

An das
Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 64
1080 Wien, Lerchenfelder Straße 4

Geschäftszahl: MA 64 - 460132-2026-16

per E-Mail an: post@ma64.wien.gv.at

cc: Magistratsdirektion Geschäftsbereich Bauten und Technik via Mail: post@md-bd.wien.gv.at

**Wiener EU-Gebäuderichtlinie-Umsetzungsgesetzes 2026 (W-EGUG 2026): Entwurf eines Gesetzes,
mit dem die BO für Wien, das Wiener Heizungs- und Klimaanlagengesetz 2015 und das Wiener
Garagengesetz 2008 geändert werden**

Stellungnahme des ÖVI im Zuge des öffentlichen Begutachtungsverfahrens

Wien, am 29. April 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

besten Dank für die Einladung an den Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) zur Übermittlung einer Stellungnahme zum vorgenannten Entwurf. Eingangs möchten wir noch festhalten, dass eine umfassende inhaltliche Auseinandersetzung zum vorliegenden Entwurf innerhalb der eingeräumten Frist nicht möglich ist, weshalb wir uns auf einige grundsätzliche Anmerkungen beschränken müssen. Der Veröffentlichung unserer Stellungnahme stimmen wir - ohne Anonymisierung - ausdrücklich zu.

Vorbemerkung

Der vorliegende Entwurf zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 verfolgt ein unionsrechtlich gebotenes Ziel. In seiner konkreten Ausgestaltung weist er jedoch aus Sicht der Immobilienwirtschaft erhebliche systematische und praktische Defizite auf. Insgesamt entsteht ein überkomplexes und nur mehr schwer verständliches Regelwerk, das weder den Anforderungen an eine praxistaugliche Gesetzgebung noch den Bedürfnissen der Rechtsanwender gerecht wird.

Der Entwurf leidet in erheblichem Maße an mangelnder Normenklarheit. Es entsteht der Eindruck, dass der Gesetzgeber – offenbar aus Sorge vor einem möglichen Vertragsverletzungsverfahren – unionsrechtliche Vorgaben in weiten Teilen wortgleich und ohne ausreichende systematische Einbettung in die bestehende Wiener Bauordnung übernimmt. Dabei kommt es zu einer Vermengung

von programmatischen Vorgaben für die Richtlinienumsetzung, politischen Zielbestimmungen, künftigen Verordnungsermächtigungen und verbindlichen Normen für den Rechtsunterworfenen.

Das Ergebnis ist ein Normtext, der selbst für fachkundige Rechtsanwender – Projektentwickler, Bauträger, Planer, Sachverständige oder rechtsberatende Berufe – praktisch nur mehr mit erheblichem Aufwand lesbar ist. Die vollständige Neufassung des 7. Abschnitts, die erklärtermaßen der besseren Übersichtlichkeit dienen sollte, verkehrt sich damit ins Gegenteil: Die relevanten Anforderungen sind nur durch parallele Heranziehung mehrerer Rechtsquellen, einschließlich unionsrechtlicher Bestimmungen, technischer Richtlinien und untergesetzlicher Normen, annäherungsweise erschließbar.

Besonders problematisch ist, dass der Entwurf über weite Strecken nicht wie eine eigenständige landesrechtliche Umsetzungsnorm, sondern wie eine bloße Fortschreibung unionsrechtlicher Programmsätze wirkt. Die Richtlinie richtet sich ihrem Wesen nach an die Mitgliedstaaten und verlangt eine Umsetzung durch klare, innerstaatlich vollziehbare Regelungen. Aufgabe des Landesgesetzgebers wäre es daher, die unionsrechtlichen Vorgaben in die Sprache, Systematik und Vollzugslogik des Wiener Baurechts zu übersetzen. Gerade dies unterbleibt jedoch vielfach.

Der Entwurf übernimmt Begriffe, Regelungslogiken und Zielvorgaben der Richtlinie, ohne die für den Rechtsunterworfenen maßgeblichen Fragen abschließend zu beantworten: Wer ist verpflichtet? Wann entsteht die Verpflichtung? Welche Behörde entscheidet? Nach welchen Kriterien wird entschieden? Welche Rechtsfolgen treten ein? Welche Fristen gelten und unter welchen Voraussetzungen sind Ausnahmen oder Reduktionen möglich? Dadurch entsteht kein klarer Normbefehl, sondern ein Regelungstext, der stellenweise eher an den Gesetz- oder Ordnungsgeber selbst gerichtet erscheint als an Eigentümer, Bauwerber, Planer, Behörden oder sonstige Normadressaten.

