

13.11.2025

ANTRAG

der Abgeordneten Zonschits, Kaufmann, MAS und Mag. Keyl
gemäß § 34 LGO 2001

betreffend **Landesgesetz, mit dem die NÖ Bauordnung 2014 geändert wird (Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), Umsetzung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED III), Erlassung von Begleitbestimmungen zur Gigabit-Infrastrukturverordnung sowie Umsetzung der Trinkwasserrichtlinie und Anpassung zur SEVESO-III-Richtlinie)**

zu dem Antrag Lt看.-774/XX-2025

Das Sanierungsvereinfachungsgesetz verfolgt das Ziel, die Sanierung bestehender Bausubstanz zu erleichtern und dadurch leistbares, ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen in Niederösterreich zu fördern. Im Vordergrund steht die Nutzung vorhandener Gebäudestrukturen, um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken, wertvolle Grünflächen zu erhalten und die Bodenversiegelung zu reduzieren. Damit leistet das Gesetz einen Beitrag zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung des Landes.

Neben den bereits im zugrundeliegenden Antrag vorgesehenen Anpassungen im Bereich der Vereinfachung und Beschleunigung von Sanierungen ist es zugleich erforderlich, mehrere unionsrechtliche Vorgaben in das Landesrecht zu übernehmen. Die gegenständliche Novelle der NÖ Bauordnung 2014 dient daher auch der Umsetzung verbindlicher europarechtlicher Bestimmungen in das niederösterreichische Baurecht. Damit wird sichergestellt, dass die geltenden unionsrechtlichen Verpflichtungen fristgerecht, rechtssicher und vollzugstauglich umgesetzt werden.

Konkret erfolgt mit dem Gesetzesentwurf die Umsetzung und Anpassung an folgende europarechtliche Bestimmungen:

- Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)
- Richtlinie zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (RED III)
- Verordnung über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Aufbaus von Gigabit-Netzen (Gigabit-Infrastrukturverordnung)
- Richtlinie über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserrichtlinie)
- Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (SEVESO-III-Richtlinie)

Allgemeiner Teil:

Derzeit ist ein Vertragsverletzungsverfahren (VV Nr. 2025/0193) wegen fehlender Teilumsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001 (in weiterer Folge RED II Richtlinie), der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 anhängig. Dieses Vertragsverletzungsverfahren betrifft die Bestimmungen der 2. Umsetzungsfrist der Richtlinie (EU) 2023/2413 (in weiterer Folge RED III Richtlinie), welcher bis 21. Mai 2025 nachzukommen war. Es sind dazu zahlreiche Umsetzungsmaßnahmen des Bundes und der Länder offen. Vom Bundeskanzleramt wurde mit Schreiben vom 24. Juli 2025 auf den möglichen Strafraum hingewiesen (Pauschalbetrag von € 851.- bis € 17.020.- pro Tag bei einem Mindestpauschalbetrag von € 2.374.000.- zuzüglich Zwangsgeld von € 2546.- bis € 152.736.- pro Tag). Es sind auch einige Umsetzungsmaßnahmen in der NÖ BO 2014 erforderlich.

Die Richtlinie (EU) 2020/2184 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (in weiterer Folge Trinkwasserrichtlinie) wurde mit LGBI. Nr. 31/2023 umgesetzt. Mit Mahnschreiben vom 8. Oktober 2025 teilte die Europäische Kommission mit, dass in

mehreren Punkten die Umsetzung durch den Bund und die Länder nicht ausreichend ist. Darin wurden auch ausdrücklich 2 Punkte aus der NÖ BO 2014 angesprochen, zu welchen nun ergänzende Umsetzungsmaßnahmen erfolgen.

Zur Vermeidung von Doppelgleisigkeiten bei künftigen Änderungen der NÖ BO 2014 und des NÖ ROG 2014 in Zusammenhang mit der Umsetzung der Seveso III Richtlinie wird die Definition des angemessenen Sicherheitsabstandes in der NÖ BO 2014 gestrichen.

Durch die Verordnung (EU) 2024/1309 (Gigabit-Infrastrukturverordnung) werden direkt anwendbare Bestimmungen zur Reduzierung der Kosten des Aufbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation geschaffen und die in der NÖ BO 2014 umgesetzte Richtlinie 2014/61/EU aufgehoben. Die Gigabit-Infrastrukturverordnung gilt ab 12. November 2025 und einige wesentliche Bestimmungen sind ab 12. Februar 2026 anwendbar. Es ist dabei auch notwendig, Begleitbestimmungen in der NÖ BO 2014 zu erlassen, um ab 12. Februar 2026 weiter Ausnahmen bei neuen Gebäuden und Renovierungen in Anspruch nehmen zu können.

Die Richtlinie (EU) 2024/1275 des europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (in weiterer Folge EPBD) tritt am 29. Mai 2026 in Kraft. Dadurch werden umfangreiche Änderungen der NÖ BO 2014 und der NÖ BTV 2014 erforderlich.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zum Inhaltverzeichnis:

Mit der gegenständlichen Novelle sollen die notwendigen Anpassungen zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 (in weiterer Folge RED III Richtlinie), der Implementierung begleitender Maßnahmen zur Verordnung (EU) 2024/1309 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2024 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Aufbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation, zur Änderung der Verordnung (EU) 2015/2120 und zur Aufhebung

der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung) und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (in weiterer Folge EPBD) erlassen werden.

Es werden dabei unter anderem die Bestimmungen betreffend „Elektronische Kommunikation“ aus der Richtlinie 2014/61/EU durch die direkte Anwendung der Bestimmungen betreffend „Gebäudeinterne physische Infrastrukturen und Glasfaserverkabelungen“ aus der Gigabit-Infrastrukturverordnung ersetzt.

In Folge der inhaltlichen Änderungen sind Anpassungen im Inhaltsverzeichnis erforderlich.

Zu § 4 Z 12a:

Die Definitionen gemäß § 4 Z 12a NÖ BO 2014 betreffend elektronische Kommunikation stammen aus der Richtlinie 2014/61/EU, welche gemäß Art. 18 Abs. 1 der Gigabit-Infrastrukturverordnung mit Wirkung vom 11. Mai 2024 aufgehoben wurde. Allerdings bleiben gemäß Art. 18 Abs. 2 der Gigabit-Infrastrukturverordnung die Bestimmungen der Richtlinie 2014/61/EU abweichend von Abs. 1 bis zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft, wenn die Bestimmungen der Gigabit-Infrastrukturverordnung, die die Bestimmungen der Richtlinie 2014/61/EU ersetzen, erst ab einem späteren Zeitpunkt gelten. Die Art. 10 Abs. 1 bis 3 der Gigabit-Infrastrukturverordnung treten mit 12. Februar 2026 in Kraft und sind erst danach die dafür relevanten Definitionen der direkt anwendbaren Gigabit-Infrastrukturverordnung anwendbar. Dementsprechend sollen mit 12. Februar 2026 die sich aus der Richtlinie 2014/61/EU ergebenden Begriffsbestimmungen in § 4 Z 12a aufgehoben werden.

Unter anderem gelten laut Art. 2 der Gigabit-Infrastrukturverordnung folgende Definitionen:

6. „gebäudeinterne physische Infrastrukturen“ sind physische Infrastrukturen oder Anlagen am Standort des Endnutzers - einschließlich Komponenten, die im

gemeinsamen Eigentum stehen -, die dazu bestimmt sind, leitungsgebundene und/oder drahtlose Zugangsnetze aufzunehmen, sofern solche Zugangsnetze geeignet sind, elektronische Kommunikationsdienste bereitzustellen und den Zugangspunkt des Gebäudes mit dem Netzabschlusspunkt zu verbinden;

7. „gebäudeinterne Glasfaserverkabelungen“ sind Glasfaserleitungen am Standort des Endnutzers - einschließlich Komponenten, die im gemeinsamen Eigentum stehen -, die dazu bestimmt sind, elektronische Kommunikationsdienste bereitzustellen, und den Zugangspunkt des Gebäudes mit dem Netzabschlusspunkt verbinden;

9. „umfangreiche Renovierungen“ sind Bauarbeiten am Standort des Endnutzers, die strukturelle Veränderungen an den gesamten gebäudeinternen physischen Infrastrukturen oder einem wesentlichen Teil davon umfassen und gemäß nationalem Recht eine Baugenehmigung erfordern;

11. „Zugangspunkt“ ist ein physischer Punkt innerhalb oder außerhalb des Gebäudes, der für Unternehmen, die öffentliche elektronische Kommunikationsnetze bereitstellen oder für deren Bereitstellung zugelassen sind, zugänglich ist und den Anschluss an die glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen ermöglicht;

Zu § 4 Z 13:

Es erfolgt durch den Begriff „Energieausweis“ die Umsetzung der Begriffsbestimmung „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ (Art. 2 Z 30 EPBD).

Im Vergleich zur bisherigen Definition des Energieausweises wird die Formulierung „Gebäudeteiles“ durch die Formulierung „einer Nutzungseinheit“ ersetzt. Zur Begründung wird auf die Erläuterungen zu § 4 Z 15 verwiesen

Zu § 4 Z 13a:

Die Begriffe „am Standort erzeugte erneuerbare Energie“ und „in der Nähe erzeugte erneuerbare Energie“ dienen sowohl der Umsetzung der RED III als auch der Umsetzung der EPBD und entsprechen Art. 2 Z 54 und 55 EPBD. In den Leitlinien zur RED III vom 15.4.2025, C/2025/2238 wird auf diese Definitionen der erst nach der RED III erlassenen und umzusetzenden EPBD verwiesen. Die Begriffe werden zur

Auslegung von § 44b und für den nach Inkrafttreten der EPBD geänderten Begriff des Niedrigstenergiegebäudes (§ 4 Z 15) benötigt.

Zu § 4 Z 14:

Die Definition „Heizkessel“ wird an die Begriffsbestimmung in Art. 2 Z 48 EPBD angepasst. Dabei wird berücksichtigt, dass bei gasförmigen und flüssigen Brennstoffen in der Regel der Begriff „Brenner“ und bei festen Brennstoffen der Begriff „Brennraum“ verwendet wird.

Durch die direkte Anwendung der Verordnungen (EU) 813/2013, 2015/1185 und 2015/1189 ist der Begriff „Kleinfeuerungen“ nicht mehr erforderlich und wird ebenso wie bereits an anderen Stellen aus dem NÖ Baurecht gestrichen.

Die Definition der Nennwärmeleistung wird an die Begriffsbestimmung der Nennleistung („effective rated output“) aus Art. 2 Z 49 EPBD angepasst. Diese entspricht im Wesentlichen auch der bisherigen Definition der Nennwärmeleistung und wurde bereits bisher auf die maximale (höchste) Wärmeleistung bei kontinuierlichem Betrieb (Dauerbetrieb) Bezug genommen. Der Begriff der Nennwärmeleistung wird hinsichtlich Feuerungsanlagen beibehalten, da dieser gebräuchlich ist und in zahlreichen Bestimmungen der NÖ BO 2014 und NÖ BTV 2014 verwendet wird. Der Klammerbegriff „(Pn)“ entfällt, da er sonst im Landesrecht nicht verwendet wird.

Zu den Nennleistungen von Klimaanlage, elektrischen Widerstandsheizungen und Wärmepumpen bestehen gesonderte Definitionen in § 4 Z 23 und Z 32 und wird für diese Anlagen dort Art. 2 Z 49 EPBD umgesetzt.

Zu § 4 Z 15:

Die Definition des Niedrigstenergiegebäudes entspricht weitgehend Art. 2 Z 3 EPBD. Der Teil „nach Anhang I bestimmten Gesamtenergieeffizienz“ und die wörtliche Anführung dieses Anhangs wurden zur besseren Übersichtlichkeit weggelassen. Zur vollständigen Umsetzung wird im Rahmen einer allfälligen Änderung der NÖ BTV

2014 geprüft werden, ob die Festlegungen aus der OIB Richtlinie 6, Stand September 2025, Punkt 4.2, übernommen werden.

<https://www.oib.or.at/richtlinien/oib-richtlinien-2025/oib-richtlinie-6/>

Das „von den Mitgliedstaaten 2023 gemeldete kostenoptimale Niveau“ laut Art. 2 Z 3 EPBD ist im OIB Dokument zum Nachweis der Kostenoptimalität der Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 gemäß Artikel 5 zu 2010/31/EU vom 30.1.2024 enthalten (<https://www.oib.or.at/richtlinien/oib-richtlinien-2025/oib-richtlinie-6-kostenoptimalitaet-2024/>).

