

LANDESGESETZBLATT FÜR WIEN

Jahrgang 2026**Ausgegeben am 14. Juli 2026**

25. Gesetz: **Bauordnung für Wien, Wiener Heizungs- und Klimaanlagegesetz 2015, Wiener Garagengesetz 2008; Änderungen (Wiener EU-Gebäuderichtlinie-Umsetzungsgesetz 2026 – W-EGUG 2026) [CELEX-Nr.: 32024L1275]**

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Heizungs- und Klimaanlagegesetz 2015 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Wiener EU-Gebäuderichtlinie-Umsetzungsgesetz 2026 – W-EGUG 2026)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBL für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL für Wien Nr. 3/2026, wird wie folgt geändert:

1. Art. Vb lautet:

„Die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden oder Gebäudeeinheiten sind spätestens fünf Jahre nach dem In-Kraft-Treten der Änderungen der Bauordnung durch das Wiener EU-Gebäuderichtlinie-Umsetzungsgesetz 2026 – W-EGUG 2026 und sodann im Abstand von höchstens fünf Jahren zu überprüfen und erforderlichenfalls zu aktualisieren, um dem technischen Fortschritt in der Bauwirtschaft, den Ergebnissen der Berechnung der kostenoptimalen Niveaus gemäß Artikel 6 der Richtlinie (EU) 2024/1275 sowie den aktualisierten nationalen Energie- und Klimazielen und -strategien Rechnung zu tragen.“

2. In § 2b Abs. 2 erster Satz wird die Wortfolge „als hocheffizientes alternatives System (§ 118 Abs. 3)“ durch die Wortfolge „gemäß § 118b Abs. 2 Z 3 oder § 118c Abs. 2 Z 3“ und die Wortfolge „und zumindest ein weiteres hocheffizientes alternatives System“ durch die Wortfolge „und zumindest eine weitere der in § 118b Abs. 2 oder § 118c Abs. 2 genannten Energieformen“ ersetzt. Im letzten Satz wird die Wortfolge „nur die in § 118 Abs. 3 genannten hocheffizienten alternativen Systeme“ durch die Wortfolge „nur die in § 118b Abs. 2 genannten Energieformen“ ersetzt.

3. In § 62 Abs. 2 drittletzter Satz wird der Verweis „(§ 118 Abs. 5)“ durch den Verweis „(§ 118f)“ und die Wortfolge „ein Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a)“ durch die Wortfolge „ein Nachweis über die Berücksichtigung von Energieformen nach § 118c Abs. 2 und 3“ ersetzt.

4. In § 62a Abs. 8 erster Satz wird der Verweis „(§ 118 Abs. 5)“ durch den Verweis „(§ 118f)“ und die Wortfolge „einen Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a)“ durch die Wortfolge „einen Nachweis über die Berücksichtigung von Energieformen nach § 118c Abs. 2 und 3“ ersetzt.

5. In § 63 Abs. 1 lit. e wird jeweils die Wortfolge „sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle“ jeweils durch die Wortfolge „sowie bei größeren Renovierungen (§ 118 Abs. 1 Z 16)“, die Wortfolge „den Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird (§ 118 Abs. 3, 3a und 3e)“ durch die Wortfolge „den Nachweis, dass die technische, funktionelle und wirtschaftliche Einsetzbarkeit der Energieformen nach § 118b Abs. 2, § 118c Abs. 2 und 3 sowie § 118e Abs. 4 berücksichtigt wird“, der Verweis auf „§ 118 Abs. 4“ durch den Verweis auf „§ 118a Abs. 9“ und der Verweis „(§ 118 Abs. 5)“ durch den Verweis „(§ 118f)“ ersetzt.

6. In § 63 Abs. 1 lit. n und Abs. 6 wird jeweils der Verweis auf „§ 118 Abs. 3b“ durch den Verweis auf „§ 118e Abs. 3“ ersetzt.

7. In § 79 Abs. 6 Z 13 wird die Wortfolge „für hocheffiziente alternative Systeme (§ 118 Abs. 3)“ durch die Wortfolge „für Energieformen nach § 118b Abs. 2 oder § 118c Abs. 2“ und in § 79 Abs. 8 die Wortfolge „sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle“ durch die Wortfolge „sowie bei größeren Renovierungen (§ 118 Abs. 1 Z 16)“ ersetzt.

8. In § 81 Abs. 6a wird die Wortfolge „von hocheffizienten alternativen Systemen“ durch die Wortfolge „für Energieformen nach § 118b Abs. 2 oder § 118c Abs. 2“ ersetzt.

9. Die Überschrift zu § 82a lautet:

„Nebengebäude für die Unterbringung der technischen Infrastruktur von Energieformen nach § 118b Abs. 2 oder § 118c Abs. 2“

10. In § 82a erster Satz wird die Wortfolge „von hocheffizienten alternativen Systemen“ durch die Wortfolge „für Energieformen nach § 118b Abs. 2 oder § 118c Abs. 2“ ersetzt.

11. Der 7. Abschnitt lautet:

„7. Abschnitt

Energieeinsparung und Wärmeschutz

Begriffsbestimmungen

§ 118. Im Anwendungsbereich des 7. Abschnitts gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

1. „Nullemissionsgebäude“ ein Gebäude mit einer sehr hohen, nach Anhang I der Richtlinie (EU) 2024/1275 bestimmten, Gesamtenergieeffizienz, das keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge benötigt, keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort verursacht und keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen verursacht;
2. „Niedrigstenergiegebäude“ ein Gebäude mit einer sehr hohen, nach Anhang I der Richtlinie (EU) 2024/1275 bestimmten, Gesamtenergieeffizienz, die nicht schlechter ist als das gemäß Artikel 6 Absatz 2 der Richtlinie (EU) 2024/1275 gemeldete kostenoptimale Niveau, und bei dem der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen – einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort erzeugt wird oder Energie aus erneuerbaren Quellen, die in der Nähe erzeugt wird – gedeckt wird;
3. „Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz“ Vorschriften, nach denen bestehende Gebäude im Rahmen eines größeren Renovierungsplans für einen Gebäudebestand oder bei einem Auslösepunkt auf dem Markt, wie etwa Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung, innerhalb eines Zeitraums oder zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Anforderung an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen müssen, wodurch die Renovierung bestehender Gebäude ausgelöst wird;
4. „öffentliche Einrichtungen“ nationale, regionale oder lokale Behörden und Stellen, die direkt von diesen Behörden finanziert und verwaltet werden, jedoch nicht gewerblicher oder kommerzieller Art sind;
5. „gebäudetechnische Systeme“ die technische Ausrüstung eines Gebäudes oder Gebäudeteils für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Erzeugung von erneuerbarer Energie und Speicherung von Energie am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen;
6. „System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung“ ein System, das sämtliche Produkte, Software und Engineering-Leistungen umfasst, mit denen ein energieeffizienter, wirtschaftlicher und sicherer Betrieb gebäudetechnischer Systeme durch automatische Steuerungen sowie durch die Erleichterung des manuellen Managements dieser gebäudetechnischen Systeme unterstützt werden kann;
7. „erfasst“ die Messung mit einem geeigneten Gerät, etwa einem Verbrauchszähler, einem Leistungsmesser, einem Leistungsmess- und -überwachungsgerät oder einem Stromzähler;

8. „Faktor der nicht erneuerbaren Primärenergie“ einen Indikator, der berechnet wird, in dem die Primärenergie aus nicht erneuerbaren Quellen für einen bestimmten Energieträger, einschließlich der bezogenen Energie und der berechneten Energieverluste durch die Lieferung an die Verbrauchsstellen, durch die bezogene Energie geteilt wird;
9. „Faktor der erneuerbaren Primärenergie“ einen Indikator, der berechnet wird, indem die Primärenergie aus erneuerbaren Quellen aus einer am Standort, in der Nähe oder weiter entfernt befindlichen Energiequelle, die über einen bestimmten Energieträger geliefert wird, einschließlich der bezogenen Energie und der berechneten Energieverluste durch die Lieferung an die Verbrauchsstellen, durch die bezogene Energie geteilt wird;
10. „Gesamtprimärenergiefaktor“ die Summe der Faktoren der erneuerbaren und der nicht erneuerbaren Primärenergie für einen bestimmten Energieträger;
11. „Gebäudehülle“ die integrierten Komponenten eines Gebäudes, die dessen Innenbereich von der Außenumgebung trennen;
12. „Gebäudeteil“ oder „Gebäudeeinheit“ einen Gebäudeabschnitt, eine Etage, eine Wohnung oder eine Nutzungseinheit innerhalb eines Gebäudes, der bzw. die für eine gesonderte Nutzung ausgelegt ist oder hierfür umgebaut wurde;
13. „Gebäudekomponente“ ein gebäudetechnisches System oder eine Komponente der Gebäudehülle;
14. „umfassende Renovierung“ eine Renovierung im Einklang mit dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ und mit Schwerpunkt auf den wesentlichen Gebäudekomponenten, durch die ein Gebäude oder ein Gebäudeteil vor dem 1. Jänner 2030 zu einem Niedrigstenergiegebäude und ab dem 1. Jänner 2030 zu einem Nullemissionsgebäude umgebaut wird;
15. „umfassende Renovierung in mehreren Stufen“ eine umfassende Renovierung, die in einer Höchstzahl von Schritten gemäß einem Renovierungsspass durchgeführt wird;
16. „größere Renovierung“ die Renovierung (Änderung oder Instandsetzung) eines Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden;
17. „Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen“ über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes auftretende Treibhausgasemissionen, u.a. bei der Herstellung und der Beförderung von Bauprodukten, den Tätigkeiten auf der Baustelle, dem Energieverbrauch im Gebäude, der Ersetzung von Bauprodukten sowie dem Abbruch, der Beförderung und Bewirtschaftung von Abfallmaterialien und ihrer Wiederverwendung, ihrem Recycling und ihrer endgültigen Entsorgung;
18. „divergierende Anreize“ divergierende Anreize im Sinne des Artikels 2 Nummer 54 der Richtlinie (EU) 2023/1791;
19. „Energiearmut“ Energiearmut im Sinne des Artikels 2 Nummer 52 der Richtlinie (EU) 2023/1791;
20. „schutzbedürftige Haushalte“ Haushalte, die von Energiearmut betroffen sind, oder Haushalte, einschließlich Haushalte mit niedrigem mittlerem Einkommen, die hohen Energiekosten besonders ausgesetzt sind und nicht über die Mittel verfügen, um das von ihnen bewohnte Gebäude zu renovieren;
21. „Europäische Norm“ eine Norm, die vom Europäischen Komitee für Normung, dem Europäischen Komitee für elektrotechnische Normung oder dem Europäischen Institut für Telekommunikationsnormen verabschiedet und zur öffentlichen Verwendung bereitgestellt wurde;
22. „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ oder „Energieausweis“ einen von einem Mitgliedstaat oder einer von ihm benannten juristischen Person anerkannten Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder von Gebäudeeinheiten, berechnet nach einer gemäß Artikel 4 der Richtlinie (EU) 2024/1275 festgelegten Methode, angibt;
23. „Kraft-Wärme-Kopplung“ die gleichzeitige Erzeugung thermischer Energie und elektrischer oder mechanischer Energie in einem Prozess;
24. „kostenoptimales Niveau“ das Gesamtenergieeffizienzniveau, das während der geschätzten wirtschaftlichen Lebensdauer mit den niedrigsten Kosten verbunden ist, wobei
 - a) die niedrigsten Kosten ermittelt werden unter Berücksichtigung
 - i. der Kategorie und Nutzung des betreffenden Gebäudes,
 - ii. der auf offiziellen Prognosen beruhenden energiebezogenen Investitionskosten,
 - iii. der Instandhaltungs- und Betriebskosten, einschließlich der Energiekosten unter Berücksichtigung der Kosten für Treibhausgasemissionszertifikate,

