



SCHIEFER

VERGABE · RECHT · ANWÄLTE

Gutachten ZUR NACHHALTIGKEITSBEWERTUNG VON GEBÄUDEN IN ÖSTERREICH

Im Auftrag der

ÖGNI GmbH

Mayerhofgasse 1 | Top 22 | 1040 Wien

Österreich

Bearbeitet von

Schiefer Rechtsanwälte GmbH

Rooseveltplatz 4-5/5
1090 Wien

Tel: +43 1 402 68 28

Fax: +43 1 402 68 28 68

E-Mail: office@schiefer.at

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	4
2.	Was ist eine Zertifizierung?.....	5
2.1	Allgemein	5
2.2	Zertifizierungsvertrag	5
2.3	Auditoren-/Assessorvertrag	6
3.	Welche Zertifizierungen gibt es?.....	7
3.1	BREEAM-Zertifizierung	8
3.2	LEED-Zertifizierung.....	8
3.3	DGNB/ÖGNI-Zertifizierung.....	8
3.4	ÖGNB-Zertifizierung	9
3.5	Fazit	9
4.	Klimaaktiv-Deklaration.....	9
4.1	Allgemeine Beschreibung.....	9
4.2	Akteure.....	11
4.3	Deklarationsurkunde klimaaktiv	11
4.4	Deklarationstypen	12
4.5	Deklarationsprozess.....	13
4.6	Kriterien.....	13
4.6.1	Zur Kategorie A - Standort	14
4.6.2	Zur Kategorie B - Energie und Versorgung.....	15
4.6.3	Zur Kategorie C - Umweltverträgliche Produkte	15
4.6.4	Zur Kategorie D - Komfort und Gesundheit	16
5.	ÖGNI-Zertifizierung	16
5.1	Allgemeine Beschreibung.....	16
5.2	Akteure.....	19
5.3	Zertifikat.....	20
5.4	Zertifikatstypen.....	20
5.5	Zertifizierungsprozess	21
5.6	Kriterien.....	23
5.6.1	Themenfeld „Ökologische Qualität“	25
5.6.2	Themenfeld „Ökonomische Qualität“	26
5.6.3	Themenfeld „Soziokulturelle und funktionale Qualität“	26
5.6.4	Themenfeld „Technische Qualität“	27
5.6.5	Themenfeld „Prozessqualität“	27
5.6.6	Themenfeld „Standortqualität“	28
6.	EU-Taxonomie-Verordnung.....	29
6.1	Taxonomie-Konformität und klimaaktiv	30
6.2	Taxonomie-Konformität der ÖGNI.....	31
7.	Förderungen und gesetzliche Vorgaben	32
7.1	Konjunkturpaket Wohnraum und Bauoffensive	32

7.2	Sanierungsbonus.....	34
7.3	Kommunalinvestitionsgesetz.....	35
7.4	Wohnbauförderungen.....	36
8.	„Nachhaltige“ Fonds.....	36
8.1	Allgemeines.....	36
8.2	Art 8-Produkte („hellgrüne“ Produkte).....	37
8.3	Art 9-Produkte („dunkelgrüne“ Produkte).....	38
8.4	Rechtliche Auswirkungen bei unrichtigen Angaben.....	38
9.	Fazit.....	39

1. Ausgangslage

Nachhaltigkeit ist in den letzten Jahren immer mehr in den Vordergrund gerückt. (Inter-)Nationale Maßnahmen, sorgen mitunter dafür, dass Nachhaltigkeit im Leben von immer mehr Menschen eine Rolle spielen. Kleidung, Lebensmittel und Gebäude sollen „nachhaltig“, „bio“ und „grün“ sein. Während jedoch Großteils noch immer ökologische Kriterien im Vordergrund stehen, ist Nachhaltigkeit weit mehr als das.

In der Immobilienwirtschaft kann Nachhaltigkeit in folgende drei Ebenen aufgeteilt werden:

- **Ökologisch:** Die lokale und globale Umwelt ist so wenig wie möglich durch menschliches Handeln zu belasten.
- **Ökonomisch:** Es muss nachhaltig wirtschaftlich gehandelt werden. Über den Lebenszyklus soll sichergestellt sein, dass ein Gebäude kosteneffizient betrieben werden kann.
- **Sozial:** Im Mittelpunkt steht der Mensch, dessen Komfort, Gesundheit und Sicherheit bei der Errichtung, Nutzung und beim Betrieb eines Gebäudes sicherzustellen ist.

Gerade aufgrund der europäischen Gesetzgebung im Rahmen des europäischen Green Deals, der auf eine klimaneutrale Europäische Union bis zum Jahr 2050 abzielt, gab es in den letzten Jahren große Nachhaltigkeitsbestrebungen, die sich in einer Reihe von Gesetzgebungen wie der EU-Taxonomie-Verordnung¹, der Gebäudeeffizienzrichtlinie², der Corporate Sustainability Reporting Directive³, usw. manifestieren. Ziel ist es insbesondere durch Offenlegungspflichten und Nachhaltigkeitsberichterstattungen Finanzinstitute und Unternehmen zu nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten zu bewegen.

Um Nachhaltigkeit von Gebäuden zu bewerten, haben sich mittlerweile einige Zertifizierungssysteme weltweit, aber auch in Österreich, etabliert. Eine Nachhaltigkeitszertifizierung hat einen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Zertifizierte Projekte erleichtern die Finanzierung und werden zunehmend vom Markt, von Investoren, als auch von den späteren Nutzern gefordert. Durch die Bewertung und Prüfung eines unabhängigen Dritten kann so Qualität sichergestellt und können Risiken durch eine umfangreiche Gebäudedokumentation minimiert werden. Vor allem im internationalen Kontext sind Zertifizierungssysteme relevant, da durch diese eine Vergleichbarkeit der Gebäude, unabhängig der örtlichen Gegebenheiten, möglich ist.

Ebenso weisen Zertifizierungen nach, dass ein am Markt beworbenes Gebäude tatsächlich auf seine Nachhaltigkeit geprüft wurde und somit kein Greenwashing vorliegt. Unter Greenwashing versteht man, das Erlangen eines unfairen Wettbewerbsvorteils durch die Bewerbung eines Produkts als umweltfreundlich, obwohl dieses nicht den Umweltstandards entspricht.⁴ Die Europäische Union erarbeitet derzeit weitere Anti-Greenwashing-Richtlinien, deren Ziel es ist, unzutreffende Umweltaussagen noch stärker zurückzudrängen.

Zudem kommt es durch die frühzeitige Einbindung von Zertifizierungsauditoren zu Optimierungen in der Planungs- und Ausführungsphase sowie einer späteren Qualitätssicherung. Darüber hinaus können Zertifizierungen auch Marketing- und Imagevorteile mit sich bringen, wodurch sich höhere Marktchancen ergeben.

All diese Gründe führen schlussendlich auch dazu, dass sich der Marktwert einer Immobilie durch eine Zertifizierung erhöhen kann.

¹ Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088.

² Richtlinie (EU) 2018/844 des europäischen Parlaments und des Rats vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

³ Richtlinie (EU) 2022/2464 des europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 und der Richtlinien 2004/109/EG, 2006/43/EG und 2013/34/EU hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen.

⁴ ErWG 11 EU-Taxonomie.

Das gegenständliche Gutachten befasst sich mit Zertifizierungen, insbesondere mit jener nach dem DGNB-System, und deren Unterschied zu der in Österreich nunmehr häufig verwendeten klimaaktiv-Deklaration, bei der es sich jedoch nicht um eine drittgeprüfte Zertifizierung handelt, im Zusammenhang mit der EU-Taxonomie, Förderungen und gesetzlichen Vorgaben sowie „grünen“ Finanzprodukten.

2. Was ist eine Zertifizierung?

2.1 Allgemein

Bei einer Zertifizierung handelt es sich um ein formelles Verfahren, durch das eine unabhängige Stelle, basierend auf der Überprüfung und Beurteilung von Nachweisen, erklärt, dass Personen, Produkte, Prozesse oder Organisationen vorgegebene Anforderungen erfüllen.

Es gibt etliche Definitionen für Zertifizierungen. Die deutsche DIN EN ISO/IEC 17000:2020 "Konformitätsbewertung – Begriffe und allgemeine Grundlagen" definiert Zertifizierung etwa wie folgt:

„Maßnahme durch einen unparteiischen Dritten, die aufzeigt, dass ein angemessenes Vertrauen besteht, dass ein ordnungsgemäß bezeichnetes Erzeugnis, Verfahren oder eine ordnungsgemäß bezeichnete Dienstleistung in Übereinstimmung mit einer bestimmten Norm oder einem bestimmten anderen normativen Dokument ist.“

Zusammengefasst: Bei einer Zertifizierung bestätigt eine unabhängige Stelle, dass bei einem Produkt, Gebäude, Material oder einer Dienstleistung bestimmte Anforderungen, etwa von Normen, technischen Regeln oder sonstigen Standards eingehalten wurden. Eine Zertifizierung basiert auf einer Konformitätsprüfung, in welcher die Erfüllung der spezifischen Anforderungen geprüft werden. Das Zertifikat ist sodann das Dokument, welches diese Bestätigung der Konformität dokumentiert. Im Weiteren wird ausschließlich auf Gebäudezertifizierungen Bezug genommen.

2.2 Zertifizierungsvertrag

Die rechtsgeschäftliche Grundlage für eine Zertifizierung bildet der Zertifizierungsvertrag.⁵ Dieser regelt die Rechte und Pflichten zwischen der Zertifizierungsstelle und dem Antragsteller. Nach herrschender Meinung handelt sich um einen Werkvertrag im Sinne der §§ 1165 ff ABGB. In Bezug auf den Neubau oder die Sanierung eines Gebäudes verpflichtet sich die Zertifizierungsstelle, das Projekt zu prüfen und zu beurteilen, ob dieses den Zertifizierungskriterien entspricht. Bejahendenfalls wird das Gebäude sodann bewertet und mit einem Zertifikat ausgezeichnet. Der Zertifizierungswerber verpflichtet sich zur Zahlung des Zertifizierungsentgelts. Je nach Art des Zertifizierungssystems ist zudem ein eigener Vertrag mit einem Auditor/Assessor vom Zertifizierungswerber abzuschließen.⁶ Bei diesem handelt es sich um einen Bauherrenvertreter und Berater, der das Projekt begleitet und Nachweise vom Zertifizierungswerber entgegennimmt, Berechnungen und Simulationen erstellt und diesen beim Zertifizierungsprozess unterstützt, bis hin zu einem positiven Projektabschluss (siehe nachstehend Punkt 2.3).

Wesentlich ist, dass die gängigen Zertifizierungsstellen das Projekt grundsätzlich nur auf Basis der eingereichten Unterlagen (Planung, Baubeschreibung etc.) prüfen und es sich somit um ein Aktenverfahren handelt.⁷ Dieses enthält jedoch auch die bewertenden Aussagen des Auditors, der das Projekt vor Ort prüft und eine Beurteilung abgibt. Das Zertifikat bestätigt sodann, dass die eingereichten Unterlagen bestimmte Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen.⁸ Dies hat insbesondere haftungsrechtliche Folgen, weil die Zertifizierungsstelle dann für einen Schaden gegenüber dem Zertifizierungswerber oder einem Dritten einstehen muss,

⁵ Den Verfassern wurde der Mustervertrag der ÖGNI bereitgestellt, welcher auf dem Mustervertrag der DGNB basiert, abrufbar unter: https://static.dgnb.de/fileadmin/_archiv/de/dgnb_system/zertifizierung/Muster_Zertifizierungsvertrag_NBV15.pdf; siehe auch LEED Mustervertrag, abrufbar unter: <https://www.usgbc.org/sites/default/files/LEED-Certification-Agreement.pdf>.

⁶ Schopper/Setz, Green-Building-Zertifikate: Vertragsrechtliche Grundfragen, ZRB 2022, 35 (37) mwN.

⁷ Vgl. Pkt III ÖGNI-Mustervertrag; Pkt 3.1 und 5. DGNB-Mustervertrag; Pkt 5. LEED Mustervertrag, wobei sich LEED vorbehält, eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

⁸ Vgl Pkt 7.6. des DGNB-Mustervertrags; Schopper/Setz, Zertifikate 35 (38).

wenn Unterlagen eingereicht wurden, die nicht den Zertifizierungsvoraussetzungen entsprechen und sie dennoch sorgfaltswidrig ein Zertifikat ausgestellt hat. Eine Haftung der Zertifizierungsstelle scheidet allerdings dann aus, wenn sie ein Zertifikat für ein Gebäude ausgestellt hat, das nicht die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllt, dies aber aus den eingereichten Unterlagen nicht erkennbar war oder die tatsächliche Ausführung von den für ein Zertifikat geeigneten Unterlagen abweichen.⁹ In diesen Fällen könnte sich jedoch eine Haftung des Auditors/Assessors gegenüber dem Zertifizierungswerber ergeben (siehe unten Punkt 2.3.)

Das eingereichte Gebäude wird seitens der Zertifizierungsstelle im Rahmen einer Konformitätsprüfung geprüft und sodann mit Punkten bewertet. Je nach erreichter Punktezahl werden verschiedene Auszeichnungen vergeben. Je höher der Erfüllungsgrad, desto besser erfolgt die Auszeichnung (z.B. Silber, Gold, Platin, Exzellente, Herausragend). Erfüllt das Projekt die Mindestpunktezahl nicht, erhält es auch kein Zertifikat.

Aufgrund der (werk-)vertraglichen Verpflichtung auf Ausstellung eines Zertifikats bei Erreichen einer bestimmten Punkteanzahl, ist das Zertifikat oder eine bestimmte Auszeichnung vom Zertifizierungswerber auch einklagbar, sofern die Zertifizierungsstelle dieses nicht oder mit der falschen Auszeichnung ausstellt. Neben klassischen Gewährleistungsansprüchen auf Verbesserung des Zertifikats sind in einem solchen Fall auch Schadenersatzansprüche des Zertifizierungswerbers denkbar, etwa für allfällige Vermögensnachteile, weil der Antragsteller aufgrund des „falsch“ ausgestellten Zertifikats die Immobilie nicht oder nicht zum erwarteten Preis verkaufen oder vermieten konnte.¹⁰

Umgekehrt sind auch Fälle denkbar, in welchen seitens der Zertifizierungsstelle ein Zertifikat oder eine höhere Auszeichnung vergeben wurde, obwohl die Anforderungen an das Zertifikat oder die höhere Auszeichnung nicht erfüllt sind (z.B. Gold statt Silber). Verwendet der Zertifizierungswerber etwa ein „falsches“ Zertifikat für Marketingzwecke, könnte darin Greenwashing gesehen werden. Dies kann sodann zu wettbewerbsrechtlichen Konsequenzen im Sinne des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) führen, weil eine unlautere Geschäftspraxis gemäß § 1 UWG oder eine irreführende Geschäftspraxis gemäß § 2 UWG vorliegt. Der Zertifizierungswerber könnte gemäß § 14 UWG von einem Mitbewerber oder sonstigen Anspruchsberechtigten auf Unterlassung geklagt und bei einem allfälligen Verschulden sogar gemäß § 16 UWG auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden. Dem Zertifizierungswerber stünden sodann Regressansprüche gegenüber der Zertifizierungsstelle zu, sofern ein Verschulden vorliegt.

Ebenso ist möglich, dass ein allfälliger Käufer oder Mieter des zertifizierten Gebäudes gewährleistungs- oder, sofern ein Verschulden vorliegt, schadenersatzrechtliche Ansprüche gegen den Zertifizierungswerber geltend macht, weil das Gebäude nicht der beworbenen Auszeichnung entspricht.¹¹ Auch in diesem Fall hätte dieser sodann Regressansprüche gegenüber der Zertifizierungsstelle.

Hervorzuheben ist, dass manche Zertifizierungsverträge einen Haftungsausschluss für leicht fahrlässig verursachte Schäden vorsehen, wobei diese nicht für wesentliche Vertragspflichten gelten.¹² Da wesentliche Vertragspflichten im Rahmen eines Zertifizierungsvertrags die Prüfung des eingereichten Gebäudes und die Ausstellung des Zertifikats sind, wird der Haftungsausschluss jedoch nur in wenigen Fällen greifen, weshalb davon auszugehen ist, dass die Zertifizierungsstelle grundsätzlich auch für leicht fahrlässig verursachte Schäden haftbar ist.¹³

2.3 Auditoren-/Assessorvertrag

Wie oben bereits beschrieben, ist es bei einigen Zertifizierungssystemen verpflichtend, seitens des Zertifizierungswerbers einen Auditor bzw. Assessor (in weiterer Folge nur „Auditor“)

⁹ Schopper/Setz, Zertifikate 35 (38) mwN.

¹⁰ Schopper/Setz, Zertifikate 35 (38).

¹¹ Vgl. OGH, 28.06.2023, 7 Ob 43/23h.

¹² vgl. Pkt XIII ÖGNI-Mustervertrag; Pkt 10.1 DGNB-Mustervertrag.

¹³ Schopper/Setz, Zertifikate 35 (39), die auch darlegen, warum die damit im ÖGNI-Mustervertrag verbundene Klausel, dass der Haftungsausschluss nur für typische und bei Vertragsschluss vorhersehbare Schäden gelten soll, nach österreichischer Rechtsprechung unzulässig ist, und somit nicht anwendbar ist.

zu beauftragen, der – je nach vertraglicher Ausgestaltung – den Zertifizierungswerber beim Zertifizierungsprozess begleitet.¹⁴ Bei anderen Zertifizierungssystemen besteht die Möglichkeit, einen Auditor beizuziehen. Auditoren haben regelmäßig Schulungen bei der jeweiligen Zertifizierungsstelle zu absolvieren, um ihre Lizenz aufrecht zu erhalten.

Wie beschrieben, variieren die Aufgaben des Auditors von Projekt zu Projekt, wobei er jedenfalls das jeweilige Projekt zu bewerten und einzureichen hat. Hierbei begutachtet er das Projekt auch vor Ort, erstellt ein Audit und gibt seine Beurteilung des Erfüllungsgrades ab. Er nimmt zudem die Dokumentation entgegen, reicht diese bei der Zertifizierungsstelle ein und übernimmt auch die Kommunikation mit dieser. Oftmals ist er auch gleichzeitig als Berater für den Zertifizierungswerber tätig.

