



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Gutachten
ZUR
NACHHALTIGKEITSBEWERTUNG VON GEBÄUDEN IN DEUTSCHLAND

im Auftrag des
DGNB e.V.
Tübinger Straße 43
D70178 Stuttgart

bearbeitet von
Rechtsanwalt Michael Halstenberg

Az.: 1136/23

Düsseldorf, den 25. September 2023

Franßen & Nusser
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
Hans-Böckler-Straße 1 · 40476 Düsseldorf
T: +49 (0) 211 / 540 13 777 - 0
F: +49 (0) 211 / 540 13 777 - 11
halstenberg@fn.legal

Kanzlei
Franßen & Nusser
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

www.fn.legal
Sitz Berlin
AG Charlottenburg PR 1616 B

Büro Düsseldorf
Hans-Böckler-Straße 1
40476 Düsseldorf

Büro Berlin
Fasanenstraße 73
10719 Berlin



Inhaltsverzeichnis

A. Aufgabenstellung	2
B. Ausgangslage	3
C. Gesetzliche Bestimmungen und Initiativen	6
D. Umweltzeichen	13
E. Nachhaltigkeits-Zertifizierung von Gebäuden	14
1. Ökobilanzierung von Gebäuden	16
2. Normung und Daten	16
3. Zertifizierungssysteme	20
a) Nutzung des BNB-Systems durch Dritte und Anerkennung anderer Systeme	22
b) Umsetzung und Änderungen des Anerkennungsverfahrens	24
c) Aktuelle Neuerungen	30
4. QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen)	37
5. Übergangsregelungen	40
6. Verknüpfung des QNG-Siegels mit Förderprogrammen des Bundes	43
F. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitssiegel im Rahmen von ESG	46
G. Green Claims Directive	51
H. Urheberrechtsschutz	56
I. Ergebnis und Empfehlungen	58

A. Aufgabenstellung

Das Gutachten soll den aktuellen Stand und Herausforderungen der Nachhaltigkeitsbewertung von Gebäuden auch im europäischen Kontext aufzeigen, Probleme offenlegen und Vorschläge zur Verbesserung entwickeln.



B. Ausgangslage

Der Anteil des Bauens an der Erzeugung klimaschädlicher Treibhausgase und an dem Material- und Rohstoffverbrauch ist sehr bedeutsam.

Schätzungen gehen davon aus, dass bei Einbeziehung der vor- und nachgelagerten Lieferketten über 50% der **Verursachung klimaschädlicher Treibhausgase** dem Sektor Bauen und Wohnen zuzuordnen sind. Die Errichtung von Wohnfläche verursacht aktuell einen Ausstoß pro qm von 50 – 80 t. CO₂ (WE 100 qm).

Im Bereich der Energie besteht das Problem nicht in der Verfügbarkeit sog. regenerativer Energien, d. h. von Energien, deren Nutzung keine klimaschädlichen Emissionen verursachen. Das Problem besteht in der ausreichenden Nutzbarmachung und Verteilung dieser Energien. Im Gebäudebereich wurde der Schwerpunkt in der Vergangenheit durch die Energieeinsparverordnungen, aber auch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), auf die Reduzierung des Energieverbrauchs gelegt. Unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes bedarf es einer stärkeren Fokussierung auf die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien und die Vermeidung von klimaschädlichen Emissionen.

Der **Materialbedarf** für die Errichtung baulicher Anlagen ist extrem groß. Dieses Problem ist durch eine Kreislaufwirtschaft kaum zu lösen. Zum einen, weil das Recycling bestimmter Stoffe vor allem im Bereich der mineralischen Baustoffe und der Kunststoffe bislang nicht möglich bzw. nicht wirtschaftlich ist oder nur zu einem „down Recycling“ führt. Zum anderen, weil viel mehr neu gebaut als abgerissen wird. Hinzu kommt die häufige Schadstoffbelastung von Bauschutt. So wurden in 2022 knapp 300.000 Wohnungen neu errichtet aber nur 12.500¹ Wohnungen abgerissen bzw. umgewidmet. Damit stehen für den Neubau nicht annähernd ausreichende Rohstoffe aus Abbruchmaterial zur Verfügung.

Aber auch die Gewinnung neuer Rohstoffe erreicht absehbar ihre Grenzen.²

Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten müssten eigentlich folgende **Strategien** vorangetrieben werden:

¹ Nach anderen Schätzungen rd. 22.000 WE.

² Sobek, non nobis – über das Bauen in der Zukunft Bd. 1, 2022.



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

- Bestandserhaltendes Bauen in Form einer „Weiternutzungsstrategie“ (reparieren, umnutzen, instandhalten, energetisch sanieren) und einer „Ausbaustrategie“³.
- Reduzierung des Neubaus.
- Gerechtere Verteilung der vorhandenen Wohn- und Nutzflächen.
- Nachhaltiges Bauen sowohl im Bestand als auch im Neubau. Das schließt eine Versorgung bzw. Umrüstung der Gebäude mit nicht klimaschädlichen Energien und eine Umstellung auf entsprechende Parameter (klimaschädliche Emissionen) ein.
- Reduzierung der technischen und rechtlichen Komplexität des Bauens. Stattdessen müssen Ziele vorgegeben werden, die unter Beachtung der Technologieoffenheit wirtschaftlich mit weniger Materialaufwand erreichbar sind.

Tatsächlich ist das seit Jahren festzustellende **Sanierungsäquivalent** von 1% viel zu gering. Hinzu kommt ein eklatantes Verteilungsproblem bei Wohnflächen.⁴ Zwar gab es zum Jahresende 2022 in Deutschland rund 43,4 Millionen Wohnungen.⁵ Die durchschnittliche **Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Person** betrug Stand Ende 2022 55,5 qm.⁶ Damit ist die durchschnittliche Wohnfläche seit der Wiedervereinigung um fast 40% gestiegen.

Betrachtet man einen Zehn-Jahres-Zeitraum (2012-2022) erhöhte sich der Wohnungsbestand um 6,3 % oder 2,6 Millionen Wohnungen, die Wohnfläche vergrößerte sich um 7,4 % auf 4,0 Milliarden Quadratmeter.⁷

Gleichwohl gelten rd. 10% der deutschen Haushalte weiterhin als unterversorgt.

³ Das Potential hierfür wird in Deutschland auf über 4. Mio. Wohnungen geschätzt, s. Untersuchungen der ARGE Kiel.

⁴ Ursache für die geringe Sanierungsrate sind die Kosten, für die Wohnraumverteilung ist u. a. die starke Zunahme von Singlehaushalten, auch auf Grund der Altersentwicklung und gestiegene Komfortansprüche.

⁵ Gegenüber Ende 2021 ist die Zahl der Wohnungen um 0,7 % oder 282 800 Wohnungen gestiegen (Neubau 2022: 295.300 abzüglich 12 500 Wohnungen, durch den Abriss oder die Umwidmung entfallene Wohnflächen).

⁶ https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html ; 1968 lag die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner bei 23,8 qm, 1987 bei 35,5 qm - <https://www.eigenheimerverband.de/wissenwertes-fachinformationen/haus-wohnung/flyer/wohnen-und-wohneigentum/>

⁷ Damit wuchsen der Wohnungsbestand und die Wohnfläche in den vergangenen zehn Jahren stärker als die Bevölkerung in Deutschland, die in diesem Zeitraum um 4,8 % beziehungsweise 3,8 Millionen auf 84,4 Millionen Menschen zunahm.



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Die Politik hat bislang keine tragenden Lösungsansätze weder für eine Erhöhung der Sanierungsrate, noch für eine Begrenzung der Nachfrage nach Wohnfläche oder für das Verteilungsproblem gefunden. Sie ist vielmehr darauf fokussiert, das Versorgungsproblem durch weiteren Zubau, vor allem in Form von Neubau zu lösen, was sich angesichts der Preisentwicklung, die allerdings nur z. T. auch auf Nachhaltigkeitsanforderungen zurückzuführen sind, schwierig gestaltet.

Der **Zielkonflikt** zwischen einer Reduzierung von Material-, Flächen- und Energieverbrauch und den genannten Neubauzielen bleibt dabei weiterhin ungelöst.

Der Neubau muss möglichst nachhaltig erfolgen. Dabei ist weniger entscheidend, wie viel Energie ein Gebäude in der Betriebsphase verbraucht. Es macht auch keinen Sinn, den Energieaufwand für die Herstellung hochenergetischer Gebäude immer weiter zu steigern. Zwar wird grundsätzlich auf eine **Lebenszyklusbetrachtung** abgestellt. Dabei wäre aber zu beachten, dass die angestrebte Nutzungsdauer die angestrebte **Phase der Energieversorgung mit klimaschädlichen Energien** weit übersteigt. Entfällt der weit größere Anteil der klimaschädlichen Emissionen aber auf die Errichtungsphase eines Bauwerks, kann durch eine Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Energien im Nachhinein in Bezug auf die sog. „graue Energie“ keine Verbesserung mehr erreicht werden. Bei der Erstellung von Gebäuden könnte sich ein geringer Aufwand daher als nachhaltiger erweisen. Wichtiger wäre daher auch eine **Verlängerung der Nutzungsdauer**, z. B. durch Sicherstellung der Reparierbarkeit von Bauelementen. Allein durch eine Verlängerung der durchschnittlichen Lebensdauer von Gebäuden auf 120 Jahre ließen sich die klimaschädlichen Emissionen des Gebäudesektors um fast 40% verringern.

Auf Grund der Ausrichtung der globalen Wirtschaftspolitik werden sich die **Folgen des Klimawandels** nicht in dem notwendigen Umfang vermeiden lassen. Das betrifft vor allem Wetterereignisse (Starkregen, Hochwasser, Stürme, Hitze etc.). Daraus folgen oftmals erhebliche Gebäudeschäden. Deren Beseitigung führt zu einem hohen Verbrauch von Materialien. Daher müssen bestehende und neue Gebäude auch unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit **klimaresilient**, d. h. robust gestaltet werden. Dem **Kältebedarf** ist größere Aufmerksamkeit zu widmen.

Schließlich ist der **Zeitfaktor** zu beachten. Vor dem Hintergrund der von der Regierung, der EU und internationalen Organisationen formulierten Klimaschutzziele müssen die entscheidenden Schritte innerhalb der nächsten 10 Jahre nicht nur getan werden, sondern auch Wirksamkeit entfalten.



Die Vergangenheit zeigt, dass dazu vor allem eine laufende Justierung der Parameter zur Bewertung von Nachhaltigkeit und eine objektive Betrachtung der bestehenden Gebäude und geplanten Projekte gehören.

Das gilt umso mehr, als das sog. **Greenwashing** sich zu einem signifikanten Problem entwickelt hat. Hersteller, Dienstleister und sonstige Wirtschaftsakteure nutzen umweltbezogene Angaben in vielfältiger Form, um ihre Produkte, Waren und Dienstleistungen als nachhaltig erscheinen zu lassen, auch wenn die Parameter dies in keiner Weise rechtfertigen.

Zuverlässige **Bewertungssysteme und Umweltzeichen** sind eine wichtige Grundlage für eine nachhaltigere Wirtschaft. Das gilt auch für die Wertschöpfungskette Bau und die Immobilienwirtschaft.

C. Gesetzliche Bestimmungen und Initiativen

Die Regulierung des Immobilien- und Bausektors ist sehr weitgehend. Das betrifft Sicherheitsbestimmungen, Anforderungen an die Ökologie und die Gestaltung sowohl von Bauprodukten als auch von Gebäuden. Die Anforderungen existieren auf Ebene der EU (z. B. Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie), des Bundes (BauGB, BauNVO, GEG, EnWG), der Länder (Bauordnungen, Solargesetze) und der Kommunen (kommunale Bauleitplanung).⁸

Viele dieser Regelungen sollen nicht nur auf der Bundesebene (GEG), sondern vor allem auch auf der EU-Ebene grundlegend überarbeitet werden:

Die **EU-Kommission** hat im Rahmen des sog. „green-deal“ sowie des Aktionsplans für die Kreislaufwirtschaft und der neuen Verbraucheragenda, die darauf abzielen, Produkte und Konsum nachhaltiger zu gestalten, eine Reihe von Gesetzesvorschlägen vorgelegt.

Mit dem Green Deal soll der Übergang zu einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft erreicht werden, die bis 2050 keine Netto-Treibhausgase mehr ausstößt und ihr Wachstum von der Ressourcennutzung abkoppelt.

⁸ Einen Überblick über die Vorschriften findet sich in der IKEP-Studie „Nachhaltiges Bauen und Sanieren in den Vorschriften und Vorgaben auf europäischer und nationaler Ebene“, Herausgeber Deutsche Energie Agentur (dena, 2023)



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Der **European Green Deal** umfasst eine Reihe von Maßnahmen unter anderem in den Bereichen Finanzmarktregulierung (sustainable finance), Energieversorgung, Handel und Industrie, aber auch der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen.

Ein **Europäisches Klimagesetz** stellte die EU-Kommission bereits am 4. März 2020 vor.⁹ Es ist mittlerweile in Kraft getreten.¹⁰ Das bisherige Ziel zur Reduzierung der CO₂-Emissionen der Europäischen Union im Vergleich zu 1990 wurde auf eine Reduktion um 55 Prozent verschärft. Hierzu sollen die EU-Mitgliedsstaaten bis 2023 ihre Klimapläne entsprechend anpassen.

Das „**Fit for 55-Paket**“ nennt konkrete Instrumente, mit denen das neue Klimaziel für 2030 erreicht werden soll.¹¹

Allerdings ergeben sich im Hinblick auf den Gebäudebereich zwei Grundprobleme:

- Die EU kann zwar Vorschriften für das Design und das Inverkehrbringen von Produkten schaffen. Für den Bereich der Verwendung von (Bau-)Produkten sind aber die Mitgliedstaaten zuständig.
- Gebäude gelten nicht als Produkte, so dass für deren Errichtung und Modernisierung von Gebäuden ebenfalls die Mitgliedstaaten zuständig sind.

Aus diesem Grund gibt es für den Gebäudesektor (nur) Vorschläge der EU-Kommission, wie die gesetzlichen Ziele eingehalten werden können.

Insbesondere die Überarbeitung der **Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden**¹², soll dazu beitragen, Gebäude in der EU energieeffizienter zu machen.¹³ Damit soll erreicht werden, dass alle neuen Gebäude bis 2030 Nullemissionsgebäude sind und dass bestehende Gebäude bis 2050 in Nullemissionsgebäude

⁹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020PC0563>

¹⁰ Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 („Europäisches Klimagesetz“), ABl. L 243 vom 09. Juli 2021, S. 1–17.

¹¹ <https://www.consilium.europa.eu/de/policies/green-deal/fit-for-55-the-eu-plan-for-a-green-transition/>

¹² <https://eur-lex.europa.eu/DE/legal-content/summary/energy-performance-of-buildings.html>

¹³ Im Oktober 2022 einigten sich die im Rat vereinigten EU-Mitgliedstaaten auf einen gemeinsamen Standpunkt zum Vorschlag der Kommission zur Überarbeitung dieser Richtlinie. Als Nächstes folgen die Verhandlungen mit dem Europäischen Parlament (Trilogie).



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

umgewandelt werden. Bereits ab 2028 sollen neue Gebäude, die sich im Eigentum öffentlicher Einrichtungen befinden, Nullemissionsgebäude sein.

Für bestehende Gebäude haben sich die Mitgliedstaaten darauf geeinigt, Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz einzuführen, die der maximalen Menge an Primärenergie entsprechen, die Gebäude jährlich pro Quadratmeter verbrauchen dürfen. Dies soll Renovierungen anstoßen und dazu führen, dass es mit der Zeit keine Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz mehr gibt und der nationale Gebäudebestand kontinuierlich verbessert wird.

Dies soll durch die **Festlegung nationaler Energieeffizienzziele** erfolgen, wozu die nationale Erhöhung der Sanierungsrate für Gebäude von 3 Prozent pro Jahr empfohlen wird, ohne die Unionsmitgliedstaaten daran zu hindern, eigene Ideen zu entwickeln, alternative oder strengere Maßnahmen beizubehalten oder zu ergreifen, sofern diese Maßnahmen mit dem Unionsrecht vereinbar sind und die beschlossenen Ziele erreicht werden.

Aktuell ist die Richtlinie (EU) 2023/1791 vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz (**Energieeffizienzrichtlinie**)¹⁴ verabschiedet worden. Diese legt Hinsichtlich der Vorbildfunktion der Gebäude öffentlicher Einrichtungen in Art. 6 bestimmte Sanierungsraten zur Verringerung des Energieverbrauchs fest.

Die Mitgliedstaaten haben sich auch darauf geeinigt, Anforderungen festzulegen, mit denen sichergestellt wird, dass alle neuen Gebäude so konzipiert werden, dass ihr Potenzial zur **Erzeugung von Solarenergie** optimiert wird und die Installation geeigneter Solarenergieanlagen erfolgt,

- bis zum 31. Dezember 2026 auf allen neuen öffentlichen Gebäuden und allen neuen Nichtwohngebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 250 m²,
- bis zum 31. Dezember 2027 auf allen bestehenden öffentlichen Gebäuden und allen bestehenden Nichtwohngebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 400 m² und
- bis zum 31. Dezember 2029 auf allen neuen Wohngebäuden.¹⁵

¹⁴ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32023L1791>

¹⁵ Nach den Vorschlägen der EU-Kommission vom 14.07.2021 und vom 18.05.2022 sowie den Änderungsvorschlägen des EU-Parlaments zur Änderung der Richtlinie zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Renewable Energy Directive – RED) soll auch im Gebäudesektor der Anteil erneuerbarer Energien weiter erhöht werden (RED III).



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Darüber hinaus sollen für eine nachhaltige **Mobilitätsinfrastruktur**, wie Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder in oder in der Nähe von Gebäuden, die Verkabelung für die künftige Infrastruktur und Stellplätze für Fahrräder bereitgestellt werden.¹⁶

Derzeit wird das Schlussdokument zwischen Rat, Europäisches Parlament und EU-Kommission mit dem Ziel einer Einigung spätestens im Frühjahr 2024 verhandelt.

Bei **Verbrauchsgütern** hat die Europäische Kommission im Rahmen der Überarbeitung der Ökodesign-Richtlinie 2023 einen Gesetzesvorschlag für eine **Öko Design Verordnung**¹⁷ vorgelegt, der die Möglichkeiten zum Recht auf Reparatur deutlich verbessert.

