

immoGenio

No. 04
November 2026

WÄRMEMENGENZÄHLER

Wärmemengenzähler im Mehrfamilienhaus: ablesen, Eichfrist, Pflicht

Wärmemengenzähler im Mehrfamilienhaus: wann er Pflicht ist, wie lange die Eichfrist läuft, wie Sie ablesen und was bei abgelaufener Eichung gilt.

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
27. November 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Was ein Wärmemengenzähler misst

02 Wo der Wärmezähler im Mehrfamilienhaus vorgeschrieben ist

03 Die Eichfrist: sechs Jahre, die am Jahresende enden

04 Ablesen am Display

05 Fernablesung: die Frist zum 31. Dezember 2026

06 Was bei abgelaufener Eichfrist gilt

07 Kosten der Eichung und des Austauschs

08 Praktische Checkliste für Verwalter und Beiräte

09 Heizkosten im Rhein-Main-Gebiet abrechnen lassen

Im Keller eines Mehrfamilienhauses in Offenbach sitzt hinter dem Heizkessel ein kleines Gerät mit Display, das zwei Rohre verbindet. Auf dem Typenschild steht eine Metrologie-Kennzeichnung mit den Ziffern „21“. Der Hausmeister liest zum Jahreswechsel einen Wert in Megawattstunden ab, die Abrechnungsfirma verlangt später dasselbe für das Warmwasser, und im Eigentümerforum fragt jemand, ob dieses Gerät eigentlich noch „gültig“ sei. Hinter dieser Frage stehen drei Themen: wofür der Wärmemengenzähler im Haus gebraucht wird, wie lange er verwendet werden darf und welche Folgen ein Fristablauf hat. Dieser Beitrag ordnet sie anhand der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV), des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) und der Mess- und Eichverordnung (MessEV).

Was ein Wärmemengenzähler misst

Ein Wärmemengenzähler, kurz Wärmezähler, erfasst zwei Größen gleichzeitig: wie viel Heizwasser durch eine Leitung strömt und um wie viele Grad es sich dabei abkühlt. Aus beiden berechnet das Gerät die abgegebene Wärmemenge und zeigt sie in Kilowattstunden oder Megawattstunden an. Der Zählerstand ist damit eine physikalische Größe, die sich unmittelbar mit der Energierechnung des Versorgers oder dem Brennstoffverbrauch vergleichen lässt.

Der Heizkostenverteiler am Heizkörper arbeitet anders. Er misst keine Energie, sondern bildet Verbrauchseinheiten, die erst mit Bewertungsfaktoren zu einem Anteil an den Gesamtkosten werden. Wie diese Rechnung im Einzelnen aussieht, beschreibt der Beitrag zur Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV. Beide Gerätearten nennt § 5 Absatz 1 Satz 1 HeizkostenV nebeneinander: Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler zu verwenden. Welche der beiden Möglichkeiten sinnvoll ist, hängt vom Heizsystem ab, denn die Ausstattungen müssen nach Satz 4 für das jeweilige Heizsystem geeignet und so angebracht sein, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

Wo der Wärmezähler im Mehrfamilienhaus vorgeschrieben ist

Warmwasser aus der zentralen Anlage

Die klarste Pflicht steht in § 9 Absatz 2 Satz 1 HeizkostenV: Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge ist mit einem Wärmezähler zu messen. Dahinter steht die Aufteilung der Kosten bei verbundenen Anlagen. Wenn derselbe Kessel

Heizung und Warmwasser versorgt, müssen die einheitlich entstandenen Kosten auf beide Zwecke verteilt werden, und für den Warmwasseranteil braucht die Abrechnung eine belastbare Zahl.

Die Verordnung kennt für Ausnahmefälle zwei Ersatzwege. Kann die Wärmemenge nur mit unzumutbar hohem Aufwand gemessen werden, darf sie nach der Gleichung Q = 2,5 x V x (tw - 10) bestimmt werden. Dabei steht V für das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers in Kubikmetern und tw für die gemessene oder geschätzte mittlere Warmwassertemperatur in Grad Celsius. Lassen sich in Ausnahmefällen weder Wärmemenge noch Warmwasservolumen messen, nennt die Verordnung die Gleichung Q = 32 x AWohn mit der versorgten Wohn- oder Nutzfläche in Quadratmetern. Beide Ergebnisse sind je nach Versorgungsart mit festgelegten Faktoren zu korrigieren, bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas etwa mit 1,11. Der Wortlaut dieser Absätze ist die verbindliche Grundlage; die Formeln sind als Rückfall gedacht, nicht als Normalfall.

