Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
4021 Linz • Landhausplatz 1

Beilage zu Verf-2013-8208/250-May

www.land-oberoesterreich.gv.at

Stand: 18. August 2026

Begutachtungsentwurf

betreffend das
Landesgesetz, mit dem das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und
die Oö. Bauordnung 1994 geändert werden
(Oö. EU-Gebäuderichtlinie-Baurechts-Umsetzungsgesetz)

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Inhalt des Gesetzentwurfs

Die vorliegende Novelle dient - gemeinsam mit der Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2026 - der Umsetzung der baurechtlich relevanten Bestimmungen der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 2024/1275 vom 8.5.2024 (im Folgenden: EU-Gebäuderichtlinie). Diese war grundsätzlich bis 29. Mai 2026 in nationales Recht umzusetzen und es wurde seitens der Europäischen Kommission in diesem Zusammenhang auch bereits ein Vertragsverletzungsverfahren (Nr. 2026/0275) eingeleitet.

Ziel der EU-Gebäuderichtlinie ist die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des unionsweiten Gebäudebestands, wobei die äußerst ambitionierten Endpunkte dieser Entwicklung in hohem Maß energieeffiziente und dekarbonisierte Gebäude bis 2050 sein sollen.

Digitalisierungspotenziale wurden geprüft und der höchstmögliche Digitalisierungsgrad angestrebt.

Als wesentliche Punkte der gegenständlichen Novelle sind anzuführen:

- Ergänzung der auf Grund der EU-Gebäuderichtlinie erforderlichen Begriffsbestimmungen;
- Erweiterung der Bestimmungen zum Energieausweis, soweit erforderlich, auf den Renovierungspass und den Intelligenzfähigkeitsindikator;
- Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz bei bestehenden Nicht-Wohngebäuden;
- Neufassung der Stellplatzverpflichtung für Fahrräder;
- Erweiterung der Verordnungsermächtigung im Zusammenhang mit der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie;
- Ausweitung der Bestätigung über die dem Energieausweis entsprechende Ausführung des Bauvorhabens auch auf Wohngebäude mit höchstens drei Wohnungen.

II. Kompetenzgrundlagen

Die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Erlassung der vorliegenden Novelle zur Änderung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 und der Oö. Bauordnung 1994 ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG.

III. Finanzielle Auswirkungen auf die Gebietskörperschaften

Für den Bund, das Land und die Gemeinden sind gegenüber der geltenden Rechtslage finanzielle Auswirkungen bzw. Mehrkosten zu erwarten, insbesondere im Zusammenhang mit den erhöhten Anforderungen an Nullemissionsgebäude, Sanierungspflichten für Nicht-Wohngebäude, Nachrüstpflichten für E-Mobilität und Fahrradstellplätze und der nachträglichen verpflichtenden Installation von Solarenergieanlagen auf öffentlichen Gebäuden, die sich in Summe allerdings derzeit nicht abschätzen lassen. Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass es sich um die verpflichtende Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie handelt und die vorliegende Novelle keine über diese Richtlinie hinausgehenden Maßnahmen bzw. Standards umfasst.

IV. Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger und auf Unternehmen einschließlich der Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Oberösterreich

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die durch die in dieser Novelle vorgesehenen zusätzlichen Maßnahmen entstehenden Mehrkosten gleichzeitig dazu führen, dass die mit der Ausführung der Maßnahmen betrauten Unternehmen Mehreinnahmen erzielen können. Dies kann die Bau- und Energiewirtschaft beleben und in diesen Bereichen auch positive Effekte auf den Arbeitsmarkt haben.

Dies hat jedoch auch finanzielle Belastungen für jene Unternehmen sowie Bürgerinnen und Bürger zur Folge, die zu entsprechenden Maßnahmen an ihren Gebäuden verpflichtet werden. Es ist aber

davon auszugehen, dass die vorgesehenen Maßnahmen zu Energieeinsparungen führen, die zumindest teilweise bei einer gesamthaften wirtschaftlichen Betrachtung mittel- bis langfristig voraussichtlich eine Amortisierung ermöglichen können. Festzuhalten ist, dass diese Regelungen auf Grund des Unionsrechts verpflichtend zu setzen und daher alternativlos sind.

Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden Nicht-Wohngebäuden werden besonders von höheren Ausgaben betroffen sein, da die EU-Gebäuderichtlinie verlangt, dass alle Nicht-Wohngebäude, die unter die 16 % bzw. 26 % der Nicht-Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz fallen, eine bestimmte Steigerung der Gesamtenergieeffizienz ihres Gebäudes herbeiführen müssen. Es ist daher nicht die durchschnittliche Verbesserung des Nicht-Wohngebäudebestands (wie bei den Wohngebäuden) erforderlich, sondern die Vorgabe zielt auf das einzelne Gebäude ab (vgl. Art. I Z 15). Wie viele Nicht-Wohngebäude tatsächlich betroffen sind, ist nicht abschließend beurteilbar, da von der Steigerung der Gesamtenergieeffizienz nur konditionierte Gebäude betroffen sein können, aber kein umfassendes Datenmaterial dazu vorliegt, wie viele von den Nicht-Wohngebäuden konditioniert sind.

V. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Dieser Gesetzesnovelle stehen - soweit ersichtlich - keine zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften entgegen. Vielmehr werden mit der vorliegenden Novelle die baurechtlich relevanten Bestimmungen der EU-Gebäuderichtlinie umgesetzt. Weiters erfolgt eine Anpassung als begleitende Maßnahme 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), ABl. Nr. L 2024/1309 vom 8.5.2024.

VI. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer

Die vorgesehenen Regelungen haben weder direkt noch indirekt unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer. Die Texte des vorliegenden Gesetzentwurfs wurden geschlechtergerecht formuliert.

VII. Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere im Hinblick auf die Klimaverträglichkeit und die Energieeffizienz

Die in der Gesetzesnovelle enthaltenen Regelungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der unionsrechtlich vorgegebenen Ziele der schrittweisen Modernisierung sowie vollständigen Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis 2050. Aufbauend auf den Vorgaben der neuen EU-Gebäuderichtlinie wird der Übergang vom Niedrigstenergiegebäude zum

Nullemissionsgebäude systematisch vorangetrieben. Dadurch soll eine nachhaltige Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor erreicht werden.

Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf der Renovierung jener Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz. Durch gezielte Sanierungsmaßnahmen wird die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude signifikant erhöht und der Einsatz erneuerbarer Energieträger verstärkt. Diese Maßnahmen führen damit nicht nur zu einer strukturellen Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, sondern leisten auch einen maßgeblichen Beitrag zur Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Darüber hinaus sieht die Gesetzesnovelle vor, dass Neubauten künftig entsprechend dem unionsrechtlich vorgegebenen Zeitplan als Nullemissionsgebäude errichtet werden müssen. Ergänzend dazu werden neue Standards für Energieausweise eingeführt, die eine transparente Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden ermöglichen und Anreize für weitergehende Effizienzsteigerungen setzen. Die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich wird dadurch zusätzlich gefördert.