Der Begriff „Wohngebäude“ (§ 4 Z 15 fünfter Unterabsatz) bleibt wie bisher und entspricht der Begriffsbestimmung in der Anlage 7 zur NÖ BTV 2014 (OIB Richtlinie Begriffsbestimmungen). Eine Anpassung an Art. 2 Z 18 EPBD erfolgte dabei nicht, da in diesem die Bedeutungen von „Wohngebäude“ und „Wohneinheit“ vermischt werden. Da ein Zimmer oder ein Zimmerkomplex noch kein Gebäude darstellt, konnte dieser Teil nicht in die Definition des Wohngebäudes übernommen werden. Überdies ist die Bezugnahme auf eine „ganzjährige Bewohnung durch einen privaten Haushalt“ nur im Hinblick auf den Begriff „Wohneinheit“ und nicht zum Begriff „Wohngebäude“ sinnvoll. Es würde sich sonst die EPBD selbst widersprechen, da laut Art. 5 Abs. 3 lit. d und Art. 9 Abs. 6 lit. d EPBD „Wohngebäude, die weniger als vier Monate jährlich genutzt werden oder genutzt werden sollen“ ebenfalls Wohngebäude darstellen.

Insgesamt wird Art. 2 Z 18 EPBD durch die bestehende Definition „Wohngebäude“ und die neue Definition „Wohneinheit“ in § 4 Z 15 umgesetzt. Letztere entspricht auch dem Wortlaut von Art. 2 Z 18 EPBD.

Im Hinblick auf die häufig notwendige Abgrenzung zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden (z. B. in den Regelungen betreffend Energieeffizienz, gebäudetechnische Systeme, Ladepunkte, Fahrradabstellplätze und Verpflichtung zur Errichtung von Solarenergieanlagen) wurde eine Definition für Nichtwohngebäude aufgenommen. Diese entspricht der Begriffsbestimmung in der Anlage 7 zur NÖ BTV 2014 (OIB Richtlinie Begriffsbestimmungen).

In der Erwägung 34 zur EPBD wird angeführt:

„Was gemischt genutzte Gebäude, die sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäudeeinheiten umfassen, betrifft, so können die Mitgliedstaaten weiterhin entscheiden, ob sie als Wohn- oder Nichtwohngebäude behandelt werden.“ Entsprechend den in § 4 Z 15 enthaltenen Definitionen kommt es darauf an, ob eine überwiegende Nutzung zum Wohnen erfolgt. Dabei wird hauptsächlich ausschlaggebend sein, ob hinsichtlich des verwendeten Raumes die Nutzung zum Wohnen höher ist als andere Nutzungen. Ein Gebäude mit einem Geschäft im Erdgeschoß und Wohnungen im ersten und zweiten Stock ist daher als Wohngebäude zu qualifizieren.

Weiters wird in § 4 Z 15 die Definition des Nullemissionsgebäudes eingefügt. Der Teil „nach Anhang I bestimmten Gesamtenergieeffizienz“ und die wörtliche Anführung dieses Anhangs sowie der Verweis auf Art. 11 EPBD wurden zur besseren Übersichtlichkeit weggelassen. Zur vollständigen Umsetzung wird im Rahmen einer allfälligen Änderung der NÖ BTV 2014 geprüft werden, ob die Festlegungen aus der OIB-Richtlinie 6, Stand September 2025, Punkt 4.3, übernommen werden.

Die Begriffe Gebäudehülle, Nutzungseinheit und Gebäudekomponente werden in Umsetzung von Art. 2 Z 15, 16 und 17 EPBD aufgenommen.

Zu Art. 2 Z 16 EPBD wird angemerkt, dass in der deutschen Fassung der EPBD teilweise der Begriff „Gebäudeteil“ (z. B. Art. 2 Z 6, 16 und 20, Art. 15 Abs. 1, Art. 19 Abs. 5 und Abs. 11 lit. b, Art. 20 Abs. 1 und 4) und teilweise der Begriff „Gebäudeeinheit“ (z. B. Art. 1 Abs. 2, Art. 12 Abs. 2, Art. 19 Abs. 10 und 11 Einleitungssatz, Art. 20 Abs. 2 und 4, Art. 24 Abs. 2) verwendet wird. In der englischen Fassung der genannten Bestimmungen der EPBD wird einheitlich der Begriff „building unit“ gebraucht.

Laut der Definition in Art. 2 Z 16 EPBD handelt es sich bei einem „Gebäudeteil“ um einen Gebäudeabschnitt, eine Etage oder eine Wohnung innerhalb eines Gebäudes,

der bzw. die für eine gesonderte Nutzung ausgelegt ist oder hierfür umgebaut wurde. Dies entspricht nicht dem Wortsinn im üblichen Sprachgebrauch, nach welchem ein Gebäudeteil als Teil eines Gebäudes verstanden wird (z. B. auch nur Gebäudeteile wie Wände, Dächer und Balkone, Teile eines Raumes, ebenso aber auch gesamte Räume, Wohneinheiten und Nutzungseinheiten). Im üblichen Sprachgebrauch ist es daher nicht erforderlich, dass ein „Gebäudeteil“ ein eigener Abschnitt mit gesonderter Nutzung ist. Der Begriff „Gebäudeteil“ im Sinne „Teil eines Gebäudes“ wird bereits in zahlreichen rechtlichen Bestimmungen verwendet (z.B. § 4 Z 33, § 11 Abs. 1 Z 4, § 50 Abs. 2 und § 63 Abs. 4 NÖ BO 2014, Anlagen 2 bis 5 zur NÖ BTV 2014 entsprechend OIB-Richtlinien 2 bis 5, NÖ ROG 2014).

Es ist daher zweckmäßig, Art. 2 Z 16 EPBD nicht in Form der missglückten Übersetzung als „Gebäudeteil“ umzusetzen. Eine Umsetzung in Form der Begriffe „Gebäudeeinheit“ oder „Nutzungseinheit“ entspricht wesentlich besser dem Wortsinn der Definition sowie der englischen Fassung (building unit). Da der Begriff „Gebäudeeinheit“ bisher nicht verwendet wird, erfolgt die Umsetzung mit dem Begriff „Nutzungseinheit“, welcher bereits bisher auch im Sinne des Inhalts der Definition in einigen Bestimmungen verwendet wurde, z. B. § 4 Z 15 Definition konditioniertes Gebäude, § 17 Z 4 und § 44 (alt) NÖ BO 2014, Anlage 5 zur NÖ BTV 2014 entsprechend OIB-Richtlinie 5).

Im Sinne eines einheitlichen Begriffes wird daher bei der Umsetzung der EPBD der Begriff „Nutzungseinheit“ verwendet, soweit in der englischen Fassung der Begriff „building unit“ gebraucht wird. Dies dient auch der Abgrenzung zum Begriff „Gebäudeteil“ wie er bereits in anderen Bestimmungen verwendet wird (z.B. § 4 Z 33, § 11 Abs. 1 Z 4, § 50 Abs. 2 und § 63 Abs. 4 NÖ BO 2014, Anlagen 2 bis 5 zur NÖ BTV 2014 entsprechend OIB-Richtlinien 2 bis 5).

Dies wird auch bei einer allfälligen Übernahme der OIB Richtlinie 6, Stand September 2025 in die NÖ BTV 2014 zu beachten sein, da dort derzeit der Begriff „Gebäudeteil“ verwendet wird.

In der neuen Definition „Gebäude öffentlicher Einrichtungen“ ist auch die Umsetzung des Begriffes „öffentliche Einrichtungen“ gemäß Art. 2 Z 5 EPBD enthalten.

Entsprechend dem Verweis in Art. 2 Z 5 EPBD wurde dabei der Wortlaut aus Art. 2 Nr. 12 der Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. September 2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955 (Richtlinie EED III) übernommen. „Gebäude öffentlicher Einrichtungen“ sind somit konditionierte Gebäude dieser näher definierten „öffentlichen Einrichtungen“. Der Gebäudebegriff der EPBD (Art. 2 Z 1) geht immer von konditionierten Gebäuden aus.

Zu § 4 Z 15a:

Anpassung an die Definition laut Art. 2 Z 6 EPBD

Zu § 4 Z 22:

§ 4 Z 22 enthält derzeit eine Definition zum Inverkehrbringen von Kleinfeuerungen, welche wegen den direkt anwendbaren Verordnungen (EU) 813/2013, 2015/1185 und 2015/1189 nicht mehr benötigt wird. Es wird nun unter dieser Ziffer die Definition für das „intelligente Messsystem“ in Umsetzung von Art. 2 Abs. 2 Z 14c der RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 1 RED III Richtlinie eingereiht. Dazu wurde auch der Klammerbegriff „smart meter“ angeführt, da in Österreich dieser Begriff umgangssprachlich bereits gebräuchlich ist („smart metering system“ in der englischen Version von Art. 2 Abs. 2 Z 14c).

Zu § 4 Z 23:

Die Definitionen für „Klimaanlagen“ und „Nennleistung einer Klimaanlage“ werden an die Begriffsbestimmungen in Art. 2 Z 42 und Z 49 EPBD angepasst. Art. 2 Z 49 EPBD erwähnt bei der Nennleistung nur die Wärmeleistung, während Art. 2 Z 42 EPBD für Klimaanlagen anführt, dass sie zur Raumluftbehandlung dienen, durch die die Temperatur geregelt wird oder gesenkt werden kann. Klimaanlagen dienen zur Temperaturregelung und sind zum Kühlen und Heizen geeignet.

Die Betriebsweise einer Klimaanlage ermöglicht kein gleichzeitiges Heizen und Kühlen. Die Nennleistung der Klimaanlage ist daher nicht die Summe ihrer Heiz- und

Kühlleistungen, sondern ihre maximale Kühl- oder Heizleistung, wobei der höhere der beiden Werte heranzuziehen ist.

Die Definition für „Kälteerzeuger“ gemäß Art. 2 Z 46 EPBD wird neu aufgenommen.

Zu § 4 Z 23a:

Die Definitionen in § 4 Z 23a entsprechen Art. 2 Abs. 2 Z 14d, 14m, 14o und 14p der RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 1 RED III Richtlinie in Verbindung mit den dort angeführten Definitionen aus der Verordnung (EU) 2023/1804. Dazu war die bisherige Definition „Ladepunkt“ anzupassen und waren die Definitionen „Normalladepunkt“, „intelligentes Laden“ und „bidirektionales Laden“ neu aufzunehmen.

Die Definition „Vorverkabelung“ stammt aus Art. 2 Z 34 der Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD).

Zu § 4 Z 23b:

Es wird in Entsprechung von Art. 2 Z 25 EPBD die Definition „Lebenszyklus-Treibhauspotenzial“ aufgenommen. Diese wird entsprechend der OIB-Richtlinie, Begriffsbestimmungen, Stand September 2025 formuliert.

Zu § 4 Z 23c:

Es wurde die Definition „Lüftungsanlage“ gemäß Art. 2 Z 44 EPBD sinngemäß aufgenommen. Eine Lüftungsanlage bedingt einen kontrollierten Luftaustausch, der mit motorisch betriebenen Ventilatoren funktioniert. Es war daher nicht nachvollziehbar, warum in der Definition der EPBD auch eine natürliche Einbringung von Außenluft angeführt ist. Eine rein natürliche Einbringung steht auch im Widerspruch zum Begriff „gebäudetechnisches System“. In der Definition gemäß Art. 2 Z 44 EPBD ist nur die Einbringung von Außenluft angeführt. Anlagen die ausschließlich für eine Entlüftung sorgen, zählen daher nicht als Lüftungsanlagen im Sinne dieser Definition. In der Regel ist aber sowohl eine Be- als auch Entlüftung vorhanden, die für einen kontrollierten Luftaustausch sorgt.

Zu § 4 Z 26a:

Aufnahme der Definition „physisch an ein Gebäude angrenzender Parkplatz“ gemäß Art. 2 Z 65 EPBD

Zu § 4 Z 26b:

Aufnahme der Definition „Raumklimaqualität“ gemäß Art. 2 Z 66 EPBD

Zu § 4 Z 26c:

In Umsetzung von Art. 2 Z 19 EPBD wird die Definition „Renovierungspass“ aufgenommen. Anstelle der Formulierung „in einer Höchstzahl von Schritten“ wird die Formulierung „in mehreren Schritten“ verwendet, da diese besser dem Sinn der Regelung und der näheren Ausgestaltung im Anhang VIII EPBD entspricht. Die Erwägungen zur Einführung des Renovierungspasses sind bei den Erläuterungen zu § 44c angeführt.

In der Erwägung 42 zur EPBD wird folgendes angeführt:

Umfassende Renovierungen in mehreren Stufen können eine Lösung für die hohen anfänglichen Kosten und Mühen für die Bewohner sein, die bei Renovierungen „in einem Zug“ auftreten können, und weniger störende und finanziell leichter durchführbare Renovierungsmaßnahmen ermöglichen. Eine solche umfassende Renovierung in mehreren Stufen muss jedoch sorgfältig geplant werden, um zu vermeiden, dass ein Renovierungsschritt notwendige weitere Schritte ausschließt. Im Vergleich zu einer Renovierung in mehreren Stufen kann eine umfassende Renovierung in einem Schritt kosteneffizienter sein und zu geringeren Emissionen im Zusammenhang mit der Renovierung führen.