Mit der derzeitigen Ökodesign-Richtlinie 2009/125/EG wurden Energieeffizienzanforderungen für 31 Produktgruppen festgelegt. Der neue Vorschlag baut zwar auf der bestehenden Öko-Design-Richtlinie auf, weitet sie jedoch auf die meisten Produktkategorien aus und erweitert die Verpflichtung, Produkte energie- und ressourceneffizient zu gestalten. Es soll die Möglichkeit zur Festlegung von Ökodesign-Anforderungen geschaffen werden, d. h. Anforderungen, die z. B. Folgendes umfassen: Haltbarkeit, Wiederverwendbarkeit, Nachrüstbarkeit und Reparierbarkeit von Produkten; Vorhandensein von Stoffen, die der Kreislauffähigkeit entgegenstehen; Energie- und Ressourceneffizienz; Rezyklat Anteil, Wiederaufarbeitung und Recycling; CO₂- und Umweltfußabdruck sowie Informationsanforderungen, einschließlich eines digitalen Produktpasses.

Auch mit der Novellierung der **EU-Bauproduktenverordnung** soll nicht nur das Funktionieren des Binnenmarkts für Bauprodukte verbessert werden. Vielmehr soll die Bauproduktenverordnung künftig auch einen Beitrag zu den Zielen des "Green Deals" und der Kreislaufwirtschaft leisten.

Neben einer Erweiterung des Anwendungsbereichs u. a. auf "Baugruppen" sowie wesentliche Bestandteile der unter die Verordnung fallenden Produkte und

¹⁶ Dies ist national seit März 2021 im Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) geregelt.

¹⁷ Die Ökodesign-Verordnung für nachhaltige Produkte (zeitgleicher Vorschlag der Kommission für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Ökodesign-Anforderungen für nachhaltige Produkte und zur Aufhebung der Richtlinie 2009/125/EG (COM(2022) 142 final, BR-Drs. 182/22 vom 27.04.22)



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Bestandteile oder Werkstoffe, die nach Herstellerangaben für Bauprodukte bestimmt sind, sollen künftig auch gebrauchte Produkte erfasst werden.

Ergänzend zu den aus den Grundanforderungen an Bauwerke abgeleiteten wesentlichen Merkmalen von Bauprodukten sollen künftig Aspekte der Produktsicherheit sowie des Umwelt- und Klimaschutzes und der Kreislaufwirtschaft in die Bauproduktenverordnung integriert werden. Die neuen Anforderungen werden allerdings grundsätzlich erst dann wirksam, wenn sie durch einen delegierten Rechtsakt der Kommission für die jeweilige Produktfamilie oder -kategorie spezifiziert wurden.

Bisher ist geplant, dass der Öko-Design-Verordnung bei energieverbrauchsrelevanten Bauprodukten, wie Heizgeräten, Kühl- und Lüftungssystemen oder Photovoltaikprodukten, Vorrang bei der Festlegung von Nachhaltigkeitsanforderungen eingeräumt wird. Bei Bedarf kann die Bauproduktenverordnung jedoch weiterhin komplementär angewendet werden.

Beide Verordnungen befinden sich im Trilog-Verfahren und sollen 2024 verabschiedet werden.

Bereits in Kraft getreten sind die Verordnung (EU) 2020/852 – **Taxonomie-Verordnung**) vom 18. Juni 2020 und die Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 – **Offenlegungsverordnung**. Damit wurde eine „grüne Liste“ für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten geschaffen. Damit existiert ein neues Klassifizierungssystem mit einheitlichen Begrifflichkeiten, das Anleger verwenden können, wenn sie in Projekte und Wirtschaftstätigkeiten mit erheblichen positiven Klima- und Umweltauswirkungen investieren wollen. Auch diese Verordnungen sollen dazu beitragen, dass die EU bis 2050 klimaneutral wird.

Die Anforderungen der Verordnungen betreffen in besonderem Maß die Immobilienbranche. Seit März 2021 hat die BaFin die Aufgabe, die Einhaltung dieser Verordnungen im Finanzdienstleistungssektor zu überwachen.

Die Bestimmungen stehen im Zusammenhang mit der Richtlinie 2013/34/EU über den Jahresabschluss, den konsolidierten Abschluss und damit verbundene Berichte von Unternehmen bestimmter Rechtsformen¹⁸, die durch die Richtlinie (EU) 2022/2464¹⁹ (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) hinsichtlich der **Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen** ergänzt worden ist.

¹⁸ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013L0034>

¹⁹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022L2464>



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Da bis zu diesem Zeitpunkt kein Standard und kein Rahmenwerk den Bedürfnissen einer Nachhaltigkeitsberichterstattung entsprach, wurden durch diese Rechtsakte auch im Hinblick auf die Anforderungen der EU-Offenlegungsverordnung rechtliche Grundlagen für verbindlichen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen geschaffen, um die Zielsetzungen des Grünen Deals sowie dem Ziel, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Der EU-Kommission wurde die Befugnis übertragen, einheitliche Standards der Union für die Nachhaltigkeitsberichterstattung anzunehmen.²⁰

Die EU-Kommission hat am 31. Juli 2023 den delegierten Rechtsakt zum ersten Set der **European Sustainability Reporting Standards (ESRS)** veröffentlicht²¹, so dass alle nach der CSRD berichtspflichtigen Unternehmen verpflichtet sind, abhängig von ihrer Größe, ab 2025 diese neuen Vorschriften zur Nachhaltigkeitsberichterstattung anzuwenden.

Nach den ESRS müssen die Unternehmen insbesondere dafür Sorge tragen, dass die Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung eingehalten werden, was die **Sicherstellung der Qualität** der übermittelten Informationen umfasst. Hierzu ist vor allem Annex 1 der delegierten Verordnung zu beachten, in der die ESRS, einschließlich des Inhalts einer Nachhaltigkeitserklärung, im Einzelnen festgelegt sind. Dabei setzt eine wahrheitsgetreue Darstellung voraus, dass die Informationen vollständig, neutral und korrekt sind (QC 5.). Sie müssen zudem vergleichbar, überprüfbar und verständlich sein.

Auch wenn diese Vorschriften vor allem dem „Greening of the financial System“ dienen, ist nicht zu verkennen, dass die Vorschriften auch der Qualitätssicherung im Hinblick auf die **Vermeidung von Greenwashing** dient.²²

Am 22. März 2023 veröffentlichte die Europäische Kommission einen Vorschlag für eine Richtlinie über die Begründung und Kommunikation umweltbezogener Angaben – **"Green Claims Directive"** –, die ebenfalls Teil des Green Deals ist.

²⁰ https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13765-Erste-europaische-Standards-fur-die-Nachhaltigkeitsberichterstattung_de

²¹ Delegierte Verordnung (Eu) der Kommission vom 31.7.2023 zur Ergänzung der Richtlinie 2013/34/EU des Europäischen Parlaments und des Rates durch Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung - <file:///C:/Users/micha/Downloads/090166e5ff6cb3db.pdf>

²² <https://www.umweltbundesamt.de/themen/nachhaltigkeitsberichterstattung-von-unternehmen>



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Der Entwurf der Richtlinie über umweltbezogene Angaben soll dazu beitragen, Greenwashing zu bekämpfen, indem er Mindestkriterien festlegt, die Unternehmen, die gegenüber Verbrauchern in der EU-Angaben über den Umweltnutzen und die Umweltleistung ihrer Produkte oder Dienstleistungen machen, erfüllen müssen, sowie **Mindestkriterien für Umweltkennzeichnungssysteme**. Es soll geregelt werden, wie „grüne Behauptungen“ begründet und kommuniziert werden müssen. Zudem soll die Verbreitung von Umweltzeichen kontrolliert werden. Ziel des Vorschlags ist es, den Verbrauchern zuverlässige, vergleichbare und überprüfbare Umweltinformationen zur Verfügung zu stellen.²³

Als **Fazit** ist festzuhalten, dass die genannten Rechtsakte auch erhebliche Auswirkungen für die künftige Nachhaltigkeitszertifizierung von Gebäuden haben, da sie Mindestkriterien in Bezug auf Inhalte und den Ablauf von rechtlich relevanten Zertifizierungen benennen. Bisher war das System der Gebäudezertifizierung im Wesentlichen freiwillig. Ausnahmen bestanden nur in Bezug auf Gebäude der öffentlichen Hand und nationale Förderprogramme.

Auf Grund der genannten Vorschriften werden Zertifizierungen nunmehr aber ein fester Bestandteil der Einhaltung gesetzlicher Anforderungen. Daher sollten Nachhaltigkeitszertifizierungen sich an diesen Kriterien und Anforderungen orientieren, damit sie letztlich auch **in die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen einfließen können**.

Dabei wäre es sinnvoll, dass diese Kriterien mit der bisherigen Gebäudezertifizierung und auch mit Förderbestimmungen **harmonisiert** werden, um einen Gleichlauf gesetzlicher Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichtserstattung und die Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung bestimmter Nachhaltigkeitsziele sicherzustellen. Denn alle diese Maßnahmen verfolgen dieselben gesetzgeberischen Ziele.

Das gilt auch im Hinblick auf die bestehenden unterschiedlichen Zertifizierungssysteme des Bundes und der privaten Systemanbieter. Insofern ist auch auf Art. 28 Abs. 5 Energieeffizienzrichtlinie hinzuweisen. Danach machen die Mitgliedstaaten die nach dieser Richtlinie erforderlichen Zertifizierungssysteme öffentlich zugänglich und **arbeiten** sowohl untereinander als auch mit der Kommission bei Vergleichen zwischen den Systemen sowie bei der Anerkennung der Systeme **zusammen**.

²³ Der Vorschlag muss ebenfalls noch vom Europäischen Parlament und vom Rat erörtert werden, bevor er in seiner endgültigen Form angenommen werden kann. Eine Verabschiedung ist ebenfalls für 2024 vorgesehen.



D. Umweltzeichen

Umweltzeichen (Umweltkennzeichen oder Ökolabel) sind **Gütezeichen**, die Produkte und Dienstleistungen markieren und damit Aussagen über die Umweltfreundlichkeit einzelner Merkmale treffen. Sie richten sich meist an Verbraucher und sollen das gekennzeichnete Produkt gegenüber anderen Produkten der gleichen Produktgruppe herausheben und so die Kaufentscheidung beeinflussen. Umweltzeichen sind oft freiwillig²⁴ und werden von verschiedenen Institutionen, Verbänden oder unabhängigen Prüfinstituten vergeben.

Zeichengeber können sowohl staatliche als auch unabhängige private Organisationen sein, die von Umweltschutz-, Verbraucher- oder Wirtschaftsverbänden ins Leben gerufen werden. Bislang handelt es sich oft um Selbstdeklarationen der Hersteller oder von Herstellerverbänden.

Ein System zur Vergabe eines Umweltzeichens legt in der Regel fest, für welche Produktkategorien das Zeichen vergeben wird, welche Umweltkriterien bei der Produktion bzw. Erbringung von Dienstleistungen einzuhalten sind, wie die Einhaltung der Kriterien geprüft und überwacht wird und wie das Zeichen bekannt gemacht werden soll.²⁵

Nach ISO 14020–14025 gibt es verschiedene **Typen von Umweltzeichen**:

Typ II Umweltzeichen nach ISO 14021 beruhen auf den Herstellerangaben für ihre Produkte

Typ I Umweltzeichen nach ISO 14025 sind von Dritten vergebene Kennzeichen hinsichtlich bestimmter, über den gesamten Lebenszyklus ermittelter und geprüfter Kriterien.

Typ III Umweltzeichen nach ISO 14025 treffen quantitative Aussagen auf Basis von Umweltdeklarationen und deklarieren eine von Dritten geprüfte Umweltperformance. Beispiel für Typ III Umweltzeichen sind die Umweltproduktdeklarationen (EPDs) des Instituts Bauen und Umwelt e.V. (IBU).

Typ I Umweltzeichen treffen eine Aussage darüber, ob Produkte hinsichtlich der betrachteten Umwelteigenschaften qualitativ besser sind als andere Produkte derselben Kategorie.

²⁴ Eine verpflichtende Umweltkennzeichnung ist zum Beispiel die Energieverbrauchskennzeichnung aber auch der Energiegebäudepass.

²⁵ <https://www.din.de/de/umweltdeklarationen-von-produkten-90154>



Ein Beispiel für ein Typ I Umweltzeichen ist der Blaue Engel.

Im Zertifizierungssystem der DGNB sind für Baustoffe Informationen aus den Umweltdeklarationen des Instituts Bauen und Umwelt eine wichtige Datenquelle. Auf diese Weise fließen geprüfte Informationen der Hersteller über ihre Produkte auch in die Nachhaltigkeitsbewertungen von Gebäuden ein.

Umweltproduktdeklarationen sind ebenso wie die Beschreibung von Gebäuden über das Mandat M350 im Rahmen der europäischen Normung bei CEN/TC 350 geregelt.

E. Nachhaltigkeits-Zertifizierung von Gebäuden

Die Bewertung und Zertifizierung und die damit verbundene Vergabe von Zertifikaten/Siegeln zum Nachweis einer erfolgreichen Zertifizierung ist erforderlich, falls ein entsprechender Standard nach rechtlichen Vorschriften nachzuweisen ist oder vertragliche Bestimmungen, insbesondere Planungs- und Bauverträge, dies vorsehen.

Grundlage der Nachhaltigkeitsbewertung sind **Prüfprogramme der Systemanbieter**.²⁶ Solche sind z. B. die Bewertungssysteme der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (**DGNB**), das Leadership in Energy and Environmental Design (**LEED**), der US-amerikanischen Green Business Certification Inc. (GBCI)²⁷ oder das Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (**BREEAM**) des britischen Building Research Establishment (BRE)²⁸.

Zertifizierungsstellen prüfen die von dem Bauherrn einzureichenden Nachweise und erteilen das beantragte Zertifikat. Um Objektivität, Qualität und Verlässlichkeit zu gewährleisten, sollte das Programm von der deutschen Akkreditierungsstelle (DAkKS)²⁹ als geeignetes Prüfprogramm anerkannt sein.

Zertifizierungsstellen, die auf der Grundlage dieser Programme Gebäude zertifizieren, sollten nach den entsprechenden DIN-Normen auf der Grundlage des

²⁶ Die verschiedenen Prüfprogramme der Systemanbieter beziehen sich in der Regel auf bestimmte Arten von Bauwerken.

²⁷ <https://www.gbci.org/>; in Deutschland ist insoweit der German Green Building Association e.V. | GGBA e.V. tätig.

²⁸ <https://bregroup.com/products/breeam/>

²⁹ <https://www.dakks.de/de/home.html>



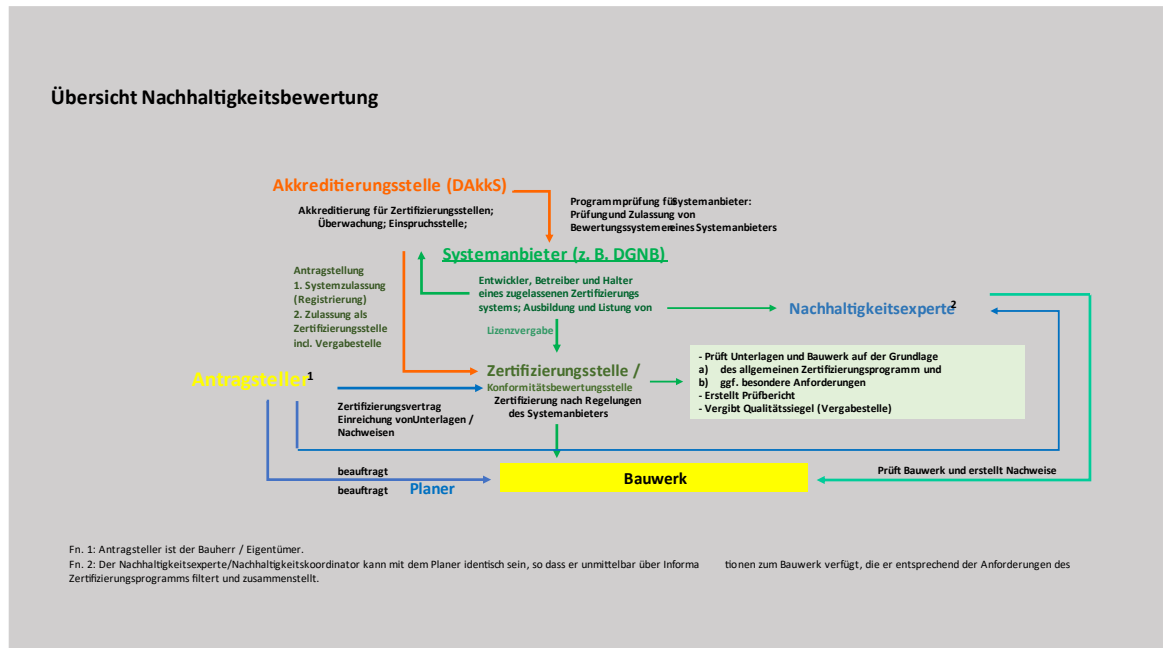
Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Akkreditierungsgesetzes und der EU-Akkreditierungs-Verordnung³⁰ akkreditiert sein. Diese Anforderung ist im Hinblick auf die aktuellen Rechtsakte der EU künftig wohl als verbindlich anzusehen.

Ein aktuelles Beispiel ist **Art. 28 Abs. 1 der Energieeffizienzrichtlinie**. Danach müssen die Mitgliedstaaten nicht nur sicherstellen, dass Zertifizierungs- oder gleichwertige Qualifizierungssysteme, einschließlich geeigneter Ausbildungsprogramme, für Berufe im Bereich Energieeffizienz, darunter Energiedienstleister, Anbieter von Energieaudits, Energiemanager, unabhängige Experten, zur Verfügung stehen. Die Mitgliedstaaten haben auch dafür zu sorgen, dass Anbieter von Zertifizierungs- oder gleichwertigen Qualifizierungssystemen, gegebenenfalls im Einklang mit der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 **akkreditiert** oder nach konvergierenden nationalen Rechtsvorschriften oder Normen zugelassen sind.

Danach könnte eine Nachhaltigkeitsbewertung sich wie folgt darstellen:



Im **Ergebnis** wäre daher eine Akkreditierung gem. der EU-Akkreditierungs-Verordnung der Zertifizierungsstellen, die auf der Grundlage der Prüfprogramme der Systemanbieter Konformitätsprüfungen durchführen, empfehlenswert, künftig zumindest in Teilbereichen auch rechtlich erforderlich.

³⁰ Verordnung (EG) Nr. 765/2008 über die „Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten“.



1. Ökobilanzierung von Gebäuden

Eine der Grundlagen von ganzheitlichen Zertifizierungssystemen für nachhaltige Gebäuden sind Ökobilanzierungen. Sie ermöglichen eine ganzheitliche Bilanzierung über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes und umfasst die unterschiedlichen Phasen von der Herstellung über die Nutzung bis zum Lebensende.

