

## Hydraulischer Abgleich nach § 60c GEG

### I. Einleitung

Mit dem Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes vom 16.10.2023<sup>1</sup> („GEG-Novelle“) hat der Gesetzgeber nicht nur die viel diskutierte Anforderung eingeführt, dass neue Heizungssysteme grundsätzlich mit 65% erneuerbaren Energien betrieben werden müssen.<sup>2</sup> Er hat in § 60c GEG auch eine Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich von neu installierten Heizungssystemen eingefügt. § 60c GEG tritt am 1.10.2024 in Kraft. Die Vorschrift ist die Nachfolgeregelung der Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich nach § 3 der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV).<sup>3</sup> Die EnSimiMaV war Teil eines Maßnahmenpakets des Bundes zur Sicherung der nationalen Energieversorgung als Reaktion auf den russischen Angriffskrieg in der Ukraine und gilt lediglich befristet bis zum 30.9.2024.

Dieser Beitrag befasst sich mit den regulatorischen Anforderungen und den mietrechtlichen Implikationen des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG. Er nimmt insbesondere auch die Fragen der Kostentragung und der Rechtsfolgen bei einer Nichtdurchführung des hydraulischen Abgleichs in den Blick. Dabei wird jeweils ein Vergleich zu den Anforderungen und Implikationen des hydraulischen Abgleichs nach § 3 EnSimiMaV gezogen.

### II. Hydraulischer Abgleich als technische Maßnahme

Der hydraulische Abgleich ist eine technische Nachhaltigkeitsmaßnahme. Mithilfe eines hydraulischen Abgleichs lässt sich in einem verwinkelten Rohrleitungssystem eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Heizenergie gewährleisten.<sup>4</sup> Eine Heizungsanlage versorgt regelmäßig mehrere Räume, unter Umständen auch mehrere Heizkreise mit Wärme. Dies führt zwangsläufig dazu, dass dem erhitzten Wasser auf unterschiedlich langen Wegen unterschiedlich starke Strömungswiderstände entgegenstehen. Diese Widerstände werden im Rahmen eines hydraulischen Abgleichs durch Einbau und / oder Einstellung von Regulierungsventilen, voreinstellbaren Thermostatventilen, voreinstellbaren Rücklaufverschraubungen, Differenzdruckregelungen oder Durchflussregelungen so angepasst, dass jedem Heizkörper gerade so viel Heizwasser zugeordnet wird, wie für die gewünschte Heizleistung benötigt wird.<sup>5</sup>

Der Energieeinspareffekt eines hydraulischen Abgleichs ist umstritten. So geht etwa die Bundesregierung hinsichtlich eines hydraulischen Abgleichs von Gaszentralheizungssystemen von Gaseinsparungen von durchschnittlich bis zu 8 kWh/m<sup>2</sup> bzw. 5% des Gasverbrauchs aus. Demgegenüber kommt eine

---

\* Schriftliche Fassung zum Vortrag des *Verfassers* auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2024. Stand des Skripts ist der 19.3.2024. Der *Autor* ist Rechtsanwalt bei der internationalen Wirtschaftskanzlei Greenberg Traurig in Berlin.

<sup>1</sup> Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280 vom 19.10.2023).

<sup>2</sup> S. § 71 GEG. Die Verpflichtung greift zunächst nur für bestimmte Neubauten. Für Bestandsgebäude greift die 65%-Regel nur nach Verabschiedung einer kommunalen Wärmeplanung, jedoch spätestens ab 1. Juli 2026 (in Gemeinden mit > 100.000 Einwohnern) bzw. 1. Juli 2028 (in Gemeinden ≤ 100.000 Einwohnern).

<sup>3</sup> Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung vom 23. September 2022 (BGBl. 2022 I S. 1530 vom 29.09.2022).

<sup>4</sup> Hinz, NZM 2022, 681, 688; LG Karlsruhe BeckRS 2018, 46657, Rn. 11.

<sup>5</sup> Hinz, NZM 2022, 681, 688.

durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt geförderte Studie zu dem Ergebnis, dass bei einem hydraulischen Abgleich in älteren Baualterklassen (Gebäude von vor 1978) praktisch keine Einsparungen nachweisbar seien und es nach Durchführung des hydraulischen Abgleichs zum Teil sogar zu geringfügigen Mehrverbräuchen komme.<sup>6</sup> Darüber hinaus soll der Einspareffekt des hydraulischen Abgleichs auch dann geringer sein und nur um die 3% liegen, wenn der hydraulische Abgleich additiv zu weiteren Heizungsoptimierungsmaßnahmen durchgeführt wird.<sup>7</sup>

### **III. Hydraulischer Abgleich als Rechtspflicht**

Die Diskussion um die Einführung einer Rechtspflicht zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs von Heizungssystemen wurde mit Blick auf das damit verbundene Energieeinsparpotenzial bereits seit längerer Zeit geführt. Doch erst vor dem Hintergrund der geo- und energiepolitischen Turbulenzen rund um den russischen Angriffskrieg in der Ukraine wurde mit der EnSimiMaV erstmals eine – befristete und im Anwendungsbereich beschränkte – Rechtspflicht zum hydraulischen Abgleich von Bestandsheizungen eingeführt (hierzu 1.). Die Umsetzung dieser Pflicht blieb und bleibt bisher jedoch hinter den Erwartungen zurück, weil gravierende praktische Umsetzungsschwierigkeiten bestehen und es an effektiven Durchsetzungsmöglichkeiten fehlt (hierzu 2.). Der Gesetzgeber hat darauf mit der Einführung des § 60c GEG reagiert. Die neue Vorschrift schreibt nunmehr eine zeitlich unbefristete Verpflichtung zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs fest, beschränkt diese Verpflichtung aber auf neu installierte Heizungssysteme (hierzu 3.).

#### **1. Hydraulischer Abgleich nach § 3 EnSimiMaV**

Nach § 3 Abs. 1 EnSimiMaV sind die Gaszentralheizungssysteme von bestimmten Wohn- und Nichtwohngebäuden hydraulisch abzugleichen.

##### **a) Inhalt der Pflicht**

Der hydraulische Abgleich war gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 EnSimiMaV bei Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1.000 m<sup>2</sup> beheizter Fläche und bei Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis zum 30.9.2023 vorzunehmen. Bei Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten muss der hydraulische Abgleich gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 EnSimiMaV bis zum 15.9.2024 erfolgen. Bei allen sonstigen – insbesondere kleineren – Gebäuden muss nach § 3 EnSimiMaV kein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden. Mit der Beschränkung des Anwendungsbereichs auf große Gebäude wollte die Bundesregierung zum einen der begrenzten Verfügbarkeit von qualifizierten Fachkräften zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs Rechnung tragen.<sup>8</sup> Zum anderen

---

<sup>6</sup> Abschlussbericht der Optimus-Studie, Teil 2, S. 278 f., abrufbar unter: Abschlussbericht der Optimus-Studie, Teil 2, S. 278 f., abrufbar unter: <https://www.delta-q.de/wp-content/uploads/Endbericht-Optimus-Teil-2.pdf> (zuletzt abgerufen am 19.3.2024).

<sup>7</sup> Siehe dazu Knoche, Energieeinspareffekte und Wechselwirkungen mit Anlagenkomponenten durch hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen, Diplomarbeit an der TFH Berlin (heute Beuth-Hochschule) vom 5.9.2008.

<sup>8</sup> Verordnungs begründung EnSimiMaV, BR-Drs. 407/22, S. 15.

sollten auf diese Weise anteilig und absolut höhere Einsparungen ermöglicht werden, obwohl der Aufwand für die Umsetzung nicht proportional mit der Gebäudegröße steigt.<sup>9</sup>

Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs muss gem. § 3 Abs. 3 S. 1 EnSimiMaV mindestens die folgenden Planungs- und Umsetzungsleistungen umfassen: (i) raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831:2017-09 in Verbindung mit DIN/TS12831-1:2020-4, (ii) Prüfung und erforderlichenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur, (iii) Durchführung des hydraulischen Abgleichs unter Berücksichtigung aller wesentlichen Komponenten des Heizungssystems sowie (iv) Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Gem. 3 Abs. 4 EnSimiMaV ist der hydraulische Abgleich nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK-Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“, VdZ – Wirtschaftsvereinigung Gebäude und Energie e.V., 1. aktualisierte Neuauflage April 2022, Ziffer 4.2 durchzuführen.

