

Handlungsempfehlung

Hydraulischer Abgleich in der Wohnungseigentümergeinschaft

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.
(VDIV Deutschland)

Oktober 2023 · www.vdiv.de



Einleitung

Verschiedene Rechtsnormen sehen Maßnahmen zur Prüfung und Optimierung von Heizungssystemen, insbesondere einen hydraulischen Abgleich vor. Für Wohnungseigentumsverwalter sind vorrangig § 3 EnSimiMaV und § 60c GEG (ab 01.01.2024 geltende Fassung) zu nennen.

Eine Orientierungshilfe darüber, welche Schritte im Rahmen des hydraulischen Abgleiches erforderlich sind, bietet das „Faktenblatt hydraulischer Abgleich“, welches über die Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz bezogen werden kann:

https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Downloads/Dialog-Energiewechsel/energiewechsel_faktenblatt-hydraulischer-abgleich.pdf

Alternativ können Verwalter auch den Verordnungstext nach § 3 EnSimiMaV oder § 60c GEG heranziehen. Der hydraulische Abgleich gehört bei der Erneuerung einer Heizungsanlage bereits seit langem zu den anerkannten Regeln der Technik. Neue Bedeutung hat der hydraulische Abgleich im Bestand im Rahmen der Heizungsoptimierung gem. § 3 EnSimiMaV erlangt. Erstmals wird nunmehr ab 01.01.2024 im neuen Gebäudeenergiegesetz die Durchführung des hydraulischen Abgleichs bei der Erneuerung eines „Heizungssystems mit Wasser als Wärmeträger“ als gesetzliche Pflicht, die zudem bußgeldbewehrt ist, festgelegt (§ 60c GEG). Daher ist davon auszugehen, dass der hydraulische Abgleich in der Verwalterpraxis zunehmend relevant wird.

Die in § 3 EnSimiMaV vorgesehene Frist, einen hydraulischen Abgleich in Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1 000 Quadratmeter beheizter Fläche oder in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis zum 30. September 2023 durchzuführen, hat sich als praktisch undurchführbar erwiesen. Der VDIV Deutschland hatte den Vorordnungsgeber schon unmittelbar nach Erlass dieser Verordnung darauf hingewiesen, dass eine solche Frist im Hinblick auf den Fachkräftemangel und die zeitliche Belastung von Verwaltern keineswegs einhaltbar war. Dies hat die Praxis bestätigt. Gleiches wird für die Frist gelten, bis zum 15. September 2024 den hydraulischen Abgleich in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten durchzuführen (siehe hierzu auch: <https://vdiv.de/news-details/hydraulischer-abgleich-fuer-mehr-als-75-prozent-der-unternehmen-nicht-fristgerecht-durchfuehrbar>).

Der hydraulische Abgleich verursacht hohe Kosten - im Regelfall werden Verwalter ihn nicht ohne Beschluss beauftragen. Vor der Beschlussfassung sollten Verwalter

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.**
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

die Wohnungseigentümer zumindest kurz über die erforderlichen Schritte informieren, damit sich die Eigentümer diese bei der Beschlussfassung vor Augen führen können.

Grob vereinfacht sorgt der hydraulische Abgleich dafür, dass das Heizungssystem so eingestellt wird, dass Wärme im Haus gleichmäßig verteilt wird. Alle Heizkörper werden gleichmäßig und mit der erforderlichen Wärme versorgt. Auf diesem Wege wird vermieden, dass einige Heizkörper im Haus mit einer hohen Wärmemenge versorgt werden und andere Heizkörper nur eine geringe Menge erhalten. Letztlich müssen hierzu Arbeiten in jedem beheizten Raum stattfinden, da dort die Heizkörper für den hydraulischen Abgleich justiert werden, in der Regel mit zuvor erfolgter Berechnung der Raumheizleistung. Das erforderliche Wasservolumen ist zu berechnen und gegebenenfalls passt das Fachunternehmen auch die Vorlauftemperaturen an. Es kann auch der Austausch von Ventilen erforderlich werden.