Die Ökobilanz eines Gebäudes setzt sich im Wesentlichen aus zwei Teilen zusammen:

- den Ökobilanzen aller verwendeten Bauprodukte und Baumaterialien sowie
- dem Energieverbrauch während der Nutzungsphase des Gebäudes.

Die Berechnung der Ökobilanz eines Gebäudes während seiner Planungsphase ermöglicht es, verschiedene Materialien und Konzepte aus ökologischer Sicht zu vergleichen und so das Gebäude zu optimieren.

Dagegen ist der direkte Vergleich von verschiedenen Bauprodukten und deren Ökobilanzen wegen der **unterschiedlichen Rand- und Rahmenbedingungen** in der Regel nicht sinnvoll, denn wie umweltfreundlich, ressourcenschonend oder nachhaltig ein Bauprodukt ist, hängt maßgeblich davon ab, in welchem (Gebäude-) Kontext es genutzt wird. Dazu gehört beispielsweise der Standort oder die geplante Nutzung. Daher kommt es auf den konkreten Einzelfall an.

2. Normung und Daten

Im Bereich der nachhaltigen Entwicklung beim Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden und baulichen Anlagen gibt es internationale, europäische und nationale Normungsaktivitäten.

Normungsvorhaben zu Aspekten des nachhaltigen Bauens werden durch Technische Komitees durchgeführt, beispielsweise im Rahmen von ISO/TC 59/SC 17 „Nachhaltiges Bauen“. Diese Arbeiten bilden auch die Grundlage für europäische Normungsvorhaben unter CEN/TC 350 „Nachhaltigkeit von Bauwerken“.³¹

³¹ Das Deutsche Institut für Normung (DIN) vertritt als nationales Normungsinstitut die deutsche Normungsarbeit in der internationalen Normung (ISO) oder der europäischen Normung (CEN).



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Ziel ist die Entwicklung einer gemeinsamen Basis für eine Anpassung der Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung für „Einzelbauwerke“ sowie "Ingenieurbauwerke", die Bereitstellung geeigneter Indikatoren und Berechnungsgrundlagen, die Erarbeitung von Grundlagen für die Beschreibung umwelt- und gesundheitsrelevanter Merkmale und Eigenschaften von Bauprodukten, sowie für die Beschreibung, Bewertung und Darstellung der Umweltqualität von Gebäuden im Hoch- und Tiefbau.

Die Grundsätze und Rahmenbedingungen bei der Erstellung von Ökobilanzen werden durch die internationalen Normen **DIN EN ISO 14040 / DIN EN ISO 14044** beschrieben. Spezifische Grundregeln zur Erstellung von Ökobilanzen von Gebäuden und Bauprodukten finden sich in folgenden technischen Regelwerken:

- **DIN EN 15978:2012-10** Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der umweltbezogenen Qualität von Gebäuden – Berechnungsmethode,
- **DIN EN 16309:2014-12** Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der sozialen Qualität von Gebäuden – Berechnungsmethoden,
- **DIN EN 16627:2015-09** Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der ökonomischen Qualität von Gebäuden – Berechnungsmethoden,
- **DIN EN 15804:2022-03** Nachhaltigkeit von Bauwerken – Umweltproduktdeklarationen – Grundregeln für die Produktkategorie Bauprodukte.

Die **DIN EN 15978** stellt eine auf der Ökobilanz (**Life Cycle Assessment, LCA**) und anderen quantifizierten Umweltdaten basierende **Berechnungsmethode** zur Bewertung der umweltbezogenen Qualität eines Gebäudes sowie Hilfsmittel für das Berichtswesen und die Kommunikation des Ergebnisses dieser Bewertung zur Verfügung. Sie gilt für neue und bereits bestehende Gebäude sowie für Modernisierungen. Der Bewertungsansatz deckt alle Phasen des Gebäude-Lebenszyklus ab.

Für die Beurteilung der umweltbezogenen Qualität eines Gebäudes sind Daten, z. B. zu den verwendeten Bauprodukten, erforderlich. Die Berechnungen basieren oft auf den aus den entsprechenden **Umweltproduktdeklarationen**



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

(Environmental Product Declaration, EPD)³² entnommenen Daten, ihren "Informationsmodulen" und gegebenenfalls sonstigen Informationen, die für die Ausführung der Bewertung der umweltbezogenen Qualität des Gebäudes erforderlich und maßgeblich sind.³³ Eine EPD ist ein Dokument, in dem die umweltrelevanten Eigenschaften eines bestimmten Produktes in Form von neutralen und objektiven Daten abgebildet werden. Diese Daten decken möglichst alle Auswirkungen ab, die das Produkt auf seine Umwelt haben kann. Dabei wird im Idealfall der gesamte Lebensweg des Produktes berücksichtigt.

Die **EPD** stellen Ökobilanzergebnisse von Produkten im Bausektor zur Verfügung, die nach einheitlichen Regeln erstellt werden, die in den Normen **DIN EN ISO 14025** und **DIN EN 15804** beschrieben sind.

Die DIN EN ISO 14025 beschreibt allgemein die Ziele und die Vorgaben für die Erstellung einer Typ III Umweltdeklaration.³⁴

Die DIN EN 15804 gibt die Möglichkeit, alle Ergebnisse (z. B. EPDs) für Bauprodukte, Bauleistungen und Bauprozesse in einheitlicher Weise abzuleiten, zu verifizieren und darzustellen.³⁵ Sie enthält Grundregeln für Bauprodukte und Bauleistungen aller Art vor. Unter anderem definiert sie die zu deklarierenden Parameter, die einzubeziehenden Phasen des Lebenszyklus eines Produktes und die Regeln zur Entwicklung von Szenarien.

Der Prozess der Erarbeitung und Qualitätssicherung einer EPD ist privatrechtlich organisiert. Eine **EPD-Datenbank** wird in Deutschland z. B. vom Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU) zur Verfügung gestellt.³⁶

³² <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wirtschaft-konsum/produkte/bauprodukte/umweltdeklaration-von-bauprodukten#der-zweck-einer-umweltdeklaration-fur-bauprodukte>

³³ Durch EPDs werden letztlich umweltbezogene Ökobilanzdaten sowie technisch-funktionale Eigenschaften von Produkten auf Basis von fest definierten Parametern zur Verfügung gestellt. Diese Produktdaten können für die Erstellung von Ökobilanzen von Gebäuden und Bauteilen herangezogen werden.

³⁴ Eine Environmental Product Declaration (EPD) ist eine Typ-III-Umweltdeklaration.

³⁵ Eine dieser Norm entsprechende EPD enthält quantifizierte Umweltinformationen für ein Bauprodukt oder -leistung auf harmonisierter und wissenschaftlicher Grundlage. Sie bietet z. B. auch Informationen zu gesundheitsbezogenen Emissionen in Innenraumluft. Die Beurteilung der sozialen und ökonomischen Qualität auf der Produktebene ist nicht Gegenstand des technischen Regelwerks.

³⁶ In vielen europäischen Ländern gibt es EPD-Systeme. Die Betreiber haben zu dem Zweck, innerhalb der Rahmenbedingungen der EN 15804 eine gewisse Einheitlichkeit zu gewährleisten, die "ECO Plattform" ins Leben gerufen, um eine europäische „Kern-EPD“ für Bauprodukte zu definieren.



Dabei erfolgt die Erarbeitung einer EPD in drei Stufen:

- Stufe I: Ein Produktgruppen-Panel diskutiert und entscheidet übergreifende Angelegenheiten, insbesondere über Produktbenennungen und Abgrenzungen zu anderen Produkten oder Produktgruppen, ggf. notwendige Konkretisierungen der zu deklarierenden Angaben und zur Ökobilanz, Festlegung der vorzulegenden Prüfungen. Das Produktgruppen-Panel ist offen für interessierte Kreise.
- Stufe II: Hersteller oder Herstellergruppen stellen Informationen entsprechend den allgemeinen Anforderungen für die konkreten Produkte oder Produktgruppen bereit.
- Stufe III: Unabhängige Dritte prüfen die Umweltdeklaration, zusätzlich möglich ist eine Zertifizierung der Umweltdeklaration durch eine Zertifizierungsstelle.

Das Umweltbundesamt (UBA) hat angeregt, die Qualität der EPDs entsprechend der Norm durch folgende Schritte zu erhöhen:

- Die Prüfung der Ökobilanz-Daten erfolgt durch unabhängige Dritte,
- Eine kontinuierliche Berichterstattung und Veröffentlichung des Programms und der Ergebnisse werden sichergestellt,
- Festlegung einer zeitlichen Befristung der Programmanforderungen.

Als Datengrundlage für die Erstellung von Ökobilanzen im Gebäudebereich wird auch die Online-Datenbank **ÖKOBAUDAT** des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verwendet.³⁷ Sie stellt eine konsistente und EN 15804-konforme Datenbasis zur Verfügung.

Die Datenbank wird fortlaufend durch neue EPD-Datensätze ergänzt, generische Daten werden regelmäßig aktualisiert.³⁸ Die ÖKOBAUDAT ist die verbindliche Datenbasis für die Ökobilanzerstellung im Rahmen des Bewertungs-

³⁷ <https://www.oekobaudat.de/>

³⁸ Die ÖKOBAUDAT bezieht ihre Datensätze in der Regel von EPD-Programmbetreibern, die den ÖKOBAUDAT Qualitätsanforderungen entsprechen. Um eine weitgehende Vollständigkeit der ÖKOBAUDAT sicherzustellen, enthält diese neben spezifischen und Durchschnitts-EPDs generische Datensätze, die speziell in frühen Planungsphasen eingesetzt werden können. Der Programmbetreiber ist verantwortlich für die Erstellung und Prüfung (Verifizierung) einer EPD: https://www.oekobaudat.de/fileadmin/downloads/Einreichung/2021-10-04_Grundsätze_OEBD_A1_A2.pdf



systems Nachhaltiges Bauen (BNB) der Bundesregierung, kann aber auch unabhängig davon genutzt werden.

Weitere Informationsportale sind das ökologische Fachinformationssystem **WECOBIS**³⁹ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen⁴⁰ (BMWSB) sowie der Bayerischen Architektenkammer **und GEMIS**⁴¹ (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme)⁴² des Öko-Instituts.

Die European SUsustainable COstruction DB der DGNB (**ESUCO DB**) stellt komplementär und methodisch konsistent zur ÖKOBAUDAT generische Datensätze für weitere europäische Länder zur Verfügung, um auch außerhalb Deutschlands für die DGNB Zertifizierung Ökobilanzdaten mit angemessener Datenqualität zu haben.

Darüber hinaus stehen verschiedene Tools und Modellierungswerkzeuge für die Erstellung von Ökobilanzen zur Verfügung.

3. Zertifizierungssysteme

Nach dem bisherigen Verständnis geht es bei einer Gebäude-Zertifizierung vorrangig um die planungs- und baubegleitende Bereitstellung von Kriterien und Instrumenten, die es ermöglichen, die bei einer Planung nach den vielfältigsten Kriterien fast zwangsweise auftretenden Zielkonflikte gezielt aufzulösen und auf diese Weise eine bessere Nachhaltigkeitsperformance des Gebäudes zu erzielen. Quasi ein "Nebeneffekt" ist die Dokumentation und der durch die Konformitätsprüfung mögliche Nachweis, dass diese Nachhaltigkeit nicht nur geplant, sondern auch umgesetzt wurde.

³⁹ Das BMWSB stellt in Kooperation mit der Bayerischen Architektenkammer herstellerneutrale Informationen zu Umwelt- und Gesundheitsrelevanz von Bauproduktgruppen und Grundstoffen zur Verfügung. <https://www.wecobis.de/> ;

⁴⁰ Mit dem Baustoffinformationssystem WECOBIS, und der Baustoffdatenbank Ökobau.dat, stellt der Bund zwei Datenbanken bereit. Beide Informationsplattformen werden im Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude (BNB) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) verwendet. Sowohl WECOBIS als auch Ökobau.dat wurden im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau initiiert und werden laufend um neue oder aktualisierte Daten ergänzt und aktuellen Entwicklungen, wie z. B. europäischen Normungsprozessen, angepasst.

⁴¹ Das Globale Emissions-Modell integrierter Systeme (GEMIS) ist ein frei verfügbares Computermodell mit integrierter Datenbank zur Lebensweg- und Ökobilanzierung und Stoffstromanalyse sowie den CO₂-Fußabdruck für Energie-, Stoff- und Verkehrssysteme. Es wurde vom Öko-Institut mit öffentlichen Fördermitteln entwickelt und wird kontinuierlich aktualisiert und erweitert.

⁴² <http://www.gemis.de/g44handbuch.07.pdf>



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Es gibt in Deutschland **keine verbindliche Vorgabe** für ökologische Nachhaltigkeitskriterien, die bei einer Gebäudezertifizierung zu beachten ist, sofern sich solche nicht mittelbar aus gesetzlichen Anforderungen, z. B. der Nachhaltigkeitsberichtserstattung von Unternehmen, ergeben.

Allerdings sind die bei einer Gebäudezertifizierung zu berücksichtigenden Kriterien deutlich umfangreicher als eine Ökobilanzierung.

Sie sollen bzw. sollten folgende Kriterien umfassen

- **ökologische Nachhaltigkeitskriterien**, die sich vor allem auf Energie, Wasser, Abfall, Materialien, Flächeneffizienz und Biodiversität beziehen,
- **soziokulturelle Nachhaltigkeitskriterien**, die sich vorrangig auf Gesundheit, Wohlbefinden und Funktionalität beziehen,
- und **ökonomische Kriterien**, die sich auf Lebenszykluskosten und Wertstabilität beziehen.

Diese Kriterien finden sich zwar auch in vielen verschiedenen Gesetzen, Vorschriften und technischen Regelwerken. Es existiert aber **keine Regelung, die eine ganzheitliche Betrachtung beinhaltet und alle relevanten Aspekte erfasst**. Außerdem sind nur wenige der einzelnen Anforderungen rechtlich verbindlich einzuhalten.⁴³

Daher **fehlt es in Deutschland letztlich an einem einheitlichen Bewertungssystem für die Nachhaltigkeitszertifizierung von Gebäuden**.⁴⁴ Gerade in Bezug auf soziokulturelle und ökonomische Kriterien finden sich kaum Regelungen. Eine ganzheitliche Betrachtung erfolgt allein durch die **freiwilligen** Zertifizierungssysteme.⁴⁵

Im Wesentlichen existieren in Deutschland (außer LEED und BREEAM) folgende **Zertifizierungssysteme**:

- **BNB (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundes)**⁴⁶

⁴³ Vgl. Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2023) „Nachhaltiges Bauen und Sanieren – in den Vorschriften und Vorgaben auf europäischer und nationaler Ebene“, S. 49 ff.

⁴⁴ In anderen Ländern dominieren oft einzelne „nationale“ Systeme, z. B. LEED in den USA.

⁴⁵ Abgesehen davon, dass sich der Bund und die Länder im Rahmen einer Selbstverpflichtung auferlegt haben, die von Ihnen zu errichtenden Gebäude nach ihrem eigenen Zertifizierungsstandard (für den Bund: das BNB) zu bewerten.

⁴⁶ „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“ (BNB) – www.bnb-nachhaltigesbauen.de



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

- **DGNB (Systeme der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)**
- **NaWoh (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau des GDW)**
- **BNK (Bewertungssystem Nachhaltiger Kleinwohnhausbau des BIRN)**
- **PHI (nur Gebäude-Energiestandards des Passivhaus Instituts).**

Das BNB-System ist als „öffentliches System“ für Gebäude konzipiert, die der Bund in eigener Zuständigkeit baut. Die übrigen Zertifizierungssysteme sind – außer bei der DGNB – ebenfalls auf bestimmte Gebäudetypen beschränkt.

a) Nutzung des BNB-Systems durch Dritte und Anerkennung anderer Systeme

Das BNB-System spielt insofern eine besondere Rolle, weil der Bund dieses nicht nur den Ländern und Kommunen, sondern grundsätzlich auch anderen privaten Systemanbietern zur Nutzung frei zur Verfügung stellt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das BNB nur solche Gebäudetypen abbildet, die von der öffentlichen Hand gebaut werden, so dass insbesondere der Wohnungsbau nicht erfasst wird.⁴⁷ Das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundes gilt somit insbesondere für den Neubau und die Komplettmodernisierung von Büro- und Verwaltungsbauten des Bundes, lässt sich nach Angaben des Bundes aber auch auf die Bauaufgaben anderer öffentlicher Bauherren und darüber hinaus übertragen.

Der erste Kriterienkatalog zur ganzheitlichen Betrachtung und Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten für Gebäude wurde vom damaligen für den Bundesbau zuständigen Bundesministerium BMVBS (jetzt BMWBS, im Folgenden auch: „Bundesbauministerium“) in einer zweijährigen kooperativen Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) entwickelt.

Mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude steht der Bundesbauverwaltung daher seit 2010 ein zum Leitfaden Nachhaltiges Bauen ergänzendes ganzheitliches quantitatives Bewertungsverfahren für Büro und Verwaltungsbauten (BNB) zur Verfügung.

⁴⁷ Aktuell stehen Systemvarianten für Büro- und Verwaltungsgebäude, Unterrichtsgebäude, Laborgebäude sowie Außenanlagen zur Verfügung.



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Grundlage der Aktivitäten des BMWSB ist auch ein Beschluss des Bundestages vom 17.09.2020.⁴⁸

Der **Verwendungsbereich des Bewertungssystems** beschränkte sich zunächst auf den Bundesbau.

Allerdings ermöglichte das Bundesbauministerium die **freiwillige und kostenfreie Nutzung** dieses Bewertungssystems für andere (Markt-) Akteure. Diese können auf Antrag eine Zulassung zur Nutzung des BNB-Systems erhalten. Eine Abänderung des Systems ist allerdings nicht zulässig. Der Systemanbieter für BNB muss zudem eine qualifizierte Handhabung und Anwendung des Bewertungssystems sicherstellen. Es ist nachzuweisen, dass Auditoren auf der Grundlage eines entsprechenden Curriculums für die Verwendung des BNB qualifiziert wurden. Die Ausbildung muss durch geeignete Bildungsträger mit abschließender Prüfung erfolgen.

Darüber hinaus war bislang auch die **Anerkennung von Bewertungssystemen** anderer Systemanbieter, wie der DGNB, durch das Bundesbauministerium möglich. Durch das durch Erlass⁴⁹ geregelte Verfahren konnte sich ein Systemanbieter bescheinigen lassen, dass sein System als zumindest gleichwertig mit dem BNB-System anzusehen ist. Der Systemanbieter konnte dann mit dem Zusatz „vom BMVBS geprüft und anerkanntes System“ werben. Darüber hinaus wird das entsprechende System auf dem Internetportal des Bundes gelistet.

