immoGenio

No. 04
November 2026



MESSDIENSTVERTRAG KÜNDIGEN

Messdienstvertrag kündigen: Laufzeit, Mietgeräte und Schlüssel

Messdienstvertrag kündigen: Laufzeit, Mietgeräte und Funkschlüssel prüfen, in der WEG beschließen und den Wechsel zum Ende des Abrechnungszeitraums planen.

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
20. November 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Zwei Verträge, zwei Laufzeiten: Abrechnung und Gerätemiete

02 Wer Vertragspartner ist und wer kündigen darf

03 Den Vertrag lesen: die Prüfliste

04 Laufzeiten, Verlängerung und das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

05 Der richtige Zeitpunkt: Ende des Abrechnungszeitraums

06 Mietgeräte: Was mit den Zählern an der Wand geschieht

07 Funkschlüssel und Funkdaten: der Blick auf § 5 HeizkostenV

08 Der Ablauf in sieben Schritten

09 Wenn die Heizkosten künftig mit einem neuen Partner abgerechnet werden sollen

Ein Mehrfamilienhaus in Offenbach, vierzehn Eigentumswohnungen, Baujahr 1974. Der Beirat sitzt über der Heizkostenabrechnung des vergangenen Jahres und stellt fest, dass die Posten für Ablesung, Abrechnung und Gerätemiete seit Jahren nahezu unverändert sind. Auf die Frage, wie lange der Vertrag mit dem Messdienst eigentlich läuft, weiß niemand eine Antwort. Der Vertrag liegt irgendwo in den Unterlagen der früheren Verwaltung, und ob es einen oder mehrere Verträge gibt, ist ebenfalls offen.

Diese Ausgangslage ist in vielen Gemeinschaften anzutreffen. Wer den Messdienst wechseln oder den Vertrag neu verhandeln möchte, braucht zunächst Klarheit über drei Dinge: welche Verträge bestehen, wann sie enden und was mit den eingebauten Geräten und den Funkdaten geschieht. Dieser Beitrag führt durch diese Fragen. Er stützt sich auf die Heizkostenverordnung (HeizkostenV), das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und die Sektoruntersuchung Submetering des Bundeskartellamts aus dem Jahr 2017. Firmennamen von Messdiensten werden bewusst nicht genannt, denn die Rechtslage gilt für jeden Anbieter gleich.

Zwei Verträge, zwei Laufzeiten: Abrechnung und Gerätemiete

Unter dem Begriff „Messdienstvertrag“ verbergen sich in der Praxis meist zwei getrennte Vertragsteile, die der Gebäudeeigentümer mit demselben Unternehmen abschließt:

- **Der Service- oder Abrechnungsvertrag.** Er umfasst die jährliche Ablesung der Geräte, die Erstellung der Heizkostenabrechnung und häufig auch die Wartung und die Auslesesoftware.
- **Der Gerätemietvertrag.** Er regelt die Überlassung der Heizkostenverteiler, Wärmezähler und Wasserzähler gegen eine regelmäßige Miete.

Das Bundeskartellamt unterscheidet in seinem Bericht genau diese beiden Geschäftsfelder: die Gebrauchsüberlassung von Zählern und die Servicedienstleistungen, hierunter vor allem Ablesung und Abrechnung. Nach den Erhebungen für das Jahr 2014 entfielen bei der Gebrauchsüberlassung etwa 84,5 Prozent der Umsätze auf die Vermietung und etwa 15,5 Prozent auf den Verkauf von Zählern. Die Miete ist also der Normalfall, und mit ihr kommt eine eigene Vertragslaufzeit ins Spiel.

Diese Laufzeit orientiert sich nach dem Bericht in der Regel an der Eichfrist beziehungsweise an der Batterielebensdauer der jeweiligen Geräte. Die Eichfrist ist die Zeitspanne, nach der ein Messgerät, das im geschäftlichen Verkehr eingesetzt wird, geeicht oder ersetzt werden muss. Sie ist in Anlage 7 der Mess- und Eichverordnung (MessEV) geregelt. In der heute auf gesetze-im-internet.de veröffentlichten Fassung nennt Anlage 7 für Kaltwasserzähler (Nr. 5.5.1), Warmwasserzähler (Nr. 5.5.2) sowie Wärme- und Kältezähler (Nr. 7.1) jeweils sechs Jahre. Im Bericht von 2017 waren es noch sechs Jahre für Kaltwasserzähler

und fünf Jahre für Warmwasser- und Wärmezähler. Elektronische Heizkostenverteiler sind nicht eichpflichtig; für sie nennt der Bericht eine Batterielebensdauer von acht bis zehn Jahren als übliche Grundlage der Vertragslaufzeit.