Je nach übernommenen Aufgaben unterscheidet sich auch die Rechtsnatur des abgeschlossenen Auditorenvertrags. In der Regel liegt ein gemischter Vertrag vor, der Elemente des Werkvertrags, Bevollmächtigungsvertrags und weiterer Vertragsformen enthält.¹⁵ Der Auditor schuldet jedenfalls ein entsprechendes Audit. *Schopper/Setz*¹⁶ vergleichen die Aufgaben des Auditors mit jenen des Planers, der nicht die Baugenehmigung an sich, sondern die genehmigungsfähige Planung schuldet. Ebenso schuldet ein Auditor die Einreichung einer zertifizierungsfähigen Dokumentation in der jeweilig vereinbarten Auszeichnungsstufe und nicht die Ausstellung des Zertifikats.

In diesem Zusammenhang trifft den Auditor eine gewährleistungs- bzw. schadenersatzrechtliche Haftung. Diese kann etwa aufgrund eines mangelhaften Audits oder mangelhaft erstellter und eingereichter Unterlagen entstehen, die nicht zur (vertraglich) vereinbarten Ausstellung des Zertifikats oder bestimmten Auszeichnung (z.B. Platin) führen. Sofern dies nicht verbesserungsfähig ist, hat der Zertifizierungswerber einen Preisminderungs- bzw. Wandlungsanspruch im Sinne des § 932 Abs 4 ABGB gegenüber dem Auditor und – bei Verschulden – Schadenersatzansprüche.¹⁷

Aufgrund der werkvertraglichen Verpflichtungen trifft den Auditor zudem die Prüf- und Warnpflicht gemäß § 1168a ABGB (bzw. je nach vertraglicher Ausgestaltung eine darüber hinausgehende Warnpflicht). Erkennt er oder müsste er erkennen, dass bestimmte Unterlagen oder Leistungen nicht zur Erfüllung der vereinbarten Zertifizierung ausreichen, muss er den Zertifizierungswerber davor warnen, andernfalls er für einen allfälligen Schaden haftet, sofern ein Verschulden vorliegt. Denkbar sind etwa Schäden aufgrund von erforderlichen Umbaumaßnahmen¹⁸ oder auch eine Haftung betreffend Vermögensschäden, etwa aufgrund eines geringeren Verkehrswerts der Immobilie. Missachtet der Zertifizierungswerber die Warnung des Auditors und wird aufgrund des gewarnten Umstands kein Zertifikat ausgestellt, so trifft den Auditor keine Haftung.¹⁹

3. Welche Zertifizierungen gibt es?

Zunächst soll ein Überblick über die wesentlichen Zertifizierungen gegeben werden. International sowie national gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Gebäudezertifizierung. Darunter fallen einerseits die „klassischen“ Gebäudezertifikate. Des Weiteren gibt es aber auch noch Zertifikate, die sich mit Themen wie beispielsweise Mobilität, Gesundheit, Digitalisierung beschäftigen.

Durch die Vielfalt der Bewertungsansätze und Maßnahmenkataloge sollte bestenfalls bereits zu Planungsbeginn entschieden werden, nach welchem Gebäudebewertungssystem verfahren werden soll. Diese unterscheiden sich durch inhaltliche Schwerpunktsetzung, Herkunft, nationale und internationale Marktpräsenz und die anfallenden Kosten.

Die in Österreich am weitest verbreiteten Bewertungssysteme für Gebäude sind:

¹⁴ Vgl. Punkt IV. ÖGNI-Mustervertrag.

¹⁵ *Schopper/Setz*, Zertifikate 35 (39 f); vgl auch Leistungsbild ÖGNI Auditor 10.

¹⁶ *Schopper/Setz*, Zertifikate 35 (40).

¹⁷ *Schopper/Setz*, Zertifikate 35 (40) mwN.

¹⁸ *Schopper/Setz*, Zertifikate 35 (40), die eine Haftung hinsichtlich der Erhöhung der Baukosten ablehnen, sofern keine Vereinbarung zu den Kosten getroffen wurde.

¹⁹ Siehe detailliert: *Schopper/Setz*, Zertifikate 35 (40 f);

3.1 BREEAM-Zertifizierung

Das britische Zertifikat BREEAM (= Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) ist das älteste und eines der international meistverbreiteten Bewertungssysteme. Es können verschiedene Arten von Gebäuden (Bürogebäude, Bildungsbauten, Wohngebäude, etc.) zertifiziert werden. Es werden sowohl ökologische als auch soziale Aspekte einer Immobilie behandelt. Neben den Zertifizierungssystemen „Neubau“ und „Bestand Wohnen“ gibt es auch ein System für „Bestand Gewerbe“.

Im Neubau beurteilt BREEAM in verschiedenen Bewertungskategorien, wobei diese in neun Hauptkategorien unterteilt sind, denen unterschiedliche Prozentsätze zugewiesen sind. Die konkrete Ausgestaltung ist länderspezifisch. Basierend auf den unterschiedlichen Prozentsätzen ergibt sich sodann eine Gesamtnote.

Im Bereich Neubau gibt es fünf erreichbare Auszeichnungen: Befriedigend, Gut, Sehr Gut, Exzellent und Herausragend. Es gibt auch eine Mindestqualität, die jedenfalls von allen Gebäuden einzuhalten ist.

3.2 LEED-Zertifizierung

Bei LEED (= Leadership in Energy and Environmental Design) handelt es sich um ein (hybrides) Zertifizierungssystem aus den USA. Es benötigt nicht unbedingt einen Auditor/Assessor. In Österreich ist LEED nicht für alle Gebäudenutzungen anwendbar. Es gibt unterschiedliche Bewertungssysteme von „Neubauten“ und „Sanierungen“ bis zu „Investorenmodellen“, „Innen- und Mieterausbauten“ bis zu „Gemeinden“ oder „Städte“.²⁰

Es gibt Mindestqualitäten, die durch sogenannte „Prerequisites“ eingefordert werden. Diese müssen jedenfalls für eine Zertifizierung erfüllt werden. Es können insgesamt 110 Punkte erreicht werden. Je nach erreichter Punkteanzahl werden die Auszeichnungen „Zertifiziert“, „Silber“, Gold oder „Platin“ vergeben.²¹

Der US-amerikanische Ursprung der LEED-Zertifizierung führt zu einigen rechtlichen Besonderheiten. So unterliegt der Zertifizierungsvertrag US-amerikanischem Recht und sind allfällige Streitigkeiten vor US-amerikanischen Gerichten zu führen. Ebenfalls der US-amerikanischen Rechtslandschaft geschuldet, bestehen weitgehende Haftungsbeschränkungen der LEED-Zertifizierungsstelle. Demnach ist die Haftung für Folgeschäden ausgeschlossen und selbst bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz ist eine Limitierung auf die Höhe der Zertifizierungskosten selbst vorgesehen. Der Bauherr kann sich daher nur sehr bedingt an der Zertifizierungsstelle schadlos halten und haftet im Ergebnis primär selbst für Zertifizierungsfehler.²²

3.3 DGNB/ÖGNI-Zertifizierung

Die Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft ist eine 2009 gegründete Nichtregierungsorganisation (NGO) zur Etablierung von Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche. ÖGNI ist ein Systempartner der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und hat deren System zur Zertifizierung übernommen, an Österreich angepasst und gemeinsam mit der DGNB und anderen europäischen Partnern weiterentwickelt. Das System der DGNB kann für verschiedene Gebäudetypen („Neubau“, „Sanierungen“, „Gebäude im Betrieb“) sowie für Innenräume, Baustellen, den Rückbau und ganze Quartiere mit verschiedensten Nutzungstypen (Bildungsbauten, Handelsbauten, Gesundheitseinrichtungen, Wohnbauten, Stadtquartiere etc.) angewandt werden. Dabei wird vor allem ein gesamt-einheitlicher Ansatz gewählt, bei welchem die drei Säulen der Nachhaltigkeit „Ökologie“, „Ökonomie“ und „Soziales“ im Vordergrund stehen. Es gibt folgende Themenfelder, die sich

²⁰ German Green Building Association, Leadership in Energy and Environmental Design - LEED, <https://www.german-gba.org/leed/> (abgerufen am 2.5.2024).

²¹ U.S. Green Building Council, Leed Rating System abrufbar unter <https://www.usgbc.org/leed> (abgerufen am 2.5.2024).

²² Clifford Chance, Green Building-Zertifikate: Der Zertifizierungsvertrag (2012), <https://www.cliffordchance.com/content/dam/cliffordchance/briefings/2012/06/newsletter-real-estate-deutsch-green-buildingzertifikate-der-zertifizierungsvertrag.pdf> (abgerufen am 30.1.2025).

in einzelne Kriterien unterteilen, wobei die einzelnen konkreten Kriterien in der Bewertung nach Gebäudetyp und Nutzung variieren:

- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Sozio- und funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität
- Standortqualität

Die Themenfelder sind prozentuell unterschiedlich gewichtet und fließen sodann zu einer Gesamtbewertung zusammen. Für jedes Themenfeld gibt es jedoch auch einen Mindesterfüllungsgrad.

Die Zertifizierung von Neubauten erfolgt in drei Kategorien, und zwar „Silber“, „Gold“ und Platin“. Bei Bestandsgebäuden ist auch eine Auszeichnung mit „Bronze“ möglich. Wird eine „Gold“ oder „Platin“-Auszeichnung erreicht und zudem ein hoher Prozentsatz (> 80%) bei den Sozialkriterien erfüllt, wird auch eine Auszeichnung „ÖGNI-Kristall“ vergeben.

3.4 ÖGNB-Zertifizierung

Die Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) ist mit klimaaktiv kompatibel (siehe nächster Punkt) und verwendet den Total Quality Building (TQB) Ansatz. ÖGNB stellt im Gegensatz zu klimaaktiv jedoch Zertifizierungen aus. Es werden dieselben Kategorien wie bei klimaaktiv verwendet, wobei weitere Unterkriterien hinzukommen. Die Gewichtung der Kategorien ist im Gegensatz zu klimaaktiv gleichmäßig.

3.5 Fazit

Welche Zertifizierung gewählt wird, hängt insbesondere von den Erwartungen an das jeweilige Projekt ab. International sind vor allem BREEAM, LEED und DGNB/ÖGNI zu empfehlen, vor allem für großvolumige Projekte.

Für kleinere privaten Wohnbauten bietet sich insbesondere die klimaaktiv-Deklaration an, weil diese kostenlos ist und selbstständig durchgeführt werden kann.

Erläuternd wird an dieser Stelle auf die Unterschiede zwischen DGNB/ÖGNI und klimaaktiv eingegangen.

4. Klimaaktiv-Deklaration

4.1 Allgemeine Beschreibung

In Österreich ist die klimaaktiv-Deklaration für Gebäude weit verbreitet. Bei klimaaktiv handelt es sich um eine Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie.

Klimaaktiv ist allerdings **keine** Zertifizierung, sondern eine kostenlose Deklaration. Es können Neubauten und Sanierungen von Wohnbauten und Dienstleistungsgebäuden verschiedener Gebäudetypen sowie Gebäude in der Nutzung bewertet werden. Klimaaktiv beschäftigt sich unter anderem auch mit Gebäudebewertungen sowie mit Empfehlungen und Handlungsanleitungen zur Dekarbonisierung des Wärmesektors. Ziel ist die Senkung von Treibhausgasemissionen und Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudebereich bis 2040.

Es werden folgende vier Hauptkategorien, die wiederum in Kriterien unterteilt sind, bewertet:

- Standort
- Energie und Versorgung
- Baustoffe und Konstruktion
- Komfort und Gesundheit

Schwerpunkt liegt in der Kategorie „Energie und Versorgung“, in welcher 550 von insgesamt 1000 möglichen Punkten erreicht werden können.

klimaaktiv sieht MUSS-Kriterien vor, die jedenfalls zu erreichen sind, andernfalls wird das Gebäude nicht ausgezeichnet. Es gibt drei Qualitätsstufen „Bronze“, „Silber“ und „Gold“, wobei für die Auszeichnung „Bronze“ sämtliche MUSS-Kriterien erfüllt sein müssen.

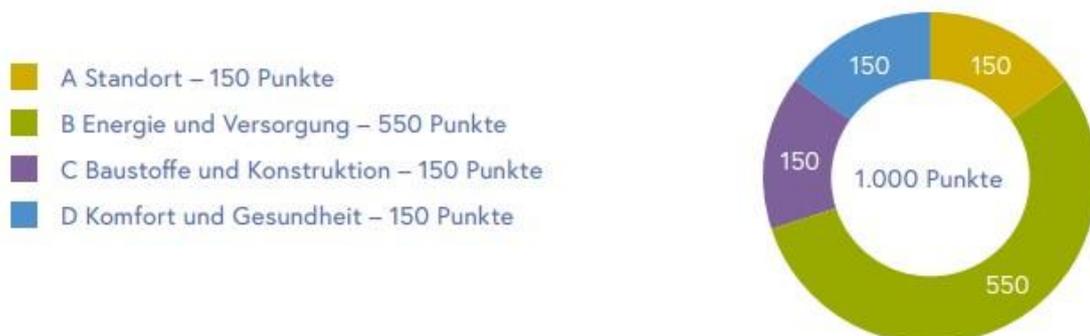
Wie beschrieben handelt es sich bei klimaaktiv allerdings um keine Zertifizierung. Es sind daher keine spezielle Ausbildung oder Kenntnisse, keine Auditoren oder sonstige den Deklarationsprozess begleitende Personen notwendig. Die klimaaktiv-Deklaration kann daher von jedem Bauherrn bzw. dessen Planern selbst durchgeführt werden.

klimaaktiv bietet eine Gebäudebewertung an, mit welcher die Qualität von Neubauten, Sanierungen und von Gebäuden in der Nutzung bewertet werden kann. Basierend auf den klimaaktiv-Kriterienkatalogen aus dem Jahr 2020²³ können sowohl Neubauten als auch Sanierungen von Wohn- und Dienstleistungsgebäuden bewertet werden. Zusätzlich sind auch Kriterienkataloge „In der Gebäudenutzung“ aus 2018 für Wohn- sowie Dienstleistungsgebäude verfügbar. Die Kriterienkataloge bilden die Basis für die jeweilige Bewertung. Die darin enthaltenen Anforderungen sind an die OIB-Richtlinie 6, 2019 angelehnt. Folgende Nutzungen können mittels Kriterienkatalog bewertet werden:

- Wohnbauten
- Bürobauten
- Bildungsbauten
- Pflegeeinrichtungen
- Krankenhäuser
- Veranstaltungsbauten
- Beherbergungsbetriebe
- Sportstätten
- Handelsbauten
- sonstige Gebäude, wie Gewerbebauten

Die Kriterienkataloge sind im Wesentlichen harmonisiert – es sind also sehr ähnliche Anforderungen an die verschiedenen Gebäudenutzungen gefordert. Folgend wird auf den „Kriterienkatalog für Dienstleistungsgebäude – Neubau und Sanierung 2020“, in der Version 2020.3 näher eingegangen.

Die Bewertung erfolgt anhand von vier Bewertungskategorien, die in diverse Kriterien eingeteilt sind. Je nach Erfüllungsgrad des jeweiligen Kriteriums wird eine bestimmte im Kriterienkatalog festgelegte Punkteanzahl vergeben. Insgesamt können höchstens 1.000 Punkte erreicht werden. Die vier Bewertungskategorien samt maximal erreichbarer Punkteanzahl sind:



²³ Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, klimaaktiv Kriterienkatalog Für Wohnbauten Neubau und Sanierung (2020); BMK, klimaaktiv Kriterienkatalog Für Dienstleistungsgebäude Neubau und Sanierung (2020); weitere Kriterienkataloge abrufbar nach Anmeldung unter: <https://klimaaktiv.baudock.at/> (abgerufen am 15.5.2024).

In jeder Kategorie sind bestimmte Muss-Kriterien definiert, die jedenfalls zu erfüllen sind. Es gibt drei Qualitätsstufen, die erreicht werden können:

- Bronze: Gebäude, die alle Muss-Kriterien erfüllen
- Silber: Gebäude, die alle Muss-Kriterien erfüllen und mind. 750 Punkte erreichen
- Gold: Gebäude, die alle Muss-Kriterien erfüllen und mind. 900 Punkte erreichen

Die Einreichung sowie die Bewertung erfolgen online über die Plattform „baudock“. Besonders an klimaaktiv ist, dass der gesamte Deklarationsprozess sowie die Deklaration an sich kostenlos sind.

4.2 Akteure

Das Dachmanagement von klimaaktiv wird von der österreichischen Energieagentur ausgeführt. Das Programmmanagement und die Programmleitung erfolgt durch die ÖGUT GmbH - Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik; die stellvertretende Programmleitung übernimmt die Urban Innovation Vienna GmbH. Die Programmleitung wird in sämtlichen Bundesländern von Regional- und Fachpartnern unterstützt, die einerseits für die Plausibilitätsprüfung zuständig sind und andererseits auch beratend zur Verfügung stehen. Diese sind:²⁵

- Burgenland - Wirtschaftsagentur Burgenland Forschungs- und Innovations GmbH
- Niederösterreich - NÖ Energie- und Umweltagentur GmbH
- Kärnten - Ressourcen Management Agentur GmbH
- Steiermark - Energieagentur Steiermark GmbH
- Steiermark - Grazer Energieagentur GmbH
- Tirol - Energieagentur Tirol GmbH
- Salzburg - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH
- Oberösterreich - FH OÖ F&E GmbH
- Vorarlberg - Energieinstitut Vorarlberg
- Wien - pulswerk GmbH
- Wien - IBR&I Institute of Building Research & Innovation ZT GmbH
- Wien - Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH (IBO)

4.3 Deklarationsurkunde klimaaktiv

Im Gegensatz zu den in Punkt 3 genannten Zertifizierungssystemen, ist bei der klimaaktiv-Deklaration nicht vorgesehen, dass ein eigens ausgebildeter Auditor zur Unterstützung oder Bewertung beratend zur Seite steht. Sohin findet bei der klimaaktiv-Deklaration keine Vor-Ort-Nachschau des Projekts statt und wird auch keine formalistische Prüfung mit Abschlussbeurteilung durch einen Auditor durchgeführt, welcher anschließend eine allfällige Einreichung der Dokumente durchführt.

Bei klimaaktiv findet eine Selbstdeklaration meist durch den Bauherren statt. Dieser wird in den meisten Fällen, vor allem im privaten Sektor, weder über eine einschlägige Ausbildung noch eine besondere Schulung verfügen. Eine solche ist, aufgrund des rein deklarativen Charakters, auch nicht erforderlich.

Der Antragsteller erklärt somit, dass das zu deklarierende Gebäude die klimaaktiv-Anforderungen in einem bestimmten Ausmaß erreicht. Infolgedessen wird seitens der Deklarationsstelle eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Der Deklarationsprozess wird nicht mit einem Zertifikat, sondern mit einer Plakette und einer Urkunde abgeschlossen.²⁶

²⁴ Grafik übernommen von: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, klimaaktiv Kriterienkatalog Für Wohnbauten Neubau und Sanierung (2020), 7.