Weitere umweltpolitisch relevante Effekte ergeben sich aus der Modernisierung der technischen Gebäudeausrüstung sowie aus Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilität. Die vorgesehenen Regelungen enthalten Vorgaben zur Errichtung von Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, von Ladepunkten sowie von Fahrradabstellplätzen. Vorverkabelungen für entsprechende Infrastrukturen werden sowohl bei Neubauten als auch bei größeren Renovierungen zum Standard. Dadurch werden emissionsarme Mobilitätsformen unterstützt und zusätzliche Beiträge zur Reduktion von Treibhausgasemissionen erzielt. Gleichzeitig tragen diese Maßnahmen zur Minimierung der sogenannten grauen Energie über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden bei.

VIII. Besonderheiten des Gesetzgebungsverfahrens

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält keine Verfassungsbestimmungen. Eine Mitwirkung von Bundesorganen im Sinn des Art. 97 Abs. 2 B-VG ist nicht vorgesehen. Der Gesetzentwurf hat keine Landes- oder Gemeindeabgabe im Sinn des § 9 Abs. 1 F-VG 1948 zum Gegenstand. Es besteht auch aus sonstigen Gründen keine Verpflichtung, diesen Gesetzesbeschluss vor seiner Kundmachung dem Bundeskanzleramt bekannt zu geben.

Der vorliegende Gesetzentwurf ist gemäß § 3 des Oö. Notifikationsgesetzes 2017 dem Bund zur Weiterleitung an die zuständigen europäischen Organe zu übermitteln, um der „Informationsrichtlinie“ (EU) 2015/1535 Genüge zu tun.

B. Besonderer Teil

Zu Art. I (Änderung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013):

Zu Art. I Z 1 (Inhaltsverzeichnis):

Das Inhaltsverzeichnis ist entsprechend den Änderungen der Novelle anzupassen.

Zu Art. I Z 2 bis 9 (§ 2 Z 17a bis 17f, 19a, 19b, 21a, 21b, 25a, 28a, 28b, 29a, 30a):

Die Neueinführung der folgenden Begriffsbestimmungen dient der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie:

- Z 17a (Ladepunkt): Art. 2 Z 33;
- Z 17b (Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen): Art. 2 Z 24;
- Z 17c (Lebenszyklus-Treibhauspotenzial): Art. 2 Z 25;
- Z 17e (Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz): Art. 2 Z 4;
- Z 17f (Nationaler Gebäuderenovierungsplan): Art. 3, Art. 9 Abs. 2 und Art. 10 Abs. 3;
- Z 19b (Öffentliche Einrichtungen): Art. 2 Z 5 iVm. Art. 2 Z 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, ABl. Nr. L 231 vom 20.9.2023, S 1;
- Z 21a (Raumklimaqualität): Art. 2 Z 66;
- Z 21b (Renovierungspass): Art. 2 Z 19, Art. 12 Abs. 1, 2 und 4;
- Z 25a (Stellplatz für Fahrräder): Art. 2 Z 64;
- Z 28a (umfassende Renovierung): Art. 2 Z 20;
- Z 28b (umfassende Renovierung in mehreren Stufen): Art. 2 Z 21;
- Z 29a (Vorverkabelung): Art. 2 Z 34;
- Z 30a (Wohngebäude): Art. 2 Z 18.

Art. 2 EU-Gebäuderichtlinie enthält 66 Begriffsbestimmungen, die im nationalen Recht umzusetzen sind. Viele der Begriffsbestimmungen sind bereits in der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe September 2025) bzw. dem Dokument „OIB-Richtlinien - Begriffsbestimmungen“ (Ausgabe September 2025) enthalten, die in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 verbindlich erklärt und damit umgesetzt werden. Sofern es aus systematischen Gründen sinnvoll erscheint, werden dennoch manche dieser Begriffe auch direkt im Oö. Bautechnikgesetz 2013 verankert. Zudem werden auch in den OIB-Richtlinien und OIB-Dokumenten nicht erwähnte Begriffe der EU-Gebäuderichtlinie im Oö. Bautechnikgesetz 2013 bzw. in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 normiert, wenn eine baurechtliche Relevanz besteht.

Zu Z 17a

Die Begriffsbestimmung „Ladepunkt“ war bisher in § 20 Abs. 6 Oö. Bautechnikverordnung 2013 geregelt und diente der Umsetzung des Art. 2 Abs. 2 Z 14d der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, 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 des Rates, ABl. Nr. L 2023/2413 vom 31.10.2023 (RED III). Der Begriff findet sich künftig in § 2 Z 17a.

Zu Z 17d

Die bisherige Begriffsbestimmung der Z 17a wird nunmehr in **Z 17d** (Mansarddach) geführt. Diese Verschiebung ist redaktionell bedingt, um durch die neuen Definitionen eine durchgehende alphabetische Reihenfolge zu gewährleisten.

Zu Z 17f

Ausdrücklich hinzuweisen ist darauf, dass der Nationale Gebäuderenovierungsplan (**Z 17f**) auch den nationalen Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands im Sinn des Art. 9 Abs. 2 EU-Gebäuderichtlinie enthält. Die Inhalte des Nationalen Gebäuderenovierungsplans korrelieren mit den Regelungen der Oö. Bautechnikverordnung 2013 und den OIB-Dokumenten zur OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe September 2025).

Zu Z 19a

Der Begriff „Nicht-Wohngebäude“ in **Z 19a** ist zwar in der EU-Gebäuderichtlinie nicht definiert, jedoch ist die Aufnahme der Begriffsbestimmung geboten, um unter anderem klarzustellen, dass nur konditionierte Gebäude betroffen sind. Dies deshalb, weil nach Art. 2 Z 1 EU-Gebäuderichtlinie als Gebäude nur solche gemeint sind, die konditioniert sind und damit in der EU-Gebäuderichtlinie nur konditionierte Gebäude vom Regelungsumfang umfasst sind. Die Begriffsbestimmung in Z 19a folgt der Definition der OIB-Begriffsbestimmungen (Ausgabe September 2025).

Zu Z 21a

Für die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie ist der Begriff „Raumklimaqualität“ (**Z 21a**) erforderlich. Dieser kommt allerdings nur in der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe September 2025) vor, wobei dort die inhaltlich gleichbedeutende Bezeichnung „Raumluftqualität“ verwendet wird.

Zu Z 21b

Der Renovierungspass (**Z 21b**) wird auf Grund der Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie aufgenommen und kann freiwillig genutzt werden. Er soll eine schrittweise und langfristig geplante Renovierung von Gebäuden unterstützen, mit dem Ziel, nach Umsetzung aller Maßnahmen die Anforderungen an ein Nullemissionsgebäude zu erreichen. Dadurch sollen hohe Anfangskosten vermieden und eine bessere Planbarkeit der Maßnahmen für Eigentümerinnen und Eigentümer ermöglicht werden.

Zu Art. I Z 10 und 11 (§ 35 Abs. 3 und 4):

§ 35 Abs. 3 dient der Umsetzung des Art. 10 Abs. 1 EU-Gebäuderichtlinie.

Die Änderungen in **Abs. 3** sind auf Grund des umzusetzenden Solargebots in Art. 10 EU-Gebäuderichtlinie erforderlich. Die Anpassung in **Abs. 4** stellt lediglich klar, dass seine Geltung unberührt von Abs. 3 bleibt; im Übrigen erfährt er keine inhaltliche Änderung.

