

immoGenio

No. 04
November 2026

HEIZKOSTENVERTEILER

Heizkostenverteiler: ablesen, Funk und der Austausch bis Ende 2026

Heizkostenverteiler ablesen: Verdunster und Funkgeräte, Fernablesbarkeit nach § 5 HeizkostenV und die Frist zum Austausch bis 31.12.2026.

AUTOR
immoGenio

VERÖFFENTLICHT
17. November 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Was ein Heizkostenverteiler misst und was nicht

02 So lesen Sie einen Heizkostenverteiler ab

03 Was „fernablesbar“ nach der Heizkostenverordnung heißt

04 Die Frist: Nachrüstung oder Austausch bis zum 31. Dezember 2026

05 Was passiert, wenn die Frist verstrichen ist: das Kürzungsrecht

06 Die monatliche Verbrauchsinformation

07 Montage und Termine: was Bewohner tun müssen

08 Wer entscheidet und wer zahlt

09 Checkliste für Eigentümer, Beiräte und Vermieter

10 Einordnung für die Praxis im Rhein-Main-Gebiet

Ein Beispiel aus einem Mehrfamilienhaus in Offenbach: Im Treppenhaus hängt ein Aushang, dass im Dezember Techniker durchs Haus gehen, um die Heizkostenverteiler zu tauschen. Eine Mieterin fragt, ob sie dafür zu Hause sein muss. Ein Eigentümer aus derselben Anlage möchte wissen, warum die alten Geräte, die zwanzig Jahre lang zuverlässig gearbeitet haben, plötzlich nicht mehr genügen. Und im Beirat steht die Frage im Raum, ob die Gemeinschaft etwas versäumt hat. Hinter all diesen Fragen steht dieselbe Vorschrift der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) mit einem Stichtag: dem 31. Dezember 2026.

Dieser Beitrag erklärt das Gerät selbst: wie ein Heizkostenverteiler arbeitet, wie Sie ihn ablesen, was „fernablesbar“ rechtlich bedeutet, welche Fristen gelten und was die Bewohner tun müssen. Wie die Pflicht aus Sicht der Verwaltung organisiert wird, behandelt der Beitrag zur Fernauslese-Pflicht und monatlichen Verbrauchsinformation.

Was ein Heizkostenverteiler misst und was nicht

Ein Heizkostenverteiler (HKV) sitzt an einem Heizkörper und erfasst, wie viel Wärme dieser Heizkörper im Abrechnungszeitraum abgegeben hat. Er misst die Wärme nicht in Kilowattstunden. Er liefert eine Zahl, die nur im Vergleich mit den Geräten derselben Abrechnungseinheit Aussagekraft hat. Erst die Heizkostenabrechnung rechnet die Zahlen aller Heizkörper des Hauses gegeneinander und verteilt die Kosten des Heizungsbetriebs. Wie diese Verteilung im Einzelnen aussieht, zeigt der Beitrag zur Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV.

Rechtlich ist der Heizkostenverteiler eine von zwei zulässigen Möglichkeiten, den Wärmeverbrauch zu erfassen. § 5 Absatz 1 HeizkostenV nennt Wärmezähler und Heizkostenverteiler. Wärmezähler messen die Wärmemenge tatsächlich in Kilowattstunden und kommen vor allem dort vor, wo eine Wohnung über einen eigenen Strang versorgt wird. In Häusern mit Heizkörpern in jedem Raum, wie sie in den meisten Bestandsgebäuden im Rhein-Main-Gebiet stehen, sind Heizkostenverteiler das übliche Mittel.

Verdunster: die ältere Bauart

Der Verdunster, auch Verdunstungsprinzip-Gerät genannt, ist die klassische Bauart. In einer Messampulle befindet sich eine Flüssigkeit, die mit der Wärme des Heizkörpers langsam verdunstet. Der Flüssigkeitsstand sinkt, und an einer Skala lässt sich ablesen, wie viel verdunstet ist. Das Gerät braucht keine Batterie und ist robust. Abgelesen wird es vor Ort, meist einmal im Jahr zum Ende des Abrechnungszeitraums, und die Ampulle wird anschließend ersetzt.

