



# BETRIEB & UMWELT

## DIE BETRIEBSÜBERNAHME SCHWERPUNKT BETRIEBSANLAGEN

4. Auflage

Harald Fischer

März 2026

**Stand: März 2026**

**Impressum**

Wirtschaftskammer Niederösterreich  
Verlags- und Herstellungsort: St. Pölten  
Für den Inhalt verantwortlich:  
Wirtschaftskammer Niederösterreich  
Abteilung Umweltpolitik  
3100 St. Pölten, Wirtschaftskammer-Platz 1

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe und vorheriger Rücksprache gestattet. Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben dieses Merkblattes trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Autors oder der Wirtschaftskammer Niederösterreich ausgeschlossen ist.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

# 1. EINLEITUNG

Diese Broschüre konzentriert sich bewusst auf die wesentlichen Aspekte der Betriebsübernahme von gewerbebehördlich genehmigungspflichtigen Betriebsanlagen.

In der Regel sind für gewerbliche Anlagen mehrere Genehmigungen (z.B. Baubewilligung, Betriebsanlagengenehmigung, gegebenenfalls Bewilligungen nach dem Naturschutzrecht, Wasserrecht, Forstgesetz usw.) parallel zueinander erforderlich. Als Grundsatz in Österreich gilt dabei, dass Genehmigungen von der jeweiligen Behörde aufgrund der eingereichten Unterlagen erteilt werden - Projektverfahren!

Dementsprechend ist bei der Betriebsübernahme zu prüfen, ob der bestehende Betrieb den genehmigten Unterlagen und den daraus resultierenden Genehmigungsbescheiden entspricht. Im Idealfall sind im Betrieb alle Genehmigungsunterlagen und Bescheide nach den verschiedenen Rechtsmaterien vorhanden. Eine Zusammenstellung aller Unterlagen ist durchaus im Interesse des Übergebers, da sich ein klarer Genehmigungszustand auch im Wert des Unternehmens niederschlägt.

**Für eine optimale Betriebsübernahme ist es oft nötig, Spezialisten aus verschiedenen Bereichen heranzuziehen. Die Landeskammern stehen ihren Mitgliedsbetrieben und potentiellen Betriebsübernehmern dabei unterstützend zur Seite!**

## 2. HINWEIS ZUM BAUVERFAHREN

Anlagengenehmigung und Baugenehmigung sind getrennt zu betrachten und müssen beide für den Bestand vorliegen. Für das Baurecht ist unbedingt der genehmigte Bestand laut Bauakt der Baubehörde (Bürgermeister bzw. Bezirkshauptmannschaft, wenn eine Bauübertragung erfolgt ist), mit dem Zustand in der Realität zu vergleichen. Bei Abweichungen muss geklärt werden, ob eine Baubewilligung nachträglich einzuholen ist. Auch der Verwendungszweck (Bezeichnung der Räume im Grundrissplan) von Gebäuden und Räumen ist zu klären und gegebenenfalls mittels Baubewilligung im vereinfachten Verfahren zu ändern. Wichtig - auch für zukünftige Änderungen - ist, dass nicht jedes Gebäude oder Bauwerk für jede Verwendung geeignet ist. Dies zeigt sich besonders, wenn Räume, die nicht für den Aufenthalt von Personen bewilligt sind (Keller, Lager, Garage usw.) als Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Büro, Verkauf, Werkstätte usw.) verwendet werden sollen.

Betreffend die Zulässigkeit von Erweiterungen sind der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan (Bebauungsdichte, Gebäudehöhen usw.) bei der Gemeinde einzusehen.

## 3. DIE GEWERBLICHE BETRIEBSANLAGE

### 3.1 GRUNDLEGENDE FRAGEN ZUR BETRIEBSÜBERNAHME

**Welche Behörde ist für die gewerberechtliche Genehmigung zuständig?**

Grundsätzlich ist die für den Standort der Betriebsanlage maßgebende Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft bzw. Magistrat) zuständig.

### **Was ändert sich durch den Eigentümerwechsel?**

Da die Genehmigung an der Betriebsanlage haftet (ähnlich wie der Typenschein am Fahrzeug), ändert der Inhaberwechsel nichts an der Genehmigungssituation. Der Inhaberwechsel muss der Anlagenbehörde auch nicht angezeigt werden. Ebenso ist aus Sicht des Anlagenrechts das Vorliegen einer Gewerbeberechtigung zum Zeitpunkt der Übernahme nicht erforderlich (solange nicht betrieben wird).

### **Verfällt eine Betriebsanlagengenehmigung?**

Die Betriebsanlagengenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren nach erteilter Genehmigung mit dem Betrieb eines für den Anlagenzweck wesentlichen Teils begonnen wird. Ebenso wenn der Betrieb mehr als 5 Jahre in allen für die Erfüllung des Anlagenzwecks wesentlichen Teilen unterbrochen wird.