Renovierungspässe enthalten einen klaren Fahrplan für umfassende Renovierungen in mehreren Stufen und erleichtern es Eigentümern und Investoren, den Zeitpunkt und den Umfang der Renovierungsmaßnahmen bestmöglich zu planen. Daher sollten Renovierungspässe gefördert und den Gebäudeeigentümern in allen Mitgliedstaaten als freiwilliges Instrument zur Verfügung gestellt werden. Die Mitgliedstaaten sollten sicherstellen, dass die Renovierungspässe keine unverhältnismäßige Belastung darstellen.

Zu § 4 Z 27a:

Es entfällt der erste Spiegelstrich mit der Definition des angemessenen Sicherheitsabstandes. Diese Definition ist derzeit wortgleich in § 1 Abs. 1 Z 20 NÖ ROG 2014 enthalten und wird durch die Streichung der Koordinierungsaufwand für allfällige gleichzeitige Änderungen dieser Definition in der NÖ BO 2014 und im NÖ ROG 2014 vermieden.

Zu § 4 Z 28a:

Diese Definition entspricht Art. 2 Z 9b der RED II Richtlinie idF Art. 1 Nr. 1 RED III Richtlinie. Durch die Ergänzung „oder eine Kombination derselben“ wird klargestellt, dass z.B. auch PVT-Hybridkollektoren unter den Begriff fallen.

Zu § 4 Z 30a:

Es wird die Definition „überdachter Parkplatz“ gemäß Art. 2 Z 35 EPBD aufgenommen. Entgegen dem üblichen Wortsinn, liegt ein „überdachter Parkplatz“ nur vor, wenn mindestens 3 PKW-Stellplätze überdacht sind. Tiefgaragenparkplätze zählen mangels eigener Dachkonstruktion nicht zu den „überdachten Parkplätzen“.

Zu § 4 Z 30b:

In Umsetzung von Art. 2 Z 20 und 21 EPBD werden die Definitionen „umfassende Renovierung“ und „umfassende Renovierung in mehreren Stufen“ gemäß Art. 2 Z 20 und 21 EPBD aufgenommen.

Auf Grund des unterschiedlichen Bedeutungsinhalts ist zwischen „größerer Renovierung“ (§ 4 Z 19 NÖ BO 2014, Art. 2 Z 22 EPBD), „umfassender Renovierung“ (§ 4 Z 30b NÖ BO 2014, Art. 2 Z 20 EPBD) und „umfangreicher Renovierung“ (aufgehobener § 4 Z 12a NÖ BO 2014, neu Art. 2 Z 9 Gigabit-Infrastrukturverordnung) zu unterscheiden.

Die Begriffsbestimmung „umfassende Renovierung in mehreren Stufen“ steht in Zusammenhang mit der Einführung der Renovierungspässe und wird dazu auch auf

die bei den Erläuterungen zu § 44c angeführte Erwägung 42 der EPBD hingewiesen. Anstelle der Formulierung „in einer Höchstzahl von Schritten“ laut Art. 2 Z 21 EPBD wird die Formulierung „in mehreren Schritten“ verwendet, da diese besser dem Sinn der Regelung und der näheren Ausgestaltung im Anhang VIII EPBD entspricht.

Zu § 4 Z 32:

Es wird in Umsetzung der Begriffsbestimmung gemäß Art. 2 Z 49 EPBD eine neue Definition „Nennleistung einer elektrischen Widerstandsheizung“ geschaffen und die Definition „Nennleistung einer Wärmepumpe“ angepasst.

Zu § 17 Z 20:

Gemäß § 17 Z 20 NÖ BO 2014 ist die Errichtung baulicher Anlagen in Zusammenhang mit der Bereitstellung öffentlicher Kommunikationsnetze (physische Infrastrukturen im Sinn des § 4 Z 12a wie z. B. Verteilerkästen, Leitungsrohre), ausgenommen Masten ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben. Auf Grund des Wegfalls von § 4 Z 12a ist der Klammerbegriff anzupassen. Die beispielhafte Aufzählung wurde um „Fernleitungen, Leitungsrohre, Kontrollkammern, Einstiegsschächte, Verteilerkästen und Antennenanlagen“ erweitert. Diese waren bereits bisher in der Definition für physische Infrastrukturen gemäß § 4 Z 12a enthalten und sind auch in der Definition gemäß Art. 2 Z 4 der Gigabit-Infrastrukturverordnung angeführt. Es ist daher keine inhaltliche Änderung eingetreten.

Durch das Weiterbestehen von § 17 Z 20 wird weitgehend vermieden, dass die Baubehörden die speziellen Verfahrensbestimmungen gemäß Art. 7 der Gigabit-Infrastrukturverordnung bei Bewilligungsverfahren anwenden müssen, wenn es sich um eine Komponente eines Netzes mit sehr hoher Kapazität (VHC-Netz iSd § 1 Gigabit-Infrastrukturverordnung, z. B. 5G Netz) handelt. Dies betrifft Verfahrensbestimmungen unter anderem zur Verfahrensdauer, Antragstellung über eine zentrale Informationsstelle, Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages,

Gebühren und Genehmigungsfiktion. § 17 Z 20 ist wie bisher nicht für Gebäude und für Masten anwendbar.

Zu § 22 Abs. 1:

Auf Grund des Entfalls der Definition des angemessenen Sicherheitsabstandes in § 4 Z 27a wird das Zitat in Form einer dynamischen Verweisung auf die Definition in § 1 Abs. 1 Z 20 NÖ ROG 2014 angepasst.

Zu § 32:

Die Überprüfungen von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 6 kW sind ohne Änderung des Untersuchungsumfangs in § 32 Abs. 1 angeführt, soweit sie nicht unter § 32 Abs. 3 (bzw. Art. 23 Abs. 1 EPBD) fallen. Dies sind in der Regel Zentralheizungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung bis 70 kW, wobei die Zusammenrechnung von Anlagen gemäß § 32 Abs. 3 zu berücksichtigen ist. Falls z.B. eine Zentralheizungsanlage mit einer Nennwärmeleistung von 65 kW gemeinsam mit einer Klimaanlage mit einer Nennleistung von 10 kW betrieben wird, sind die Überprüfungen gemäß § 32 Abs. 3 durchzuführen.

Ebenso bleibt die Untersuchungspflicht von Blockheizkraftwerken gemäß § 32 Abs. 2 (§ 32 Abs. 3 alt) unverändert, sofern sie nicht unter § 32 Abs. 3 (bzw. Art. 23 Abs. 1 EPBD) fallen.

Wärmepumpen und Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung wurden nicht mehr gesondert in der Überschrift und § 32 Abs. 3 (neu) angeführt. Diese zählen in der Regel auch als Heizungsanlage iSd Definition gemäß § 4 Z 21a bzw. Art. 2 Z 43 EPBD. Bei den Wärmepumpen erfolgt damit auch eine bessere Abgrenzung, da nur solche Wärmepumpen einer Überprüfung bedürfen, die eine Heizungsanlage iSd dieser Definitionen sind. Somit sind nur Wärmepumpen überprüfungspflichtig, die der Erhöhung der Temperatur der Raumluft dienen und nicht ausschließlich anderen Zwecken dienende Wärmepumpen (z. B. Erwärmung des Wassers von Schwimmbecken).

Aus Art. 23 Abs. 1 EPBD ergibt sich eine geänderte Grenze der Überprüfungspflicht. Während bisher die Nennleistung der einzelnen Anlage über 70 kW sein musste, tritt die Überprüfungspflicht nun bereits ein, wenn die Summe der Nenn- bzw. Nennwärmeleistungen der Wärmeerzeuger und der Kälteerzeuger über 70 kW liegt. Dadurch waren die bisherigen Absätze 2 und 4 als § 32 Abs. 3 (neu) zusammenzufassen.

In den Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 10, Seite 28 wird angeführt, dass bei Wärmepumpen, die als Wärme- und Kälteerzeuger genutzt werden, die Nennleistungen für die Heizung und die Kühlung zu addieren seien. Diese Ansicht ist nicht richtig. Eine Wärmepumpe ist in der Regel ein Wärmeerzeuger gemäß § 4 Z 32 dritter Spiegelstrich (Art. 2 Z 45 lit. c EPBD). Sofern eine Wärmepumpe ein „Kälteerzeuger“ gemäß § 4 Z 23 (Art. 2 Z 46 EPBD) und somit ein Teil einer Klimaanlage sein könnte, ist damit jedenfalls kein gleichzeitiges Heizen und Kühlen möglich. Auch aus dem Wortsinn „Summe der Nennleistungen der Wärmeerzeuger und Kälteerzeuger“ ergibt sich, dass aus einer einzigen Anlage keine Summe gebildet werden kann.

In weiterer Folge wird in den Leitlinien angeführt, dass bei einer Wärmepumpe, die heizen oder kühlen kann und nur für einen dieser Zwecke verwendet wird, nur die relevante Nennleistung für das Heizen oder Kühlen für den Grenzwert von 70 kW gilt. Es spricht nichts dagegen, dies bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung, ob der Grenzwert von 70 kW überschritten wird, ist daher von folgender Rechtslage auszugehen:

Wird eine Wärmepumpe ausschließlich zum Heizen verwendet, stellt die Heizleistung die relevante Nennleistung dar. Wird eine Wärmepumpe ausschließlich zum Kühlen verwendet, ist die Kühlleistung ausschlaggebend.

Bei Wärmepumpen, die zum Heizen und Kühlen verwendet werden, ist entweder die Heizleistung oder die Kühlleistung relevant, wobei davon die höhere der beiden

Leistungen heranzuziehen ist. Eine Addition der Leistungen für das Heizen und das Kühlen derselben Wärmepumpe hat nicht zu erfolgen.

Dieselbe Art der Berechnung ist auch bei Klimaanlage durchzuführen, falls sie nur zum Heizen, nur zum Kühlen oder für beide Zwecke verwendet werden.

Das Ausmaß der Überprüfungspflichten wurde mit Art. 23 Abs. 4 erhöht. Der neue Umfang der Überprüfungen ist auch in den Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 10, Seiten 30 und 31 angeführt. Die Umsetzung erfolgte durch Umformulierungen in § 32 Abs. 3 Z 1, 4 und 5 sowie durch die inhaltlich neuen Absätze 6 bis 8.

§ 32 Abs. 4 Z 1 setzt die Ausnahme von der Inspektionspflicht um, welche gemäß Art. 23 Abs. 5 EPBD festgelegt ist, § 32 Abs. 4 Z 2 die Ausnahme gemäß Art. 23 Abs. 7 iVm Art. 13 Abs. 10 EPBD und § 32 Abs. 4 Z 3 die Ausnahme gemäß Art. 23 Abs. 7 iVm Art. 13 Abs. 11 EPBD. Ähnliche Ausnahmen sind derzeit in § 30a NÖ BTV 2014 angeführt und ist dazu die Aufhebung geplant.

§ 32 Abs. 5 bleibt unter Anpassung des Verweises bestehen und dient auch der Umsetzung von Art. 25 Abs. 1 EPBD.

§ 32 Abs. 6 wurde um die Klarstellung ergänzt, dass alle bei der Inspektion festgestellten Sicherheitsprobleme im Prüfbericht anzugeben sind. Es erfolgt damit die Umsetzung von Art. 24 EPBD, wobei die darin enthaltene Haftungsbeschränkung in den Bereich des Zivilrechts und somit nicht in die Kompetenz des Landes fällt.

Der bisherige Abs. 8 erhält die Absatzbezeichnung 7 und wird klargestellt, dass die anlassbezogene amtswegige Überprüfung nur hinsichtlich der einwandfreien Funktion und der ausgehenden Treibhausgasemissionen und nicht wegen der Energieeffizienz der Heizung oder wegen Lärmemissionen erfolgt. Der bisherige Abs. 9 erhält die Absatzbezeichnung 8 und wird ebenfalls klargestellt, dass das Mängelbehebungsverfahren nur die einwandfreie Funktion und ausgehende Emissionen betrifft. Zu anderen Mängeln, z. B. zur Energieeffizienz werden wie bisher bei den Überprüfungsberichten Empfehlungen ausgesprochen. Weiters wird

klargestellt, dass das Mängelbehebungsverfahren wie bisher Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel und Blockheizkraftwerke betrifft, wobei dies unabhängig von der Nennleistung gilt. Heizungsanlagen mit Wärmepumpe, Lüftungsanlagen und Klimaanlage sind wie bisher nicht von § 32 Abs. 8 (neu) umfasst. Weiters wird in § 32 Abs. 7 und 8 (neu) richtiggestellt, dass § 34 Abs. 4 anzuwenden ist (Zitatberichtigung).