Daraus folgt eine praktische Konsequenz: Die Mietverträge für Heizkostenverteiler, Wärmezähler und Wasserzähler beginnen und enden häufig nicht am selben Tag. Der Bericht beschreibt, dass einige Anbieter von faktischen Vertragslaufzeiten berichteten, die deutlich länger als zehn Jahre sind. Wer kündigen möchte, sollte deshalb nicht nur einen Vertrag suchen, sondern alle Vertragsbestandteile mit ihren jeweiligen Laufzeiten zusammentragen.

Wer Vertragspartner ist und wer kündigen darf

Verpflichtet zur Verbrauchserfassung ist nach § 4 Abs. 1 HeizkostenV der Gebäudeeigentümer. Bei einem Haus, das nach WEG aufgeteilt ist, handelt für diese Aufgabe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sie kann nach § 9a Abs. 1 WEG Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, sie ist also auch Vertragspartnerin des Messdienstes. § 3 Satz 2 HeizkostenV ordnet außerdem an, dass für die Anbringung und Auswahl der Ausstattung sowie für die Kostenverteilung die Regelungen entsprechend gelten, die das WEG für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums enthält.

Das hat eine wichtige Folge. Die Entscheidung, einen Messdienstvertrag zu kündigen oder einen neuen abzuschließen, gehört zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und wird in der Eigentümerversammlung getroffen. Nach § 19 Abs. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung, soweit sie nicht durch Vereinbarung geregelt ist. § 25 Abs. 1 WEG bestimmt dafür den Maßstab: Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Es genügt also die einfache Mehrheit, einer Zustimmung aller Eigentümer bedarf es nicht. Wie die Beschlussfähigkeit seit der WEG-Reform ausgestaltet ist, erläutert der Beitrag zur Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung.

Nach § 27 Abs. 1 WEG darf der Verwalter ohne Beschluss nur Maßnahmen von geringer Bedeutung treffen, die keine erheblichen Verpflichtungen begründen. Ein mehrjähriger Messdienstvertrag begründet erhebliche Verpflichtungen, sodass der Beschluss der Gemeinschaft der übliche Weg ist. Verwalter und Beirat bereiten ihn mit einer Beschlussvorlage vor, die den Vertragsstand, die Kündigungstermine und mindestens zwei Vergleichsangebote enthält. Der Beschluss gehört anschließend in die Beschlusssammlung, damit auch ein späterer Erwerber nachvollziehen kann, wann und wie der Vertrag beendet wurde.

Den Vertrag lesen: die Prüfliste

Bevor ein Kündigungsschreiben entsteht, lohnt ein systematischer Blick in die Unterlagen. Folgende Punkte sollten Sie je Vertragsteil notieren:

1. **Vertragsparteien und Objekt.** Wer ist als Auftraggeber genannt, die Gemeinschaft oder noch ein früherer Verwalter oder Bauträger? Gilt der Vertrag für alle Gebäudeteile?
2. **Beginn und Mindestlaufzeit.** Das Datum der Unterzeichnung unterscheidet sich oft vom Datum der Geräteinstallation. Maßgeblich ist, was der Vertrag als Beginn der Laufzeit nennt.
3. **Verlängerungsklausel.** Verlängert sich der Vertrag stillschweigend, und wenn ja, um welchen Zeitraum? Der Bericht des Kartellamts nennt die stillschweigende Verlängerung als häufigen Grund, weshalb zumindest ein Teil der Zählermietverträge über den ursprünglichen Termin hinaus weiterläuft.
4. **Kündigungsfrist und Kündigungstermin.** Zu welchem Zeitpunkt wird die Kündigung wirksam, und wie viele Monate vorher muss sie dem Messdienst zugehen? Auch die Form (Schriftform, Textform) steht im Vertrag.
5. **Regelungen zur Rückgabe der Geräte.** Wer baut die Geräte aus, wer trägt die Kosten, und was geschieht mit nicht amortisierten Geräten?
6. **Restmiete oder Ablösebetrag.** Gibt es bei einer vorzeitigen Beendigung eine Zahlungspflicht für die restliche Mietzeit? Der Bericht nennt Restmietzahlungen als eines der wichtigsten Wechselhindernisse aus Sicht der befragten Immobilienunternehmen.
7. **Daten und Schlüssel.** Wer hat Zugriff auf die Funkdaten, und wie gelangt die Gemeinschaft an die Schlüssel der Funkgeräte? Dazu später mehr.