Die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs einschließlich aller relevanten Einstellungswerte, der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der raumweisen Heizlastberechnung, der Auslegungstemperatur, der Einstellung der Regelung und den Drücken im Ausdehnungsgefäß ist gemäß § 3 Abs. 3 S. 2 EnSimiMaV in Textform festzuhalten und dem Gebäudeeigentümer zur Verfügung zu stellen.

#### **b) Adressaten der Pflicht**

Wer Adressat der Pflicht zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs ist, bestimmt § 3 EnSimiMaV nicht ausdrücklich. Es muss mangels gegenteiliger Anhaltspunkte jedoch davon auszugehen werden, dass die Pflicht des § 3 EnSimiMaV hinsichtlich des Adressatenkreises parallel zur Regelung des § 2 EnSimiMaV zu lesen ist. § 2 EnSimiMaV regelt eine Pflicht zur Heizungsprüfung und -optimierung. Diese Pflicht richtet sich grundsätzlich an Eigentümer von Gebäuden, in denen Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas genutzt werden. Hat der Gebäudeeigentümer einen Dritten mit dem Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung beauftragt, ist der Dritte gem. § 2 Abs. 1 S. 3 EnSimiMaV neben dem Gebäudeeigentümer zur Durchführung der Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung verpflichtet. Nach dem Willen des Ordnungsgebers soll die regulatorische Einstandsflicht des Gebäudeeigentümers neben der Verpflichtung des Dritten vollumfänglich bestehen bleiben.<sup>10</sup> Dementsprechend ist davon auszugehen, dass auch die Pflicht zum hydraulischen Abgleich nach § 3 EnSimiMaV sowohl von dem Gebäudeeigentümer als auch – neben dem Gebäudeeigentümer – von einem mit dem Betrieb des Gaszentralheizungssystems beauftragten Dritten – etwa Contractor – zu erfüllen ist.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> BR-Drs. 407/22, S. 15.

<sup>10</sup> BR-Drs. 407/22, S. 14.

<sup>11</sup> So auch Sittner/Sander, AnwZert MietR 1/2023, Anm. 2, S. 3.

### **c) Gesetzliche Ausschlussgründe**

Die Pflicht zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs entfällt nach § 3 Abs. 2 EnSimiMaV, wenn (i) das Heizsystem in der aktuellen Konfiguration bereits hydraulisch abgeglichen wurde, (ii) innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ein Heizungstausch oder eine Wärmedämmung von mindestens 50 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes bevorsteht oder (iii) das Gebäude innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

Darüber hinaus lässt sich aus den Gesetzesmaterialien der EnSimiMaV herleiten, dass die Verpflichtung zur Vornahme des hydraulischen Abgleichs nach § 3 EnSimiMaV auch im Fall der tatsächlichen Unmöglichkeit ausgeschlossen ist. So hebt die Verordnungsbegründung hervor, dass die Pflicht zum hydraulischen Abgleich nach § 3 EnSimiMaV allein auf solche Fälle begrenzt sein soll, in denen ein hydraulischer Abgleich „möglich und sinnvoll“ ist.<sup>12</sup> Dieser klaren gesetzgeberischen Maßgabe lässt sich tatbestandlich nur dann angemessen Rechnung tragen, wenn die tatsächliche Unmöglichkeit als ungeschriebener Ausnahmetatbestand in die Vorschriften nach §§ 2, 3 EnSimiMaV hineingelesen wird. Für diese Auslegung spricht – neben der Wertung von § 44 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG – auch der Sinn und Zweck der EnSimiMaV. Denn nach dem Willen des Ordnungsgebers sollen die in der EnSimiMaV geregelten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich als „Vorsorgemaßnahmen“ wirken und einen Beitrag zur Herstellung einer allgemeinen Versorgungssicherheit leisten, indem sie Mangelsituationen bei der Energieversorgung verhindern oder bei ihrem Eintritt abmildern.<sup>13</sup> Dieser Zweck läuft aber immer dort leer, wo eine Energieeinsparung schon tatsächlich daran scheitert, dass die Durchführung der konkret geregelten gesetzlichen Maßnahmen innerhalb der kurzen Umsetzungsfristen unmöglich ist.

### **2. Praktische Umsetzungsschwierigkeiten bei Umsetzung von § 3 EnSimiMaV**

Die Umsetzung der Pflicht zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs nach § 3 EnSimiMaV ist in der Praxis auf erhebliche praktische Schwierigkeiten gestoßen. Wegen der großen Anzahl an Heizungsanlagen bzw. Gebäudeeigentümern, die von der Verpflichtung nach § 3 EnSimiMaV erfasst sind, stehen vielerorts nicht einmal ansatzweise ausreichende Handwerkskapazitäten zur Verfügung, um der Pflicht im Rahmen der kurzen Umsetzungsfristen nachkommen zu können. Auch der organisatorische Aufwand im Zusammenhang mit der Umsetzung übersteigt den vom Ordnungsgeber angenommenen Aufwand in der Regel um ein Vielfaches. So müssten Eigentümer mit größeren Wohnungsbeständen vor der Durchführung des hydraulischen Abgleichs zunächst eine umfassende Bestandsdatenanalyse (einschließlich der Auswertung von Planungsunterlagen und der Ermittlung der Gasverbräuche für betroffene Gebäudekomplexe) durchführen, bevor Beauftragungen von Handwerksfirmen erfolgen könnten. Darüber hinaus sind die zur Umsetzung der Pflichten nach § 3 EnSimiMaV erforderlichen

---

<sup>12</sup> BR-Drs. 407/22, S. 16.

<sup>13</sup> BR-Drs. 407/22, S. 2. 6f.

technischen Materialien (z.B. Ventile) häufig nicht in ausreichender Zahl in der erforderlichen Zeit am Markt verfügbar.

### **3. Hydraulischer Abgleich nach § 60c GEG**

Der Gesetzgeber hat auf diese praktischen Umsetzungsschwierigkeiten mit der Einführung des § 60c GEG reagiert. Er hat die Rechtspflicht zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs dabei nicht mehr auf Bestandsheizungen bezogen, sondern auf den Einbau neuer Heizungsanlagen beschränkt. Damit wollte der Gesetzgeber insbesondere der begrenzten Verfügbarkeit an qualifizierten Fachkräften Rechnung tragen.<sup>14</sup> Doch auch darüber hinaus bestehen einige Unterschiede beim Anwendungsbereich und Regelungsgehalt des § 60c GEG im Vergleich zu § 3 EnSimiMaV. § 60c GEG gilt ab dem 1.10.2024, tritt also mit Ablauf der EnSimiMaV in Kraft.

#### **a) Inhalt der Pflicht**

Nach § 60c GEG sind Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten hydraulisch abzugleichen.

Im Vergleich zu § 3 EnSimiMaV hat der Gesetzgeber demnach auf eine brennstoffbezogene Einschränkung der in den Anwendungsbereich fallenden Heizungsanlagen verzichtet. Die Rechtspflicht zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs greift nicht nur bei Gaszentralheizungssystemen, sondern wird brennstoffneutral auf sämtliche Heizungsanlagen erweitert.<sup>15</sup> Der Gesetzgeber will damit insbesondere Einsparungen bei Heizöl und Holz ermöglichen.<sup>16</sup>

Darüber hinaus ist die Schwelle zum Anwendungsbereich des § 60c GEG – wie bei § 3 EnSimiMaV – erst bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten (oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten) überschritten. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass sich das Verhältnis der Kosten für den hydraulischen Abgleich zum Einsparpotential mit der steigenden Größe des Gebäudes und dem daraus resultierenden höheren Wärmebedarf verbessert.<sup>17</sup> Vor diesem Hintergrund kann es entgegen dem Wortlaut von § 60c GEG für die Eröffnung des Anwendungsbereichs der Vorschrift nicht allein auf die Anzahl der im Gebäude vorhandenen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten ankommen. Ansonsten könnte der Fall eintreten, dass der Anwendungsbereich eröffnet ist, obwohl nur eine geringe Zahl als sechs Nutzungseinheiten an eine gemeinsame Zentralheizung angeschlossen sind (z.B. weil einzelne Einheiten heizungstechnisch selbständig versorgt werden). Dies würde dem Zweck des Gesetzes zuwiderlaufen, die Verpflichtung zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs auf solche Fälle zu beschränken, in denen eine Heizungsoptimierung aufgrund der Dimensionierung des Heizungssystems besonders effektiv ist. Methodisch kann diesem Anliegen durch eine teleologische Reduktion des

---

<sup>14</sup> BT-Drs. 20/6875, S. 103.