Eine Anerkennung für Gebäude und Anlagen mit öffentlicher Nutzung (insbesondere Gebäude und bauliche Anlagen der sozialen, technischen und Verkehrsinfrastruktur wie z.B. Schulen und Lehrgebäude, Versorgungsnetze, Brücken und Tunnel), für Wohngebäude sowie Stadtquartiere war nicht möglich. Grund ist ein *„herausragendes öffentliches Interesse und ein besonderes öffentliches Abstimmungserfordernis mit den Trägern öffentlicher Belange, der Wohnungswirtschaft und den Verbraucher- und*

⁴⁸ <https://dserver.bundestag.de/btd/19/206/1920618.pdf>

⁴⁹ Die Voraussetzungen für die Nutzung des BNB Siegels und Anerkennung anderer Systeme ergeben sich aus der „Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) über die Nutzung und die Anerkennung von Bewertungssystemen für das nachhaltige Bauen vom 15.04.2010 https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/zertifizierung_allgemein/Bekanntmachung_BMVBS_zu_Bewertungssystemen_03-05-2010.pdf



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Mieterverbänden.“ Insoweit unterstützt das BMWSB nur seine, d. h. mit den vorgenannten Kreisen abgestimmten Systeme. Diese Begründung war und ist allerdings kaum nachvollziehbar. Sie führt in Bezug auf bestimmte Gebäudetypen zu einer Behinderung der Nutzung der am Markt befindlichen Zertifizierungssysteme gegenüber dem BNB-System.

Wurde das BNB oder das anerkannte Bewertungssystem im Rahmen einer Zertifizierung verwendet und wurden in diesem Rahmen Zulassungs- oder Zertifizierungsstellen eingerichtet, so musste bislang der Nachweis geführt werden, dass diese der DIN EN 45012 „Allgemeine Anforderungen an Stellen, die Qualitätsmanagements begutachten und zertifizieren“ entsprechen. Danach müssen solche Stellen unabhängig, fachlich kompetent und wirtschaftlich solvent sein. Sie müssen Unparteilichkeit und Transparenz garantieren und durch eine geeignete Organisationsstruktur sicherstellen, dass niemand mit Eigeninteressen am Ausgang von bestimmten Verfahren an Entscheidungen beteiligt wird.

Die Systemersteller und Systemanbieter von Bewertungssystemen mussten daher durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Qualität der Anwendung der Bewertungssysteme gleichbleibend hoch ist und dem technischen und gesetzgeberischen Fortschritt angepasst wird. Die entsprechenden Maßnahmen waren offen zu legen. Das BMWSB war über die Fortentwicklung zu informieren. Dem BMWSB war zudem das Recht einzuräumen, das System an einem Referenzgebäude beispielhaft zu untersuchen und dies mit „Ringprüfungen“ auch zu wiederholen. Schließlich waren dem BMWSB auf Anforderung auch Beispiele aus einem Pilotverfahren zu überlassen.

Das BMWSB übernahm damit de facto eine Art „Gütesicherung“ durch eine Zulassung („Zertifizierung“) von Systemanbietern und deren Systemen.

b) Umsetzung und Änderungen des Anerkennungsverfahrens

Zwischen 2010 und Juni 2015 war die Anerkennung eines Nachhaltigkeitsystems für den Wohnungsbau allerdings nicht möglich, da das BNB hierfür nicht entwickelt worden war. Allerdings hat der Bund die Entwicklung des **NaWoh-Systems des GdW aktiv unterstützt**, welches bereits seit 2011 auf



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

dem Markt ist und welches mit dem Zusatz „mit Unterstützung des BMVBS“ wirbt. Es findet Anwendung für Wohngebäude ab 6 WE.

In 2012-2015 hat das Bundesbauministerium zusätzlich ein Bewertungssystem für kleine Wohnhäuser (**BNK**) entwickeln lassen:

Die Forschungsprojekte der Hochschule München und des Ingenieurbüros Prof. Dr. Gerd Hauser wurden mit Unterstützung der Stiftung „Forschung im Siedlungs- und Wohnungswesen“ durch das Fachgebiet Bauklimatik der Hochschule München in Kooperation mit der Bau- und Immobilienwirtschaft entwickelt und durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wissenschaftlich und mit Mitteln aus dem Förderprogramm Zukunft BAU des Bundes unterstützt.

Der entwickelte Kriterienkatalog wurde in einer Pilotphase 2014/2015 am Markt erprobt. Dabei wurden 19 Ein- und Zweifamilienhäuser, welche in der Planungs- und Bauphase standen oder gerade fertiggestellt worden waren, mit den Nachhaltigkeitskriterien der Bewertungsmethode bewertet. Die ersten Nachhaltigkeitszertifikate der Pilotphase wurden vom BMUB an die Teilnehmer im Rahmen der Messe "Bau 2015" sowie im November 2015 am "Runden Tisch Nachhaltiges Bauen in Berlin" verliehen.

Das BNK-System wurde am 23. Juni 2015 offiziell vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) als anerkanntes System des Bundes auf der offiziellen Website des BMUB zum Thema "Nachhaltiges Bauen" veröffentlicht. Gleichzeitig wurde das „Anerkennungsverfahren zum 23. Juni 2015 geändert: Danach konnten Zertifizierungsprogramme ebenfalls anerkannt werden, wobei das BNK-System die Referenz darstellt.⁵⁰

Zum damaligen Zeitpunkt waren solche Systeme zur Bewertung solcher Gebäude, z. B. bei der DGNB, am Markt bereits verfügbar. Welche Gründe für die Entwicklung eines weiteren Zertifizierungssystems sprachen, ist offen.

⁵⁰ <https://www.bundesanzeiger.de/pub/publication/Pv7ezpoiNeUOzwNi-gaM;wwwsid=ABD7E86CD4396B92F07C75E11A7C4E62.web07-pub?0>



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

2023 erfolgte seitens des BMWSB erneut eine weitere Förderung des BNK-Systems im Rahmen des Förderprogramms „Zukunft Bau“.⁵¹ Antragstellerin war wiederum die Hochschule München, Fachgebiet Baukonstruktion und Bauklimatik, Fakultät für Architektur. Praxispartner ist das Bauinstitut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen GmbH, Bamberg (BiRN).

Das Ziel der Forschung ist die Entwicklung eines Mustersystems für die Nachhaltigkeitsbewertung von Wohngebäuden (Neubau/ Sanierung) in Bezug auf die Anforderungen des Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) des Bundes für Wohngebäude. Aus dem Mustersystem sollen Anforderungen für das vom BiRN genutzte Bewertungssystem Nachhaltiger Kleinwohnhausbau (BNK) abgeleitet werden.

Diese **einseitige Förderung zugunsten eines Systemhalters** wurde von anderen Systemanbietern kritisiert, die am Markt mit dem BiRN im Wettbewerb stehen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das BiRN durch die öffentliche Förderung sich eigene finanzielle Aufwendungen für die (Weiter-) Entwicklung seines Bewertungsprogramms erspart und damit auch einen Vorteil hat, da andere Marktteilnehmer eine solche Förderung nicht erhalten. Der Hinweis des BMWSB, dass die Forschungsergebnisse allen Marktteilnehmern zur Verfügung gestellt werden, vermag nicht zu überzeugen, weil die Forschung nur auf das BNK-System ausgerichtet ist und die anderen Systemanbieter ihre Systeme bereits aktualisiert haben, wozu sie sich gegenüber dem Bund im Zuge der QNG-Anerkennung auch verpflichtet hatten.

Die Systemanbieter waren nämlich nach der Entwicklung des QNG-Siegels seitens des BMWSB aufgefordert worden, ihre Programme an das QNG anzupassen und zum Zwecke der Akkreditierung von Zertifizierern einzureichen. Voraussetzung war folglich die vorab zu leistende Erarbeitung von Programmen bzw. die Überarbeitung aktueller Programme.

Im Ergebnis können die Forschungsergebnisse daher de facto nur von dem „Nachzügler“ BiRN genutzt werden. Das wiederum führt nach Ansicht

⁵¹ „Nachhaltigkeit von Wohngebäuden: Mustersystem für die Nachhaltigkeitsbewertung von Wohngebäuden (Neubau, Sanierung und Einzelmaßnahmen)“, Projektnummer: 10.08.18.7-21.59



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

anderer Systemanbieter zu einer einseitigen Bevorzugung des BiRN und damit zu einem Eingriff in den Wettbewerb.

Am 22.09.2011 wurde das **Steinbeis-Transfer-Institut** Bau- und Immobilienwirtschaft (STI), vom BMVBS als BNB-Systembetreiber anerkannt. Das STI ist berechtigt, Gebäudezertifizierungen nach dem BNB für folgende Systemvarianten durchzuführen und Gebäude mit dem BNB-Gütesiegel des Bundes auszuzeichnen:

- Büro- und Verwaltungsgebäude Neubau
- Büro- und Verwaltungsgebäude Komplettmodernisierung
- Büro- und Verwaltungsgebäude Nutzen und Betreiben
- Unterrichtsgebäude Neubau
- Unterrichtsgebäude Komplettmodernisierung
- Laborgebäude Neubau
- Außenanlagen Neuanlage:

2012 wurde der **Zertifizierung Bau GmbH** (Zert-Bau) diese Anerkennung vom BMVBS für die Systemvariante „Büro- und Verwaltungsgebäude“ - Module Neubau und Komplettmodernisierung erteilt, so dass die Zert-Bau berechtigt ist, solche Gebäude mit dem Nachhaltigkeitssiegel des BMWBS auszuzeichnen.

2017 erhielt die Zert Bau die Zulassungserweiterung zur Nutzung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) für die Systemvarianten Unterrichts- und Laborgebäude.

Für **Nutzungen, die im Bundesbau nicht üblich sind** – wie Wohngebäude oder Quartiere – wurden seitens des damaligen Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat bisher die Zertifizierungssysteme folgender Anbieter ab 2015 anerkannt“:

- Der DGNB mit der Systemvariante „Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Version 2009“ und der Systemvariante „Neubau kleiner Wohngebäude (NKW13)“



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

- Des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau – NaWoh. Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau wird für neue Wohngebäude vergeben, die den Kriterien des Bewertungssystems NaWoh entsprechen und die sich einer Prüfung unterzogen haben. Es erlaubt die Beschreibung und Bewertung der Qualität und Nachhaltigkeit neu zu errichtender Wohngebäude auf freiwilliger Basis.

Die Einhaltung der Beschreibungskriterien und Qualitätsanforderungen werden einer Vollständigkeits- und Konformitätsprüfung unterzogen und mit einer Urkunde bestätigt. Zur Verbesserung der Transparenz werden die Ergebnisse der Beschreibung und Bewertung zusätzlich zum Qualitätssiegel detailliert angegeben und in einem Stärkenprofil – auch als Informationsgrundlage für Dritte – zusammengefasst. Grundlage des Qualitätssiegels Nachhaltiger Wohnungsbau - NaWoh - ist das Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau.

Seit 2013 ist die laufende Umsetzung des Leitfadens Nachhaltiges Bauen und die Anwendung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) für Unterrichtsgebäude auf Bundesebene verpflichtend. Hiermit können sowohl allgemeinbildende Schulen und Schulen für Weiterbildungen als auch universitäre Einrichtungen und Hochschulen geplant und bewertet werden. Ebenso ist es möglich, das BNB bei Sonderanwendungen als sinnge-
mäßige Anwendung mit und ohne Zertifizierung abzubilden.⁵²

Der weitaus größere Teil der Bildungsbauten wird jedoch von den Bundesländern und Kommunen realisiert. Eine breitenwirksame Realisierung nachhaltiger Unterrichtsgebäude auf der Grundlage des BNB war daher aus Sicht des Bundesbauministeriums nur möglich, wenn Akteure auf anderen staatlichen und kommunalen Ebenen eingebunden werden.

Allerdings waren zu diesem Zeitpunkt bereits Systeme privater Anbieter am Markt vorhanden, die das BMWSB aber nicht nutzen bzw. anerkennen wollte, weil es sich um Bauten der öffentlichen Hand handelt. Das

⁵² Das Öko-Zentrum Hamm hat in einem Forschungsprojekt im Auftrag des Bauministeriums die Grundlagen für den Informations- und Erfahrungsaustausch dieser Akteure, vor allem für den Aufbau und Betrieb eines digitalen Netzwerkes für nachhaltige Unterrichtsgebäude erarbeitet.



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Bestreben, ausschließlich öffentliche Bewertungssysteme in Form des BNB für die Zertifizierung der Gebäude der öffentlichen Hand zu etablieren, ist nicht verständlich, weil ja auch ansonsten (z. B. im Wohnungsbau) eine „Qualitätssicherung“ in Form der „Zulassung“ erfolgt ist. Im Ergebnis führt das zu einem „Wettbewerb“ zwischen dem Bewertungssystem des BNB und privaten Systemen, wobei ersteres allerdings mit öffentlichen Mitteln entwickelt wurde bzw. wird. Die Gründe dafür sind unbekannt. Hinzu kommt, dass die Nutzung des Systems eines privaten Anbieters dadurch erschwert wird, dass solche „Konkurrenzsysteme“ vom BMWSB, anders als im Bereich des Wohnungsbaus, ausdrücklich nicht bewertet werden.

Im Rahmen eines aktuellen Projekts sollen Anforderungen zum Nachhaltigen Bauen für öffentliche Wohnungsbauförderprogramme entwickelt werden, obwohl diese ebenfalls bereits am Markt verfügbar sind.

Mit diesem Projekt sollen auf der Grundlage des Qualitätssiegels Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) und des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) Anforderungen für das nachhaltige Planen und Errichten von Wohngebäuden entwickelt werden. Als Ergebnisse des Forschungsprojektes sollen Vorschläge für Aktualisierungen, Optimierungen, Erweiterungen und Mindestanforderungen der Kriterien Steckbriefe von NaWoh und BNB vorgelegt werden. Daraus soll ein „Regelwerk“ zur Sicherstellung der Umsetzung des Nachhaltigen Bauens im Rahmen öffentlicher Wohnungsbauprogramme sowie anderer Förderprogramme zusammengestellt werden. Ergänzend sollen Verfahren und Umsetzungsmöglichkeiten erarbeitet werden, wie die Ergebnisse des Forschungsprojektes in eine systematische Nachhaltigkeitsbewertung für den Wohnungsneubau überführt werden können.

Als **Fazit** stellt sich damit die Frage, aus welchen Gründen Bewertungssysteme seitens des BMWSB oder mit öffentlichen Mitteln nach wie vor entwickelt werden, obwohl solche am Markt etabliert und verfügbar sind. Das führt zudem zu einer Vielzahl von Systemen, für die jeweils Personal ausgebildet und Zertifizierungsstellen geschaffen werden müssen, obwohl solches Fachpersonal nur eingeschränkt zur Verfügung steht.



c) **Aktuelle Neuerungen**

Für die Ausübung von Zertifizierungstätigkeiten sind Änderungen in Bezug auf die Zulassung durch das BMWStB vorgesehen. Hintergrund sind Regelungen der **Akkreditierung**, die künftig eine noch wichtigere Rolle spielen wird.

Exkurs: Akkreditierung

*Alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union kennen die Verknüpfung eines öffentlichen Interesses mit wirtschaftlichen Tätigkeiten, die nicht oder nicht ausschließlich über den Markt abgewickelt werden sollen. Vor diesem Hintergrund hat die EU aus dem Blickwinkel des Binnenmarktes aber auch des Umwelt- und dem Verbraucherschutzes, die „marktwirtschaftliche Freiheit“ durch Regulierungen beschränkt und zwar auch in Bereichen, die zuvor (national) nicht reguliert waren. Dazu gehören auch **Modelle, die staatliche Kontrolle durch private Kontrollen ersetzen, sofern der Staat die vorgeschaltete Qualitätskontrolle absichert und ein „Gefahreneintrittsrecht“ behält**. Beispiele sind die Akkreditierung und die Zertifizierung von privaten Stellen, deren Ergebnisse Behörden auf Grund der staatlichen Qualitätsabsicherung prinzipiell akzeptieren müssen.*

*Solche Instrumente zielen auf eine „**regulierte Selbstregulierung**“, in dem auf eine hoheitliche Präventivkontrolle verzichtet wird und die Zulassung eines Produkts oder einer Dienstleistung durch **Zertifizierung in einem Konformitätsbewertungsverfahren durch einen privaten Unternehmer („benannte Stelle“)** erfolgt, während sich der Staat auf die **Akkreditierung und Kontrolle dieser Zertifizierungsstellen und eine staatliche Auffangverantwortung (Erledigungsverantwortung)** zurückzieht.*

*Die Liberalisierung des Welthandels und die Ansprüche von Verbrauchern, Unternehmen und öffentlichen Stellen an die Qualität von Waren und Dienstleistungen sollen so in Einklang gebracht werden. Um die Erfüllung der Anforderungen an die Qualität von Waren und Dienstleistungen abzusichern, sind in vielen Wirtschaftsbereichen objektive und fachlich anerkannte Prüfungen, Kalibrierungen, Inspektionen oder Zertifizierungen von großer Bedeutung. Diese **Konformitätsbewertungen und die entsprechenden Zertifikate, Inspektionen, Prüfungen oder Kalibrierungen sollen***



sicherstellen, dass die überprüften Produkte, Verfahren, Dienstleistungen oder Systeme hinsichtlich ihrer Qualität und Sicherheit verlässlich sind, ein technisches Mindestniveau einhalten und den Vorgaben einschlägiger Normen, Richtlinien und Gesetze (ggf. Leitlinien) entsprechen. Die Verlässlichkeit dieser Qualitätsbewertungen setzt ihrerseits voraus, dass auch die **Konformitätsbewertungen verlässlich sind.** Dies wiederum hängt von der Kompetenz derjenigen Stelle ab, die die Bewertungsleistung erbringt. **Dem entsprechenden Nachweis dient eine Akkreditierung, durch die die Eignung durch einen Dritten bestätigt wird.**

Im Ergebnis tragen Akkreditierungen daher entscheidend dazu bei, die Vergleichbarkeit von Konformitätsbewertungsergebnissen zu gewährleisten und Vertrauen in die Qualität und Sicherheit von Produkten und Dienstleistungen zu erzeugen. Allerdings können solche Systeme auch Einfluss auf den freien Warenverkehr haben.

Das gilt insbesondere dann, wenn ein Staat bzw. eine staatliche Stelle eine bestimmte Konformitätsbewertung eines Produkts oder einer Dienstleistung einfordert. Um eine unzulässige Behinderung des freien Warenverkehrs auf dem EU-Binnenmarkt zu verhindern, hat die EU das Verfahren der Akkreditierung durch die Verordnung (EG) Nr. 765/2008 (Akkreditierungs-VO) einheitlich und rechtlich verbindlich geregelt.

a. Nachhaltigkeitsbewertung ist eine Konformitätsbewertung

Gem. Art. 1 Abs. 1 Akkreditierungs-VO regelt die Organisation und Durchführung der Akkreditierung von Konformitätsbewertungsstellen, die Konformitätsbewertungstätigkeiten durchführen.

