

**Bundesland**

Wien

**Kurztitel**

Bauordnung für Wien

**Kundmachungsorgan**

LGBL Nr. 11/1930 zuletzt geändert durch LGBL Nr. 25/2026

**Typ**

Gesetz

**§/Artikel/Anlage**

§ 118a

**Inkrafttretensdatum**

15.07.2026

**Abkürzung**

BO für Wien

**Index**

10 Bau- und Bodenrecht sowie Recht der Technik (B); 10/10 Baurecht sowie Straßen- und Wegerecht

**Text****Festlegung der Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz**

**§ 118a.** (1) Bauwerke und all ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass die bei der Verwendung benötigte Energiemenge nach dem Stand der Technik begrenzt wird. Auszugehen ist von der bestimmungsgemäßen Verwendung des Bauwerks; die damit verbundenen Bedürfnisse (insbesondere Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung) sind zu berücksichtigen.

(2) Bei der Beurteilung, ob die Energiemenge gemäß Abs. 1 nach dem Stand der Technik begrenzt wird, ist insbesondere Bedacht zu nehmen auf

1. die Art und den Verwendungszweck des Bauwerks,
2. geltende Anforderungen für die Umsetzung angemessener Standards für die Raumklimaqualität in Gebäuden, um ein dem Verwendungszweck entsprechendes gesundes Raumklima zu erhalten,
3. die Vermeidung einer unzureichenden Belüftbarkeit,
4. die Sicherstellung des sommerlichen Wärmeschutzes,
5. die optimale Energienutzung durch die gebäudetechnischen Systeme unter Berücksichtigung der für diese geltenden Anforderungen, und
6. die Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Nutzen hinsichtlich der Energieeinsparung.

(3) Zur Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist eine Methode anzuwenden, die mit dem in Anhang I der Richtlinie (EU) 2024/1275 festgelegten Rahmen im Einklang steht.

(4) Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Gebäudeeinheiten sind nach § 122 festzulegen und haben zumindest die Erreichung kostenoptimaler Niveaus gemäß Art. 6 der Richtlinie (EU) 2024/1275 zu gewährleisten.

(5) Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäudekomponenten, die Teil der Gebäudehülle sind und sich bei deren Ersetzung oder nachträglichem Einbau erheblich auf die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudehülle auswirken, sind nach § 122 festzulegen und haben zumindest die Erreichung kostenoptimaler Niveaus gemäß Art. 6 der Richtlinie (EU) 2024/1275 zu gewährleisten.

(6) Die Festlegung der Mindestanforderungen kann für neue und bestehende Gebäude sowie für verschiedene Gebäudekategorien unterschiedlich erfolgen. Die Anforderungen tragen der optimalen Raumklimaqualität Rechnung, um mögliche negative Auswirkungen, wie unzureichende Belüftbarkeit, zu vermeiden und berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten, die angegebene Nutzung sowie das Alter des Gebäudes.

(7) Nullemissionsgebäude haben die Anforderungen gemäß Art. 11 der Richtlinie (EU) 2024/1275 zu erfüllen.

(8) Bei der Festlegung von Anforderungen an gebäudetechnische Systeme gemäß Art. 13 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2024/1275 nach § 122 sind entsprechende Auslegungsbedingungen und typische oder durchschnittliche Betriebsbedingungen zu berücksichtigen. Die Anforderungen haben mindestens die aktuellsten kostenoptimalen Niveaus zu erreichen. Dabei können spezifische Systemanforderungen festgelegt werden, um die effiziente Installation und den effizienten Betrieb von Niedertemperaturheizungsanlagen in neuen oder renovierten Gebäuden zu erleichtern.

(9) Für folgende Gebäude oder Gebäudeteile können, unbeschadet der Verpflichtungen nach § 118b Abs. 2 und § 118c Abs. 2 und 3, reduzierte Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festgelegt werden oder es kann von deren Festlegung überhaupt abgesehen werden:

1. Gebäude, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden;
2. Provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahre, Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude, die in einem Sektor genutzt werden, auf den ein nationales sektorspezifisches Abkommen über die Gesamtenergieeffizienz Anwendung findet, sowie Gebäude die nur frostfrei gehalten werden oder Gebäude für Betriebsanlagen, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung durch Abwärme abgedeckt wird, die unmittelbar in diesen Betriebsanlagen entsteht;
3. Wohngebäude, die weniger als vier Monate jährlich genutzt werden oder werden sollen, oder Wohngebäude, die für eine begrenzte jährliche Dauer genutzt werden oder werden sollen und deren zu erwartender Energieverbrauch weniger als 25% des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt; dies kann für Wohngebäude als erfüllt festgelegt werden, die zwischen 1. November und 31. März an nicht mehr als 31 Tagen genutzt werden.

(10) Für folgende Gebäude oder Gebäudeteile können, unbeschadet der Verpflichtungen nach § 118b Abs. 2 bis 4 und § 118c Abs. 2 bis 6, reduzierte Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festgelegt werden oder es kann von deren Festlegung überhaupt abgesehen werden:

1. offiziell geschützte Gebäude, das sind Gebäude oder Gebäudeteile, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Wertes offiziell geschützt sind; als solche gelten jedenfalls Gebäude und Gebäudeteile, die gemäß den Bestimmungen des Bundesgesetzes betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz – DMSG), BGBl. Nr. 533/1923 oder nach der Bauordnung für Wien geschützt sind;
2. freistehende Gebäude und Zubauten mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> und Kleingartenhäuser;
3. sonstige konditionierte Gebäude, die weder als Wohngebäude noch als Nicht-Wohngebäude zu qualifizieren sind.

**Im RIS seit**

20.07.2026

**Zuletzt aktualisiert am**

20.07.2026

**Gesetzesnummer**

20000006

**Dokumentnummer**

LWI40018210