<sup>15</sup> Siehe dazu Lee, NZM 2024, 217, 219.

<sup>16</sup> BT-Drs. 20/6875, S. 103.

<sup>17</sup> BT-Drs. 20/6875, S. 103.

Anwendungsbereichs auf Gebäude mit mindestens sechs an eine gemeinsame Zentralheizung angeschlossenen Wohn- bzw. Nutzungseinheiten Rechnung getragen werden.<sup>18</sup>

Nach dem Wortlaut von § 60c GEG greift die Pflicht zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs nur „nach dem Einbau oder der Aufstellung“ einer Heizungsanlage. Dies macht deutlich, dass der Gesetzgeber die Pflicht auf den Fall der Neuinstallation einer Heizungsanlage beschränken und als einmalige Verpflichtung regeln wollte.<sup>19</sup> Ein späteres „Wiederaufleben“ der Pflicht, z.B. nach wesentlichen Änderungen an einer bestehenden und bereits nach der Installation hydraulisch abgeglichenen Heizungsanlage, scheidet deshalb aus.<sup>20</sup> Dafür spricht auch die Gesetzesbegründung, die von „Neuanlagen“ als Gegenstand der Pflicht spricht.<sup>21</sup>

In zeitlicher Hinsicht kommt eine Anwendung von § 60c GEG nur auf solche Heizungsanlagen in Betracht, die nach dem Inkrafttreten der Vorschrift installiert worden sind. Eine Anwendung auch auf zuvor installierte Heizungsanlagen liefe auf eine Rückwirkung dieser grundrechtsverkürzenden Regelung hinaus. Sie würde zudem dem Ziel des Gesetzgebers widersprechen, den Anwendungsbereich gerade nicht auf Bestandsheizungen auszudehnen. Dieses Ergebnis ist aus Sicht des Gesetzgebers auch folgerichtig, weil bestehende (jedenfalls Gaszentral-)Heizungssysteme bis zum 15.9.2024 schon aufgrund der Pflicht nach § 3 EnSimiMaV hätten hydraulisch abgeglichen werden sollen. War ein hydraulischer Abgleich für eine Bestandsheizung während der Laufzeit der EnSimiMaV z.B. aufgrund einer tatsächlichen Unmöglichkeit ausgeschlossen<sup>22</sup>, schließt diese zeitliche Grenze des Anwendungsbereichs von § 60c GEG demnach ein „Wiederaufleben“ der Verpflichtung aus.

In § 60c Abs. 2 GEG werden die verpflichtenden Planungs- und Ausführungsmaßnahmen aufgeführt. Danach sind mindestens eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und erforderlichenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur sowie die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung erforderlich. § 60c Abs. 3 GEG legt ergänzend fest, dass der hydraulische Abgleich nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK-VdZ-VDMA-Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“ durchzuführen ist. Der Zusatz „gleichwertige Verfahren“ soll ermöglichen, dass der hydraulische Abgleich auch nach anderen Verfahren durchgeführt werden kann, solange die Qualität des gleichwertigen Verfahrens dem der ZVSHK-VdZ-VDMA-Fachregel nahezu entspricht und diese auch von einer Prüfstelle zertifiziert wurden.<sup>23</sup> Denkbar sind beispielsweise digitale Verfahren. Grundsätzlich soll der hydraulische Abgleich nach dem Willen des Gesetzgebers erst im

---

<sup>18</sup> I.E. ebenso Lee, NZM 2024, 217, 222 f.

<sup>19</sup> Nicht zutreffend ist hingegen die teilweise angenommene Beschränkung des Anwendungsbereichs auf Neubauten (so aber offenbar Börstinghaus, NJW 2023, 3193, 3198). Maßgeblich ist nicht der Neubaustatus des Gebäudes, sondern die Neuinstallation der Heizungsanlage.

<sup>20</sup> Anders wohl Lee, NZM 2024, 217, 223.

<sup>21</sup> BT-Drs. 20/6875, S. 103.

<sup>22</sup> S.o. unter III.1.c)).

<sup>23</sup> BT-Drs. 20/6875, S. 103.

Anschluss an die Dämmung vorgenommen werden, da sich die hydraulischen Verhältnisse in einer Heizungsanlage dadurch maßgeblich verändern können.<sup>24</sup>

§ 60c Abs. 4 S. 1 GEG sieht vor, dass die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs einschließlich der Einstellungswerte (Heizlast des Gebäudes, eingestellte Leistung der Wärmeerzeuger und die raumweise Heizlastberechnung, Auslegungstemperatur, Einstellung der Regelung und Drücken im Ausdehnungsgefäß) schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen vorzulegen ist. Die Pflichterfüllung kann so bei Bedarf gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen werden. Für vermietete Wohneinheiten sieht § 60c Abs. 4 S. 2 GEG ergänzend vor, dass das Ergebnis der Überprüfung dem Mieter auf Verlangen „unverzüglich“ vorzulegen ist. Damit soll dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, sich einen Überblick über das Optimierungspotenzial der Heizungsanlage zu verschaffen, mit der die von ihm gemieteten Räume beheizt werden.<sup>25</sup> Eine solche Informationspflicht gegenüber Mieter war in § 3 EnSiMiMaV nicht vorgesehen.

#### **b) Adressaten der Pflicht**

Die Pflicht zum hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG richtet sich an Eigentümer von Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, in denen eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme neu eingebaut oder aufgestellt wird.

Anders als bei § 3 EnSiMiMaV ist ein bloßer Betreiber der Heizung (z.B. ein vom Eigentümer beauftragter Contractor) nicht Adressat der Pflicht nach § 60c GEG. Zwar befindet sich § 60c GEG im Unterabschnitt „Betreiberpflichten“ des GEG. Anders als etwa die im selben Unterabschnitt enthaltenen Vorschriften §§ 58 bis 60 GEG oder die §§ 71f, 71g GEG, die jeweils explizit den Betreiber in Bezug nehmen, nennt § 60c GEG aber den Betreiber nicht als Adressat der Pflicht. Vielmehr betont die Gesetzesbegründung, dass der Verantwortliche, d.h. der Pflichtenadressat, der Gebäudeeigentümer sein soll.<sup>26</sup> Dies entspricht auch der Grundregel in 8 Abs. 1 GEG, wonach für die Einhaltung der Vorschriften des GEG der Eigentümer oder der Bauherr verantwortlich ist, soweit nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher im Gesetz bezeichnet wird. An einer solchen ausdrücklichen Bezeichnung des Betreibers fehlt es in § 60c GEG.

#### **c) Gesetzliche Ausschlussgründe**

Im Gegensatz zu § 3 EnSiMiMaV kennt § 60c GEG keine gesetzlichen Ausschlussgründe. Der Gesetzgeber hat die Verpflichtung zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs damit als zwingende Vorgabe für alle in den Anwendungsbereich fallenden Gebäude vorgeschrieben. Vor diesem Hintergrund dürfte es kaum in Betracht kommen, wie im Rahmen des § 3 EnSiMiMaV einen ungeschriebenen Ausschlussgrund der tatsächlichen Unmöglichkeit in § 60c GEG hineinzulesen. Dafür spricht auch, dass der

---

<sup>24</sup> BT-Drs. 20/6875, S. 103.

<sup>25</sup> BT-Drs. 20/6875, S. 103.