1. Problemkreis Gemeinschafts- und Sondereigentum

Wohnungseigentumsrechtlich eröffnen sich damit die Problemkreise. Dass die zentrale Heizungsversorgung nebst Leitung im gemeinschaftlichen Eigentum steht, ist unproblematisch und unbestritten. Die erforderlichen Arbeiten für den hydraulischen Abgleich finden aber in den Sondereigentumseinheiten statt. Mehr noch: Bestimmte Einstellungsarbeiten erfordern auch konkrete Arbeiten am Sondereigentum.

Hier wird dann die Beschlussfassung problematisch. Spricht man den Eigentümern die Beschlusskompetenz ab, Arbeiten am Sondereigentum durchzuführen, würde in zahlreichen Objekten ein hydraulischer Abgleich unmöglich. Richtig ist natürlich auch, dass der Eigentümergemeinschaft ein individueller Anspruch gegen einzelne Sondereigentümer zusteht, bis hin zu einer konkreten Umbauverpflichtung des Eigentümers.

Alle dies wirft systematisch kaum abzuarbeitende Einzelfallprobleme auf. Muss die Eigentümergemeinschaft jeden einzelnen Arbeitsschritt mit den Sondereigentümern durchdiskutieren und womöglich auch noch gerichtlich durchfechten? Wie soll dann überhaupt die Beauftragung eines Fachhandwerkers beschlossen werden? Und wie kommt der Verwalter dann an der Entscheidung BGH, V ZR 176/10 vorbei, wonach bei einem Beschluss über die Modernisierung einer zentralen Heizungsanlage der Beschlussteil, der die Heizkörper in den Sondereigentumseinheiten betrifft, mangels Beschlusskompetenz nichtig ist?

2. Mitwirkungspflicht der Sondereigentümer

Augenmaß ist aber in der Tat gefragt. Allgemein gilt: Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der GdWE verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses, die den Beschlüssen der Eigentümer entsprechen (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG) zu dulden. Geht eine Einwirkung über das zumutbare Maß hinaus, kann er sie dennoch nicht verhindern, sondern allenfalls einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen (§ 14 Abs. 3 WEG). Beschließen die Eigentümer die Durchführung eines hydraulischen Abgleiches, dann erfordert die Umsetzung in der Regel zumindest das Betreten der verschiedenen Nutzungseinheiten durch Fachkräfte.

Der Verpflichtung, am hydraulischen Abgleich mitzuwirken, wird sich folglich kein Sondereigentümer entziehen können. Allenfalls kann er mitentscheiden, ob bestimmte Arbeiten an seiner Heizung von einer durch die GdWE beauftragten Fachfirma ausgeführt werden oder er sie selbst in Auftrag geben will. Sollten Umbauten erforderlich werden, könnte der Eigentümer auf den Gedanken verfallen, diese durch „seine“ Handwerker durchzuführen und nur die Kostenerstattung von der Gemeinschaft zu verlangen. Aber wirklich hilfreich ist die Beschäftigung unterschiedlicher Handwerksunternehmen für letztlich ein Gewerk in einem Wohngebäude natürlich nicht.

3. Beschlussfassung

Bei der Vorbereitung der „rechtssicheren“ Beschlussfassung können Verwalter also gerade soweit formulieren, wie das Sondereigentum nicht verändert wird. Beschlossen werden können Maßnahmen für:

- eine raumweise Heizlastberechnung,
- eine Prüfung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur
- die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung
- Grundlagenermittlung für erforderliche Pumpen
- Einstellung der Heizkurve
- die Ermittlung der maximal benötigten Heizwassermassenströme für jeden Heizkörper
- die Ermittlung von Druckverlusten im Rohrnetz
- die Empfehlung von Thermostatventilen

Damit der hydraulische Abgleich aber innerhalb der Gemeinschaft auch praktikabel durchgeführt werden kann bietet sich eine abgestufte Beschlussfassung in drei i

Schritten an.