Ein Verdunster liefert keine elektronischen Daten. Er lässt sich deshalb nicht aus der Ferne auslesen. Genau das macht ihn zum Auslaufmodell: Wo die Verordnung eine Fernablesbarkeit verlangt, genügt ein Verdunster in der Regel nicht mehr. Wer in seinem Haus noch Verdunster findet, sollte den Austausch früh planen.

Elektronische Heizkostenverteiler

Der elektronische Heizkostenverteiler erfasst die Temperatur am Heizkörper mit einem Fühler, bei vielen Modellen zusätzlich die Raumtemperatur mit einem zweiten. Ein Mikroprozessor errechnet daraus laufend den Verbrauchswert und zeigt ihn auf einem Display an. Viele dieser Geräte tragen ein Funkmodul. Ob dieses Modul im Einzelfall die Anforderungen der Verordnung erfüllt, hängt davon ab, wann das Gerät installiert wurde und welche Funktechnik es verwendet, dazu mehr im Abschnitt zur Fernablesbarkeit.

So lesen Sie einen Heizkostenverteiler ab

Wer selbst ablesen möchte, etwa zur Kontrolle der Werte in der Heizkostenabrechnung oder bei einem Auszug, findet folgende Angaben am Gerät.

Verdunster: Maßgeblich ist der Stand der Flüssigkeit in der Ampulle, abgelesen an der Skala. Weil die Skala eine Zahl ohne Maßeinheit anzeigt, geben Sie den Stand ohne Umrechnung an.

Elektronische Geräte: Das Display zeigt im Wechsel mehrere Werte an. Welche das sind, legt der Hersteller fest. Üblich sind der aktuelle Verbrauchswert, der Wert zum letzten Stichtag und ein Statuscode für Störungen. Die Bedienung erfolgt in der Regel mit einem Knopf am Gerät oder durch kurzes Antippen der Anzeige. Die Anleitung des Herstellers sagt, welcher Wert der laufende und welcher der Stichtagswert ist. Sie liegt häufig der Abrechnung bei oder lässt sich über den Gerätetyp, der auf der Rückseite oder dem Gehäuse steht, beim Messdienstleister erfragen.

Drei Hinweise helfen bei der Einordnung:

- Die angezeigte Zahl hat keine Einheit. Sie ist weder eine Kilowattstunde noch ein Euro-Betrag. Ein Verbrauchswert von 600 an einem Heizkörper sagt allein nichts aus. Nur im Verhältnis zu den Werten der anderen Heizkörper und über die Bewertungsfaktoren des Heizkörpers entsteht ein Kostenanteil.
- Heizkörper sind unterschiedlich groß und leistungsstark. Deshalb unterscheiden sich die Werte benachbarter Räume auch bei gleichem Heizverhalten. Das ist beabsichtigt und wird in der Abrechnung über die Bewertung der Heizkörper ausgeglichen.
- Ein Statuscode oder eine Fehlermeldung am Display gehört der Verwaltung gemeldet. Auch eine abgefallene oder verrutschte Montage ist ein Meldegrund. Ein Gerät, das

nicht richtig sitzt, erfasst die Wärme falsch.

Das eigene Ablesen ersetzt die Ablesung des Messdienstes nicht. Es dient der Kontrolle. Weichen die in der Abrechnung genannten Endstände deutlich von dem ab, was Sie am Gerät sehen, lohnt eine Rückfrage bei der Verwaltung.

Was „fernablesbar“ nach der Heizkostenverordnung heißt

Die Novelle der Heizkostenverordnung von 2021 hat die Anforderungen an die Geräte neu gefasst. Die wichtigsten Vorgaben stehen in § 5 HeizkostenV. Die folgende Übersicht gibt den Wortlaut sinngemäß wieder und nennt jeweils den Absatz.

Begriff (Absatz 2 Satz 2): Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann. Der Ableser muss also nicht mehr in die Wohnung. Entscheidend ist der Zugang, nicht die Funktechnik. Ob das Gerät dazu Funk, ein Kabelnetz oder eine andere Technik verwendet, schreibt die Verordnung nicht vor.