<sup>26</sup> BT-Drs. 20/6875, S. 103.

hydraulische Abgleich nach § 60c GEG anders als nach § EnSimiMaV nicht bei Bestandsheizungen, sondern bei der Neuinstallation von Heizungsanlagen durchzuführen ist. Zudem gelten nach § 60c GEG keine Umsetzungsfristen. Ein ggf. bestehender Mangel an technischen Fachkräften kann deshalb nicht als Argument für eine tatsächliche Unmöglichkeit angeführt werden.

#### **d) Hoheitliche Durchsetzung**

Anders als bei § 3 EnSimiMaV, dem nach dem erklärten Willen des Gesetzgebers im Wesentlichen ein „Signal- und Vorbildeffekt“<sup>27</sup> zukommen soll, hat der Gesetzgeber für die Nachfolgevorschrift des § 60c GEG Regelungen zur rechtlichen Durchsetzung der Verpflichtung getroffen. So kann die Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG durch die zuständige Behörde gem. § 95 GEG per Verwaltungsakt durchgesetzt werden. Da die Pflicht nach § 60c GEG unbefristet besteht, bestehen keine zeitlichen Begrenzungen für eine solche behördliche Durchsetzung. Zudem ist die Nicht-Durchführung des hydraulischen Abgleichs für die Verpflichteten bei vorsätzlichem oder leichtfertigen Handeln gem. § 108 Abs. 1 Nr. 7 GEG bußgeldbewehrt. Das Bußgeld kann gem. § 108 Abs. 2 Nr. 3 a) GEG bis zu 5.000 Euro betragen.

Demgegenüber ist eine effektive hoheitliche Durchsetzung der Pflicht nach § 3 EnSimiMaV praktisch ausgeschlossen. Die zuständigen Behörden konnten bzw. können Durchführungsanordnungen erst nach Ablauf der jeweiligen Umsetzungsfristen erlassen (z.B. für bei Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten nur innerhalb der zwei Wochen nach Ablauf der Umsetzungsfrist am 15.9.2024 bis zum Außerkrafttreten der EnSimaV). Zudem besteht keine Bußgeldbewehrung.

#### **IV. Kostentragung für den hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG**

Nach der Konzeption des § 60c GEG hat im Ausgangspunkt der verpflichtete Gebäudeeigentümer die Kosten für den hydraulischen Abgleich zu tragen. Sind die beheizten Räume vermietet, kann der Gebäudeeigentümer die Kosten für den hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG im Regelfall gem. § 559 BGB auf die Mieter umlegen (hierzu 1.). Sofern der hydraulische Abgleich nach § 60c GEG im Einzelfall ohne bauliche Veränderung i.S.d. § 555b BGB ausgeführt wird, dürften Gebäudeeigentümer die Kosten für den hydraulischen Abgleich zumindest im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen können (hierzu 2.).

##### **1. Möglichkeit der Umlage als Modernisierungskosten gem. § 559 BGB**

###### **a) Hydraulischer Abgleich ist Modernisierung, keine bloße Erhaltung**

Eine Kostentragung der Mieter im Wege der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB ist nicht von vornherein deshalb ausgeschlossen, weil der hydraulische Abgleich nach § 60c GEG als Erhaltungsmaßnahme gem. § 555a BGB zu werten wäre.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> BR-Drs. 407/22, S. 2, 7.

<sup>28</sup> So aber wohl Wall, WuM 2013, 542, 544.



Erhaltungsmaßnahmen lassen sich begrifflich unterteilen in Instandhaltung und Instandsetzung. Während eine Instandhaltungsmaßnahme darauf abzielt, Mängeln vorzubeugen, die bei Untätigkeit drohen, steht bei Instandsetzungsmaßnahmen die Behebung eines eingetretenen Mangels im Vordergrund. Bei den Maßnahmen ist gemein, dass sie der Wiederherstellung bzw. Erhaltung des vertraglichen Soll-Zustandes dienen.

Mietrechtlich schuldet der Vermieter keine Optimalheizung, sondern nur eine funktionierende Wärmeversorgung. Nach der Rechtsprechung des BGH führt allein der Umstand, dass eine Heizungsanlage unwirtschaftlich hohe Energiekosten verursacht, nicht zu einem Mietmangel, solange die Heizungsanlage dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet.<sup>29</sup> Der BGH begründet dies damit, dass dem Vermieter ansonsten eine vom Gesetz prinzipiell nicht vorgesehene Modernisierungspflicht auferlegt würde.<sup>30</sup> Darüber hinaus lässt sich nach dem BGH auch aus dem betriebskostenrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebot weder bei einem gewerblichen Mietverhältnis noch bei einem Wohnraummietverhältnis ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage ableiten.<sup>31</sup> Sofern der Mietvertrag keine abweichende Beschaffenheitsvereinbarung enthält und die Heizungsanlage einwandfrei arbeitet, schuldet der Vermieter vielmehr lediglich die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards.<sup>32</sup> Eine fortlaufende Modernisierungspflicht der Anlage zur Vermeidung etwaiger Ineffizienzen besteht hingegen gerade nicht.<sup>33</sup> Der Vermieter muss vielmehr lediglich tätig werden, wenn die Heizungsanlage nicht mehr funktionsfähig ist oder keine ausreichende Wärmeversorgung mehr gewährleistet.

Schuldet der Vermieter nach der Rechtsprechung also weder eine optimale noch eine optimal eingestellte Heizung, bleibt für die Annahme, die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs stelle überhaupt erst einen vertragskonformen Zustand her und sei deshalb grundsätzlich als Erhaltungsmaßnahme einzustufen, kein Raum. Vielmehr verschiebt der Vermieter durch die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs den Ist-Zustand der Mietsache über den vertraglich geschuldeten Soll-Zustand hinaus. Damit ist das Anwendungsfeld für eine Modernisierungsmaßnahme eröffnet.

#### **b) Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b BGB**

Eine Umlage der Kosten für den hydraulischen Abgleich als Modernisierungskosten nach § 559 BGB ist jedoch nur möglich, wenn die Anforderungen nach § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB erfüllt sind. Die dafür erforderliche „bauliche Veränderung“ i.S.d. § 555b BGB wird bei einem hydraulischen Abgleich

---

<sup>29</sup> BGH, Urteil vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12, NJW 2014, 685 ff

<sup>30</sup> Siehe dazu BGH, Urteil vom 5.6.2013 – VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417, 2419.

<sup>31</sup> Siehe hierzu BGH, Urteil vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142, 143; BGH, Urteil vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12, NJW 2014, 685, 687.

<sup>32</sup> BGH, Urteil vom 6.10.2004 – VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218.

<sup>33</sup> Eine solche Pflicht lässt sich angesichts der Rechtsprechung des BGH auch nicht aus § 535 BGB i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB als mietvertragliche Nebenpflicht ableiten.

nach § 60c GEG in aller Regel vorliegen. Zudem erfüllt der hydraulische Abgleich den Tatbestand der „energetischen Modernisierung“ gemäß § 555b Nr. 1 BGB.

**aa) Erfordernis einer „baulichen Veränderung“ i.S.v. § 555b BGB**

Als bauliche Veränderung i.S.d. § 555b BGB gilt im Ausgangspunkt jeder unmittelbare Eingriff in die Bausubstanz eines Objektes.<sup>34</sup> Nach der Gesetzesbegründung ist der Begriff der baulichen Veränderung jedoch noch weiter auszulegen. Neben Eingriffen in die bauliche Substanz sollen auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes in den Anwendungsbereich des § 555b BGB fallen.<sup>35</sup> Erforderlich ist dabei indes stets eine Veränderung der technischen Einrichtung.<sup>36</sup> Dabei müssen nicht zwingend funktionale Kernbestandteile der Heizungsanlage betroffen sein. Demgegenüber soll es nicht ausreichen, wenn lediglich die Konfiguration oder die Einstellung der bestehenden Anlage geändert wird, etwa indem eine Energieeinsparung bereits durch die Reduzierung der Heizleistung in den Nachtstunden erzielt wird.<sup>37</sup>

Vor diesem Hintergrund wird bei der Durchführung eines hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG regelmäßig auch eine bauliche Veränderung i.S.d. § 555b BGB vorliegen.<sup>38</sup> Dafür spricht bereits, dass der hydraulische Abgleich nach § 60c GEG grundsätzlich im Zuge der Installation einer neuen Heizungsanlage durchgeführt wird. Diese Installation stellt ihrerseits unzweifelhaft eine bauliche Veränderung i.S.d. § 555b BGB dar. Der hydraulische Abgleich ist mit der Installation der neuen Heizungsanlage nach der Konzeption des § 60c GEG und unter allgemeinen technischen Gesichtspunkten derart eng verknüpft, dass er schon aufgrund seiner Eigenschaft als Begleitmaßnahme der Heizungsinstallation als bauliche Veränderung i.S.d. § 555b BGB einzustufen sein dürfte.

