansatz des „DNSH“ abweichen. Zum anderen können sie inhaltlich hinter den dortigen Einzelvorgaben zurückbleiben oder auch darüber hinausgehen.

## II. Grundlagen der Vertragsgestaltung

Im Rahmen der Vertragsgestaltung gilt es daher,

- zunächst die Anforderungen festzulegen,
- detaillierte Ziele und Vorgaben zu vereinbaren,
- den rechtlichen Projektrahmen und die Projektorganisation zu definieren,
- das Projekt abzuwickeln und
- die weitere Nutzung zu planen und zu organisieren und
- den „Exit“ über Kaufvertrag und Rückbau vorzubereiten.



Nachhaltigkeitsanforderungen sind für verschiedene Phasen festzulegen:

- Vergabe
- Planung
- Baubeteiligte als Unternehmen
- Prozess der Herstellung
- Fertigstellung
- Nutzung

## 1. Festlegung von „ESG-Zielen“/„Grundlagenermittlung“

Elementar ist es zunächst die Anforderungen, mithin also die konkreten ESG-Ziele des Projekts festzulegen. Diese „Grundlagenermittlung“ ist bei Neubauvorhaben von größter Flexibilität geprägt. Zunächst ist zu fragen, welche ökologischen Anforderungen durch das „normale“ Baugenehmigungsverfahren erreicht werden.

Bei einem Bestandsumbau ist demgegenüber zunächst zu prüfen,

- welche Daten zum Objekt vorliegen,
- welche Anforderungen ohnehin erfüllt werden oder was beim Bestandsumbau weiter genutzt werden darf und
- welche Baumaterialien im Bestandsobjekt vorhanden sind (z.B. über ein Schadstoffkataster, die Unterlagen zur Baugenehmigung usw.).

Sodann lässt sich fragen, welche Anforderungen aufgrund des Genehmigungsverfahrens und Genehmigungszeitraums des Objekts durch das „normale“ Baugenehmigungsverfahren sowieso erfüllt sein müssen, insbesondere mit Blick auf umweltrechtliche Gesetzgebung im jeweiligen Mitgliedstaat. Bei einer Zertifizierung hat es gegebenenfalls eine Vorab-Prüfung gegeben und/oder man kann jedenfalls die Erfüllung des Zertifikats im Ausgangspunkt als hinreichende Basis verstehen.

### a) ESG – Strategie

Aus Sicht des Bauherrn sind dabei zunächst grundlegende Festlegungen für das Profil seines Projektes erforderlich, u.a.:



- Welche Relevanz hat für ihn konkret die Offenlegungs-VO?
- Welche Bedeutung/Auswirkung soll das Projekt für sein zukünftiges Reporting im Rahmen der Offenlegungs-VO haben?
- Welcher Maßstab soll für das Bauvorhaben gelten? Steht im Vordergrund eine Eignung für die Aufnahme in ein bestimmtes Immobilienportfolio oder geht es um die Veräußerbarkeit der Immobilie sowie Renditebetrachtungen?
- Welche Zielsetzung verfolgt der Bauherr mit dem Gebäude abseits der Einhaltung ökologischer Standards? Ist die Errichtung eines nachhaltigen Gebäudes das eigentliche Ziel oder geht es darum, ein Renditeobjekt zu schaffen, das „nebenbei“ auch ein positives Umwelt-Scoring erreicht?

Auf dieser Grundlage muss sodann eine ESG-Strategie festgelegt werden, die ganz klar definiert, welche ESG-Kriterien im Zentrum des Bauprojekts stehen sollen. Es ist unerlässlich, bestimmte Kernbereiche auszumachen und gleichzeitig aber auch die andauernde Entwicklung der ESG-Kriterien im Blick zu behalten.

Dazu sollten Schlüsselbereiche identifiziert werden, z.B. bestimmte Umweltaspekte wie Treibhausgasemissionen (THG), Energieeffizienz oder Ressourceneffizienz. Zukünftig wird es hier auch um die Festlegung sozialer Aspekte wie Arbeitsbedingungen oder Gemeinwohlbeiträge und Governance-Aspekte wie ethische Unternehmensführung und Transparenz gehen.