Der bisherige Abs. 9a bleibt unverändert und erhält die Absatzbezeichnung 9. In § 32 Abs. 10 erfolgt eine Anpassung von Begriffen. Der nicht von der Abänderungsanordnung umfasste Abs. 11 bleibt wie bisher.

Zu § 33:

In Ergänzung der bisherigen stichprobenartigen Überprüfung von Energieausweisen und Prüfberichten für Anlagen gemäß § 32 sind gemäß Art. 27 EPBD unabhängige Kontrollsysteme einzurichten. Die unabhängigen Kontrollsysteme müssen nun auch Renovierungspässe und Intelligenzfähigkeitsindikatoren umfassen.

Die nähere Ausführung des Kontrollsystems für Energieausweise erfolgt in der gemäß § 33 Abs. 1 zu erlassenden Verordnung. Dabei sind die umfangreichen Vorgaben nach Anhang VI EPBD zu beachten und bestehen dazu die Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 10, Seiten 33 bis 47. Zur Überprüfung von Energieausweisen im Rahmen von Bewilligungsverfahren gilt wie bisher die Regelung gemäß § 20 Abs. 1. Danach kann die Baubehörde von der Überprüfung des Energieausweises absehen, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten. Die betreffenden Energieausweise fallen aber ebenfalls unter die Überprüfung im Rahmen des unabhängigen Kontrollsystems.

Laut Anhang VI Z 1 EPBD ist in den Kontrollsystemen eine Definition eines gültigen Energieausweises aufzunehmen. Diese hat zumindest die Validitätsprüfung der Eingabe-Gebäudedaten, die Gültigkeit der Berechnungen, eine maximale Abweichung von der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes und eine Mindestanzahl von Elementen, die von den Ausgangs- oder Standardwerten abweichen, zu enthalten.

Anhang VI Z 2 EPBD betrifft die Qualität des unabhängigen Kontrollsystems, welche unter Einhaltung zahlreicher Vorgaben noch in der zu erlassenden Verordnung festzulegen ist. Ein wesentlicher Punkt wird dabei die Festlegung einer Mindestanzahl an Stichproben sein, wobei gemäß Anhang VI Z 4 EPBD auch verschiedene Gebäudetypologien zu berücksichtigen sind. Das festzulegende Ausmaß der Stichproben muss so groß sein, dass für den bewerteten Zeitraum, der ein Jahr nicht überschreiten darf, mindestens 90 % der gültigen Energieausweise über eine statistische Zuverlässigkeit von 95 % verfügen. Das Ausmaß der Stichproben bestimmt sich dadurch aus der Gesamtanzahl der neuen Energieausweise im Bewertungszeitraum (in der Regel ein Jahr), der Definition eines gültigen Energieausweises (empfohlen als maximale Abweichung des Indikatorwerts Primärenergie in kWh/ (m².a)) und dem Konfidenzniveau der Stichprobe von 95 %. Laut den angeführten Leitlinien ist dabei von typischen Stichprobengrößen zwischen 100 und 350 Energieausweisen jährlich auszugehen.

Es wäre daher nicht zweckmäßig, wenn die Baubehörden jeweils eigene Kontrollsysteme für Energieausweise führen würden, da durch die geringere Anzahl an Energieausweisen im Vergleich zu einem zentralen Kontrollsystem ein hoher Prozentsatz an Stichproben oder häufig sogar die Kontrolle aller Energieausweise notwendig wäre.

Es wird festgelegt, dass die Richtigkeit der Eingabedaten von den Baubehörden zu prüfen ist, wenn ihnen im Rahmen des unabhängigen Kontrollsystems Energieausweise zur Überprüfung zugeteilt werden. Es ist noch offen, ob derartige Zuteilungen erfolgen werden, da dies von der Ausgestaltung des Kontrollsystems abhängig ist. Anhang VI Z 2 und die angeführten Leitlinien gehen davon aus, dass die Stichproben nach dem Zufallsprinzip auszuwählen sind und im Hinblick auf die verschiedenen Gebäudetypologien (z. B. Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsgebäude) und Bewertungsstufen der Energieausweise (Klassen A bis G) repräsentativ sein müssen.

Gemäß Anhang VI Z 2 EPBD wird die Gültigkeit der Eingabedaten bei mindestens 10 % der Energieausweise der Stichproben durch eine Inaugenscheinnahme, die gegebenenfalls virtuell durchgeführt werden kann, überprüft. Bereits die Leitlinien gehen davon aus, dass es vorkommen kann, dass der Zugang für eine Inaugenscheinnahme vor Ort vom Eigentümer oder Mieter verweigert wird. Für repräsentative Stichproben kann es daher erforderlich sein, dass z. B. bei einer verweigerten Kontrolle bei einem Wohngebäude mit der Bewertung E ein Wohngebäude mit derselben Einstufung aus dem Zuständigkeitsbereich einer anderen Baubehörde im Rahmen einer weiteren Auswahl nach dem Zufallsprinzip gewählt wird.

Laut Anhang VI Z 2 EPBD ergreifen die Mitgliedstaaten präventive und reaktive Maßnahmen, um die Qualität des gesamten Rahmens für den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz zu gewährleisten. Diese Maßnahmen können zusätzliche Schulungen für unabhängige Sachverständige, gezielte Probenahmen, die Verpflichtung zur erneuten Vorlage von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz, verhältnismäßige Geldbußen und vorübergehende oder dauerhafte Verbote für Sachverständige umfassen.

Anhang VI Z 3 EPBD betrifft die Notwendigkeit von Kontrollen zur Verfügbarkeit der Energieausweise für potenzielle Käufer und Mieter. Die Leitlinien führen dazu Kontrollen von Immobilien-Websites eventuell mit automatisierten Überprüfungsmechanismen, Kontrollen anderer Werbemedien, Standortuntersuchungen oder Mystery Shopping als mögliche Kontrollmittel an. Diesbezüglich wird noch geprüft, ob derartige Festlegungen im Rahmen des baurechtlichen Kontrollsystems notwendig sind, da ein wesentlicher Zusammenhang mit bundesrechtlichen Regelungen im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012 besteht.

Zu den unabhängigen Kontrollsystemen für die Prüfberichte von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen und Klimaanlage sowie für die Renovierungspässe und

Intelligenzfähigkeitsindikatoren sind keine detaillierten Vorgaben in der EPBD vorhanden. Die Baubehörden haben daher nach Abwägung der gemeindeinternen Schwerpunkte und der Anzahl der bei ihr vorhandenen Prüfberichte, Renovierungspässe und Intelligenzfähigkeitsindikatoren nähere Festlegungen zu den unabhängigen Kontrollsystemen zu treffen.

Bisher war gemäß § 33 Abs. 2 lediglich festgelegt, dass die Baubehörde die Prüfberichte stichprobenartig auf die Vollständigkeit der geforderten Angaben zu überprüfen hat. Für ein ausreichendes Kontrollsystem wird es jedenfalls erforderlich sein, die Anzahl der Stichproben für einen bestimmten Zeitintervall festzulegen. Es kann auch das Ausmaß der Kontrollen näher bestimmt werden, z. B. kann neben der bisherigen Kontrolle der Vollständigkeit der Angaben auch ein Prozentsatz für Stichproben an Ort und Stelle festgelegt werden. Für ein unabhängiges Kontrollsystem ist es jedenfalls erforderlich, dass die Kontrolle durch eine geeignete Stelle erfolgt, welche nicht identisch mit der Stelle ist, welche den ursprünglichen Prüfbericht erstellt hat. Überprüfungen gemäß § 32 Abs. 7 und 8 können allenfalls für den Prozentsatz der Stichproben angerechnet werden.

Es wird empfohlen, dass die Baubehörde (Bürgermeister oder Magistrat) Angaben zum Kontrollsystem der Öffentlichkeit auf geeignete Weise (z. B. im Internet) zugänglich macht. Kontrollsysteme können später auch angepasst werden, wenn sich z. B. aus den Kontrollen besondere Fehleranfälligkeiten in bestimmten Bereichen ergeben.

Da sowohl die Erstellung von Renovierungspässen als auch deren Eintragung in die Datenbank freiwillig ist, ist vorerst mit keinen oder nur mit einer geringen Anzahl von überprüfbaren Renovierungspässen bei den einzelnen Baubehörden zu rechnen. Es wurde daher festgelegt, dass das Kontrollsystem für Renovierungspässe von einer Baubehörde erst einzurichten ist, sobald für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich Renovierungspässe in der Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden eingetragen sind.

Mit dem Vorliegen der ersten Intelligenzfähigkeitsindikatoren iSd § 33 Abs. 4 ist erst nach Erlassung delegierter Rechtsakte iSd Art 15 EPBD (voraussichtlich bis 30.6.2027) zu rechnen. Es wurde daher festgelegt, dass das Kontrollsystem für Intelligenzfähigkeitsindikatoren von einer Baubehörde erst einzurichten ist, sobald für Gebäude aus ihrem örtlichen Zuständigkeitsbereich Intelligenzfähigkeitsindikatoren in der Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden eingetragen sind.

Die optionale Verordnungsermächtigung in § 33 Abs. 5 erfolgt, um bei Bedarf für eine einheitliche Regelung hinsichtlich der Perioden und der Anzahl der Stichproben in den Kontrollsystemen sorgen zu können. Falls die Kontrollsysteme der Baubehörden keine ausreichenden Festlegungen enthalten, könnten seitens der EU-Kommission Bedenken hinsichtlich einer ausreichenden Richtlinienumsetzung entstehen. Dies kann ebenfalls zur Notwendigkeit für eine Verordnung zu den Perioden und ein Mindestmaß für die Anzahl der Stichproben führen.

Zu § 33a Abs. 1:

Es erfolgt die Umsetzung von Art. 22 Abs. 1 EPBD, wonach die Datenbank die Sammlung von Daten aus allen einschlägigen Quellen im Zusammenhang mit Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz, Inspektionen, dem Renovierungspass, dem Intelligenzfähigkeitsindikator und dem berechneten oder erfassten Energieverbrauch der erfassten Gebäude ermöglichen muss. Die Datenbank muss Daten über die Gesamtenergieeffizienz der einzelnen Gebäude und die Gesamtenergieeffizienz des nationalen Gebäudebestands insgesamt sammeln.

Wärmepumpen und Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung wurden in Abs. 1 Z 2 nicht mehr gesondert angeführt. Diese zählen in der Regel auch als Heizungsanlage iSd Definition gemäß § 4 Z 21a bzw. Art. 2 Z 43 EPBD. Bei den Wärmepumpen erfolgt damit auch eine bessere Abgrenzung, da nur solche Wärmepumpen einer Eintragung in die Datenbank bedürfen, die eine Heizungsanlage iSd dieser Definitionen sind (z. B. keine Wärmepumpen zur Erwärmung des Wassers von Schwimmbecken).

Mit Unterabsatz 2 erfolgt die Umsetzung von Anhang VI Z 5 EPBD, wobei bei der Definition eines gültigen Energieausweises die Anforderungen laut Anhang VI Z 1 EPBD zu berücksichtigen sind.

Zu § 33a Abs. 2:

Gemäß Art. 12 Abs. 7 EPBD stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass der Renovierungspass gemäß Art. 22 in die nationale Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden hochgeladen werden kann. Es ergibt sich daraus, dass lediglich die Möglichkeit geschaffen werden muss, Renovierungspässe in die Datenbank hochzuladen und dazu keine Verpflichtung für Eigentümer von Gebäuden oder Ersteller von Renovierungspässen besteht.

Zu § 33a Abs. 7:

Die Daten der Renovierungspässe und Intelligenzfähigkeitsindikatoren wurden in der Norm ergänzt.

Zu § 33a Abs. 8:

In Umsetzung von Art. 22 Abs. 2 EPBD war weiters festzulegen, dass Gebäudeeigentümern (zu Gebäuden in ihrem Eigentum), Mietern (zu von ihnen gemieteten Gebäuden), Verwaltern (zu von ihnen verwalteten Gebäuden) sowie Finanzinstituten (zu Gebäuden in ihrem Anlage- und Darlehensportfolio) ein einfacher und gebührenfreier Zugang zur Energieausweisdatenbank zur Einsicht in die (nicht anonymisierten) Daten des Energieausweises zu gewähren ist. Nach Zustimmung des Gebäudeeigentümers erhalten auch unabhängige Sachverständige sowie potenzielle Mieter oder Käufer Einsicht. Art. 22 Abs. 3 EPBD wurde in § 33a Abs. 8 vierter Satz berücksichtigt.

Gebäudeeigentümer, Mieter und Verwalter erhalten in teilweiser Umsetzung von Art. 16 Abs. 1 und 3 EPBD auch einen direkten Zugang zu den Daten ihrer Gebäudesysteme, soweit sie in der Datenbank vorhanden sind. Die meisten Daten, wie z. B. Daten aus Zählern (z. B. für Strom und Gas), Mess- und Kontrollvorrichtungen und Ladepunkten für Elektrofahrzeuge werden jedoch nicht in

der Datenbank vorhanden sein und können nur durch bundesrechtliche, insbesondere miet- und wohnungsrechtliche sowie elektrizitätsrechtliche Bestimmungen umgesetzt werden.