Davon unabhängig findet bei einem hydraulische Abgleich nach § 60c GEG regelmäßig eine bauliche Veränderung i.S.d. § 555b BGB auch deshalb statt, weil bei der Durchführung eines hydraulischen Abgleichs Veränderungen an der Heizungsanlage vorgenommen werden. Dabei handelt es sich üblicherweise um den Austausch von Thermostatventilen oder die Errichtung von Durchflusswiderständen. Diese Maßnahmen sind nach den oben skizzierten Maßstäben als Veränderungen der technischen Einrichtung der Heizungsanlage zu qualifizieren und können demnach als bauliche Veränderungen im Sinne des § 555b BGB angesehen werden.<sup>39</sup> Für dieses Ergebnis spricht auch, dass bei der Auslegung und Anwendung des § 555b BGB grundsätzlich ein weiter Modernisierungsbegriff zu Grunde zu legen ist.<sup>40</sup>

<sup>34</sup> Vgl. statt vieler nur Müller, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 15.02.2024, § 555b BGB, Rn. 5.

<sup>35</sup> Siehe hierzu BT-Drs. 17/10485 S. 27; Müller, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 15.02.2024, § 555b BGB, Rn. 6; Hinz, NZM 2022, 681, 688; Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 555b BGB Rn. 13.

<sup>36</sup> Blank/Börstinghaus, Miete, 7. Auflage 2023, § 555b BGB, Rn. 2.

<sup>37</sup> Müller, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 15.02.2024, § 555b BGB, Rn. 6; Blank/Börstinghaus, Miete, 7. Auflage 2023, § 555b BGB, Rn. 2; Lee, NZM 2024, 217, 224.

<sup>38</sup> So auch Börstinghaus, NJW 2023, 3193, 3198; Hinz, NZM 2022, 681, 688.

<sup>39</sup> So auch Börstinghaus, NJW 2023, 3193, 3198; Hinz, NZM 2022, 681, 688.

<sup>40</sup> Schepers, in: BeckOGK BGB, Stand: 01.10.2023, § 555b, Rn. 3.

## **bb)     Hydraulischer Abgleich als „energetische Modernisierung“ nach § 555b Nr. 1 BGB**

Bauliche Veränderungen gelten nur dann als energetische Modernisierung i.S.d. § 555b Nr. 1 BGB, wenn durch sie in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Durch diese Anforderung sollen unter anderem auch Maßnahmen erfasst werden, die zur Verringerung des Energieverlustes und -verbrauchs bei zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes beitragen.<sup>41</sup> Entscheidend ist, dass es sich dabei um Einsparungen aufgrund von gezielten Einzelmaßnahmen handelt. Genau dies ist bei einem hydraulischen Abgleich der Fall. Nach alledem dürfte ein hydraulischer Abgleich einschließlich baulicher Veränderungen den Anforderungen an eine energetische Modernisierung i.S.d. § 555b Nr. 1 BGB in aller Regel genügen.<sup>42</sup> Dass die Vornahme eines hydraulischen Abgleichs grundsätzlich als Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b Nr. 1 BGB anzusehen ist, hat im Übrigen auch der BGH anerkannt.<sup>43</sup>

Den neuen Tatbestand einer GEG-Heizungsanlagenmodernisierung nach § 555b Nr. 1a BGB erfüllt ein hydraulischer Abgleich als solcher hingegen nicht, weil er bei isolierter Durchführung nicht mit der Installation einer den Anforderungen des § 71 GEG genügenden Heizungsanlage verbunden ist. Und selbst wenn der hydraulische Abgleich eine Heizungsanlage nach § 71 GEG abschließt, ist das Vorliegen der Tatbestandes nach § 555b Nr. 1a BGB fraglich, weil die Regelung auf den Einbau bzw. die Aufstellung der „Heizungsanlage“ selbst, und nicht auf Begleitmaßnahmen abstellt.<sup>44</sup>

## **c)     Zusätzliche Voraussetzungen nach § 559 BGB**

Damit der Vermieter die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen im Wege einer Mieterhöhung auf den Mieter umlegen kann, müssen auch die zusätzlichen Voraussetzungen nach § 559 BGB erfüllt sein. Neben einer formgerechten Modernisierungsmieterhöhungserklärung setzt dies insbesondere voraus, dass die Mieterhöhung nicht aufgrund von unbilliger Härte für den Mieter nach § 559 Abs. 4 S. 1 BGB ausgeschlossen ist. Dafür ist zu prüfen, ob die Mieterhöhung in wirtschaftlicher Hinsicht unter Einbeziehung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten eine Härte für den Mieter bedeuten würde. Auf den Einwand der unbilligen Härte kann sich der Mieter jedoch nicht berufen, wenn die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, vgl. § 559 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 BGB. Dieser Ausschlussgrund soll insbesondere dann greifen, wenn der Vermieter die Maßnahme aufgrund einer zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschrift oder hoheitlichen Anordnung vorgenommen hat.<sup>45</sup> Bei der Neuinstallation einer Heizungsanlage ist der hydraulische Abgleich aufgrund zwingender öffentlich-rechtlicher Vorschriften (§ 60c GEG) durchzuführen, so dass der Einwand der unbilligen Härte für den Mieter grundsätzlich entfallen dürfte. In aller Regel dürften damit

---

<sup>41</sup> Schlosser, in: BeckOK, § 555b, Stand 01.11.2023, Rn. 12; ebenso Prütting, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 17. Auflage 2022, § 556b BGB, Rn. 7; LG Berlin GE 2011, 57; WuM 2011, 256; GE 2010, 1622.

<sup>42</sup> So auch Börstinghaus, NJW 2023, 3193, 3198; Hinz, NZM 2022, 681, 688; Lee, NZM 2024, 217, 228.

<sup>43</sup> BGH, Urteil vom 20.7.2022 – VIII ZR 337/21, BeckRS 2022, 22051, Rn. 30. S. auch BGH, Versäumnisurteil vom 28.9.2022 – VIII ZR 336/21, NJW 2022, 3705, Rn. 22.

<sup>44</sup> Lee NZM 2023, 780, 785 ff.

<sup>45</sup> Vgl. Börstinghaus, in: Blank/Börstinghaus, Miete, 7. Auflage 2023, BGB, § 559, Rn. 40.

die zusätzlichen Voraussetzungen nach § 559 BGB vorliegen und eine Kostenumlage auf den Mieter im Wege einer Modernisierungsmieterhöhung zulässig sein.<sup>46</sup>

## **2. Möglichkeit der Umlage als Betriebskosten**

Sofern der hydraulische Abgleich nach § 60c GEG nicht bereits aufgrund seiner funktionalen Verknüpfung mit der Installation eines Heizungssystems oder aufgrund von Veränderungen der Anlagentechnik (z.B. einem Austausch von Thermostaten) als bauliche Veränderung i.S.d. § 555b BGB eingestuft wird, dürften die Kosten für den hydraulischen Abgleich zumindest im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden können. Denn die Kosten des hydraulischen Abgleichs dürften als Wartungskosten i.S.v. § 2 Nr. 4 lit. a) BetrKV zu qualifizieren sein.