Wärmeverbrauch der Nutzer

Für den anteiligen Wärmeverbrauch der Nutzer lässt § 5 Absatz 1 HeizkostenV die Wahl zwischen Wärmezählern und Heizkostenverteilern. Wärmezähler werden dort eingesetzt, wo ein Strang eine Wohnung als Ganzes versorgt, etwa bei Wohnungsstationen. Das ist eine technische Einordnung aus der Praxis und keine Vorgabe der Verordnung; maßgeblich bleibt die Eignung für das jeweilige Heizsystem.

Ein zweiter Punkt betrifft Häuser mit gemischter Ausstattung. Wird der Verbrauch der von einer Anlage versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, sind nach § 5 Absatz 7 HeizkostenV zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann eine solche Vorerfassung auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen durchführen. In einem Haus mit Läden im Erdgeschoss und Wohnungen darüber ist das ein üblicher Fall.

Wärmepumpen

Für Wärmepumpen enthält § 12 Absatz 3 HeizkostenV eine Übergangsregel: Wurde der anteilige Verbrauch an Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen am 1. Oktober 2024 noch nicht erfasst, hatte der Gebäudeeigentümer bis zum Ablauf des 30. September 2025 eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu installieren. Wer eine Wärmepumpe plant, findet die technische Einordnung im Beitrag zu Heizungsanlagen im Mehrfamilienhaus.

Die Eichfrist: sechs Jahre, die am Jahresende enden

Die Pflicht zur Eichung ergibt sich aus dem Mess- und Eichgesetz. Nach § 37 Absatz 1 MessEG dürfen Messgeräte nicht ungeeicht verwendet werden, nachdem die Eichfrist abgelaufen ist oder wenn sie vorzeitig endet. Wie lang die Frist ist, regelt die Verordnung. § 34 Absatz 1 MessEV nennt zwei Jahre als Regelfrist, soweit in Anlage 7 nichts anderes bestimmt ist. Für Wärmezähler bestimmt Anlage 7 unter Nummer 7.1 eine Eichfrist von sechs Jahren, ebenso für Kältezähler. Warm- und Heißwasserzähler für Wärmetauscher-Kreislaufsysteme (Nummer 7.2) haben ebenfalls sechs Jahre. Für elektronische Zusatzeinrichtungen von Wärme- und Kältezählern nennt Nummer 7.3 acht Jahre, sofern sie netzbetrieben sind und bei batteriebetriebenen Geräten die Lebensdauer der Batterie mindestens für diesen Zeitraum ausreicht oder ein Batteriewechsel ohne Verletzung von Kennzeichen möglich ist.

Wann die Frist beginnt und wann sie endet

Für Geräte, die nach den Vorschriften über das Inverkehrbringen in Verkehr gebracht wurden, beginnt die Eichfrist mit dem Inverkehrbringen (§ 37 Absatz 1 Satz 2 MessEG). Diese Geräte entsprechen für die Dauer der Frist geeichten Messgeräten und brauchen in dieser Zeit keine eigene Eichung. Als Jahr des Inverkehrbringens wird nach § 34 Absatz 2 Satz 2 MessEV vermutet, dass es das Jahr ist, in dem das Gerät gekennzeichnet wurde. Die Kennzeichnung enthält den Buchstaben M und die letzten beiden Ziffern des Jahres (§ 14 Absatz 1 Nummer 2 MessEV).

Bei Eichfristen von mindestens einem Jahr endet die Frist nach § 34 Absatz 2 Satz 1 MessEV erst mit dem Ende des Jahres, in dem sie rechnerisch endet. Ein Wärmezähler mit der Kennzeichnung „M21“ hat danach rechnerisch im Jahr 2027 seine sechs Jahre erreicht und darf bis zum 31. Dezember 2027 verwendet werden. Die Monatsangabe spielt für das Fristende keine Rolle. Das erleichtert die Planung, weil sich ganze Gebäudebestände auf ein Jahr bündeln lassen.

Wann die Frist vorzeitig endet

§ 37 Absatz 2 MessEG zählt Fälle auf, in denen die Eichfrist vorzeitig endet. Dazu gehören ein Messgerät, das die Anforderungen nicht mehr erfüllt, ein Eingriff, der Einfluss auf die messtechnischen Eigenschaften haben kann, und vorgeschriebene Kennzeichen, die unkenntlich, entwertet oder vom Gerät entfernt sind. Wer an einem Zähler Plomben oder Aufkleber beschädigt findet, sollte das deshalb dokumentieren und die Ursache klären lassen, bevor der Wert in eine Abrechnung eingeht.