Mangelnde Normenklarheit und unzureichende Vollziehbarkeit

Besonders deutlich treten diese Defizite bei der Umsetzung der Richtlinienvorgaben zu Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz hervor. Anstatt klare und abschließende Regelungen zu treffen, enthält der Entwurf vielfach bloße Ermächtigungen oder „können“-Bestimmungen, ohne deren Voraussetzungen und Rechtsfolgen hinreichend zu konkretisieren. Dadurch entsteht ein fragmentarisches Normgefüge, das nicht unmittelbar anwendbar ist und erhebliche Interpretationsspielräume eröffnet.

An einem Beispiel verdeutlicht etwa § 118a Abs. 9:

„Für folgende Gebäude oder Gebäudeteile können ... reduzierte Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festgelegt werden oder es kann von deren Festlegung überhaupt abgesehen werden.“

So bleibt völlig unklar, wer hier zur Festlegung berechtigt oder verpflichtet ist und in welchem Verfahren dies zu erfolgen hat. Gerade bei Ausnahmen oder reduzierten Anforderungen wäre es Aufgabe des Gesetzgebers, selbst zu regeln, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Reduktion tatsächlich

zulässig ist. Die bloße Möglichkeit („können“) ohne normative Konkretisierung führt zu einem unbestimmten Regelungszustand, der weder rechtsklar noch vollziehbar ist.

Ähnlich § 118d Abs. 6, Satz 3:

„Unbeschadet der nach dem ersten Satz erfolgten Festlegungen kann für bestehende Wohngebäude auch bei deren Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung eine unmittelbare Renovierungsverpflichtung ... festgelegt werden.“

Auch hier bleibt offen, ob, wann, durch wen und nach welchen Kriterien eine solche Verpflichtung festgelegt werden soll. Dies steht im Spannungsverhältnis zum verfassungsrechtlich verankerten Bestimmtheitsgebot, wonach gesetzliche Regelungen so klar und präzise zu formulieren sind, dass die Normadressaten ihr Verhalten danach ausrichten können. Diese Problematik wird zusätzlich dadurch verschärft, dass bereits Inhalte der künftigen, zum Zeitpunkt des Gesetzeserlasses noch nicht in Kraft befindlichen OIB-Richtlinie 6 (2025), vorweggenommen werden.

Durchbrechung der baurechtlichen Systematik und des Harmonisierungsansatzes

An anderer Stelle kommt es zu einer Durchbrechung der bewährten Systematik des Wiener Baurechts. Während bislang die Bauordnung die Schutzziele definiert, die Bautechnikverordnung deren technische Umsetzung regelt und die OIB-Richtlinien die Detailanforderungen enthalten, werden nun bautechnische Detailvorgaben unmittelbar in die Bauordnung aufgenommen. Dies unterläuft nicht nur die bestehende Kompetenz- und Regelungsstruktur, sondern führt auch zu inneren Widersprüchen und einer faktischen Einschränkung der bisherigen Flexibilität, etwa im Hinblick auf Gleichwertigkeitsnachweise. Die Folge ist eine erhebliche Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten.

Der Entwurf steht zudem in einem Spannungsverhältnis zum österreichweit verfolgten Harmonisierungsansatz im Bautechnikrecht. Gemäß der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen ist das Österreichische Institut für Bautechnik in die Erarbeitung einheitlicher technischer Grundlagen eingebunden, um bautechnische Anforderungen österreichweit möglichst zu harmonisieren.

Werden unionsrechtlich geprägte technische Detailvorgaben nunmehr unmittelbar in die Wiener Bauordnung aufgenommen, anstatt sie systematisch in das bestehende Zusammenspiel von Bauordnung, Bautechnikverordnung und OIB-Richtlinien einzubetten, droht eine neuerliche Fragmentierung des Bautechnikrechts. Dies schwächt die angestrebte österreichweite Vergleichbarkeit technischer Standards und erhöht den Rechtsanwendungsaufwand für Planer, Bauträger, Sachverständige, Behörden und Gebäudeeigentümer.

