La Kanzlei

Energiesparverpflichtungen im französischen Gewerbemietrecht auch für Mieter (Loi ELAN)

Umweltrecht
Real Estate
Vertragsrecht / AGB



Dr. Christine Klein

Die Herausforderungen des Klimawandels haben eine Senkung des Energieverbrauchs nicht nur zum gesellschaftlichen Thema gemacht, schrittweise Energieeinsparungen sind in Frankreich bereits seit einigen Jahren auch gesetzlich verpflichtend für Eigentümer und Mieter von Gebäuden im Dienstleistungssektor. Der Gesetzgeber hat diese Regelungen im letzten Jahr überarbeitet, etwa mit der loi Climat et Résilience vom 22. August 2021 (n° 2021-1104) und mehreren neuen Durchführungsverordnungen. Verschiedene Ministerialerlasse präzisieren derzeit weitere Einzelheiten. Wir geben Ihnen im Folgenden einen Überblick über den aktuellen Regelungsstand.

Inhaltsübersicht:

1. Hintergrund
2. Anwendungsbereich und Adressaten
3. Pflichten
4. Berechnung der Zielwerte
5. Ausnahmeregelungen
6. Standardzusatz im Gewerbemietvertrag
7. Sanktionen
8. Praxis-Tipps

Kontaktieren Sie uns

1. Hintergrund

Mit dem ELAN-Gesetz sowie der unter dem Namen décret tertiaire bekannten Durchführungsverordnung hatte der französische Gesetzgeber seit 2018 den Code de la construction et de l'habitation (französisches Bau- und Wohngesetzbuch) geändert und konkrete Verpflichtungen zu Einsparungen beim Energieverbrauch von Immobilien im Dienstleistungssektor eingeführt. Diese Einsparungen erfolgen in drei Etappen:

- **2030:** Reduzierung des Endenergieverbrauchs um **40 %** bezogen auf ein Referenzjahr nach Wahl (nicht älter als 2010)
- **2040:** Reduzierung des Endenergieverbrauchs um **50 %** bezogen auf ein Referenzjahr nach Wahl (nicht älter als 2010)
- **2050:** Reduzierung des Endenergieverbrauchs um **60 %** bezogen auf ein Referenzjahr nach Wahl (nicht älter als 2010).

Alternativ ist es auch möglich, auf ein als absoluten Wert festgelegtes Endenergieverbrauchsniveau abzustellen, das sich am Verbrauch neuer Gebäude derselben Kategorie orientiert.

1. Anwendungsbereich und Adressaten

Der Anwendungsbereich umfasst Gebäude, die ausschließlich Dienstleistungsaktivitäten beherbergen und über eine Geschossfläche von mindestens 1.000 m^2 verfügen (wobei die Fläche für nicht dienstleistungsbezogene Nebenaktivitäten mit eingerechnet wird), genauso die Teile von gemischt genutzten Gebäude mit einer Dienstleistungsfläche von insgesamt mindestens 1.000 m^2 sowie die Teile von Gebäudekomplexen auf demselben Grundstück oder Standort, die über eine kumulierte Dienstleistungsfläche von mehr als 1.000 m^2 verfügen.

Betroffen sind grundsätzlich sämtliche Bestandsgebäude im Dienstleistungssektor. Der Anwendungsbereich wurde insofern durch die loi Climat et Résilience erweitert, da zuvor lediglich der Gebäudebestand zum Stichtag 24. November 2018 umfasst war.

Lediglich wenige, ausdrücklich genannte Ausnahmen existieren, nämlich für Gebäude, für die eine zeitlich begrenzte, vereinfachte Baugenehmigung (permis de construire précaire) erteilt wurde, religiöse Gebäude(teile) und Gebäude(teile), die operativen Tätigkeiten der Verteidigung, der zivilen und inneren Sicherheit dienen.

Adressaten der Pflicht zur Energieeinsparung sind grundsätzlich sowohl der Eigentümer als auch der Mieter. Der Gesetzgeber hat es den Parteien bewusst zur freien vertraglichen Gestaltung überlassen, die Lasten unter sich aufzuteilen – im Rahmen zwingender gesetzlicher Regelungen.

