

§ 118d BO für Wien Besondere Anforderungen an bestehende Gebäude

BO für Wien - Bauordnung für Wien

⌚ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 21.07.2026

1. (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. (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. (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 unmittelbarem oder mittelbarem Eigentum ein Nicht-Wohngebäude steht. Der Eintritt der Renovierungsverpflichtung ist der Behörde unverzüglich bekannt zu geben.
4. (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. (5) Eine generelle Ausnahme von den Verpflichtungen nach Abs. 3 für einzelne Nicht-Wohngebäude ist nur zulässig, soweit die Einhaltung der Vorgaben eine unannehmbare 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. (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. (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. (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. (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.

In Kraft seit 15.07.2026 bis 31.12.9999

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at