Zu § 33a Abs. 11:

In dieser Bestimmung wurden gesammelt, jene Daten aufgenommen, welche gemäß Art. 22 Abs. 2 erster Satz und Art. 22 Abs. 4 EPBD aus der Datenbank öffentlich zugänglich zu machen oder auf Anfrage zur Verfügung zu stellen sind.

Zu § 37 Abs. 1 Z 4, Z 9, Z 10, Z 10b und Z 11:

Zitatberichtigungen wegen Verschiebungen von Absätzen

Zu § 37 Abs. 1 Z 10a:

Die Übertretungsnorm ist wegen der Änderungen in § 44a anzupassen.

Weiters sind zur Umsetzung der EPBD nun auch Verstöße gegen die Nachrüstverpflichtungen mit automatischen Beleuchtungssteuerungen verwaltungsrechtlich strafbar. Dies betrifft gemäß § 44a Abs. 3 Nichtwohngebäude mit Nennleistung der angeführten Anlagen über 290 kW ab 1. Jänner 2028 und gemäß § 44a Abs. 4 Nichtwohngebäude mit Nennleistung der angeführten Anlagen über 70 kW ab 1. Jänner 2030.

In Art. 34 EPBD ist festgelegt, dass die Mitgliedstaaten Vorschriften über Sanktionen erlassen, die wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sind.

Zu § 37 Abs. 1 Z 10c:

Entsprechend Art. 34 iVm Art 14 Abs. 2 EPBD war eine Übertretungsnorm für die bis zum 1. Jänner 2027 zu erfüllende Nachrüstverpflichtung von Fahrradstellplätzen bei Nichtwohngebäuden mit mehr als 20 PKW-Stellplätzen festzulegen.

Zu § 37 Abs. 1 Z 12:

Wie eine zu Unrecht erfolgte Ausstellung einer Bescheinigung des Bauführers gemäß § 30 Abs. 2 oder eines Befundes gemäß § 30 Abs. 3 ist nun auch der Ersteller eines Energieausweises strafbar, wenn er diesen zu Unrecht ausgestellt hat. Dies betrifft

nicht nur die gemäß § 18 Abs. 1 Z 4 oder Abs. 1a Z 3 vorgelegten Energieausweise, sondern auch jene, die nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, vorgelegt und gemäß § 33a Abs. 3 in die Energieausweisdatenbank eingetragen werden. Gemäß § 37 Abs. 1 Z 1 ist eine Strafhöhe von € 1.000.- bis € 10.000.- anzuwenden.

Die Einbeziehung der Energieausweise in die Übertretungsnorm ist zur Umsetzung von Art. 34 EPBD sowie im Hinblick auf das unabhängige Kontrollsystem laut Anhang VI Z 2 EPBD notwendig.

Die Bescheinigungen gemäß § 59a Abs. 3 und 4 konnten aus § 37 Abs. 1 Z 12 gestrichen werden, da § 59a gemäß § 70 Abs. 15 am 31. Dezember 2021 außer Kraft getreten ist.

Zu § 37 Abs. 1 Z 16:

Mit Mahnschreiben vom 8. Oktober 2025, Punkt 17.1.1.1 teilte die Europäische Kommission mit, dass Niederösterreich die Art. 4, 5, 10, 13 und 15 der Trinkwasserrichtlinie in § 45a NÖ BO 2014 umgesetzt hat, jedoch keine Sanktionen bei Verstoß gegen diese Bestimmung bestehen. Die in § 37 NÖ BO 2014 aufgeführten Strafen beziehen sich nicht auf § 45a NÖ BO 2014 und sei somit Art. 23 Satz 1 der Richtlinie ist nicht konform umgesetzt.

Es wird daher nun mit § 37 Abs. 1 Z 16 eine neue Übertretungsnorm zu § 45a Abs. 2 letzter Satz und Abs. 3 festgelegt, damit die Nichtbefolgung von Maßnahmen im Hinblick auf Legionella und die Unterlassung des Austausches von aus Blei gefertigten Bestandteilen der Hausinstallation entgegen einer Vorschreibung der Baubehörde strafbar sind.

Zu § 45a Abs. 2 erster Absatz wird angemerkt, dass die Nichteinhaltung diesbezüglicher Vorschreibungen bereits jetzt gemäß § 37 Abs. 1 Z 7 iVm § 34 Abs. 2 strafbar ist. Dazu besteht gemäß § 37 Abs. 2 Z 1 ein Strafraum von € 1000.- bis € 10000.-.

Zu § 37 Abs. 2 Z 2:

Es wird die Strafnorm (Strafraumen bis € 5000.-) hinsichtlich der neuen Übertretungsnormen gemäß § 37 Abs. 1 Z 10c (Nachrüstverpflichtung Fahrradstellplätze, Inkrafttreten am 29. Mai 2026) und § 37 Abs. 1 Z 16 (Anordnungen der Baubehörde zu Hausinstallationen, Inkrafttreten am Tag nach der Kundmachung) ergänzt.

Zu § 41 Abs. 4:

Zitatberichtigung wegen der Verschiebung der Absätze in § 65

Zu § 43a:

Anstelle der Verpflichtungen gemäß der bisherigen § 43a Abs. 1 und 2 gelten ab 12. Februar 2026 folgende direkt anwendbare Bestimmungen gemäß Art. 10 Abs. 1 bis 3 der Gigabit-Infrastrukturverordnung:

(1) Alle neuen Gebäude und Gebäude, die umfangreichen Renovierungen unterzogen werden, einschließlich Komponenten, die im gemeinsamen Eigentum stehen, für die Baugenehmigungen nach dem 12. Februar 2026 beantragt wurden, müssen mit einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung, einschließlich Verbindungen bis zu dem physischen Punkt, an dem der Endnutzer eine Anbindung an das öffentliche Netz hat, ausgestattet werden.

(2) Alle neuen Mehrfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser, die umfangreichen Renovierungen unterzogen werden, für die Baugenehmigungen nach dem 12. Februar 2026 beantragt werden, müssen mit einem Zugangspunkt ausgestattet werden.

(3) Ab dem 12. Februar 2026 müssen alle Gebäude — einschließlich deren Komponenten, die im gemeinsamen Eigentum stehen —, die größeren Renovierungen im Sinne des Artikels 2 Nummer 10 der Richtlinie 2010/31/EU unterzogen werden, mit einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung, einschließlich Verbindungen bis zu dem physischen Punkt, an dem der Endnutzer eine Anbindung an das öffentliche Netz hat, ausgestattet werden, sofern dies die Kosten der Renovierungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erhöht und technisch durchführbar ist.

Alle Mehrfamilienhäuser, die solchen größeren Renovierungen unterzogen werden, müssen ebenfalls mit einem Zugangspunkt ausgestattet werden.

Dazu können gemäß Art. 10 Abs. 7 bestimmte Kategorien von Gebäuden, bei denen die Einhaltung bezüglich der Kosten für Einzel- oder Miteigentümer aus objektiven Gründen unverhältnismäßig wäre, ausgewiesen werden. Weiters können gemäß Art. 10 Abs. 8 Arten von Gebäuden, z. B. bestimmte Kategorien von Denkmälern, historischen Gebäuden, Militärgebäuden und für Zwecke der nationalen Sicherheit genutzten Gebäuden von den Verpflichtungen ausgenommen werden.

Dies erfolgt mit § 43a, wobei im Wesentlichen dieselben Ausnahmen gelten, wie sie im bisherigen § 43a Abs. 3 angeführt waren. In § 43a Z 1 und Z 10 erfolgt eine Anpassung an die Formulierungen in Art. 10 Abs. 1 und 7 der Gigabit-Infrastrukturverordnung. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (§ 4 Z 2) und historische Gebäude wurden neu in die Ausnahmenliste aufgenommen. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, somit ohne Wohn- und Arbeitsräume, werden in der Regel auch unter die bisherige Ausnahme gemäß § 43a Abs. 3 Z 8 (nun § 43a Z 10) fallen, wurden aber zur Klarstellung und leichteren Anwendbarkeit gesondert angeführt. Historische Gebäude sind in Art. 10 Abs. 8 Gigabit-Infrastrukturverordnung ausdrücklich angeführt. Ein historisches Gebäude kann auch bei einem nicht unter Denkmalschutz bestehendem Gebäude vorliegen. Ob ein historisches Gebäude vorliegt, ist im Einzelfall zu beurteilen, wobei in der Regel nicht mehr von einem historischen Gebäude auszugehen ist, wenn dieses nach dem 1. Weltkrieg errichtet wurde (Ende Jugendstil).

Die Verpflichtungen gemäß Art. 10 Abs. 1 und 2 der Gigabit-Infrastrukturverordnung gelten für den Neubau und für „umfangreiche Renovierungen“ iSd Definition gemäß Art 2 Z 9 Gigabit-Infrastrukturverordnung. Art. 10 Abs. 3 gilt für „größere Renovierungen“ im Sinne des Artikels 2 Nummer 10 der Richtlinie 2010/31/EU und ist diese Definition auch in § 4 Z 19 NÖ BO 2014 angeführt. Denkmalgeschützte und historische Gebäude könnten naturgemäß nicht als Neubau, sondern nur bei

„umfangreichen Renovierungen“ bzw. „größere Renovierungen“ betroffen sein, sind jedoch wie angeführt gemäß § 43a Z 3 und 4 von der Verpflichtung ausgenommen. Militärgebäude wurden nicht in die Ausnahmen aufgenommen, da diese unter die Sonderbaurechtskompetenz des Bundes fallen.

Gemäß Art. 15 der Gigabit-Infrastrukturverordnung erlassen die Mitgliedstaaten Vorschriften über Sanktionen, die bei Verstößen gegen diese Verordnung oder gegen rechtsverbindliche Entscheidungen, die die in Artikel 14 genannten zuständigen Stellen gemäß dieser Verordnung treffen, zu verhängen sind, und ergreifen alle für die Anwendung der Sanktionen erforderlichen Maßnahmen. Die vorgesehenen Sanktionen müssen angemessen, wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein.

Soweit sich aus der Gigabit-Infrastrukturverordnung eine baurechtliche Verpflichtung für die Gebäudeeigentümer ergibt, kann es als ausreichende Sanktion angesehen werden, dass keine Baubewilligung für neue Gebäude sowie für umfangreiche Renovierungen erteilt wird, wenn Art. 10 Abs. 1 und 2 der direkt anwendbaren Gigabit-Infrastrukturverordnung nicht eingehalten wird. Ebenso könnte keine Baubewilligung für größere Renovierungen erteilt werden, wenn Art. 10 Abs. 3 der direkt anwendbaren Gigabit-Infrastrukturverordnung nicht eingehalten wird.

Zu § 44:

§ 44 Abs. 1 nützt gesammelt die Ausnahmemöglichkeiten, die sich aus Art. 5 Abs. 2 und 3 (Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz), Art. 9 Abs. 6 (Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude und Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestandes) und Art. 20 Abs. 6 EPBD (Energieausweis) ergeben.

Auf Grund der klimatischen Verhältnisse in Niederösterreich ist zu § 44 Abs. 1 Z 5 davon auszugehen, dass Wohngebäude, die zwischen 1. November und 31. März an nicht mehr als 31 Tagen genutzt werden, einen Energieverbrauch von weniger als 25 % des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung aufweisen (Siehe OIB-Richtlinie 6, Stand September 2025, Punkt 2.2, lit. d).

Die in § 44 Abs. 1 Z 7 angeführten Gebäude sind z. B. durch Gesetz (Denkmalschutzgesetz), Verordnung (Schutzzone im Bebauungsplan für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand gemäß § 30 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014) oder Bescheid (Bescheid nach dem Denkmalschutzgesetz) geschützt oder es handelt sich um andere Gebäude des Kulturerbes. Die Ausnahme geht daher weiter als die bisherige Ausnahme in § 44 Abs. 3 (alt), da auch Gebäude des Kulturerbes unter die Ausnahme fallen (Siehe Art. 9 Abs. 6 lit. a EPBD). Ein Energieausweis ist für diese Gebäude erforderlich, da sie nicht in den Ausnahmen des Art. 20 Abs. 6 EPBD angeführt werden.