Für die Kriterien lässt sich seinerseits die Faustregel aufstellen, dass diese SMART sein sollten, d.h. spezifisch (**s**pecific), messbar (**m**easurable), erreichbar (**a**chievable), relevant (**r**elevant) und zeitgebunden (**t**ime-bound). Dies hilft dabei, Rechte und Pflichten klar und umsetzbar festzulegen.

Wichtig ist, dass die Umweltkriterien genau herausgearbeitet und spezifische Ziele festgelegt werden. Neben der avisierten Energieeffizienz sollte auch festgelegt werden, wie die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes gemessen und reduziert werden sollen. Vor dem Hintergrund des von der Taxonomie-VO vorgegebenen Umweltziels „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ sind auch Analysen zur Ressourceneffizienz sowie zum Lebenszyklus bei der Aufstellung einer ESG-Strategie zwingend einzuholen bzw. aufzustellen.

## b) ESG-Spezialist erforderlich

Aufgrund des weiten Spektrums an neuen Herausforderungen bei der Errichtung eines taxonomiekonformen Bauvorhabens ist es unvermeidlich-, dass der Kreis der am Bau bzw. dessen Planung beteiligten Personen erweitert werden muss. Zukünftig werden ESG-Spezialisten die Bauherren bei der Festlegung der grundlegenden ESG-Strategie unterstützen müssen. Der Bauherr kann dies nicht allein leisten. Als ESG-Spezialisten kommen



insbesondere darauf spezialisierte Planer oder Architekten in Betracht. Darüber hinaus empfiehlt sich die Einbeziehung eines Zertifizierungsexperten.

Der ESG-Spezialist wird anhand von Checklisten sowie gegebenenfalls unter Hinzuziehung von Tools wie CRREM sowie Scoring- und Rankingmethoden den Bauherrn zu seinem Bedarf beraten. Weiterhin wird er den Bedarf des Bauherrn mit Blick auf Nachhaltigkeitsziele ermitteln und eine grobe Hinleitung zu den umsetzbaren Komponenten durchführen. Neben den typischen vertragsrechtlichen Inhalten wie Terminen, Honorar, Kündigung, Konfliktlösung, Vertraulichkeit, ergeben sich in den Bereichen Leistungsbeschreibung, Haftung, Berichtspflichten, Schulung, Zusammenarbeit und geistiges Eigentum Besonderheiten. Im Rahmen der Leistungsbeschreibung liegt der Fokus auf den konkreten Beratungszielen, der Prüfung, Bewertung, Monitoring des Projektfortschritts, der Kommunikation mit dem Auftraggeber und den Dokumentationspflichten.

## C. Ausgewählte Klauselvorschläge

Im Zuge der Vertragsgestaltung müssen die vorbezeichneten Grundlagen der Vertragsgestaltung in konkrete Klauseln überführt werden. Im Folgenden sollen dabei exemplarisch einzelne Klauseln herausgegriffen werden, die die vertragliche Umsetzung der oben beschriebenen ESG-Anforderungen zum Gegenstand haben.

### I. ESG-Ziele

Die häufig anzutreffende bloße „Absichtserklärung“ oder „Bemühensklausel“ ist für die Definition der ESG-Ziele nicht ausreichend. Denn die Beschreibung der Zielsetzung des gesamten Vertrages ist letztlich der Maßstab, an welchem die Vertragserfüllung bzw. Mangelfreiheit gemessen wird.

Empfehlenswert ist daher bspw. folgende Klausel:

„Das Bauvorhaben wird mit dem Ziel, erhöhte Nachhaltigkeits- und Umweltstandards einzuhalten und die ESG-Kriterien und -Ziele umzusetzen, gesteuert, geplant und gebaut. Die Erfüllung dieser Standards ist die gemeinsame Aufgabe aller Baubeteiligten; sie wirken für dieses Ziel fortlaufend, kooperativ und partnerschaftlich zusammen und sind wechselseitig auf die jeweiligen Leistungsbeiträge und die Abstimmung mit Blick auf das gemeinsame Ziel angewiesen.“



Diese Ziele sind u.a.:

- CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Fläche: [...]
- Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch: [...]
- Vermeidung von Umweltverschmutzung durch Bauprozesse
- Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung von Umweltverschmutzung durch Bauprodukte / Einsatz umweltfreundlicher Baumaterialien
- Klimaschutz
- Lebenszyklusbetrachtung“