Eichung oder Austausch

Nach Fristablauf gibt es zwei Wege: das Gerät erneut eichen lassen oder durch ein neues ersetzen. § 34 Absatz 1 Satz 3 MessEV regelt, dass bei einer Eichung nach Fristablauf die neue Eichfrist mit Ablauf der vorausgegangenen Frist beginnt. Eine Verlängerung der Eichfrist kommt für Messgeräte für Wärme nach § 35 MessEV in Betracht, wenn eine Behörde sie auf Antrag nach einem Stichprobenverfahren für ein Los baugleicher Geräte verlängert. Der Antrag kann frühestens zwei Jahre vor Ablauf der Eichfrist gestellt werden. Für einzelne Häuser spielt dieser Weg selten eine Rolle, für Messdienste mit großen Gerätebeständen dagegen schon. Welchen Weg ein Haus wählt, ist eine Frage des Aufwands: Bei Geräten mit fest eingebauter Batterie und Funkmodul kann der Austausch gegen ein neues Gerät mit frischer Eichfrist die einfachere Lösung sein.

Ablesen am Display

Ein Wärmezähler zeigt üblicherweise mehrere Werte nacheinander an, die sich über eine Taste am Gerät umschalten lassen: den Energiestand, das summierte Durchflussvolumen und oft Temperaturen oder Betriebsmeldungen. Für die Abrechnung zählt der Energiestand. Er wird in Kilowattstunden oder Megawattstunden angezeigt, die Einheit steht im Display neben der Zahl. Wichtig ist, nur die Stellen vor dem Komma zu notieren, die zur Abrechnung gehören, und die Einheit stets mit aufzuschreiben. Ein Foto des Displays mit Datum erleichtert die Nachprüfung später.

Nicht jeder Mieter und Eigentümer liest selbst ab. Bei fernablesbaren Geräten übernimmt das ein Funksystem, bei den übrigen der Hausmeister oder der Messdienst. Die Hausverwaltung sollte in beiden Fällen den Stichtag festlegen und dafür sorgen, dass die Werte nachvollziehbar dokumentiert werden. Das schreibt auch § 33 Absatz 3 Nummer 1 MessEG vor: Wer Messwerte verwendet, hat dafür zu sorgen, dass Rechnungen, soweit sie auf Messwerten beruhen, von demjenigen, für den sie bestimmt sind, in einfacher Weise zur Überprüfung angegebener Messwerte nachvollzogen werden können.

Fernablesung: die Frist zum 31. Dezember 2026

Für Wärmezähler gilt auch die Pflicht zur Fernablesbarkeit. § 5 Absatz 2 HeizkostenV verlangt, dass Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach § 5 Absatz 1 Satz 1 und nach § 9 Absatz 2 Satz 1, die nach dem 1. Dezember 2021 installiert werden, fernablesbar sind. Fernablesbar ist eine Ausstattung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann. Nicht fernablesbare Ausstattungen, die bis zum 1. Dezember 2021 installiert wurden, müssen nach § 5 Absatz 3 Satz 1 HeizkostenV bis zum 31. Dezember

2026 durch Nachrüstung oder Austausch die Anforderungen erfüllen. Der Absatz nennt als Ausnahme Fälle, in denen dies wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder zu einem unangemessenen Aufwand oder einer unbilligen Härte führen würde.

Hinzu kommt die Interoperabilität nach § 5 Absatz 5: Seit dem 1. Dezember 2022 dürfen nur noch fernauslesbare Ausstattungen installiert werden, die mit Ausstattungen anderer Hersteller interoperabel sind. Übernimmt eine andere Person die Ablesung, muss sie die Geräte selbst fernablesen können. Das Schlüsselmaterial ist dem Gebäudeeigentümer kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Zu Kürzungsrecht, Provider und Verbrauchsinformation finden Sie Einzelheiten im Beitrag zur Fernauslese-Pflicht nach der EED-Novelle. Wer ein Funksystem mit der Verwaltungssoftware verbinden möchte, findet im Beitrag über offene Schnittstellen zu Messdienstleistern die technische Seite.

Wer die Frist versäumt, riskiert ein Kürzungsrecht der Nutzer. Nach § 12 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV können sie ihren Kostenanteil um 3 Prozent kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Absatz 2 oder 3 keine fernablesbare Ausstattung installiert hat. Im Wohnungseigentum gilt dieses Kürzungsrecht nach Satz 4 nicht im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

Was bei abgelaufener Eichfrist gilt

Das Verbot und die Bußgeldrahmen

Nach § 37 Absatz 1 MessEG dürfen Messgeräte nach Fristablauf nicht ungeeicht verwendet werden. Verstöße gegen das Verwendungsverbot nach § 31 Absatz 1 Satz 1 MessEG sind nach § 60 Absatz 1 Nummer 14 MessEG Ordnungswidrigkeiten, die nach Absatz 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden können. Die Behörde entscheidet im Einzelfall; der Rahmen zeigt, dass der Gesetzgeber das Thema ernst nimmt. Wer ein Messgerät verwendet, hat außerdem nach § 31 Absatz 2 Nummer 4 MessEG sicherzustellen, dass Nachweise über Wartungen, Reparaturen und sonstige Eingriffe für einen Zeitraum von bis zu drei Monaten nach Ablauf der Eichfrist, längstens für fünf Jahre, aufbewahrt werden.