²⁵ klimaaktiv Team abrufbar unter <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/information-beratung/klimaaktiv-team.html>.

²⁶ Vgl <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeude-deklarieren/weg-zum-ka-gebaeude.html>.

Im Gegensatz zu einem Zertifizierungsverfahren besteht daher der wesentliche Unterschied unseres Erachtens darin, dass keine Konformitätsprüfung, sondern lediglich eine Plausibilitätsprüfung seitens klimaaktiv erfolgt. Die Prüfung des Gebäudes erfolgt daher nicht in jenem Ausmaß, in dem gängige Zertifizierungssysteme begutachten.

Es wird kein Zertifizierungsvertrag abgeschlossen, weshalb sich auch nicht die in Punkt 2.1 genannten Rechte und Pflichten zwischen Deklarationswerber und klimaaktiv (bzw. dem Bundesministerium für Klimaschutz) ergeben. Dies ist insbesondere für allfällige Ansprüche des Antragsstellers gegen die Deklarationsstelle relevant. Die Ausstellung einer Urkunde ist daher privatrechtlich unseres Erachtens nicht einklagbar. Da lediglich eine Plausibilitätsprüfung erfolgt und kein Zertifizierungsvertrag abgeschlossen wird, sind zudem privatrechtliche (Schadenersatz-)Ansprüche des Deklarationswerbers gegen klimaaktiv aufgrund einer „falschen“ Beurteilung ausgeschlossen. Daher scheidet unseres Erachtens auch Regressforderungen des Deklarationswerbers gegenüber klimaaktiv aus, sofern Investoren, Käufer, Mieter oder sonstige Personen (berechtigte) schadenersatzrechtliche oder sonstige Forderungen gegen den Deklarationswerber aufgrund einer „falschen“ Urkunde stellen.

Dies ist auch einer der Nachteile von klimaaktiv. Es besteht keine wie immer geartete Haftung seitens der Deklarationsstelle gegenüber dem Deklarationswerber für Fehler hinsichtlich der (Nicht-)Ausstellung der Deklaration. Da der Bauherr selbst Unterlagen einreichen kann und somit lediglich bestimmte Werte, Anforderungen etc. selbst deklariert, besteht keine Sicherheit dahingehend, dass diese Werte, Anforderungen etc. und Bezug habende Dokumente auch tatsächlich dem zu deklarierenden Gebäude entsprechen.

4.4 Deklarationstypen

Klimaaktiv bietet vier Typen der Gebäudebewertung an. Die vier Stufen sind:

- Deklaration in der Planung
- Deklaration Planung mit Sanierungsfahrplan
- Deklaration Fertigstellung
- Deklaration Nutzung

Die Deklaration in der Planung beurteilt schon in einer frühen Phase des Projekts die Kompatibilität mit dem klimaaktiv-Standard. Dadurch kann bereits die Planung qualitativ beurteilt und allenfalls Optimierungen sowie andere mögliche Varianten Berücksichtigung finden.

Die Deklarationsstufe Planung mit Sanierungsfahrplan kann für Gebäude, die vor dem 1.1.2022 errichtet wurden, angewandt werden. Der Sanierungsfahrplan dient der schrittweisen Sanierung mittels Einzelmaßnahmen, welche aufeinander abgestimmt werden. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen muss spätestens Ende 2035 erfolgen. Sollte die Fertigstellung eines Gebäudes bereits mehr als 5 Jahre zurückliegen, so gelten die Anforderungen der Kriterien für Sanierungsgebäude, bei jüngeren Gebäude jene für Neubauten. Es wird nach jeder Umsetzungsstufe eine Urkunde als Bestätigung und nach Abschluss des gesamten Sanierungsfahrplans, eine klimaaktiv-Plakette verliehen.

Die Fertigstellungsurkunde wird nach Errichtung bzw. der gesamtheitlichen Sanierung des Bauwerks vergeben. Bei Sanierungen kann auch ein allfälliger Denkmalschutz berücksichtigt werden.

Beim Deklarationstyp Nutzung werden Gebäude, welche schon über eine klimaaktiv-Fertigungsurkunde verfügen, basierend auf ihrem tatsächlichen Verbrauch bzw. tatsächlichen Kennwerten bewertet. Es werden auch Nutzerbefragungen durchgeführt.

4.5 Deklarationsprozess

Die Deklaration erfolgt online über die Deklarationsplattform „baudock“²⁷ und wird kostenlos angeboten.²⁸

Zunächst wird das Projekt angelegt und die Gebäudekategorie ausgewählt. Das Projekt ist nunmehr zu deklarieren. Es sind alle Anforderungen, wie Qualitätsangaben, Nachweise zu hinterlegen und die Unterlagen hochzuladen. Es sind sowohl die Muss- als auch die Kann-Kriterien anzugeben (siehe nachstehend unter Punkt 5.1.6.). Werden die Muss-Kriterien (Bronze-Standard) nicht erfüllt, kann ein Abschluss des Projekts in der Deklarationsplattform nicht erfolgen.

Nach Abschluss erfolgt eine Plausibilitätsprüfung durch klimaaktiv bzw. deren Regionalpartner. Diese prüfen die Angaben und Nachweise. Bei mangelhaften oder nicht ausreichenden Angaben bzw. Nachweisen wird das Projekt mit Anmerkungen rückübermittelt und der Antragsteller kann die Deklaration überarbeiten und anschließend erneut zur Prüfung vorlegen. Wenn die Überprüfung positiv abgeschlossen wird, erfolgt die Freigabe des Projekts und es wird in der klimaaktiv-Datenbank veröffentlicht.

Ebenso wird die Urkunde mit der jeweiligen Auszeichnung sowie die Plakette an den Deklarationswerber versendet.

4.6 Kriterien

Wie bereits beschrieben, bestehen mehrere Kriterienkataloge für die verschiedenen Nutzungen. Diese sind jedoch mittlerweile im Wesentlichen harmonisiert, es bestehen also sehr ähnliche Kriterien für die verschiedenen Gebäudenutzungen. Folgend wird auf den „Kriterienkatalog für Dienstleistungsgebäude – Neubau und Sanierung 2020“, in der Version 2020.3 näher eingegangen.²⁹

Es sind vier Bewertungskategorien vorhanden, die in diverse Unterkategorien mit verschiedenen Kriterien eingeteilt sind. Für die Erfüllung eines Kriteriums wird eine bestimmte Punktzahl vergeben. Insgesamt können maximal 1.000 Punkte erreicht werden. Die vier Bewertungskategorien samt maximal erreichbarer Punktzahl sind:³⁰

- Standort (max. 150 Punkte)
- Energie und Versorgung (max. 550 Punkte)
- Baustoffe und Konstruktion (max. 150 Punkte)
- Komfort und Gesundheit (max. 150 Punkte)

Anhand der Bewertungskategorien zeigt sich, dass die ökologische Nachhaltigkeit und hier insbesondere die energierelevanten Anforderungen (Energieeffizienz, Energieverbrauch, Energieerzeugung) hoch bewertet werden. Auch soziale bzw. ökonomische Komponenten, z.B. die Betriebskostenabrechnung oder Lebenszykluskostenberechnung, spielen hier eine tragende Rolle.

²⁷ klimaaktiv Deklarationsplattform, <https://klimaaktiv.baudock.at/formulare.htm>.

²⁸ Zum Ablauf siehe auch <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeude-deklarieren/weg-zum-ka-gebaeude.html>; der Deklarationsprozess hinsichtlich Planung mit Sanierungsfahrplan weicht von dem hier dargestellten Ablauf ab.

²⁹ Nachstehende Ausführungen ergeben sich aus: klimaaktiv Kriterienkatalog für Dienstleistungsgebäude Neubau und Sanierung 2020 samt Änderungsprotokoll (2021).

³⁰ BMK, Klimaaktiv Bauen und Sanieren – klimaaktiv Gebäude mit Zukunft, 7.

³⁰ BMK, Klimaaktiv Bauen und Sanieren – klimaaktiv Gebäude mit Zukunft, 6.

In jeder Kategorie sind bestimmte Muss-Kriterien definiert.³¹ Es handelt sich um Mindestanforderungen, die jedenfalls erfüllt werden müssen, andernfalls das Gebäude nicht ausgezeichnet wird. Folgende Grafik zeigt die jeweiligen Unterkategorien je Bewertungskategorie:

Nr.	Handlungsfelder	Muss-Kriterien	Punkte
A	Standort		max. 150
A.1	Infrastruktur	M	2 bis 75
A.2	Umweltfreundliche Mobilität	M	2 bis 75
A.3	Mikroklima und Grünraum		5 bis 50
B	Energie und Versorgung		max. 550
B.1	Energie	M	max. 450
B.2	Innovative Effizienztechnologien		max. 150
B.3	Betrieb und Qualitätssicherung	M	max. 100
C	Baustoffe und Konstruktion		max. 150
C.1	Ausschluss von besorgniserregenden Substanzen	M	max. 0
C.2	Vermeidung von besorgniserregenden Substanzen		max. 50
C.3	Einsatz von klimafreundlichen Bauprodukten und Komponenten		max. 50
C.4	Ökobilanzen	M	max. 100
D	Komfort und Gesundheit		max. 150
D.1	Thermischer Komfort	M	max. 50
D.2	Raumluftqualität	M	max. 110
D.3	Tageslichtversorgung		max. 30
	Gesamt		max. 1.000

Abbildung 3: Kriterien und Punkteanzahl klimaaktiv³²

4.6.1 Zur Kategorie A - Standort

In der Kategorie A „Standort“ wird die Qualität des Standortes bewertet. Es werden Anforderungen an die Unterkategorien „Infrastruktur“, „Umweltfreundliche Mobilität“ und „Mikroklima und Grünraum“ sowie „Sonstige Maßnahmen“ abgefragt.

Bezüglich der Unterkategorie „Infrastruktur“ wird bewertet, wie viele Infrastruktureinrichtungen (tägliche Grundversorgung, soziale Infrastruktur, Freizeitinfrastruktur, etc.) in fußläufiger Distanz zu erreichen sind, da dies zur Zufriedenheit der NutzerInnen beiträgt. Als MUSS-Kriterium ist definiert, dass zumindest zwei Einrichtungen der täglichen Grundversorgung (z.B. Supermarkt) oder eine Einrichtung der täglichen Grundversorgung und eine Einrichtung der sozialen Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuung, medizinische Versorgung) im Umkreis von 1.000 Metern vorhanden sind.

Bezüglich der Unterkategorie „Umweltfreundliche Mobilität“ wird die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs positiv bewertet. Dies kann durch Einzelmaßnahmen, wie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der Errichtung von Fahrradabstellplätzen und E-Ladestationen oder mittels eines Gesamtkonzepts bewertet werden. Als MUSS-Kriterium ist

³¹ BMK, Der Weg zum klimaaktiv Bronze Gebäude – Die Muss-Kriterien 2020.

³² Grafik übernommen aus: BMK, klimaaktiv Kriterienkatalog für Dienstleistungsgebäude Neubau und Sanierung 2020, 9.

definiert, dass im Umkreis von maximal 1.000 Meter eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit einer bestimmten Mindesttaktung vorhanden ist. Wird dies nicht erreicht, kann mittels zwei Alternativen (Mobilitätskonzept oder E-Ladeinfrastruktur) die Mindestanforderung erfüllt werden.

In der Unterkategorie „Mikroklima und Grünraum“ wird ein sogenannter Grün- und Freiflächenfaktor bewertet, der Begrünungs- und Vegetationselemente mit Gewichtungsfaktoren sowie neben den eigentlichen unbebauten Freiflächen auch die Fassaden- und Dachflächen eines Gebäudes berücksichtigt. Damit sollen Grün- und Freiflächen gefördert und eine weitreichende Versiegelung verhindert werden.

In der Unterkategorie „Sonstige Maßnahmen“ werden Zusatzpunkte für die Auszeichnung mit dem Österreichischen Umweltzeichen in den relevanten Gebäudekategorien (z.B. Tagungstätten, Tourismusbetriebe, Bildungseinrichtungen) vergeben.

4.6.2 Zur Kategorie B - Energie und Versorgung

In der Kategorie B „Energie und Versorgung“ werden ein geringer Energiebedarf, geringe CO₂-Emissionen und eine effiziente Energieversorgung positiv bewertet. Grundsätzlich gilt, dass mit Kohle-, Öl- und Gasheizungen im Neubau und bei Sanierungen keine klimaaktiv-Auszeichnung erreicht werden kann. Es werden die Unterkategorien „Energie“, „Innovative Effizienztechnologien“ und „Betrieb und Qualitätssicherung“ bewertet.

Zum Nachweis der Berechnungen sind der vollständige Energieausweis sowie allenfalls das Passivhaus-Projektierungspaket vorzulegen.

In der Unterkategorie „Energie“ werden folgende Kriterien bewertet:

- Heizwärmebedarf (mit maximal zulässigem Mindestanforderungen - Muss-Kriterium)
- Primärenergiebedarf (mit maximal zulässigen Mindestanforderungen - Muss-Kriterium)
- CO₂-Emissionen (mit maximal zulässigen Mindestanforderungen - Muss-Kriterium)
- Gesamtenergieeffizienzfaktor
- Kühlbedarf (mit maximal zulässigen Mindestanforderungen - Muss-Kriterium)

In der Unterkategorie „Innovative Effizienztechnologien“ werden die Energieflexibilität, die Stromerzeugung durch PV-Anlagen sowie weitere Maßnahmen je nach Gebäudetyp bewertet (z.B. Hotel, Lebensmittelsupermarkt etc.).

In der Unterkategorie „Betrieb und Qualitätssicherung“ wird die Qualitätssicherung für die Energiebedarfsrechnung sowie die Erstellung einer Verbrauchsprognoseberechnung wie Betriebskosten bzw. Lebenszykluskostenberechnung bewertet.

Darüber hinaus wird die Einrichtung eines Energieverbrauchsmonitoring abgefragt – es sind Messeinrichtungen zu installieren, die verschiedene Energieverbräuche zumindest als Jahreswert erfassen können. Bei einer Bruttogeschoßfläche über 1.000 m² bestehen Mindestanforderungen im Sinne eines Muss-Kriteriums. Weiters wird die Luftdichtheit der Gebäudehülle bewertet. Auch hier müssen bestimmte Mindestanforderungen erreicht werden (Muss-Kriterium).

Ebenso wird die Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Lebenszykluskostenberechnung) positiv bewertet.

4.6.3 Zur Kategorie C - Umweltverträgliche Produkte

In der Kategorie C „Umweltverträgliche Produkte“ werden klimaschädliche Baustoffe und Substanzen als unzulässig erklärt und ökologisch schonende Produkte positiv bewertet.

In der Unterkategorie „Ausschluss von besorgniserregenden Substanzen“ werden voll- und teilhalogenierte Kohlenwasserstoffe für bestimmte Produktgruppen sowie PVC-freie Fußbodenbeläge und Wand- und Deckenbekleidung bewertet. Es handelt sich um Muss-Kriterien.

In der Unterkategorie „Vermeidung von besorgniserregenden Substanzen“ wird die PVC-Freiheit von weiteren Produktgruppen positiv bewertet, ebenso wie der Ausschluss von besonders besorgniserregenden Substanzen – also solche, die schwerwiegende Auswirkungen auf die Umwelt oder Gesundheit des Menschen haben können.

Hingegen werden in der Unterkategorie „Einsatz von klimafreundlichen Bauprodukten und Komponenten“ Produkte und Komponenten, vor allem mit österreichischem Umweltzeichen sowie Kältemittel mit bestimmten Mindestanforderungen, positiv bewertet.

Ebenso wird in der Unterkategorie „Ökobilanz“ die ökologische Wertigkeit des Gebäudes im Lebenszyklus bewertet, wobei der Beitrag zur Globalen Erwärmung (GWP), das Versauerungspotential von Boden und Wasser (AP) und der Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie berücksichtigt werden. Diese werden mit Oekoindex-OI3 ermittelt. Es kann entweder der Oekoindex des Gesamtgebäudes (Bilanzgrenze BG3) oder der thermischen Gebäudehülle (Bilanzgrenze BG1) angegeben werden. Es handelt sich um Mindestanforderungen im Sinne eines Muss-Kriteriums.

Weiters werden in dieser Unterkategorie Anforderungen an eine allfällige Berechnung und Dokumentation des Entsorgungsindikators, mit welchem Rückbau- und Entsorgungseigenschaften von Baustoffen und Gebäude bewertet werden können, festgelegt. Außerdem wird auch die Kreislauffähigkeit durch Vorlage eines Rückbau- und Verwertungskonzepts, welches bei Neubauten bereits in der Entwurfsplanung zu erstellen ist, in die Bewertung mit aufgenommen. Bei Sanierungen ist zudem eine Schad- und Störstofferkundung durchzuführen.

4.6.4 Zur Kategorie D - Komfort und Gesundheit

In der Kategorie D „Komfort und Gesundheit“ werden Anforderungen in den Unterkategorien „Thermischer Komfort“, „Raumluftqualität“ und „Tageslichtversorgung“ abgefragt.

In der Unterkategorie „Thermischer Komfort“ werden Anforderungen an Gebäude ohne aktive Kühlung oder mit aktiver Kühlung vorgegeben, um den thermischen Komfort im Sommer zu bewerten.

In der Unterkategorie „Raumluftqualität“ werden bestimmte Anforderungen, die Qualität der Komfortlüftungsanlage sowie eine energieeffiziente Lüftungsanlage im Betrieb bewertet. Als Muss-Kriterium ist definiert, dass der hygienische Luftwechsel bei zumutbaren Lüftungsbedingungen sichergestellt ist.

Weiters wird in dieser Unterkategorie das Produktmanagement bewertet, in dem in den Ausschreibungen und den Auftragsvergaben emissions- und schadstoffarme Produkte für eine bessere Luftqualität in den Innenbereichen vorgeschrieben werden. Bei Sanierungen fließt die Durchführung einer Schadstoffuntersuchung in die Bewertung ein.

Zusätzlich bestehen auch Anforderungen bei Innenraumlufmessungen, um zu eruieren, wie erfolgreich VOC- und formaldehydemittierende Produkte vermieden wurden. Es gibt Mindestanforderungen im Sinne eines Muss-Kriteriums.

Schließlich wird in der Unterkategorie „Tageslichtversorgung“ der Einsatz von Tageslicht zur Reduktion des Energieeinsatzes bewertet.