### **a) Begriff der Wartungskosten gem. § 2 Nr. 4 lit. a) BetrKV**

Laut der Regelung des § 2 Nr. 4 lit. a) BetrKV sind grundsätzlich „die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage“ als Betriebskosten umlagefähig. Hierzu gehören unter anderem „[...] die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft [...]“. Eine gleichlautende Definition der umlagefähigen Kosten findet sich in § 7 Abs. 2 HeizkostenV. Die Kosten der Bedienung, Überwachung, Pflege und Überprüfung werden allgemein unter dem Oberbegriff der „Wartungskosten“ beschrieben.<sup>47</sup>

Nicht als Wartungskosten in diesem Sinne gelten Kosten der Instandsetzung, etwa Reparaturkosten für defekte Ventile, Pumpen oder Schaltungen. Denn solche Kosten dienen allein punktuell der gezielten Beseitigung einer bereits eingetretenen Störung, nicht aber der allgemeinen fortlaufenden Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Betriebes.<sup>48</sup>

Als Wartungskosten betriebskostenrechtlich umlagefähig sind demgegenüber die Kosten für die Instandhaltung der Heizungsanlage. Als solche gelten Kosten für die Aufrechterhaltung des technisch einwandfreien Betriebszustandes, der eine weitestgehende Nutzung der eingesetzten Energie gestattet.<sup>49</sup> Im Kern werden damit effizienzsichernde oder sogar -steigernde Wartungskosten erfasst.<sup>50</sup> Dabei wird allerdings zum Teil die Einschränkung gemacht, dass derartige Wartungskosten nur dann als Betriebskosten nach § 2 Nr. 4 lit. a) BetrKV auf die Mieter umlagefähig sind, wenn es sich um wiederkehrende Maßnahmen handelt.<sup>51</sup>

---

<sup>46</sup> So auch Börstinghaus, NJW 2023, 3193, 3198. Das gleiche gilt für einen hydraulischen Abgleich von Bestandsheizungen nach § 3 EnSiMiMaV. Dass der hydraulische Abgleich als Begleitmaßnahme mit einer anderweitigen energetischen Modernisierungsmaßnahme durchgeführt werden muss, um umlagefähig zu sein (so offenbar Lee, NZM 217, 228), ist nicht überzeugend.

<sup>47</sup> Vgl. statt vieler Lammel, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 7 HeizkostenV, Rn. 32.

<sup>48</sup> Vgl. Lammel, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 7 HeizkostenV, Rn. 33.

<sup>49</sup> Lammel, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 7 HeizkostenV, Rn. 34.

<sup>50</sup> Vgl. Zehelein, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, HeizkostenV, § 7, Rn. 8.

<sup>51</sup> Vgl. nur Zehelein, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, HeizkostenV, § 7, Rn. 8.

Der Umfang der nach § 2 Nr. 4 lit. a) BetrKV umlagefähigen Kosten wird dabei prinzipiell weit verstanden. Neben ausdrücklich für umlagefähig erklärten Kosten der „Einstellung durch eine Fachkraft“ werden auch die Aufwendungen für sog. Kleinmaterial (z.B. Dichtungen, Düsen, Filter; auch Reinigung des Brenners, Entlüftungen der Heizkörper und Nachfüllen mit Wasser) erfasst.<sup>52</sup>

#### **b) Umlagefähigkeit des hydraulischen Abgleichs nach BetrKV**

In Anwendung dieser Maßstäbe sprechen starke Argumente dafür, dass die Kosten für die Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG – sofern diese nicht ohnehin bereits als modernisierungsumlagefähige Kosten eingestuft werden – zumindest als Wartungskosten gem. § 2 Nr. 4 lit. a) BetrKV im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden können.<sup>53</sup>

Zwar handelt es sich bei dem nach § 60c GEG geforderten hydraulischen Abgleich grundsätzlich um eine Einzelmaßnahme. Typischerweise sind als „Wartungskosten“ i.S.d. § 2 Nr. 4 lit. a) BetrKV vor allem solche Kosten umlagefähig, die auf wiederkehrenden Maßnahmen beruhen.<sup>54</sup> Hinsichtlich des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG ist aber zu berücksichtigen, dass diese Maßnahme nicht nur punktuell zur Behebung einer konkreten Störung durchgeführt wird. Sie soll vielmehr allgemein der Effizienzsteigerung der Heizungsanlage durch die Gewährleistung eines technisch einwandfreien Betriebszustandes dienen. Es ist dem hydraulischen Abgleich in technischer Hinsicht immanent, dass er lediglich als Einzelmaßnahme ausgeführt wird, aber damit ein längerfristiger effizienzsteigernder Effekt erzielt wird. Diese – gerade auch im Mieterinteresse erfolgende – Gewährleistung eines einwandfreien Betriebszustandes über einen längeren Zeitraum hinweg ist der „klassischen“ Konstellation der regelmäßigen Wartung vergleichbar. Dies gilt umso mehr, als auch ein hydraulischer Abgleich theoretisch mehrfach durchgeführt werden könnte.

Schließlich erscheint eine Einstufung der Kosten für den hydraulischen Abgleich als Wartungskosten § 2 Nr. 4 lit. a) BetrKV auch im Ergebnis angemessen. Denn die Kosten für den hydraulischen Abgleich entstehen deshalb, weil die Heizungsanlage in Einklang mit den gesetzlichen Regelungen des GEG gebracht werden soll.<sup>55</sup> Die Mieter wiederum profitieren von dem hydraulischen Abgleich durch dessen effizienzsteigernde Wirkung. Eine entsprechende Kostenumlage dürfte dann gut vertretbar sein.

#### **V. Rechtsfolgen der Nichtdurchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG**

Führt der Gebäudeeigentümer den verpflichtenden hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG nicht durch, können Mieter eine Durchführung zivilrechtlich nicht verlangen (hierzu 1.). Auch ein Mietmangel und eine Minderungsberechtigung der Mieter aufgrund der Nicht-Durchführung scheiden aus (hierzu 2.). Demgegenüber können Mieter im Einzelfall berechtigt sein, aufgrund der Nicht-Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG eine Verletzung des betriebskostenrechtlichen

<sup>52</sup> Lammel, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 7 HeizkostenV, Rn. 34.

<sup>53</sup> So für § 3 EnSimiMaV auch Sittner/Sander, AnwZert MietR, Anm. 2, S. 4; ebenso wohl Lee, NZM 217, 233..

<sup>54</sup> Vgl. auch § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer [...] laufend entstehen.“.

<sup>55</sup> Dies führen Sittner/Sander, AnwZert MietR, Anm. 2, S. 4 als zentrales Argument für die Einstufung der Kosten für den hydraulischen Abgleich nach § 3 EnSimiMaV als Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 4 lit. a) BetrKV an.

Wirtschaftlichkeitsgebots geltend zu machen (hierzu 3.). Daneben kommt auch eine behördliche Durchsetzung der Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG in Betracht (hierzu 4.).

## **1. Kein Erfüllungsanspruch des Mieters**

Mieter können die Erfüllung der Pflicht zum hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG auf zivilrechtlichem Wege nicht gegenüber dem Gebäudeeigentümer durchsetzen. Die Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG ist als öffentlich-rechtliche, nicht als privatrechtliche Regelung ausgestaltet. Öffentlich-rechtlich sind alle solchen Vorschriften, aus denen ein Hoheitsträger einseitig berechtigt oder verpflichtet wird und die ein Über-Unterordnungsverhältnis regeln.<sup>56</sup> Privatrechtlich sind demgegenüber solche Vorschriften, die ein Rechtsverhältnis Privater auf der Ebene der Gleichordnung regeln.<sup>57</sup> Das GEG regelt die regulatorische Pflicht der adressierten Gebäudeeigentümer nach § 60c Abs. 1 GEG als eine Verpflichtung gegenüber der öffentlichen Hand, d.h. eine im Über-Unterordnungsverhältnis bestehende Pflicht.