- iv. der externen Effekte der Energienutzung in den Bereichen Umwelt und Gesundheit,
 - v. gegebenenfalls der Einnahmen aus der Energieerzeugung am Standort,
 - vi. gegebenenfalls der Abfallbewirtschaftungskosten, und
- b) die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer bestimmt wird und sich auf die geschätzte wirtschaftliche Restlebensdauer eines Gebäudes bezieht, wenn Gesamtenergieeffizienzanforderungen für das Gebäude insgesamt festgelegt werden, oder auf die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer einer Gebäudekomponente, wenn Gesamtenergieeffizienzanforderungen für Gebäudekomponenten festgelegt werden.
- Das kostenoptimale Niveau liegt in dem Bereich der Gesamtenergieeffizienzniveaus, in denen die über die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer berechnete Kosten-Nutzen-Analyse positiv ausfällt;
25. „überdachter Parkplatz“ eine Konstruktion mit Dach mit mindestens drei Pkw-Stellplätzen, deren Raumklima nicht unter Einsatz von Energie konditioniert wird;
 26. „Klimaanlage“ eine Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch die die Temperatur geregelt wird oder gesenkt werden kann;
 27. „Heizungsanlage“ eine Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch die die Temperatur erhöht wird;
 28. „Lüftungsanlage“ das gebäudetechnische System, das auf natürliche oder mechanische Weise Außenluft in einen Raum einbringt;
 29. „Fernwärme“ oder „Fernkälte“ die Verteilung thermischer Energie in Form von Dampf, heißem Wasser oder kalten Flüssigkeiten von einer zentralen oder dezentralen Erzeugungsquelle durch ein Netz an mehrere Gebäude oder Anlagen zur Nutzung von Raum- oder Prozesswärme oder -kälte;
 30. „Nutzfläche“ die Fläche des Bodens eines Gebäudes, die als Parameter zur Quantifizierung spezifischer Nutzungsbedingungen, ausgedrückt je Flächeneinheit, und für die Anwendung der Vereinfachungen und der Regeln für die Unterteilung in Zonen und die Zuweisung oder Neu-Zuweisung erforderlich ist;
 31. „Bezugsfläche“ die als Bezugsgröße für die Bewertung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes verwendete Fläche, berechnet als die Summe der Nutzflächen der Räume innerhalb der für die Bewertung der Gesamtenergieeffizienz festgelegten Gebäudehülle;
 32. „Bewertungsgrenze“ die Grenze, an der die bezogene Energie und die eingespeiste Energie gemessen oder berechnet werden;
 33. „am Standort“ in oder auf einem bestimmten Gebäude, oder auf dem Grundstück, auf dem sich dieses Gebäude befindet;
 34. „Energie aus erneuerbaren Quellen, die in der Nähe erzeugt wird“ Energie aus erneuerbaren Quellen, die innerhalb eines bestimmten Umkreises auf lokaler oder regionaler Ebene um ein bestimmtes Gebäude herum erzeugt wird und alle folgenden Bedingungen erfüllt:
 - a) sie kann nur innerhalb dieses Umkreises auf lokaler oder regionaler Ebene mittels eines speziellen Verteilernetzes verteilt und genutzt werden;
 - b) es ist möglich, für sie einen spezifischen Primärenergiefaktor zu berechnen, der nur für die Energie aus erneuerbaren Quellen gilt, die innerhalb dieses Umkreises auf lokaler oder regionaler Ebene erzeugt wird, und
 - c) sie kann am Standort mittels eines speziellen Anschlusses an die Energieerzeugungsquelle genutzt werden, wobei dieser spezielle Anschluss spezifische Ausrüstung für die sichere Versorgung mit und die Erfassung der Energie für die Eigennutzung durch das Gebäude erfordert;
 35. „Energiebedarf“ die Energie, die an einen konditionierten Raum abgegeben oder diesem entzogen werden soll, um die vorgesehenen Raumbedingungen während eines bestimmten Zeitraums aufrechtzuerhalten, wobei Ineffizienzen des gebäudetechnischen Systems unberücksichtigt bleiben;
 36. „selbstgenutzt“ die Nutzung der Energie, die am Standort erzeugt wird oder von Energie aus erneuerbaren Quellen, die in der Nähe erzeugt wird, durch von am Standort befindlichen technischen Systemen für Dienste im Zusammenhang mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden;
 37. „andere Nutzungszwecke am Standort“ Nutzung am Standort für andere Zwecke als Dienste im Zusammenhang mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, einschließlich Geräte, verschiedene Lasten und Hilfslasten oder Ladepunkte für Elektromobilität;

38. „Berechnungsintervall“ das für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz verwendete einzelne Zeitintervall;
39. „bezogene Energie“ Energie, angegeben je Energieträger, die durch die Bewertungsgrenze hindurch an die gebäudetechnischen Systeme geliefert wird, um die berücksichtigten Nutzungszwecke zu erfüllen oder die eingespeiste Energie zu erzeugen;
40. „eingespeiste Energie“ den Anteil der erneuerbaren Energie, ausgedrückt je Energieträger und Primärenergiefaktor, der in das Energienetz eingespeist wird, anstatt am Standort für die Eigennutzung oder für andere Nutzungszwecke am Standort genutzt zu werden;
41. „physisch an ein Gebäude angrenzender Parkplatz“ ein Parkplatz, der für die Bewohnerinnen oder Bewohner und Besucherinnen oder Besucher eines Gebäudes oder die Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer in einem Gebäude vorgesehen ist und der sich auf dem Grundstück des Gebäudes oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindet;
42. „Raumklimaqualität“ das Ergebnis einer Bewertung der Bedingungen im Inneren eines Gebäudes, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen oder Bewohner beeinflussen, auf der Grundlage von Parametern wie Temperatur, Feuchtigkeit, Luftwechselzahl und Vorhandensein von Kontaminanten.

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 m² und Kleingartenhäuser;
3. sonstige konditionierte Gebäude, die weder als Wohngebäude noch als Nicht-Wohngebäude zu qualifizieren sind.

Allgemeine Anforderungen an neue Gebäude

§ 118b. (1) Alle neuen Gebäude müssen mindestens Niedrigstenergiegebäude sein und die festgelegten Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen. Ab dem 1. Jänner 2028 müssen neue Gebäude, die sich im Eigentum von öffentlichen Einrichtungen befinden, und ab dem 1. Jänner 2030 alle neuen Gebäude Nullemissionsgebäude sein. Beabsichtigen dem Land oder der Gemeinde Wien zuzuordnende öffentliche Einrichtungen, ein neu errichtetes Gebäude zu nutzen, das sich nicht in ihrem Eigentum befindet, haben sie anzustreben, dass es sich bei diesem Gebäude um ein Nullemissionsgebäude handelt.

(2) Bei neuen Gebäuden muss der gesamte jährliche Energiebedarf gedeckt werden durch:

1. am Standort oder in dessen Nähe erzeugte Energie aus erneuerbaren Quellen, die den Kriterien des Artikels 7 der Richtlinie (EU) 2018/2001 genügt,
2. von einer Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft im Sinne des Artikels 22 der Richtlinie (EU) 2018/2001 gelieferte Energie aus erneuerbaren Quellen,
3. Energie aus einem effizienten Fernwärme- und -kältesystem im Sinne des Artikels 26 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2023/1791, oder
4. Energie aus kohlenstofffreien Quellen.

(3) Bei neuen Gebäuden ist sicherzustellen, dass die Verluste von Warmwasserleitungen so gering wie möglich gehalten werden.

(4) Bei neuen Gebäuden sind die Aspekte der Anpassung an den Klimawandel und die CO₂-Entfernung im Zusammenhang mit der CO₂-Speicherung in oder auf Gebäuden zu berücksichtigen.

(5) Ab dem 1. Jänner 2028 ist für alle neuen Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 1000 m² und ab dem 1. Jänner 2030 für alle neuen Gebäude das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial gemäß dem Anhang III der Richtlinie (EU) 2024/1275 zu berechnen und im Energieausweis des Gebäudes offenzulegen.

(6) Die Abs. 1 und 5 sind auf Gebäude nicht anzuwenden, für die bis zu den jeweils genannten Zeitpunkten bereits Baugenehmigungsanträge oder entsprechende Anträge, insbesondere solche auf Nutzungsänderung, gestellt wurden.