5. ÖGNI-Zertifizierung

5.1 Allgemeine Beschreibung

Die Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft ist eine Nichtregierungsorganisation bzw. ein Verein, welcher sich mit der Implementierung und Integrierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche befasst. Die Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden – sogenannten Blue Buildings – nimmt hier eine zentrale Rolle ein. Dabei wird vor allem ein gesamt einheitlicher Ansatz gewählt, bei welchem über den gesamten Le-

benszyklus hinweg die drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie und soziokulturelle Aspekte) sowie die Prozessqualität, technische Qualität und der Standort betrachtet werden. Im Gegensatz zur „Green Buildings“ Methode wird daher nicht nur die Energieeffizienz in den Mittelpunkt gestellt. DGNB/ÖGNI wählt hier einen holistischen Ansatz und deckt viele verschiedene Bereiche bei der Prüfung ab.

ÖGNI ist Systempartner der deutschen DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und zertifiziert nach deren Zertifizierungssystem, welches an österreichische Standards adaptiert wurde. Sie ist zudem der österreichische Vertreter im World Green Building Council, einem weltweiten Zusammenschluss aller Green Building Councils.

Das System der ÖGNI bzw. DGNB kann sowohl für Neubauten, Sanierungen als auch Bestandsgebäude, Baustellen, den Rückbau sowie für einzelne Innenräume als auch ganze Quartiere verwendet werden, wofür auch verschiedene Kriterienkataloge vorliegen.³³ Folgende Nutzungen können zertifiziert werden:³⁴

- Bildungsbauten
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Handelsbauten/Shopping Centers
- Gesundheitseinrichtungen
- Hotelgebäude
- Versammlungsstätten
- Logistikgebäude
- Produktionsstätten
- Laborgebäude
- Wohngebäude – mehr als 6 Wohneinheiten
- Kleine Wohngebäude – bis zu 6 Wohneinheiten
- Mischnutzung
- Mehrfach- und Serienzertifizierung

Darüber hinaus können Neubauten von Quartieren hinsichtlich folgender Nutzungen zertifiziert werden:

- Stadtquartiere
- Gewerbequartiere
- Businessquartiere
- Industriestandorte
- Event Areale
- Resorts
- Vertical Cities³⁵

Bei der Bewertung werden grundsätzlich die folgenden Themenfelder berücksichtigt:

- Ökologie
- Ökonomie
- Soziokulturelle/Funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität
- Standortqualität

Diese Themenfelder werden jeweils mit einem gewissen Prozentsatz bewertet. Die Grundstruktur, basierend auf der aktuellen Neubau Version 2023 ist wie folgt:

³³ Der Kriterienkatalog der ÖGNI „DGNB-System Kriterienkatalog Gebäude Neubau Version 2023“ wurde den Verfassern seitens ÖGNI zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine Pilotversion.

³⁴ Vgl. ÖGNI, Systembroschüre (2023) 25 f.

³⁵ Vgl. ÖGNI, Systembroschüre (2023) 29 f.



Abbildung 4: Grundstruktur ÖGNI Gewichtung Themenfelder anhand der Version 2023 Neubau. ³⁶

Diese prozentuale Gewichtung bzw. die Themenfelder können jedoch abhängig von der Zertifizierungsart (Neubau/Gebäude in Betrieb) bzw. Gebäudenutzung variieren.³⁷ Jedes Themenfeld enthält verschiedene Kriterien, für die Punkte vergeben und anschließend zusammengezählt werden. Die Teilerfüllungsgrade fließen sodann in das Gesamtergebnis ein. Je nachdem, wie hoch der Erfüllungsgrad ist, kann ein Zertifikat in Bronze, Silber, Gold und Platin vergeben werden. Die Auszeichnung Bronze ist jedoch nur bei der Sanierung von Bestandsgebäuden und beim Gebäude im Betrieb möglich.

Sollte ein Gebäude, welches bereits mit Gold oder Platin ausgezeichnet wurde, über 80 % bei den Sozialkriterien erzielen, wird diesem zusätzlich zum DGNB-Zertifikat die Auszeichnung „ÖGNI-Kristall“ verliehen.

Je nach Auszeichnung ist ein bestimmter Gesamterfüllungsgrad zu erreichen. Zusätzlich sind aber auch für bestimmte Themenfelder Mindesterfüllungsgrade nachzuweisen. Damit wird gewährleistet, dass das zertifizierte Gebäude in sämtlichen Themenfelder einen Mindeststandard erreicht. Die jeweils zu erreichenden Gesamterfüllungsgrade und Mindesterfüllungsgrade stellen sich wie folgt dar:

³⁶ Grafik übernommen aus: ÖGNI, Systembroschüre (2023) 4.

³⁷ ÖGNI, Systembroschüre (2023) 13; ÖGNI, DGNB Kriterienkatalog Neubau Gebäude 2023, 16 f.

Gesamterfüllungsgrad	Mindesterefüllungsgrad	Auszeichnung	DGNB Logo
ab 35%	-%	Bronze*	
ab 50%	35%	Silber	
ab 65%	50%	Gold	
ab 80%	65%	Platin	

Abbildung 5: Kriteriengewichtung der ÖGNI³⁸

In der Version 2023 Neubau sind auch bestimmte Mindestanforderungen zu erfüllen, andernfalls überhaupt keine Auszeichnung bzw. höherwertige Auszeichnung (z.B. Platin) vergeben wird.

5.2 Akteure

Wie beschrieben, ist die ÖGNI ein Verein mit dem Sitz in Wien. Die Organisation stellt sich wie folgt dar:

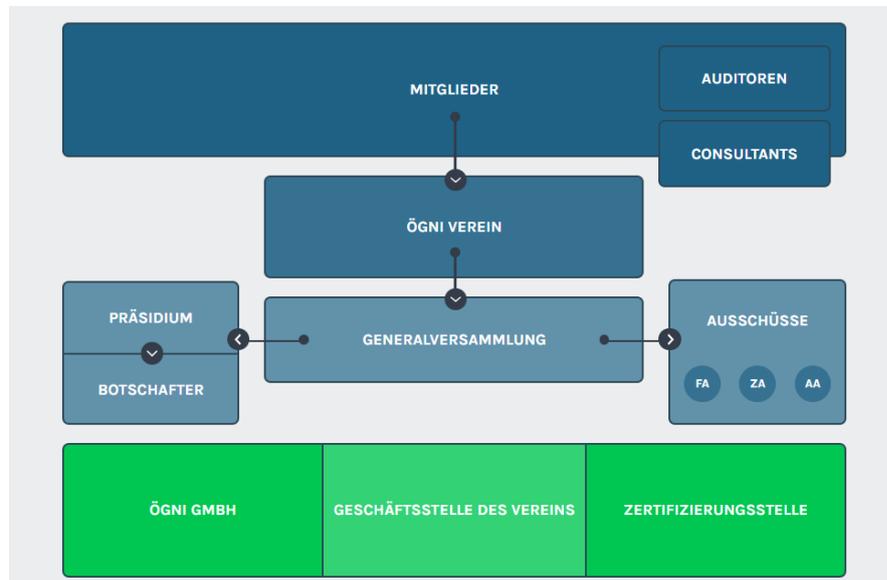


Abbildung 6: Organigramm der ÖGNI³⁹

Das Präsidium des Vereins besteht aus derzeit 13 Mitgliedern. Es handelt sich um Personen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft. Der Verein ist Alleingesellschafter der ÖGNI GmbH, in die auch die Zertifizierungsstelle eingegliedert ist. Neben den Zertifizierungen bietet die ÖGNI auch Verifikationen der EU-Taxonomie sowie diverse Ausbildungsmöglichkeiten an.

Wesentliche Akteure in Hinblick auf die Zertifizierung nach dem DGNB-System sind die Auditoren, denen umfangreiche Aufgaben zukommen. Ein Auditor wird direkt vom Zertifikatswerber beauftragt und begleitet das Projekt als Berater. Er gilt nicht als Erfüllungsgehilfe der

³⁸ Grafik übernommen aus: ÖGNI, Systembroschüre (2023) 13.

³⁹ Übernommen <https://www.ogni.at/uber-uns/organigramm/?cn-reloaded=1&cn-reloaded=1>.

ÖGNI. Die Bestellung eines Auditors ist verpflichtend – ohne Auditor erfolgt keine Zertifizierung. Er ist dafür zuständig, das Projekt zur Zertifizierung anzumelden und reicht die erforderlichen Nachweise zur Konformitätsprüfung ein. Auditoren nehmen im Prozess der Zertifizierung eine beratende Rolle ein, führen das Audit durch, welches für die Erlangung eines Zertifikats notwendig ist und sind eine wichtige Schnittstelle zwischen der ÖGNI und dem Zertifikatswerber (siehe bereits oben unter Punkt 2.3).⁴⁰

Um als Auditor tätig zu werden, ist eine spezielle und umfassende Ausbildung erforderlich, welche in mehreren Stufen abläuft. Die Dauer beträgt mehrere Monate und wird nach einer zweistufigen Grundausbildung im Rahmen eines „Buddy Programms“ durchgeführt, bei welchem gemeinsam mit einem erfahrenen Auditor sämtliche Kriterien des DGNB-Systems bei einem Projekt bearbeitet werden.⁴¹

5.3 Zertifikat

Seitens ÖGNI wird für das eingereichte Gebäude ein DGNB-Zertifikat in der jeweiligen Auszeichnung vergeben, sofern der Gesamterfüllungsgrad und die Mindesterfüllungsgrade erfüllt wurden.

Beim DGNB-Zertifikat handelt es sich um eine Zertifizierung. Es wird ein Zertifizierungsvertrag abgeschlossen, weshalb sich die in Punkt 2.1 genannten Rechte und Pflichten zwischen Zertifizierungswerber und ÖGNI ergeben. ÖGNI haftet daher auch dem Zertifizierungswerber bei mangelhafter Leistung bzw. der Ausstellung eines „falschen“ Zertifikats.

5.4 Zertifikatstypen

Folgende Zertifikatsstypen können bei der ÖGNI angewandt werden:⁴²

- Vorzertifikat (Planungszertifikat)
- Neubau
- Neubau Innenräume
- Neubau Quartiere
- Sanierung von Gebäuden
- Gebäude im Betrieb (Bestandsgebäude)
- Rückbau
- Baustelle

Das Vorzertifikat wird dazu genutzt, um insbesondere bei Neubauten zu bestätigen, dass die Implementierung der Nachhaltigkeit beim Bauprojekt bereits in der Planungsphase Beachtung findet und thematisiert wird. Dadurch kann bereits im frühen Stadium definiert werden, welche konkreten Nachhaltigkeitsziele erreicht werden sollen. Es gilt: Je früher Nachhaltigkeit in die Planung miteinbezogen wird, desto besser und desto eher kann die Immobilie dahingehend beeinflusst werden. Das Vorzertifikat ist gerade auch für eine allfällige Finanzierung durch ein Kreditinstitut relevant, weil bessere Konditionen generiert werden können. Zudem kann das Projekt besser vermarktet werden.

Das Zertifikat für Neubauten wird nach Fertigstellung des Gebäudes vergeben (maximal ein Jahr nach Fertigstellung).

Das Zertifikat für Sanierungen baut auf dem System für Neubauten auf. Es sind jedoch etwa die Hälfte der Kriterien auf die speziellen Anforderungen von Sanierungen angepasst. Auch ein allfälliger Denkmalschutz wird berücksichtigt.

Beim Zertifikat „Gebäude im Betrieb“ werden bestehende Gebäude bewertet. Die Bewertungsstruktur richtet sich nach dem System für Neubauten/Sanierungen, jedoch in stark reduzierter Form. Es werden nur die Ökologische, die Ökonomische und die Soziokulturelle und

⁴⁰ Vgl. Punkt IV. VI. des ÖGNI-Mustervertrags; Punkt 2 und 5 DGNB-Mustervertrag.

⁴¹ Vgl. <https://www.ogni.at/leistungen/aus-weiterbildung/>; <https://www.ogni.at/wp-content/uploads/Keyfacts-OeGNI-Buddy-Programm-Auditorenausbildung.pdf>.

⁴² Zu den nachstehenden Zertifikatsstypen siehe: ÖGNI, Systembroschüre (2023).

Funktionale Qualität bewertet. Das Gebäude muss zumindest bereits ein Jahr in Betrieb sein und es muss regelmäßig eine Re-Zertifizierung stattfinden. Die Bewertung basiert auf dem PDCA-Zyklus und ist ein Managementtool zur Optimierung der Bestandsimmobilie.

Auch Innenräume (Büro, Shopping, Hotels, Verwaltung, Gastronomie) können mittels DGNB-Zertifikat ausgezeichnet werden, und zwar unabhängig davon, ob die Innenräume in neue oder bestehende, zertifizierte oder Gebäude ohne Zertifikat integriert werden.

5.5 Zertifizierungsprozess

Der Zertifizierungsprozess beginnt mit der Beauftragung eines ÖGNI-Auditors durch den Zertifizierungswerber. Es wird ein Auditorenvertrag abgeschlossen (siehe Punkt 2.3).

Der Auditor meldet sodann das Gebäude zur Zertifizierung an und der Zertifizierungswerber schließt mit der ÖGNI einen Zertifizierungsvertrag ab (siehe Punkt 2.2).

In weiterer Folge reicht der Auditor die Unterlagen ein und die ÖGNI führt Konformitätsprüfungen durch, welche in zwei Prüfrunden erfolgen (jeweils beim Vorzertifikat und beim Endzertifikat). Die Prüfungen werden durch ein eigenes Konformitätsprüfungsteam durchgeführt. Dieses besteht aus Mitglieder der Ausschüsse der ÖGNI, sowie langjährigen Senior-Experten der ÖGNI.

Zwischen den zwei Prüfrunden hat der Zertifizierungswerber durch seinen beauftragten Auditor die Möglichkeit, weitere Unterlagen nachzureichen bzw. Informationen zur Verfügung zu stellen, welche in der ersten Prüfrunde durch die Konformitätsprüfung beanstandet wurden. Es ist auch eine dritte Prüfrunde möglich, diese ist jedoch kostenpflichtig und nicht in den Zertifizierungsgebühren inkludiert.

Das Konformitätsprüfungsteam prüft strikt nach den Vorgaben des jeweiligen DGNB-Systems und vergibt danach die Bepunktung. Das Zertifikat wird nur nach Einverständnis des Zertifikatswerbers ausgestellt. Sodann wird das Projekt seitens ÖGNI auf der Website veröffentlicht und in der Öffentlichkeitsarbeit berücksichtigt.⁴³

⁴³ Vgl zum Zertifizierungsprozess Punkt IV und VII. ÖGNI-Mustervertrag; Punkt 5 DGNB-Mustervertrag

Grafisch lässt sich der Zertifizierungsprozess wie folgt darstellen:

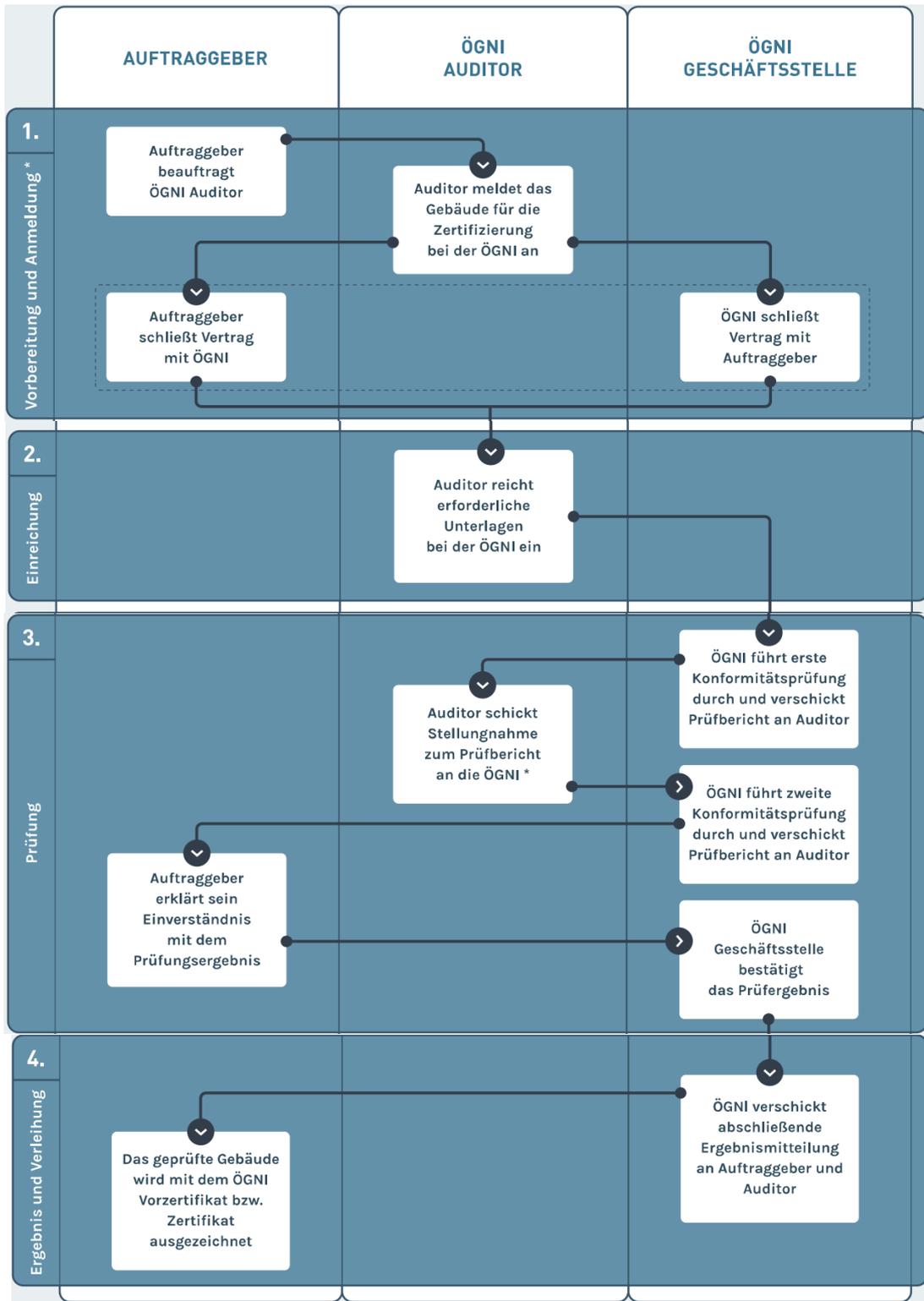


Abbildung 7: Zertifizierungsprozess der ÖGNI ⁴⁴

Die Vertragsverhältnisse zwischen den verschiedenen Akteuren bei einem Zertifizierungsprozess lassen sich wie folgt darstellen:

⁴⁴ Grafik übernommen aus: ÖGNI, Systembroschüre (2023) 13.

