

Der Landtag von Niederösterreich hat am 2. Oktober 2008 beschlossen:

## Änderung der NÖ Bauordnung 1996

### Artikel I

Die NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge „§ 16 Anzeigemöglichkeit“ folgende Wortfolge eingefügt: „§ 16a Meldepflichtige Vorhaben“.
2. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge „§ 30 Fertigstellung“ folgende Wortfolge eingefügt: „§ 30a Aushangpflicht“.
3. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge „§ 34 Periodische Überprüfungen von Feuerstätten“ folgende Wortfolge eingefügt:  
„§ 34a Einmalige Überprüfung von Zentralheizungsanlagen  
§ 34b Periodische Überprüfung von ortsfesten Klimaanlageanlagen  
§ 34c Pflichten des Betreibers einer ortsfesten Klimaanlage“
4. Im § 1 Abs. 3 Z. 4 wird in der Klammer die Wortfolge „§ 2 Z. 17 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2001“ ersetzt durch die Wortfolge „§ 2 Abs. 1 Z. 19 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005“
5. Im § 4 erhält die (bisherige) Z. 11 die Bezeichnung Z. 14
6. Im § 4 erhalten die (bisherigen) Z. 7 bis 10 die Bezeichnung Z. 9 bis 12
7. Im § 4 erhält die (bisherige) Z. 6 die Bezeichnung Z. 7. § 4 Z. 6 (neu) lautet:  
„6. **Energieausweis:** ein Dokument zur Beschreibung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles;“

8. Im § 4 Z. 7 (neu) wird nach dem letzten Satz der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und in einer neuen Zeile folgende Wortfolge angefügt:

„**Konditionierte Gebäude oder -teile:** Gebäude oder deren Teile, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet werden, wobei die Teile des Gebäudes als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut werden;

**Wohngebäude:** Gebäude, die ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt werden.“

9. § 4 Z. 8 (neu) lautet:

„8. **Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes:** die Energiemenge, die veranschlagt wird, um den unterschiedlichen Erfordernissen im Rahmen der Standardnutzung des Gebäudes (z.B. Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung) gerecht zu werden;“

10. § 4 Z. 13 (neu) lautet:

„13. **Netto-Grundfläche:** entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002);

**Konditionierte Netto-Grundfläche:** entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002), wobei diese konditioniert (unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet) wird;“

11. Im § 4 wird am Ende der Z. 14 (neu) der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z. 15 angefügt:

„15. **Umfassende Sanierung:** zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an einem Gebäude,

- wenn dessen Gesamtbaukosten 25% des Bauwertes (ohne Berücksichtigung des Bodenwertes und der Außenanlagen) übersteigen, oder
- wenn zumindest 25% der Gebäudehülle betroffen werden, oder

- wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Anlagen zum überwiegenden Teil betroffen werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Haustechniksystem.

Die Gebäudehülle ist die gesamte aus den Außenabmessungen berechnete Oberfläche eines Gebäudes oder –teiles, die das festgelegte konditionierte Brutto-Volumen umschließt.

Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Gesamtkosten auszugehen und von diesen die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind nicht zu berücksichtigen.“

12. Im § 15 Abs. 1 Z. 2 wird nach der Wortfolge „die hygienischen Verhältnisse“ das Wort „oder“ durch einen Beistrich ersetzt; weiters wird nach dem Wort „Brand-schutz“ ein Beistrich und danach in einer neuen Zeile folgende Wortfolge eingefügt:

- „o der Schallschutz oder
- o der Wärmeschutz“

13. § 15 Abs. 1 Z. 10 entfällt.

14. Dem § 15 Abs. 2 wird nach dem ersten Satz in einer neuen Zeile folgender Satz eingefügt:

„Ist in den Fällen des Abs. 1 die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§ 43 Abs. 3), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen **Überprüfung absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.“

15. Nach dem §16 wird folgender §16a eingefügt:

## „§ 16a

**Meldepflichtige Vorhaben**

Die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von **Klimaanlagen** mit einer **Nennleistung von mehr als 12 kW** in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener, die nach § 14 Z. 5 bewilligungspflichtig sind, sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Ausführung des Vorhabens zu **melden**. Der **Austausch** von solchen Klimaanlagen ist nur dann meldepflichtig, wenn die Nennleistung verändert wird.