(7) Nach Ablauf von 3 Jahren ab der Erstattung der Fertigstellungsanzeige für ein von einer öffentlichen Einrichtung genütztes neues Gebäude hat die Eigentümerin oder der Eigentümer des Gebäudes der Behörde eine Unterlage vorzulegen, die für die letzten 3 Jahre das Verhältnis des im Energieausweis für das Bauwerk ausgewiesenen Energiebedarfs (sofern zutreffend) für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung und Haushalts- bzw. Betriebsstrombedarf zum tatsächlichen Energieverbrauch pro Jahr je Energieträger angibt. Dabei dürfen Teilsummen für gleiche Energieträger zusammengefasst werden.

Allgemeine Anforderungen an bestehende Gebäude

§ 118c. (1) Bei größeren Renovierungen sind die festgelegten Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von den renovierten Gebäuden oder renovierten Gebäudeeinheiten zu erfüllen, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.

(2) Bei Zubauten, bei denen ein Anschluss an das bestehende gebäudetechnische System nicht möglich ist, bei Umbauten, bei größeren Renovierungen sowie bei Änderungen am gebäudetechnischen System muss, sofern dies jeweils technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist, der gesamte jährliche Energiebedarf gedeckt werden durch:

1. am Standort oder in dessen Nähe erzeugte Energie aus erneuerbaren Quellen, die den Kriterien des Artikels 7 der Richtlinie (EU) 2018/2001 genügt,
2. von einer Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft im Sinne des Artikels 22 der Richtlinie (EU) 2018/2001 gelieferte Energie aus erneuerbaren Quellen,
3. Energie aus einem effizienten Fernwärme- und -kältesystem im Sinne des Artikels 26 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2023/1791, oder
4. Energie aus kohlenstofffreien Quellen.

(3) Die technische, funktionelle und wirtschaftliche Realisierbarkeit des Einsatzes von Systemen nach Abs. 2 ist bei Zubauten, bei denen ein Anschluss an das bestehende gebäudetechnische System nicht möglich ist, bei Umbauten, bei größeren Renovierungen sowie bei Änderungen am gebäudetechnischen System durch eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechnete Person oder eine akkreditierte Prüfstelle zu prüfen. Die Prüfung kann für einzelne Bauwerke oder Gruppen ähnlicher Bauwerke oder für Bauwerke eines gemeinsamen Bautyps in demselben Gebiet durchgeführt werden. Bei Fern-/Nahwärme und Fern-/Nahkälte kann die Prüfung für alle Bauwerke durchgeführt werden, die in demselben Gebiet an das System angeschlossen sind.

(4) Bei Zu- und Umbauten sowie bei größeren Renovierungen müssen die obersten zugänglichen Decken von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes oder, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist, die unmittelbar darüber liegenden Dächer so gedämmt werden, dass den Anforderungen für Neubauten an wärmeübertragende Bauteile entsprochen wird. Gebäude gemäß § 118a Abs. 9 sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Für Gebäude gemäß § 118a Abs. 10 ist diese Bestimmung nur anzuwenden, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.

(5) Bei Zu- und Umbauten sowie bei größeren Renovierungen ist sicherzustellen, dass die Verluste von Warmwasserleitungen so gering wie möglich gehalten werden. Bei größeren Renovierungen gilt diese Verpflichtung nur dann, wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig ist.

(6) Bei größeren Renovierungen sowie bei Einzelbauteilsanierungen und bei Änderungen am gebäudetechnischen System ist die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Brennstoffe nicht zulässig.

(7) Einzelbauteilsanierungen müssen einem Sanierungskonzept folgen oder die für die Erreichung der Zielsetzung eines solchen erforderlichen Mindest-Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einhalten. Jede Maßnahme der Einzelbauteilsanierung oder Änderung am gebäudetechnischen System muss die Anforderungen an größere Renovierungen erfüllen. Maßnahmen der Einzelbauteilsanierung oder Änderungen am gebäudetechnischen System sind von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (jeder Miteigentümerin oder jedem Miteigentümer) eines Bauwerks zu dokumentieren. Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen.

(8) Die Verpflichtung ein System gemäß Abs. 2 einzusetzen kann auf Antrag gestundet werden, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber im Bauverfahren

1. die Zusage einer Fernwärmeanbieterin oder eines Fernwärmeanbieters vorlegt, dass das in einem Gebiet liegende Gebäude, für das ein Energieraumplan gemäß § 2b Abs. 3a festgesetzt wurde, zu

dem in dieser Verordnung festgelegten Zeitpunkt oder sonst das Gebäude binnen vier Jahren mit qualitätsgesicherter Fernwärme versorgt werden wird und

2. den Nachweis erbringt, dass bis zu diesem Zeitpunkt alle Vorbereitungen für die Umstellung des Systems auf qualitätsgesicherte Fernwärme getroffen sind.

Die Stundung kann längstens bis zu dem festgelegten Zeitpunkt erfolgen. Erfolgt keine Umstellung nach Ablauf der Frist, ist gemäß § 129 Abs. 10 vorzugehen.

Besondere Anforderungen an bestehende Gebäude

§ 118d. (1) Für Nicht-Wohngebäude sind für die in Art. 9 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2024/1275 genannten Zeitpunkte die nach den Vorgaben dieser Bestimmung vorzusehenden maximalen Schwellenwerte für die Gesamtenergieeffizienz, ausgedrückt durch einen numerischen Indikator für den Primär- oder Endenergieverbrauch in kWh/(m².a), nach § 122 festzulegen.

(2) Die maximalen Schwellenwerte für die Gesamtenergieeffizienz gemäß Abs. 1 werden auf Basis des Bestands an Nicht-Wohngebäuden vom 1. Jänner 2020 auf der Grundlage verfügbarer Informationen und, sofern angemessen, statistischer Stichproben festgelegt. Nicht-Wohngebäude, für die gemäß § 118a Abs. 9 keine Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz festgelegt sind, sind nicht in den Referenzbestand aufzunehmen. Die Schwellenwerte können auch durch Anforderungen an den Referenz-Heizwärmebedarf festgelegt werden; der numerische Indikator für den Primär- oder Endenergieverbrauch in kWh/(m².a) errechnet sich diesfalls aus den analogen Renovierungsanforderungen.

(3) Unbeschadet des § 118c entsteht für Nicht-Wohngebäude, die die Vorgaben des Abs. 1 nicht erfüllen, bei Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung jeweils des gesamten Nicht-Wohngebäudes eine Verpflichtung zur Renovierung nach Maßgabe des Abs. 7 binnen fünf Jahren. Als Verkauf gilt auch ein die Grunderwerbsteuerpflicht nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 – GrEStG 1987, BGBl. Nr. 309/1987 idF. BGBl. I Nr. 97/2025, auslösender Rechtsvorgang zur Übertragung (Verkauf) der Gesellschaftsanteile von juristischen Personen, in deren unmittelbaren oder mittelbaren Eigentum ein Nicht-Wohngebäude steht. Der Eintritt der Renovierungsverpflichtung ist der Behörde unverzüglich bekannt zu geben.

(4) Ergibt die für die Erreichung der nach Abs. 1 festgelegten Schwellenwerte für die Gesamtenergieeffizienz erforderliche Gesamtrenovierung für das betroffene Nicht-Wohngebäude eine ungünstige Kosten-Nutzen-Analyse, sind zumindest die einzelnen Renovierungsmaßnahmen mit einer günstigen Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen. Wenn im Rahmen der Einhaltung von Mindestvorgaben bautechnische oder baurechtliche Gründe einer Erfüllung der Anforderungen entgegenstehen, reduzieren sich die Anforderungen in diesem Ausmaß. Der Nachweis des Vorliegens der in diesem Absatz genannten Voraussetzungen hat durch eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechnete Person oder eine akkreditierte Prüfstelle zu erfolgen.

(5) Eine generelle Ausnahme von den Verpflichtungen nach Abs. 3 für einzelne Nicht-Wohngebäude ist nur zulässig, soweit die Einhaltung der Vorgaben eine unannehmable Veränderung der Eigenart des Gebäudes oder dessen äußerer Erscheinung bedeuten würde, oder wenn eine Renovierung technisch, funktionell oder wirtschaftlich überhaupt nicht vertretbar wäre. Abs. 4 letzter Satz gilt sinngemäß.

(6) Festlegungen zur schrittweisen Renovierung bestehender Wohngebäude müssen im Einklang mit Art. 9 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2024/1275 stehen. Das Erreichen der in diesem Artikel festgelegten Zielvorgaben zum Primärenergieverbrauch für Wohngebäude ist regelmäßig zu evaluieren. Unbeschadet der nach dem ersten Satz erfolgten Festlegungen kann für bestehende Wohngebäude auch bei deren Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung eine unmittelbare Renovierungsverpflichtung nach Maßgabe des Abs. 7 festgelegt werden. Abs. 3 zweiter Satz und Abs. 4 gelten sinngemäß. Ausnahmen zu Renovierungspflichten für Mietwohngebäude oder Mietwohneinheiten dürfen nicht in einem unverhältnismäßigen Ausmaß festgelegt werden und müssen sachlich begründet sein. Die getroffenen Festlegungen sind hinsichtlich ihrer sozialen Auswirkungen, insbesondere auf die schutzbedürftigsten Haushalte, zu evaluieren.

(7) Wird ein Gebäude renoviert, um eine Mindestvorgabe für die Gesamtenergieeffizienz zu erfüllen, sind jedenfalls die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäudekomponenten gemäß § 118c Abs. 7 und im Falle größerer Renovierungen die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz bestehender Gebäude gemäß § 118c Abs. 1 einzuhalten.

(8) Zusätzlich zu dem nach den Abs. 1 und Abs. 6 festgelegten Primärenergieverbrauch können weitere numerische Indikatoren für den Verbrauch nicht erneuerbarer und erneuerbarer Primärenergie und für die betriebsbedingten Treibhausgasemissionen in kgCO₂eq/(m².a) festgelegt werden.

(9) Gebäude gemäß § 118a Abs. 9 sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Für Gebäude gemäß § 118a Abs. 10 ist diese Bestimmung nur anzuwenden, sofern die erforderliche Renovierung technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.