Da künftig zu errichtende Solarenergieanlagen sowohl auf Dächern als auch an Fassaden oder Balkonen angebracht werden können, sind diese Flächen so zu planen und zu gestalten, dass eine spätere Installation ohne aufwendige bauliche Veränderungen möglich ist. Dabei ist insbesondere auf möglichst zusammenhängende, nutzbare Flächen, gebündelte Durchdringungen sowie gegebenenfalls erforderliche Leerverrohrungen Bedacht zu nehmen. Auch eine für das jeweilige Grundstück geeignete Gebäudeausrichtung ist zu berücksichtigen, wobei dies nicht bedeutet, dass Gebäude ausschließlich nach Süden auszurichten sind.

Zu Art. I Z 12 (§§ 36, 36a und 36b):

Zu § 36

Abs. 1 dient der Umsetzung des Art. 20 Abs. 1 EU-Gebäuderichtlinie, **Abs. 2** des Art. 19 Abs. 13 EU-Gebäuderichtlinie und **Abs. 3** des Art. 12 Abs. 4 EU-Gebäuderichtlinie.

Die Änderungen des **Abs. 1** ergeben sich aus Art. 20 Abs. 1 EU-Gebäuderichtlinie, der im Gegensatz zur bisherigen Regelung zusätzlich für „bestehende Gebäude, die sich im Eigentum von öffentlichen Einrichtungen befinden oder von diesen genutzt werden“ die Ausstellung eines Energieausweises vorsieht. Zudem ist ein Energieausweis zukünftig grundsätzlich in digitaler Form und nur auf Anfrage auch in Papierform auszustellen. Soweit Art. 20 Abs. 1 EU-Gebäuderichtlinie die Ausstellung eines Energieausweises im Zusammenhang mit Verkauf und Vermietung vorschreibt, fällt dies in den Bereich des Zivilrechts und entzieht sich somit der Gesetzgebungskompetenz der Länder.

Abs. 2 bleibt unverändert, da Art. 19 Abs. 13 EU-Gebäuderichtlinie vorschreibt, dass die Gültigkeitsdauer des Energieausweises zehn Jahre nicht überschreiten darf und diese Vorgabe mit der bereits bisher geltenden Gültigkeit von zehn Jahren ab dem Datum der Ausstellung erfüllt ist.

Die Berechtigung zur Ausstellung eines Renovierungspasses richtet sich nach Art. 12 Abs. 4 EU-Gebäuderichtlinie. Die Umsetzung in **Abs. 3** erfolgt dabei analog zur Systematik des Energieausweises.

Zu § 36a

Abs. 1 dient der Umsetzung des Art. 19 Abs. 4 iVm. Anhang V und Art. 27 Abs. 1 iVm. Anhang VI EU-Gebäuderichtlinie, **Abs. 2** des Art. 27 Abs. 2 EU-Gebäuderichtlinie, **Abs. 3** des Art. 27 Abs. 3 EU-Gebäuderichtlinie und **Abs. 4** des Anhang VI Z 2 letzter Absatz EU-Gebäuderichtlinie.

Der bisherige Verweis in **Abs. 1** auf den Anhang II der Richtlinie 2010/31/EU kann entfallen, da die entsprechenden Vorgaben zukünftig in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 geregelt werden (vgl. die Verordnungsermächtigung in § 86 Abs. 1 Z 3a).

Da auch für den Renovierungspass und den Intelligenzfähigkeitsindikator ein unabhängiges Kontrollsystem eingerichtet werden muss, sind die bisher auf Energieausweise eingeschränkten **Abs. 1 und 3** auf diese auszuweiten. In **Abs. 3** wird zudem durch Verweis auf das Betretungsrecht im Rahmen der allgemeinen Baupolizei (§ 47 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994) auch eine entsprechende Rechtsgrundlage für die erforderliche Überprüfung vor Ort geschaffen. **Abs. 2** und **4** bleiben unverändert.

Zu § 36b

§ 36b dient der Umsetzung der Art. 7 Abs. 2, Art. 12 Abs. 7, Art. 16 Abs. 1, Art. 20 Abs. 8 und Art. 22 Abs. 1 bis 3 EU-Gebäuderichtlinie.

Die Änderungen in **Abs. 1 bis 3, 5 und 6** beschränken sich im Wesentlichen auf die Aufnahme des Renovierungspasses und des Intelligenzfähigkeitsindikators in die Oö. Energieausweisdatenbank. Zusätzlich wird in **Abs. 2 Z 4 (neu)** eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung der das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial betreffenden Daten, die im Energieausweis nach Art. 7 Abs. 2 EU-Gebäuderichtlinie offenzulegen sind, geschaffen (vgl. auch § 7 Oö. Bautechnikverordnung 2013).

In **Abs. 8 bis 10** werden die auf Grund der EU-Gebäuderichtlinie erforderlichen Zugangsberechtigungen zum Energieausweis ergänzt.

Der in **Abs. 8** vorgesehene Zugang für Finanzinstitute ist im Licht der allgemeinen zivil- und datenschutzrechtlichen Grundsätze zu verstehen, um den Schutz personenbezogener Daten der Eigentümerinnen und Eigentümer zu wahren. Ein automatisierter, pauschaler oder anlassloser Zugriff auf die Oö. Energieausweisdatenbank ist nicht vorgesehen. Vielmehr ist der Zugang auf jene Gebäude beschränkt, die sich bereits im Anlage- oder Darlehensportfolio des jeweiligen Finanzinstituts befinden. Eine Einsichtnahme erfolgt dabei typischerweise im Rahmen konkreter Kredit-, Finanzierungs- oder Förderabwicklungen, in denen der Energieausweis ohnehin von der Eigentümerin oder dem Eigentümer vorzulegen ist. Mit dem Zugangscode auf dem registrierten Energieausweis ist der Zugriff auf die Daten des Energieausweises möglich. Der Zugang dient dabei ausschließlich der Beurteilung des konkreten Finanzierungs- oder Darlehensverhältnisses und primär der Verifizierung bereits vorliegender Informationen.

Eine darüber hinausgehende Nutzung der Energieausweisdaten, insbesondere zu allgemeinen Vertriebs- oder Marketingzwecken ohne gesonderte Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers, ist von der Zweckbindung des Zugangs nicht gedeckt. Zudem ist die Zugriffsberechtigung zeitlich auf die Dauer des bestehenden Vertragsverhältnisses beschränkt.

Zu Art. I Z 13 und 14 (§ 38 Abs. 1 und Abs. 2 Z 1):

Die Anpassung in **Abs. 1** ist aus sachlichen Gründen geboten, da Bauvorhaben nach § 24a Oö. Bauordnung 1994 (Baufreistellung) ihrer Art nach den in § 38 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013 erwähnten Bauvorhaben entsprechen, jedoch unter bestimmten Voraussetzungen lediglich einer Bauanzeige unterliegen. Damit wird sichergestellt, dass die verfahrensökonomische Erleichterung einer bloßen Bauanzeige nicht zu einer inhaltlichen Privilegierung führt, sondern für diese Vorhaben dieselben bautechnischen Anforderungen gelten wie im regulären Bewilligungsverfahren. Eine entsprechende Anpassung erfolgt auch in der korrespondierenden Bestimmung des § 6 Abs. 3 Oö. Bautechnikverordnung 2013 in der Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2026.