Im 1. Schritt wird generell die Durchführung des hydraulischen Abgleiches beschlossen, im 2. Schritt die Prüfung. Hier wird schon unterschieden zwischen gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum. Diese Beschlussfassung trägt dem Umstand Rechnung, dass für die Umsetzung ja Sondereigentumseinheiten betreten werden müssen – was ggf. auch die Durchsetzung von Duldungsansprüchen bedeutet. Im 3. Schritt erfolgen dann die Optimierungsmaßnahmen. Vorzugsweise liegen hierfür schon Angebote vor. Die Schnittstelle Gemeinschafts-/Sondereigentum bleibt problematisch. Die GdWE bietet den Sondereigentümern an, konkret bezeichnete Maßnahmen am Sondereigentum mit zu beauftragen. Alternativ werden die Sondereigentümer aufgefordert, diese Maßnahmen selbst ausführen zu lassen. Hier hängt es also sehr davon ab wie sich die Eigentümer untereinander zur Maßnahme stellen. Je nach Sachlage können die einzelnen Beschlussstufen dann natürlich auch zusammengefasst werden.

Vorzugsweise sollten Verwalter bei der Einholung von Angeboten also schon trennen zwischen der Prüfung der Anlage (z.B. raumweise Berechnung, Vorlauftemperatur, etc.) und später erforderlichen Maßnahmen (Einstellung der Vorlauftemperaturen, Leitungsdimensionierung und dann insbesondere Flächen der Heizkörper und Austausch von Ventilen). Vor dem Hintergrund des zunehmenden Handwerker mangels sollte zudem mit der GdWE geklärt werden, wie viele Angebote eingeholt werden sollen.

a) Beschlussvorschlag 1. Schritt - Grundsätzliches:

Die zentrale Heizungsanlage soll einem hydraulischen Abgleich unterzogen werden. Der Verwalter soll Angebote von Fachfirmen einholen. Diese sollen sich zunächst ausschließlich auf die Prüfung der Anlage und Auswertung der Prüfungsergebnisse beschränken. Maßnahmen zur Veränderung oder Einstellung der Anlage sollen erst nach einer weiteren Beschlussfassung erfolgen.

b) Beschlussvorschlag 2. Schritt – Angebote liegen vor:

Die GdWE beauftragt hierzu das Unternehmen [**** genaue Bezeichnung****] auf Basis des Angebotes vom [**** Datum****] zu Preis von [**** Euro****] mit der Durchführung von Prüfungen im Rahmen des hydraulischen Abgleiches.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus [**** Finanzierungsbeschluss****].

Im Rahmen der Maßnahmen wird das Unternehmen sämtliche Sondereigentumseinheiten betreten müssen, um dort Prüfungen an der Heizungsanlage einschließlich der Heizkörper, Leitungen, Ventile usw. vorzunehmen. Die GdWE fordert die jeweiligen Eigentümer der Einheiten auf, den Mitarbeitern der

Firma [**** genaue Bezeichnung****] während der üblichen Geschäfts- bzw. Arbeitszeiten für Handwerksunternehmen (zwischen 07.00 und 18.00 Uhr an Werktagen) Zutritt zu ihren Einheiten zu gestatten und in den Räumen der Einheiten diese Maßnahmen zu dulden. Der Verwalter wird die Termine mit einer Frist von [**** Wochen****] durch [**** Portal, Mail, Brief, etc. ****] ankündigen.

Sollten Eigentümer den Zutritt und/ oder die Duldung verweigern, wird der Verwalter bereits jetzt ermächtigt, gerichtliche Schritte zur Gewährung des Zutrittes und Duldung der Prüfungen gegen die jeweiligen Sondereigentümer einzuleiten und hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Die Beauftragungen weitergehender Maßnahmen im Rahmen des hydraulischen Abgleiches erfolgen, wenn die Prüfungsergebnisse vorliegen und ausgewertet sind.

c) Beschlussvorschlag Schritt 3:

Die Auswertung liegt vor, es steht fest, welche Optimierungsmaßnahmen ausgeführt werden müssen. Zu trennen ist nun in der Tat zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Die GdWE kann die Arbeiten am Gemeinschaftseigentum beschließen und beauftragen. Die Arbeiten am Sondereigentum kann sie nicht beschließen (BGH, siehe oben) – sie kann anbieten, dass diese Arbeiten von der GdWE mit beauftragt werden und – wenn Sondereigentümer hiermit einverstanden ist, dies entsprechend erfolgt. Dann sollte auch die Beschlussfassung möglich sein (BGH, V ZR 207/21).