## II. Einhaltung der Taxonomie-VO als Hauptleistungspflicht

Zwingend ist in einem nächsten Schritt die Einhaltung der Taxonomie-VO als Hauptleistungspflicht in den Vertrag aufzunehmen. Denn nur so kann sichergestellt werden, dass der in der Taxonomie-VO verankerte „DNSH-Grundsatz“ praktisch zur Geltung kommt. Es ist selbstredend, dass die technischen Bewertungskriterien der Taxonomie-VO in Verbindung den Delegierten Verordnungen eingehalten werden müssen, weil diese Vorgaben die allgemein gehaltenen Vorgaben der Taxonomie-VO überhaupt erst ausfüllen.

Eine solche Klausel kann wie folgt lauten:

„Das Bauvorhaben hat den Kriterien an eine ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit gemäß Art. 3 Verordnung (EU) 2020/852 vom 18. Juni 2020 („Taxonomie-VO“) i.V.

m. den zugehörigen delegierten Rechtsakten zu entsprechen. Weiterhin ist im Rahmen der Durchführung des



vorliegenden Vertrags die Einhaltung der Mindeststandards bezüglich sozialen und Governance-Aspekten sicherzustellen, Art. 3 lit. c) Taxonomie-VO.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, seine Leistungen nach diesem Vertrag so zu erbringen, dass

- das Bauvorhaben den Anforderungen der Taxonomie-VO im Hinblick auf das Umweltziel [...] entspricht,
- hierbei keines der anderen Umweltziele im Sinne von Art. 9 der Taxonomie-VO erheblich beeinträchtigt wird,
- der Mindestschutz gemäß Art. 18 Taxonomie-VO gewahrt ist,
- und dass die hierfür jeweils maßgeblichen, technischen Bewertungskriterien gemäß Art. 3 lit. d) der Taxonomie-VO in Verbindung mit Abschnitt 7.1 des Anhangs I der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 vom 4. Juni 2021 eingehalten sind,
- [evtl. spezifische Zertifizierungsanforderungen]"

Die vorgenannte Beschaffenheit ist geschuldeter Werkerfolg und Hauptleistungspflicht des AN. Der AN schuldet alle planerischen, baulichen und sonstigen Leistungen und Anpassungen, die zur Umsetzung dieser Anforderungen erforderlich sind, insbesondere aber die Leistungen der Anlage [...].

Die vorstehende Klausel greift den bereits beschriebenen Mechanismus zu Herstellung der Taxonomiekonformität auf. Denn nur dann, wenn das Bauvorhaben den Anforderungen der Taxonomie-VO im Hinblick auf mindestens ein Umweltziel entspricht und zugleich kein anderes der Umweltziele erheblich beeinträchtigt wird („DNSH“) und der Mindestschutz gewahrt ist, kann von einer Herstellung im Einklang mit der Taxonomie-VO gesprochen werden. Dabei versteht sich zwar grundsätzlich von selbst, dass die technischen Bewertungskriterien gem. Art. 3 Buchst. d) der Taxonomieverordnung in Verbindung mit Abschnitt 7.1 des Anhangs I der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 vom 04.06.2021 eingehalten werden müssen, weil diese Vorgaben der TEG, die allgemein gehaltenen Vorgaben der Taxonomie-VO überhaupt erst ausfüllen. Es empfiehlt sich jedoch, genau diese Vorgaben explizit mit aufzunehmen, um dem Auftragnehmer sein Leistungsprogramm vor Augen zu führen.

### III. Zertifizierung als Ziel



Dem Auftragnehmer kann darüber hinaus auch die bereits angesprochene Erfüllung einer Zertifizierung als Funktionalverpflichtung übertragen werden. Ratsam ist, eine Liste zu erstellen, die die Anforderungen der Zertifizierungen gegenüberstellt und festlegt, wen welche Nachweis- und Leistungspflichten treffen.