Die Änderung der Ausnahmebestimmung in **Abs. 2** auf Wohngebäude mit nicht mehr als drei statt zwei Wohnungen erfolgt, um einen Gleichklang mit anderen Bestimmungen des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 herzustellen, die in der Regel auf (nicht) mehr als drei Wohnungen abstellen (vgl. § 31 Abs. 2, § 35 Abs. 4, § 43 Abs. 9 und § 46 Abs. 1).

Zu Art. I Z 15 (§ 38a):

§ 38a dient der Umsetzung des Art. 9 Abs. 1, 6 und 7 EU-Gebäuderichtlinie.

Art. 9 Abs. 1 der EU-Gebäuderichtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz von Nicht-Wohngebäuden festzulegen, um zu gewährleisten, dass dadurch alle Nicht-Wohngebäude ab 2030 bzw. ab 2033 einen bestimmten Wert der Gesamtenergieeffizienz erfüllen.

Diese Mindestvorgaben beruhen auf einem sogenannten „Schwellenwertsystem“: Die Schwellenwerte (vgl. auch § 6 Abs. 2 Z 3 Oö. Bautechnikverordnung 2013) wurden in der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe September 2025) entsprechend den Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie auf Grundlage verfügbarer statistischer Daten festgelegt, sodass ein bestimmter Anteil der energetisch schlechtesten Nicht-Wohngebäude über diesen Werten liegt. Konkret betrifft dies zunächst die schlechtesten 16 % und in einem weiteren Schritt die schlechtesten 26 % des bundesweiten Nicht-Wohngebäudebestands.

Diese Gebäude unterliegen der in § 38a geregelten Verpflichtung zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz. Ziel ist es, dass diese Gebäude die festgelegten Schwellenwerte künftig unterschreiten, und zwar ab 2030 (die schlechtesten 16 %) bzw. ab 2033 (die schlechtesten 26 %).

Ziel dieser Regelung ist es, vorrangig die Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz zu verbessern („worst-first“-Ansatz), da diese das größte Potenzial zur Reduktion des Energieverbrauchs und zur Dekarbonisierung aufweisen.

Zu Abs. 1
Die Verpflichtung zur Einhaltung der Mindestvorgaben wird - entsprechend der landesrechtlichen Baurechtskompetenz - an bestimmte baurechtliche bewilligungs- und anzeigepflichtige Auslösepunkte (insbesondere Zu- und Umbauten, Verwendungszweckänderungen sowie größere Renovierungen) geknüpft. Damit wird sichergestellt, dass die unionsrechtlichen Vorgaben im Zuge von bestimmten ohnehin stattfindenden baurechtlich relevanten Maßnahmen umgesetzt werden.

Die Regelung orientiert sich dabei systematisch an der bestehenden Bestimmung zur nachträglichen Wärmedämmung in § 38, die ebenfalls an vergleichbare Anlassfälle anknüpft. Dieses System der anlassbezogenen Verpflichtung wird auf die Gesamtenergieeffizienz von Nicht-Wohngebäuden übertragen. Neubauten sind von der Bestimmung nicht erfasst, da sie bereits nach den geltenden bautechnischen Vorschriften strengeren Anforderungen unterliegen.

Die Vorgabe ist dahingehend zu verstehen, dass bei Vorliegen eines in Abs. 1 genannten Auslösepunktes ab Inkrafttreten der Bestimmung die Einhaltung der Schwellenwerte grundsätzlich bis zu den unionsrechtlich vorgegebenen Zeitpunkten (2030 bzw. 2033) zu erfolgen hat. Wird die nach den allgemeinen baurechtlichen Vorschriften maßgebliche Frist für den Baubeginn und die Fertigstellung eingehalten, ist dies jedoch ausreichend.

Hinsichtlich des Schwellenwerts für das Jahr 2033 ist zu beachten, dass dieser erst auf Verfahren anzuwenden ist, die ab dem Jahr 2030 eingeleitet werden. Wird ein Verfahren vor 2030 eingeleitet und zählt das Gebäude zwar zu den energetisch schlechtesten 26 % des Gebäudebestands, jedoch nicht zu den schlechtesten 16 %, so ist der strengere Schwellenwert noch nicht einzuhalten.

Die Erfüllung der Anforderungen ist grundsätzlich anhand des Energieausweises zu überprüfen (vgl. auch § 42 Abs. 2 und § 43 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994). Sofern ein solcher nicht vorliegt oder nicht erforderlich ist, kann die Beurteilung auch mit anderen verfügbaren Mitteln erfolgen, etwa unter Heranziehung des Baujahres, sofern daraus auf die erforderliche energetische Qualität des Gebäudes geschlossen werden kann.

Zu Abs. 2
Die Bestimmung enthält die unionsrechtlich vorgesehenen Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz.

Zu Z 1 ist im Übrigen festzuhalten, dass diese der Ausnahmeregelung 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, ABl. Nr. L 231 vom 20.9.2023, S 1 (EED III) entspricht, die im Oö. Energieeffizienzgesetz (§ 6 Abs. 3) umgesetzt wurde.

Zu Abs. 3
Diese entsprechend der EU-Gebäuderichtlinie formulierte Vorgabe stellt klar, dass bei wirtschaftlich nicht sinnvoller Gesamtrenovierung zumindest jene einzelnen Maßnahmen zu setzen sind, die ein

günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen, sodass jedenfalls wirtschaftlich vertretbare Verbesserungen der Gesamtenergieeffizienz erfolgen.

Zu Art. I Z 16 (§ 44 Abs. 1):

§ 44 Abs. 1 dient der Umsetzung des Art. 14 EU-Gebäuderichtlinie.

Der bisher geltende Abs. 1 muss auf Grund der europarechtlichen Vorgaben überarbeitet werden. Hinsichtlich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist auf die Pflichtstellplätze abzustellen, da diese den baurechtlichen Anknüpfungspunkt darstellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß EU-Gebäuderichtlinie der Verpflichtung des § 44 Abs. 1 Z 3 bis zum 1. Jänner 2027 nachzukommen ist.

Zu Art. I Z 17 bis 22 (§ 86 Abs. 1 Z 2 bis 2b, 3 bis 3b, 5 und 11):

Zu Z 2
Die neu gefasste **Z 2** steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Art. 13 Abs. 12 EU-Gebäuderichtlinie.

Die bisherige Verordnungsermächtigung in Z 2 ist nicht mehr erforderlich, da die für die Verordnung vorgesehenen Regelungen seit der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2025 (LGBl. Nr. 21/2025) bereits in § 36b getroffen werden. Mit der Neufassung der Z 2 wird die Ermächtigung dafür geschaffen, die sich aus Art. 13 Abs. 12 EU-Gebäuderichtlinie ergebenden Anforderungen zu Beleuchtungssteuerungen in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 zu regeln.

Zu Z 2a
Die neu eingefügte **Z 2a** steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Art. 10 EU-Gebäuderichtlinie.

