

Haftungsrisiken, Pflichten und Anforderungen zum Thema Energieeffizienz für Planer und Bauunternehmen

ESG in baurelevanten Verträgen

Ein Überblick

GW Graf von Westphalen

ESG - Problemfelder sind multidimensional und betreffen in den verschiedensten Ausrichtungen den Auftraggeber, die Genehmigungsbehörde, die ausführenden Planer wie Errichter und den finalen Nutzer

ESG-Einflüsse in baurelevanten Verträgen



Aufgrund gesetzlicher Verpflichtung einer oder mehrerer Beteiligten (insbesondere Bauherren, interne Vorgaben)

Externe Vorgaben (ESG-konformes/nachhaltiges Planen, Ausschreiben, Bauen und Betreiben von Immobilien)

Voraussetzung immer: Situationsanalyse

ESG-Einflüsse in baurelevanten Verträgen

Stichwort „Energieeffizienz“

Betroffene Regelungen in der VOB?

§ 8c VOB/A - EU

Anforderungen an energieverbrauchsrelevante Waren, technische Geräte oder Ausrüstungen

(1) Wenn die Lieferung von energieverbrauchsrelevanten Waren, technischen Geräten oder Ausrüstungen wesentlicher Bestandteil einer Bauleistung ist, müssen die Anforderungen der Absätze 2 bis 4 beachtet werden.

(2) In der Leistungsbeschreibung sollen im Hinblick auf die **Energieeffizienz** insbesondere folgende Anforderungen gestellt werden:

1.
das höchste Leistungsniveau an Energieeffizienz und
2.
soweit vorhanden, die höchste Energieeffizienzklasse im Sinne der Energieverbrauchskennzeichnungsverordnung.

Betroffene Regelungen

§ 8c VOB/A - EU

(3) In der Leistungsbeschreibung oder an anderer geeigneter Stelle in den Vergabeunterlagen sind von den Bietern folgende Informationen zu fordern:

1.
konkrete Angaben zum Energieverbrauch, es sei denn, die auf dem Markt angebotenen Waren, technischen Geräte oder Ausrüstungen unterscheiden sich im zulässigen Energieverbrauch nur geringfügig, und
2.
in geeigneten Fällen,
 - a)
eine Analyse minimierter Lebenszykluskosten oder
 - b)
die Ergebnisse einer Buchstabe a vergleichbaren Methode zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit.

(4) Sind energieverbrauchende Waren, technische Geräte oder Ausrüstungen wesentlicher Bestandteil einer Bauleistung und sind über die in der Leistungsbeschreibung gestellten Mindestanforderungen hinsichtlich der **Energieeffizienz** hinaus nicht nur geringfügige Unterschiede im Energieverbrauch zu erwarten, ist das Zuschlagskriterium „Energieeffizienz“ zu berücksichtigen.

ESG-Einflüsse in baurelevanten Verträgen

Stichwort „Energieeffizienz“

Aber was sagt die VOB/B dazu?

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B

Der Auftragnehmer hat die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen. Dabei hat er die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten.

iVm § 13 Abs. 1 VOB/B

Ein Unterschreiten des Mindeststandards allgemein anerkannte Regeln der Technik im Werkvertrag (**sog „Beschaffensvereinbarung nach unten“**) ist die Ausnahme und kommt grundsätzlich nur bei einem umfassenden, fehlerfreien Hinweis des Auftragnehmers auf sämtliche Folgen in Betracht.

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B

In seinem Hinweis muss der Auftragnehmer dem Auftraggeber die **Unterschiede** der späteren Bauausführung im Vergleich zur allgemein üblichen verständlich erklären und die **Auswirkungen** dieser Bauweise auf die Bauqualität darlegen.

Willigt der Auftraggeber dann – trotz Kenntnis dieser Folgen – in das negative Abweichen von der allgemein üblichen Beschaffenheit ein, ist dies seine privatautonom getroffene Entscheidung, an der er sich später grundsätzlich festhalten lassen muss. An die Aufklärung durch den Auftragnehmer sind jedoch hohe Anforderungen zu stellen, weshalb von diesem Vorgehen grundsätzlich nur abgeraten werden kann.

Anstoß aus Bauunternehmersicht: Bedenkenanmeldung nach § 4 Abs. 3 VOB/B

Erste „Haftungsfallen“ in Verträgen

- **Präambel/Grundsatzklärung** als Auslegungshilfe (ESG-Strategie/-Ziele) mit Definition der ESG-Begrifflichkeiten
- Konkrete Vereinbarung zur Ausführung (Garantien, vereinbarte Beschaffenheit, Ziel oder nur unverbindliche Absicht)
- Haftung und Delegation - Rechtsfolgen bei Nicht-Einhaltung werden bereits definiert durch Sanktion, **Mängelhaftung** und Schadensersatz, u.U. **Freistellung**
- Vorgaben und Regelungen bzgl. Abschöpfung von Fördermitteln
- Ggf: Regelungen zur Überprüfung und **Dokumentation** – Muster- oder Digitaler-Report

Erste „Haftungsfallen“ in Verträgen

Widersprüche bzw. Lücken aufdecken, etwa zw. Leistungsverzeichnis und sonstigen ESG-Klauseln des Vertrages, konkret:

Leistungsverzeichnis hält Pauschalpreis für Baustelleneinrichtung fest, Code of Conduct hält aber fest, dass auch Baustelleneinrichtung ESG-konform erfolgen muss – was bedeutet das für den Pauschalpreis?



Dr. Robert Theissen
Managing Partner
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

GvW Graf von Westphalen
Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaft mbB
Poststraße 9 – Alte Post
20354 Hamburg

r.theissen@gvw.com

T +49 40 35922- 136

F +49 40 35922- 238



Moritz Koch
Assoziierter Partner
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

GvW Graf von Westphalen
Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaft mbB
Poststraße 9 – Alte Post
20354 Hamburg

m.koch@gvw.com

T +49 40 35922- 113

F +49 40 35922- 238