Eine diesen Sachverhalt regelnde Klausel kann wie folgt aussehen:

„Der Auftraggeber plant darüber hinaus, das Bauvorhaben zusätzlich nach [... z.B. Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen in der Stufe „Gold“ DGNB-System Gebäude Neubau, Version 2023] zu zertifizieren.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet (vereinbarte Beschaffenheit seiner Leistung und Werkerfolg), im Rahmen der Durchführung des Vertrags alle notwendigen Leistungen zur Erfüllung sämtlicher Kriterien, die für die Einhaltung der vorgeschriebenen ESG-Kriterien unter Einschluss der angestrebten Zertifizierung erforderlich sind, zu erbringen.“

Erfolgt die Planung vollumfänglich durch den Auftragnehmer (Totalunternehmervertrag), so ist auch an eine Zertifizierungsklausel zu denken, die die Zertifizierung neben der Einhaltung der Vorgaben der Taxonomie-VO als Hauptleistungspflicht/Werkerfolg festlegt.

## IV. Klausel zum ESG-Spezialisten

Wie bereits dargestellt, sind zwecks Errichtung eines taxonomiekonformen Bauvorhabens in Zukunft ESG-Berater/Nachhaltigkeitsberater („ESG-Spezialist“) durch den Auftraggeber zu beauftragen bzw. zwangsläufig elementarer Teil des „ESG-Teams“. Zu beachten ist dabei, dass der ESG-Spezialist das Bauvorhaben nicht einfach nur begleiten soll, sondern seine Position vertraglich auch klar definiert werden muss. Dies betrifft insbesondere seine Position gegenüber dem Auftragnehmer, aber auch die ihm einzuräumenden Befugnisse.



Letztere werden darin bestehen, dem ESG-Spezialisten die notwendigen Informationsrechte und Eingriffsbefugnisse zur Verfügung zu stellen. Dennoch werden diese Befugnisse nicht so weitreichend sein, dass dem ESG-Spezialisten eine rechtsgeschäftliche Vollmacht einzuräumen wäre. Hieran wird der Auftraggeber kein Interesse haben.

Demnach empfiehlt sich folgende Klausel:

„Das Bauvorhaben wird durch einen vom AG beauftragten ESG-Spezialisten konstant begleitet und dieser hierdurch als Qualitätsmanager des AG das Zusammenwirken aller Planungs- und Bauleistungen leiten und überwachen. Der AN ist verpflichtet mit diesem eng zusammenzuarbeiten, ihm auf Verlangen den erforderlichen Zugang zu allen relevanten Projektinformationen zu gewähren und sich mit ihm zu allen relevanten Fragen des Bauvorhabens abzustimmen; sollten aus Sicht des AN mit Weisungen des Nachhaltigkeitsberaters Mehrkosten verbunden sein, hat er diese unverzüglich in Textform anzumelden und zu begründen. Der ESG-Spezialist ist nicht befugt, den AG rechtsgeschäftlich zu vertreten. Der AN kann sich nicht darauf berufen, nicht ordnungsgemäß überwacht worden zu sein.“

## V. Berichtspflicht

Damit es kurz vor oder nach Abschluss nicht zu einem bösen Erwachen kommt, sollte in jedem Vertrag, der die Errichtung eines taxonomiekonformen Bauwerks vorsieht, eine Berichtspflicht nicht fehlen. Der Auftraggeber und auch der ESG-Spezialist sollen schließlich überprüfen können, ob sich das Bauvorhaben auf dem „richtigen Weg“ befindet. Eine solche Klausel kann beliebig durch Regelungen zu etwaigen Meilensteinen, die eine Zwischenbewertung des Bauvorhabens vorsehen, ergänzt werden.



„Der AN wird regelmäßig, d. h. jeden Monat, dem AG und dem ESG-Spezialisten unter Verwendung der Vorlage Anlage [...] einen Bericht dazu vorlegen, ob die Umsetzung der Umweltziele [...] nach Plan verläuft. Besondere Schwierigkeiten und Probleme sowie (Bedenken-) Hinweise sind zu vermerken; hier ist der AN über die Anmeldung von Bedenken hinaus verpflichtet, auch außerhalb des Monatsturnus den AG und seinen ESG-Spezialisten über besondere Vorkommnisse zu informieren.“

## D. Fazit und Ausblick

Die vorstehenden Klauseln zeigen bereits deutlich, dass die vertragliche Ausgestaltung im Hinblick auf die Errichtung eines taxonomiekonformen Bauvorhabens nicht zu unterschätzen ist, da sie viele Details berücksichtigen muss und daher äußerst facettenreich ist. Dabei haben die beispielhaft dargestellten Klauseln gerade einmal den äußeren Rahmen dargestellt und Teile der vertraglichen Grundlagen beschrieben.