Die Verordnungsermächtigung in **Z 2a** ist erforderlich, da in Art. 10 EU-Gebäuderichtlinie ein Solargebot vorgesehen ist, das in § 6 Oö. Bautechnikverordnung 2013 iVm. der OIB-Richtline 6 (Ausgabe September 2025) umgesetzt wird.

Zu Z 2b
Die neu eingefügte **Z 2b** steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Art. 7 Abs. 2 EU-Gebäuderichtlinie.

Z 2b legitimiert die Vorgaben des Art. 7 Abs. 2 EU-Gebäuderichtlinie zum Lebenszyklus-Treibhauspotenzial, die in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 umgesetzt werden sollen.

Zu Z 3 und 3a

Die Anpassung der **Z 3** steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Art. 20 EU-Gebäuderichtlinie, die Einfügung der **Z 3a** mit der Umsetzung des Art. 27 iVm. Anhang VI EU-Gebäuderichtlinie.

Die Änderung der **Z 3** stellt klar, dass sich der Verweis auf den Energieausweis beschränkt und nicht auch auf den nunmehr in § 36 (siehe Art. I Z 12) enthaltenen Renovierungspass erstreckt.

Die Aufnahme der **Z 3a** soll die Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben zum unabhängigen Kontrollsystem für Energieausweise in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 legitimieren.

Zu Z 3b

Die Einfügung der **Z 3b** steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Art. 9 Abs. 1 EU-Gebäuderichtlinie.

Z 3b legitimiert die Möglichkeit, eine Anpassung des Schwellenwerts für die Gesamtenergieeffizienz bei schwerer Beschädigung von Nicht-Wohngebäuden oder Teilen davon durch eine Naturkatastrophe im Sinn des Art. 9 Abs. 1 EU-Gebäuderichtlinie in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 vorzunehmen.

Zu Z 5

Z 5 steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Art. 14 EU-Gebäuderichtlinie.

Die bestehende Verordnungsermächtigung hinsichtlich Stellplätze für Fahrräder ist entsprechend den Vorgaben des Art. 14 EU-Gebäuderichtlinie anzupassen.

Zu Z 11

Die Änderung der **Z 11** erweist sich als erforderlich auf Grund Art. 10 der Gigabit-Infrastrukturverordnung. Die notwendigen begleitenden Maßnahmen wurden bereits mit der 2. Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2025 (LGBl. Nr. 81/2025) im Landesrecht umgesetzt.

Zu Art. I Z 23 (§ 88 Abs. 3a):

§ 88 Abs. 3a enthält die aktuellen Zitate der verwiesenen europarechtlichen Vorschriften. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass Abs. 3a mit der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2026 in das Oö. Bautechnikgesetz 2013 aufgenommen wird.

Zu Art. II (Änderung der Oö. Bauordnung 1994):

Zu Art. II Z 1 (§ 28 Abs. 2 Z 6 und § 43 Abs. 2 Z 1):

Durch die Aufnahme des Renovierungspasses in § 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (siehe Art. I Z 12) ist eine Klarstellung erforderlich. Um den Verweis wie bisher auf den Energieausweis zu beschränken, erfolgt in § 28 Abs. 2 Z 6 und § 43 Abs. 2 Z 1 eine Konkretisierung durch die Zitierung des Abs. 1.

Zu Art. II Z 2 (§ 29 Abs. 1 Z 5):

Die Ergänzung der Vorverkabelungen und die Anpassung des Verweises sind auf Grund der mit der Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2026 verbundenen Änderungen vorzunehmen. Die Definition der Leitungsinfrastruktur gemäß Art. 14 Abs. 1 und 2 EU-Gebäuderichtlinie wird übernommen, wobei die Bezeichnung „Schutzrohre für Elektrokabel“ der bisherigen Begriffsbestimmung „Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel“ entspricht.

Zu Art. II Z 3 (§ 42):

§ 42 Abs. 2 dient der Umsetzung des Art. 9 Abs. 1 und 7 sowie Art. 23 Abs. 8 EU-Gebäuderichtlinie.

Art. 23 Abs. 8 EU-Gebäuderichtlinie verlangt Inspektionssysteme oder alternative Maßnahmen, „um zu bescheinigen, dass die durchgeführten Bau- und Renovierungsarbeiten der geplanten Gesamtenergieeffizienz entsprechen und die in den Bauvorschriften oder in gleichwertigen Regelungen festgelegten Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen“. Bisher war die Bestätigung über die dem Energieausweis entsprechende Ausführung des Bauvorhabens nur beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die keine Wohngebäude - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen oder Nebengebäude sind, erforderlich (§ 43 Abs. 2 Z 1). Nunmehr gilt dies auch für Wohngebäude mit höchstens drei Wohnungen und - soweit ein Energieausweis erforderlich ist - für Nebengebäude.

Zu Art. II Z 4 bis 6 (§ 57 Abs. 1 Z 14, 15a bis 15c und 17 bis 21):

Die Ergänzungen in **Z 14, 15a bis 15c** und der **Z 17 bis 21** dienen der Umsetzung des Art. 34 EU-Gebäuderichtlinie. **Z 15a bis 15c** stehen zusätzlich in Zusammenhang mit der Umsetzung des Anhangs VI Z 2 vorletzter Satz EU-Gebäuderichtlinie, **Z 15b** mit der Umsetzung des Art. 27 Abs. 3 EU-Gebäuderichtlinie, **Z 15c** mit der Umsetzung des Art. 20 Abs. 8 EU-Gebäuderichtlinie und **Z 21** mit der Umsetzung des Art. 9 Abs. 7 EU-Gebäuderichtlinie.

Die bisher bestehenden Tatbestände für Verwaltungsübertretungen werden um folgende Punkte ergänzt:

- die in Art. II Z 3 erwähnte erforderliche Bestätigung über die dem Energieausweis entsprechende Ausführung des Bauvorhabens (Z 14),
- Verpflichtungen betreffend die (freiwillig anwendbaren) Renovierungspässe und Intelligenzfähigkeitsindikatoren (Z 15a bis 15c),
- Verpflichtungen betreffend die Entfernung gefährlicher Stoffe einschließlich Asbest bei Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden (Z 17),
- Verpflichtungen betreffend die Ausstattung von konditionierten Nicht-Wohngebäuden mit automatischen Beleuchtungssteuerungen (Z 18),
- Verpflichtungen betreffend das Solargebot in § 6 Oö. Bautechnikverordnung 2013 in Verbindung mit Punkt 4.10, lit. D bis G der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe September 2025) (Z 19),
- Verpflichtungen betreffend die Infrastruktur für nachhaltige Mobilität bei bestehenden Nicht-Wohngebäuden (Z 20),
- Verpflichtungen betreffend die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz für bestehende Nicht-Wohngebäude (Z 21).

Die Einführung neuer Straftatbestände ist verpflichtend erforderlich, um den Anforderungen des Art. 34 EU-Gebäuderichtlinie an verhältnismäßige, wirksame und abschreckende Sanktionen gerecht zu werden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass zuletzt auf Grund der Richtlinie (EU) 2020/2184 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, ABl. L 435 vom 23.12.2020, S 1 (Trinkwasser-Richlinie), ein Vertragsverletzungsverfahren eingeleitet wurde, unter anderem wegen nicht vollständiger Umsetzung durch zu niedrige Strafdrohungen.

