

«Wer hat welche Rechte an den Immobilien-Daten?»

Als Anwälte befassen sich David Schwaninger und Gian Marchet Kasper nicht nur mit der Digitalisierung der Immobilienbranche, sondern auch mit Themen der Nachhaltigkeit. Im Interview sprechen sie über den neuen ESG-Report.

David Schwaninger
Rechtsanwalt, LL.M.,
Fachanwalt SAV
für Bau- und Immobilienrecht, Partner



Gian Marchet Kasper
Rechtsanwalt, LL.M.,
Partner



Inwiefern befasst sich ein Rechtsanwalt mit der Digitalisierung in der Immobilienbranche inklusive Nachhaltigkeit?

Schwaninger: Grundsätzlich befassen wir Anwälte uns mit denselben Themen wie die Unternehmen in den entsprechenden Branchen. Was die Digitalisierung angeht, so hat diese auch vor der Immobilienbranche nicht Halt gemacht und kommt während des ganzen Lebenszyklus einer Immobilie zum Tragen. Mithilfe von Building Information Modeling (BIM) können Architekt:innen, Fachplaner:innen oder Ingenieur:innen ihre Bauwerksdaten in einem Modell zusammenführen, so werden unter anderem Planungsfehler vermieden. Die Daten können dann bei der Realisierung eines Bauwerkes weiter genutzt werden, indem nicht mehr vor Ort «händisch» gemessen werden muss und Fehler in der Ausführung reduziert werden. Das Modell ist dann die Referenz bei der Abnahme. Der grosse Mehrwert liegt neben effizienteren Prozessen vor allem in der Beschaffung und Nutzung von Daten. Schnell aber stellt sich die Frage, wer welche Rechte an Daten hat. Hier kommen dann auf Digitalisierung und Immobilienrecht spezialisierte Anwälte ins Spiel.

Können Sie ein konkretes Fallbeispiel geben?

Schwaninger: Selbstverständlich. Ein Beispiel wäre ein Bauprojekt, das nicht nur mit Hilfe von Building

Information Modelling geplant wird, sondern zu Beginn ermittelt wurde, welche Daten danach für Betrieb und Bewirtschaftung benötigt werden. Mit Hilfe von speziellen Programmen wurden Daten über das Grundstück, Besonnung etc. erhoben, um so die idealen Grundrisse zu ermitteln. Weiter wurde unter Beizug von Expert:innen geprüft, welche Daten nach Fertigstellung der Baute zur Verfügung stehen sollen, um die Immobilien möglichst effizient zu betreiben. Dies nach dem Grundsatz, so viel Daten wie nötig, aber nicht mehr. Bei der Materialwahl wurde auf Nachhaltigkeit und CO₂-Reduktion gesetzt.

Was sind andere aktuell besonders spannende Problemstellungen?

Schwaninger: Auch hier ein paar Beispiele: Welche Daten muss ich bereits zu Beginn, also ab der Planung erheben, damit ich die Immobilie nach Fertigstellung effizient betreiben kann. Welche Rechte müssen dafür übertragen werden. Wie setze ich die

durchgehende Verfügbarkeit, auch für die Zeit nach der Planung technisch um und wer hat dabei welche vertraglichen Pflichten? Wie kann ich bei bestehenden Bauwerken nachhaltiger werden und CO₂ einsparen? Gerade für das Letztere gibt es mittlerweile Tools, die sogar berechnen können, inwiefern man Kosten und CO₂ gemeinsam reduziert.

Die Schweiz hat am 1. Januar neue Berichts- und Sorgfaltspflichten über nicht-finanzielle Belange eingeführt. Wen betrifft das, und was beinhaltet das?

Kasper: Genau. Die neuen Regeln finden sich in den Art. 964a ff. Obligationenrecht (OR). Die Berichtspflicht gilt für Unternehmen mit Sitz in der Schweiz ab mindestens 500 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt und einer Bilanzsumme von CHF 20 Millionen oder einem Umsatzerlös von CHF 40 Millionen. Zusätzlich gibt es Transparenzpflichten für Rohstoffunternehmen sowie Konfliktmaterialien und Kinderarbeit.

Worum geht es genau?

Kasper: Die Pflicht verlangt von den Unternehmen Rechenschaft über Umweltbelange, insbesondere CO₂-Ziele, über Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte sowie die Bekämpfung der Korruption. Unternehmen haben nun jährlich in einer Landessprache oder auf Englisch einen Bericht zu verfassen über ihr Geschäftsmodell, unter Darstellung der angewandten Konzepte und Sorgfaltsprüfungen sowie bestehender Risiken hinsichtlich Nachhaltigkeitsthemen. Der Bericht bedarf der Genehmigung und Unterzeichnung des Leitungs- oder Verwaltungsorgans. Er ist elektronisch zu veröffentlichen und muss mindestens zehn Jahre zugänglich bleiben.

Sie meinen den ESG-Report, der für Environment, Social und Governance steht?

Kasper: Ja genau. Er wird zunehmend in Generalversammlungen thematisiert werden. Hierauf sollten sich Geschäftsführende und Verwaltungsrät:innen schon jetzt vorbereiten. Entscheidend kann hier sein, in welcher Weise Nachhaltigkeitsthemen den Anteilseignern präsentiert werden, ob durch blosse informatorische Anhörungen, Planungsaufträge oder echte Ausrichtungsentscheidungen.

Gilt das auch für kleinere Firmen?

Kasper: Ja. Auch für Unternehmen, die den bestehenden und geplanten Offenlegungspflichten derzeit nicht unterliegen, stellt sich nicht die Frage «ob», sondern «wann» sie einer Pflicht zum «ESG-Reporting» unterliegen werden. Allein schon deshalb ist es ratsam, die Unternehmenstransformation hin zu Nachhaltigkeit im Sinne von ESG-Kriterien besser früher als später anzustossen.

Weitere Informationen zum Thema unter www.blumgrob.ch



Blum & Grob
RECHTSANWÄLTE