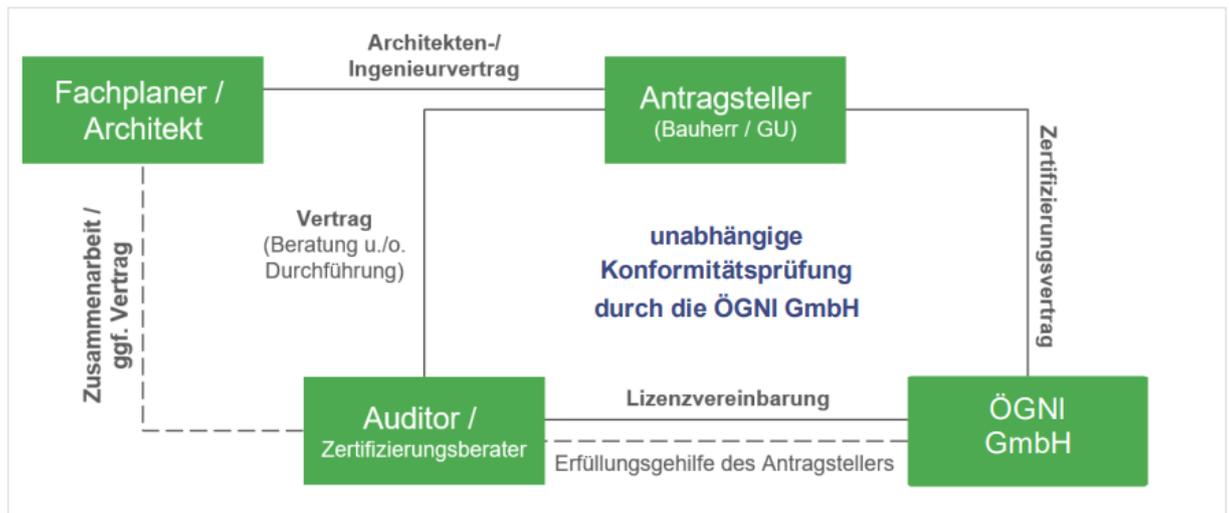


Abbildung 8: Vertragsbeziehungen⁴⁵

Hier ist wichtig hervorzuheben, dass die ÖGNI-Auditoren durch die ÖGNI ausgebildet werden, regelmäßig Fortbildungen besuchen müssen, um ihre Lizenz aufrecht zu erhalten, aber in keinem Vertragsverhältnis zur ÖGNI stehen. Dies ist sehr wichtig, um die Unparteilichkeit für die Konformitätsprüfung gewährleisten zu können. Die Auditoren sind als Berater auf der Seite der Bauherren tätig, die ÖGNI-Konformitätsstelle prüft nach Einreichung, als Dritte Instanz die Auditoren Bewertung.

5.6 Kriterien

Wie bereits angeführt, können verschiedene Zertifikatstypen für verschiedene Gebäudenutzungen verwendet werden. Folgend wird auf den Kriterienkatalog „Gebäude Neubau“ in der Version 2023 näher eingegangen. Es handelt sich hierbei um eine Pilotversion.

Es gibt sechs Themenfelder (Ökologische Qualität, Ökonomische Qualität, Soziokulturelle und Funktionale Qualität, Technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität), die insgesamt in 29 Kriterien unterteilt werden, die wiederum in verschiedene Indikatoren aufgeteilt sind. Für jeden Indikator gibt es eine bestimmte Punktezahl zu erreichen und für jedes Kriterium gibt es eine Maximalpunkteanzahl. Die Themenfelder sind prozentuell gewichtet und ergibt sich bei Zusammenzählung sodann der erreichte Erfüllungsgrad. In einigen Kriterien gibt es die Möglichkeit, über „Boni“ zusätzliche Punkte zu sammeln, wodurch es zu einer „Übererfüllung“ kommen kann. Diese überschüssigen Punkte können jedoch nicht auf andere Themenfelder übertragen werden. Im Folgenden wird lediglich auf die jeweiligen Kriterien samt Indikatoren (ohne Boni) eingegangen.

⁴⁵ Grafik übernommen aus ÖGNI Leistungsbild ÖGNI Auditor 11.

Die folgende Grafik zeigt einen Überblick der zu bewertenden Kriterien:

THEMENFELD	KRITERIENGRUPPE	KRITERIENBEZEICHNUNG	
 ÖKOLOGISCHE QUALITÄT (ENV)	WIRKUNGEN AUF GLOBALE UND LOKALE UMWELT (ENV1)	ENV1.1 Klimaschutz und Energie	
		ENV1.2 Risiken für die lokale Umwelt	
		ENV1.3 Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung	
	RESSOURCEN-INANSPRUCHNAHME UND ABFALLAUFKOMMEN (ENV2)	ENV2.2 Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	
		ENV2.3 Flächeninanspruchnahme	
		ENV2.4 Biodiversität am Standort	
 ÖKONOMISCHE QUALITÄT (ECO)	LEBENSZYKLUSKOSTEN (ECO1)	ECO1.1 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	
	WERTENTWICKLUNG (ECO2)	ECO2.4 Wertstabilität und Anpassungsfähigkeit	
		ECO2.6 Klimaresilienz	
		ECO2.7 Dokumentation	
	 SOZIO-KULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT (SOC)	GESUNDHEIT, BEHAGLICHKEIT UND NUTZERZUFRIEDENHEIT (SOC1)	SOC1.1 Thermischer Komfort
			SOC1.2 Innenraumluftqualität
			SOC1.3 Schallschutz und akustischer Komfort
SOC1.4 Visueller Komfort			
FUNKTIONALITÄT (SOC2)		SOC1.6 Aufenthaltsqualitäten innen und außen	
		SOC2.1 Barrierefreiheit	
 TECHNISCHE QUALITÄT (TEC)	QUALITÄT DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG (TEC1)	TEC1.3 Qualität der Gebäudehülle	
		TEC1.4 Einsatz und Integration von Gebäudetechnik	
		TEC1.6 Zirkuläres Bauen	
		TEC3.1 Mobilitätsinfrastruktur	
 PROZESS-QUALITÄT (PRO)	QUALITÄT DER PLANUNG (PRO1)	PRO1.1 Qualität der Projektvorbereitung	
		PRO1.4 Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe	
		PRO1.6 Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption	
	QUALITÄT DER BAUAUSFÜHRUNG (PRO2)	PRO2.1 Baustelle/Bauprozess	
		PRO2.3 Geordnete Inbetriebnahme	
		PRO2.5 Vorbereitung einer nachhaltigen Nutzung	
 STANDORT-QUALITÄT (SITE)	STANDORTQUALITÄT (SITE1)	SITE1.1 Mikrostandort	
		SITE1.3 Verkehrsanbindung	
		SITE1.4 Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen	

Abbildung 9: Bewertungskriterien ÖGNI Gebäude Neubau ⁴⁶

⁴⁶ Grafik übernommen aus: ÖGNI, DGNB System Kriterienkatalog Gebäude Neubau Version 2023, 14 f.

Wie oben bereits erwähnt, gibt es bestimmte Mindestanforderungen, bei deren Nichterfüllung ein Zertifikat ausgeschlossen ist. Folgende Mindestanforderungen gelten für alle Gebäude:

- ENV1.1: Offenlegung der Lebenszyklusbilanzen. Für Gebäude, die zum Zeitpunkt der Fertigstellung noch nicht für netto-treibhausgasneutralen Betrieb ausgelegt sind, muss ein „Klimaschutzfahrplan Klimaneutraler Betrieb – Zieljahr gemäß nationale Ziele“ vorliegen.
- ENV1.3: Nachweis, dass mindestens 50% des dauerhaft eingebauten Holzes oder der Holzwerkstoffe aus zertifiziert nachhaltig bewirtschafteten Quellen stammen.
- ECO2.6: Für alle Gebäude liegt eine „Grundresilienz“ gegenüber Klimarisiken vor.
- SOC1.2: Die Messung der Innenraumluftqualität erfüllt die Mindestanforderungen an die Bewertung der Raumluftkonzentration flüchtiger organischer Verbindungen.
- SOC2.1: Barrierefreiheit: Einhaltung Qualitätsstufe QS1. Diese ist für alle Nutzungen (Haupt-/Neben-/und untergeordnete Nutzungen) einzuhalten. Ausnahmeregelungen sind der Tabelle 2 im Kriterium zu entnehmen.
- TEC1.6: Nachweis, dass zirkuläre Aspekte bei Planung und Umsetzung beachtet werden. Aus diesem Grund ist als Mindestanforderung zur Zertifizierbarkeit eine Rückbauanleitung vorzulegen oder die Mindestpunktzahl von 20 Punkten im gesamten Kriterium nachzuweisen.
- PRO2.3: Entwicklung eines energetischen Monitoring-Konzepts.
- SITE1.1: Es liegt eine Klimarisikoanalyse vor.

Diese Mindestanforderungen verdeutlichen schon, dass ein großer Fokus auf die Themen Klimaresilienz, Kreislaufwirtschaft und Dekarbonisierung gelegt wird.

Nachfolgend wird ein kurzer Überblick über die einzelnen Kriterien gegeben:

5.6.1 Themenfeld „Ökologische Qualität“

Die Kriterien des Themenfelds „Ökologische Qualität“ ermöglichen die Beurteilung, welche Wirkung ein Gebäude auf seine globale und lokale Umwelt, die Ressourceninanspruchnahme und das Abfallaufkommen hat.

Das erste Kriterium, „Klimaschutz und Energie“ (ENV1.1), zielt auf die lebenszyklusorientierte Planung von Gebäuden ab, um die Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen, des Energieverbrauchs und der materiellen Ressourcen herbeizuführen. Bewertet werden hierbei die „Optimierung der CO₂-Bilanz in der Planung“, „Vergleichswerte Lebenszyklus-CO₂-Bilanz“ und „Vergleichswerte weitere Ökobilanz-Indikatoren“.

Das Kriterium „Risiken für die lokale Umwelt“ (ENV1.2) hat die Reduktion, Vermeidung oder Substitution aller gefährdenden oder schädigenden Werkstoffe, (Bau-)Produkte sowie Erzeugnisse und Gemische, welche geeignet sind, Menschen, Flora und Fauna zu beeinträchtigen oder zu schädigen, zum Ziel. Punkte gibt es für die „Nutzung umweltverträglicher Materialien“.

Bezüglich der „Verantwortungsvollen Ressourcengewinnung“ (ENV1.3) werden der „verantwortungsvolle Ressourceneinsatz in Planung und Ausführung“ und ein „verantwortungsvolles Ressourcenmanagement“ bewertet. Ziel hierbei ist die Verbesserung der Menschenrechte und des Umweltschutzes in den globalen Lieferketten.

In dem Kriterium „Trinkwasserbedarf“ (ENV2.2) werden das „Wassernutzungskonzept“, der „Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen“, „Außenanlagen und die Integration in die Quartiers-Struktur“ beurteilt, wobei der Erhalt und die Stärkung natürlicher Wasserkreisläufe im Mittelpunkt stehen.

Bezüglich der „Flächeninanspruchnahme“ (ENV2.3) besteht das Ziel in der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen zur baulichen Nutzung und die Begrenzung der Bodenversiegelung nicht bebauter Flächen. Bewertet werden hierfür die Bereiche „Flächeninanspruchnahme“, „Versiegelungsgrad und Ausgleichsmaßnahmen“ sowie die „Bodenqualitätssteigerung“.

Das Kriterium „Biodiversität am Standort“ (ENV2.4) hat die Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt im lokalen Kontext als Ziel definiert. In diesem Kriterium werden für folgende Indikatoren Punkte vergeben: „Biodiversitätsstrategie“, „Lebensraum“, „Vegetation“, „Umgebungsbezug“ sowie „Reduktion negativer Einflüsse“ und „Vorbereitende Pflege und Monitoring“.

5.6.2 Themenfeld „Ökonomische Qualität“

Die Kriterien des Themenfelds „Ökonomische Qualität“ ermöglichen die Beurteilung der langfristigen Wirtschaftlichkeit (Lebenszykluskosten) sowie der Wertentwicklung.

Das erste Kriterium bilden „Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus“ (ECO1.1), dessen Ziel der sinnvolle und bewusste Umgang mit wirtschaftlichen Ressourcen über den Lebenszyklus hinweg ist. Beurteilt werden folgende Indikatoren: „Lebenszykluskostenrechnung in der Planung“, „Vorbildliche Energie- und Klimabilanz im Betrieb“, „Gebäudebezogene Kosten über den Lebenszyklus“. In der Phase der Konzeption und Planung gibt es hier ein großes Potenzial zur Optimierung.

Bezüglich der „Wertstabilität und Anpassungsfähigkeit“ (ECO2.4) ist das Ziel, Gebäude mit hoher Nutzungsakzeptanz und langfristigem Marktpotenzial zu schaffen und somit für langfristige Wertstabilität zu sorgen. Hierbei werden die Indikatoren „Analyse des Standorts und Gebäudekonzept“, „Anpassungsfähigkeit und Drittverwendungsfähigkeit“, „Nutzungsgrad/Vermietungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung“ sowie „Flächeneffizienz“ und „Risikobetrachtung“.

Im Kriterium „Klimaresilienz“ (ECO2.6) geht es darum, Gebäude gegenüber den vielfältigen Umwelteinflüssen, denen es ausgesetzt ist, widerstands- bzw. anpassungsfähig zu machen und somit eine möglichst lange Nutzung der Immobilie zu ermöglichen. Bewertet werden daher das „Gebäudekonzept zum Umgang mit den ermittelten Risiken und Darstellung der Vulnerabilität“, die „Anpassung an den Klimawandel“ und „Maßnahmen gegen weitere (Umwelt-)Risiken am Standort“. Dadurch, dass die Gebäude resilient sind, sollen Folgekosten reduziert und eine lange Nutzung gewährleistet werden.

Das Kriterium „Dokumentation“ (ECO2.7) hat sich die möglichst adäquate Dokumentation der digitalen Bauplanung zur tatsächlichen Bauplanung zum Ziel gesetzt. Es soll durch qualitativere Planung und Dokumentation der gebauten Substanz und eine praxisgerechte Kreislaufwirtschaft erreicht werden. Die dokumentierten Daten dienen als Basis für eine ressourcensparende Bauplanung sowie eine effiziente Gebäudenutzungs- und Rückbauphase, wobei die Nutzung digitaler Anwendung (wie etwa BIM) positiv beurteilt werden.

5.6.3 Themenfeld „Soziokulturelle und funktionale Qualität“

Die Kriterien des Themenfelds „Soziokulturelle und funktionale Qualität“ ermöglichen die Beurteilung des Gebäudes hinsichtlich Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit sowie Funktionalität.

Das Ziel des ersten Kriteriums – „Thermischer Komfort“ (SOC1.1) – soll gewährleisten, dass sowohl im Winter als auch im Sommer thermischer Komfort gesichert wird und dieser der vorgesehenen Nutzung entspricht und für angemessene Behaglichkeit sorgt. Dadurch wird die Zufriedenheit mit den Räumlichkeiten gewährleistet und zu einer besseren Leistungsfähigkeit der Nutzer des Gebäudes beigetragen.

Bei der „Innenraumluftqualität“ (SOC1.2) ist das Ziel, in Innenräumen eine das Wohlbefinden und die Gesundheit nicht beeinträchtigende Luftqualität zu bieten.

Die Gewährleistung eines an die Raumnutzung angepassten Schallschutzes, wodurch unzumutbare Belästigungen vermieden und ein angemessener Nutzungskomfort sichergestellt werden sollen, sind das Ziel des Kriteriums „Schallschutz und akustischer Komfort“ (SOC1.3).

Bezüglich des Kriteriums „Visueller Komfort“ (SOC1.4) besteht das Ziel darin, in allen durchgehend genutzten Innenräumen eine genügende und ungestörte Versorgung mit Tages- und Kunstlicht sicherzustellen, da dies für das allgemeine Wohlbefinden und für die Leistungssteigerung grundlegend ist. Außerdem ist es möglich, das Energiesparpotenzial bei künstlicher Beleuchtung auszuschöpfen, wenn man das Tageslicht effizient nutzt. Der visuelle Komfort wird anhand bestimmter Indikatoren bewertet.

Im Kriterium „Aufenthaltsqualitäten innen und außen“ (SOC1.6) wird anhand verschiedener Indikatoren wie „Familien-, Kinder- und Seniorenfreundlichkeit“, wie gut die Aufenthaltsqualitäten sind. Das Ziel ist, den Nutzenden einen Innen- und Außenraum mit vielfältigen Möglichkeiten zum Aufenthalt und guter Ausstattungsqualität zu bieten.

Das Ziel des Kriteriums „Barrierefreiheit“ (SOC2.1) ist es, unabhängig von der persönlichen Situation, jedem Menschen die bebaute Umwelt ohne Einschränkungen zugänglich zu machen und die Nutzung zu ermöglichen. Langfristige Lösungen sollen dabei die Kosten, die für eine später notwendige Adaption und einen aufwändigen Umbau entstehen können, vermeiden.

5.6.4 Themenfeld „Technische Qualität“

Die Kriterien des Themenfelds „Technische Qualität“ ermöglichen die Beurteilung der Qualität der technischen Ausführung im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte bewertet.

Die „Qualität der Gebäudehülle“ (TEC1.3) als erstes Kriterium zielt darauf ab, das Potenzial der Gebäudehülle auszuschöpfen. Hoher Nutzkomfort soll trotz geringer Energiekosten möglich sein. Bewertet werden fünf Indikatoren: „Potenzialanalyse der Gebäudehülle“, „Transmission über die Gebäudehülle“, „Luftdichtheit der Gebäudehülle“, „Sommerlicher Wärmeschutz“ und „Qualitätssicherung“.

Bezüglich des Kriteriums „Einsatz und Integration von Gebäudetechnik“ (TEC1.4) stellt das Ziel eine Gebäudekonzeption mit der bestmöglichen Nutzung passiver Systeme und der Einbindung regenerativer Energien in die erforderlichen technischen Systeme dar. Weiters sollen Gebäude mit wenig Aufwand an immer wechselnde Nutzungsbedingungen bzw. technische Neuerungen angepasst werden können. Honoriert werden bestimmte Indikatoren, wie „Passivsysteme“ oder „Zugänglichkeit der TGA“.

Im Kriterium „Zirkuläres Bauen“ (TEC1.6) besteht das Hauptziel im sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und deren effizienten Nutzung, weshalb auch mit dem Vorsatz agiert wird, so wenig Primärressourcen wie möglich zu verwenden. Dazu werden Punkte vergeben für die „Standort- und Bestandsanalyse und vorangehender (Teil-)Rückbau“, „Zirkuläres Bauen – Konzeptionsphase“ sowie „Zirkuläres Bauen – Ausführung und Dokumentation“.