Der Meldung sind eine **Skizze** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.“

16. Im § 17 Abs. 1 Z. 1 wird nach dem Wort „Anschlußleitungen“ die Wortfolge „und Hauskanälen“ eingefügt.

17. Die bisherigen lit. b und lit. c des § 18 Abs. 1 Z. 2 erhalten die Bezeichnung lit. c und lit. d; nach dem § 18 Abs. 1 Z. 2 lit. a wird folgende lit. b (neu) eingefügt:

„**eine Beschreibung der Abweichungen** von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichenfalls eine planliche Darstellung jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein **Nachweis** über die Eignung dieser Vorkehrungen;“

18. Dem § 18 Abs. 1 werden folgende Z. 3 und 4 angefügt:

„3. **Energieausweis** (3-fach) bei Neu- und Zubauten sowie bei Abänderungen von Gebäuden (§ 43 Abs. 3) und bei umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup>, sofern diese technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar sind.

4. **Nachweis über die Prüfung des Einsatzes alternativer Energiesysteme** bei der Errichtung von Gebäuden (§ 43 Abs. 3).“

19. Im § 19 wird in der Überschrift das Wort „und“ durch einen Beistrich ersetzt und nach dem Wort „Baubeschreibung“ folgende Wortfolge angefügt:

**„und Energieausweis“**

20. Im § 19 Abs. 3 wird nach dem Wort „Elektroinstallationspläne“ das Wort „und“ durch einen Beistrich ersetzt; weiters wird nach dem Wort „Sitzpläne“ der Punkt durch das Wort „und“ ersetzt und danach in einer neuen Zeile folgende Wortfolge eingefügt:

„o ein Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes.“

21. Dem § 19 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Der **Energieausweis** ist mit dem Inhalt und der Form gemäß der Verordnung nach § 43 Abs. 3 zu erstellen.“

22. Im § 20 Abs. 1 wird nach dem ersten Satz als eigener Absatz folgender Satz eingefügt:

„Die Baubehörde kann von der **Überprüfung** des Energieausweises **absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.“

23. Im § 23 Abs. 1 zweiter Satz wird die Z. „6“ durch die Z. „7“ ersetzt.

24. Im § 23 Abs. 2 erster Satz wird die Z. „6“ durch die Z. „7“ ersetzt.

25. Nach dem § 30 wird folgender § 30a eingefügt:

„§ 30a

### **Aushangpflicht**

In Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup>, die von Behörden oder von Einrichtungen genutzt werden, die für eine große Anzahl von Personen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Personen häufig aufgesucht werden, ist vom Eigentümer **ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis** mit Effizienzskala und Angabe der wesent-

lichen bau-, energie- und wärmetechnischen Ergebnisdaten an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle (Bereich des Haupteinganges) **anzubringen.**“

26. Im § 34 Abs. 1 wird die Wortfolge „von mehr als 26“ durch die Wortfolge „ab 20“ ersetzt.

27. Nach dem § 34 werden folgende §§ 34a, 34b und 34c eingefügt:

#### „§ 34a

### **Einmalige Überprüfung von Zentralheizungsanlagen**

(1) **Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel** mit einer Nennwärmeleistung (§ 59 Abs. 1) von mehr als 20 kW, die **älter als 15 Jahre** sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise), sind auf Veranlassung des **Eigentümers** spätestens im zweiten Kalenderjahr nach Ablauf der 15 Jahre einer **einmaligen Überprüfung** dahingehend zu unterziehen, ob

- eine Überdimensionierung des Heizkessels im Verhältnis zum Heizbedarf des Gebäudes,
- ein hoher spezifischer Brennstoffverbrauch oder
- ein geringer Wirkungsgrad des Heizkessels vorliegt und
- Verbesserungen zur Senkung des Energieverbrauches und zur Begrenzung der Schadstoffemissionen möglich sind.

**Ausgenommen** davon sind Zentralheizungsanlagen, für die bereits eine gleichwertige Überprüfung und Beratung (Abs. 3) nachweislich stattgefunden hat.