Zu den unter § 44 Abs. 1 Z 6 angeführten, freistehenden Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m² sind derzeit gemäß § 44 Abs. 2 Z 3 (alt) Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile einzuhalten. Diese Regelung ist nicht durch EU-rechtliche Vorschriften erforderlich, hat sich jedoch in Niederösterreich und in den anderen Bundesländern bewährt. Bei einer gänzlichen Ausnahme für diese Gebäude kann es zu unerwünschten Effekten (z. B vermehrter Bau von Tiny-Häusern, Verhüttelung, hohe Energiekosten für Mieter von Tiny-Häusern) kommen. Es wird daher mit § 44 Abs. 1 letzter Absatz die Möglichkeit geschaffen, für diese Gebäude in der Verordnung gemäß § 43 Abs. 3 Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile sowie Anforderungen an das gebäudetechnische System für Nullemissionsgebäude festzulegen. Dadurch ist es auch möglich, im Rahmen einer allfälligen Änderung der NÖ BTV 2014 zu prüfen, ob die Festlegungen aus der OIB-Richtlinie 6, Stand September 2025, Punkt 2.3.3, übernommen werden sollen. <https://www.oib.or.at/richtlinien/oib-richtlinien-2025/oib-richtlinie-6/>

In der genannten OIB-Richtlinie, Punkt 3, sind Gebäude in Gebäudekategorien aufgeteilt, wobei es sich bei der Gebäudekategorie 13 (sonstige konditionierte Gebäude) um jene Nichtwohngebäude handelt, welchen kein Nutzungsprofil zugeordnet werden kann. Für diese können für Berechnungen und Bewertungen keine ausreichenden Unterlagen vorhanden sein und Ausnahmen erforderlich werden. Es wird daher mit § 44 Abs. 1 letzter Absatz die Möglichkeit geschaffen, für

diese Gebäude in der Verordnung gemäß § 43 Abs. 3 Ausnahmen betreffend Energieeinsparung, Wärmeschutz und Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festzulegen, sofern dies auf Grund des fehlenden Nutzungsprofils erforderlich ist. Dadurch ist es möglich, im Rahmen einer allfälligen Änderung der NÖ BTV 2014 zu prüfen, ob die Festlegungen aus der OIB-Richtlinie 6, Stand September 2025, Punkt 2.3.2, übernommen werden sollen.

Durch § 44 Abs. 2 und 3 erfolgt die Umsetzung von Art. 7 Abs. 1 EPBD (neue Gebäude als Nullemissionsgebäude und Niedrigstenergiegebäude). Die in § 44 Abs. 1 angeführten Gebäude sind von der Verpflichtung ausgenommen (§ 44 Abs. 1 Z 7 betrifft keine Neubauten). Die Ausnahme gemäß Art. 7 Abs. 4 EPBD für Gebäude, bei denen der Baugenehmigungsantrag bereits vor Eintritt der Umsetzungsfristen gestellt wurde, wird ausgenützt. In § 44 Abs. 2 und 3 letzter Satz wird analog der Ausnahme in § 44 Abs. 5 (alt) und in der OIB-Richtlinie 6, Stand September 2025, Punkt 4.2 und 4.3, jeweils letzter Absatz eine Ausnahme im Hinblick auf eine Kosten-Nutzen-Analyse aufgenommen.

Mit § 44 Abs. 4 wird Art. 8 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 erster Satz EPBD (bestehende Gebäude) umgesetzt. Der Anwendungsfall „oder der renovierten Gebäudeeinheiten erhöht wird“ wurde nicht in die Bestimmung aufgenommen, da dieser in der englischen Fassung von Art. 8 Abs. 1 EPBD nicht enthalten ist. Die in § 44 Abs. 1 Z 1 bis 6 angeführten Gebäude sind von der Verpflichtung ausgenommen. Bei den in § 44 Abs. 1 Z 7 angeführten architektonisch oder historisch wertvollen Gebäuden ist die Bestimmung nur anzuwenden, wenn die Eigenart oder die äußere Erscheinung nicht unannehmbar verändert wird (Art. 5 Abs. 2 EPBD). Für alle Gebäude gilt, dass die Einhaltung nur erforderlich ist, wenn dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist.

Durch die Verordnungsermächtigung in § 44 Abs. 5 wird Art. 9 Abs. 1 EPBD umgesetzt. Im Rahmen einer allfälligen Änderung der NÖ BTV 2014 wird geprüft werden, ob die Festlegungen aus der OIB Richtlinie 6, Stand September 2025, Punkt 5, übernommen werden.

<https://www.oib.or.at/richtlinien/oib-richtlinien-2025/oib-richtlinie-6/>

Die Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz und Schwellenwerte für Nichtwohngebäude haben wesentliche Auswirkungen auf Sanierungspflichten für Nichtwohngebäude. Die Gebäude gemäß § 44 Abs. 1 sind von den Verpflichtungen ausgenommen.

§ 44 Abs. 6 setzt die Regelungen aus Art. 7 Abs. 2 EPBD betreffend Berechnung und Offenlegung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials von neuen Gebäuden um. Die Ausnahme gemäß Art. 7 Abs. 4 EPBD für Gebäude, bei denen der Baugenehmigungsantrag bereits vor Eintritt der Umsetzungsfristen gestellt wurde, wird ausgenützt. Die in § 44 Abs. 1 angeführten Gebäude sind von der Verpflichtung ausgenommen (§ 44 Abs. 1 Z 7 betrifft keine Neubauten).

Durch § 44 Abs. 7 wird unter anderem Art. 20 Abs. 1 EPBD umgesetzt. Es erfolgen neue Formulierungen im Vergleich zu § 44 Abs. 1 und 2 (alt), wobei insbesondere auf die Erläuterungen zum Begriff „Nutzungseinheit“ zu § 4 Z 15 hingewiesen wird. Die EPBD verwendet nicht die bisher in 44 Abs. 1 und 2 (alt) vorhandenen Begriffe „Zubau“ und „Abänderungen von Gebäuden“. Bei einem Zubau ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob er einen Neubau einer Nutzungseinheit (für eine gesonderte Nutzung ausgelegt) oder eine größere Renovierung (25 % der Gebäudehülle) darstellt oder keine Verpflichtungen auslöst.

Art. 19 Abs. 13 EPBD wird mit § 44 Abs. 8 umgesetzt. Ähnlich wie § 44 Abs. 4 (alt) wird in § 44 Abs. 9 (neu) der Aushang von Energieausweisen geregelt. In Umsetzung von Art. 21 EPBD betrifft dies nun alle Gebäude öffentlicher Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr und alle Nichtwohngebäude für die ein Energieausweis ausgestellt wurde. Gebäude laut Abs. 1 Z 1 bis 6 sind mangels Ausstellung eines Energieausweises nicht betroffen. Der Aushang der ersten beiden Seiten des Energieausweises wird als richtlinienkonform erachtet, da sich darauf die Mindestangaben gemäß Anhang V, Punkt 1 EPBD befinden.

Zu § 44a:

§ 44a setzt die Bestimmungen betreffend gebäudetechnische Systeme laut Art. 13 EPBD um. Es werden dadurch die bisherigen Bestimmungen in § 44a (alt) betreffend Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung ersetzt, welche z. B. noch keine Regelungen zu automatischen Beleuchtungssteuerungen enthielten.

Art 13 Abs. 1 und 4 EPBD werden voraussichtlich im Rahmen der NÖ BTV 2014 umgesetzt werden, wobei die Verordnungsermächtigung in § 43 Abs. 3 in Anspruch genommen wird. Dabei wird geprüft werden, ob die Festlegungen aus der OIB-Richtlinie 6, Stand September 2025, Punkt 4.9, übernommen werden.

<https://www.oib.or.at/richtlinien/oib-richtlinien-2025/oib-richtlinie-6/>

Durch § 44a Abs. 1 und 2 erfolgt die Umsetzung von Art. 13 Abs. 3 und 5 EPBD. Die Verpflichtungen bestehen nur, wenn diese „technisch und wirtschaftlich realisierbar“ sind. Diese Ausnahme trifft ebenfalls auf die folgenden Verpflichtungen gemäß § 44a Abs. 3 und 4 zu.

Nichtwohngebäude, deren Klimaanlage, kombinierte Klima- und Lüftungsanlage, Heizungsanlage oder kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlage eine Nenn- bzw. Nennwärmeleistung von mehr als 290 kW aufweist, müssen bereits bisher mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung ausgestattet sein und bestand dazu gemäß § 44a Abs. 2 (alt) eine Nachrüstverpflichtung bis 31. Dezember 2024. Dazu tritt nun auch eine Nachrüstverpflichtung mit automatischen Beleuchtungssteuerungen bis zum 31. Dezember 2027. § 44a Abs. 3 setzt daher Art. 13 Abs. 9 lit. a und Abs. 12 lit. a EPBD um.

Nichtwohngebäude, deren Klimaanlage, kombinierte Klima- und Lüftungsanlage, Heizungsanlage oder kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlage eine Nenn- bzw. Nennwärmeleistung von mehr als 70 kW aufweist, sind gemäß § 44a Abs. 4 in Umsetzung von Art. 13 Abs. 9 lit. b und Abs. 12. lit. b EPBD bis 31. Dezember 2029 sowohl mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung als auch mit automatischen Beleuchtungssteuerungen nachzurüsten.

Anders als bei der Überprüfungspflicht gemäß § 32 Abs. 3 sind bei den Grenzwerten in § 44a Abs. 3 und 4 für die Nenn- bzw. Nennwärmeleistung von 290 kW und 70 kW die Werte der einzelnen Anlagen nicht zusammenzurechnen.

Dies wird in den Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 10, Seite 9 angeführt.

Mit § 44a Abs. 5 erfolgt die Umsetzung von Art. 13 Abs. 10 EPBD. Die Voraussetzungen für Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung gemäß § 44a Abs. 5 Z 1 bis 3 bestanden bereits bisher gemäß § 44a Abs. 1 lit. a bis c (alt). Mit Inkrafttreten der neuen Bestimmung am 29. Mai 2026 müssen die Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung zusätzlich in der Lage sein, die Raumklimaqualität (Siehe auch Definition in § 4 Z 26b) zu überwachen. Mit § 44a Abs. 5 letzter Satz wird Art. 13 Abs. 12 letzter Satz EPBD umgesetzt.

§ 44a Abs. 6 setzt Art. 13 Abs. 11 EPBD betreffend die Verpflichtungen für neue Wohngebäude und Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, um. Die Verpflichtungen bestehen nur, wenn diese „technisch, wirtschaftlich und funktionell realisierbar“ sind. Überdies wurde für größere Renovierungen von Einfamilienhäusern die Ausnahmemöglichkeit gemäß Art. 13 Abs. 11 letzter Satz genutzt. Danach besteht die Verpflichtung nicht, wenn „die Installationskosten die Vorteile übersteigen“ und reicht diese Ausnahme offensichtlich weiter als die Ausnahme betreffend wirtschaftliche Realisierbarkeit.

§ 44a Abs. 7 und 8 dienen der Umsetzung von Art. 13 Abs. 6 erster und zweiter Absatz EPBD.

Zu § 44b:

Durch § 44b wird Art. 15a Abs. 3 zweiter Unterabsatz der RED III Richtlinie umgesetzt. Danach müssen die Mitgliedstaaten in ihren nationalen Regelungen und Bauvorschriften oder auf andere Weise mit entsprechender Wirkung für

- neue Gebäude und
- bestehende Gebäude, die

- gemäß der Richtlinie 2010/31/EU einer größeren Renovierung oder
- einer Erneuerung der Heizungsanlage unterzogen werden,

verpflichtende Mindestwerte für die Nutzung von am Standort oder in der Nähe erzeugter Energie aus erneuerbaren Quellen sowie aus dem Netz bezogener Energie aus erneuerbaren Quellen vorsehen, sofern dies wirtschaftlich, technisch und funktional durchführbar ist. Die Mitgliedstaaten müssen es gestatten, die Verpflichtung zur Erreichung dieser Mindestwerte unter anderem durch eine effiziente Fernwärme- und Fernkälteversorgung zu erfüllen.

In den Leitlinien vom 15.4.2025, C/2025/2238 wird unter anderem angeführt, dass für die Zwecke von Artikel 15a die Mitgliedstaaten die gesamte am Standort und in der Nähe erzeugte Energie aus erneuerbaren Quellen im Einklang mit den Begriffsbestimmungen der EPBD sowie die gesamte aus dem Netz bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen (für Strom, Wärme und Kälte sowie Gas) anrechnen können. Es ist daher ausreichend, wenn zumindest eine der in § 44b genannten 4 Maßnahmen durchgeführt wird und wird dies auch als Mindestwert im Sinne der Richtlinie festgelegt.

In Österreich ist bei Neubauten auf Grund des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWG) seit 29.2.2024 der Einbau einer Heizung mit fossilen Brennstoffen nicht mehr erlaubt. Mit Ausnahme von seltenen elektrischen Heizungen wird daher im Heizungsbereich im Neubau in der Regel die Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird, bezogen. Neben Heizungen mit Wärmepumpe und Fernwärme fallen auch Stückholz-, Hackgut- oder Pelletsheizungen darunter, da die Energie am Standort durch Verbrennung gewonnen wird.