1. **Pflichten**

Die Adressaten müssen Maßnahmen treffen, um die Reduktionsziele zu den jeweiligen Etappen zu erreichen. Diese Maßnahmen dürfen in keinem Fall zu einem erhöhten Verbrauch nichterneuerbarer Energien oder einem Anstieg an Treibhausgasemissionen führen.

Neben der reinen Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude ist darüber hinaus die Pflicht vorgesehen, bestimmte Automatisierungs- und Kontrollsysteme zu installieren. Hierzu regelt die Verordnung n°2021-872 vom 30. Juni 2021 die konkret unterworfenen Gebäudekategorien und Fristen klären.

Darüber hinaus müssen jährlich die Verbrauchsdaten und geplanten bzw. umgesetzten Maßnahmen über die Onlineplattform OPERAT an die Umwelt- und Energiebehörde (ADEME) gemeldet werden. Diese Pflicht gilt bereits ab dem Verbrauchsjahr 2020, dessen Daten erstmals bis spätestens 30. September 2022, danach immer jährlich zum 30. September, gemeldet werden müssen. (Hinweis: Da die Verbrauchsdaten für das Jahr 2020 aufgrund der Coronapandemie nicht repräsentativ sind, gelten für dieses Jahr Sonderregeln.) Die Meldepflicht kann auch auf einen Dienstleister übertragen werden. Die Mietvertragsparteien müssen sich zudem auch gegenseitig den jährlichen Energieverbrauch der Einrichtungen, die sie jeweils betreiben, mitteilen.

1. **Berechnung der Zielwerte**

Referenzmaßstab ist ein volles Betriebsjahr des Gebäudes, Gebäudeteils oder Gebäudekomplexes, das nicht weiter zurückliegen darf als 2010. Anpassungen können je nach klimatischen Variationen erfolgen. Hierzu regelt der Ministerialerlass vom 13. April 2022 (arrêté valeur absolue II) Einzelheiten. Auch die absoluten Vergleichswerte für den Verbrauch neuer Gebäude derselben Kategorie werden durch Ministerialerlasse (arrêtés valeur absolue I – III, wobei Nr. III noch nicht erschienen ist) bestimmt.

1. **Ausnahmeregelungen**

Die Pflichten sind für Mieter bzw. Vermieter mit teils erheblichen Kosten und praktischen Umsetzungsschwierigkeiten verbunden. Immerhin sieht der Gesetzgeber einige Ausnahmen vor, bei deren Vorliegen das Pflichtenprogamm eingeschränkt werden kann:

- Unverhältnismäßig hohe Kosten bezogen auf die beabsichtigte Verbesserung im Endenergieverbrauch
- Technische oder bauliche Zwänge
- Rechtliche Zwänge, insbesondere baurechtlicher, denkmalrechtlicher oder eigentumsrechtlicher Art

- Änderung der ausgeübten Tätigkeit in dem Gebäude oder des Umfangs der Tätigkeit

Um eine solche Ausnahme für sich in Anspruch nehmen zu können, ist in der Regel die Vorlage einer technischen / energetischen Studie erforderlich.

Darüber hinaus sind zwei Möglichkeiten vorgesehen, den absoluten Verbrauchswert rein rechnerisch zu verringern:

- Sofern Abwärme, die vom Gebäude selbst oder anderen Gebäuden am selben Standort erzeugt wird, vom Gebäude wieder selbst verbraucht wird, kann dieser Wert vom Gesamtverbrauch abgezogen werden.
- Der Energieverbrauch für das Laden von elektrischen bzw. hybriden KFZ kann vom Energieverbrauch des Gebäudes angezogen werden.

1. **Standardzusatz im Gewerbemietvertrag**

Neue Mietverträge (genauso wie Kaufverträge) müssen standardmäßig eine Angabe enthalten, wie die Einhaltung dieser Energieeinsparungspflichten im konkreten Gebäude bewertet wird. Dies umfasst insbesondere die Angabe des Ergebnisses nach dem Benotungssystem „Éco Énergie Tertiaire“, das je nach Stand der Einsparungen Gebäude mit einem grauen oder orangen Blatt oder bis zu 3 grünen Blättern bewertet.