Über die Kostenverteilung sollte nach Einzelfall beschlossen werden. Im Zweifel trägt das Sondereigentum die Kosten auf die dort stattfindenden Arbeiten. Immerhin besteht ja ein Anspruch der Eigentümer untereinander, dass das Sondereigentum so errichtet und genutzt wird, dass den übrigen Eigentümern und der Gemeinschaft kein Nachteil hieraus erwächst. Damit die Umsetzung einfacher wird, sollte mit dem Handwerker abgestimmt werden, dass er sein Angebot aufteilt in Maßnahmen außerhalb der Wohnungen und innerhalb der Wohnungen. Enthält das Angebot konkrete Punkte zu Heizkörpern oder Ventilen, dann kann der Verwalter für die Beschlussfassung sogar konkrete Bereiche voneinander trennen.

Ist die GdWE Auftraggeber, dann liegen etwaige Gewährleistungsansprüche – auch hinsichtlich veränderten Sondereigentums – bei ihr. Dies kann zu grundsätzlichen Abwicklungsproblemen führen, wenn sich Arbeiten in einzelnen Einheiten als mangelhaft erweisen und der Verwalter dann die Mängelansprüche in diesen Einheiten für die GdWE verfolgen muss. Ein weiteres Problem sind Schäden, die Handwerker im Rahmen der Arbeiten verursachen. Wird durch den Handwerker z.B. das Parkett zerkratzt, dann wird der betroffene Eigentümer Ansprüche gegenüber der GdWE formulieren wollen und die GdWE ihrerseits hätte zuvor gar keinen Schaden,

den sie gegenüber dem Handwerker geltend machen könnte. Auch dies kann dazu motivieren, von der „Angebotsvariante“ Abstand zu nehmen. Dann bleibt die GdWE beim gemeinschaftlichen Eigentum und fordert die Arbeiten am Sondereigentum von den betroffenen Sondereigentümern selbst ein.

Die GdWE beauftragt das Unternehmen [**** genaue Bezeichnung****] auf Basis des Angebotes vom [**** Datum****] zu Preis von [**** Euro****] / Alternativ [*** den Teil „A“ aus dem Angebot*** usw.].

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus [**** Finanzierungsbeschluss****].

Ergänzend hat die GdWE ein Angebot eingeholt, welches sich auf erforderliche Maßnahmen im Sondereigentum bezieht. Dieses liegt den Eigentümern vor. Alternative [****Dieses entspricht Teil B des benannten Angebotes***]

Die GdWE bietet den Eigentümern der betroffenen Einheiten an, die im Angebot beschriebenen Arbeiten am Sondereigentum mit zu beauftragen. Die Eigentümer müssten dann Zutritt zu ihren Einheiten gewähren und die Arbeiten in ihren Einheiten dulden, es bliebe aber bei einer einheitlichen Beauftragung durch die GdWE.

Die Kosten der jeweiligen Maßnahmen sind hierbei aber vom jeweiligen Sondereigentümer zu erstatten. Die Eigentümer weisen darauf hin, dass etwaige Gewährleistungsansprüche dann zunächst bei der GdWE liegen. Sollten Handwerker Eigentum des Sondereigentümers beschädigen, sind Ansprüche hieraus direkt gegenüber dem ausführenden Unternehmen auszuführen. Sondereigentümer die mit diesem Angebot einverstanden sind, werden aufgefordert, dies bis zum [**** Datum****] gegenüber dem Verwalter in Textform anzuzeigen.