Die „Mobilitätsinfrastruktur“ (TEC3.1) hat sich einen sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen bei der Dimensionierung von Infrastruktur und Angebot zum Ziel gesetzt. Weiters wird angestrebt, verkehrsbedingte Emissionen in Luft, Wasser und Boden so gut wie möglich zu senken. Zugleich soll die komfortable Nutzung ebenso wie die Stärkung leistungsfähiger und bezahlbarer Mobilitätsangebote möglich sein. Punkte gibt es für das „Mobilitätskonzept“, „Infrastrukturen“, „Infrastrukturen für alternative Antriebstechnologien“, „Leihsysteme“ und „Nutzungskomfort“.

5.6.5 Themenfeld „Prozessqualität“

Die Kriterien des Themenfelds „Prozessqualität“ ermöglichen die Beurteilung der Qualität der Planung sowie der Bauausführung.

Bezüglich des Kriteriums „Qualität der Projektvorbereitung“ (PRO1.1) sollen durch die Optimierung und Transparenz des Planungsprozesses relevante Rahmenbedingungen definiert werden („Phase 0“). Die zu bewertenden Indikatoren sind die „Bedarfsplanung“ und das „Pflichtenheft“, in welchen die aus den Anforderungen des Bauherrn resultierenden Ziele festgelegt werden, und eine Umsetzung erleichtert wird.

Im Kriterium „Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe“ (PRO1.4) geht es darum, eine frühzeitige Integration von Aspekten der Nachhaltigkeit in der Ausschreibungsphase zu erreichen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Entscheidungsfindung auf einer holistischen Betrachtungsweise basiert.

Das Ziel des Kriteriums „Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption“ (PRO1.6) ist, nachhaltige Gebäude zu bauen, die gerne und lange genutzt werden. Möglich ist es, einen Planungswettbewerb abzuhalten, welcher für Transparenz, Qualität durch Konkurrenz und eine Auswahl an vielfältigen Lösungen sorgt. Bewertet werden die Indikatoren „Gestalterische Variantenuntersuchung oder Planungswettbewerb“, wobei hier Alternativen anwendbar sind.

Im Kriterium „Baustelle / Bauprozess“ (PRO2.1) wird die Minimierung der negativen Auswirkungen auf die lokale Umwelt während der Bauphase angestrebt. Hierbei ist es wichtig, die Ausführenden am Bau für Thematiken der Umwelt zu sensibilisieren bzw Schulungen anzubieten. Punkte gibt es etwa für die Indikatoren „Lärmarme Baustelle“, „Staubarme Baustelle“, und „Abfallarme Baustelle“.

Die „geordnete Inbetriebnahme“ (PRO2.3) stellt ein weiteres Kriterium des Themenfelds dar und zielt auf die kurzfristige Überführung des fertigen Gebäudes in einen geordneten Betrieb und die tatsächliche Implementierung der geplanten Eigenschaften ab. Bewertet wird unter anderem das technische Monitoring in der Planungs-, Bau- und der ersten Nutzungsphase sowie die „Gebäudeperformance“.

Durch das Kriterium „Vorbereitung einer nachhaltigen Nutzung“ (PRO2.5) will man bereits in der Phase der Planung die Anforderungen des Facility Managements für den späteren Gebäudebetrieb entsprechend berücksichtigen, um einen späteren optimalen Betrieb zu gewährleisten und die Lebenszykluskosten positiv zu beeinflussen. Deshalb werden auch „FM-Checks“, „Wartungs-, Inspektions-, Betriebs- und Pflegeanleitungen“, „Betreiberhandbuch“, „Kommunikation mit Nutzenden“, „Informationssystem zur Nachhaltigkeit“ und die „Betriebskostenprognose“ positiv bewertet.

5.6.6 Themenfeld „Standortqualität“

Die Kriterien des Themenfelds „Standortqualität“ ermöglichen die Beurteilung der Wirkung des Projekts auf sein Umfeld und vice versa.

Das Kriterium „Mikrostandort“ (SITE1.1) hat zum Ziel, die Resilienz der Gebäude gegen die Gefahren, welche sich aus den geografischen Gegebenheiten ergeben, zu fördern und Gebäude sowie Nutzer vor negativen Umwelteinflüssen zu schützen. Daher werden hierbei die „Durchführung einer Klimarisikoanalyse“, die „Bewertung der Klimarisiken für den Standort“ sowie die „Bewertung weiterer äußerer Einflüsse“ als Indikatoren beurteilt.

Eine Mobilität der Gebäudenutzenden, welche zukunftsfähig und facettenreich ist, soll durch das Kriterium „Verkehrsanbindung“ (SITE1.3) begünstigt werden. Ein weiteres Ziel ist die Erwirkung einer nachhaltigen Verkehrsinfrastruktur. Punkte werden daher etwa für öffentliche Verkehrsmittel im Umkreis vergeben oder aber auch für barrierefrei erreichbare Haltestellen.

Bezüglich des Kriteriums „Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen“ (SITE1.4) besteht das Ziel darin, eine optimale Versorgung mit der Infrastruktur zu sichern. Beurteilt werden die „Soziale Infrastruktur“ (z.B. die Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen), „Erwerbswirtschaftliche Infrastruktur“ sowie die „Gebäudezugehörige Infrastruktur / Nutzungsvielfalt“.

6. EU-Taxonomie-Verordnung

Die EU-Taxonomie-Verordnung ist Teil der europäischen Green Finance-Strategie und bezeichnet eine Verordnung der EU, deren Zielsetzung darin besteht, nachhaltige Investitionen auszubauen und zu erleichtern, für mehr Transparenz und Einheitlichkeit bei der Bewertung sowie Klassifizierung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten zu sorgen, bestimmte Offenlegungspflichten festzulegen und schließlich das Greenwashing zu verhindern.⁴⁷

Kurz gesagt: Die EU-Taxonomie-Verordnung ist insbesondere ein Klassifizierungstool, mit welchen Rahmenbedingungen und Anforderungen festgelegt werden, wann eine Wirtschaftstätigkeit nachhaltig ist.

Die EU-Taxonomie-Verordnung ist in allen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union unmittelbar anwendbar. Gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie-Verordnung ist eine Wirtschaftstätigkeit nachhaltig, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung mindestens eines der sechs definierten Umweltziele leistet, nicht zu bestimmten erheblichen Beeinträchtigungen eines oder mehrerer Umweltziele führt (iSd Grundsatzes DNSH – Do No Significant Harm) und den (sozialen) Mindestschutz nach Artikel 18 der Verordnung einhält. Eine Wirtschaftstätigkeit ist somit taxonomiekonform, wenn sie

- einen wesentlichen Beitrag zu einem der festgelegten Umweltziele leistet, und
- nicht die anderen Umweltziele erheblich beeinträchtigt, und
- den (sozialen) Mindestschutz einhält.

Die Umweltziele werden in den Artikeln 10 ff der EU-Taxonomie-Verordnung definiert. Die Umweltziele lauten:

- Klimaschutz;
- Anpassung an den Klimawandel;
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen;
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft;
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung;
- Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme.

Der Mindestschutz nach Artikel 18 umfasst soziale Aspekte, nämlich die Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte sowie die Menschenrechtscharta.

Neben den Anforderungen der EU-Taxonomie selbst sind auch jene Anforderungen einzuhalten, die in den Delegierten Verordnungen festgehalten sind, die auf Basis der EU-Taxonomie-Verordnung erlassen wurden. Diese Delegierten Verordnungen legen technische Bewertungskriterien für verschiedenste Sparten und Branchen fest, wie etwa Forstwirtschaft, Energie, Verkehr oder auch das Baugewerbe.

In der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021⁴⁸ wird anhand festgelegter technischer Bewertungskriterien bestimmt, unter welchen Bedingungen eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz bzw zur Anpassung an den Klimawandel leistet und diese Tätigkeit die Beeinträchtigung der anderen Umweltziele (= Do No Significant Harm) vermeidet.

Mit der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2486 der Kommission vom 27. Juni 2023⁴⁹ werden weitere technischen Bewertungskriterien festgelegt, nach denen eine Wirtschaftstätigkeit dahingehend bewertet werden kann, ob sie einen wesentlichen Beitrag zu nachhaltigen Nut-

⁴⁷ Erwägungsgrund 6 und 11 Taxonomie-VO.

⁴⁸ Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates.

⁴⁹ Delegierte Verordnung (EU) 2023/2486 der Kommission vom 27. Juni 2023 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Festlegung der technischen Bewertungskriterien.

zung und zum Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, zum Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft zur Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung oder zum Schutz und zur Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme leistet und diese Tätigkeit die Beeinträchtigung der anderen Umweltziele (= Do No Significant Harm) vermeidet. Mit einer weiteren Delegierten Verordnung wurden zudem Änderungen bereits bestehender Kriterien sowie neue Wirtschaftsaktivitäten aufgenommen.

Gegenständlich sind Wirtschaftstätigkeiten im Baugewerbe relevant. Die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 definiert technische Bewertungskriterien, wann ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (Anhang I) und zur Anpassung an den Klimawandel (Anhang II) erfüllt ist. Jeweils in Kapitel 7 befinden sich die Bewertungskriterien für die Bau- und Immobilienwirtschaft – unterteilt in „Neubau“, „Renovierung bestehender Gebäude“, „Bestimmte Einzelmaßnahmen an Gebäuden“ (z.B. Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten) und „Erwerb von und Eigentum an Immobilien“.

Die Delegierte Verordnung (EU) 2023/2486 definiert im Anhang II in Kapitel 3 Kriterien zum wesentlichen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft in der Bau- und Immobilienwirtschaft, wobei hier neben dem „Neubau“ und „Renovierung bestehender Gebäude“ auf den (reinen) „Abbruch von Gebäuden und anderen Bauwerken“ sowie die „Wartung von Straßen und Autobahnen“ sowie die „Verwendung von Beton im Tiefbau“ Bezug genommen wird.

Es darf jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass ein Gebäude jedenfalls „taxonomiekonform“ sein, also den Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung entsprechen muss. Die Vorgaben der EU-Taxonomie-Verordnung richten sich unter anderem an Finanzunternehmen, Versicherungsunternehmen, etc. Vielmehr liegt es daher am Bauherrn selbst, es steht ihm also frei, ob er seine Immobilie taxonomiekonform errichtet bzw. saniert. Es wird jedoch vielfach im Interesse des Bauherrn liegen, seine Immobilie taxonomiekonform zu errichten, vor allem wenn ein potenzieller Käufer von der EU-Taxonomie-Verordnung betroffen ist. Ein taxonomiekonformes Gebäude bietet die unterschiedlichsten Vorteile.⁵⁰ Ein taxonomiekonformes Gebäude steht für nachhaltiges und vor allem grünes Investment. In diesem Sinne steigert es den Wert der Immobilie, weil diese als „nachhaltig“ gilt. Zudem erleichtert eine Taxonomiekonformität die Finanzierung, da vor allem Banken, aber auch Fonds explizit „nachhaltige“ Investments aufgrund der geltenden Nachhaltigkeitsberichterstattung suchen und fördern. Ebenso sind immer mehr private Personen ausschließlich an nachhaltigen Projekten interessiert.⁵¹

Zusätzlich ist davon auszugehen, dass die EU-Taxonomie-Verordnung immer mehr die europäischen und nationalen Nachhaltigkeitsbestrebungen dominiert und damit immer bedeutender werden wird. Ein erstes Beispiel ist die Corporate Sustainability Reporting Directive⁵², die stufenweise weitere Unternehmen zu einer Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet.

In den folgenden Punkten wird konkret auf die Kriterien für die einschlägigen Umweltziele für die Wirtschaftstätigkeiten „Neubau“, „Renovierung bestehender Gebäude“ sowie „Erwerb von Eigentum an Gebäuden“ eingegangen.

6.1 Taxonomie-Konformität und klimaaktiv

Im Folgenden wird erörtert, inwiefern die klimaaktiv-Kriterien mit jenen Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung übereinstimmen.

klimaaktiv bietet seit Anfang 2024 einen Taxonomie-Check an – dieser kann neben dem normalen Deklarationsprozess für die klimaaktiv-Auszeichnung vom Antragssteller durchgeführt werden. Nachdem es sich um keine Konformitätsprüfung handelt, wird weder bestätigt bzw. zertifiziert, ob das Projekt taxonomiekonform ist.

⁵⁰ Siehe bereits in Punkt 1. zu den vergleichbaren Vorteilen von Gebäudezertifikaten.

⁵¹ *Artner/Richter-Schöller* in *Artner/Kohlmaier*, Praxishandbuch Immobilienrecht 12.2. Gesetzlicher Rahmen: Die Welt der Taxonomie Pkt 12.2.3.1. (Stand 1.3.2023, rdb.at).

⁵² Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 und der Richtlinien 2004/109/EG, 2006/43/EG und 2013/34/EU hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen.

Das Bundesministerium für Klimaschutz hat im Jahr 2023 die Unterlage „EU-Taxonomiekonformität im Gebäudesektor“⁵³ herausgegeben, welche darlegen soll, dass mittels klimaaktiv-Deklaration die Einhaltung der EU-Taxonomie möglich ist.

Klimaaktiv empfiehlt zum Nachweis der Taxonomiekonformität, als wesentlichen Beitrag das Umweltziel „Klimaschutz“ auszuwählen. Das beschriebene Dokument bezieht sich daher auf diesen möglichen Nachweisweg. Ein potenzieller Nachweis anhand der Darstellung des wesentlichen Beitrags „Anpassung an den Klimawandel“ und/oder „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ ist aktuell seitens klimaaktiv nicht vorgesehen.

An dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben soll, dass die klimaaktiv-Auszeichnung wohl eher als Checkliste zu verstehen ist und nicht als Nachweis der Anforderungen der EU-Taxonomie.

6.2 Taxonomie-Konformität der ÖGNI

Im Folgenden wird erörtert, inwiefern die Kriterien der ÖGNI mit jenen den Anforderungen der EU-Taxonomie übereinstimmen.

Erwähnenswert ist zunächst, dass ÖGNI anbietet, Immobilien auf die Erfüllung der Taxonomiekonformität zu prüfen und zu bewerten. Wird die Bewertung nach der EU-Taxonomie gleichzeitig mit der Zertifizierung nach ÖGNI zur Konformitätsprüfung angemeldet, so fallen seitens der Zertifizierungsstelle keine zusätzlichen Extrakosten für die Zertifizierung nach EU-Taxonomie an. ÖGNI bietet zusätzlich für Auditoren (und Consultants) eine Ausbildung zum „EU-Taxonomy Advisor approved by ÖGNI“ an. Diese können sodann Unternehmen beraten und die jeweilige Immobilie auf ihre Taxonomiekonformität vorprüfen.⁵⁴

Das DGNB-System bietet einen Systemabgleich mit der EU-Taxonomie an, der sich auf bestimmte Zertifizierungsbereiche wie Neubau, Sanierung und Gebäude im Betrieb erstreckt. Dieser Abgleich bezieht sich darauf, inwieweit die in den Kriterien Indikatoren behandelten Themen auch im Kontext der sechs Umweltziele der Taxonomie von Relevanz sein könnten. Es kann festgestellt werden, dass bei einer parallelen Zertifizierung, die im Rahmen des DGNB-Prozesses erstellten Berechnungen unter Umständen auch für den Nachweis der Erfüllung der Taxonomie Anforderungen verwendet werden können. Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Berechnungen ausreichen, um die Taxonomie Anforderungen vollständig zu erfüllen. Vielmehr lässt sich sagen, dass bereits durchgeführte Berechnungen und genutzte Tools allenfalls ergänzend zur Nachweisführung herangezogen werden können. Ein nach DGNB zertifiziertes Gebäude ist jedoch nicht automatisch taxonomiekonform, da die DGNB-Zertifizierung und die EU-Taxonomie-Verordnung zwei unterschiedliche Instrumente darstellen, die in einer gewissen Symbiose zueinanderstehen. Es wird jedoch angestrebt, den Abgleich zukünftig enger zu gestalten, sodass die Anforderungen der Taxonomie zunehmend in den DGNB-Kriterien abgebildet werden. Als Fazit wird festgehalten, zertifizierte Gebäude haben einen großen Vorteil, alleine schon durch die umfangreiche Datenverfügbarkeit durch das Gebäudeaudit.

⁵³ BMK, EU-Taxonomiekonformität im Gebäudesektor Erläuterungen zum Nachweisweg mit klimaaktiv Gemäß Annex 1 – Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (Version 1.1) (2024).

⁵⁴ Vgl. ÖGNI, Systembroschüre (2023) 39; ÖGNI, Leistungsbild EU-Taxonomy Advisor (2021).

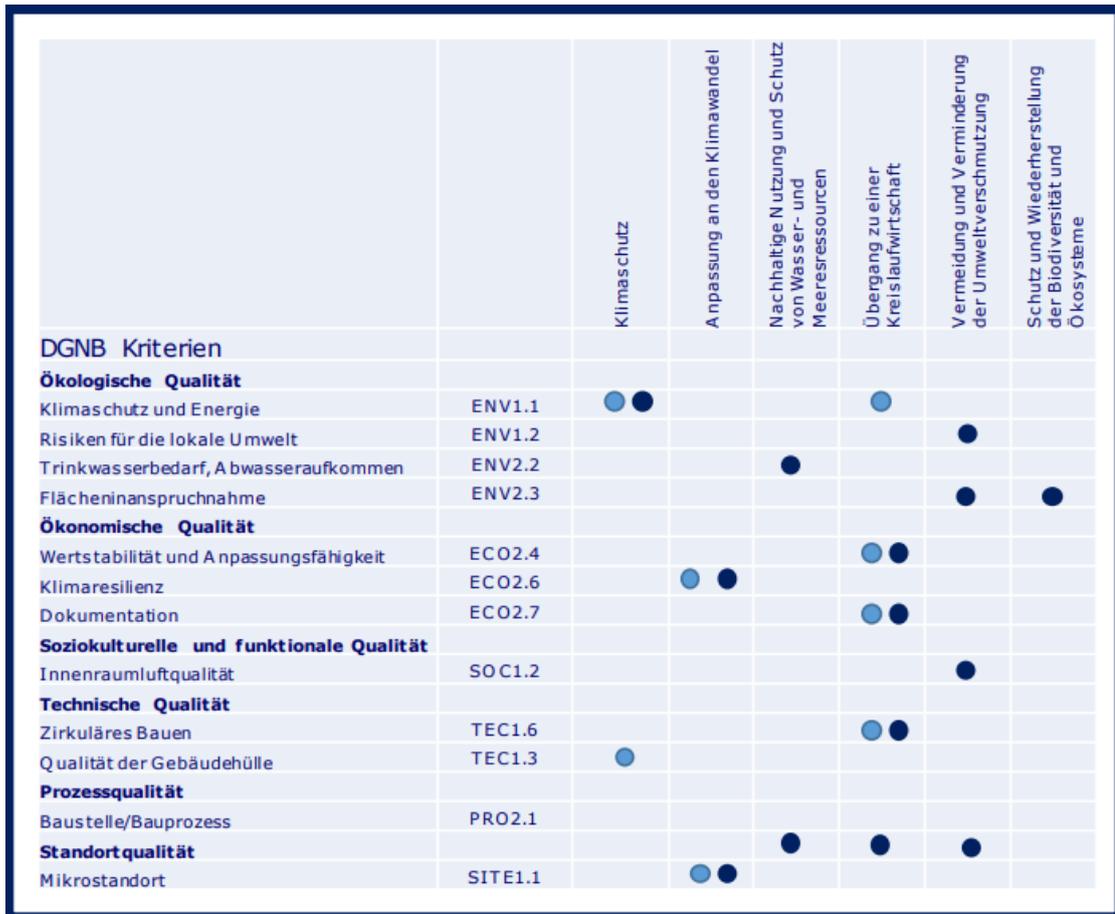


Abbildung 12: Kompatibilität Kriterien DGNB mit EU-Taxonomie (hellblau = wesentlicher Beitrag / dunkelblau = DNHS)⁵⁵

7. Förderungen und gesetzliche Vorgaben

Nachhaltigkeit kommt gerade auch im Förderungswesen und bei Zuschüssen eine immer wichtigere Bedeutung zu und wird in Österreich mittlerweile an zahlreichen Kennzahlen festgemacht. Überraschenderweise spielt hier die EU-Taxonomie (noch) eine untergeordnete Rolle.