Mit dieser Überprüfung dürfen nur befugte Fachleute (Abs. 4) betraut werden. Die Ergebnisse dieser einmaligen Überprüfung sind in einem **Befund** festzuhalten. Dieser Befund ist für die Einsichtnahme durch die von der Baubehörde beauftragten Organe aufzubewahren oder auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

(2) Die einmalige Überprüfung hat gemäß dem Stand der Technik zu erfolgen.

(3) Ergibt die einmalige Überprüfung (Abs. 1) einen Verbesserungsbedarf der Zentralheizungsanlage, sind dem Eigentümer nachweislich **Empfehlungen** für Verbesserungen am Heizungssystem und für Alternativlösungen zu geben.

(4) Als **befugte Fachleute** (Abs. 1) gelten

- jene, die hierzu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind,
- Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,
- akkreditierte Prüfstellen,
- Sachverständige aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem sonstigen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie mit den einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes vertraut und in ihrem Staat für gleichartige Tätigkeiten nachweislich staatlich anerkannt sind; auf Verlangen sind die entsprechenden Nachweise dafür in deutscher Sprache vorzulegen.

## § 34b

### **Periodische Überprüfung von ortsfesten Klimaanlage**

(1) **Klimaanlagen** sind Kombinationen sämtlicher Bauteile, die für eine Form der Luftbehandlung erforderlich sind, bei denen die Temperatur, eventuell gemeinsam mit der Belüftung, der Feuchtigkeit und der Luftreinheit geregelt werden können.

**Nennleistung** ist die Kühlleistung der Klimaanlage in kW im Kühlbetrieb, ermittelt unter Norm-Nennbedingungen.

(2) **Klimaanlagen** mit einer **Nennleistung von mehr als 12 kW** in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden sind auf Veranlassung des **Eigentümers** nach deren Inbetriebnahme **periodisch mindestens alle 10 Jahre** zu überprüfen. Die **Überprüfung** hat

- die Komponenten, die den Wirkungsgrad der Anlage beeinflussen, und
  - die Anlagendimensionierung im Verhältnis zum Kühlbedarf des Gebäudes
- zu umfassen.

Die Überprüfung hat sich insbesondere auf

- die Überprüfung und Bewertung der Einflüsse, die für die Auslegung der Anlage maßgebend sind, wie z. B. Veränderungen der Raumnutzung, der inneren Wärmequellen, der relevanten bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes, der Sollwerte (Luftmengen, Temperatur, Feuchte, Betriebszeit), und
- die Feststellung der Effizienz der wesentlichen Komponenten zu beziehen.

Mit dieser Überprüfung dürfen nur befugte Fachleute (Abs. 5) betraut werden. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in einem **Befund** festzuhalten. Dieser Befund ist für die Einsichtnahme durch die von der Baubehörde beauftragten Organe aufzubewahren oder auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

(3) Die Überprüfung hat gemäß dem Stand der Technik zu erfolgen.

(4) Ergibt die Überprüfung (Abs. 2) einen Verbesserungsbedarf der Klimaanlage, sind dem Eigentümer nachweislich **Empfehlungen** zur Verbesserung der energetischen Qualität der Anlage, für deren Austausch oder für Alternativlösungen zu geben.

(5) Als **befugte Fachleute** (Abs. 2) gelten

- jene, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind,
- Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,
- akkreditierte Prüfstellen,
- Sachverständige aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem sonstigen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie mit den einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes vertraut und in ihrem Staat für gleichartige Tätigkeiten nachweislich staatlich anerkannt sind; auf Verlangen sind die entsprechenden Nachweise dafür in deutscher Sprache vorzulegen.



## § 34c

**Pflichten des Betreibers einer ortsfesten Klimaanlage**

Jeder **Betreiber** einer Klimaanlage **ist verpflichtet**, dafür zu sorgen, dass

- o die Klimaanlage so betrieben wird, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist,
- o die in diesem Gesetz und den Bescheiden vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten werden,
- o die Klimaanlage regelmäßig gewartet und instand gehalten wird und
- o die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 34b Abs. 2) durchgeführt werden.“

28. Im § 37 Abs. 1 Z. 4 wird vor dem Wort „unterläßt“ folgende Wortfolge eingefügt:

„oder die Meldung eines meldepflichtigen Vorhabens (§ 16a oder § 77 Abs. 10) oder den Aushang des Energieausweises (§ 30a oder § 77 Abs. 11)“

29. Im § 43 Abs. 1 Z. 6 wird nach dem Wort „Kühlung“ das Wort „und“ durch einen Beistrich ersetzt und nach dem Wort „Lüftung“ folgende Wortfolge eingefügt:

„und Beleuchtung“.