Zu Art. III (Inkrafttreten und Übergangsbestimmung):

Abs. 1 enthält die Inkrafttretensbestimmung für die gegenständliche Novelle.

Abs. 2 normiert die Weitergeltung der bisherigen Bestimmungen für anhängige Verwaltungsverfahren.

C. Textgegenüberstellung

Vgl. die Subbeilage.

Landesgesetz,

mit dem das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und die Oö. Bauordnung 1994 geändert werden (Oö. EU-Gebäuderichtlinie-Baurechts-Umsetzungsgesetz)

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I
Änderung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013

Das Oö. Bautechnikgesetz 2013, LGBl. Nr. 35/2013, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 34/2026, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

a) Der Eintrag zu § 36 lautet:

„§ 36 Energieausweis und Renovierungspass“

b) Der Eintrag zu § 36a lautet:

„§ 36a Kontrollsystem für Energieausweise, Renovierungspässe und Intelligenzfähigkeitsindikatoren“

c) Nach § 38 wird folgender § 38a eingefügt:

„§ 38a Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz bei Nicht-Wohngebäuden“

2. § 2 Z 17a lautet:

„17a. **Ladepunkt:** eine feste oder mobile, netzgebundene oder netzunabhängige Schnittstelle 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;“

3. Nach § 2 Z 17a werden folgende Z 17b bis 17f eingefügt:

„17b. **Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen:** über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes auftretende Treibhausgasemissionen, ua. 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;

17c. **Lebenszyklus-Treibhauspotenzial:** ein Indikator zur Quantifizierung des Treibhauspotenzials eines Gebäudes während seines gesamten Lebenszyklus;

17d. **Mansarddach:** ein Dach, das durch eine steile untere und eine flachere obere Dachfläche charakterisiert wird und somit eine „gebrochene“ Dachfläche aufweist;

17e. **Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz:** Vorschriften, nach denen bestehende Nicht-Wohngebäude bei einem baurechtlichen Auslösepunkt innerhalb eines Zeitraums eine Anforderung an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen müssen, wodurch die Renovierung bestehender Gebäude ausgelöst wird;

17f. **Nationaler Gebäuderenovierungsplan:** ein Plan im Sinn des Art. 3 der Richtlinie (EU) 2024/1275;“

4. Nach § 2 Z 19 werden folgende Z 19a und 19b eingefügt:

„19a. **Nicht-Wohngebäude:** ein konditioniertes Gebäude, das nicht überwiegend zum Wohnen genutzt wird;

19b. **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. Nach § 2 Z 21 werden folgende Z 21a und 21b eingefügt:

„21a. **Raumklimaqualität:** das Ergebnis einer Bewertung der Bedingungen im Inneren eines Gebäudes, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner beeinflussen, auf der Grundlage von Parametern wie Temperatur, Feuchtigkeit, Luftwechselzahl und Vorhandensein von Kontaminanten;

21b. **Renovierungspass:** ein freiwilliger, digitaler und maßgeschneiderter Fahrplan für die umfassende Renovierung eines bestimmten Gebäudes in einer Höchstzahl von Schritten, durch die die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes erheblich verbessert wird;“

6. Nach § 2 Z 25 wird folgende Z 25a eingefügt:

„25a. **Stellplatz für Fahrräder:** ein Abstellplatz oder eine Garage für Fahrräder;“

7. Nach § 2 Z 28 werden folgende Z 28a und 28b eingefügt:

„28a. **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 bzw. ab dem 1. Jänner 2030 zu einem Nullemissionsgebäude umgebaut wird;

28b. **Umfassende Renovierung in mehreren Stufen:** eine umfassende Renovierung, die in einer Höchstzahl von Schritten gemäß einem Renovierungspass durchgeführt wird;“

8. Nach § 2 Z 29 wird folgende Z 29a eingefügt:

„29a. **Vorverkabelung:** alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Errichtung von Ladepunkten zu ermöglichen, einschließlich Datenübertragung, Kabel, Kabelwege und - soweit erforderlich - Stromzähler;“

9. Nach § 2 Z 30 wird folgende Z 30a eingefügt:

„30a. **Wohngebäude:** ein konditioniertes Gebäude, das ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt wird;“

10. § 35 Abs. 3 lautet:

„(3) Konditionierte Gebäude sind im Fall des Neubaus so zu planen und auszuführen, 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.“

11. § 35 Abs. 4 erster Satz lautet:

„Unbeschadet Abs. 3 sind die Dächer von Hauptgebäuden, ausgenommen Wohngebäuden mit nicht mehr als drei Wohnungen, möglichst so zu planen und auszuführen, dass darauf Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung und Stromerzeugung angebracht werden können.“

12. Die §§ 36, 36a und 36b lauten:

„**§ 36**

Energieausweis und Renovierungspass

(1) Bei konditionierten Gebäuden ist ein Energieausweis - soweit nicht eine entsprechende Ausnahme vorgesehen ist (§ 86 Abs. 1 Z 3) - von qualifizierten und befugten Personen in digitaler Form zu erstellen:

1. beim Neu-, Zu- oder Umbau,
2. bei einer größeren Renovierung sowie
3. bei bestehenden Gebäuden, die sich im Eigentum von öffentlichen Einrichtungen befinden oder von diesen genutzt werden, soweit nicht ein gültiger Energieausweis vorliegt.

Auf Anfrage ist eine Papierfassung des Energieausweises auszustellen.

(2) Der Energieausweis gilt zehn Jahre ab dem Datum der Ausstellung.

(3) Ein Renovierungspass ist von qualifizierten und befugten Personen in digitaler Form zu erstellen.

§ 36a

Kontrollsystem für Energieausweise, Renovierungspässe und Intelligenzfähigkeitsindikatoren

(1) Die Landesregierung hat Energieausweise, Renovierungspässe und Intelligenzfähigkeitsindikatoren im Sinn des Art. 15 der Richtlinie (EU) 2024/1275 stichprobenweise zu überprüfen.

(2) Die Landesregierung kann mit der Überprüfung nach Abs. 1 auch eine geeignete und befugte unabhängige Stelle durch Verordnung betrauen; § 84a gilt sinngemäß.

(3) Ausstellerinnen und Aussteller von Energieausweisen, Renovierungspässen, Intelligenzfähigkeitsindikatoren, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie sonst Verfügungsberechtigte der Gebäude, auf die sich der Energieausweis, der Renovierungspass oder Intelligenzfähigkeitsindikator bezieht, sowie Baubehörden sind verpflichtet, auf Aufforderung die Energieausweise, Renovierungspässe, Intelligenzfähigkeitsindikatoren und alle zur Überprüfung erforderlichen Unterlagen vorzulegen und Auskünfte zu erteilen. Soweit dies zur Überprüfung von Energieausweisen unbedingt erforderlich ist, gilt § 47 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994 sinngemäß.