Selbstverständlich müssen darüber hinaus auch die „harten“ Vertragsthemen des Bauvertragsrechts beleuchtet und unter ESG-Gesichtspunkten bewertet werden.

Wie verhält es sich bspw. mit *Komplettheitsklauseln* bei einem taxonomiekonformen Bauvorhaben? Wie müssen Klauseln zur *Prüfungs- und Hinweispflicht* ausgestaltet werden, wenn ein ESG-Spezialist Teil des Projekts ist? Die Rolle des ESG-Spezialisten wird zudem auch bei der *Pflicht zur Bedenkenanmeldung* zu berücksichtigen sein. Hier bietet sich ein Mechanismus an, der den ESG-Spezialisten direkt in den Vorgang der Bedenkenanmeldung involviert. Nicht zuletzt müssen auch *Stichproben* erfolgen und ein solch umfangreiches Bauvorhaben mit mehreren Beteiligten *koordiniert* werden. All diese Punkte müssen sich in einem Vertrag wiederfinden.<sup>10</sup>



Zu denken ist hier insbesondere an

- Klauseln zu Planungsschnittstellen
- Schlüsselfertig-/Komplettheitsklauseln
- Ergänzende Klauseln zum Leistungsumfang
- Klauseln zur Haftungsbeschränkung
- Prüfungs- und Hinweispflicht in Bezug auf Pläne
- Klausel Koordinationspflicht
- Klausel zum Leistungsbestimmungsrecht des Auftraggebers und Mehrvergütung
- Klausel zur Mehrvergütung aufgrund geänderter und zusätzlicher Leistungen oder Leistungen i.S.v. §§ 650b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BGB
- u.v.m.

Die Vertragspraxis steht im Zuge der Umsetzung der ESG-Regularien vor großen Herausforderungen, die allein durch EU-Verordnungen und technische Annexe der Delegierten Verordnungen nicht gelöst werden können. Denn all diese Regelungen sind nicht abschließend. Dies gilt insbesondere für die Taxonomie-VO selbst. In keinem Fall werden durch Verordnungen oder Bestimmungen die zwingend notwendigen Analysen des einzelnen Bauvorhabens – sowohl tatsächlich als auch rechtlich – entbehrlich.



|    |                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| *  | Rechtsanwälte bei Jahn Hettler Rechtsanwälte PartG mbB, Frankfurt am Main.                                                                                                                                                     |
| 1  | Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 27.11.2019, im Folgenden: Offenlegungs-VO.                                                                                                              |
| 2  | Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 18.06.2020, im Folgenden: Taxonomie-VO.                                                                                                                  |
| 3  | Eine umfassende Darstellung einer Vielzahl exemplarischer Klauseln ist für den interessierten Leser in dem Buch „Jahn/Jürgens/Rath/Roth, Handbuch ESG in der Baupraxis“ (Werner Verlag, erschienen Dezember 2024) zu finden.   |
| 4  | <a href="https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de">https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de</a> , Abruf am 16.09.2024. |
| 5  | Vgl. Erwägungsgrund (10) Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 27.11.2019.                                                                                                                    |
| 6  | Vgl. Erwägungsgrund (10) Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 27.11.2019.                                                                                                                    |
| 7  | Kamis, in: Kamis, Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft   16 ESG in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft 16.2   1. Aufl. 2022.                                                                                   |
| 8  | Vgl. Art. 17 (Verordnung (EU) 2020/852) v. 18.06.2020.                                                                                                                                                                         |
| 9  | Anhang I zur Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139, Anhang II der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2486.                                                                                                                       |
| 10 | Lösungsvorschläge mit eingehenden Erläuterungen finden sich auch diesbezüglich und zu vielen weiteren Themen in dem neuen Buch Jahn/Jürgens/Rath/Roth, Handbuch ESG in der Baupraxis (Werner Verlag, Dezember 2024).           |