30. Im § 43 Abs. 3 wird nach der Wortfolge „Die Landesregierung hat die Anforderungen an Bauwerke und Bauteile nach Abs. 1“ die Wortfolge „sowie die Erforderlichkeit, den Inhalt und die Form des Energieausweises (§ 4 Z. 6)“ eingefügt. Weiters wird nach dem letzten Satz des Abs. 3 folgende Wortfolge angefügt: „In einer solchen **Verordnung** können technische Richtlinien oder Teile davon, die dem Stand der Technik entsprechen und von einer fachlich geeigneten Stelle herausgegeben worden sind, als verbindlich erklärt werden. Die verbindlich erklärten Richtlinien sind zumindest beim Amt der NÖ Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§ 13 Abs. 5 AVG) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.“

31. Im § 52 Abs. 4 wird die Zahl „10“ durch die Zahl „20“ ersetzt.

32. Im § 76a Abs. 1 wird der Punkt am Ende der Z. 7 durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z. 8 angefügt:

„8. Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Amtsblatt Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, Seite 65.“

33. Im § 76a Abs. 2 wird der Punkt am Ende der Z. 1 durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z. 2 angefügt:

„2. Notifizierung 2007/441/A vom 31. Juli 2007.“

34. Dem § 77 werden folgende Abs. 10 bis 13 angefügt:

„(10) **§ 16a** gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 16a **bereits bestehende Klimaanlage** mit der Maßgabe, dass die Meldung vom **Eigentümer innerhalb eines Jahres** nach Inkrafttreten des § 16a zu erfolgen hat.

(11) In **Gebäuden gemäß § 30a**, die vor dem Inkrafttreten des § 30a bereits errichtet oder bewilligt worden sind, ist vom **Eigentümer** ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis an der im § 30a festgelegten Stelle und mit dem im § 30a festgelegten Inhalt **spätestens bis zum 31. Dezember 2009** oder bis zur **Fertigstellung** anzubringen.

(12) **Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel gemäß § 34a Abs. 1**, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34a bereits älter als 15 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise), sind auf Veranlassung des **Eigentümers spätestens bis zum 31. Dezember 2010** einer einmaligen Überprüfung im Sinne des § 34a zu unterziehen. **Ausgenommen** von dieser Überprüfung sind Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel gemäß § 34a Abs. 1, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34a bereits älter als 15 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise) und für die nach Ablauf dieser 15 Jahre bereits eine gleichwertige Überprüfung und Empfehlungen im Sinne des § 34a nachweislich stattgefunden haben.

(13) **Klimaanlagen gemäß § 34b Abs. 2**, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34b bereits älter als 10 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise), sind auf Veranlassung des **Eigentümers bis zum 31. Dezember 2010** einer Überprüfung im Sinne des § 34b zu unterziehen.

**Ausgenommen** von dieser Überprüfung sind Klimaanlage gemäß § 34b Abs. 2, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34b bereits älter als 10 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise) und für die nach Ablauf dieser 10 Jahre bereits eine gleichwertige Überprüfung und Empfehlungen im Sinne des § 34b nachweislich stattgefunden haben. Nach dieser Überprüfung der Klimaanlage ist diese auf Veranlassung des **Eigentümers periodisch mindestens alle 10 Jahre** einer Überprüfung im Sinne des § 34b zu unterziehen.

## Artikel II

1. Artikel I tritt nach Ablauf des Tages, an dem dieses Gesetz kundgemacht worden ist, frühestens jedoch am 1. Jänner 2009 in Kraft. Er gilt jedoch nicht für Verfahren, die bereits am Tage des Inkrafttretens dieser Bestimmungen bei der Baubehörde anhängig sind.
2. **Verordnungen** aufgrund des **§ 43 Abs. 3** in der Fassung der 9. Novelle dürfen bereits nach der Kundmachung der 9. Novelle erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem in der Z. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.