Solarenergie in Gebäuden

§ 118e. (1) Neue Gebäude sind so zu konzipieren, dass ihr Potenzial zur Erzeugung von Solarenergie auf der Grundlage der Sonneneinstrahlung am Standort optimiert wird, um die anschließende kosteneffiziente Installation von Solartechnologien zu ermöglichen.

(2) Festlegungen für die Errichtung geeigneter Solarenergieanlagen haben, unbeschadet der abschließenden Verpflichtungen nach Abs. 3, nach den Vorgaben von Art. 10 Abs. 3 und Abs. 4 der Richtlinie (EU) 2024/1275 zu erfolgen.

(3) Solare Energieträger oder andere technische Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung sind unbeschadet der Verpflichtung gemäß § 118b Abs. 2 und § 118c Abs. 2 oder 7 mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp auf der Liegenschaft in folgendem Ausmaß zum Einsatz zu bringen, wobei 1 kWp einer Fotovoltaikanlage bei einer Solarthermieranlage bzw. PVT-Hybridanlage der Kollektorfläche von 1,40 m² entspricht:

1. Bei Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden für je 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten für je neu geschaffene 100 m² konditionierter Brutto-Grundfläche;

2. bei Neubauten von Wohngebäuden pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 150 m² konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten sinngemäß für je neu geschaffene 150 m² ($P_{PV} = BGF_{\text{kond.}} / (150 \times lc)$) konditionierter Brutto-Grundfläche.

Stehen der geplanten Ausführung am in Aussicht genommenen Standort Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegen oder ist der Einsatz der genannten technischen Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zumutbar, sind diese technischen Systeme auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes von Wien, wo ihre Errichtung zulässig ist, einzusetzen (Ersatzflächen). Beträgt das ermittelte Ausmaß der Verpflichtung weniger als 1 kWp, kann der Einsatz auf der Ersatzfläche unterbleiben. Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen. Die Inbetriebnahme einer solchen Anlage auf der Ersatzfläche darf im Zeitpunkt der Baueinreichung nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.

Energieausweis

§ 118f. (1) Unbeschadet bundesrechtlicher Bestimmungen ist für alle Gebäude oder Gebäudeteile, mit Ausnahme der in § 118a Abs. 9 Z 1 bis 3 und § 118a Abs. 10 Z 2 genannten Gebäude bzw. deren Gebäudeteile, von deren Eigentümerinnen oder Eigentümern ein Energieausweis erstellen zu lassen.

(2) Inhalt und Form des Energieausweises richten sich nach den in Art. 19 der Richtlinie (EU) 2024/1275 festgelegten Anforderungen. Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Vorschriften über den Inhalt und die Form des Energieausweises zu erlassen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt höchstens zehn Jahre.

(3) Der Energieausweis ist von einer nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Person oder einer akkreditierten Prüfstelle auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme am Standort auszustellen. Die Inaugenscheinnahme kann, falls anwendbar, auch durch virtuelle Mittel erfolgen. Die Ausstellung des Energieausweises darf nur durch Personen erfolgen, die zur Auftraggeberin oder zum Auftraggeber oder der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Gebäudes in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen.

(4) Der Energieausweis ist digital und zu einem im Verhältnis zum Aufwand angemessenen Preis zu erstellen und auszustellen. Auf Antrag ist eine Papierfassung des Energieausweises auszustellen.

(5) Unbeschadet bundesrechtlicher (Vorlage-) Verpflichtungen entsteht die Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises für Gebäude oder Gebäudeteile, wenn sie neu gebaut oder umgebaut werden, wenn ein Zubau erfolgt, wenn sie einer größeren Renovierung unterzogen werden, wenn sie verkauft oder im Sinne des § 118d Abs. 3 zweiter Satz übertragen werden, wenn sie an eine neue Mieterin oder einen neuen Mieter vermietet werden oder für die ein Mietvertrag verlängert wird sowie für bestehende Gebäude, die sich im Eigentum von öffentlichen Einrichtungen befinden oder von diesen genutzt werden. Die Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises gilt nicht, wenn und so lange ein im Einklang mit der Richtlinie 2010/31/EU oder der Richtlinie (EU) 2024/1275 ausgestellter gültiger Energieausweis des betreffenden Gebäudes oder des betreffenden Gebäudeteils vorliegt.

(6) In Nicht-Wohngebäuden und in Gebäuden, die von öffentlichen Einrichtungen genutzt werden und die starken Publikumsverkehr aufweisen, ist ein gültiger Energieausweis an einer auffälligen und für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle anzubringen. Die im Energieausweis enthaltenen Empfehlungen müssen nicht veröffentlicht werden. Weisen Energieausweise Mängel auf, gilt die Verpflichtung zur Anbringung als nicht erfüllt.

Energieausweisdatenbank

§ 118g. (1) Der Magistrat hat eine Datenbank einzurichten und zu führen, die alle Energieausweise für Gebäude in Wien und Daten zu deren Energieeffizienz umfasst (Energieausweisdatenbank). Die Datenbank muss, sofern technisch möglich, interoperabel und an andere Verwaltungsdatenbanken, die Informationen über Gebäude enthalten, mittels Schnittstelle anbindbar sein. Die Datenbank kann aus einer einzigen oder einer Reihe miteinander verbundener Datenbanken bestehen.

(2) In der Energieausweisdatenbank können folgende Daten verarbeitet und gespeichert werden:

- a) Daten der Energieausweise sowie die Energieausweise im elektronischen Dateiformat samt den berechneten oder erfassten Energieverbrauchs- und Energieerzeugungsdaten,
- b) Daten über die erfasste oder berechnete Gesamtenergieeffizienz der einzelnen Gebäude und des Gebäudebestands insgesamt,
- c) Gebäudedaten des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 78/2018,
- d) Name, Adress- und Kontaktdaten von zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Personen und Stellen,
- e) Name, Adress- und Kontaktdaten der Eigentümerin oder des Eigentümers (jeder Miteigentümerin oder jedes Miteigentümers) der Gebäude,
- f) Name, Adress- und Kontaktdaten der Nutzerin oder des Nutzers der Energieausweisdatenbank,
- g) Daten zu Renovierungspässen gemäß Art. 12 der Richtlinie (EU) 2024/1275,
- h) Daten zum Intelligenzfähigkeitsindikator gemäß Art. 15 der Richtlinie (EU) 2024/1275,
- i) Daten zu betriebsbedingten und grauen Emissionen sowie über das gesamte Lebenszyklus-Treibhauspotenzial der Gebäude, sowie
- j) Daten zu Gebäudetypologien.

(3) Die aggregierten und anonymisierten Daten zum Gebäudebestand in der Energieausweisdatenbank sind unter Einhaltung der Datenvorschriften öffentlich zugänglich zu machen. Die gespeicherten Daten müssen maschinenlesbar und über eine geeignete Schnittstelle zugänglich sein.

(4) Jede Ausstellerin oder jeder Aussteller (§ 118f Abs. 3) eines nach diesem Gesetz oder dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, erforderlichen Energieausweises ist verpflichtet, für jedes Gebäude unter Bezugnahme auf den Gebäude- und Adresscode bestimmte Indikatoren sowie eine elektronische Fassung des Energieausweises in einem Dateiformat, das eine originalgetreue Weitergabe ermöglicht, einschließlich der Berechnungen in der Energieausweisdatenbank zu registrieren, wobei die technische Nachvollziehbarkeit der Berechnungen gegeben sein muss. Dies gilt sinngemäß für Ausstellerinnen oder Aussteller von Renovierungspässen. Die nach diesem Absatz in der Energieausweisdatenbank zu registrierenden Indikatoren für Energieausweise und Renovierungspässe werden durch Verordnung der Landesregierung bestimmt.

(5) Den folgenden Personen ist ein einfacher und gebührenfreier Zugang zum vollständigen Energieausweis in der Energieausweisdatenbank und die Herstellung eines Ausdrucks zu ermöglichen, wobei das Bestehen der Abfrageberechtigung jeweils auf geeignete Weise sicherzustellen ist:

- a) Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern,
- b) Mieterinnen und Mietern in einem Gebäude oder des Gebäudes,
- c) der Hausverwaltung eines Gebäudes,
- d) Finanzinstituten in Bezug auf Gebäude in ihrem Anlage- und ihrem Darlehensportfolio,
- e) unabhängigen Sachverständigen mit Genehmigung der Eigentümerin oder des Eigentümers und
- f) potenziellen Mieterinnen oder Mietern sowie potenziellen Käuferinnen oder Käufern mit Genehmigung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Miet- oder Kaufobjektes.

(6) Die zur Ausstellung von Energieausweisen Berechtigten haben Zugriff auf die Daten der von ihnen ausgestellten Energieausweise sowie auf die Daten gemäß Abschnitt B Z 1, 3 und 7 und

Abschnitt C der Anlage des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 78/2018.

(7) Der Magistrat darf die in Abs. 2 genannten personenbezogenen und nicht personenbezogenen Daten der Energieausweisdatenbank zur Wahrnehmung seiner gesetzlichen Aufgaben bei der Vollziehung der Bauordnung für Wien sowie des Wiener Energie- und Klimarechts-Umsetzungsgesetzes 2020 automationsunterstützt verarbeiten. Die nicht personenbezogenen Daten der Energieausweisdatenbank dürfen automationsunterstützt verwendet werden, soweit dies zur Verfolgung statistischer, energiepolitischer oder förderungspolitischer Zwecke erforderlich ist.

(8) Den für die Erstellung von Heiz- und Klimaplänen zuständigen Stellen ist Zugang zu allen in der Energieausweisdatenbank enthaltenen Daten betreffend die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden unter Einbeziehung betrieblicher Informationssysteme entsprechender Datenbanken gemäß der Verordnung (EU) 2016/679 zu ermöglichen.

(9) Die Informationen über den Anteil der Gebäude im Gebäudebestand der Datenbank, für den Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz vorliegen, sowie aggregierte oder anonymisierte Daten über die Gesamtenergieeffizienz, einschließlich des Energieverbrauchs und, falls verfügbar, des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials der erfassten Gebäude sind zu veröffentlichen. Die öffentlich zugänglichen Informationen sind halbjährlich zu aktualisieren. Auf Anfrage sind der Öffentlichkeit und Forschungseinrichtungen, wie Statistikämtern, anonymisierte und aggregierte Informationen zur Verfügung zu stellen.