Fehlen Unterlagen, bittet die Verwaltung den Messdienst um eine Vertragsübersicht mit allen Anlagen. Aus dem Vertrag ergibt sich auch, ob es neben dem Hauptvertrag Nachträge gibt, etwa für den Austausch von Geräten oder für die Umstellung auf Funkablesung.

Laufzeiten, Verlängerung und das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Messdienstverträge beruhen meist auf Formularen, die der Anbieter vielfach verwendet. Für solche Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) enthält das BGB Grenzen. Zwei Vorschriften sind für Laufzeiten und Kündigungsfristen von Bedeutung.

§ 309 Nr. 9 BGB betrifft Verträge über regelmäßige Dienst- oder Werkleistungen. Unwirksam sind danach Klauseln, die den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre binden (Buchstabe a), die den Vertrag stillschweigend verlängern (Buchstabe b, mit einer Ausnahme für die Verlängerung auf unbestimmte Zeit bei jederzeitiger Kündigung mit höchstens

einem Monat Frist) oder die eine Kündigungsfrist von mehr als einem Monat vor Ablauf der ursprünglich vorgesehenen Vertragsdauer verlangen (Buchstabe c). Diese Klauselverbote gelten allerdings nicht gegenüber Unternehmern. Nach § 310 Abs. 1 BGB sind § 309 und große Teile von § 308 auf AGB, die gegenüber einem Unternehmer verwendet werden, nicht anzuwenden; dort greift stattdessen die allgemeine Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 und 2 BGB.

Ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Vertragspartnerin im konkreten Fall wie ein Verbraucher oder wie ein Unternehmer behandelt wird, ist eine Frage der Einordnung des Vertragspartners. Sie sollte in der Verwaltung für den jeweiligen Vertrag geklärt werden, bevor man sich auf § 309 Nr. 9 BGB beruft. Aus dem reinen Wortlaut der Vorschrift lässt sich deshalb weder ableiten, dass jede Laufzeit über zwei Jahre unwirksam ist, noch dass eine lange Bindung stets zulässig bleibt. Wer eine Klausel für unangemessen hält, formuliert dies in der Kündigung oder im Schriftverkehr mit dem Messdienst und benennt die konkrete Vorschrift.

Unabhängig vom AGB-Recht kennt das BGB die **Kündigung aus wichtigem Grund**. Nach § 314 Abs. 1 BGB kann jeder Vertragsteil ein Dauerschuldverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ihm die Fortsetzung bis zum Ende der Laufzeit nicht zugemutet werden kann. Beruht der Grund auf einer Pflichtverletzung, ist nach Absatz 2 in der Regel zunächst eine Frist zur Abhilfe zu setzen oder abzumahnen. Nach Absatz 3 muss die Kündigung innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen, nachdem der Kündigungsberechtigte vom Grund Kenntnis erlangt hat. Ein praktischer Anwendungsfall wäre etwa die dauerhaft fehlerhafte oder verspätete Ablesung. Hier lohnt es sich, Mängel und Fristsetzungen sorgfältig schriftlich zu dokumentieren.

Der richtige Zeitpunkt: Ende des Abrechnungszeitraums

Heizkosten werden für einen festen Abrechnungszeitraum von meist zwölf Monaten abgerechnet. Der Messdienst liest die Geräte zum Ende dieses Zeitraums ab und erstellt auf dieser Grundlage die Abrechnung. Ein Anbieterwechsel mitten im Zeitraum bedeutet, dass zwei Dienstleister Teilzeiträume ablesen müssen und die Abrechnung zusammengeführt werden muss. Das ist machbar, aber aufwendig. Sinnvoll ist deshalb, die Kündigung so zu terminieren, dass das Vertragsende mit dem Ende des Abrechnungszeitraums zusammenfällt.