Die **Tätigkeit der Nachhaltigkeitszertifizierer ist eine „Konformitätsbewertung“** i. S. d. Akkreditierungs-VO. Gem. Art. 2 Nr. 12 Akkreditierungs-VO ist eine Konformitätsbewertung das Verfahren zur Bewertung, ob spezifische Anforderungen an ein Produkt, ein Verfahren, eine Dienstleistung, ein System, eine Person oder eine Stelle erfüllt sind. Die Zertifizierer beurteilen anhand eines Bewertungssystems, ob ein Gebäude dessen Anforderungen entspricht.



b. Systemanbieter als Konformitätsbewertungsstelle

Im Anschluss an eine erfolgreiche Zertifizierung erhält der Kunde eine Bestätigung und ein Zertifikat, dass das geprüfte Gebäude den Anforderungen des Systems entspricht. Die zuerkennenden Stellen, in der Regel die Systemanbieter, sind daher als Konformitätsbewertungsstellen anzusehen, denn gem. Art. 2 Nr. 13 Akkreditierungs-VO ist eine Konformitätsbewertungsstelle jede Stelle, die Konformitätsbewertungstätigkeiten einschließlich Kalibrierungen, Prüfungen, Zertifizierungen und Inspektionen durchführt.

c. Akkreditierung als Eignungsnachweis

Konformitätsbewertungsstellen sehen es als Aufgabe an, die Qualität ihrer eigenen Arbeit zu belegen. Ein Mittel dazu ist die Akkreditierung.

Gem. Art. 2 Nr. 10 Akkreditierungs-VO ist eine „Akkreditierung“ die Bestätigung durch eine nationale Akkreditierungsstelle, dass eine Konformitätsbewertungsstelle die in harmonisierten Normen festgelegten Anforderungen und gegebenenfalls zusätzliche Anforderungen, einschließlich solcher in relevanten sektoralen Akkreditierungssystemen, erfüllt, um eine spezielle Konformitätsbewertungstätigkeit durchzuführen.

Gem. Art. 3 Akkreditierungs-VO findet die Akkreditierungs-VO Anwendung auf obligatorische oder freiwillige Akkreditierungen in Bezug auf die Bewertung von Konformität und zwar unabhängig davon, ob diese Bewertung obligatorisch ist oder nicht und unabhängig vom Rechtsstatus der akkreditierenden Stelle.

Es kommt also nicht darauf an, ob eine Konformitätsbewertung und/oder eine Akkreditierung in Rechtsvorschriften vorgesehen sind, oder ob diese von den Wirtschaftsteilnehmern auf freiwilliger Basis durchgeführt wird. D. h. jegliche hoheitliche Akkreditierungstätigkeit (auch im Hinblick auf freiwillige Konformitätsbewertungen) wird durch die Akkreditierungs-VO und in Deutschland darüber hinaus durch das AkkStelleG geregelt.



d. Überprüfung der Eignung der Systemanbieter ist eine Akkreditierung

Voraussetzung für die Nutzung des BNB-Systems oder der Anerkennung eines anderen Systems ist, dass der Antragsteller gegenüber dem BBSR den Nachweis erbringt, dass die Zertifizierungsstellen der DIN EN 45012 „Allgemeine Anforderungen an Stellen, die Qualitätsmanagements begutachten und zertifizieren“, entsprechen, sofern das Bewertungssystem im Rahmen einer Zertifizierung verwendet wird.

Zwar findet sich in der Bekanntmachung keine Aussage darüber, ob auch die Prüfung der Einhaltung von Anforderungen durch das BBSR vorgesehen ist. Auch findet sich auch keine Aussage darüber, wie dieser Nachweis zu führen ist (Eigenerklärungen, Prüfungen durch Externe, interne Qualitätssicherung etc.). Bei einem „Nachweis“ ist gleichwohl davon auszugehen, dass das BBSR entsprechende Unterlagen verlangt und diese zumindest durchsieht.

e. Gesetzliche Anforderungen der Akkreditierung

Bei einer Überprüfung von Anforderungen durch eine Akkreditierung ist folgendes zu beachten:

Gem. Art. 5 Abs. 1 Akkreditierungs-VO überprüft auf Antrag einer Konformitätsbewertungsstelle die nationale Akkreditierungsstelle, ob diese Konformitätsbewertungsstelle über die Kompetenz verfügt, eine bestimmte Konformitätsbewertungstätigkeit auszuführen. Wird ihre Kompetenz festgestellt, stellt die nationale Akkreditierungsstelle eine entsprechende Akkreditierungsurkunde aus.

Gem. Art. 2 Nr. 11 Akkreditierungs-VO ist eine „Nationale Akkreditierungsstelle“ die einzige Stelle in einem Mitgliedstaat, die im Auftrag dieses Staates Akkreditierungen durchführt.

Diese Vorschriften schließen zwar nicht aus, dass es (private) Stellen gibt, die Akkreditierungen aussprechen. Es gibt also kein allgemeines „Akkreditierungs-Verbot“. Allerdings handelt es sich insoweit nicht um Stellen i. S. d. der Akkreditierungs-VO, so dass auch die rechtlichen Bestimmungen auf



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

diese Stellen keine Anwendung fänden. Diese Stellen könnten daher auch ein anderes Verständnis von „Akkreditierungen“ haben. Es gibt auch kein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt etc. für Akkreditierungen. Auch ist die akkreditierende Tätigkeit einer privaten Stelle nicht mit Bußgeld bewehrt (vgl. § 12 Abs. 1 AkkStelleG).

Soweit die Akkreditierung aber eine hoheitliche Aufgabe auf der Grundlage der Akkreditierungs-VO darstellt, liegt eine Akkreditierung i. S. d. Akkreditierungs-VO und des AkkStelleG vor und wird durch diese Vorschriften verbindlich geregelt (§ 1 Abs. 1 S. 1 AkkStelleG).

Da die hier fragliche Tätigkeit auch in den Bereich der Tätigkeit staatlicher Stellen fällt (Relevanz für die Nutzung des staatlichen BNB-Systems und perspektivisch für die Bewilligung öffentlich – rechtlicher Mittel) – ist davon auszugehen, dass eine solche Akkreditierung auch in den Anwendungsbereich der Akkreditierungs-VO fällt und die Akkreditierung daher durch eine nationale Akkreditierungsstelle erfolgen müsste.

f. Exklusivität der DAkKS

Jeder Mitgliedstaat darf nur eine einzige Akkreditierungsstelle schaffen (Art. 4 Abs. 1 Akkreditierungs-VO). Das dient vor allem der Transparenz und verhindert eine Zersplitterung der Akkreditierungstätigkeit. Denn der Zweck der Akkreditierung besteht darin, eine offizielle Aussage darüber zu machen, ob eine Stelle über die Kompetenz verfügt, Konformitätsbewertungstätigkeiten durchzuführen. Daher dürfen die Mitgliedstaaten nicht mehr als eine nationale Akkreditierungsstelle unterhalten. Nationale Akkreditierungsstellen sollen von gewerblichen Konformitätsbewertungstätigkeiten unabhängig sein. Die Mitgliedstaaten haben daher sicherzustellen, dass die nationalen Akkreditierungsstellen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unabhängig von ihrer rechtlichen Stellung als hoheitlich handelnd angesehen werden.

Die Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (DAkKS) ist die nationale Akkreditierungsstelle der Bundesrepublik Deutschland. Sie handelt seit 2009 auf der Grundlage der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 (Akkreditierungs-VO) und dem Akkreditierungsstellengesetz (AkkStelleG) im öffentlichen Interesse als



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

alleiniger Dienstleister für Akkreditierungen in Deutschland. Zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Akkreditierungsaufgaben wurde die DAkKS vom Bund beliehen. Als beliehene Stelle untersteht die DAkKS der Aufsicht des Bundes (BMWK). Bei ihrer hoheitlichen Akkreditierungstätigkeit wendet die DAkKS das deutsche Verwaltungsrecht an.

Die DAkKS ist gem. Art. 2 Nr. 11 i. V. m. Art. 4 Abs. 1 und 14 Abs. 1 und 5 Akkreditierungs-VO die einzige nationale Akkreditierungsstelle i. S. d. Akkreditierungs-VO. Weitere Stellen können daher als Akkreditierungsstellen von dem Mitgliedstaat gem. Art. 4 Abs. 1 Akkreditierungs-VO weder benannt, noch durch die EU-Kommission anerkannt werden (Art. 14 Abs. 5 Akkreditierungs-VO). Die DAkKS besitzt insofern eine Exklusivität.

Hauptaufgabe der DAkKS ist die Akkreditierung von Zertifizierungsstellen. Bei einer Akkreditierung weisen die (Prüf-) Stellen gegenüber der unabhängigen Akkreditierungsstelle nach, dass sie ihre Tätigkeiten fachlich kompetent, unter Beachtung gesetzlicher sowie normativer Anforderungen und auf international vergleichbarem Niveau erbringen. Die Akkreditierungsstelle begutachtet und überwacht dabei vor allem das Managementsystem und die Kompetenz des eingesetzten Personals dieser sog. Konformitätsbewertungsstellen.

Die Anforderungen an Akkreditierungsstellen, die Konformitätsbewertungsstellen wie Laboratorien, Inspektions- und Zertifizierungsstellen akkreditieren, sind in der Norm DIN EN ISO/IEC 17011 festgelegt. Diese Norm definiert Akkreditierung als

„Bestätigung durch eine dritte Seite, die formal darlegt, dass eine Konformitätsbewertungsstelle die Kompetenz besitzt, bestimmte Konformitätsbewertungsaufgaben durchzuführen“.

Eine (faktische) Akkreditierung von Zertifizierungsstellen durch das BMWSB oder das BBSR wäre daher rechtlich unzulässig.

Aus diesem Grund musste die „Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) über die Nutzung und die Anerkennung von Bewertungssystemen für das nachhaltige Bauen vom 15.04.2010“ geregelte Verfahren entsprechend angepasst werden:



Aufgrund der exklusiven Zuständigkeit ist es Aufgabe der DAkKS, die fachliche Eignung der Zertifizierungsstellen, die das BNB-Siegel verleihen, festzustellen.

Aus diesen Gründen soll künftig jedes Zertifizierungsprogramm, auch das BNB-System als **Grundlage eines Antrags auf Akkreditierung** durch die Zertifizierungsstellen bei der Deutschen Akkreditierungsstelle DAkKS dienen.

Die aktuellen BNB-Zertifizierungsstellen müssen dementsprechend ein Zulassungsverfahren für die Ausübung von Zertifizierungstätigkeiten auf Grundlage des BNB durch das (BMWSB) durchlaufen (Akkreditierung bei der DAkKS).⁵³

Derzeit prüft die DAkKS die Akkreditierungsfähigkeit des BNB-Programms, d. h. ob das Programm für eine Konformitätsprüfung von Zertifizierungsstellen geeignet ist.

Im Ergebnis wird das mit einer Akkreditierung verbundene Verfahren zur Zulassung von Zertifizierungsstellen für die Vergabe von BNB-Zertifikaten das bisherige Anerkennungsverfahren nach der Bekanntmachung über die Nutzung und Anerkennung von Bewertungssystemen für das nachhaltige Bauen ab (BANz AT 6. Mai 2021 B1) ersetzen.

Als **Fazit** ist festzuhalten, dass der **Vorteil der Nutzung des Akkreditierungssystems** vor allem darin, dass es künftig nur noch eine Stelle gibt, die die Zertifizierungsstellen und implizit die Zertifizierungssysteme als geeignete Grundlage für eine Zertifizierung nach einheitlichen Maßstäben prüft.

Damit stellt die Akkreditierung bei der DAkKS eine verlässliche, einheitliche und vor allem gesetzlich geregelte Form der „Qualitätssicherung“ dar, die zudem kompatibel mit den europäischen Rechtsakten ist. Insofern können auch die privaten Systemanbieter die Vorteile einer Akkreditierung künftig für alle Gebäudetypen, d. h. auch Gebäude, die typischerweise von der öffentlichen Hand errichtet werden, nutzen, ohne auf eine „Zulassung“ durch das BMWSB angewiesen zu sein.

⁵³ <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/zertifizierung/>



Die Vorteile einer Akkreditierung ließen sich auch für die Nachhaltigkeitsberichte von Unternehmen nutzen, da gem. Art. 11 Abs. 2 Akkreditierungs-VO die Konformitätsbewertungen von akkreditierten Stellen von den Behörden der Mitgliedstaaten grundsätzlich anzuerkennen sind.

4. QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen)⁵⁴

Das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ ist ein staatliches Qualitätssiegel für Gebäude, welches vom Bundesbauministerium 2020 entworfen und eingeführt wurde. Das Siegel kann von Bauherrn für ein Gebäude beantragt werden.

Voraussetzung für die Vergabe des Qualitätssiegels ist ein **Nachweis** der Erfüllung allgemeiner und besonderer **Anforderungen** an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden. Das **QNG-System** ist **kein Prüfprogramm**, sondern legt nur die Anforderungen / Kriterien an Gebäude fest, die erfüllt sein müssen, damit ein **QNG-Siegel** erteilt werden kann.

Die Kriterien und Bedingungen für das Qualitätssiegel werden durch das BMWSB festgelegt.⁵⁵ Aktuell werden folgende Siegelvarianten für den **Neubau** angeboten⁵⁶:

- Neubau und Komplettmodernisierung von Wohngebäuden (gültig ab 01.01.2023) - Siegelvariante QNG-WG23
- Neubau und Komplettmodernisierung von Nichtwohngebäuden (gültig ab 01.01.2023) - Siegelvariante QNG-NW23

Durch „Besondere Anforderungen“ des QNG hat das Bundesbauministerium für einzelne Kriterien von besonderem öffentlichem Interesse zusätzliche einheitliche Mindeststandards des nachhaltigen Bauens festgelegt.

Das QNG wird daher in zwei Anforderungsniveaus vergeben, die die Erfüllung nachhaltigkeitsrelevanter Merkmale und Eigenschaften in überdurchschnittlicher Qualität (**QNG-PLUS**) und deutlich überdurchschnittlicher Qualität (**QNG-PREMIUM**) erkennen lassen.

⁵⁴ <https://www.qng.de>

⁵⁵ https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/QNG-BEG/QNG_Handbuch_Anlage-5_Logo-Manual_v1-00.pdf

⁵⁶ <https://qng.tack-digital.de/qng/>



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) des BMWSB soll ein einheitliches Verständnis von Nachhaltigkeit gefördert und gleichzeitig eine rechtssichere Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln geschaffen werden und so Ziele und Prinzipien des nachhaltigen Planens, Bauens und Betreibens in der Bau- und Immobilienwirtschaft Deutschlands unterstützt werden.

Ziel des QNG ist es, dass bei Baumaßnahmen ein einheitliches und abgestimmtes Verständnis der Zielerfüllung von Nachhaltigkeit bei Gebäuden zugrunde gelegt wird und diese im Einklang mit den international anerkannten Nachhaltigkeitszielen stehen, die nationalen und internationalen Normen einhalten und die Umsetzung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt wird.

Voraussetzung für die Verleihung des QNG ist ein Nachweis in Form einer **Zertifizierung mit einem registrierten Bewertungssystem** für nachhaltiges Bauen.

Die einzelnen Anforderungen sind daher in den Kriterien-Steckbriefen der registrierten Bewertungssysteme hinterlegt.

Für die Siegelvariante QNG-WG23 Wohngebäude 2023 sind derzeit folgende Bewertungssysteme hinterlegt:

Bewertungssystem Nachhaltiger Kleinwohnbau (BNK_V1.0)

Kurzbezeichnung: NK V1.0

Registriert für Siegelvarianten: QNG-WG23, QNG-KN21

Systemanbieter: Bau-Institut für Ressourceneffizienz und Nachhaltiges Bauen GmbH

Zertifizierungsstellen: Bau-Institut für Ressourceneffizienz und Nachhaltiges Bauen GmbH

DGNB-System, Version 2013

Kurzbezeichnung: DGNB System Version 2013

Registriert für Siegelvarianten: QNG-WG23, QNG-KN21

Systemanbieter: DGNB GmbH

Zertifizierungsstellen: DGNB GmbH

DGNB-System, Version 2018

Kurzbezeichnung: DGNB System Version 2018

Registriert für Siegelvarianten: QNG-WG23, QNG-KN21



Systemanbieter: DGNB GmbH

Zertifizierungsstellen: DGNB GmbH

Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh V3.1)

Kurzbezeichnung: NaWoh V3.1

Registriert für Siegelvarianten: QNG-WG23, QNG-KN21

Systemanbieter: Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V.

Zertifizierungsstellen: Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V.

Das QNG baut somit auf den in Deutschland etablierten Bewertungssystemen für nachhaltiges Bauen auf. Die Zertifizierung mit qualitätsgesicherten Bewertungssystemen soll eine ganzheitliche Planung und transparente Darstellung von Gebäudequalitäten sicherstellen.

Zertifizierungsstellen sind als Prüf- und Vergabestellen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ zuständig für die **technisch-operative Abwicklung der Prüfung** der Voraussetzungen für die Vergabe des Qualitätssiegels und dessen Zuerkennung. Sie werden von den Antragstellern (Bauherren) beauftragt.⁵⁷

Das Bundesbauministerium übt als Inhaber des Qualitätssiegels selbst jedoch keine Überwachungs- oder Bewertungstätigkeit aus. Als Prüf- und Vergabestellen treten **akkreditierte Zertifizierungsstellen** auf, die von der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkKS) überwacht werden. Sie prüfen auf technischer Ebene, ob die Vergabevoraussetzungen des Siegels erfüllt sind. Die Zertifizierungsstellen sind die Anlaufstellen für Bauherren/Bauherrinnen.

Grundsätzlich dürfen daher nur Zertifizierungsstellen im Bereich der Vergabe des Qualitätssiegels tätig werden, die eine **Akkreditierung** im Sinne der VO (EG) 765/2008 gemäß ISO/IEC 17065 nachweisen und aufrechterhalten. Zertifizierungsstellen können bei der DAkKS einen Antrag auf Akkreditierung stellen. Die Geschäftsstelle Nachhaltiges Bauen im BBSR führt eine öffentlich zugängliche Liste der akkreditierten Zertifizierungsstellen.