(10) Die Informationen in der Datenbank sind der Beobachtungsstelle für den EU-Gebäudebestand mindestens einmal jährlich zu übermitteln.

(11) Der Magistrat übt seine Funktion als datenschutzrechtlicher Verantwortlicher gemäß Art. 4 Z 7 der VO (EU) 2016/679 vom 27. April 2016, ABl. L 119 vom 04.05.2016, S. 1, aus und verarbeitet die personenbezogenen Daten der Energieausweisdatenbank im gesetzlichen Auftrag eigenverantwortlich.

Kontrolle der Energieausweise

§ 118h. (1) Der Magistrat hat die nach diesem Gesetz und dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, in der Energieausweisdatenbank (§ 118g) eingebrachten Energieausweise nach Maßgabe des Anhangs VI der Richtlinie (EU) 2024/1275 einer Kontrolle zu unterziehen. Die Landesregierung kann durch Verordnung ein anderes unabhängiges Kontrollsystem nach Maßgabe der Anforderungen des Art. 27 der Richtlinie (EU) 2024/1275 einrichten.

(2) Die Gebäudeeigentümerinnen oder Gebäudeeigentümer haben der kontrollierenden Stelle auf Aufforderung die erforderlichen Informationen, wie zum Beispiel Gebäudepläne oder Produktzertifikate, zu übermitteln. Weiters ist der kontrollierenden Stelle der Zutritt zum Gebäude und dessen haustechnischen Anlagen nach Aufforderung zu gewähren.

Renovierungspass

§ 118i. (1) Der Renovierungspass ist ein von den Eigentümerinnen oder Eigentümern eines Gebäudes oder einer Gebäudeeinheit freiwillig genutztes Instrument.

(2) Inhalt und Umfang eines Renovierungspasses richten sich nach den in Anhang VIII der Richtlinie (EU) 2024/1275 festgelegten Anforderungen.

(3) Der Renovierungspass kann gemeinsam mit dem Energieausweis erstellt und ausgestellt werden. Diesfalls tritt der Renovierungspass an die Stelle von sonst im Energieausweis vorzusehenden Empfehlungen.

(4) Der Renovierungspass ist von einer unabhängigen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Person oder einer akkreditierten Prüfstelle nach einer Inaugenscheinnahme in einem für den Druck geeigneten digitalen Format auszustellen.

(5) Bei der Ausstellung des Renovierungspasses ist der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer ein Gespräch mit einer in Abs. 4 genannten sachverständigen Person vorzuschlagen, damit diese der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer das bestmögliche Vorgehen zum Umbau des Gebäudes in ein Nullemissionsgebäude deutlich vor 2050 erläutern kann.

(6) Wurde ein Renovierungspass ausgestellt, ist dieser in die Energieausweisdatenbank hochzuladen.

Beratende Anlaufstelle zur Gesamtenergieeffizienz in Gebäuden

§ 118j. (1) Zur unabhängigen Beratung der an Gebäuderenovierungen beteiligten Akteurinnen und Akteure, wie insbesondere der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sowie Hausverwaltungen, zur

Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist eine Anlaufstelle nach Art. 18 der Richtlinie (EU) 2024/1275 im Sinne eines „One-Stop-Shops“ einzurichten.

(2) Die Anlaufstelle soll eine ganzheitliche Unterstützung bieten. Die Beratungsleistung der Anlaufstelle umfasst gestaffelte wohnungs- und gebäudetypische Informationen zu technischen und finanziellen Möglichkeiten bzw. Lösungen sowie auch Informationen zur Einhaltung der nach § 118d festgelegten Mindestvorgaben. Ein besonderer Schwerpunkt ist auf von Energiearmut betroffene Haushalte und Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz sowie akkreditierte Unternehmen und Installateure, die Nachrüstungsdienste anbieten, zu legen. Es sind zudem spezielle Dienste für schutzbedürftige Haushalte, für von Energiearmut betroffene Menschen und für Menschen in Haushalten mit niedrigem Einkommen anzubieten. Die Beratungsleistung hat auch Unterstützung in den verschiedenen Phasen eines Nachrüstungsprojekts zu umfassen.

(3) Die Wahrnehmung der Aufgabe nach Abs. 1 erfolgt durch den WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung. Unbeschadet der Verantwortlichkeit kann dieser für die Wahrnehmung der Aufgabe auch eine dritte Stelle oder mehrere dritte Stellen heranziehen. Kann der WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung die Aufgabe nicht oder nicht mehr wahrnehmen, obliegt sie dem Magistrat. Der Magistrat kann die Zuständigkeit auch an eine andere geeignete Einrichtung übertragen.

(4) Die Anlaufstelle nach Abs. 1 hat in einem sachgerechten Umfang und nach Maßgabe der finanziellen Voraussetzungen Informationen nach Art. 29 der Richtlinie (EU) 2024/1275 bereitzustellen.“

12. In § 119 wird nach dem Abs. 5 der folgende Abs. 6 angefügt:

„(6) Ein Fahrradabstellplatz ist ein ausgewiesener Stellplatz für mindestens ein Fahrrad.“

13. § 119a Abs. 1 zweiter Satz lautet:

„Die Abs. 2 bis 4 gelten auch für Nicht-Wohngebäude, wenn diese über mindestens zwei Wohnungen verfügen und sich hinsichtlich der Errichtung von Fahrradabstellplätzen aus § 120 Abs. 6 und § 121 Abs. 1 keine weiterführenden Errichtungsverpflichtungen ergeben.“

14. § 119a Abs. 3 lautet:

„(3) In Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, sind bei der Schaffung von Wohnraum und bei einer größeren Renovierung, sofern das zu renovierende Wohngebäude über mehr als drei Autostellplätze verfügt, zwei Fahrradabstellplätze auf dem Bauplatz für jede Wohnung zu errichten. Die Fahrradabstellplätze haben eine ordnungsgemäße Verwahrung des Fahrrades an einer Vorrichtung zu gewährleisten, die ein sicheres, stabiles und einfach nutzbares Abstellen und Absperrn ermöglicht und müssen bei der Schaffung von Wohnraum folgende Anforderungen erfüllen:

1. Zumindest jeder zehnte Fahrradabstellplatz muss zur Verwahrung von Spezialfahrrädern (Lastenräder, Fahrradanhänger) geeignet sein.
2. Für eine angemessene Anzahl von Elektrofahrrädern sind Ladeplätze vorzusehen.
3. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können sowohl in einem Raum im Sinne des Abs. 2 als auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden.
4. Die Fahrradabstellplätze sind so auszugestalten, dass die barrierefreie und gefahrlose Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder gewährleistet sind.

Ist im Falle einer größeren Renovierung die Sicherstellung von zwei Fahrradabstellplätzen für jede Wohnung nicht realisierbar, ist eine angemessene Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu errichten. Darüber hinaus hat die Behörde von der Einhaltung der Bestimmungen des Abs. 3 teilweise oder gänzlich abzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber den Nachweis erbringt, dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen im Sinne dieser Bestimmung bei der Schaffung von Wohnraum bzw. Wohnungen in bestehenden Gebäuden technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.“

15. § 120 samt Überschrift lautet:

„Nicht-Wohngebäude

§ 120. (1) Nicht-Wohngebäude sind Büro- und Geschäftsgebäude, Bildungseinrichtungen, Krankenhäuser, Heime, Beherbergungsbetriebe bzw. Beherbergungsstätten, Gaststätten, Veranstaltungsstätten und Mehrzweckgebäude, Sportstätten und Verkaufsstätten.

(2) Büro- und Geschäftsgebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- und Lagerräume enthalten. In solchen Gebäuden dürfen auch einzelne kleinere Werkstätten untergebracht sein.

(3) Bei Heimen und Beherbergungsstätten handelt es sich um zentral verwaltete Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind und die als eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes errichtet werden können.

(4) Beherbergungsbetriebe bzw. Beherbergungsstätten dienen der Unterbringung von Gästen zu vorübergehendem Aufenthalt.

(5) Heime sind zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören. Sie können der Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohnerinnen und Bewohner (Wohnheime), deren Betreuung und Pflege oder anderen gesetzlich geregelten oder sonst anerkannten Zwecken dienen.

(6) Unbeschadet des § 119a Abs. 1 zweiter Satz sind beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als fünf Autostellplätze verfügen, und bei Nicht-Wohngebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden und über mehr als fünf Autostellplätze verfügen, Fahrradabstellplätze im Ausmaß von mindestens 15 % der durchschnittlichen oder 10 % der gesamten Nutzerkapazität vorzusehen. Diese haben eine ordnungsgemäße Verwahrung des Fahrrades an einer Vorrichtung zu gewährleisten, die ein sicheres, stabiles und einfach nutzbares Abstellen und Absperren ermöglicht. Zumindest jeder zehnte Fahrradabstellplatz muss zur Verwahrung von Spezialfahrrädern (Lastenräder, Fahrradanhänger) geeignet sein. In neuen Nicht-Wohngebäuden ist eine angemessene Anzahl an Ladeplätzen für Elektrofahrräder vorzusehen. Die Behörde hat von der Einhaltung der genannten Vorgaben in dem Umfang oder gänzlich abzusehen, soweit der Nachweis erbracht wird, dass der Zugang der Nutzerinnen oder Nutzer aufgrund der Art oder der örtlichen Lage des Gebäudes üblicher Weise nicht mit dem Fahrrad erfolgt.

(7) Bei allen Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als 20 Autostellplätze verfügen, gilt Abs. 6 mit der Maßgabe, dass die vorgesehenen Verpflichtungen bis 1. Jänner 2027 zu erfüllen sind und die in diesem Absatz vorgesehenen Ausnahmeanträge von den Eigentümerinnen oder Eigentümern des Gebäudes gestellt werden können.