Ist die Abrechnung mit einem Zähler nach Fristablauf verwertbar?

Das ist die Frage, die in der Praxis am häufigsten gestellt wird. Eine gesetzliche Antwort enthalten MessEG und MessEV nicht ausdrücklich. Auswerten lässt sich eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu Wasserzählern: Im Urteil vom 17. November 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 112/10) stellt der VIII. Zivilsenat fest, dass es bei einer auf erfasstem Verbrauch beruhenden Betriebskostenabrechnung allein darauf ankommt, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend erfasst worden ist. Beruhen die Werte auf einem geeichten

Messgerät, spricht eine tatsächliche Vermutung für ihre Richtigkeit. Bei einem nicht mehr geeichten Gerät kommt diese Vermutung nicht zu; der Vermieter muss die Richtigkeit der abgelesenen Werte im Prozess nachweisen. Der BGH nennt als möglichen Weg die Vorlage von Verbrauchswerten der letzten unbeanstandeten Abrechnungsperiode, im entschiedenen Fall genügte der Prüfbericht einer staatlich anerkannten Prüfstelle.

Für diesen Beitrag gilt eine Einschränkung: Die Entscheidung betrifft einen Wasserzähler und stützt sich auf das damalige Eichgesetz. Eine Entscheidung zu Wärmezählern oder zum heutigen Mess- und Eichgesetz wurde nicht ausgewertet. Ob dieselben Maßstäbe für Wärmezähler und nach heutigem Recht gelten, ist deshalb hier offen. Für die Verwaltungspraxis folgt daraus: Der sicherste Weg ist, Zähler rechtzeitig zu tauschen oder nachzueichen, damit der Streit gar nicht erst entsteht.

Kosten der Eichung und des Austauschs

Die Betriebskostenverordnung nennt in § 2 Nummer 4 Buchstabe a für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung und der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Die Eichung selbst steht damit ausdrücklich in der Aufzählung. Die Aufzählung nennt den Kauf neuer Geräte nicht; wie Anschaffungskosten zu behandeln sind, hängt von der Konstellation ab und ist nicht Gegenstand dieses Beitrags.

Wird ein Gerät gemietet, ist § 4 Absatz 2 HeizkostenV zu beachten: Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, muss er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitteilen. Die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. In der Wohnungseigentümergemeinschaft entscheidet über Beschaffung und Austausch der Gemeinschaft selbst; die Gemeinschaftsfragen der Verwaltung beschreibt die Seite zur WEG-Verwaltung.

Praktische Checkliste für Verwalter und Beiräte

- Zählerliste anlegen: Standort, Seriennummer, Jahr der Metrologie-Kennzeichnung und daraus abgeleitetes Fristende zum 31. Dezember des Jahres.
- Fristen bündeln: Zähler mit gleichem Fristjahr gemeinsam tauschen oder eichen lassen, möglichst vor dem Ende des Abrechnungszeitraums.
- Fernablesung prüfen: Ist der Zähler fernablesbar und mit Zähler anderer Hersteller interoperabel? Liegt das Schlüsselmaterial beim Gebäudeeigentümer?

- Nachweise ablegen: Wartungs-, Reparatur- und Eichnachweise, Fotos der Zählerstände, Protokolle der Ablesung.
- Warmwasseranteil prüfen: Ist für die zentrale Warmwasserbereitung ein Wärmezähler vorhanden, oder greift ein Ausnahmefall nach § 9 Absatz 2 HeizkostenV mit nachvollziehbarer Begründung?
- Kürzungsrisiko beachten: Bei fehlender Fernablesbarkeit nach dem 31. Dezember 2026 besteht das Kürzungsrecht nach § 12 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV.

Heizkosten im Rhein-Main-Gebiet abrechnen lassen

immoGenio rechnet Heizkosten im Rhein-Main-Gebiet auch einzeln ab: Geräte lassen sich kaufen oder mieten, die Ablesung erfolgt per Funk, die Abrechnung wird erstellt, und der Vertrag ist nach dem ersten Abrechnungsjahr monatlich kündbar. Welche Zähler und Funkschlüssel dazugehören, beschreibt die Seite Geräte und Schlüssel. Das richtet sich an Gemeinschaften mit fremder Verwaltung, Selbstverwalter, Vermieter und Verwaltungen in der Region.

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