Bei größeren Renovierungen und beim Heizungswechsel in bestehenden Gebäuden (z. B. bei Defekt) ist derzeit kein Wechsel auf eine Heizung mit erneuerbarer Energie vorgeschrieben. Dazu erfolgt auch mit gegenständlicher Regelung keine Verpflichtung. Wenn z. B. ausschließlich eine elektrische Heizung vorhanden ist oder bei einer Renovierung oder einem Heizungstausch eine Öl- oder Gasheizung beibehalten werden sollte, ist jedoch in Zukunft zumindest eine der anderen

Maßnahmen aus § 44b notwendig. Unter anderem kann die Errichtung einer Solarenergieanlage (Siehe Definition in § 4 Z 28, somit einer Photovoltaikanlage oder Solaranlage für Warmwasser) eine ausreichende Maßnahme sein, wobei keine Mindestgröße vorgeschrieben ist. Wie oben angeführt ist es auch ausreichend, wenn sich der Mindestwert auf die aus dem Netz bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen bezieht. Es wurde daher festgelegt, dass mit einem Strombezug aus erneuerbaren Energieträgern oder einem Energiebezug von einer Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft ebenfalls der Mindestwertes für die Nutzung von am Standort oder in der Nähe erzeugter erneuerbarer Energie sowie aus dem Netz bezogener erneuerbarer Energie eingehalten wird. In Österreich bestehen kaum Stromlieferanten, die nur Energie aus nicht erneuerbaren Quellen anbieten. Insgesamt ist die Verpflichtung aus § 44b daher leicht zu erfüllen, da auch ein Strombezug ausreichend ist, der teilweise erneuerbare Energie enthält. Der Strommix wird unter anderem auf den Stromrechnungen angeführt.

Zu § 44c:

Mit § 44c erfolgt die Umsetzung des Renovierungspasses gemäß Art. 12 EPBD. Gemäß Art. 12 Abs. 2 EPBD wird das System der Energieausweise von den Eigentümern von Gebäuden und Gebäudeeinheiten freiwillig genutzt, es sei denn, ein Mitgliedstaat beschließt seine verbindliche Nutzung.

In der Erwägung 42 zur EPBD wird zum Renovierungspass Folgendes angeführt: Umfassende Renovierungen in mehreren Stufen können eine Lösung für die hohen anfänglichen Kosten und Mühen für die Bewohner sein, die bei Renovierungen „in einem Zug“ auftreten können, und weniger störende und finanziell leichter durchführbare Renovierungsmaßnahmen ermöglichen. Eine solche umfassende Renovierung in mehreren Stufen muss jedoch sorgfältig geplant werden, um zu vermeiden, dass ein Renovierungsschritt notwendige weitere Schritte ausschließt. Im Vergleich zu einer Renovierung in mehreren Stufen kann eine umfassende Renovierung in einem Schritt kosteneffizienter sein und zu geringeren Emissionen im Zusammenhang mit der Renovierung führen.

Renovierungspässe enthalten einen klaren Fahrplan für umfassende Renovierungen in mehreren Stufen und erleichtern es Eigentümern und Investoren, den Zeitpunkt und den Umfang der Renovierungsmaßnahmen bestmöglich zu planen. Daher sollten Renovierungspässe gefördert und den Gebäudeeigentümern in allen Mitgliedstaaten als freiwilliges Instrument zur Verfügung gestellt werden. Die Mitgliedstaaten sollten sicherstellen, dass die Renovierungspässe keine unverhältnismäßige Belastung darstellen.

Die Übermittlung des Renovierungspasses an die Datenbank wird in § 33a geregelt. Wie bei Energieausweisen (§ 25 Abs. 1) dürfen Renovierungspässe nur von dazu befugten Fachleuten ausgestellt werden.

Zu § 45a Abs. 2:

Mit Mahnschreiben vom 8. Oktober 2025 teilte die Europäische Kommission mit, dass § 45a NÖ BO 2014 lediglich vorschreibt, dass Maßnahmen angeordnet werden können, die die Verhinderung und Bewältigung möglicher Krankheitsausbrüche gewährleisten. Damit werde die Anforderung, dass wirksame und gemessen an den Risiken verhältnismäßige Maßnahmen zur Risikobeherrschung und Managementmaßnahmen zur Verfügung stehen müssen, nicht umgesetzt. Es sei daher keine konforme Umsetzung der Trinkwasserrichtlinie vorhanden.

Es wurde daher nun anstelle einer Kann-Bestimmung festgelegt, dass im Hinblick auf Legionella Maßnahmen anzuordnen sind, die die Verhinderung und Bewältigung möglicher Krankheitsausbrüche gewährleisten. Zur Klarstellung wurde noch angeführt, dass die Maßnahmen von der Baubehörde nur dann anzuordnen sind, wenn die bakterielle Belastung des Trinkwassers von den Hausinstallationen oder den dafür verwendeten Produkten, Materialien und Baustoffen oder der Art ihrer Verbauung ausgehen. Maßnahmen zur generellen Risikobeherrschung von Krankheitsausbrüchen und Managementmaßnahmen sind nicht Teil des Baurechtes und fallen unter den Bereich von ärztlichen Vorsorgemaßnahmen und der ärztlichen Behandlung von Krankheiten.

Zu § 58 Abs. 4 und 5:

Die Bestimmungen zu selbstregulierenden Einrichtungen können an dieser Stelle entfallen. Die Regelung erfolgt nun in geänderter Form in § 44a Abs. 1 bei den gebäudetechnischen Systemen und erfolgt darin die Umsetzung von Art. 13 Abs. 3 EPBD.

Zu § 64 Abs. 3 bis 8:

Durch die Änderungen in § 64 Abs. 3 bis 8 wird Art. 14 EPBD umgesetzt, soweit dieser die Errichtung von Ladepunkten, Vorverkabelungen und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge betrifft.

Es werden dadurch die bisherigen Regelungen ersetzt, welche gemäß § 64 Abs. 3 (alt) bestimmte Neubauten, Vergrößerungen, größere Renovierungen und Änderungen des Verwendungszwecks betrafen. Nun sind nur mehr Neubauten und größere Renovierungen bei Nichtwohngebäuden (§ 64 Abs. 3 neu) und Wohngebäuden (§ 64 Abs. 6 neu) betroffen.

Die neuen Regelungen sind nicht mehr von der Anzahl der Pflichtstellplätze abhängig, sondern beziehen sich auf die Anzahl der tatsächlich bei den Gebäuden vorhandenen PKW-Stellplätze. Es wird von der Vorschreibung einer bestimmten Mindestleistung von Ladepunkten abgesehen, da dazu in § 14 EPBD keine Vorgaben gemacht wurden.

Die bisherige Nachrüstverpflichtung bei Nichtwohngebäuden mit mehr als 20 PKW-Stellplätzen gemäß § 64 Abs. 8 (alt) wird in § 64 Abs. 4 Z 1 (neu) weitgehend beibehalten, wobei die Nachrüstverpflichtung in diesem Punkt bereits bis 1. Jänner 2025 erfüllt werden musste und daher kein Datum mehr angeführt wird. Die zusätzlichen Nachrüstverpflichtungen gemäß § 64 Abs. 4 Z 2 und 3 ergeben sich aus Art. 14 Abs. 2 EPBD. Zum Begriff „Gebäude öffentlicher Einrichtungen“ in § 64 Abs. 4 Z 3 wird auf die neue Definition in § 4 Z 15 verwiesen. Durch den letzten Satz soll sichergestellt werden, dass bei Erfüllung der Nachrüstungsverpflichtungen nach der

bisherigen Rechtslage eine angemessene Übergangsfrist bis zur Erfüllung der neuen Nachrüstverpflichtung besteht.

Die in § 64 Abs. 5 angeführte Ausnahme ist zwar nicht direkt in Art. 14 EPBD angeführt, ist jedoch auf Grund der Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 9 (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401275) zulässig. Darin wird auf Seite 8 angeführt, dass bei einigen großen Nichtwohngebäuden (z.B. Handelseinrichtungen) eine Parkzeit von 1 bis 2 Stunden vorliegen kann und die Errichtung von Ladepunkten mit höherer Leistung den Bedürfnissen der Besucher besser entspricht als die Errichtung vieler Ladepunkte mit geringer Leistung. Die Mitgliedsstaaten können dazu bei den Festlegungen flexibel sein.

§ 64 Abs. 7 nützt die fakultative Möglichkeit für Ausnahmen gemäß Art. 14 Abs.5 EPBD. § 64 Abs. 8 setzt Art. 14 Abs. 6 EPBD um.

Zu § 64 Abs. 8a:

Mit dieser Bestimmung erfolgt die Umsetzung von Art. 20a Abs. 4 der RED II Richtlinie in der Fassung laut Art. 2 Z 11 der RED III Richtlinie. Die Regelung betrifft nicht öffentlich zugängliche Normalladepunkte, somit auch Wallboxen bei Privathaushalten, Wohnhausanlagen und bei Betrieben (zB für ihre Arbeitnehmer). Das Laden über eine Haushaltssteckdose oder eine Schnellladestation fällt nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmung (Siehe Definitionen laut § 4 Z 23a).

In der Regel weisen die im Handel befindlichen Wallboxen intelligente Ladefunktionen auf. Intelligente Messsysteme („smart meter“) sind bereits beim Großteil der Zählpunkte in Österreich vorhanden. Bidirektionales Laden ist jedoch in Österreich derzeit noch nicht für die breite Masse verfügbar. Überdies sind nur relativ wenige Elektrofahrzeuge vorhanden, die für bidirektionales Laden geeignet sind. Auch in den Leitlinien vom 2.9.2024, C(2024) 5041, Seite 28 wird erwähnt, dass sich das bidirektionale Laden noch im Entwicklungsstadium befindet und nur in einigen Europäischen Staaten (in der Pilotphase) erhältlich ist.

Im englischen Wortlaut der Richtlinie findet sich in Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Unterstützung einer Schnittstelle zu intelligenten Messsystemen und zu bidirektionalen Ladefunktionen die Formulierung „where appropriate“, welche in der deutschen Ausfertigung der Richtlinie mit „gegebenenfalls“ übersetzt wurde. Bei der Umsetzung wird dazu die Formulierung „wenn zweckdienlich und verfügbar“ gewählt, welche der englischen Formulierung besser entspricht. Damit ist klargestellt, dass eine neu eingebaute oder ersetzte Wallbox nur dann bidirektionales Laden unterstützen muss, wenn dies zweckdienlich ist und derartige Wallboxen überhaupt erhältlich sind. Die Zweckdienlichkeit wird z. B. nur vorliegen, wenn hinsichtlich des Netzanschlusses bidirektionales Laden möglich ist und ein Elektrofahrzeug betrieben wird, welches für bidirektionales Laden geeignet ist.

Zu § 65:

Durch § 65 wird Art. 14 EPBD umgesetzt, soweit dieser Fahrradstellplätze betrifft. Da in der EPBD bzw. nun im Gesetzestext die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze direkt geregelt wird, wird § 14 Abs. 1 NÖ BTV bis zum Inkrafttreten (29.5.2026) abzuändern sein. Z. B tritt an die derzeitige Festlegung in § 14 Abs. 1 NÖ BTV 2014 von einem Fahrradabstellplatz je Wohnung bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen, die Festlegung aus § 65 Abs. 4 (Art. 14 Abs. 4 lit. b EPBD) von zwei Fahrradabstellplatz je Wohnung bei Wohngebäuden mit mehr als 3 PKW-Stellplätzen.

Die Konkretisierungen in § 65 Abs. 1 und 4, welche die größeren Renovierungen betreffen, ergeben sich aus Art. 14 Abs. 1 zweiter Unterabsatz, Art. 14 Abs. 4 dritter Unterabsatz und letzter Satz EPBD. Aus den Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 9 ergibt sich dazu, dass mit „Parkplatz“ die PKW-Parkplätze gemeint sind, welche auch die Verpflichtung für die Fahrradabstellplätze auslösen.

Die Verordnungsermächtigung der Landesregierung für Nichtwohngebäude gemäß § 65 Abs. 3 ergibt sich aus Art. 14 Abs. 3 EPBD. Die Verordnungsermächtigung des

Gemeinderates für Wohngebäude gemäß § 65 Abs. 5 ergibt sich aus Art. 14 Abs. 4 vorletzter Absatz EPBD.

Die bisherigen Absätze 3 bis 5 bleiben unverändert und erhalten die Absatzbezeichnungen 6 bis 8.

Zu § 66a:

Mit den Änderungen erfolgt die Umsetzung von Art. 10 EPBD. Die Regelung betrifft nun nicht nur Photovoltaikanlagen, sondern kann das Solargebot auch durch thermische Solaranlagen (Warmwasser) oder PVT-Hybridkollektoren erfüllt werden.

