

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Berlin, 05.03.2025

Smart Buildings – Chancen zur Energieoptimierung mit rechtlichen Herausforderungen

Silvio Sittner, Moritz Wrzesinski

In Zeiten von technologischen Veränderungen muss sich auch die Bau- und Immobilienbranche den digitalen Herausforderungen stellen, um deren Potenziale zu nutzen. Sowohl im privaten Bereich als auch in Büro- und Zweckgebäuden werden verstärkt smarte Optionen in Gebäuden verwendet. Neben Komforterrhöhungen ist dies insbesondere in Zeiten notwendiger Energieeinsparungen im Bau und Immobiliensektor ein sich schnell entwickelndes Feld mit großem Potenzial. Diese Möglichkeiten stehen in einem Spannungsverhältnis insbesondere zu datenschutzrechtlichen Regeln, denen es proaktiv zu begegnen gilt.

Was ist ein Smart Building?

Grundfunktionen

Ein Smart Building beschreibt ein Gebäude, dessen technische Einrichtungen in mehr oder weniger umfassender Weise durch automatische zentrale Bedienungseinheiten gesteuert werden können.

Die Funktionen von Smart Buildings sind vielfältiger Art und werden ständig weiterentwickelt. Sie reichen von der zentralen Steuerung der Beleuchtung oder Klimatechnik über Gewähr-

ung von Zutritt zu gewissen Gebäudeabschnitten bis hin zu einer dynamischen Fluchtwegplanung.

Teils sind die smarten Gebäude bereits präsent, ohne sie unter diesen Begriff zu fassen – etwa in besonderen Sicherheitsbereichen, in denen Fingerabdrucksensoren oder Retinascanner den Zugang zu besonderen Bereichen ermöglichen. Im Privaten sind beispielsweise Video-Gegensprechanlagen, Einrichtungen zur Temperaturregulierung oder das digitale Ablesen von Zählerständen als Smarthome bereits etabliert, wobei diese Einrichtungen häufig nicht direkt an die Bausubstanz anknüpfen, sondern die Haushaltsgeräte digital ansprechen und somit in gewisser Weise eine Vorstufe zu einem Smart Building darstellen.

Nutzung für Energieoptimierung

Die Baubranche hat in den vergangenen Jahren gezeigt, wie viel Energieoptimierung bei der Gebäudeerrichtung möglich ist, und diese Ansätze konsequent verfolgt. Da das Einsparungspotenzial – insbesondere bei der Nutzung von Immobilien – jedoch noch nicht erschöpft ist, werden digitale Produkte diesen Bereich in Zukunft prägen. Insbesondere durch automatisierte Lüftungsanlagen oder Heiz- und Kühlsysteme, die durch Sensoren für Energieoptimie-

rung der Gebäude sorgen, werden Einsparungspotenziale eröffnet, die künftig in den Fokus der Branche rücken werden.

Rechtliche Herausforderungen

Diese zunehmende Digitalisierung der Gebäude steht in einem Spannungsfeld zu verschiedenen rechtlichen Bereichen, denen möglichst proaktiv bereits in der Planungsphase begegnet werden sollte, um eine optimale Nutzung der Anlagen zu gewährleisten.

Sicherheitsrechtliche Aspekte

Praktische Probleme bei jeder Form der digitalen Datenverarbeitung, welche das Smart Building zwangsläufig voraussetzt, ist die Datensicherheit. Hiermit korrespondieren die rechtlichen Pflichten der bauausführenden Unternehmen sowie Betreiber der Anlagen, die Sicherheit zu gewährleisten. Die EU-Verordnung „Cyber-Resilience-Act“, die im Dezember 2024 in Kraft getreten ist, beschreibt Pflichten für Wirtschaftsakteure, die Sicherheit ihrer informationstechnischen Systeme sicherzustellen. Die schrittweise Implementierung der Regeln wird bis Ende 2027 erfolgen.

Datenschutzrechtliche Aspekte

Neben dem Schutz der erlangten Daten vor unberechtigtem Zugriff, welcher insbesondere durch den „Cyber-Resilience-Act“ sichergestellt werden soll, steht bei nahezu jeder gewerblichen Form der Datennutzung der Schutz vor der Datenerhebung selbst im Vordergrund. Hierbei sind insbesondere die Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) maßgeblich. Bei Nichteinhaltung der datenschutzrechtlichen Regeln droht gemäß § 58 Abs. 2 lit. f DSGVO im schlimmsten Fall ein Verbot der Datennutzung, was die Nutzbarkeit des Smart Buildings empfindlich einschränken würde, wenn nicht gar unmöglich machen könnte.