Rechnen Sie rückwärts: Zuerst steht der Kündigungstermin laut Vertrag, davon ziehen Sie die Kündigungsfrist ab und erhalten den spätesten Zugang der Kündigung. Dazwischen liegen die Eigentümerversammlung mit dem Beschluss und der Vorlauf für die Angebote. Die Einladung zur Versammlung braucht ihren Vorlauf, und das Einholen von Vergleichsangeboten dauert erfahrungsgemäß einige Wochen. Wer die Kündigung etwa ein Jahr vor dem Vertragsende plant, bleibt in der Regel auf der sicheren Seite.

Zum Vertragsende gehören die **Endstände**. Dazu zählen die Ablesewerte aller Geräte zum Stichtag, die Verbrauchsdaten des laufenden Zeitraums und die Gerätenummern mit Einbaudatum. Der bisherige Messdienst erstellt für den auslaufenden Zeitraum noch die Abrechnung, sofern der Vertrag dies vorsieht; die Verwaltung sollte dies ausdrücklich vereinbaren und sich die Rohdaten (Ablesewerte je Gerät und Raum) in einem auswertbaren Format übergeben lassen. Die Heizkostenabrechnung selbst folgt den Regeln der HeizkostenV, die der Beitrag zur Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV näher beschreibt.

Mietgeräte: Was mit den Zählern an der Wand geschieht

Die Geräte in den Wohnungen gehören bei einem Mietmodell dem Messdienst. Zum Vertragsende bestehen grundsätzlich drei Wege:

- **Die Geräte werden ausgebaut** und durch Geräte des neuen Anbieters ersetzt. Das ist der häufigste Fall, wenn ein Anbieterwechsel mit dem Wechsel der Gerätetechnik verbunden ist. Nach dem Bericht des Kartellamts würde der neue Anbieter die vorhandene Zählerpopulation bei einem Wechsel häufig komplett austauschen.
- **Die Geräte bleiben zunächst** und werden vom neuen Dienstleister weiter genutzt. Das setzt voraus, dass dieser die Geräte ablesen kann und der bisherige Anbieter sie weiter vermietet oder verkauft.
- **Die Gemeinschaft erwirbt die Geräte.** Ob und zu welchem Preis das möglich ist, regelt der Vertrag. Der Bericht weist darauf hin, dass Kosten eines Zählerkaufs nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen, die Kosten der Anmietung dagegen schon; die Einzelheiten zur Umlage finden Sie im Beitrag zur Nebenkostenabrechnung.

Wichtig ist § 4 Abs. 2 HeizkostenV für den Fall, dass neue Geräte gemietet werden: Wer Geräte mietet oder auf andere Weise beschafft, muss die Nutzer vorher unterrichten und ihnen die entstehenden Kosten mitteilen. Widerspricht innerhalb eines Monats die Mehrheit der Nutzer, ist die Maßnahme unzulässig. Bei einem Wechsel mit neuen Mietgeräten gehört diese Unterrichtung deshalb in den Zeitplan.

Noch eine Frage sollten Sie vorab klären: Gibt es Ablösezahlungen für noch nicht abgelaufene Mietzeiten? Das Kartellamt beschreibt, dass wegen der unterschiedlichen Eichfristen und Batterielaufzeiten die Mietverträge für die verschiedenen Zählerarten häufig nicht gleichzeitig enden. In seiner Darstellung (Abbildung 8) ergibt sich bei einer zehnjährigen Vertragsdauer für elektronische Heizkostenverteiler nur etwa alle 30 Jahre ein Zeitpunkt, zu dem alle Verträge einer Liegenschaft zugleich auslaufen. Das Beispiel zeigt, warum eine Übersicht über sämtliche Laufzeiten am Anfang jeder Wechselüberlegung steht.

Funkschlüssel und Funkdaten: der Blick auf § 5 HeizkostenV

Moderne Heizkostenverteiler und Zähler übertragen ihre Werte per Funk. Die Übertragung ist verschlüsselt, und wer den Schlüssel besitzt, kann die Geräte auslesen. In der Vergangenheit war dies ein Hindernis für einen Wechsel: Das Kartellamt berichtet, dass 44 befragte Unternehmen bei funkauslesbaren Zählern Probleme beim Kundenwechsel angaben und 41 davon ausdrücklich darauf hinwiesen, Zähler mit proprietären Schnittstellen nicht über Funk auslesen zu können. Der neue Anbieter musste die Geräte dann manuell ablesen und war auf die Anwesenheit der Nutzer angewiesen.