(8) In Beherbergungsbetrieben bzw. Beherbergungsstätten und in Heimen müssen für je angefangene 10 Schlafstellen im gleichen Geschoß mindestens eine Toilette und zwei Waschgelegenheiten, die ausschließlich den im Gebäude untergebrachten Personen zur Verfügung stehen, vorgesehen werden. Haben Beherbergungsbetriebe bzw. Beherbergungsstätten und Heime mehr als 20 Unterkunftsräume, müssen für die ersten 20 mindestens eine Zimmer- bzw. Wohneinheit und für jeweils weitere 50 Unterkunftsräume je eine weitere Zimmer- bzw. Wohneinheit den Anforderungen des barrierefreien Bauens entsprechen.“

16. § 121 samt Überschrift lautet:

„Sonstige Gebäude und Zuordnung zu einer Gebäudekategorie

§ 121. (1) Sonstige konditionierte Gebäude und sonstige nicht konditionierte Gebäude sind Gebäude, die nicht als Wohngebäude oder Nicht-Wohngebäude zu qualifizieren sind. Für sonstige konditionierte Gebäude gilt § 120 Abs. 6 und Abs. 7 sinngemäß.

(2) Die Zuordnung zu einer Gebäudekategorie erfolgt anhand der überwiegenden Nutzung der jeweiligen Gesamtnutzfläche. Wohnungen sind dann überwiegend (§119a Abs. 1), wenn diese mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche des Gebäudes einnehmen, wobei sonstige Nutzungseinheiten, die ein Zubehör zu den Wohnungen bilden (insbesondere Keller, Stellplätze) bzw. der Wohnnutzung dienen und außerhalb der Wohnungen liegen (z. B. Sporträume, Sauna für Bewohnerinnen oder Bewohner) bei der Berechnung der Gesamtnutzfläche außer Betracht bleiben.

(3) Mit Verordnung der Landesregierung können nähere Festlegungen hinsichtlich der Abgrenzung von Gebäudekategorien insbesondere in Hinblick auf die Vornahme von Berechnungen zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden oder Gebäudeteilen erfolgen. Unbeschadet einer derartigen Festlegung ist im Anwendungsbereich des 7. Abschnitts für die grundlegende Abgrenzung von Gebäuden ausschließlich Abs. 2 maßgeblich.“

17. In § 128 Abs. 2 Z 13 wird der Verweis auf „§ 118 Abs. 3b“ durch den Verweis auf „§ 118e Abs. 3“ ersetzt.

18. In § 128a Abs. 4 Z 7 wird der Verweis auf „§ 118 Abs. 3“ durch den Verweis auf „§ 118c Abs. 2 und § 118c Abs. 7“ ersetzt.

19. In § 130 Abs. 2 lit. 1 wird der Verweis „(§ 118 Abs. 3b)“ durch den Verweis „(§ 118e Abs. 3)“ ersetzt.

20. In § 135 Abs. 2 Ziffer 2 wird der abschließende Beistrich durch das Wort „oder“ ersetzt und nach der Z 2 die folgende Z 3 angefügt:

„3. eine Renovierungsverpflichtung gemäß § 118d Abs. 3 nicht erfüllt, wobei unbeschadet der weiterbestehenden Renovierungsverpflichtung jede behördliche Nachfristsetzung einen neuen Tatzeitraum begründet,“

21. In § 140 entfallen die Abs. 5 und 9. Nach dem Abs. 4 werden die verbleibenden Absätze fortlaufend neu nummeriert. Nach dem nunmehrigen Abs. 9 wird der folgende Abs. 10 angefügt:

„(10) Art. Vb, § 62 Abs. 2, § 62a Abs. 8, § 63 Abs. 1 lit. e, § 67 Abs. 3, der 7. Abschnitt, § 119a Abs. 3, § 120 und § 121 dienen der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. L vom 8. Mai 2024.“

Artikel II

Das Wiener Heizungs- und Klimaanlagegesetz 2015, LGBL für Wien Nr. 14/2016, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL für Wien Nr. 32/2022, wird wie folgt geändert:

1. Der Lang- und der Kurztitel des Gesetzes lauten:

„Gesetz über das Inverkehrbringen und den Betrieb von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage in Wien (Wiener Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagegesetz 2015 – WHLKG 2015)“

2. Im Inhaltsverzeichnis lautet die Bezeichnung zum Abschnitt 4a:

**„4a. Abschnitt
Energieeffizienzanforderungen nach der Richtlinie (EU) 2024/1275“**

3. Im Inhaltsverzeichnis wird nach dem § 14b der folgende § 14c eingefügt:

„§ 14c. Zugang zu Gebäudedaten“

4. Im Inhaltsverzeichnis lautet § 27:

„§ 27. Fachliche Qualifikation für die Durchführung von Überprüfungen und Inspektionen“

5. § 1 Abs. 1 Z 3 lautet:

„3. die Inspektionen von Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen, Klimaanlage und Kombinationen daraus und“

6. § 1 Abs. 2 zweiter Satz lautet:

„In den Anwendungsbereich der Abschnitte 4a, 7, 9 und 10 dieses Gesetzes fallen weiters Anlagen, deren Betriebszweck die Kühlung und die Lüftung von Räumen ist.“

7. § 2 Abs. 1 Z 6 lautet:

„6. Betreiberin oder Betreiber: eine natürliche oder juristische Person, die die Feuerungsanlage, Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Klimaanlage oder Kombinationen daraus betreibt oder kontrolliert oder der die ausschlaggebende wirtschaftliche Verfügungsmacht über deren technischen Betrieb übertragen worden ist;“

8. § 2 Abs. 1 Z 17 lautet:

„17. Energie aus erneuerbaren Quellen: Energie aus erneuerbaren, nicht fossilen Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Fotovoltaik) und geothermische Energie, Salzgradient-Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas;“

9. In § 2 Abs. 1 wird nach der Z 17 die folgende Z 17a eingefügt:

„17a. Energieleistungsvertrag: eine vertragliche Vereinbarung zwischen der oder dem Begünstigten und der Erbringerin oder dem Erbringer einer Maßnahme zur Energieeffizienzverbesserung, die während der gesamten Vertragslaufzeit einer Überprüfung und Überwachung unterliegt und in

deren Rahmen Arbeiten, Lieferungen oder Dienstleistungen in die betreffende Maßnahme zur Energieeffizienzverbesserung in Bezug auf einen vertraglich vereinbarten Umfang an Energieeffizienzverbesserungen oder ein anderes vereinbartes Energieleistungskriterium, wie finanzielle Einsparungen, gezahlt werden;“

10. In § 2 Abs. 1 Z 27 wird das Wort „Elektrizitätserzeugung“ durch die Wortfolge „Erzeugung von erneuerbarer Energie und Speicherung von Energie“ ersetzt.

11. In § 2 Abs. 1 werden nach der Z 27 die folgenden Z 27a und Z 27b eingefügt:

„27a. größere Renovierung: die Renovierung (Änderung oder Instandsetzung) eines Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden;

27b. Heizkessel: die kombinierte Einheit aus Gehäuse und Brenner zur Abgabe der Verbrennungswärme an Flüssigkeiten;“

12. § 2 Abs. 1 Z 28 lautet:

„28. Heizungsanlage: eine Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch die die Temperatur erhöht wird;“

13. § 2 Abs. 1 Z 31 lautet:

„31. isoliertes Kleinstnetz: ein Netz mit einem Verbrauch von weniger als 500 GWh im Jahr 2022, das nicht mit anderen Netzen verbunden ist;“

14. In § 2 Abs. 1 wird nach der Z 31 die folgende Z 31a eingefügt:

„31a. Kälteerzeuger: der Teil einer Klimaanlage, der Nutzkälte für in Anhang I der Richtlinie (EU) 2024/1275 aufgeführte Nutzungszwecke erzeugt;“

15. § 2 Abs. 1 Z 34 lautet:

„34. Klimaanlage: eine Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch die die Temperatur geregelt wird oder gesenkt werden kann;“

16. In § 2 Abs. 1 wird nach der Z 34 die folgende Z 34a eingefügt:

„34a. Lüftungsanlage: das gebäudetechnische System, das auf natürliche oder mechanische Weise Außenluft in einen Raum einbringt;“

17. In § 2 Abs. 1 wird nach der Z 37 die folgende Z 37a eingefügt:

„37a. Nennleistung: die maximale Wärme- oder Kälteleistung in kW, die von der Herstellerin oder vom Hersteller für den kontinuierlichen Betrieb angegeben und garantiert wird, bei Einhaltung des von ihr oder ihm angegebenen Wirkungsgrads;“

18. In § 2 Abs. 1 wird nach der Z 43 die folgende Z 43a eingefügt:

„43a. Raumklimaqualität: das Ergebnis einer Bewertung der Bedingungen im Inneren eines Gebäudes, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner beeinflussen, auf der Grundlage von Parametern wie Temperatur, Feuchtigkeit, Luftwechselzahl und Vorhandensein von Kontaminanten;“

19. In § 2 Abs. 1 Z 53 wird nach dem Wort „Nutzwärme“ die Wortfolge „für in Anhang I der Richtlinie (EU) 2024/1275 aufgeführte Nutzungszwecke“ eingefügt und in der lit. c die Wortfolge „Wasser- und Erdwärmequelle“ durch die Wortfolge „Wasser- oder Erdwärmequelle“ ersetzt.

20. Die Überschrift zu Abschnitt 4a lautet:

„4a. Abschnitt

Energieeffizienzanforderungen nach der Richtlinie (EU) 2024/1275“

21. § 14a Abs. 1 und Abs. 2 lauten:

„(1) Neu errichtete Gebäude sind, sofern technisch und wirtschaftlich realisierbar, von der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer mit selbstregulierenden Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur in jedem Raum oder, wenn damit die gleiche Verbesserung der Energieeffizienz erreicht wird, in einem bestimmten beheizten oder gekühlten Bereich des Gebäudeteils oder, sofern dies möglich ist, mit einem hydraulischen Abgleichssystem auszustatten.