Eine Regelung zugunsten von Mietern ist nur in § 60c Abs. 4 S. 2 GEG enthalten, wonach die Bestätigung über den hydraulischen Abgleich auf Verlangen den Mietern vorzulegen ist. Auch diese Informationsverpflichtung dürfte jedoch nicht als mietvertragliche Nebenpflicht, sondern ausschließlich als – zugunsten der Mieter wirkende – Verpflichtung des Gebäudeeigentümers gegenüber der Behörde zu verstehen sein. Zwar regelt die Gesetzesbegründung, dass der Mieter durch die Information die Möglichkeit bekommen soll, „einen Einblick in das Optimierungspotenzial der Heizungsanlage zu erhalten, mit der die von ihm angemieteten Räume beheizt werden, da diese Information Auswirkungen auf die von ihm zu tragenden Nebenkosten haben kann“. Dieser Schutzzweck ist aber nicht mietrechtlich, sondern gebäudeenergetisch zu verstehen. Dafür spricht vor allem der systematische Vergleich zum neuen § 71o GEG, mit dem explizit „Regelungen zum Schutz von Mietern“ eingeführt wurden. Davon unabhängig kann die mit Blick auf die Mieter bestehende Informationspflicht nach § 60c Abs. 4 S. 2 GEG jedenfalls keinen Erfüllungsanspruch auf Durchführung des hydraulischen Abgleichs begründen.<sup>58</sup>

Ein Erfüllungsanspruch des Mieters auf Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG kann sich grundsätzlich nur dann ergeben, wenn die Einhaltung der Vorgaben des GEG zwischen Mieter und Vermieter mietvertraglich vereinbart wird. Diesbezüglich ist zu differenzieren: Eine vertraglich vereinbarte Verpflichtung zur Einhaltung des § 60c GEG dürfte von vornherein ausscheiden bei Mietverträgen, die vor dem Inkrafttreten der GEG-Novelle am 16.10.2023 abgeschlossen wurden. Aber auch bei Mietverträgen, die nach dem 16.10.2023 geschlossen wurden, ist grundsätzlich eine ausdrückliche vertragliche Regelung erforderlich, wonach der Vermieter zur Einhaltung der Pflichten nach dem GEG verpflichtet ist. Fehlt eine solche Regelung, wird sich eine Verpflichtung des Vermieters zur Einhaltung der

---

<sup>56</sup> Vgl. statt vieler Unruh, in: Fehling/Kastner/Störmer, Verwaltungsrecht, 5. Auflage 2021, § 40 VwGO Rn. 95 ff.

<sup>57</sup> Vgl. statt vieler Unruh, in: Fehling/Kastner/Störmer, Verwaltungsrecht, 5. Auflage 2021, § 40 VwGO Rn. 95 ff.

<sup>58</sup> Ein Anspruch des Mieters auf Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG folgt auch nicht aus der allgemeinen Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Denn der hydraulische Abgleich gerade keine Instandhaltungsmaßnahme dar (s.o. IV.1.a)).

Regelungen des GEG in aller Regel auch nicht im Wege der Auslegung konstruieren lassen. Denn die Verpflichtungen nach § 60c GEG sind zu spezifisch, als dass sie ohne weitere Anhaltspunkte als stillschweigende Vereinbarung in den Mietvertrag hineingelesen werden könnten.

Etwas anderes kann allenfalls dann gelten, wenn der Mietvertrag eine Regelung enthält, wonach der Vermieter zur Einhaltung der jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften verpflichtet ist. Abgesehen davon, dass solche Klauseln in der Praxis kaum verwendet werden, ist selbst in einem solchen Fall aber stets eine Auslegung des konkreten Mietvertrages erforderlich. Dabei ist zu ermitteln, ob die Vertragsparteien im Sinne einer dynamischen Verweisung tatsächlich auch alle zukünftigen Rechtsänderungen zulasten des Vermieters in dessen vertragliches Pflichtenregime mit einbeziehen wollten und – falls ja – ob dieser Wille der Vertragsparteien auch so spezifische Verpflichtungen wie diejenigen nach dem GEG erfassen sollte. Regelmäßig wird dies nicht der Fall sein.

## **2. Keine Mietminderungsberechtigung infolge der Nichtdurchführung**

Ein Anspruch auf Mietminderung setzt nach § 536 Abs. 1 S. 1 BGB voraus, dass die Mietsache einen Mangel aufweist. Ein Mangel besteht grundsätzlich bei einer Abweichung der „Ist-Beschaffenheit“ von der vertraglich oder gesetzlich geschuldeten „Soll-Beschaffenheit“.<sup>59</sup> Als Soll-Zustand schuldet der Vermieter nach der Rechtsprechung des BGH aber gerade keine Optimalheizung auf dem jeweils aktuellsten technischen Stand. Vielmehr trifft ihn lediglich die Pflicht, die Heizungsanlage im Einklang mit den bei Errichtung des Gebäudes geltenden Standards funktionstüchtig zu halten und eine ausreichende Wärmeversorgung zu gewährleisten.<sup>60</sup> Die Einführung der gesetzlichen Vorgabe des § 60c GEG, einen hydraulischen Abgleich durchzuführen, verschiebt diesen vertraglich geschuldeten Soll-Zustand nicht.

Dies ändert sich auch nicht dadurch, dass die Pflicht zum hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG – anders als § 3 EnSimiMaV – nicht an Bestandsheizungen, sondern an neu eingebaute Heizungsanlagen anknüpft. Denn mietrechtlich ist der Vermieter nicht verpflichtet, Begleitmaßnahmen zu einer Modernisierung (hier: den hydraulischen Abgleich als Begleitmaßnahme zur Neuinstallation einer Heizungsanlage) auf neuestem technischen Standard – oder überhaupt – auszuführen.<sup>61</sup> Denn eine solche Modernisierungspflicht könnte Vermieter davon abhalten, grundsätzlich wünschenswerte Verbesserungen der Mietsache in Angriff zu nehmen.<sup>62</sup> Zu einer Anhebung des vertraglich geschuldeten Soll-Zustands kann es allenfalls bei grundlegenden Gebäudeveränderungen kommen.<sup>63</sup> Demgegenüber verschieben Modernisierungen unterhalb der Schwelle einer grundlegenden Gebäudeveränderung den vertragsgemäßen Soll-Zustand nicht nach oben.<sup>64</sup> Die bloße Installation einer neuen Heizungsanlage stellt keine

---

<sup>59</sup> Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, § 536 BGB Rn. 55.

<sup>60</sup> S.o. unter IV.1.a).

<sup>61</sup> Siehe BGH, Urteil vom 17.6.2009 – VIII ZR 131/08, NZM 2009, 580, 581.

<sup>62</sup> BGH, Urteil vom 5.6.2013 – VIII ZR 287/12, NZM 2013, 575, 576.

<sup>63</sup> Siehe BGH, Urteil vom 17.6.2009 – VIII ZR 131/08, NZM 2009, 580, 581.

<sup>64</sup> So auch Lee, NZM 2024, 217, 224.

grundlegende Gebäudeveränderung dar und kann den vertraglich geschuldeten Soll-Zustand deshalb nicht verändern.

Aus diesen Gründen dürfte ein Mietmangel bei Nicht-Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c BGB grundsätzlich ausscheiden.<sup>65</sup> Eine Minderungsberechtigung kann allenfalls dann in Betracht kommen, wenn die Heizungsanlage deshalb unwirtschaftlich arbeitet, weil sie reparatur- oder erneuerungsbedürftig ist, etwa weil die Wärmeabgabe infolge fehlerhafter Heizkörperventile nicht hinreichend gesteuert werden kann.<sup>66</sup>

### **3. Mögliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung**

Demgegenüber können Mieter im Einzelfall berechtigt sein, aufgrund der Nicht-Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG eine Verletzung des betriebskostenrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebots geltend zu machen.