Neu eingebaute Geräte (Absatz 2 Satz 1 und 3): Geräte, die nach dem 1. Dezember 2021 installiert werden, müssen fernablesbar sein und dabei Datenschutz und Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten. Ab dem 1. Dezember 2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Geräte installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Wie dieses Gateway die Daten sicher übermittelt, erläutert der Beitrag zum Smart Meter Gateway nach BSI-TR-03109.

Interoperabilität (Absatz 5): Ab dem 1. Dezember 2022 dürfen nur noch Geräte installiert werden, die einschließlich ihrer Schnittstellen mit Geräten gleicher Art anderer Hersteller interoperabel sind. Übernimmt eine andere Person die Ablesung, muss sie die Geräte selbst fernablesen können. Das Schlüsselmaterial der fernablesbaren Geräte ist dem Gebäudeeigentümer kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Für Eigentümer und Gemeinschaften ist das ein wesentlicher Punkt: Er erleichtert den Wechsel des Messdienstleisters, weil die Geräte nicht an ein einzelnes Unternehmen gebunden bleiben.

Gerätetausch im Gesamtsystem (Absatz 2 Satz 4): Wird in einem System, dessen übrige Geräte nicht fernablesbar sind, nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt, gelten die Anforderungen der Sätze 1 bis 3 nicht. Der Austausch eines einzelnen defekten Verdunsters löst also nicht sofort die Pflicht zum Einbau eines Funkgeräts aus. Die Pflicht bis zum Jahresende 2026 bleibt dadurch aber unberührt.

Die Frist: Nachrüstung oder Austausch bis zum 31. Dezember 2026

Für Geräte, die nicht fernablesbar sind, nennt § 5 Absatz 3 HeizkostenV den Stichtag. Nicht fernablesbare Geräte, die bis zum 1. Dezember 2021 installiert wurden, müssen bis zum 31. Dezember 2026 die Anforderungen der Absätze 2 und 5 durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen. Das betrifft die Verdunster und die elektronischen Geräte ohne geeignetes Funkmodul. Die Frist läuft in wenigen Wochen ab.

Für fernablesbare Geräte, die bis zum 1. Dezember 2022 installiert wurden, gilt nach Absatz 4 eine längere Frist: Sie müssen nach dem 31. Dezember 2031 die Anforderung der Anbindbarkeit an ein Smart-Meter-Gateway und die Interoperabilität erfüllen. Wer also bereits Funkgeräte hat, die diese Anforderungen noch nicht erfüllen, hat dafür bis Ende 2031 Zeit.

Ausnahme bei Unmöglichkeit und unbilliger Härte

Die Verordnung kennt einen Ausnahmetatbestand. Nach § 5 Absatz 3 Satz 2 gilt die Nachrüstpflicht nicht, wenn sie im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Es handelt sich um eine Ausnahme für den Einzelfall. Wer sich darauf berufen möchte, sollte die Gründe dokumentieren.

Daneben gilt § 11 HeizkostenV für Gebäude und Räume, in denen die Regeln zur Verbrauchserfassung insgesamt nicht angewendet werden müssen, etwa bei einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh je Quadratmeter und Jahr oder bei unverhältnismäßig hohen Kosten. Diese Ausnahmen sind sachlich eng gefasst und betreffen nur wenige Gebäude.

Was passiert, wenn die Frist verstrichen ist: das Kürzungsrecht

Hat der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 keine fernablesbare Ausstattung installiert, hat der Nutzer nach § 12 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil an den Kosten bei der Abrechnung um 3 Prozent zu kürzen. Dasselbe gilt nach Satz 3, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt.

Für Mieter bedeutet das: Wer nach Ablauf der Frist noch Geräte ohne Fernablesung in der Wohnung hat, kann seinen Kostenanteil in der Abrechnung kürzen. Die Kürzung bezieht sich auf den Anteil, der auf den jeweiligen Nutzer entfällt. Sie ist eine Möglichkeit und kei-

ne Pflicht und wird in der Praxis meist erst mit der Abrechnung für den Zeitraum geltend gemacht, in dem die Frist verstrichen ist.