(2) In bestehenden Gebäuden sind solche selbstregulierenden Einrichtungen und gegebenenfalls ein hydraulisches Abgleichssystem bei einem Austausch des Wärme- oder Kälteerzeugers, sofern technisch und wirtschaftlich realisierbar, von der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer zu installieren.“

22. § 14a Abs. 3 erster Satz lautet:

„Die Installation bzw. die Nicht-Installation wegen mangelnder technischer oder wirtschaftlicher Realisierbarkeit ist der Behörde von der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer vor der Inbetriebnahme des neuen Wärme- oder Kälteerzeugers anzuzeigen.“

23. § 14b Abs. 1 lautet:

„(1) In Nicht-Wohngebäuden müssen Heizungsanlagen, Klimaanlage, kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlagen oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen mit einer effektiven Nennleistung von mehr als 290 kW von der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung und bis zum 31. Dezember 2027 mit automatischen Beleuchtungssteuerungen ausgerüstet werden, sofern dies jeweils technisch und wirtschaftlich realisierbar ist.“

24. In § 14b werden nach dem Abs. 1 die folgenden Abs. 1a bis Abs. 1c eingefügt:

„(1a) In Nicht-Wohngebäuden müssen Heizungsanlagen, Klimaanlage, kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlagen oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW von der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer bis zum 31. Dezember 2029 mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung und mit automatischen Beleuchtungssteuerungen ausgerüstet werden, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist.

(1b) Gebäudetechnische Systeme sind in Bezug auf die Raumklimaqualität dergestalt auszulegen, dass diese im Normalbetrieb eine angemessene Raumtemperatur, Luftfeuchtigkeit, geringe CO₂-Werte, minimale Luftgeschwindigkeit (keine Zugluft) sowie die Abwesenheit von Schadstoffen und Gerüchen gewährleisten.

(1c) Nullemissions-Nichtwohngebäude sind mit Mess- und Kontrollvorrichtungen zur Überwachung und Regelung der Raumluftqualität auszustatten. In bestehenden Nicht-Wohngebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, ist die Installation solcher Einrichtungen verpflichtend, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist.“

25. In § 14b Abs. 2 Z 3 wird der abschließende Punkt durch das Wort „und“ ersetzt und nach der Z 3 die folgende Z 4 angefügt:

„4. die Raumklimaqualität zu überwachen.“

26. In § 14b wird nach dem Abs. 2 der folgende Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Die automatischen Beleuchtungssteuerungen müssen angemessen zoniert sein und über eine Belegungserkennung verfügen.“

27. § 14b Abs. 4 lautet:

„(4) Neue Wohngebäude und Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, sind, sofern dies technisch, wirtschaftlich und funktionell realisierbar ist, auszustatten mit:

1. einer kontinuierlichen elektronischen Überwachungsfunktion, die die Effizienz des Systems misst und die Eigentümerin oder den Eigentümer oder die Verwalterin oder den Verwalter des Gebäudes darüber informiert, wenn sich die Effizienz erheblich geändert hat und eine Wartung des Systems erforderlich ist,
2. wirksamen Steuerungsfunktionen zur Gewährleistung der optimalen Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Nutzung der Energie und des optimalen hydraulischen Abgleichs und
3. der Fähigkeit, auf externe Signale zu reagieren und den Energieverbrauch anzupassen.

Einfamilienhäuser, an denen größere Renovierungen vorgenommen werden, sind von diesen Anforderungen ausgenommen, wenn die Installationskosten die Vorteile übersteigen.“

28. In § 14b entfällt Abs. 5 und nach dem Abs. 4 werden die folgenden Abs. 5 bis Abs. 9 angefügt:

„(5) Bei Installation eines gebäudetechnischen Systems ist die Gesamtenergieeffizienz des veränderten Teils oder, sofern relevant, des gesamten veränderten Systems zu bewerten. Die Ergebnisse

dieser Bewertung sind zu dokumentieren, von der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer aufzubewahren und im Falle der Aufforderung der Behörde zur Überprüfung zu übermitteln.

(6) Die Gesamtenergieeffizienz von gebäudetechnischen Systemen ist bei nachträglichem Einbau oder Ersatz zu optimieren.

(7) Bei jeder Neuinstallation und bei Änderungen und Instandsetzungen des Heizungssystems ist die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs durch ein befugtes Unternehmen vorzunehmen.

(8) Festlegungen gemäß Art. 13 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2024/1275 zu Systemanforderungen für neue gebäudetechnische Systeme und für die Ersetzung und Modernisierung von bestehenden gebäudetechnischen Systemen sind anzuwenden, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.

(9) Zur Erhöhung der Nachfrage nach Speichersystemen von Energie aus erneuerbaren Quellen in Gebäuden ist ein entsprechendes Informations- und Beratungsangebot in der nach § 118j der Bauordnung für Wien eingerichteten Anlaufstelle einzurichten.“

29. Nach § 14b wird der folgende § 14c samt Überschrift eingefügt:

„Zugang zu Gebäudedaten

§ 14c. (1) Personen und Stellen, die über die Daten von Gebäudesystemen eines Gebäudes verfügen, müssen diese den Gebäudeeigentümerinnen oder Gebäudeeigentümern, Mieterinnen oder Mietern und Verwalterinnen oder Verwaltern dieser Gebäude auf Anfrage in einem sachlich gerechtfertigten Umfang gebührenfrei zur Verfügung stellen.

(2) Aufgrund bestehender rechtlicher Vorschriften oder Vereinbarungen sind dritten Personen mit Zustimmung der Gebäudeeigentümerinnen oder Gebäudeeigentümer, Mieterinnen oder Mieter und Verwalterinnen oder Verwaltern Daten zu Gebäudesystemen eines Gebäudes im sachlich gerechtfertigten Umfang gebührenfrei zur Verfügung zu stellen, sofern eine Rechtsvorschrift oder Vereinbarung zu den Gebühren nicht etwas anderes bestimmt.

(3) Daten von Gebäudesystemen sind mindestens alle sofort verfügbaren Daten, die mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäudekomponenten, den Diensten im Zusammenhang mit der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, sofern verfügbar der Prognose zur Lebensdauer der Heizungsanlagen, den Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Zählern, Mess- und Kontrollvorrichtungen und Ladepunkten für die Elektromobilität zusammenhängen.“

30. § 23a lautet:

„§ 23a. (1) Die zugänglichen Teile der Heizungsanlagen (insbesondere Wärmeerzeuger, Steuerungssystem und Umwälzpumpe), Lüftungsanlagen, Klimaanlage und auch Kombinationen daraus mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW sind von der Betreiberin oder vom Betreiber mindestens alle 5 Jahre einer Inspektion durch eine prüfberechtigte Person gemäß § 27 zu unterziehen. Anlagen mit Generatoren, deren Nennleistung mehr als 290 kW beträgt, sind mindestens alle drei Jahre einer Inspektion zu unterziehen. Die Nennleistung der Anlage ergibt sich aus der Summe der Nennleistungen der Wärmeerzeuger und der Kälteerzeuger.

(2) Die Inspektion gebäudetechnischer Systeme umfasst die Bewertung des Generators oder der Generatoren, der Umwälzpumpen und gegebenenfalls der Komponenten von Lüftungsanlagen sowie Luft- und Wasserverteilungssystemen, hydraulischen Abgleichssystemen sowie des Steuerungssystems. Im Rahmen der Inspektion weiters zu überprüfen sind:

1. der Wirkungsgrad und die Dimensionierung des Generators oder der Generatoren der Heizungsanlage und Kälteanlage und deren Hauptbauteile im Verhältnis zum Bedarf des Gebäudes;
2. die Fähigkeit der Anlage, ihre Leistung unter typischen oder durchschnittlichen Betriebsbedingungen, unter Einsatz verfügbarer Energiespartechnologien und unter sich ändernden Bedingungen aufgrund von Nutzungsänderungen zu optimieren;
3. ob es gegebenenfalls realisierbar ist, die Anlage mit anderen und effizienteren Temperatureinstellungen zu betreiben, z. B. bei niedrigerer Temperatur bei Warmwasserheizungen, auch durch die Auslegung der Anforderungen an die Wärmeleistung und die Temperatur und den Durchfluss, wobei der sichere Betrieb der Anlage gewährleistet sein muss;
4. gegebenenfalls eine grundlegende Bewertung der Durchführbarkeit einer Verringerung der Nutzung fossiler Brennstoffe vor Ort, z. B. durch Integration erneuerbarer Energien, Änderung der Energiequelle oder Ersetzung oder Anpassung bestehender Anlagen;

5. die Bewertung der Größe und Fähigkeit eines allenfalls installierten Lüftungssystems zur Optimierung seiner Leistung unter typischen oder durchschnittlichen Betriebsbedingungen, die für die spezifische und aktuelle Nutzung des Gebäudes relevant sind.

Wurden seit der letzten Inspektion der betreffenden Anlage an dieser keine Änderungen vorgenommen oder sind in Bezug auf den Bedarf des Gebäudes keine Änderungen eingetreten, ist eine neuerliche Prüfung der Dimensionierung des Hauptbauteils (Z 1) oder des Betriebs bei anderen Temperaturen (Z 3) nicht erforderlich.

(3) Nach jeder Inspektion einer Heizungsanlage, Lüftungsanlage oder Klimaanlage ist ein Inspektionsbericht gemäß der Anlage 3 zu erstellen. Der Inspektionsbericht enthält das Ergebnis der gemäß Abs. 1 durchgeführten Inspektion, die Angabe aller bei der Inspektion festgestellten Sicherheitsprobleme sowie Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen der Energieeffizienz der kontrollierten Anlage. Die Empfehlungen umfassen gegebenenfalls die Ergebnisse der grundlegenden Bewertung der Durchführbarkeit einer Verringerung der Nutzung fossiler Brennstoffe vor Ort. Die Verfasserin oder der Verfasser des Berichts ist bezüglich der Feststellung oder Angabe der Sicherheitsprobleme nicht haftbar.

(4) Der Inspektionsbericht ist der Betreiberin oder dem Betreiber der Anlage auszuhändigen und auch der Behörde zu übermitteln. Ist die Betreiberin oder der Betreiber nicht Eigentümerin oder Eigentümer sowie nicht Mieterin oder Mieter des Gebäudes oder der Gebäudeeinheit, ist der Inspektionsbericht auch an die Eigentümerin oder den Eigentümer oder die Mieterin oder den Mieter des Gebäudes oder der Gebäudeeinheit zu übermitteln.