Nach den in Art. 10 Abs. 3 EPBD angeführten Daten ist die Errichtung der geeigneten Solarenergieanlagen jeweils bis 31. Dezember von den Mitgliedstaaten sicherzustellen. Zur Übersichtlichkeit wurde formuliert, dass die jeweiligen Verpflichtungen ab 1. Jänner zu erfüllen sind. Dies stellt eine ausreichende Umsetzung dar, da damit die Sicherstellung bis Tagesende des 31. Dezember erfolgt.

In den Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 8, Punkt 3.3 ist angeführt, dass die Mitgliedstaaten wählen können, dass die Voraussetzungen für neue Gebäude erst eintreten, wenn das Bewilligungsansuchen nach dem datumsmäßig festgelegten Umsetzungstag erfolgt. Diese für die Bewilligungswerber günstigere Variante wurde daher in § 66a Abs. 2 Z 1, 4 und 5 gewählt und durch den Klammerausdruck „(Antragstellung)“ festgelegt.

Erfolgt z. B. bei einem neuen Wohngebäude mit einer bebauten Fläche von weniger als 300 m² die Antragstellung bis zum 31. Dezember 2029 und die Bewilligung nach dem 1. Jänner 2030 (Antragstellung) besteht noch keine Verpflichtung zur Errichtung einer Solarenergieanlage.

Zu den auf Grund der EPBD zu verschiedenen Daten eintretenden Solarverpflichtungen ist die gesamte Nutzfläche (§ 4 Z 25a) ausschlaggebend. Die Gesamtnutzfläche ist auch in Art. 2 Z 51 EPBD definiert. In den Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 8, Punkt 3.5 wurde dazu angemerkt, dass die Größe des Gebäudes in allen Stockwerken gemeint ist, statt der

Fläche eines Geschoßes. In § 66a Abs. 2 Z 1 und 4 gelten bis zum Eintritt der Verpflichtung aus der EPBD die Verpflichtungen aus dem bisherigen § 66a Abs. 1 für Neubauten von mehr als 300 m² weiter, wobei hier die bebaute Fläche (§ 4 Z 9) ausschlaggebend bleibt.

Im Vergleich zur bisherigen Regelung in § 66a Abs. 1 sind durch § 66a Abs. 2 Zubauten nicht mehr vom Solargebot betroffen, wobei bereits bisher die Auslegung bestand, dass nur Zubauten über 300 m² bebaute Fläche eine Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auslösten. Von § 66a Abs. 2 sind im Gegensatz zum bisherigen Abs. 1 nur mehr Gebäude und keine baulichen Anlagen mehr erfasst.

Die derzeitige Wahlmöglichkeit laut den beiden Spiegelstrichen in § 66a Abs. 1 (alt) entfällt, da die EPBD nur die Errichtung der Solarenergieanlage zulässt. Dies ist bereits mit Inkrafttreten der EPBD (29. Mai 2026) zweckmäßig, da ab diesem Zeitpunkt bereits in Umsetzung von Art. 10 Abs. 1 EPBD gemäß § 66a Abs. 1 (neu) neue Bauten für die spätere Installation einer Solarenergieanlage zu optimieren sind. Es ist daher z. B. nicht möglich, die Solarverpflichtung zu umgehen, indem ein Dach mit nicht geeigneter Flächenlast geplant und errichtet wird.

In den Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 8, Punkt 3.4 wird zu den öffentlichen Gebäuden (§ 66a Abs. 2 Z 1 und 2) angemerkt, dass es sich um Nichtwohngebäude öffentlicher Einrichtungen handelt, wobei mindestens 50 % im öffentlichen Eigentum sind. Sozialwohnungen fallen nicht unter den Begriff „öffentliche Gebäude“ und gelten für diese die Regelungen und Fristen für Wohngebäude (§ 66a Abs. 1 Z 4).

In § 66a Abs. 2 Z 3 erfolgte durch eine andere Wortwahl als in Art. 10 Abs. 3 lit. c EPBD eine Klarstellung in welchen Fällen zusätzlich zu den größeren Renovierungen die Verpflichtung zur Errichtung von Solarenergieanlagen besteht. Diese trifft zu, wenn bei bestehenden Nichtwohngebäuden mit einer gesamten Nutzfläche von mehr als 500 m² eine baubehördliche Bewilligung für andere Renovierungsarbeiten, Änderungen des Daches oder die Installation eines gebäudetechnischen Systems

erforderlich ist. Die Solarverpflichtung hängt daher davon ab, ob im Einzelfall eine Bewilligungspflicht gemäß § 14 oder 15 besteht, z. B. ob für eine Renovierung, die nicht den Umfang einer größeren Renovierung gemäß § 4 Z 19 erreicht, eine baubehördliche Bewilligung z. B. nach § 14 Z 3 notwendig ist. Eine nähere Begründung für diese Vorgangsweise ist in den Leitlinien der EU-Kommission vom 30.6.2025 C(2025) 4132, Annex 8, Punkt 3.6 enthalten.

Zu § 66a Abs. 2 Z 5 sind die Definitionen gemäß § 4 Z 30a und 26a (Art. 2 Z 35 und Z 65 EPBD) zu berücksichtigen. Danach gilt als ein „überdachter Parkplatz“ eine Konstruktion mit Dach mit mindestens drei Pkw-Stellplätzen, deren Raumklima nicht unter Einsatz von Energie konditioniert wird. Zum besseren Verständnis wurde in § 66a Abs. 2 Z 5 ebenfalls angeführt, dass überdachte Parkplätze mit mindestens drei Pkw-Stellplätzen betroffen sind. Tiefgaragenparkplätze zählen mangels eigener Dachkonstruktion nicht zu den „überdachten Parkplätzen“. Auch wenn mehr als 3 Stellplätze vorliegen, besteht keine Solarverpflichtung, wenn jeweils nur 2 Parkplätze ein gemeinsames Dach aufweisen. Ein „physisch an ein Gebäude angrenzender Parkplatz“ ist ein Parkplatz, der für die Bewohner und Besucher eines Gebäudes oder die Arbeitnehmer in einem Gebäude vorgesehen ist und der sich auf dem Grundstück des Gebäudes oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindet.

Welches Ausmaß bzw. welche Modulfläche eine geeignete Solarenergieanlage iSd § 66a Abs. 2 haben muss, kann bei Bedarf auf Grund der Verordnungsermächtigung gemäß § 43 Abs. 3 in einer Verordnung festgelegt werden. Dazu wird im Rahmen einer allfälligen Änderung der NÖ BTV 2014 geprüft werden, ob die Festlegungen aus der OIB Richtlinie 6, Stand September 2025, Punkt 4.10, übernommen werden.

<https://www.oib.or.at/richtlinien/oib-richtlinien-2025/oib-richtlinie-6/>

„Geeignete Solarenergieanlagen“ iSd § 66a Abs. 2 sind entsprechend der Formulierung in Art. 10 Abs. 3 Einleitungssatz EPBD auch nur notwendig, wenn dies technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional realisierbar ist. Besteht z.B. auf Grund einer extremen Tallage des Gebäudes keine ausreichende Sonneneinstrahlung am Dach, ist keine Solaranlage erforderlich.

Die Verpflichtungen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage in Zusammenhang mit dem außeninduzierter Kühlbedarf gemäß § 66a Abs. 3 (bisher § 66a Abs. 2) und der Errichtung von großen Klimaanlage gemäß § 66a Abs. 4 (bisher § 66a Abs. 3) bleiben im Wesentlichen wie bisher bestehen. Es handelt sich um Bestimmungen aus dem bestehenden Klima- und Energieprogramm und ist es weiterhin sinnvoll, bei hohem Kühlbedarf und bei Aufstellung von großen Klimaanlage den entstehenden Energieverbrauch durch die Erzeugung erneuerbarer Energie auszugleichen. Diese Bestimmungen können wie bisher nur durch die Errichtung einer entsprechenden Photovoltaikanlage und nicht durch eine thermische Solaranlage erfüllt werden.

Die Berechnungsmethode zu § 66a Abs. 3 wurde vereinfacht, sodass nur mehr Werte herangezogen werden, die im Energieausweis automatisch berechnet und ausgewiesen sind. Die Größenordnung der erforderlichen Modulfläche wird nicht geändert, inhaltlich kann sich jedoch durch die Verwendung anderer Parameter eine geringfügige Änderung ergeben. Der bisherige Parameter hat sich auf das Standortklima bezogen, die neuen Parameter beziehen sich auf das Referenzklima. Dadurch ergibt sich in tiefen Höhenlagen eine geringe Verringerung der erforderlichen Modulflächen und in höheren Lagen eine geringe Vergrößerung der Modulflächen. Die Erfahrungen aus der bisherigen Anwendungspraxis zeigen jedoch, dass sich dadurch keine Probleme ergeben werden. Energietechnisch gut geplante Gebäude fallen ohnehin nicht in diese Vorschrift, da sie keinen außeninduzierten Kühlbedarf haben.

Die Regelung, wonach bei bestehenden Bauwerken die Solarenergieanlagen nur in jenem Ausmaß herzustellen sind, als hiezu ausreichend tragfähige Dachflächen am Bauwerk zur Verfügung stehen, wurde in Abs. 6 verschoben und gilt somit auch für die in § 66a Abs. 2 bis 4 angeführten bestehenden Gebäude.

§ 66a Abs. 5 (§ 66a Abs. 4 alt) wurde zur besseren Übersichtlichkeit umformuliert. Ausnahmen vom Solargebot sind im Rahmen des Art. 10 Abs. 4 EPBD möglich. Laut Art. 2 Z 1 EPBD wird ein Gebäude definiert als eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Raumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird. Die NÖ BO

2014 versteht unter einem Gebäude weiterhin auch unkonditionierte Gebäude. Es wurden daher in § 66a Abs. 4 auch unkonditionierte Gebäude vom Anwendungsbereich des Solargebotes ausgenommen.

Die Festlegung aus § 66 Abs. 5 (alt) zu den solartechnisch geeigneten Dachflächen war zu streichen, da sich die Verpflichtungen aus Art. 10 EPBD nicht auf Dachanlagen beschränken. Solarenergieanlagen können z. B. auch auf Fassaden oder Balkongeländern errichtet werden. Somit besteht keine Notwendigkeit mehr, die Sonnenbestrahlung von Dachflächen näher zu definieren.

Entsprechend Art. 10 Abs. 4 EPBD wurde angeführt, dass bestehende Gründächer sowie die bestehende Isolierung von Dachböden oder Dächern bei der Beurteilung zu berücksichtigen sind, ob eine Solarenergieanlage technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional realisierbar ist. Die „strukturelle Integrität“ ist gemäß Art. 10 Abs. 4 EPBD gegebenenfalls auch zu berücksichtigen und sinngemäß bereits durch die Anführung „ausreichend tragfähige Anbringungsflächen“ erfasst.

Zu § 69 Abs. 1 Z 16:

Der Umsetzungshinweis zur Richtlinie (EU) 2024/1275 (EPBD) war zu ergänzen.

Zu § 70 Abs. 22, 23, 25 und 28:

Die Regelungen zur Umsetzung der RED III Richtlinie sollen wegen eines anhängigen Vertragsverletzungsverfahrens möglichst rasch gelten und am Tag der Kundmachung folgenden Tag in Kraft treten. Dabei wird auch die nicht mehr benötigte Definition für das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen (§ 4 Z 22) bereits durch die in der alphabetischen Reihenfolge passende Definitionen aus der RED III Richtlinie (intelligentes Messsystem) ersetzt. Die ergänzende Umsetzung der Trinkwasserrichtlinie soll ebenfalls wegen eines anhängigen Vertragsverletzungsverfahrens möglichst rasch erfolgen. Dies ist ebenso für die Streichung der Definition des angemessenen Sicherheitsabstandes von Seveso-Betrieben zweckmäßig. Diese Bestimmungen sind daher in § 70 Abs. 22 enthalten.

Die Anpassungen an die Gigabit-Infrastrukturverordnung werden in § 70 Abs. 23 angeführt und sollen zum Zeitpunkt der direkten Anwendbarkeit der baurechtlich relevanten Bestimmungen dieser EU-Verordnung in Kraft treten. Dies ist der 12. Februar 2026 (Inkrafttreten der Art. 10 Abs. 1 bis 3 gemäß Art. 19 Abs. 3 lit. c Gigabit-Infrastrukturverordnung)

Die EPBD ist bis 29. Mai 2026 umzusetzen und sollen die diesbezüglichen Bestimmungen daher mit diesem Datum in Kraft treten. Dies erfolgt mit der Übergangsbestimmung in § 70 Abs. 25.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

A n t r a g :

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„1. Der beiliegende Gesetzesentwurf betreffend Landesgesetz, mit dem die NÖ Bauordnung 2014 geändert wird, wird genehmigt.

2. Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, das zur Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses Erforderliche zu veranlassen.“