⁵⁷ <https://qng.tack-digital.de/fuer-bauherrinnen-bauherren-2/>



5. Übergangsregelungen

Da die Festlegung der Anforderungen für eine KfW Förderung relativ kurzfristig erfolgte, hat das Bundesbauministerium Übergangsregelungen für eine sog. Einführungsphase getroffen, welche die Durchführung einer angemessenen Überprüfung der Einhaltung der Voraussetzungen zur Nutzung der Gewährleistungsmarke bereits vor satzungsgemäßer Registrierung von Bewertungssystemen und Akkreditierung von Zertifizierungsstellen sicherstellen. Die **Einführungsphase endet am 31.05.2024.**

Die Übergangsregelungen für (bereits) anerkannte Prüfungsstellen für Bewertungssysteme für das nachhaltige Bauen und für anerkannte Bewertungssysteme für Wohn- und Nichtwohngebäude sind dem „Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“⁵⁸ zu entnehmen. Alle Nachhaltigkeitsbewertungssysteme, die Grundlage der Vergabe des Qualitätssiegels sein können, werden von der Geschäftsstelle Nachhaltiges Bauen im BBSR auf dem Internetportal www.nachhaltigesbauen.de in einer öffentlich zugänglichen Liste registrierter Bewertungssysteme aufgeführt.

Im Einzelnen gilt:

Die gemäß der Bekanntmachung über die Nutzung und Anerkennung von Bewertungssystemen für das Nachhaltige Bauen vom 15.04.2010 (Bundesanzeiger Nr. 70 vom 07.05.2010, Seite 1642 ff.) in der Fassung vom 23.06.2015 anerkannten **Bewertungssysteme für Wohn- und Nichtwohngebäude** gelten für den Zeitraum der Einführungsphase des Qualitätssiegels als geeignete Grundlage für die Nachweisführung zur Vergabe einer bestimmten Siegelvariante falls

- a) sich die Systemanbieter verpflichten, die sonstigen Anforderungen der Gewährleistungsmarkensatzungen „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus“ und „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium“ einschl. der zugehörigen Siegeldokumente dauerhaft sicherzustellen und
- b) bei Siegelvarianten für Wohngebäude der jeweilige Systemanbieter bis spätestens zum 01.07.2021 einen Antrag auf Registrierung der nach der o.

⁵⁸ https://qng.tack-digital.de/app/uploads/2023/01/2022-QNG_Handbuch_v1-01.pdf



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

g. Bekanntmachung anerkannten von ihm entwickelten und/oder verwendeten Bewertungssysteme stellt sowie

- c) bei Siegelvarianten für Nichtwohngebäude der jeweilige Systemanbieter bis spätestens zum 01.02.2022 einen Antrag auf Registrierung der nach der o. g. Bekanntmachung anerkannten von ihm entwickelten und/oder verwendeten Bewertungssysteme stellt.

Mit Ablauf der Einführungsphase, spätestens am 31.05.2024, oder wenn Anforderungen der Gewährleistungsmarkensatzung verletzt werden, erlischt die Systemregistrierung des Bewertungssystems.

Gleiches gilt, wenn der Systemanbieter gegen die Anforderungen der o. g. Bekanntmachung verstößt.

Für eine weitere Anerkennung des Bewertungssystems ist spätestens mit Erlöschen der Systemregistrierung eine Registrierung erforderlich und daher insbesondere dessen Eignung als Zertifizierungsprogramm nachzuweisen. Daher muss zu diesem Zeitpunkt die **Akkreditierung der betreffenden Zertifizierungsstellen** erfolgt sein.

Momentan gelten noch Übergangsregelungen für **anerkannte Prüfungsstellen** für Bewertungssysteme für das nachhaltige Bauen:

Ist eine Stelle vom Bundesbauministerium bis zum 15.04.2021 als Prüfungsstelle für Bewertungssysteme für das nachhaltige Bauen, gemäß der Bekanntmachung über die Nutzung und Anerkennung von Bewertungssystemen für das Nachhaltige Bauen vom 15.04.2010 (Bundesanzeiger Nr. 70 vom 07.05.2010, Seite 1642 ff.) in der Fassung vom 23.06.2015, anerkannt worden, so kann diese während des laufenden Akkreditierungsverfahrens als Zertifizierungsstelle i. S. d. Gewährleistungsmarkensatzung tätig werden, sofern

- a) diese Stelle bis spätestens zum 01.07.2021 einen Antrag auf Akkreditierung bei der Deutschen Akkreditierungsstelle gemäß ISO/IEC 17065 mit Validierungskompetenz nach ISO/IEC 17029 stellt,
- b) die Erlaubnis zur Verwendung eines zugelassenen Bewertungssystems nachweist und
- c) sich verpflichtet, bei aktuellen Zertifizierungen die Gewährleistungsmarkensatzungen „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus“ und



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

„Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium“ einschl. der zugehörigen Siegeldokumente zu beachten.

Die Berechtigung zur Betätigung als Zertifizierungsstelle i. S. d. Gewährleistungsmarkensatzung entfällt mit Bestandskraft einer negativen Akkreditierungsentscheidung durch die DAkKS.

Die Übergangsregelungen greifen daher nur für bisher bereits „zugelassenen“ Systeme und Programhalter. Dadurch wird sichergestellt, dass bereits bisher laufende Zertifikatsprogramme unverändert weitergenutzt werden können, sofern die Programhalter die entsprechenden Anträge stellen.

Neue Anbieter können die Übergangsregelungen hingegen nicht nutzen, zumal die Termine zur Registrierung bereits verstrichen sind. Diese Anbieter müssten daher den „regulären“ Weg einschlagen, d. h. folgende Maßnahmen durchführen:

- Erarbeitung / Auswahl eines geeigneten Programms
- Prüfung und Registrierung ihres Programms bei der DAkKS
- Schulung von Auditoren (Nachhaltigkeitsberatern)
- Schulung von Zertifizierern auf ihr Programm.

Nach Anerkennung des Programms und Akkreditierung der für das Programm zugelassenen Zertifizierungsstelle bei der DAkKS können Bauherrn die entsprechende Zertifizierungsstelle beauftragen.

Da die bisherigen Organisationen bereits entsprechende Anträge stellen mussten, um weiterhin zertifizieren zu können, sind Dritte darauf angewiesen, dass die DAkKS deren Anträge rechtzeitig bearbeitet, damit ihre „neuen“ Programme geprüft und zugelassen werden und ihre Zertifizierungsstellen akkreditiert werden können. Angesichts der gewählten Übergangszeit bis Mai 2024 scheinen die beteiligten Stellen davon auszugehen, dass für die Durchführung der entsprechenden Schritte mindestens noch 2023 andauern wird.

Neue Systemanbieter bzw. Zertifizierer dürften daher voraussichtlich nicht vor 2024 am Markt tätig werden können.



6. Verknüpfung des QNG-Siegels mit Förderprogrammen des Bundes

Das QNG-Siegel wurde seit dem 1. Juli 2021 mit den Förderprogrammen des Bundes verknüpft.

Der Bund förderte im Rahmen der BEG seit 1. Juli 2021 Nachhaltigkeitsaspekte durch eine eigene „NH-Klasse“. Der erforderliche Nachweis für die Förderung erfolgte über die Vergabe des gebäudebezogenen QNG.

Eine besondere Bedeutung erhielt hat das QNG-Siegel 20.04.2022. Seit diesem Termin traten die ergänzten QNG-Anforderungen für den Neubau und die Komplettmodernisierung von Nichtwohngebäuden im Rahmen der Einführungsphase in Kraft. Das bedeutete, dass im Rahmen der **KfW-Neubauförderung** Anträge für die **Effizienzhaus-Stufe 40** mit Nachhaltigkeits-Klasse / Effizienzgebäude-Stufe 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse gestellt werden konnten, **wenn das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude vorgelegt werden konnte**.

Nach einer Integration in die BEG-Förderprogramme des BMWI gelten in Bezug auf die Förderprogramme für den Neubau seit dem 1.3.2023 neue Regelungen des **Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN)**, welches Teil der **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)** ist.

Förderinstrument des neuen Wohneigentumsprogrammes ist ein KfW-Kredit mit Zinsverbilligung (bis zu 100.000 Euro je WE). Der Neubaustandard liegt oberhalb des gesetzlichen Mindeststandards nach dem Gebäudeenergiegesetz; förderfähige Neubauten müssen daher als Effizienzhaus 40 (EH 40) errichtet werden und spezifische Grenzwerte für die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus unterschreiten. Eine **höhere Förderung** in Form von höheren Kredithöchstbeträgen gibt es für Gebäude, die zusätzlich über eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)** verfügen (Kredit in Höhe von bis zu 150.000 Euro je WE).⁵⁹

Die zu beauftragenden Energieeffizienzexperten und Nachhaltigkeitsberater⁶⁰ bestätigen bei der Antragstellung, dass mit der Maßnahme die Mindestanforderungen der Effizienzhausstufe erfüllt werden und eine Zertifizierung „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ geplant ist. Der Nachweis über die geplante

⁵⁹ https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/kfn-newspaper.pdf?__blob=publicationFile&v=2

⁶⁰ <https://www.qng.info/faq/#9-3>



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

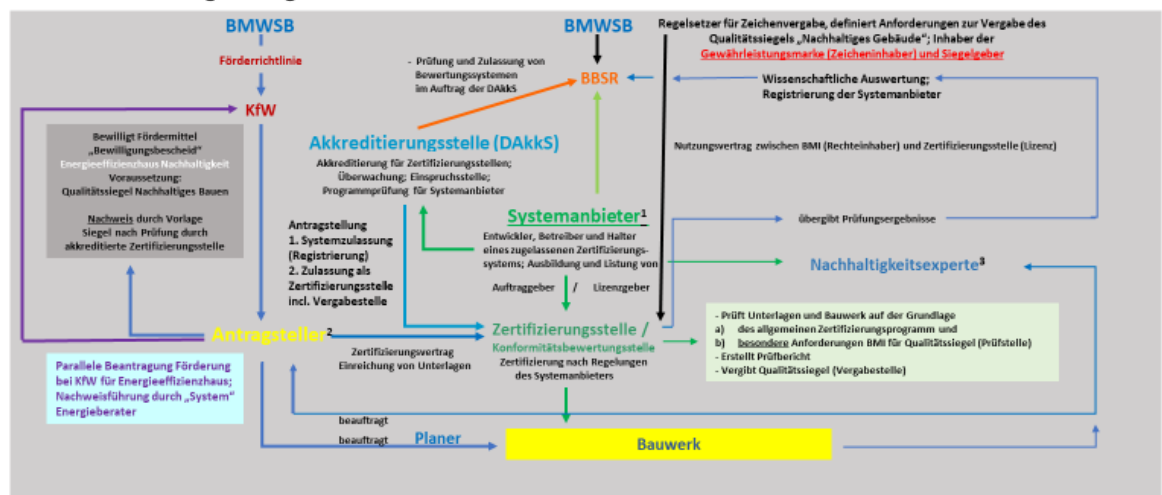
Zertifizierung muss gegenüber dem Durchführer auf Nachfrage erbracht werden können.⁶¹

Der Nachweis über die erfolgreiche Erteilung des Zertifikats „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ nach Abschluss des Bauvorhabens muss zum Verwendungsnachweis vorliegen. Die Energieeffizienz-Experteninnen und -Experten bestätigen, dass die „Effizienzhaus NH“-Klasse mit Erteilung des Qualitätssiegels erreicht wurde. Auf Nachfrage ist das Zertifikat nachzuweisen.

Zertifizierungsstellen sind als Prüf- und Vergabestellen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ zuständig für die technisch-operative Abwicklung der Prüfung der Voraussetzungen für die Vergabe des Qualitätssiegels und dessen Zuerkennung. Sie werden von den Antragstellerinnen und Antragstellern (bspw. Bauherrinnen und Bauherren) beauftragt. Grundsätzlich dürfen nur Zertifizierungsstellen im Bereich der Vergabe des Qualitätssiegels tätig werden, **die eine Akkreditierung** im Sinne der VO (EG) 765/2008 gemäß ISO/IEC 17065 **nachweisen und aufrechterhalten**. Zertifizierungsstellen können bei der DAkkS einen Antrag auf Akkreditierung stellen.

Die Geschäftsstelle Nachhaltiges Bauen im BBSR führt eine öffentlich zugängliche Liste der akkreditierten Zertifizierungsstellen.

Übersicht Nachhaltigkeitssiegel



Fn. 1: Zertifizierungsstelle und Systemanbieter müssen unabhängig sein, die Zertifizierungsstelle kann aber (selbstständiger) Teil des Systemanbieters sein (gesellschaftsrechtliche Trennung oder Prinzip der „Chinese Walls“). Da der Systemanbieter nicht selbst zertifiziert, betrifft die Akkreditierung nur die Zertifizierungsstelle.

Fn. 2: Antragsteller ist der Bauherr / Eigentümer.

Fn. 3: Der Nachhaltigkeitsexperte/Nachhaltigkeitskoordinator kann mit dem Planer identisch sein, so dass er unmittelbar über Informationen zum Bauwerk verfügt, die er entsprechend der Anforderungen des Zertifizierungsprogramms filtert und zusammenstellt.

⁶¹ [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngeb%C3%A4ude-\(297-298\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngeb%C3%A4ude-(297-298)/)



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Das Ziel, mit dem QNG eine rechtssichere Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln zu schaffen, kann auf die beschriebene Weise erreicht werden.

Soweit mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude aber ein **einheitliches Verständnis von Nachhaltigkeit gefördert und Ziele und Prinzipien des nachhaltigen Planens, Bauens und Betriebens in der Bau- und Immobilienwirtschaft Deutschlands etabliert werden sollen**, ist diese Zielsetzung nur erreichbar, falls das QNG-Siegel auch von der ganz überwiegenden Mehrheit der Bauherren und Immobilieneigentümer genutzt wird, ohne dass dafür Fördermittel gewährt werden. Insofern ist zu bedenken, dass die Anforderungen des QNG zwar von den Systemanbietern (z. Bsp. der DGNB) in ihre Systeme integriert wurden, aber teilweise von den Anforderungen dieser Systeme abweichen, also ein Zusatz zu den Standardsystemen darstellen. Wird folglich eine Zertifizierung ohne QNG anmeldet (weil eine Förderung nicht beantragt werden soll) braucht die Einhaltung der QNG-Kriterien auch nicht geprüft werden. Insofern ist die Verbreitung des „QNG-Standards“ bislang nur auf die wenigen Projekte beschränkt, für den diese Förderung beantragt wurde.

Als Fazit ist daher festzuhalten:

Auf die geplante Weise und die Integration in Förderprogramme kann das QNG daher zu keinem „einheitlichen und abgestimmtes Nachhaltigkeitsverständnis“ führen, die zudem im Einklang mit den international anerkannten Nachhaltigkeitszielen stehen, die nationalen und internationalen Normen einhalten und die Umsetzung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie unterstützen.

Insofern ist der Bund vielmehr auf die Unterstützung der am Markt befindlichen Systembetreiber angewiesen.

Bislang haben die maßgeblichen Systembetreiber ihre Systeme aber selbständig entwickelt und werden dies aller Voraussicht nach auch weiterhin tun. Daher ist nicht davon auszugehen, dass das QNG-Siegel maßgeblich dazu beitragen kann, einen einheitlichen Zertifizierungsstandard zu etablieren. Das gilt umso mehr als die größeren Systembetreiber (DGNB, LEED, BREEAM) international ausgerichtet sind.



F. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitssiegel im Rahmen von ESG

Seit März 2021 hat die BaFin die Aufgabe, die Einhaltung der Taxonomie-Verordnung und der Offenlegungs-VO im Finanzdienstleistungssektor zu überwachen. Die BaFin hat daher eine wichtige Rolle bei der Verhinderung von Greenwashing.⁶²

Die Transparenzvorschriften sowie die Anwendung der Kriterien bei öffentlichen Maßnahmen der Taxonomie Verordnung ist seit dem 1. Januar 2022 für die Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel anzuwenden. Für diese beiden Umweltziele wurden bereits technische Bewertungskriterien festgelegt, wann eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig im Sinne der Taxonomie Verordnung gilt.

Für die folgenden Kriterien liegen delegierte Rechtsakte vor:

Art und Umfang der ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten (Art. 8 EU Tax-VO) Del. VO (EU) 2021/2178 vom 6. Juli 2021.⁶³

Klimaschutz (Art. 10 Abs. 3 EU Tax-VO) und **Anpassung an den Klimawandel** (Art. 11 Abs. 3 EU Tax-VO) Del. VO (EU) 2021/2139 vom 4. Juni 2021 (Klimaschutz und Klimawandel)⁶⁴ und Del. VO (EU) 2022/1214 vom 4. März 2022 (Atomenergie und Gas).

Im Anhang der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (S. 124 ff.) sind **Kriterien für das „Baugewerbe und Immobilien“** aufgelistet, die im Hinblick auf eine Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen aus Sicht der EU-Kommission von Bedeutung sind. Die Bereiche Neubau, Renovierung bestehender Gebäude, die Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten und Technologien für erneuerbare Energien, die Installation von Elektrofahrzeuginfrastruktur, und

⁶² https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Fachartikel/2022/Beitraege_Sustainable_Finance_2022/fa_bj_2212_Sustainable_Finance.html

⁶³ DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) .../... DER KOMMISSION vom 6.7.2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Festlegung des Inhalts und der Darstellung der Informationen, die von Unternehmen, die unter Artikel 19a oder Artikel 29a der Richtlinie 2013/34/EU fallen, in Bezug auf ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten offenzulegen sind, und durch Festlegung der Methode, anhand deren die Einhaltung dieser Offenlegungspflicht zu gewährleisten ist, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=PI_COM%3AC%282021%294987#:~:text=Die%20Taxonomie-Verordnung%20klassifiziert%20C3%B6kologisch%20nachhaltige%20Wirtschaftst%20A4tigkeiten%20anhand%20technischer,Folgen-den%20E2%80%9Edelegierter%20Rechtsakt%20zur%20Klimataxonomie%20E2%80%9C%29%20wurde%20am%204.

⁶⁴ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R2139&qid=1693988430909>



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Einrichtungen zur Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sind geregelt, allerdings nur in einem sehr rudimentären Umfang.

Für die verbliebenen vier Umweltziele sind die Transparenzvorschriften sowie die Anwendung der Kriterien bei öffentlichen Maßnahmen seit dem 1. Januar 2023 anzuwenden. Für diese gibt es zum aktuellen Stand aber noch keine technischen Bewertungskriterien. Um die Europäische Kommission hierbei zu beraten, wurde die Platform on Sustainable Finance eingerichtet. An dieser sind Vertreter der Industrie, der Wissenschaft, der Finanzindustrie, der Zivilgesellschaft und dem öffentlichen Sektor beteiligt.