Zur Renovierungspflicht für Nicht-Wohngebäude mit schlechter Energieeffizienz (§ 118d Abs. 3)

Ein weiterer zentraler Kritikpunkt betrifft die vorgesehenen Renovierungspflichten für Nicht-Wohngebäude. Diese knüpfen daran an, dass bestimmte Energieeffizienz-Schwellenwerte

unterschriften werden und ein Auslösetatbestand wie Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung eintritt. In diesem Fall ist eine Sanierung binnen drei Jahren vorzunehmen.

Der Gesetzestext lautet:

„Unbeschadet des § 118c entsteht für Nicht-Wohngebäude, die die Vorgaben des Abs. 1 nicht erfüllen, bei deren Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung eine Verpflichtung zur Renovierung nach Maßgabe des Abs. 7 binnen drei Jahren. [...] Der Eintritt der Renovierungsverpflichtung ist der Behörde unverzüglich bekannt zu geben.“

Zwar knüpft die Verpflichtung formal an objektive Kriterien – das Unterschreiten bestimmter Effizienzschwellen und das Vorliegen eines Auslösetatbestandes – an. Der konkrete Umfang der Sanierungspflicht bleibt unzureichend bestimmt. Die maßgeblichen Schwellenwerte werden in die OIB-Richtlinie 6 verlagert. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen hängt wesentlich von einzelfallbezogenen Kriterien wie Kosten-Nutzen-Analysen sowie technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Gleichzeitig erscheint die vorgesehene Frist von drei Jahren angesichts der tatsächlichen Abläufe bei größeren Renovierungsprojekten – insbesondere Planungs-, Genehmigungs-, Finanzierungs- und Vergabeprozesse – vielfach nicht realistisch.

Diese Problematik wird durch die vorgesehene Sanktionsregelung weiter verschärft. Die Nichterfüllung der Renovierungsverpflichtung ist mit erheblichen Geldstrafen von bis zu EUR 100.000 bedroht, wobei jede Nachfristsetzung einen neuen Tatzeitraum begründet. Dadurch entsteht die Gefahr einer fortlaufenden Mehrfachbestrafung, obwohl bereits die zugrunde liegende Verpflichtung inhaltlich unklar und ihre praktische Erfüllbarkeit im Einzelfall schwer abschätzbar ist. Gleichzeitig fehlen klare Regelungen zu Meldepflichten und Zuständigkeiten, sodass unklar bleibt, wer zur Meldung verpflichtet ist, an welche Behörde diese zu erfolgen hat und welche formalen Anforderungen dabei einzuhalten sind.

Problematische Anknüpfung an Verkauf, Vermietung, Schenkung und Nutzungsänderung

Besonders kritisch ist die Anknüpfung öffentlich-rechtlicher Renovierungspflichten an privatrechtliche Vorgänge wie Verkauf, Vermietung, Schenkung oder Nutzungsänderung. Diese Tatbestände berühren Materien, die in wesentlichen Teilen bundesrechtlich geregelt sind, insbesondere das Mietrecht, das Wohnungseigentumsrecht und das allgemeine Zivilrecht. Der Entwurf legt nicht ausreichend dar, wie diese Anknüpfung vollzogen werden soll und wie Konflikte mit bestehenden bundesrechtlichen Entscheidungs-, Zustimmungs- und Verfügungsmechanismen vermieden werden.

Unklar bleibt insbesondere, wie die Baubehörde vom Eintritt solcher Tatbestände verlässlich Kenntnis erlangen soll, wen die Meldepflicht trifft, welche Rechtsfolgen bei unterlassener Meldung eintreten und wie in Nichtwohngebäuden im Wohnungseigentum mit mehreren Entscheidungsträgern vorzugehen ist. Gerade bei Wohnungseigentumsanlagen kann eine Renovierungspflicht nicht ohne Weiteres isoliert an einen einzelnen Verkauf oder eine einzelne Neuvermietung anknüpfen, wenn die erforderlichen

Maßnahmen allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen und daher kollektive Willensbildungsprozesse voraussetzen.