Für Wohnungseigentümer gilt eine Besonderheit. Nach § 12 Absatz 1 Satz 4 HeizkostenV sind die Kürzungsrechte beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht anzuwenden. Insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften. Ein Eigentümer, der selbst in seiner Wohnung wohnt, kann also nicht allein deshalb seinen Anteil in der Jahresabrechnung der Gemeinschaft um 3 Prozent kürzen. Vermietet er die Wohnung, kann dagegen sein Mieter das Kürzungsrecht ihm gegenüber ausüben. Für die Gemeinschaft liegt die Pflicht zum rechtzeitigen Austausch dennoch bei ihr, denn sie schuldet dem vermietenden Eigentümer die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Die monatliche Verbrauchsinformation

Wo fernablesbare Geräte installiert sind, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern nach § 6a HeizkostenV Verbrauchsinformationen mitteilen. Für alle Abrechnungszeiträume ab dem 1. Dezember 2021 gilt ein Rhythmus von mindestens zweimal im Jahr, auf Verlangen des Nutzers oder bei elektronischer Zustellung mindestens vierteljährlich. Ab dem 1. Januar 2022 verlangt Absatz 1 Nummer 2 eine monatliche Information.

Nach § 6a Absatz 2 enthält diese Verbrauchsinformation mindestens den Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden, einen Vergleich mit dem Vormonat und dem entsprechenden Vorjahresmonat sowie einen Vergleich mit einem normierten Durchschnittsnutzer. Hier zeigt sich der Unterschied zur Zahl am Gerät: In der Verbrauchsinformation erscheint der Verbrauch in Kilowattstunden, am Heizkostenverteiler erscheint ein einheitenloser Wert. Die Umrechnung der Gerätewerte in Kilowattstunden übernimmt in der Regel der Messdienstleister.

Die Information soll Mietern ermöglichen, ihr Heizverhalten zu beobachten, bevor die Abrechnung kommt. Eine Heizperiode, in der der Verbrauch im Dezember ungewöhnlich hoch ausfällt, lässt sich so früh erkennen.

Montage und Termine: was Bewohner tun müssen

§ 4 Absatz 2 Satz 1 HeizkostenV verpflichtet den Gebäudeeigentümer, die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen. Die Nutzer haben dies zu dulden. Praktisch heißt das: Findet der Austausch in der Wohnung statt, muss der Zugang ermöglicht werden. Der Aufwand pro Wohnung ist meist gering. Der Techniker nimmt die vorhandenen Geräte ab und montiert die neuen an den Heizkörpern, in einer Wohnung dauert das üblicherweise nur kurze Zeit.

Für Bewohner empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- **Termin beachten:** Die Verwaltung kündigt den Austausch an. Wer den Termin nicht wahrnehmen kann, meldet sich rechtzeitig und vereinbart einen Ersatztermin. Ein nicht ermöglichter Zugang verzögert die Umrüstung im gesamten Haus.
- **Heizkörper zugänglich halten:** Möbel, Vorhänge und Verkleidungen am Heizkörper erschweren die Montage und verfälschen im Betrieb die Messung. Das gilt auch nach dem Austausch.
- **Alte Stände festhalten:** Machen Sie vom alten Gerät vor dem Ausbau ein Foto mit dem Anzeigewert. Der Monteur erfasst die Stände ebenfalls, ein eigenes Foto erleichtert aber die spätere Kontrolle in der Abrechnung.
- **Geräte nicht verändern:** Montierte Geräte sollten nicht geöffnet, verdeckt oder abgenommen werden.

Nach § 4 Absatz 4 HeizkostenV kann der Nutzer vom Gebäudeeigentümer verlangen, dass dieser seine Pflichten zur Verbrauchserfassung erfüllt. Ein Mieter, in dessen Wohnung auch nach dem Jahresende noch Geräte ohne Fernablesung hängen, kann die Umrüstung also einfordern.