****Eigentümer, die auf das Angebot der GdWE nicht eingehen, werden aufgefordert, selbständig und auf eigene Kosten Maßnahmen durchzuführen, die sich nach der Prüfung und Auswertung im Rahmen des hydraulischen Abgleiches ergeben. Sie werden aufgefordert die Durchführung dem Verwalter bis zum [**** Datum****] nachzuweisen.

Sofern Eigentümer diesen nicht nachkommen, wird der Verwalter bereits jetzt ermächtigt, gerichtliche Schritte zur Überprüfung, ob geeignete Maßnahmen durch den Sondereigentümer durchgeführt wurden, einzuleiten und hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Alternative: Für den Abgleich ohne die „Angebotsvariante“ gilt:

****Die im Rahmen des hydraulischen Abgleiches erforderlichen Einstellungs- und Umbaumaßnahmen am Sondereigentum führt die GdWE nicht aus. Sie fordert die Eigentümer der Einheiten [****] auf, selbständig und auf eigene Kosten die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, die sich nach der Prüfung und Auswertung

im Rahmen des hydraulischen Abgleiches ergeben. Sie werden aufgefordert die Durchführung dem Verwalter bis zum [**** Datum****] nachzuweisen.

Sofern Eigentümer diesen nicht nachkommen, wird der Verwalter bereits jetzt ermächtigt, gerichtliche Schritte zur Überprüfung, ob geeignete Maßnahmen durch den Sondereigentümer durchgeführt wurden, einzuleiten und hierzu einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Die „Drohung“ mit einem gerichtlichen Verfahren mag nicht jedem Eigentümer gefallen. Aber sie ist Ausdruck dessen, dass ein hydraulischer Abgleich nun einmal regelmäßig bedeutet, dass alle angeschlossenen Heizanlagen überprüft und eingestellt werden. Letztlich sind die Eigentümer untereinander zur Mitwirkung verpflichtet.

4. Aufwand und Vergütung

Der hydraulische Abgleich erfordert vom Verwalter bereits eine zeitaufwändige Vorbereitung der Beschlussfassung. Dieser schließt sich dann die ebenfalls höchst aufwändige Koordination zwischen Gemeinschaft und ausführender Fachfirma an. In der Begründung der EnSimiMaV (dort Seite 14) war der Ordnungsgeber davon ausgegangen, dass 7 Minuten für die Organisation des Termins und eine Stunde Anwesenheitszeit während der Durchführung der Maßnahme erforderlich ist. Die Besonderheiten des Wohnungseigentums hat der Ordnungsgeber aber hierbei völlig außer Acht gelassen. Müssen einzelne Nutzungseinheiten betreten werden, wird der Aufwand schnell erheblich höher liegen und auch die abgestufte Beschlussfassung vorzubereiten, wird zeitliche Kapazitäten binden.

Verwalter sollten diesen Aufwand bei Ihrer Kalkulation unbedingt berücksichtigen und dies auch den Eigentümern vor Augen führen. Der hydraulische Abgleich bindet Kapazitäten derart stark, dass sich dies in der Vergütung niederschlagen muss, entweder in Form einer variablen Vergütung oder einer Sondervergütung. Der gemeinsame Mustervertrag von VDIV Deutschland und Haus & Grund enthält für diese Fälle eine variable Vergütung.

Verwalter können sich hierzu an den Daten aus dem jüngst veröffentlichten VDIV-Branchenbarometer orientieren. Die anzusetzende Vergütung für Geschäftsführerstunden liegt im bundesweiten Mittel bei 85,09 Euro (Nord: 90,38 Euro, Ost: 84,98 Euro, Süd: 84,94 Euro, West: 82,84 Euro – alle Werte jeweils Nettobeträge).



Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
office@vdiv.de
www.vdiv.de

© VDIV Deutschland, Oktober 2023

Die VDIV Deutschland Handlungsempfehlung „Hydraulischer Abgleich in der Wohnungseigentümergeinschaft“ kann zum Verkaufspreis von 29,00 Euro (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) erworben werden. Den Mitgliedern der VDIV-Landesverbände steht die Publikation kostenfrei zur Verfügung.