Der Vermieter muss bei der Abrechnung der Betriebskosten das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten.<sup>67</sup> Unwirtschaftliche Kosten kann er nicht umlegen, sondern muss sie selbst tragen.<sup>68</sup> Danach dürfen grundsätzlich nur solche Betriebskosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.<sup>69</sup> Der Vermieter muss ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis einhalten. Maßgeblich ist die Sicht eines vernünftigen Vermieters. Auch wenn der Vermieter damit zur sparsamen Wirtschaftsführung verpflichtet ist, ist er auf Grund des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes aber nicht gehalten, stets den kostengünstigsten Weg zu beschreiten. Vielmehr behält er einen Dispositionsspielraum.<sup>70</sup>

Zwar ist in Literatur und Rechtsprechung anerkannt, dass Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann nicht durchgreifen, wenn bei einer älteren Heizungsanlage Kosten entstehen, die bei einer modernen Anlage nicht anfallen würden.<sup>71</sup> Bei einer Nicht-Durchführung des hydraulischen Abgleichs würde der Vermieter aber gegen die in § 60c GEG explizit geregelte Rechtspflicht verstoßen. Schreibt das Gesetz einen solchen Heizungsstandard explizit vor, dürften Gerichte einen wirtschaftlich vernünftig handelnden Vermieter regelmäßig in der Pflicht sehen, diese Vorgaben einzuhalten. Dies gilt umso mehr, wenn die gesetzlichen Vorgaben – wie im Fall des § 60c GEG – gerade dazu dienen sollen, den Energieverbrauch – und damit auch die Heizkosten – zu senken. Das Bewirtschaftungsermessen des Vermieters wird insoweit eingeschränkt.<sup>72</sup> Der BGH hat bisher offen gelassen, ob aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot möglicherweise eine Verpflichtung des Vermieters zur

---

<sup>65</sup> Anders AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 20.8.2020 – 218 C 135/20, zitiert nach juris; dazu Pfeifer, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 15.02.2024, § 7 HeizkostenVO Rn. 318.2.

<sup>66</sup> Vgl. zu einem solchen Fall AG Ahrensburg, WuM 1986, 213.

<sup>67</sup> Für das Wohnraummietrecht ist das Wirtschaftlichkeitsgebot in § 556 Abs. 3 S. 1 BGB verankert. Zum Wirtschaftlichkeitsgebot im Gewerberaummietrecht vgl. BGH, NZM 2012, 83, 84 m.w.N.

<sup>68</sup> Schmid ZMR 2011, 341, 346.

<sup>69</sup> Blank/Börstinghaus, Miete, § 556 BGB, Rn. 140.

<sup>70</sup> Beyer NZM 2007, 1, 2; Börstinghaus/Lange WuM 2010, 538.

<sup>71</sup> Blank/Börstinghaus, Miete, § 556 BGB, Rn. 148 mit Verweis auf LG Frankfurt, ZMR 2009, 125, 127.

<sup>72</sup> So auch Lee, 217, 230.



Anpassung der Heizungsanlage an aktuelle technische Standards abgeleitet werden kann, wenn zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften den Vermieter zur Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage verpflichten. § 60c GEG dürfte als eine zwingende öffentlich-rechtliche Vorschrift in diesem Sinne anzusehen sein.

Die Situation ist bei § 60c GEG insofern auch anders als bei § 3 EnSimiMaV. Denn bei § 3 EnSimiMaV geht es um den hydraulischen Abgleich von Bestandsheizungen. Aus der Nichterfüllung einer regulatorischen Pflicht zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs einer Bestandsheizung ein Recht zuwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung abzuleiten, liefe auf eine „Modernisierungspflicht durch die Hintertür“ hinaus. Ein solcher Ansatz würde sich damit gegen die geltende BGH-Rechtsprechung stellen. Bezieht sich die regulatorische Pflicht zum hydraulischen Abgleich hingegen auf neu installierte Heizungssysteme, erfolgt der hydraulische Abgleich in aller Regel als Begleitmaßnahme zu einer ohnehin erfolgenden Modernisierung (nämlich der Neuinstallation der Heizungsanlage). Es droht damit keine „Modernisierung durch die Hintertür“. Vielmehr soll nur der energieeinsparende Effekt der Haupt-Maßnahme (nämlich der Neuinstallation der Heizungsanlage) durch den hydraulischen Abgleich abgesichert werden. Diese abweichende Sachverhaltskonstellation dürfte es im Einzelfall rechtfertigen, bei einer Nicht-Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG – anders als bei einer Nicht-Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 3 EnSimiMaV – eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots anzunehmen. Auch der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Nichtdurchführung des hydraulischen Abgleichs Auswirkungen auf die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten haben kann und damit die Wirtschaftlichkeit der Betriebskosten beeinträchtigt.<sup>73</sup>

#### **4. Behördliche Durchsetzung**

Daneben kommt auch eine behördliche Durchsetzung der Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich nach § 60c GEG in Betracht. So kann die zuständige Behörde gem. § 95 GEG im Einzelfall die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus § 60c GEG erforderlichen Anordnungen treffen. Damit kann die Behörde bei Missachtung der gesetzlichen Verpflichtung die Durchführung des hydraulischen Abgleichs grundsätzlich per Verwaltungsakt anordnen, sofern dies im Einzelfall verhältnismäßig ist. Zudem kann gem. § 108 Abs. 1 Nr. 7 GEG bei Nichtdurchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c Abs. 1 GEG ein Bußgeld von bis zu EUR 5.000,00 verhängt werden.

Demgegenüber haben Mieter oder sonstige Dritte gegenüber der zuständigen Behörde keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf eine behördliche Anordnung der Durchführung des hydraulischen Abgleichs nach § 60c GEG. Ein solcher öffentlich-rechtlicher Anspruch dürfte bereits deshalb ausscheiden, weil den Mietern und sonstigen Dritten nach § 60c GEG kein subjektives öffentliches Recht hinsichtlich der Durchführung des hydraulischen Abgleichs zusteht. Nach der sog. Schutznormtheorie verleiht eine öffentlich-rechtliche Vorschrift ein subjektives-öffentliches Recht nur dann, wenn sie konkret den

---

<sup>73</sup> BT-Drs. 20/6875, S. 118.

Einzelinteressen eines Individuums zu dienen bestimmt ist und den Einzelnen nicht nur reflexartig mit-schützt.<sup>74</sup> Den stärksten Hinweis auf den drittschützenden Charakter einer Norm liefert dabei eine hin-reichend deutliche Bezugnahme auf zu schützende Privatinteressen im Normtext.<sup>75</sup> Eine solche Bezug-nahme enthält § 60c GEG allerdings nur hinsichtlich des Dokumentations- und Informationsanspruchs des Mieters. Mieter könnten danach im Einzelfall ggf. einen öffentlich-rechtlichen Anspruch gegen die Behörde auf Anordnung der Vorlage der Bestätigung über den hydraulischen Abgleich haben. Ein öf-fentlich-rechtlicher Anspruch der Mieter auf Anordnung der Durchführung des hydraulischen Abgleichs als solches besteht hingegen nicht, weil § 60c Abs. 1 GEG nicht auf die Mieterinteressen Bezug nimmt.

## **VI. Fazit und Ausblick**

Der Gesetzgeber hat mit § 60c GEG für alle Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonsti-gen selbständigen Nutzungseinheiten eine ab dem 1.10.2024 geltende Rechtspflicht zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage geschaffen. Anders als die Vorgängerregelung nach § 3 EnSimiMaV gilt die Pflicht nach § 60c GEG nicht für bestehende Heizungen, sondern nur für neu installierte Heizungsanlagen (jedoch brennstoffneutral). Die in praktischer Hinsicht unrealistischen Vor-gaben der EnSimiMaV sind dadurch auf ein handhabbares Maß zurückgestutzt worden. Die zentrale Frage der Kostentragung für den hydraulischen Abgleich bei vermieteten Wohnungen hat der Gesetz-geber nicht selbst entschieden. Auf Grundlage der allgemeinen Grundsätze sprechen aber starke Argu-mente dafür, dass die Kosten im Wege der Modernisierungsumlage oder sonst jedenfalls im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegbar sind. Führen Gebäudeeigentümer den hydrau-lischen Abgleich nach § 60c GEG nicht durch, drohen im Einzelfall Einwendungen gegen die Betriebs-kostenabrechnung wegen einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots. Die gerichtliche Klärung einer Reihe von Detailfragen bzgl. der Auslegung und der mietrechtlichen Implikationen des § 60c GEG bleibt abzuwarten.

---

<sup>74</sup> Vgl. statt vieler nur Wysk, in: Wysk, Verwaltungsgerichtsordnung, 3. Auflage 2020, § 42 Rn. 113 ff.

<sup>75</sup> Wysk, in: Wysk, Verwaltungsgerichtsordnung, 3. Auflage 2020, § 42, Rn. 115.