Seither hat der Verordnungsgeber nachgebessert. § 5 Abs. 5 HeizkostenV verlangt, dass fernauslesbare Geräte einschließlich ihrer Schnittstellen mit Ausstattungen gleicher Art anderer Hersteller interoperabel sind, und dass das Schlüsselmaterial dem Gebäudeeigentümer kostenfrei zur Verfügung zu stellen ist. Interoperabel heißt, dass Geräte unterschiedlicher Hersteller in dasselbe Auslesesystem eingebunden werden können. Für Geräte, die nach dem 1. Dezember 2022 neu installiert werden, gilt diese Anforderung ausdrücklich. Für ältere, nicht fernablesbare Geräte schreibt § 5 Abs. 3 HeizkostenV vor, dass sie bis zum 31. Dezember 2026 die Anforderungen der Absätze 2 und 5 durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen müssen, soweit dies nicht technisch unmöglich ist oder zu einer unbilligen Härte führen würde.

Für die Kündigung bedeutet das: Verlangen Sie schriftlich die Herausgabe des Schlüsselmaterials für alle fernauslesbaren Geräte und nennen Sie die Fundstelle, § 5 Abs. 5 HeizkostenV. Wer die Geräte weiter einsetzen möchte, sollte zusätzlich klären, ob der neue Dienstleister sie mit dem Schlüssel auslesen kann. Falls nicht, bleibt der Austausch der Geräte. Die Frist bis Ende 2026 macht die Frage dringlich, denn viele Gemeinschaften müssen ohnehin Geräte nachrüsten oder ersetzen; die Hintergründe fasst der Beitrag zur Fernauslese über das Smart-Meter-Gateway zusammen, der die technische Seite über das Smart-Meter-Gateway behandelt.

Der Ablauf in sieben Schritten

1. **Verträge zusammentragen** und je Vertragsteil Laufzeit, Verlängerung, Kündigungsfrist und Ablöse notieren.
2. **Kündigungstermin berechnen**, möglichst zum Ende des Abrechnungszeitraums.
3. **Vergleichsangebote einholen**, mit gleichem Leistungsumfang (Geräte, Ablesung, Abrechnung, Funkauslesung, Wartung).
4. **Beschlussvorlage erstellen** und in der Eigentümerversammlung beschließen lassen (§ 19 Abs. 1, § 25 Abs. 1 WEG).
5. **Kündigung formgerecht erklären**, mit Nachweis des Zugangs.
6. **Nutzer unterrichten**, wenn neue Geräte gemietet werden (§ 4 Abs. 2 HeizkostenV).

7. **Endstände und Schlüssel sichern**, den Übergang dokumentieren und die Ablesung für den Stichtag koordinieren.

Wer die Verwaltung des Hauses ohnehin mit der Verwaltung der Technik betraut, findet in den Aufgaben der WEG-Verwaltung die Vorbereitung solcher Beschlüsse; für Beiräte, die den Vorgang begleiten, gibt es eine Übersicht unter Hausverwaltung für Beiräte. Für Wartungsverträge anderer Anlagen, etwa Aufzug oder Heizung, gelten ähnliche Überlegungen zu Laufzeiten, die der Beitrag zu den Wartungsverträgen nach VDMA 24186 beschreibt.

Wenn die Heizkosten künftig mit einem neuen Partner abgerechnet werden sollen

immoGenio rechnet Heizkosten im Rhein-Main-Gebiet ab, im Umkreis von 75 Kilometern um Offenbach: Geräte lassen sich kaufen oder mieten, die Ablesung erfolgt per Funk, die Heizkostenabrechnung wird von uns erstellt, und der Vertrag ist nach dem ersten Abrechnungsjahr monatlich kündbar. Die Schritte des Wechsels beschreibt die Seite Messdienst wechseln. Gemeinschaften, die ihren bisherigen Vertrag auslaufen lassen oder einen Vergleich einholen möchten, erreichen uns unter info@immogenio.de.

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.