(5) Der Inspektionsbericht ist in eine mit der Energieausweisdatenbank gemäß § 118g der Bauordnung für Wien verknüpfbare Datenbank hochzuladen.

(6) Der Magistrat hat die Inspektionsberichte für Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen und Klimaanlagen gemäß § 23a einer stichprobenartigen Kontrolle zu unterziehen. Die Anzahl der Stichproben muss statistisch signifikant sein. Die Landesregierung kann durch Verordnung ein anderes unabhängiges Kontrollsystem nach Maßgabe der Anforderungen des Art. 27 der Richtlinie (EU) 2024/1275 einrichten.

(7) Gebäudetechnische Systeme, die ausdrücklich unter ein vereinbartes Kriterium für die Gesamtenergieeffizienz oder eine vertragliche Abmachung mit einem vereinbarten Niveau der Energieeffizienzverbesserung wie Energieleistungsverträge fallen oder die von einem Versorgungsunternehmen oder einem Netzbetreiber betrieben werden und demnach systemseitigen Maßnahmen zur Überwachung der Effizienz unterliegen, sind von den Anforderungen gemäß Abs. 1 ausgenommen, falls die Gesamtauswirkungen eines solchen Ansatzes denen, die bei Anwendung von Abs. 1 entstehen, gleichwertig sind.

(8) Die in Abs. 1 festgelegte Inspektion muss nicht durchgeführt werden, wenn Gebäude die Kriterien des § 14b Abs. 2 oder § 14b Abs. 4 erfüllen.“

31. Die Überschrift zu § 27 lautet:

„Fachliche Qualifikation für die Durchführung von Überprüfungen und Inspektionen“

32. In § 27 wird nach dem Abs. 2 der folgende Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Zur Durchführung von Inspektionen an gebäudetechnischen Systemen (§ 23a) dürfen nur fachkundige Personen gemäß § 31 Abs. 1 Z 1, Z 2 oder Z 5 herangezogen werden.“

33. In § 28 Abs. 3 wird die Wortfolge „Die Überprüfung von Feuerungsanlagen“ durch die Wortfolge „Die Inspektion gebäudetechnischer Systeme und die Überprüfung von Feuerungsanlagen“ ersetzt.

34. In § 30 Abs. 7 wird der Verweis auf „§ 31a“ durch den Verweis auf „§ 23a“ ersetzt.

35. § 31a samt Überschrift entfällt.

36. § 34 Abs. 1 Z 3 lautet:

„3. einer Verpflichtung nach § 11i Abs. 1 oder § 14a Abs. 3 nicht nachkommt,“

37. In § 36 wird in der Z 10 der abschließende Punkt durch einen Beistrich ersetzt und nach der Z 10 die folgende Z 11 angefügt:

„11. Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. L vom 8. Mai 2024.“

38. Die Anlage 3 erhält die Fassung laut der Anlage zu diesem Gesetz. Die Bezeichnung der Anlage 3 im Inhaltsverzeichnis lautet:

„Anlage 3 Prüfbericht Inspektion“

Artikel III

Das Wiener Garagengesetz 2008, LGBL für Wien Nr. 34/2009, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL für Wien Nr. 37/2023, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 22 lautet:

„(22) Ladepunkt ist eine feste oder mobile, netzgebundene oder netzunabhängige Schnittstelle auf einem Stellplatz für die Übertragung von Strom auf ein Elektrofahrzeug, die zwar einen oder mehrere Anschlüsse für unterschiedliche Arten von Anschlüssen haben kann, an der aber zur selben Zeit nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen werden kann, mit Ausnahme von Vorrichtungen mit einer Ladeleistung von höchstens 3,7 kW, deren Hauptzweck nicht das Aufladen von Elektrofahrzeugen ist.“

2. In § 2 werden nach Abs. 22 die folgenden Abs. 23 bis Abs. 28 angefügt:

„(23) Batteriewechelpunkt ist die Schnittstelle auf einem Stellplatz, an der eine Batterie eines Elektrofahrzeugs ausgetauscht werden kann.

(24) Vorverkabelung sind alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Errichtung von Ladepunkten zu ermöglichen, einschließlich Datenübertragung, Kabel, Kabelwege und – soweit erforderlich – Stromzähler.

(25) Intelligentes Laden ist ein Ladevorgang, bei dem die Intensität des an die Batterie gelieferten Stroms auf der Grundlage elektronisch übermittelter Informationen dynamisch angepasst wird.

(26) Bidirektionales Laden ist ein intelligenter Ladevorgang, bei dem die Richtung des Stromflusses umgekehrt werden kann, sodass Strom von der Batterie zu dem Ladepunkt fließen kann, an den sie angeschlossen ist.

(27) Größere Renovierung ist die Renovierung (Änderung oder Instandsetzung) eines Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden.

(28) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Wohnungen enthalten. Für die Zuordnung der Gebäude sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien maßgeblich.“

3. § 3 Abs. 1 Z 4 lautet:

„4. die Schaffung von Ladepunkten mit einer Leistung von jeweils mehr als 22 kW für Elektrofahrzeuge sowie die Schaffung von Batteriewechelpunkten auf Stellplätzen auf Parkdecks sowie in Garagen und Garagengebäuden;“

4. In § 3 Abs. 5 Z 3 wird das Wort „Parkplätze“ durch das Wort „Stellplätze“ ersetzt.

5. § 6 Abs. 3a lautet:

„(3a) Beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als fünf Stellplätze verfügen, ist für jeden fünften Stellplatz mindestens ein Ladepunkt zu errichten sowie für mindestens 50 % der Stellplätze eine Vorverkabelung und für die übrigen Stellplätze eine Leitungsinfrastruktur in Form geeigneter Schutzrohre für Elektrokabel im Sinne des Abs. 3 vorzusehen. Die Vorverkabelung und die Leitungsinfrastruktur sind so zu dimensionieren, dass die vorgeschriebene Anzahl von Ladepunkten gleichzeitig und effizient genutzt werden kann. Soweit dies technisch und wirtschaftlich realisierbar und vertretbar ist, ist die Installation eines Belastungs- oder Lademanagementsystems zu unterstützen. Die genannten Verpflichtungen gelten auch bei größeren Renovierungen von Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als fünf Stellplätze verfügen, sofern die Kosten für die Lade- und Leitungsinstallationen weniger als 10 % der Gesamtkosten der größeren Renovierung des Gebäudes betragen und

- die Stellplätze sich innerhalb des Gebäudes befinden und die Renovierungsmaßnahmen einen oder mehrere dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen oder
- die Stellplätze an das Gebäude angrenzen und die Renovierungsmaßnahmen einen oder mehrere dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur der Stellplätze umfassen.“

6. § 6 Abs. 3b lautet:

„(3b) Beim Neubau von Wohngebäuden, die über mehr als drei Stellplätze verfügen, ist für mindestens 50 % der Stellplätze eine Vorverkabelung und für die übrigen Stellplätze eine

Leitungsinfrastruktur in Form geeigneter Schutzrohre für Elektrokabel im Sinne des Abs. 3 vorzusehen. Die Vorverkabelung ist so zu dimensionieren, dass die gleichzeitige Nutzung aller Ladepunkte auf allen Stellplätzen gewährleistet ist. Die genannten Verpflichtungen gelten auch bei größeren Renovierungen von Wohngebäuden, die über mehr als drei Stellplätze verfügen, sofern die Kosten für die Lade- und Leitungsinstallationen weniger als 10 % der Gesamtkosten der größeren Renovierung des Gebäudes betragen und

- die Stellplätze sich innerhalb des Gebäudes befinden und die Renovierungsmaßnahmen einen oder mehrere dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen oder
- die Stellplätze an das Gebäude angrenzen und die Renovierungsmaßnahmen einen oder mehrere dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur der Stellplätze umfassen.

Beim Neubau von Wohngebäuden, die über mehr als drei Stellplätze verfügen, ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten.“

7. § 6 Abs. 3c lautet:

„(3c) Bei allen Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als 20 Stellplätze verfügen, ist bis zum 1. Jänner 2027 für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein Ladepunkt zu errichten oder für mindestens 50 % der Stellplätze eine Leitungsinfrastruktur in Form geeigneter Schutzrohre für Elektrokabel im Sinne des Abs. 3 vorzusehen. Die Ausnahme des Art. 14 Abs. 5 lit. b der Richtlinie (EU) 2024/1275 ist bei Vorliegen der Voraussetzungen anzuwenden.“

8. In § 6 werden nach dem Abs. 3c die folgenden Abs. 3d bis 3f angefügt:

„(3d) Beim Neubau von Bürogebäuden, die über mehr als fünf Stellplätze verfügen, sowie bei Bürogebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden und über mehr als fünf Stellplätze verfügen, ist abweichend von Abs. 3a erster Satz mindestens ein Ladepunkt je zwei Stellplätze zu errichten. Die übrigen Bestimmungen des Abs. 3a bleiben unberührt.

(3e) Bei Nicht-Wohngebäuden, die sich im Eigentum öffentlicher Einrichtungen im Sinne des Artikels 2 Nummer 12 der Richtlinie (EU) 2023/1791 befinden oder von diesen genutzt werden, ist bis zum 1. Jänner 2033 für mindestens 50 % der Stellplätze eine Vorverkabelung vorzusehen. Abs. 3c letzter Satz gilt sinngemäß.

(3f) Alle Ladepunkte nach den Absätzen 3a, 3b, 3c und 3d sind so auszuführen, dass sie intelligentes Laden ermöglichen und soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich realisierbar ist, auch für bidirektionales Laden geeignet sind. Die Ladepunkte sind auf der Grundlage nichtproprietärer und diskriminierungsfreier Kommunikationsprotokolle und Standards auf interoperable Weise zu betreiben und haben dem Stand der Technik zu entsprechen.“

9. § 61a Abs. 2 lautet:

„(2) § 6 Abs. 3a bis 3f dienen der Umsetzung des Art. 14 der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. L vom 8. Mai 2024.“

Artikel IV Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit dem seiner Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Artikel V Übergangsbestimmungen

Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen Bestimmungen.

Der Landeshauptmann:

Ludwig

Der Landesamtsdirektor:

Griebler