Aber auch für laufende Mietverträge kann sich eine Vertragsergänzung anbieten. Das ist insbesondere der Fall, wenn die Vertragslaufzeit über den 31. Dezember 2031 hinausreicht. Zu diesem Zeitpunkt wird die ADEME erstmals eine Bewertung für das Jahr 2030 vornehmen. Die Mietvertragsparteien, die vom Gesetz beide als Verpflichtete angesehen werden, sind also gehalten, gemeinsam einen Aktionsplan zu erstellen, um das Einsparungsziel für 2030 zu erreichen. Dabei wird es unerlässlich sein, auch eine Regelung über die Tragung der damit verbundenen Lasten zu treffen.

1. **Sanktionen**

Neben gewöhnlichen Bußgeldern hat der französische Gesetzgeber sich hier am im englischsprachigen Raum verbreiteten Prinzip „Name & Shame“ orientiert und vorgesehen, dass der Name des Verpflichteten bei Verstößen im Internet veröffentlich wird.

a. **Verstoß gegen Meldepflichten auf OPERAT**

Kommt der Verpflichtete trotz Mahnung durch den zuständigen Präfekten seiner Meldepflicht nicht nach, wird sein Name auf einer Website veröffentlicht mit Hinweis auf die erfolglos gebliebenen Mahnungen.

a. **Nichtvorlage eines Maßnahmenplans und Nichteinhaltung der Einsparungsziele**

Der Präfekt kann die Verpflichteten zudem mahnen, einen Maßnahmenplan für die Einsparungsziele vorzulegen. Dieser muss vom Eigentümer und den Mietern gemeinsam aufgestellt werden, die Verantwortlichkeit jeder Partei für die jeweilige Maßnahme aufschlüsseln sowie einen vorläufigen Zeitplan und Finanzierungsplan enthalten. Dieser Plan muss vom Präfekten genehmigt werden. Nach der ersten Mahnung läuft eine Frist von sechs Monaten, nach einer zweiten Mahnung läuft eine weitere Frist von drei Monaten. Danach ist bei unentschuldigtem Fristablauf auch hier die Veröffentlichung des Namens im Internet vorgesehen, zudem ein Bußgeld von bis zu 1.500 € für natürliche Personen und bis zu 7.500 € für juristische Personen. Sollten die im genehmigten Maßnahmenplan festgehaltenen Ziele verfehlt werden, können dieselben Sanktionen ein weiteres Mal verhängt werden.

1. **Praxis-Tipps**

- Kümmern Sie sich als Vertragspartei eines Gewerbemietvertrags frühzeitig um eine Regelung zur Verteilung der Lasten, die durch die Energieeinsparungsverpflichtungen entstehen.
- Gerade Mieter dürfen nicht übersehen, dass auch sie diesen Pflichten unterliegen – selbst ohne entsprechende vertragliche Regelung – und erste Meldepflichten bereits im September 2022 greifen.
- Für Gebäudeeigentümer sind darüber hinaus weitere Neuregelungen zum Klimaschutz zu beachten, etwa die ausgeweitete Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (oder alternativ Dachbegrünung) auf Unternehmensgebäuden und dazugehörigen Parkplätzen durch die loi Climat et Résilience, die bei Umbauarbeiten auch Bestandsgebäude umfassen kann (Art. L.171-4 des französischen Bau- und Wohngesetzbuchs).

Dieser Artikel wurde von Dr. Christine Beneke in Zusammenarbeit mit unserem Rechtsreferendar Michael Ott verfasst.

2022-05-16

Qivive
Rechtsanwalts GmbH

qivive.com

Köln[D]
Konrad-Adenauer-Ufer 71
D – 50668 Köln
T + 49 (0) 221 139 96 96 - 0
F + 49 (0) 221 139 96 96 - 69
koeln@qivive.com

Paris[F]
50 avenue Marceau
F – 75008 Paris
T + 33 (0) 1 81 51 65 58
F + 33 (0) 1 81 51 65 59
paris@qivive.com

Lyon[F]
4 Pl. Amédée Bonnet
F – 69002 Lyon
T + 33 (0) 4 27 46 51 50
F + 33 (0) 4 27 46 51 51
lyon@qivive.com

Strasbourg[F]
10 Pl. Gutenberg
F – 67000 Straßburg
T + 33 (0) 3 92 12 02 20
F + 33 (0) 3 92 12 02 21
strasbourg@qivive.com