(4) Zur Überprüfung der Energieausweise nach Abs. 1 kann die Landesregierung oder die nach Abs. 2 betraute Stelle die Urheberin oder den Urheber der in der Oö. Energieausweisdatenbank hinzugefügten Informationen ermitteln.

§ 36b
Oö. Energieausweisdatenbank

(1) Die Landesregierung hat für die elektronische Erfassung der nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Energieausweise, zudem für Renovierungspässe und - soweit verfügbar - Intelligenzfähigkeitsindikatoren im Sinn des Art. 15 der Richtlinie (EU) 2024/1275 eine Datenbank (Oö. Energieausweisdatenbank) einzurichten.

(2) In der Oö. Energieausweisdatenbank können folgende Daten verarbeitet werden:

1. vollständige Daten des Energieausweises, einschließlich aller für dessen Berechnung erforderlichen Daten sowie Daten des Renovierungspasses bzw. des Intelligenzfähigkeitsindikators;
2. Energieausweis, Renovierungspass bzw. Intelligenzfähigkeitsindikator im Dateiformat;
3. Energieverbrauchs- und Energieerzeugungsdaten;
4. Daten zum Lebenszyklus-Treibhauspotenzial nach Maßgabe des § 7 Oö. Bautechnikverordnung 2013;
5. Gebäudedaten des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz);
6. Name, Adress- und Kontaktdaten von
   a) zur Ausstellung von Energieausweisen, Renovierungspässen und Intelligenzfähigkeitsindikatoren berechtigten Personen und Stellen (§ 6b Abs. 1 Oö. Bautechnikverordnung 2013);
   b) Eigentümerinnen und Eigentümern der Gebäude;
   c) Nutzerinnen und Nutzern der Oö. Energieausweisdatenbank.

Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Regelungen zur erforderlichen Aktualisierung von Daten in der Oö. Energieausweisdatenbank festlegen.

(3) Die zur Ausstellung von Energieausweisen, Renovierungspässen bzw. Intelligenzindikatoren berechtigten Personen und Stellen (§ 6b Abs. 1 Oö. Bautechnikverordnung 2013) haben die Daten nach Abs. 2 und die Energieausweise, Renovierungspässe bzw. Intelligenzfähigkeitsindikatoren in der Oö. Energieausweisdatenbank in elektronischer Form zu registrieren und werden dazu ermächtigt, die Daten der jeweils von ihnen ausgestellten und übermittelten Dokumente zu verarbeiten. Ein Energieausweis, Renovierungspass bzw. Intelligenzfähigkeitsindikator ist erst nach erfolgter Registrierung gültig.

(4) Die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Personen und Stellen haben Zugriff auf die Daten gemäß Abschnitt B Z 1, 3 und 7 und Abschnitt C der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz).

(5) Die Daten der Oö. Energieausweisdatenbank sind von der Landesregierung im Umfang nach Abschnitt H der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) automatisiert über eine geeignete Schnittstelle der Bundesanstalt Statistik Österreich für das Gebäude- und Wohnungsregister zu übermitteln.

(6) Die Landesregierung, die Bezirksverwaltungsbehörden und die Gemeinden hinsichtlich der für ihr Gemeindegebiet ausgestellten Energieausweise, Renovierungspässe und Intelligenzfähigkeitsindikatoren werden ermächtigt, zur Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben und insbesondere für Zwecke des Kontrollsystems gemäß § 36a oder zur Verfolgung statistischer, energie- und umweltpolitischer sowie raumordnungsrechtlicher Ziele, zur Information über gesetzliche Pflichten, zu Forschungszwecken, zur Wahrnehmung von Aufgaben des Krisen- und Katastrophenschutzes sowie zu förderrelevanten Abwicklungen, die in der Oö. Energieausweisdatenbank gespeicherten Daten nach Abs. 2 zu verarbeiten.

(7) Die in Abs. 3 und 6 genannten Personen und Stellen üben ihre Funktion als datenschutzrechtlich Verantwortliche gemäß Art. 4 Z 7 der Verordnung (EU) 2016/679 aus und verarbeiten die personenbezogenen Daten der Oö. Energieausweisdatenbank im gesetzlichen Auftrag eigenverantwortlich.

(8) Mit der Registrierung gemäß Abs. 3 haben die Eigentümerin oder der Eigentümer, die Mieterin oder der Mieter, die Verwalterin oder der Verwalter sowie die Finanzinstitute in Bezug auf die Gebäude in ihrem Anlage- und ihrem Darlehensportfolio einen einfachen und gebührenfreien Zugang zum vollständigen Energieausweis.

(9) Abs. 8 gilt sinngemäß für unabhängige Sachverständige, potenzielle Mieterinnen und Mieter sowie potenzielle Käuferinnen und Käufer, Förderstellen und den Oö. Energiesparverband mit Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers.

(10) Abs. 8 gilt sinngemäß für Dritte mit Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers, der Mieterin oder des Mieters sowie der Verwalterin oder des Verwalters.“

13. In § 38 Abs. 1 wird die Wortfolge „bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen nach § 24 Abs. 1 Z 1 und 3, § 24b Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 sowie einer anzeigepflichtigen größeren Renovierung nach § 25 Abs. 1 Z 3 lit. a Oö. Bauordnung 1994“ *durch die Wortfolge* „bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen nach § 24 Abs. 1 Z 1 und 3 bzw. § 24b Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 sowie von anzeigepflichtigen Baumaßnahmen nach § 24a bzw. § 25 Abs. 1 Z 3 lit. a Oö. Bauordnung 1994“ *ersetzt.*

14. In § 38 Abs. 2 Z 1 wird das Wort „zwei“ *durch das Wort* „drei“ *ersetzt.*

15. Nach § 38 wird folgender § 38a eingefügt:

„§ 38a

Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz bei Nicht-Wohngebäuden

(1) Aus Anlass von

1. Zu- oder Umbauten nach § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. Bauordnung 1994,
2. Änderungen des Verwendungszwecks nach § 24 Abs. 1 Z 3 Oö. Bauordnung 1994,
3. Zu- oder Umbauten nach § 24a (Baufreistellung) Oö. Bauordnung 1994,
4. wesentlichen Änderungen von Betrieben nach § 24b Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung 1994 oder
5. größeren Renovierungen nach § 25 Abs. 1 Z 3 lit. a Oö. Bauordnung 1994

muss die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes ab 2030 bzw. ab 2033 die in Punkt 5 der Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ vom September 2025 (§§ 6 und 9 Oö. Bautechnikverordnung 2013) festgelegten Schwellenwerte unterschreiten. Die Einhaltung der Schwellenwerte ist anhand des Energieausweises oder gegebenenfalls mit anderen verfügbaren Mitteln zu überprüfen.

(2) Abs. 1 gilt nicht für:

1. Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder auf Grund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind, oder andere Gebäude des Kulturerbes, soweit die Einhaltung der Vorgaben eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde, oder wenn ihre Renovierung technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist;
2. Gebäude, die für den Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden;
3. provisorische Gebäude mit einer Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahren, Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude, die von einem Sektor genutzt werden, auf den ein nationales sektorspezifisches Abkommen über die Gesamtenergieeffizienz Anwendung findet;
4. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m²;
5. Gebäude, die sich im Eigentum der Streitkräfte oder der Zentralregierung befinden und Zwecken der nationalen Verteidigung dienen mit Ausnahme von Einzelunterkünften oder Bürogebäuden der Streitkräfte und des sonstigen Personals nationaler Verteidigungsbehörden.