Die Bauordnung ist ihrem System nach nicht das geeignete Instrument, um den Eintritt von bundesrechtlich determinierten Miet-, Kauf- oder wohnungseigentumsrechtlichen Vorgängen umfassend zu regeln und zu kontrollieren. Soweit an solche Vorgänge öffentlich-rechtliche Pflichten geknüpft werden sollen, bedarf es jedenfalls klarer gesetzlicher Vorgaben zu Adressaten, Verfahren, Nachweisen, Zuständigkeiten und Rechtsfolgen. Auch insoweit zeigt sich, dass der Entwurf nicht ausreichend in die bestehende privatrechtliche und baurechtliche Systematik eingebettet ist.

Zusammenfassung und Erfordernis einer grundlegenden Überarbeitung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorliegende Entwurf in einem deutlichen Spannungsverhältnis zu den politischen Zielsetzungen der Deregulierung sowie des einfachen und kostengünstigen Bauens steht. Anstatt Verfahren zu vereinfachen und Planungssicherheit zu erhöhen, schafft die Novelle zusätzliche Komplexität, erhöht den Beratungs- und Abstimmungsaufwand und birgt die Gefahr längerer Verfahren sowie steigender Bau- und Projektkosten.

Dies wiegt umso schwerer, als Investitionsentscheidungen im Gebäudebestand langfristige, verlässliche und wirtschaftlich kalkulierbare Rahmenbedingungen erfordern. Eigentümer, Bauträger, finanzierende Institute und Planer müssen bereits vor Beginn eines Projekts abschätzen können, welche Anforderungen gelten, welche Fristen einzuhalten sind, und welche Rechtsfolgen drohen. Gerade bei Renovierungspflichten, Renovierungspässen und Sanierungskonzepten, die mit erheblichen Kostenfolgen und Sanktionsrisiken verbunden sind, ist ein hohes Maß an Normenklarheit und Vollziehbarkeit unerlässlich.

Der Entwurf setzt demgegenüber primär auf zusätzliche Pflichten, Fristen und Sanktionsmechanismen, ohne ausreichend erkennen zu lassen, durch welche flankierenden Maßnahmen außerhalb der Bauordnung deren praktische Erfüllbarkeit sichergestellt werden soll. Verpflichtungen allein schaffen noch keine realisierbaren Sanierungsprojekte. Dies gilt umso mehr, als die Anforderungen an Gebäude – etwa durch zusätzliche Ausstattungs-, Entsiegelungs- oder Nutzungsvorgaben sowie Einschränkungen der Bebaubarkeit – insgesamt weiter zunehmen. Werden rechtliche, technische und wirtschaftliche Anforderungen gleichzeitig verschärft, ohne bestehende Hemmnisse wirksam abzubauen, entstehen zusätzliche Investitionsbarrieren.

In der Gesamtbetrachtung ist der Entwurf des W-EGUG 2026 in seiner derzeitigen Form daher als systemwidrig, überkomplex und praxisuntauglich zu qualifizieren. Die Kombination aus unzureichend transformierter Übernahme unionsrechtlicher Vorgaben, Durchbrechung der bestehenden baurechtlichen Systematik, mangelnder Normenklarheit, unklaren Zuständigkeiten, erheblichem Vollzugsaufwand und fehlender flankierender Umsetzungsstrategie führt zu einem Regelwerk, das Rechtsunsicherheit schafft, Investitionen hemmt und die praktische Anwendung erheblich erschwert.

Aus Sicht des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft ist daher eine grundlegende Überarbeitung erforderlich. Insbesondere bedarf es einer klaren und abschließenden Festlegung der materiellen Anforderungen sowie einer insgesamt verständlichen und vollzugstauglichen Ausgestaltung.

Die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie darf sich nicht in der Schaffung sanktionsbewehrter Pflichten erschöpfen. Sie muss vielmehr in ein kohärentes Regelungs- und Maßnahmengefüge eingebettet werden, das Rechtssicherheit, wirtschaftliche Umsetzbarkeit und administrative Vollziehbarkeit gewährleistet. Nur so kann eine Umsetzung gelingen, die unionsrechtskonform, rechtsstaatlich einwandfrei und für die Praxis handhabbar ist.

Für Anfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Georg Flödl, M.A., MRICS

ÖVI Präsident

MMag. Anton Holzapfel

ÖVI Geschäftsführer

DI Thomas Raith, M.A.

ÖVI-Bauträgersprecher