Für die von der BaFin beaufsichtigten Unternehmen müssen nunmehr Daten erheben, beispielsweise den CO₂-Fußabdruck von Kreditnehmern oder **Energielabel von Gebäuden** erstellen lassen. Die BaFin muss in Erfahrung bringen, welche transitorischen und physischen Risiken die beaufsichtigten Unternehmen haben.⁶⁵

Neben den Umweltaspekten (Environmental) sind im Rahmen des ESG auch die Dimensionen „Social“ und „Governance“ (Unternehmensführung) abzubilden. Die Aspekte „Social“ und „Governance“ sind bisher noch nicht in einem Umfang definiert, wie dies bei Umweltaspekten der Fall ist. Allerdings müssen bereits jetzt Mindeststandards für Arbeits- und Menschenrechte eingehalten werden, wenn eine Investition als ökologisch nachhaltig im Sinne der Taxonomie Verordnung gelten soll. Für die Implementierung sozialer Kriterien hat die Platform on Sustainable Finance im Februar 2022 Empfehlungen veröffentlicht. Wie das Thema „Governance“ in den regulatorischen Rahmen eingebettet wird, ist noch offen.

Die EU-Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR) soll Transparenz für private und institutionelle Investoren schaffen, damit diese erkennen können, wie nachhaltig die einem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen sind. Die SFDR ist seit dem 10. März 2021 anzuwenden. Im August 2022 wurden die Anforderungen durch technische Regulierungsstandards (Regulatory Technical Standards – RTS) konkretisiert. Diese sind seit dem 1. Januar 2023 anzuwenden.

Die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde ESMA hat am 11. Juli 2023 eine Erklärung zu nachhaltigkeitsbezogenen Informationsanforderungen nach der EU-Prospektverordnung veröffentlicht. Darin erläutert sie, welche

⁶⁵ https://www.bafin.de/DE/DieBaFin/Sustainable_Finance_Strategie/SF_Strategie_artikel.html



Informationen zum Thema ESG (Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung) Emittenten von Wertpapieren in ihre Prospekte aufnehmen müssen.⁶⁶

Die Vorschriften dienen der Bekämpfung des Risikos von **Greenwashing** durch zu allgemeine und unspezifische Aussagen zum möglichen Nachhaltigkeitsbezug von Finanzprodukten. Sie sollen verhindern, dass Anleger ihre Investitionsentscheidung auf Grundlage falscher Vorstellungen treffen. Detaillierten Transparenzvorgaben der Regulierungsstandards sollen dem entgegenwirken.

Durch das **Fondsstandortgesetz** vom 3. Juni 2021 hat der Gesetzgeber zur Unterstützung der BaFin den Wirtschaftsprüfern die Aufgabe übertragen, bei den Offenlegungspflichtigen zu beurteilen, ob sie die Anforderungen der Offenlegungsverordnung einhalten. Mit Schreiben vom 30.06.2021 hat die BaFin dem Institut der Wirtschaftsprüfer e.V. wesentliche Eckpfeiler für die aufsichtliche Prüfung der neuen Anforderungen mitgeteilt. Wirtschaftsprüfer müssen der BaFin daher ihre Feststellungen im Prüfungsbericht klar und deutlich darlegen. Allerdings soll es ausreichend sein, bei Prüfungen der Wirtschaftsprüfer Feststellungen zum vollständigen Vorhandensein der Informationen und deren Plausibilität zu treffen.

Dementsprechend müssen sich Wirtschaftsprüfer bei den Angaben, bei denen ein hohes Risiko für Greenwashing besteht, zwar davon überzeugen, dass diese richtig und vollständig sind. Dies betrifft vor allem die produktbezogenen Angaben mit ESG-Bezug, die Endanlegerinnen und Endanleger für ihre konkrete Investitionsentscheidung erhalten. Offen ist jedoch, ob die fachliche Qualität der den Wirtschaftsprüfern zur Verfügung gestellten Informationen gewährleistet ist.

Vor dem Hintergrund der bislang aber nur sehr rudimentär beschriebenen Anforderungen der genannten Verordnungen und der bisher fehlenden delegierten Rechtsakte der EU-Kommission hat die BaFin im August 2021 zudem den Entwurf einer „**Richtlinie für nachhaltige Investmentvermögen**“ veröffentlicht.

Insgesamt ist aber festzustellen, dass die bisherigen Vorgaben der Immobilienwirtschaft erhebliche Gestaltungsräume in Bezug auf die Kriterien als auch die Nachweise für die Einhaltung der ESG-Kriterien eröffnen. Diese dürften durch die neuen Rechtsakte der EU zu Nachhaltigkeitsberichterstattung der (größeren) Unternehmen aber stark eingeschränkt werden.

⁶⁶ https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Meldung/2023/meldung_2023_07_12_ESMA_ProspektVO_ESG.html



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Gerade aus der Immobilienwirtschaft gab es zu den Maßnahmen der EU kritische Stimmen, weil man Probleme für die Bewertung von Bestandsimmobilien befürchtete.⁶⁷

Vor diesem Hintergrund haben Teile der Branche aus dem Fonds- und Assetmanagement eigene Initiativen entwickelt um selbst einen „Branchenstandard“ für ESG zu schaffen. Hervorzuheben ist der gemeinsam mit einem Beratungsunternehmen der Immobilienwirtschaft, der Bell Management Consultants, entwickelte Standard, der sich auch einzelne Banken angeschlossen haben. Mittlerweile hat Bell Management Consultants als „neutrale Steuerungs- und Koordinationseinheit“ einen neuen ESG-Standard „**ECORE**“⁶⁸ geschaffen.

In einer Veröffentlichung dazu heißt es⁶⁹:

„Mit dem ECORE-Scoring wurde ein Standard erschaffen, der alle Regularien, Gesetze, Verordnungen und die ESG-Kriterien vereint (darunter die erforderlichen Taxonomie-Kriterien des Action Plan on Sustainable Finance der EU und die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens) sowie bereits durchgeführte Zertifizierungssysteme (DGNB, BREEAM und LEED) abfragt. Das Scoring ist dynamisch und wird fortlaufend an die neuesten Anforderungen der EU angepasst.

Den Fonds, Investoren, Bestandshaltern und Projektentwicklern (ebenso im Ankaufsprozess) bietet ECORE über alle Asset Klassen die Möglichkeit, den ESG-Zustand ihrer Objekte zu erfassen und auf individuell ausgewählten Ebenen zu vergleichen bzw. zu benchmarken. Der Score-Wert wird anhand einer Punkteskala von null bis 100 abgebildet. Die Vergleichbarkeit in der Peergroup bei adäquatem Aufwand ist zentraler Bestandteil dieses ESG-Scorings. Hier ist jedoch noch lange nicht Schluss.

ECORE ist für alle Asset Klassen anwendbar, für Deutschland und Europa.“

Für die Erstellung des ECORE-Labels sind „klassische“ Zertifizierungen von DGNB, BREEAM und LEED kein wesentliches Kriterium für die Bewertung einer Immobilie. Es ist für das Ergebnis einer „ECORE-Bewertung“ letztlich nicht entscheidend, ob eine solche Gebäudezertifizierung durchgeführt wurde. Die am Markt agierenden

⁶⁷ Vgl. insbesondere die Stellungnahme des Zentralen Immobilienausschusses – ZIA vom 6. September 2021.

⁶⁸ <https://www.ecore-scoring.com/>

⁶⁹ <https://www.engie-deutschland.de/de/magazin/ecore-esg-circle-real-estate-der-branchenstandard-fuer-esg>



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

etablierten Zertifizierer und Programhalter wurden an der Erarbeitung von ECORE zudem nicht beteiligt. Folgende Unternehmen sind als „ECORE- Verifier“ anerkannt: Deloitte⁷⁰, Wüest Partner & Durable⁷¹ (Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft) und Goldbeck⁷² (Bauunternehmen). Über Akkreditierung dieses Systems und der Zertifizierer ist noch wenig bekannt. Offensichtlich soll die ESG Analytics GmbH künftig die Zertifizierungen durchführen.

Vor dem Hintergrund des mit dem QNG-System verfolgten Anspruchs des Bundesbauministeriums war eigentlich zu erwarten, dass sich die Immobilienwirtschaft etablierten und von der Bundesregierung anerkannten Systeme und Qualitätssicherungsprozesse bedient, um die Einhaltung der ESG-Kriterien nachzuweisen. Das gilt umso mehr, als die Unabhängigkeit und die Sachkunde der Zertifizierer gegenüber der DAkkS nachzuweisen ist. Gleiches gilt für die „Prüfprogramme“ der Programmentwickler, welche durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fachlich begutachtet werden.

Das gilt umso mehr, als in Fachkreisen Zweifel bestehen, ob das ECORE System⁷³ geeignet ist, um den Nachweis eines nachhaltigen Gebäudebestandes zu erbringen. Es weist in Bezug auf die Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien gerade im Vergleich zu den von der Bundesregierung anerkannten Systemen fachliche Unzulänglichkeiten auf. Aus fachlicher Sicht werden daher Zweifel geäußert, ob bei einer Berücksichtigung von ECORE, jedenfalls in der aktuell bekannten Form, das Ziel der BaFin, ein „Greenwashing“ zu verhindern, gewährleistet werden kann. Insofern ist auch auf die Kriterien hinzuweisen, die der Green-Claims-Directive zugrunde liegen.

Überlegendwerter scheint es daher, für die Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien die von der Bundesregierung anerkannten bzw. künftig im Rahmen der Akkreditierung zugrunde gelegten Systeme zur Grundlage des ESG-Standards zu machen und damit zugleich nur solche Zertifizierungen, die von akkreditierten Zertifizierern durchgeführt worden sind. Das gilt umso mehr, als diese Nachweise von Wirtschaftsprüfern auf der Grundlage der EU-Akkreditierungs-VO ohne weiteres anzuerkennen wären.

⁷⁰ <file:///C:/Users/micha/Downloads/Deloitte-Empowering-real-estate-players-through-integrated-esg-reporting.pdf>

⁷¹ <https://www.wuestpartner.com/de-de/2022/12/07/ecore-verifier/>

⁷² <https://www.goldbeck.de/unternehmen/newsroom/news/goldbeck-sustainability-consulting-jetzt-ecore-verifier>

⁷³ https://www.ecore-scoring.com/wp-content/uploads/2023/06/230519_ECORE_Bestand_2023_EXT.pdf



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Das gilt umso mehr, als andere Systemhalter, z. Bsp. die DGNB, die entsprechenden ESG-Kriterien nach Veröffentlichung der Taxonomie-Verordnung in die Bewertungssysteme für Neubau, Sanierung und Betrieb bereits integriert haben, so dass auch eine ESG-Verifikation auf Grundlage dieser Taxonomie Kriterien für Immobilien möglich ist.

G. Green Claims Directive

Der Vorschlag zur GCD bezieht sich auf "grüne Angaben", wie sie im Vorschlag für eine Richtlinie zur Stärkung der Verbraucherrechte (veröffentlicht im März 2022) definiert sind, und bezieht sich auf

"jede Aussage oder Darstellung, die nach dem Unionsrecht oder dem nationalen Recht nicht zwingend vorgeschrieben ist, einschließlich Text, Bilder, Grafiken oder symbolische Darstellungen in jeglicher Form, einschließlich Etiketten, Markennamen, Firmennamen oder Produktnamen, im Rahmen einer kommerziellen Kommunikation, die besagt oder impliziert, dass ein Produkt oder ein Gewerbetreibender eine positive oder keine Auswirkung auf die Umwelt hat oder weniger umweltschädlich ist als andere Produkte oder Gewerbetreibende bzw. dass sich seine Auswirkungen im Laufe der Zeit verbessert haben".

Wenn die neuen Vorschriften in der vorgeschlagenen Form angenommen werden, würden sie ausschließlich freiwillige Angaben im Rahmen von B2C-Transaktionen in der Europäischen Union abdecken. Der Vorschlag über umweltbezogene Angaben betrifft also Unternehmen mit Sitz in der EU, aber auch Unternehmen, die außerhalb der EU ansässig sind und sich mit freiwilligen umweltbezogenen Angaben an Verbraucher in der EU wenden, müssten die Anforderungen der Richtlinie einhalten.

Jede solche umweltbezogene Angabe muss gemäß einer Reihe von **Mindestkriterien** des Vorschlags begründet werden, und die Angabe müsste vorab von einem **akkreditierten Gutachter** unabhängig überprüft werden. So müssten beispielsweise umweltfreundliche Angaben wie "Verpackungen aus 30 % recyceltem Kunststoff", "kohlenstoffkompensiertes Fahrgeschäft" oder "meeresfreundliches Sonnenschutzmittel" mit wissenschaftlichen Beweisen belegt werden, alle Vergleiche müssen fair sein, und eine pauschale Bewertung der Gesamtumweltauswirkungen eines Produkts wäre nicht zulässig. Die Angabe müsste von einem unabhängigen



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Prüfer anhand der Anforderungen der Richtlinie überprüft werden, der ein Konformitätszertifikat ausstellen würde, das in der gesamten EU anerkannt würde.

Der Entwurf der Richtlinie über umweltbezogene Angaben schreibt keine bestimmte Methode (wie z. B. die Methode des ökologischen Fußabdrucks von Produkten) vor, die für den Nachweis umweltbezogener Angaben zu verwenden ist. Um die Anforderungen an den Nachweis für bestimmte Arten von Angaben zu ergänzen, gibt die Richtlinie der Kommission jedoch die Befugnis, zu einem späteren Zeitpunkt delegierte Rechtsakte zu erlassen.

Der Richtlinienentwurf würde nicht gelten, wenn es spezifischere Vorschriften für bestimmte Arten von umweltbezogenen Angaben gibt - wie das EU-Umweltzeichen, das Zeichen für ökologischen Landbau usw..

Außerdem würde die Richtlinie nicht für Kleinstunternehmen gelten (d. h. Unternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von höchstens 2 Millionen Euro).

Die Richtlinie schließt auch die meisten Finanzdienstleistungen aus.

Der Entwurf der "Green Claims"-Richtlinie legt auch **Mindestregeln für neue Umweltkennzeichnungssysteme** fest. Neue private Kennzeichnungssysteme wären nur dann zulässig, wenn sie einen höheren Umweltehrgeiz aufweisen als bestehende Systeme und von den zuständigen nationalen Behörden vorab genehmigt werden.

Die Richtlinie zielt darauf ab, die **Richtlinie über unlautere Geschäftspraktiken** (UCPD) zu ändern, indem unter anderem neue Praktiken in die bestehende Liste der verbotenen unlauteren Geschäftspraktiken (die "schwarze Liste") aufgenommen werden, z. Bsp. allgemeine oder vage Umweltaussagen (z. B. "umweltfreundlich", "öko" oder "grün"), wenn keine hervorragende Umwelleistung nachgewiesen wird oder eine Umweltaussage über das gesamte Produkt zu machen, obwohl sie sich in Wirklichkeit nur auf einen bestimmten Aspekt des Produkts bezieht. Es geht auch um **Angabe eines freiwilligen Nachhaltigkeitssiegels, das nicht auf einem von Dritten durchgeführten Prüfverfahren beruht oder von staatlichen Stellen festgelegt wurde.**

Der Entwurf der Richtlinie über umweltbezogene Angaben ergänzt diesen Vorschlag durch die Festlegung spezifischer Regeln für die Begründung, Überprüfung und Kommunikation freiwilliger umweltbezogener Angaben und Kennzeichnungssysteme. Da viele dieser Praktiken einen unlauteren Wettbewerb darstellen



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

könnten, könnten sie auch von Wettbewerbern und gemeinnützigen Organisationen (wie Verbraucherorganisationen und Klima-NGOs) durchgesetzt werden.

Sollte der Vorschlag für eine Richtlinie über umweltfreundliche Angaben angenommen werden, wird er Änderungen für Unternehmen mit sich bringen, die im Bereich der Nachhaltigkeitszertifizierung tätig sind.

Wesentliche inhaltliche Punkte des Entwurfs der GCD sind:

Erstens soll die Einführung neuer nationaler und regionaler Umweltzeichenregelungen des sog. Typs I untersagt werden.

Zweitens sollen private Zeichenregelungen auf der Grundlage aggregierter Noten für die Gesamtumweltsleistung unzulässig sein.

Drittens wird ein detailliertes Verfahren für die Genehmigung einer neuen privaten Zeichenregelung durch die Behörden festgelegt.

Wichtig sind zudem die Grundkriterien und Leitprinzipien, die – wie sich aus den Entwürfen ergibt – die EU im Hinblick auf Nachhaltigkeitszertifizierungen entsprechend der DIN EN ISO 14024:2018-06 letztlich für erforderlich hält:

a) Transparenz

Umweltkennzeichnungsprogramme sollten während aller Entwicklungs- und Durchführungsstadien transparent sein. Alle notwendigen Informationen über die Prüfungskriterien (z. B. die zu beurteilenden Stoffe) müssen öffentlich zugänglich sein (Nr. 6.2). Die Transparenz umfasst alle Phasen der Entwicklung und Durchführung von Umweltzeichenprogrammen; Informationen über wichtige Programmaspekte (z. B. Auswahl von Umweltkriterien, Prüf- und Nachweisverfahren) können von interessierten Parteien eingesehen und kommentiert werden (Nr. 5.12).

b) Neutralität

Das Programm muss frei von unzulässiger Beeinflussung sein. Interessenkonflikte sind zu vermeiden (Nr. 5.15). Das gilt insbesondere für die Finanzierung des Programms.

Die Anforderungen (die die Produkte einhalten müssen), z. B. Grenzwerte und Prüfmethode, müssen von einem unabhängigen Gremium nach eindeutigen wissenschaftlich begründeten Kriterien festgelegt werden. Ein formaler offener



Beteiligungsprozess für die Auswahl und Überprüfung von Produktkategorien, Umweltkriterien und Produktfunktionseigenschaften ermöglicht die Mitwirkung von Interessierten (Nutzer, Käufer, Hersteller, Forscher, Nichtregierungsorganisationen und Fachleute). Zu diesem Zweck muss eine Konsultation erfolgen, die die uneingeschränkte Teilnahme von interessierten Kreisen, z. B. durch Gutachterkommissionen oder öffentliche Anhörung, erleichtert (Nrn. 5.9, 6.2). Die Stellungnahmen und Beiträge Dritter sollen auch in angemessener Weise Berücksichtigung finden, ggf. soll die Nichtberücksichtigung begründet werden (Nr. 6.2).

c) Selektivität

Die Umweltkriterien sollen nur zur Anwendung kommen, wenn sich die entsprechenden Umweltauswirkungen der Produkte signifikant voneinander unterscheiden und ggf. auch Aussagen zur Signifikanz des Unterschieds beinhalten (Nr. 5.5).

d) Wissenschaftliche Qualität

Die Entwicklung und Auswahl von Kriterien müssen auf der Grundlage solider wissenschaftlicher und technischer Prinzipien erfolgen. Die Prüfmethode müssen nach eindeutigen wissenschaftlich begründeten Kriterien festgelegt werden (Nr. 5.14).