Um dies zu vermeiden, ist die Prüfung erforderlich, ob eine Verarbeitung von personenbezogenen Daten gemäß § 2 Abs. 1 DSGVO vorliegt. Diese stellen gemäß Art. 4 Nr. 1 DSGVO Informationen dar, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare Person beziehen. Während dies bei Fingerabdruck- beziehungsweise Retinascannern für den Zugang zu Sicherheitsbereichen unproblematisch gegeben sein dürfte, stellt sich die Einordnung von Daten über die Klimatisierung in Büroräumen bestimmter Arbeitnehmer als schwierig dar. Während es in gemeinsam genutzten Büroräumen schwer sein kann, die Daten einer bestimmten Person zuzuordnen, könnten bei der Nutzung von Einzelbüros und den entsprechenden Informationen wiederum personenbezogene Daten vorliegen.

Diesbezüglich ist die Frage zu klären, ob sich Daten anonymisieren lassen, sodass die datenschutzrechtlichen Bestimmungen gegebenenfalls nicht eingehalten werden müssen.

Wenn dies nicht der Fall sein sollte, stellt sich wiederum die Frage nach dem datenschutzrechtlich Verantwortlichen. Insbesondere bei der Verknüpfung diverser Systeme ist dies teils schwierig, da die Daten mitunter in einer App zusammengeführt werden, die wiederum einen anderen Betreiber hat als die einzelnen smarten Features. Es sind somit alleinige sowie gemeinsame Verantwortungsbereiche denkbar.

Wenn diese Vorfragen geklärt sind, ist der rechtliche Lösungsansatz zu entwickeln und zu ermitteln, welche Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung infrage kommt. In Betracht kommt teils eine Einwilligung nach Artikel 6 Abs. 1 lit. a DSGVO. Hier ist allerdings Vorsicht geboten, da die Einwilligung den formalen und materiellen Anforderungen des Art. 7 DSGVO entsprechen muss. Dies bedarf einer Einzelfallprüfung insbesondere hinsichtlich der Zweckbindung der Einwilligung, um deren Wirksamkeit sicherzustellen und spätere

Probleme zu vermeiden. Insbesondere bei Arbeitsplätzen in einem Smart Building ist hinsichtlich der Ermächtigungsgrundlage zur Datenspeicherung Vorsicht geboten, da die Zulässigkeit der Speicherung teils schon aus der Natur des Arbeitsverhältnisses resultiert, eventuell jedoch durch Einwilligungen ergänzt werden muss. Pauschale Einwilligungen könnten auch hier den Anforderungen der DSGVO nicht genügen und somit unwirksam sein.

Weitere rechtliche Herausforderungen

Neben den soeben erörterten zwei Rechtsgebieten, die regelmäßig im Bereich Smart Building relevant sind, können auch weitere rechtliche Bereiche durch die Implementierung von smarten Funktionen in Gebäuden betroffen sein. Wie eingangs erwähnt, lassen sich Gebäude der Zukunft beispielsweise auch mit einer dynamischen Fluchtwegplanung ausstatten, die je nach Notfall die effektivsten Fluchtwege für die Betroffenen anzeigen. Bei solchen Features stehen brandschutzrechtliche Vorgaben im Mittelpunkt. Hieran lässt sich illustrieren, dass die Rechtsgebiete, die für die Smart Buildings relevant sein können, von der jeweiligen Funktion abhängen und immer im Einzelfall geprüft werden muss, welche rechtlichen Berührungspunkte bestehen.

Darüber hinaus bestehen bei dem Verkauf von Smart Buildings häufig die zivilrechtlichen Besonderheiten, die für den Verkauf von digitalen Produkten nach den §§ 327 ff. BGB generell oder in Fällen von Verbrauchsgüterkäufen den §§474a ff. BGB gelten. Diese sehen insbesondere Aktualisierungspflichten für Verkäufer von digitalen Produkten vor, denen sich die Verkäufer bewusst sein müssen, um eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten zu vermeiden.

Lösungsansätze

Je nach Umfang der smarten Nutzungsfunktionen des Gebäudes ist eine Einbindung der verschiedenen Fachabteilungen zu einem frühen Zeitpunkt unerlässlich, um einen reibungslosen Bauablauf sowie eine problemlose Nutzung zu gewährleisten.

Neben der frühzeitigen Einbindung der jeweiligen Fachabteilungen in der Planungsphase ist eine rechtsgebietsübergreifende Beratung unerlässlich, wobei eine unkomplizierte Kommunikation zwischen den Experten für die einzelnen Rechtsgebiete die Prozesse erleichtert.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Silvio Sittner unter +49 30 884503 113 oder ssittner@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90