Zahlreiche (nachhaltige) Förderungen, Richtlinien, etc. sind auf die Qualitätskriterien von klimaaktiv abgestimmt. Teilweise sind Förderungen nur mit Vorlage der klimaaktiv-Urkunde erreichbar – Zertifizierungen von ÖGNI/DGNB, BREEAM, LEED oder anderen Zertifizierungssystemen sind, unabhängig der jeweiligen Qualitätsstufe, oftmals nicht ausreichend, um konkrete Förderungen oder Vorgaben in Richtlinien zu erfüllen – und zwar selbst dann nicht, wenn die konkreten Anforderungen erfüllt bzw. übererfüllt wären.

Derzeit stellen unter anderem folgende Förderungen und Vorgaben auf klimaaktiv-Anforderungen ab oder verlangen als Nachweis die Vorlage der klimaaktiv-Urkunde:

7.1 Konjunkturpaket Wohnraum und Bauoffensive

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Baukosten und dem damit verbundenen prognostizierten Konjunkturrückgang in der Baubranche, hat die Bundesregierung ein Konjunkturpaket geschnürt, das insbesondere Investitionen fördern soll. Der österreichische Gesetzgeber hat Teile dieses Pakets bereits verabschiedet.

Unter anderem wurde eine Erhöhung der Absetzung für Abnutzung (AfA) für Wohngebäude beschlossen. Bereits seit dem Jahr 2020 besteht gemäß § 8 Abs 1a EStG die Möglichkeit, im

⁵⁵ Grafik überarbeitet übernommen aus: DGNB, DGNB und EU-Taxonomie – Abgleich der Kriterien des DGNB Systems Gebäude Neubau (2023) mit den Kriterien der EU-Taxonomie

Jahr der erstmaligen Berücksichtigung der AfA für Gebäude den dreifachen Wert der AfA anzusetzen. Im zweiten Jahr kann der doppelte Wert angesetzt werden.

Gemäß § 124b Z 451 EStG kann nunmehr bei Wohngebäuden, die zwischen dem 1.1.2024 und dem 31.12.2026 fertiggestellt werden, in den ersten drei Jahren der dreifache AfA-Satz angewandt werden. Dies allerdings nur bei Gebäuden, die zumindest dem „Gebäudestandard Bronze“ nach dem auf der OIB- Richtlinie 6, OIB330.6-026/19, basierenden „klimaaktiv-Kriterienkatalog in der aktuellen Version 2020“ des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie entsprechen.

Die Intention des Gesetzes, eine Erhöhung der AfA an ökologische Standards zu knüpfen, ist zu begrüßen. Obwohl im expliziten Wortlaut des Gesetzes auf klimaaktiv-Bronze abgestellt wird, ist die erhöhte AfA laut Ansicht des BMF auch auf Gebäude anzuwenden, welche – trotz fehlendem Zertifikat – die geforderten Kriterien erfüllen bzw. übererfüllen.⁵⁶ Es ist zu erwarten, dass diese Meinung sich auch im nächsten Verfügungserlass der EStR finden wird. Die Anknüpfung an einen bestimmten Standard erleichtert dem Steuerpflichtigen formal den Nachweis der Erfüllung der geforderten Kriterien. Selbst wenn daher die Kriterien übererfüllt werden, wird es einen zusätzlichen Diskussions- bzw. Nachweisbedarf geben, um der Finanzverwaltung die Sicherheit zu geben, dass die erhöhte AfA zu Recht in Anspruch genommen wird. Bauherrn, die einen Wohnbau mittels einer ÖGNI oder BREEAM-Zertifizierung realisieren, werden hierdurch aus folgendem Grund benachteiligt:

Das Gesetz fordert zwar nicht das Vorliegen einer klimaaktiv-Urkunde, aber durch das Abstellen auf die klimaaktiv-Basiskriterien ist jeder Bauherr, der von der erhöhten AfA Gebrauch machen will, im Wesentlichen „gezwungen“, eine klimaaktiv-Urkunde zu erlangen. Macht ein Bauherr die erhöhte Abschreibung geltend, so ist anzunehmen, dass er hierfür den Nachweis erbringen wird müssen, dass er die geforderten Standards eingehalten hat. Nun können auch mit einer ÖGNI- oder BREEAM-Zertifizierung die klimaaktiv-Standards weitestgehend eingehalten werden: Dies wird ein Finanzbeamter, der die geltend gemachte AfA prüft, allerdings nur schwer einschätzen können, da hier umfassendes (technisches) Wissen erforderlich ist.

Ein Abstellen auf die Kriterien eines bestimmten Deklarationssystems, welches wie oben bereits beschrieben, auch keine Haftung für die Ausstellung der Urkunde übernimmt, ist unseres Erachtens nicht nachvollziehbar.

Der europäische Gesetzgeber hat mit der EU-Taxonomie-Verordnung ein Klassifizierungssystem geschaffen, welches konkrete Anforderungen für Wirtschaftstätigkeiten festlegt, um als nachhaltig zu gelten. Möchte der österreichische Gesetzgeber nunmehr ökologische Maßnahmen fördern, sollte er auch auf die Anforderungen an die EU-Taxonomie abstellen. Ausdrücklich festzuhalten ist, dass die EU-Taxonomie lediglich als Mindestanforderung verstanden werden und Zertifizierungen und Deklarationssysteme bestrebt sein sollten, diese Mindestanforderungen zu übertreffen.

Durch die verschiedenen Umweltziele der EU-Taxonomie hat der österreichische Gesetzgeber auch genug Spielraum, um bestimmte Anliegen zu fördern. Möchte er etwa Maßnahmen setzen, die das Umweltziel Klimaschutz stärken, könnte er regulieren, dass eine bestimmte Maßnahme einen wesentlichen Beitrag zu diesem Umweltziel leisten muss (und die anderen Umweltziele nicht erheblich beeinträchtigen darf). Möchte er das Umweltziel Kreislaufwirtschaft fördern, so könnte er gesetzlich vorgeben, dass die konkrete Maßnahme einen wesentlichen Beitrag zu diesem Umweltziel leisten muss (und die anderen Umweltziele nicht erheblich beeinträchtigen darf). Hierzu muss ein konkreter Nachweis vorliegen, bestenfalls in Form eines Zertifikats. Jedenfalls ist jeweils zu berücksichtigen, dass die Vorgaben für Private nicht zu hoch angesetzt werden, sodass hier eventuell eine Differenzierung sinnvoll sein könnte.

⁵⁶ <https://www.bmf.gv.at/rechtsnews/steuern-rechtsnews/aktuelle-infos-und-erlaesse/Fachinformationen---Ertragsteuern/Fachinformationen---ESt-KSt/gebaeudestandard-bronze.html>

7.2 Sanierungsbonus

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bietet einen Sanierungsbonus von bis zu EUR 42.000, -- an.⁵⁷ Im Rahmen dessen werden Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und Betriebe gefördert.

Es wird die thermische Sanierung im mehrgeschossigen Wohnbau sowie Reihenhausanlagen, die älter als 15 Jahre sind, gefördert. Unter anderem sind umfassende Sanierungen nach dem klimaaktiv-Standard förderungsfähig. Gefördert werden jene Maßnahmen, die den Heizwärmebedarf von privatem Wohnraum reduzieren. Es darf ein bestimmter Heizwärmebedarf nicht überschritten werden.

Unter einer umfassenden Sanierung nach klimaaktiv-Standard versteht die Förderung die Reduktion des spezifischen Heizwärmebedarf Referenzklima auf max. 44 kWh/m² bei einem A/V-Verhältnisse $\leq 0,8$ bzw. auf maximal 28 kWh/m²a bei einem A/V-Verhältnis des Gebäudes $\leq 0,2$. Darüber hinaus muss der Heizwärmebedarf Standortklima um mindestens 20 % reduziert werden.

Wird eine solche Sanierung durchgeführt, werden bis zu EUR 300 pro m² Wohnnutzfläche gefördert.

Bezüglich der Förderungen für Betriebe wird nicht darauf abgestellt, ob ein klimaaktiv-Standard nachgewiesen werden kann.⁵⁸ Es wird jedoch auch auf den Heizwärmebedarf bzw. auf den Gesamt-Energieeffizienzfaktor abgestellt.

Das Abstellen lediglich auf den Heizwärmebedarf zur Beurteilung einer umfassenden Sanierung ist nicht nachvollziehbar. Wie oben unter Punkt 6.1.2 festgehalten, sieht die EU-Taxonomie klare Maßnahmen vor, wann eine umfassende Sanierung, die dem Umweltziel Klimaschutz dient, vorliegt. Ist nunmehr beabsichtigt, Förderungen zu vergeben, um Maßnahmen für den Klimaschutz zu unterstützen, sollten auch die wesentlichen Beiträge im Sinne der EU-Taxonomie für das Umweltziel Klimaschutz erreicht werden. Diese ist dann der Fall, wenn

- die Gebäuderenovierung den geltenden Anforderungen an größere Renovierungen entspricht, oder
- die Gebäuderenovierung zu einer Verringerung der Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % führt.

Die Anforderungswerte gemäß dem ersten Bullet Point werden in Österreich im „Nationalen Plan“ zur OIB-Richtlinie 6 festgelegt.⁵⁹ Dort wird in Punkt 3 „Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz – größere Renovierung“ nur untergeordnet auf den Heizwärmebedarf abgestellt. Vielmehr werden Kennzahlen, abhängig von Wohngebäuden und Bürogebäuden, für den Primärenergiebedarf gefordert.

Die Förderung sollte derart ausgestaltet sein, dass Sanierungen bei Einhaltung der Anforderungen der EU-Taxonomie hinsichtlich des wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz für Renovierungen gefördert werden und nicht bei Erreichen einer Kennzahl, die seitens EU-Taxonomie nicht gefordert wird.

Ebenso sollte die Nichtbeeinträchtigung (DNSH) der anderen Klimaziele der EU-Taxonomie bei der Förderung berücksichtigt werden. Derzeit werden etwa Sanierungen gefördert, die zwar den (geforderten) Heizwärmebedarf erreichen, aber etwa die Umweltziele Kreislaufwirtschaft oder Anpassung an den Klimawandel beeinträchtigen. Dies ist nicht nachvollziehbar und fördert jedenfalls nicht nachhaltiges Handeln.

⁵⁷ Vgl. <https://sanierungsbonus.at/>; https://www.umweltfoerderung.at/fileadmin/user_upload/umweltfoerderung/private/TGS_Priv_2023/Infoblatt_Sanierungsscheck_2023_2024_MGW.pdf (abgefragt am 14.5.2024)

⁵⁸ https://www.umweltfoerderung.at/fileadmin/user_upload/umweltfoerderung/betriebe/SUN_Betriebe/UFI_Standardfall_Infoblatt_GEBSAN.pdf (abgefragt am 14.5.2024).

⁵⁹ OIB, OIB-Dokument zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes und zur Festlegung von Zwischenzielen in einem nationalen Plan gemäß Artikel 9 (3) zu 2010/31/EU ((2018), 3.

7.3 Kommunalinvestitionsgesetz

Gemäß § 1 Z 1 Kommunalinvestitionsgesetz 2023 ist es das Ziel, Investitionen der Gemeinden, insbesondere Maßnahmen der Gemeinden zur Energieeffizienz sowie zum Umstieg auf erneuerbare Energieträger, zu unterstützen. Aus diesem Grund werden den Gemeinden vom Bund Zweckzuschüsse gewährt.

Gegenständlich ist § 5 Abs 2 KIG relevant, der Gemeinden Zweckzuschüsse in Höhe von insgesamt EUR 500 Mio für zusätzliche Investitionen, Instandhaltungen und Sanierungen auf kommunaler Ebene gewährt. Die zuschussfähigen Projekte richten sich teilweise nach § 2 Abs 2 Kommunalinvestitionsgesetz 2020.

Die Zweckzuschüsse werden in den Durchführungsbestimmungen zum Kommunalinvestitionsgesetz 2023 geregelt.⁶⁰ Gemäß Punkt D.2. soll die öffentliche Hand Vorreiterrolle im Klima- und Energiebereich sein und dafür Mittel für ökologische Maßnahmen, die insbesondere zur Einhaltung der unionsrechtlichen Ziele beitragen, zur Verfügung stellen.

Gemäß § 2 Abs 2 Z 8 Kommunalinvestitionsgesetz 2020 werden unter anderem bei folgenden Projekten Zuschüsse gewährt:

„Instandhaltung, Sanierung (einschließlich thermisch-energetische Sanierung sowie der Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger) und Errichtung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sofern diese nach klimaaktiv-Silber-Standard errichtet werden.“

Gemäß Punkt D.4.8. der Durchführungsbestimmungen zum Kommunalinvestitionsgesetz 2023 ist als Nachweis für die Einhaltung des klimaaktiv-Silber-Standards die Urkunde als Ergebnis der Selbstdeklaration anzuschließen.

Diese Festlegung auf ein bestimmtes Deklarationssystem ist in Anbetracht dessen, dass andere Zertifizierungssysteme ebenso nachhaltige und energieeffiziente Baumaßnahmen fördern und fördern, unsachlich. So könnte beispielsweise eine Gemeinde, die ein Gebäude mittels einer ÖGNI oder BREEAM-Zertifizierung realisieren will, keinen Zuschuss erhalten, selbst wenn die geforderten Standards eingehalten sind.

Gerade aufgrund der Begründung für die Zuschüsse, nämlich Mittel beizustellen, um zur Einhaltung der unionsrechtlichen Ziele beizutragen, ist ein Abstellen auf die Bewertungskriterien der EU-Taxonomie sinnvoll und zu empfehlen. Ist die Sanierung oder der Neubau taxonomiekonform, sollten Zuschüsse gewährt werden, unabhängig davon, ob eine bestimmte Zertifizierung oder Deklaration vorliegt. Die Taxonomiekonformität dafür muss aber zwingend vorgelegt werden.

⁶⁰ BMF Durchführungsbestimmungen zum Kommunalinvestitionsgesetz 2023 Richtlinie gemäß § 2 Abs. 4 KIG 2023 zum Zweckzuschuss gemäß § 2 KIG 2023 (Energiesparmaßnahmen) und Zweckzuschuss gemäß § 5 KIG 2023 (Investitionsprojekte).

7.4 Wohnbauförderungen

Für Gebäude, welche mittels klimaaktiv deklariert werden, gibt es auch in einigen Bundesländern erhöhte Fördersummen. Dies betrifft Wohnbauförderungen in

- Tirol⁶¹
- Kärnten⁶²
- Steiermark⁶³
- Vorarlberg⁶⁴

Diese Wohnbauförderungen erstrecken sich bzgl. Förderungen vom Erreichen des klimaaktiv-Bronze-Standards bis zum Nachweis einer bestimmten klimaaktiv-Auszeichnung und betreffen sowohl Neubauten als auch Sanierungen.

Es gilt auch hier: Die Festlegung ausschließlich auf ein bestimmtes Deklarationssystem bzw. die Einhaltung eines bestimmten klimaaktiv-Standard ist nicht nachvollziehbar und unsachlich. Die Förderungen sollten derart ausgestaltet sein, dass z.B. bei Einhaltung der Anforderungen der EU-Taxonomie oder beim Vorliegen einer Gebäudezertifizierung Zuschüsse bzw. Förderungen gewährt werden. Wie bereits ausgeführt, kann eine Differenzierung zwischen gewerblichen Wohnbauten und privaten Wohnbauten sinnvoll sein.

8. „Nachhaltige“ Fonds

8.1 Allgemeines

Neben der EU-Taxonomie ist die Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU-Offenlegungsverordnung) (in weiterer Folge kurz: SFDR) ⁶⁵ einer der wesentlichen Rechtsakte der Europäischen Union, welcher in Zusammenhang mit nachhaltiger Finanzierung steht. Die SFDR regelt nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Ziel dieser Verordnung ist es, dass Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater zu vorvertraglichen Informationen und laufenden Offenlegungen gegenüber Endanlegern verpflichtet werden, um diesen am Finanzmarkt die Möglichkeit zu geben, bei ihren Investitionsentscheidungen bewusst zu handeln und tatsächlich nachhaltige Entscheidungen zu treffen.⁶⁶ Damit wird das grundsätzliche Ziel der Europäischen Union verfolgt, Anleger, seien es Klein- oder institutionelle Anleger, dazu zu bewegen, in nachhaltige Finanzprodukte zu investieren. Dies ist gerade auch für die Immobilienbranche aufgrund der zahlreichen Immobilienfonds interessant.

Verpflichtet zur Offenlegung von unternehmens- und produktbezogenen Informationen sind gemäß Art. 2 Abs 1 SFDR bestimmte Finanzmarktteilnehmer, wie etwa Einrichtungen der betrieblichen Altersvorsorge oder Kreditinstitute, die Portfolioverwaltung erbringen.⁶⁷

Wie weit die produktspezifischen Offenlegungsverpflichtungen, insbesondere hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit, gehen, hängt davon ab, in welche Kategorie das Finanzprodukt fällt. Die SFDR unterscheidet hier drei verschiedene Kategorien mit „unterschiedlichem Ambitionsniveau“:⁶⁸

- Artikel 8-Produkt (hellgrün)
- Artikel 9-Produkt (dunkelgrün)

⁶¹ Tiroler Landesregierung, Wohnbauförderungsrichtlinie (2023), abrufbar unter <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/service/richtlinien/>.