Die technischen Anforderungen sind laufend zu aktualisieren. Die Kriterien werden mit einer vordefinierten Gültigkeitsdauer festgelegt. Die Kriterien und die Anforderungen an die Produktfunktionen werden innerhalb eines vordefinierten Zeitraums überprüft und möglicherweise überarbeitet (Nrn. 5.8.2; 5.11).

e) Systemzugang

Die Bewerbung und Teilnahme stehen allen potenziellen Bewerbern offen. Unnötige Hindernisse sind zu vermeiden (Nr. 5.13).

f) Umweltgesichtspunkte

Die Umweltkriterien müssen geeignet sein, ökologisch vorteilhafte Produkte von anderen zu unterscheiden. Die Entwicklung von Kriterien beinhaltet einen umfassenden Ansatz zur Betrachtung des Lebenszyklus. D. h. die Kriterien werden auf



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

der Grundlage von Indikatoren festgelegt, die sich aus Lebenszyklusüberlegungen ergeben und entsprechend messbar sind. Zu berücksichtigen sind daher u. a. Gewinnung von Rohstoffen, Herstellung, Vertrieb, Gebrauch und Entsorgung (Nrn. 5.4; 5.6.1).

g) Kontrolle der Antragsteller/Inhaber

Die Antragsteller müssen sich an Umwelt- und andere einschlägige Rechtsvorschriften halten.

h) Trennung von Systeminhaber (Lizenzgeber) und Vergabestelle (Umweltzeichenvergabestelle)

Der Inhaber des Bewertungssystems und die Stelle, die die Konformität des Produkts mit den Anforderungen des Programms prüft, sind voneinander unabhängig. Dabei soll die Stelle, die die Prüfung der Konformität vornimmt und die Lizenz einem Unternehmen erteilt, regelmäßig akkreditiert sein (vgl. auch Art. 5 Abs. 1 lit. a) der E-Green-Claims-Richtlinie).

Als **Fazit** ist festzustellen, dass die geplante Verabschiedung des Vorschlags für eine Richtlinie über umweltfreundliche Angaben zu spürbaren Änderungen für Unternehmen führen wird, die im Bereich der Nachhaltigkeitszertifizierung tätig sind. Allerdings ist zu beachten, dass es auf EU-Ebene bisher im Wesentlichen um Angaben für Produkte geht, worunter Gebäude nicht fallen. Trotzdem wäre nach Verabschiedung der Rechtsakte zu prüfen, welche der Regelungen auch auf Nachhaltigkeitszertifizierungen angewendet werden müssen bzw. sollten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei der Einbeziehung von Bauprodukten die Regelungen zum Tragen kommen. Schließlich bedarf es einer Prüfung, wie diese Regelungen sich zu anderen Anforderungen verhalten, die letztlich die Gebäudeebene betreffen (Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie) oder Unternehmen, die Gebäude planen und erstellen (Nachhaltigkeitsberichterstattung). Das gilt umso mehr, als die formalen Anforderungen an die Prüfungen weitgehend gleich sind.

Die genannten Kriterien sind jedenfalls eine geeignete Grundlage für die Feststellung der Objektivität und Zuverlässigkeit jeglicher Konformitätsbewertung und damit auch der Nachhaltigkeitszertifizierung von Gebäuden, der künftig von allen Systeminhabern, sofern bislang nicht geschehen, beachtet werden sollte.



H. Urheberrechtsschutz

Vor dem Hintergrund, dass Zertifizierungssysteme mit einem großen Aufwand und einem erheblichen fachlichen Input erstellt werden, stellt sich auch die Frage des Urheberrechtsschutzes für solche Systeme. Dabei kann durchaus ein Vergleich zu technischen Regelwerken (insbesondere DIN-Normen) herangezogen werden, da es sich auch bei Systemen um technische Regelwerke handelt.

Insbesondere durch § 5 Abs. 3 UrhG wird klargestellt, dass der Schutz des Urheberrechts sich auch auf die privaten Normwerke des DIN bezieht. Dabei spielt es keine Rolle, dass eine Vielzahl von Personen und Institutionen an der Normung beteiligt ist, weil jeder, der sich an der Normungsarbeit beteiligt, sich zur Einräumung der Urhebernutzungsrechte an den schutzfähigen Ergebnissen an das DIN verpflichtet.⁷⁴

Das DIN ist daher als Herausgeber des Deutschen Normenwerkes und der in ihm zusammengefassten Normen ermächtigt, die Urheberrechte hieran geltend zu machen. Als Miturheber übertragen auch alle in den Gremien des DIN tätigen Personen sowie alle von diesen Gremien für die europäische oder die internationale Normungsarbeit autorisierten externen Mitarbeiter unentgeltlich und unwiderruflich ihre aus ihrer Mitarbeit an den Ergebnissen der Normungsarbeit erwachsenden Urhebernutzungs- und Urheberverwertungsrechte auf das DIN zur ausschließlichen, räumlich und zeitlich unbegrenzten Nutzung und Verwertung.

Das gilt auch, wenn Gesetze, Erlasse oder amtlichen Bekanntmachungen auf diese Normen verweisen, ohne ihren Wortlaut wiederzugeben. Denn auch das ändert an der Tatsache, dass es sich bei DIN-Normen nicht um amtliche Verlautbarungen handelt, grundsätzlich nichts.⁷⁵ Denn amtliche Werke sind nur die aus einem (öffentlichen) Amt herrührenden Werke.

Insoweit hat der BGH in Bezug auf den Bund-DIN-Vertrag bereits 1983 festgestellt, dass die Normung in der Bundesrepublik trotz der Beteiligung staatlicher Stellen eine **private Aufgabe der Selbstverwaltung der Wirtschaft** bleibt und sich aus dem Abdruck von Normfundstellen keine irgendwie geartete Verbindlichkeit von DIN-Normen ergeben soll. **Die Anwendung der DIN-Normen ist daher grundsätzlich freiwillig.**⁷⁶

⁷⁴ DIN 820-1, Nr. 6.2 und Nr. 9.

⁷⁵ OLG Hamburg, Urt. v. 27.7.2017 – 3 U 220/15 Kart, unter Bezugnahme auf den Bund-DIN-Vertrag.

⁷⁶ BGH, Urt. v. 30.6.1983 – I ZR 129/81 zur "VOB/C".



Zu beachten ist, dass § 5 Abs. 3 UrhG Normen nicht „automatisch“ den Rang einer urheberrechtlich geschützten Stellung verleiht. DIN-Normen können (wie andere geistige Werke, z. B. auch architektonische Entwürfe) nur als persönliche geistige Schöpfungen Werke im Sinne des UrhG sein. Nur dann unterliegen sie dessen Schutz (§ 2 Abs. 1 u. 7 UrhG).⁷⁷ Diese Eigenschaft wird DIN-Normen regelmäßig zuerkannt.⁷⁸

Denn bei einem technischen Regelwerk **kann die schöpferische Leistung auch in der sprachlichen Vermittlung eines komplexen technischen Sachverhalts liegen.**⁷⁹ Erforderlich ist dabei ein deutliches Übertreten der Gestaltung gegenüber der Durchschnittsgestaltung, gegenüber dem Alltäglichen, dem Handwerksmäßigen und der mechanisch-technischen Aneinanderreihung des Materials.

Die hinreichende Schöpfungshöhe ist nach der Rechtsprechung erreicht, wenn demjenigen, der ein komplexes technisches Regelwerk in Worte fasst, **für die Konzeption und Ausführung der sprachlichen Darstellung ein nicht unerheblicher gestalterischer Spielraum verbleibt.** Das ist der Fall, wenn die fraglichen Regelungen auf vielfältige Weise hätten dargestellt und gegliedert werden können und der gewählte Weg durch eine klare Konzeption der Gliederung und eine insgesamt gut verständliche und einleuchtende Darstellung des Stoffes gekennzeichnet ist.⁸⁰

Das ist – wie die am Markt gängigen Systeme zeigen – aber der Fall.

Durch einen urheberrechtlichen Schutz läge auch kein Verstoß gegen das Kartellrecht. Denn durch den urheberrechtlichen Schutz wird kein Monopol geschaffen. Außerdem dient das Schutzrecht gerade dazu, „Unbefugte“ von der Nutzung geistigen Eigentums Dritter auszuschließen. Es gehe mithin nicht darum, einen Mitwettbewerber vom Wettbewerb auszuschließen, sondern Eigentumsrechte zu schützen. Daran würde auch der Umstand nichts ändern, wenn ein bestimmter Systeminhaber eine dem Monopol nahekommende Stellung hat, solange diese Stellung nicht in missbräuchlicher Weise ausgenutzt wird.⁸¹

Insgesamt erscheint die Annahme eines Urheberrechts der Systembetreiber an ihren Zertifizierungssystemen rechtlich gesehen daher durchaus vertretbar.

⁷⁷ OLG Hamburg, Urt. v. 27.7.2017 – 3 U 220/15 Kart.

⁷⁸ Vgl. OLG Hamburg, Urt. v. 27.7.2017 – 3 U 220/15 Kart.

⁷⁹ Vgl. BGH, Urt. v. 11.4.2002 - I ZR 231/99.

⁸⁰ OLG Hamburg, Urt. v. 27.7.2017 – 3 U 220/15 Kart. m. w. N.

⁸¹ Vgl. OLG Hamburg, Urt. v. 27.7.2017 – 3 U 220/15 Kart.



I. Ergebnis und Empfehlungen

Im Ergebnis stellt sich die Frage, wie die beschriebenen Entwicklungen zueinanderstehen und welche Folgerungen sich hieraus für die DGNB ergeben.

Erste Erkenntnis ist, dass das Themenfeld „**Nachhaltiges Bauen, Sanieren und Betreiben**“ von Immobilien in den Vorschriften und Vorgaben auf europäischer und nationaler Ebene zwar vielfältig geregelt ist, dass aber

- die Komplexität des Systems enorm hoch ist
- die verschiedenen Rechtsetzungsebenen nicht aufeinander abgestimmt sind
- die direkte oder indirekte Wirkweise der Vorschriften und Vorgaben unklar ist
- und eine **ganzheitliche Betrachtung letztlich nur innerhalb von freiwilligen Zertifizierungssystemen erfolgt.**

Die Zielsetzungen der nationalen regulatorischen Initiativen sind nicht konsistent. Es ist fraglich, ob die bisherige Strategie des BMWSB gerade auch in Bezug auf die EU-Rechtskate, weiterhin tragfähig ist. Nachdem das BNB-System zunächst mit der DGNB entwickelt wurde und eine klare Fokussierung auf den Bundesbau hatte, wurde diese Strategie aufgegeben und insbesondere die Länder zur Nutzung des BNB-Systems angeregt. Parallel wurden und werden einzelne Marktteilnehmer auch finanziell unterstützt.

Parallel wurde das QNG etabliert, welches zum einen auf die Aktivitäten und Mitarbeit aller Systemanbieter angewiesen ist und zum anderen auch für die Anwendung des BNB-Systems herangezogen werden soll. Auch legt die QNG-Strategie den Fokus auf den Neubau, obwohl die Bestandserhaltung, Umnutzung und Erweiterung aus Sicht des Klima- und Ressourcenschutzes Vorrang haben müssten. Außerdem ist die QNG-Strategie nur als nationale Strategie angelegt und geeignet.

Die Geschwindigkeit, mit der neue gesetzliche und regulatorische Initiativen (z. B. im Bereich der Normung und Förderung) angestoßen werden, lässt es kaum zu, auf jegliche Maßnahme, wie z. Bsp. die im Gutachten dargestellten Sustainable Finance Aktivitäten, kurzfristig zu reagieren.

Das gilt umso mehr, als es laufend weitere Ansätze gibt, z. B. die Netto-Null-Strategie (Vorschlag für eine Netto-Null-Verordnung / Net-Zero Industry Act), der zusammen mit Rechtsakten zu kritischen Rohstoffen und der angestrebten Reform



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

des Strommarktdesigns einen europäischen Rahmen für eine von Importen möglichst unabhängige und nachhaltige Stromgewinnung, zu schaffen.

Flankiert werden sollen diese Rechtsakte durch die Einrichtung sog. „Netto-Null-Industrieakademien“. Diese sollen Bildungs- und Ausbildungsinhalte entwickeln und bereitstellen, um die erforderlichen Arbeitskräfte aus- und weiterzubilden. Dabei wird angestrebt, nationale Qualifikationsanforderungen bereits bis Ende 2024 abzubilden, so dass die europäische Ausbildung von den Mitgliedstaaten als gleichwertig anerkannt wird.

Eine Strategie der Nachhaltigkeitszertifizierung sollte daher zumindest **europäisch**, besser noch international ausgerichtet sein.

Dabei muss die **Eindämmung des „Greenwashing“ oberste Priorität** haben, weil dieses die Zielsetzung der Nachhaltigkeit insgesamt gefährdet.

Hierfür ist insbesondere die Einhaltung der beschriebenen **Kriterien** zur Sicherstellung der Objektivität und Verlässlichkeit erforderlich, insbesondere von „Transparenz“, „öffentlicher Kontrolle“ und „Unabhängigkeit der Systembetreiber und Zertifizierer“. Viele Systeme müssten auf diese Kriterien geprüft und ggf. angepasst werden. Dabei dürften vor allem zwei Kriterien „kritisch“ sein. Zum einen gilt die Transparenz auch für die Erstellung der Systemanforderungen, zum anderen muss das System offen für die Mitarbeit Dritter sein, auch wenn diese der Branche nicht angehören (etwa NGOs). Soweit ersichtlich beteiligt die DGNB bereits ein breites unabhängige Expertennetzwerk aus Wissenschaft und Industrie, Planung, Immobilien- und Finanzwirtschaft an der Erarbeitung der Kriterien für ihre Systeme.

Grundsätzlich ist die **Vielzahl von Ansätzen in Deutschland** die Nachhaltigkeit von Gebäuden zu messen kritisch einzustufen. Diese führen dazu, dass viel Aufwand bei den Bauherren, Planern und Bauausführenden in die Entscheidungsfindung, welches System jetzt das richtige ist, erforderlich wird, der besser bei der Erarbeitung von zukunftsfähigen Konzepten für die Gebäude investiert wäre. Das gilt umso mehr, als auch dieser Bereich von dem sog. Problem des Fachkräftemangels nicht verschont bleiben wird.

Es sollte daher auch eine **klare Ausrichtung** erfolgen, ob man auf **private, oder auf (rein) staatliche Systeme** setzt. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf die effiziente Nutzung von Ressourcen, sondern auch im Hinblick auf staatliche Maßnahmen, die zu Eingriffen in den Wettbewerb führen. Das gilt umso mehr, wenn der Bund alternative Zertifizierungssysteme für Gebäudetypen entwickeln lässt, die er selbst nicht baut.



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

Der Versuch, über ein QNG-System oder ein BNB-System einen einheitlichen Bundesstandard zu schaffen, wird angesichts der Zertifizierungsstatistik auch kaum gelingen und erscheint auch nicht sinnvoll.

Positiv anzumerken ist jedoch, dass durch die einheitliche Akkreditierung der Zertifizierungsstellen künftig ein einheitlicher „Anerkennungsstandard“ geschaffen, den private Zertifizierer auch für die Zertifizierung öffentlicher Gebäude nutzen können. Das könnte auch den Vollzugsaufwand gerade für Kommunen deutlich reduzieren, weil sie umfassend auf private Stellen zurückgreifen können.

Letztlich sollte ein Wettbewerb nicht zwischen einer Vielzahl verschiedener Systeme geführt werden, weil sie prinzipiell auf ähnlichen Nachhaltigkeitskriterien beruhen.

Angesicht der Herausforderungen, die die Anpassung auf neue Steuerungsinstrumente zu erwarten ist, wird die DGNB sich perspektivisch zu entscheiden haben, wie inklusiv sie bzgl. nationaler Förderungen oder Anforderungen sein möchte, die heute schon einen erheblichen Mehraufwand bei der Zertifizierung, Prüfung und Schulung bedingen.

Ggfs. könnte überlegt werden, ob die DGNB als non-for-profit Organisation das über 16 Jahre erarbeitete Wissen zum nachhaltigen Bauen als Grundlage für ein einheitliches Nachhaltigkeitsverständnis in Deutschland zur Verfügung stellen, um eine Vereinheitlichung des „was und wie messen wir“ voranzutreiben. Außerdem könnte die DGNB das System auch in Deutschland im Rahmen einer Lizenzierung an Dritte zur Nutzung zulassen, wie dies international in Ländern wie Österreich, Dänemark, Schweiz, Spanien und Kroatien praktiziert wird. Um die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung von Systemen zu gewährleisten, sollte allerdings ein **Urheberrecht** an Zertifizierungssystemen geltend gemacht, eingefordert und ggf. gerichtlich durchgesetzt werden.

In jedem Fall sollte eine **umfassende Akkreditierung** erfolgen, zumal diese auch innerhalb der EU genutzt werden kann.

Schließlich sollte die DGNB auch im Bereich **ESG** für Gebäude durch die (Weiter-)Entwicklung ihrer Systeme einen Standard setzen, der die Anforderungen der Greens-Claims-Directive erfüllt.

Die Entscheidungen sind auch vor dem Hintergrund zu treffen, dass allein aus **zeitlichen Gründen** (Klimaschutzziele) eine schnelle, umfassende und vor allem aktuelle Zertifizierung der bestehenden und neuen Gebäude dringlich ist und daher



Franßen & Nusser

RECHTSANWÄLTE

auch die finanziellen und personellen Ressourcen optimal genutzt werden müssen. Daher sollte die DGNB sich nicht „verzetteln“, indem sie versucht, Anforderungen Dritter gerecht zu werden, die sich aus einer Vielzahl von Initiativen, z. B. der Normungsarbeit, ergeben bzw. ergeben könnten. Besser wären kooperative Angebote auch an andere Akteure einschließlich Systemanbietern, um die Nachhaltigkeitszertifizierung von Gebäuden für alle Marktakteure insgesamt mehr zu standardisieren und damit auch transparenter und auch wirksamer zu gestalten.

Das Gutachten ist allein für den genannten Auftraggeber erstellt worden. Dritte können aus diesem Gutachten keine Rechte ableiten, sich insbesondere nicht auf die rechtlichen Ausführungen berufen.

Düsseldorf, den 25. September 2023

Michael Halstenberg
Rechtsanwalt