(3) Hat die für die Erreichung der Schwellenwerte für die Gesamtenergieeffizienz (Abs. 1) erforderliche Gesamtrenovierung eine ungünstige Kosten-Nutzen-Analyse, sind zumindest die einzelnen Renovierungsmaßnahmen, die eine günstige Kosten-Nutzen-Analyse haben, durchzuführen.“

16. § 44 Abs. 1 lautet:

„(1) Geeignete Stellplätze für Fahrräder sind - soweit nicht eine entsprechende Ausnahme gemäß § 86 Abs. 1 Z 5 besteht - vorzusehen

1. beim Neubau von Wohngebäuden und einer größeren Renovierung von Wohngebäuden mit jeweils mehr als drei Stellplätzen für Kraftfahrzeuge,
2. beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden und bei einer größeren Renovierung von Nicht-Wohngebäuden mit jeweils mehr als fünf Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und
3. bei allen Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 20 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.*“*

17. § 86 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. die Verpflichtung zur Ausstattung von konditionierten Nicht-Wohngebäuden mit automatischen Beleuchtungssteuerungen, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist, unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben (§ 20);*“*

18. In § 86 Abs. 1 werden nach Z 2 folgende Z 2a und 2b eingefügt:

„2a. die Verpflichtung zur Errichtung geeigneter Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie im Zusammenhang mit Bauwerken, sofern dies technisch, wirtschaftlich und funktional realisierbar ist, unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben (§ 35);

2b. das Erfordernis der Berechnung und Ausweisung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials für Gebäude im Energieausweis unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben;*“*

19. In § 86 Abs. 1 Z 3 wird der Verweis „(§ 36)“ *durch den Verweis* „(§ 36 Abs. 1)“ *ersetzt.*

20. In § 86 Abs. 1 werden nach Z 3 folgende Z 3a und 3b eingefügt:

„3a. das Kontrollsystem für Energieausweise (§ 36a Abs. 1) unter Berücksichtigung des Anhangs VI der Richtlinie (EU) 2024/1275;

3b. die vorübergehende Anpassung des maximalen Schwellenwerts für die Gesamtenergieeffizienz bei schwerer Beschädigung von Nicht-Wohngebäuden oder Teilen davon durch eine Naturkatastrophe, sodass die energetische Renovierung beschädigter Nicht-Wohngebäude an die Stelle der energetischen Renovierung anderer Nicht-Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz tritt, wobei sicherzustellen ist, dass ein vergleichbarer Prozentsatz des Bestands an Nicht-Wohngebäuden einer energetischen Renovierung unterzogen wird (§ 38a);*“*

21. § 86 Abs. 1 Z 5 lautet:

„5. die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder der verschiedenen Gebäude unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorschriften, die an solche baulichen Anlagen zu

stellenden technischen Anforderungen einschließlich der Zu- und Abfahrt sowie Ausnahmen von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen (§ 44);“

22. § 86 Abs. 1 Z 11 lautet:

„11. die Verpflichtung, inwieweit Gebäude mit gebäudeinternen physischen Infrastrukturen und Glasfaserverkabelungen für die elektronische Kommunikation auszustatten sind, unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben.“

23. In § 88 Abs. 3a wird der Punkt nach dem letzten Spiegelstrich durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Spiegelstrich angefügt:

„- 'Verordnung (EU) 2016/679': Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) vom 27. April 2016, ABl. L 119 vom 4.5.2016, S 1, in der Fassung vom 4.3.2021, ABl. Nr. 074, S 35.“

Artikel II
Änderung der Oö. Bauordnung 1994

Die Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 84/2025, wird wie folgt geändert:

1. In § 28 Abs. 2 Z 6 und in § 43 Abs. 2 Z 1 wird jeweils das Zitat „(§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013)“ *durch das Zitat* „(§ 36 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013)“ *ersetzt.*

2. § 29 Abs. 1 Z 5 lautet:

„5. die Ladepunkte, Vorverkabelungen und die Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre für Elektrokabel) nach Maßgabe der §§ 19 bis 19b Oö. Bautechnikverordnung 2013.“

3. In § 42 erhält der bisherige Text die Absatzbezeichnung „(1)“*; folgender Abs. 2 wird angefügt:*

„(2) Der Baufertigstellungsanzeige nach Abs. 1 ist gegebenenfalls eine von der jeweiligen Bauführerin oder vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die dem Energieausweis (§ 36 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013) entsprechende Ausführung des Bauvorhabens oder jener Teile (Bauabschnitte), für die diese Person als Bauführerin oder Bauführer bestellt oder als besondere sachverständige Person beigezogen war, vorzulegen.“

4. In § 57 Abs. 1 Z 14 wird im Klammerausdruck nach dem Zitat „§ 40a,“ *das Zitat* „§ 42 Abs. 2,“ *eingefügt.*

5. § 57 Abs. 1 Z 15a bis 15c lauten:

„15a. einen falschen Energieausweis, Renovierungspass oder Intelligenzfähigkeitsindikator ausstellt;

15b. als Ausstellerin oder Aussteller von Energieausweisen, Renovierungspässen, Intelligenzfähigkeitsindikatoren, Eigentümerin oder Eigentümer sowie sonst verfügungsberechtigte Person eines Gebäudes den in § 36a Abs. 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013 umschriebenen Verpflichtungen nicht nachkommt;

15c. als zur Ausstellung von Energieausweisen, Renovierungspässen oder Intelligenzfähigkeitsindikatoren berechtigte Person entgegen § 36b Abs. 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013 diese Dokumente nicht oder nicht ordnungsgemäß in der Oö. Energieausweisdatenbank registriert;“

6. In § 57 Abs. 1 Z 16 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt; folgende Z 17 bis 21 werden angefügt:

„17. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes der Verpflichtung gemäß § 3 Abs. 5 Oö. Bautechnikverordnung 2013 nicht nachkommt;

18. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Nicht-Wohngebäudes der Verpflichtung gemäß § 3 Abs. 6 Oö. Bautechnikverordnung 2013 nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt;

19. als Eigentümerin oder Eigentümer eines bestehenden Gebäudes der Verpflichtung gemäß § 6 Oö. Bautechnikverordnung 2013 in Verbindung mit Punkt 4.10, lit. D bis G der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik vom September 2025 nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt;

20. als Eigentümerin oder Eigentümer eines bestehenden Nicht-Wohngebäudes den Verpflichtungen gemäß §§ 19a oder 20 Oö. Bautechnikverordnung 2013 nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt;

21. als Eigentümerin oder Eigentümer eines bestehenden Nicht-Wohngebäudes der Verpflichtung gemäß § 38a Oö. Bautechnikgesetz 2013 nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.“

Artikel III
Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit dem auf seine Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

(3) Dieses Landesgesetz wurde einem Informationsverfahren im Sinn der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft (kodifizierter Text), ABl. L 241 vom 17.9.2015, S 1 ff., unterzogen.