⁶² Kärntner Landesregierung, diverse Richtlinien abrufbar unter <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L104>.

⁶³ Steiermärkischen Landesregierung, Richtlinien für die Ökologische Wohnbauförderung, abrufbar unter https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12864456_168526595/0823ff10/%C3%96KO_RL_2022_09_01.pdf.

⁶⁴ Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung, diverse Richtlinien abrufbar unter <https://vorarlberg.at/-/foerederungsrichtlinien-der-abteilung-wohnbaufoerderung>.

⁶⁵ VO (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

⁶⁶ ErwG 10 EU-Offenlegungsverordnung.

⁶⁷ Vgl. *Harnos*, ESG (Environmental Social Governance) beim Vertrieb von Finanzprodukten, ÖBA 2022, 882 (887 ff).

⁶⁸ ErwG 21 EU-Offenlegungsverordnung; *Fidler*, MiFID II und Nachhaltigkeitspräferenzen in der Anlageberatung, ÖBA 2023, 789 (794).

- Artikel 6-Produkt

Die Unterscheidung ist deswegen wesentlich, da bei allen Fonds bestimmte Informationspflichten gegeben sind. Sofern das Finanzprodukt weder „hellgrün“ noch „dunkelgrün“ ist, sind grundsätzliche Informationspflichten zu Nachhaltigkeitsrisiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu erfüllen, sowie gemäß Art. 7 EU-Taxonomie ein Warnhinweis anzubringen. Bei hellgrünen und dunkelgrünen Produkten sind jedoch darüber hinausgehende (nachhaltige) Offenlegungsverpflichtungen zu beachten.

Ein „hellgrünes“ Finanzprodukt liegt vor, wenn ökologische oder soziale Merkmale oder eine Kombination aus beiden beworben wird und das Unternehmen, in das investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwendet.

Ein „dunkelgrünes“ Finanzprodukt liegt vor, wenn mit diesem eine nachhaltige Investition angestrebt wird – darunter versteht die SFDR eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder eines sozialen Ziels beiträgt und auch kein Umwelt- oder soziales Ziel erheblich beeinträchtigt und das Unternehmen mittels guter Unternehmensführung geleitet wird.

Mittlerweile haben sich die verschiedenen Kategorien als bestimmte „Labeling-Funktion“⁶⁹ am Markt etabliert. Finanzmarktteilnehmer verwenden die Bezeichnung „hellgrün“ bzw. „dunkelgrün“ als Qualitätssiegel – dies jedoch im Widerspruch zur eigentlichen Intention der Verordnung und dem Verständnis der Europäischen Kommission. Auch dies führt dazu, dass die SFDR kritisch gesehen wird.⁷⁰ Ein anderer Grund ist die unklare Auslegung der Produktkategorien „hellgrün“ und „dunkelgrün“, auf die nachstehend kurz eingegangen wird.⁷¹

8.2 Art 8-Produkte („hellgrüne“ Produkte)

Wie beschrieben, liegen gemäß Art. 8 SFDR „hellgrüne“ Produkte vor, wenn sie ökologische oder soziale Merkmale bewerben und hierbei das Unternehmen, in das investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwendet.

Die SFDR definiert weder, was ökologische Merkmale und soziale Merkmale sind, noch was unter „bewerben“ zu verstehen ist. Es sind jedenfalls Informationspflichten einzuhalten, die über die „normale“ Pflicht gemäß Art. 6 und Art. 7 SFDR, also die Darstellung Nachhaltigkeitsrisiken und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen, hinausgehen.

Der Anwendungsbereich ist nach der Literatur sehr weit zu verstehen, weshalb viele Produkte als „hellgrünes“ Produkt zu verstehen sind.⁷² Harnos⁷³ geht etwa davon aus, dass ein Art 8-Produkt vorliegt, wenn das Finanzprodukt beim Anleger den Eindruck erweckt, *„etwas Gutes für die Umwelt oder Soziales zu tun“*. Dies sei etwa der Fall, wenn der Finanzmarktteilnehmer bewirbt, dass beim Portfolio darauf geachtet wird, dass die Unternehmen, in die investiert wird, die Mindeststandards in der gesamten Lieferkette einhalten. Umgemünzt auf ein Immobilienportfolio eines Immobilienfonds könnte etwa dann ein hellgrünes Produkt vorliegen, wenn darauf hingewiesen wird, dass die Immobilien bestimmte ökologische Standards haben.

Bei Art 8-Produkten ist in den vorvertraglichen Informationen anzugeben, inwiefern das Produkt die ökologischen oder sozialen Merkmale erfüllt. Alternativ kann auch ein Index als Referenzwert angegeben werden und erläutert werden, ob und wie dieser Index mit den Merkmalen vereinbar ist. Darüber hinaus sind Bestimmungen der EU-Taxonomie einzuhalten, sofern das hellgrüne Produkt mit einem ökologischen Merkmal beworben wird.⁷⁴ So muss der Portfolioverwalter darlegen, inwiefern in Wirtschaftstätigkeiten investiert wird, die dieses fördern. Wesentlich ist, dass Anleger dahingehend informiert werden müssen, dass der EU-Taxonomie-Grundsatz „do no significant harm“ nicht zur Anwendung kommt – es ist daher

⁶⁹ Tatschl, Konfusion durch Information: Eine kritische Analyse der "nachhaltigen" Produktkategorien der Artikel 8 und 9 SFDR, ZFR 2024/29 (63).

⁷⁰ Tatschl, ZFR 2024/29, 63 mwN; Fidler ÖBA 2023, 794 mwN.

⁷¹ Harnos, ÖBA 2022, 882; Tatschl, ZFR 2024/29, Fidler ÖBA 2023, 794 mwN.

⁷² Harnos, ÖBA 2022, 889 mwN; Tatschl, ZFR 2024/29 (64) mwN.

⁷³ Harnos, ÖBA 2022, 889.

⁷⁴ Vgl etwa Art 5 Abs 1 EU-Taxonomie.

darauf hinzuweisen, dass keine ökologisch „nachhaltige“ Investition im Sinne der SFDR angestrebt wird.⁷⁵

Gebäudezertifikate können dabei helfen, darzustellen, wie der Fonds zur Verwirklichung der beworbenen ökologischen Merkmale beiträgt.

8.3 Art 9-Produkte („dunkelgrüne“ Produkte)

Wie beschrieben, liegen gemäß Art 9 SFDR „dunkelgrüne“ Produkte vor, wenn mit diesen eine nachhaltige Investition angestrebt wird. „Nachhaltige Investition“ ist gemäß Art. 2 Z 17 SFDR eine Investition, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, kein soziales oder ökologisches Ziel erheblich beeinträchtigt und das Portfoliounternehmen die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwendet.⁷⁶

Wesentlich ist, dass die Zusammensetzung des Portfolios ausschließlich nachhaltige Investitionen umfassen darf.⁷⁷

Auch bei Art. 9-Produkten ist sowohl in den vorvertraglichen Informationen als auch im Zusammenhang mit der ständigen Berichtspflicht anzugeben, inwiefern das Produkt die ökologischen oder sozialen Merkmale erfüllt. Wird ein Index als Referenzwert angegeben, so sind Angaben zu machen, wie der Index auf das angestrebte Ziel ausgerichtet ist und warum und wie sich der Index von einem breiten Marktindex unterscheidet. Bei Anstreben einer CO₂-Reduktion ist zudem gemäß Art. 9 Abs 3 SFDR eine Erklärung offenzulegen, wie diese Reduktion zur Verwirklichung der langfristigen Erderwärmungsziele des Übereinkommens von Paris beiträgt.

Wird nunmehr seitens des Finanzprodukts die Erreichung eines Umweltziels angestrebt, ist wiederum die EU-Taxonomie relevant. Der Portfolioverwalter hat darzulegen, welches Umweltziel durch die Investitionen gefördert wird und inwiefern in Wirtschaftstätigkeiten investiert wird, die zur Erreichung beitragen. Weitere vorvertragliche Informationspflichten ergeben sich aus Art. 5 EU-Taxonomie.

Fraglich ist allerdings, ob die SFDR unter „ökologisch nachhaltig“ das Gleiche versteht wie die EU-Taxonomie. Teilweise werden die gleichen Begriffe verwendet, wie etwa „erheblich beeinträchtigt“⁷⁸, teilweise nicht bzw. mit kleinen, aber durchaus beachtlichen Unterschieden: So spricht die SFDR von einem „Beitrag zum Umweltziel“, während die EU-Taxonomie von einem „wesentlichen Beitrag zum Umweltziel“ ausgeht. Der Nachhaltigkeitsbegriff der EU-Taxonomie ist enger gefasst als jener der SFDR (auch weil soziale Kriterien nur über Art. 18 EU-Taxonomie berücksichtigt werden) – die Nachhaltigkeitsbegriffe sind daher getrennt autonom auszulegen.⁷⁹

Das bedeutet aber, dass ein Immobilienfonds jedenfalls als Art. 9-Produkt gewertet werden kann (sofern auch die Voraussetzungen an die Unternehmensführung vorliegen), wenn er taxonomiekonforme Gebäude im Portfolio hat. Daher ist auch zu empfehlen, lediglich taxonomiekonforme Gebäude in ein Portfolio aufzunehmen, da diese jedenfalls als Art. 9-Produkt gelten. Hier können Gebäudezertifikate bei der Darstellung helfen, wie der Fonds zur Verwirklichung der angestrebten nachhaltigen Ziele beiträgt

8.4 Rechtliche Auswirkungen bei unrichtigen Angaben

Gerade in Zusammenhang mit Regelverstößen ergeben sich für Finanzprodukte gemäß SFDR spannende Fragen. Neben verwaltungsstrafrechtlichen Folgen, sind vor allem Ansprüche von Anlegern relevant. Hier ist vor allem an Greenwashing zu denken: Ein Finanzprodukt wird fälschlicherweise als „dunkelgrün“ oder „hellgrün“ bezeichnet, obwohl es den Anforderungen nicht genügt.

⁷⁵ Harnos, ÖBA 2022, 889.

⁷⁶ Harnos, ÖBA 2022, 888.

⁷⁷ Tatschl, ZFR 2024/29 (66) mwN.

⁷⁸ Vgl Definition „nachhaltige Investition“ in Art 2 Z Abs 17 SFDR.

⁷⁹ Fidler ÖBA 2023, 794 mwN.

Einerseits sind hier Unterlassungsansprüche im Sinne des UWG denkbar. Bei fälschlicher Kennzeichnung als „dunkelgrünes“ Produkt ist von Greenwashing auszugehen, und könnte daher eine unlautere Geschäftspraxis gemäß § 1 Abs 1 Z 1 UWG bzw. irreführende Geschäftspraxis gemäß § 2 Abs 1 Z 2 UWG vorliegen.⁸⁰

Viel bedeutender sind allerdings Schadenersatzansprüche, etwa von geschädigten Anlegern, die von der Nachhaltigkeit des Produkts ausgegangen sind. Diese können sich auf die Prospekthaftung, die Verletzung von Schutzgesetzen oder aber auch auf vorvertragliche Aufklärungspflichten stützen. Der Anspruch kann sich somit sowohl gegen den Finanzmarktteilnehmer als auch gegen den Anlageberater richten. Denkbar sind auch irrtumsrechtlichen Rückabwicklungsansprüche.⁸¹ Die Green Claims Directive der EU gibt hier Abhilfe. Diese Richtlinie der EU hat das Ziel klare und einheitliche Standards für die Verwendung umweltbezogener Angaben für Produkte und Dienstleistungen zu schaffen. So soll Greenwashing verhindert werden.⁸²

Finanzmarktteilnehmer und Anlageberater haben daher sicherzustellen, dass das „nachhaltige“ Finanzprodukt auch tatsächlich nachhaltig ist. Gerade Immobilienfonds sollten bei der Zusammensetzung ihres Portfolios Immobilien auswählen, die mittels Gebäudezertifikaten auf ihre Nachhaltigkeit und/oder EU-Taxonomie Konformität geprüft wurden.

Da die gängigen Zertifizierungsstellen wiederum für ihr Prüfergebnis und somit für die erhaltene Auszeichnung bzw. Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie haften, können sich Schadenersatz bzw. Regressansprüche des Finanzmarktteilnehmers gegenüber der Zertifizierungsstelle ergeben. Da bei Deklarationsstellen wie klimaaktiv keine Konformitätsprüfung erfolgt und somit auch keine Haftung für die ausgestellte Auszeichnung übernommen wird, würden hier seitens des Finanzmarktteilnehmers keine Regressansprüche geltend gemacht werden können.

9. Fazit

Gerade aufgrund der dynamischen europäischen Gesetzgebung ist zu erwarten, dass die EU-Taxonomie immer mehr die europäischen und nationalen Nachhaltigkeitsbestrebungen dominieren wird und Immobilien deren immer strenger werdende Anforderungen erfüllen werden müssen. Gebäudezertifikate und gutachterliche Bestätigungen zur Erfüllung der EU-Taxonomie werden hier eine wesentliche Rolle spielen, sodass Bauherrn den finanzierenden Banken, Investoren und späteren Nutzern einerseits sowie Immobilienfonds ihren Anlegern andererseits nachweisen können müssen, dass eine tatsächlich nachhaltige Immobilie vorliegt und die Bauherrn bzw Immobilienfonds dafür auch haften.

Stehen bei der EU-Taxonomie-Verordnung Qualitätsstandards und Transparenz im Vordergrund, scheint es unklar, warum genau diese klaren Kriterien durch nationale „Deklarationen“ verwässert werden – was im Ergebnis dazu führt, dass den standardisierten EU-Klassifizierungen nicht entsprochen wird.

Auch wenn es sich bei klimaaktiv um eine positive Klimaschutzinitiative handelt, kann die klimaaktiv-Deklaration keine echte Zertifizierung ersetzen. Durch die fehlende Konformitätsprüfung und die fehlende Haftungsübernahme kann Marktteilnehmern nicht die ausreichende Sicherheit des Vorliegens einer tatsächlich nachhaltigen Immobilie gegeben werden. Dies ist vor allem bei gewerblichen Immobilien kritisch zu sehen, während die kostenfreie Deklaration im privaten Sektor definitiv ihre Berechtigung hat.

Aus diesem Grund sollten auch Förderungen und gesetzliche Vorgaben nicht allein auf klimaaktiv-Standards abstellen. Einerseits werden dadurch (private) Zertifizierungsstellen, die eine weit umfassendere Beurteilung einer Immobilie gewährleisten, benachteiligt. Andererseits sollten (jedenfalls im gewerblichen Bereich) auch die Anforderungen der EU-Taxonomie für Förderungen ausschlaggebend sein.

⁸⁰ Harnos, ÖBA 2022, 897.

⁸¹ Umfassend Harnos, ÖBA 2022, 897f; Fidler ÖBA 2023, 798 ff.

⁸² https://environment.ec.europa.eu/topics/circular-economy/green-claims_en

Seitens der Europäischen Union wurde ein Klassifizierungssystem geschaffen, welches ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten bewertet. Warum dieses Bewertungssystem bei Förderungen, Zuschüssen sowie gesetzlichen Vorgaben seitens des EU-Mitgliedstaats Österreich nicht zur Anwendung kommt, sondern ein nationales, von einem Ministerium initiiertes Deklarationsystem, das darüber hinaus in mehreren Punkten gerade die Anforderungen der EU-Taxonomie nicht vollends abdeckt, ist nur schwer nachzuvollziehen. Ferner scheint es tendenziell gleichheitswidrig die Gewährung von Förderungen bzw. Zuschüssen an eine selbstständig durchgeführte Deklaration zu binden und eine geprüfte Zertifizierung wie z.B. ÖGNI weniger stark zu gewichten, bzw. für Förderungen gar nicht anzuerkennen.

Die ÖGNI bietet als nichtstaatliche Zertifizierungsstelle sowohl Verifikationen der EU-Taxonomie (Gutachten) als auch vollumfängliche Gebäudezertifizierungen (Gutachten) nach dem international anerkannten und vergleichbaren System der DGNB an. Zusätzlich wird die ÖGNI ab 2025 auch die Prüfung der klimaaktiv-Bronze Standard Kriterien einführen und wird diese durch die Konformitätsprüfung gutachterlich bestätigen. Somit werden alle Anforderungen, die für diverse Förderungen und Finanzprodukte in Österreich nötig sind, er- bzw. übererfüllt. Die prüfenden Behörden sind daher aufgefordert, diesbezügliche Gutachten der ÖGNI bei ihren Prüfungen zu berücksichtigen und gleichermaßen anzuerkennen.

Es sprechen gute Gründe dafür, dass eine klimaaktiv-Plakette/Deklaration für die Erlangung der diversen Förderungen bzw. zum Eintritt in Art. 8 und Art. 9 Fonds wohl nicht nötig ist. Darüber hinaus kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auch gute Gründe dafür sprechen, dass eine Deklaration nach klimaaktiv, bedingt durch die fehlende Drittprüfung und den damit fehlenden Haftungsansprüchen, wohl für Produkte gemäß Art. 8 und Art. 9 SFDR nicht geeignet ist.

Das Gutachten schlägt explizit vor, dass die Bestätigung des Bronze-Standards nach klimaaktiv durch die ÖGNI als gleichwertig zum Deklarationsprozess anerkannt wird. Dadurch soll sie bei allen Fördermöglichkeiten berücksichtigt werden.

Das Gutachten kommt somit insgesamt zum Ergebnis, dass die Symbiose aus Erfüllung der EU-Taxonomie Verordnung sowie die Bestätigung durch ein drittgeprüftes Zertifikat die besten Voraussetzungen bietet, ein nachhaltiges Finanzprodukt und eine nachhaltige Immobilie zu gewährleisten. Wird nun auch noch die Erfüllung des Bronze-Standard gutachterlich bestätigt, sprechen gute Gründe dafür, dass der Bauherr somit die Möglichkeit erhält, diverse Fördermöglichkeiten in Anspruch zu nehmen.

Die ÖGNI verfolgt damit den Ansatz – alles aus einer Hand anzubieten: EU-Taxonomie, Gebäudezertifikat, Förderanforderungen, Beitrag zu den SDGs, KPIs für die Nachhaltigkeitsberichterstattung werden in einem gemeinsamen Prozess abgedeckt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Schiefer