Wer entscheidet und wer zahlt

Die Pflicht trifft den Gebäudeeigentümer. Bei Wohnungseigentum steht dem Gebäudeeigentümer nach § 1 Absatz 2 Nummer 3 HeizkostenV die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gleich, soweit es um das Verhältnis zum einzelnen Wohnungseigentümer geht. Bei vermieteten Eigentumswohnungen steht dem Gebäudeeigentümer im Verhältnis zum Mieter der Wohnungseigentümer gleich.

In der WEG entscheiden die Eigentümer über den Austausch der Geräte und über die Auswahl des Anbieters nach § 19 Absatz 1 WEG durch Beschluss einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Der Beirat kann die Vorbereitung unterstützen, etwa mit einer Gegenüberstellung der Angebote; die Aufgaben des Beirats erläutert der Beitrag zum Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG. Was dabei zu den Kosten und zur Wahl zwischen Kauf und Miete zu beachten ist, erklärt ein eigener Beitrag zu dieser Frage.

Zu den Kosten des Heizungsbetriebs, die auf die Nutzer verteilt werden, gehören nach § 7 Absatz 2 HeizkostenV unter anderem die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer solchen Ausstattung einschließlich der Eichung und der Kosten der Berechnung, Aufteilung und der Verbrauchsinformationen nach § 6a. Wie diese Positionen in der Betriebskostenabrechnung stehen, zeigt der Beitrag zur Nebenkostenabrechnung nach BetrKV.

Checkliste für Eigentümer, Beiräte und Vermieter

1. **Bestand aufnehmen:** Welche Gerätetypen hängen im Haus, und wann wurden sie installiert? Unterlagen des Messdienstleisters nennen Typ und Einbaudatum.
2. **Fernablesbarkeit prüfen:** Können die Geräte ohne Zutritt zu den Wohnungen abgelesen werden? Wenn nicht, besteht Handlungsbedarf bis zum 31. Dezember 2026.
3. **Angebote einholen:** Mehrere Angebote für Austausch oder Nachrüstung vergleichen, mit Blick auf Interoperabilität, Schlüsselmaterial und Vertragslaufzeit.
4. **Beschluss herbeiführen:** In der WEG über Austausch und Anbieter abstimmen lassen. Bei Eilbedürftigkeit rechtzeitig zur Versammlung laden. Ablauf und Fristen der Versammlung stehen im Beitrag zur digitalen Eigentümerversammlung.
5. **Bewohner informieren:** Termine, Zugang und Ablauf rechtzeitig mitteilen.
6. **Verbrauchsinformation einrichten:** Nach dem Einbau muss die Mitteilung nach § 6a laufen.
7. **Dokumentieren:** Austauschprotokoll, Gerätenummern und Anfangsstände bewahren Sie für die nächste Abrechnung auf.

Einordnung für die Praxis im Rhein-Main-Gebiet

In den Ballungsräumen um Frankfurt, Offenbach, Hanau und Darmstadt hängen viele Häuser an demselben Stichtag. Wer erst im Dezember beauftragt, bekommt unter Umständen keinen Termin mehr vor dem Stichtag. Haben Sie die Umrüstung noch nicht beauftragt, empfiehlt sich ein sofortiger Auftrag. Ein dokumentiertes Bemühen, das trotz rechtzeitiger Beauftragung am Terminmangel scheitert, ist für die Beurteilung einer Härte nach § 5 Absatz 3 Satz 2 HeizkostenV hilfreich, ersetzt die Erfüllung der Pflicht aber nicht.

immoGenio verwaltet Wohnungseigentümergemeinschaften und Mietobjekte im Rhein-Main-Gebiet und rechnet ab 2027 die Heizkosten auch für Gemeinschaften mit fremder Verwaltung, Selbstverwalter, Vermieter und Verwaltungen im Umkreis von 75 Kilometern um Offenbach ab: Geräte zum Kauf oder zur Miete, Ablesung per Funk, Abrechnung der Heizkosten, nach dem ersten Abrechnungsjahr monatlich kündbar. Was die Umrüstung auf Funk dabei umfasst, beschreibt die Seite Funk nachrüsten. Mehr zu den Leistungen der Verwaltung finden Sie unter WEG-Verwaltung.

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