### **Was ist von der Genehmigung erfasst?**

Es gilt der Grundsatz der Einheit der Betriebsanlage. Das bedeutet, dass alle zur Anlage zählenden Einrichtungen und Flächen (Produktion, Werkstätten, Schauräume, Büroräume, Parkplätze usw.) von der Genehmigung umfasst sein müssen.

### **Muss die Betriebsanlage im Zuge der Übernahme an den Stand der Technik angepasst werden?**

Um es klar zum Ausdruck zu bringen - Nein! Eine genehmigte Betriebsanlage kann im Rahmen ihrer Genehmigung weiter betrieben werden. Anpassungen sind lediglich erforderlich, wenn sich Gesetze oder Verordnungen ändern (Verordnung brennbare Flüssigkeiten, Aerosolpackungslagerungsverordnung Grenzwerteverordnung usw.) und darin Anpassungsverpflichtungen geregelt sind. Dabei sind im Regelfall aber auch Übergangsfristen für bestehende Anlagen vorgesehen.

### **Kann eine Betriebsanlage während eines laufenden Genehmigungsverfahrens übernommen werden?**

Wird die Betriebsanlage bzw. das Anlagenprojekt im Stadium eines Genehmigungsverfahrens übergeben, kann der neue Inhaber in das Genehmigungsverfahren eintreten. Dafür ist eine ausdrückliche Erklärung bei der Bezirksverwaltungsbehörde erforderlich.

## **3.2 GRUNDSÄTZLICHE VORGEHENSWEISE**

### **Überblick über den Genehmigungszustand verschaffen**

Die mit der Betriebsanlagengenehmigung zusammenhängenden Unterlagen sollten im Betrieb vorhanden sein. Es besteht auch die Möglichkeit (mit einer Vollmacht des Betriebsanlageninhabers) bei der Gewerbebehörde in den betreffenden Akt Einsicht zu nehmen. Dies ist vor allem in Hinblick auf die Vollständigkeit der Unterlagen zu empfehlen.

Darüber hinaus besteht die gesetzliche Regelung, dass der übernehmende Inhaber einer Anlage die Zusammenstellung der die Genehmigung der Betriebsanlage betreffende Bescheide beantragen kann (§ 79d Abs. 1 GewO 1994).

**Sonderfall Gastgewerbebetrieb:** Bis zum 1.7.1993 war für Gastgewerbebetriebe die Erteilung einer Eignungsfeststellung vorgesehen, in deren Rahmen meist auch eine Überprüfung der gastgewerblichen Betriebsanlage stattfand. Im Gegensatz zur Betriebsanlagengenehmigung, die sich auf die Anlage bezieht, war die Eignungsfeststellung an die Gastgewerbekonzession des Inhabers gebunden (Konzessionsbescheid).

Diese Eignungsfeststellungen bzw. Konzessionsbescheide wurden übergeleitet und gelten nun als Betriebsanlagengenehmigungen.

### **Bewertung der Genehmigungssituation**

Zur Bewertung der Genehmigungssituation ist der Ist-Zustand (Betrieb im Bestand) mit dem Sollzustand (Betrieb anhand der Unterlagen) zu vergleichen. Betrieben werden darf lediglich das, was ausdrücklich in den Einreichunterlagen (Einreichpläne, Betriebsbeschreibung, Maschinenliste, Abfallwirtschaftskonzept usw.) und den Bescheiden dargestellt ist. Werden Änderungen festgestellt, ist zu bewerten, ob diese anzeigepflichtig bzw. genehmigungspflichtig sind. Keiner Anzeige- oder Genehmigungspflicht unterliegen z.B. der Ersatz gleichartiger Maschinen oder Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage nicht nachteilig beeinflussen. Siehe dazu [Änderung genehmigungspflichtiger Anlagen - WKO.at](#).

### **Einhaltung von Auflagen**

Meist sind in den Genehmigungsbescheiden auch Auflagen angeführt, deren Einhaltung im Zuge der Betriebsübernahme zu prüfen ist.

Innerhalb von sechs Wochen nach Übermittlung der Zusammenstellung der Genehmigungsbescheide gemäß § 79d Abs. 1 GewO 1994 durch die Behörde (siehe oben) bzw. sechs Wochen nach erfolgter Betriebsübernahme, kann der übernehmende Inhaber beantragen, dass vorgeschriebene Auflagen erst nach einer angemessenen Frist (höchstens drei Jahre) eingehalten werden müssen. Voraussetzung dafür ist, dass dem übernehmenden Inhaber die Einhaltung dieser Auflagen erst innerhalb dieser Frist wirtschaftlich zumutbar ist und gegen die Fristeinräumung keine Bedenken vom Standpunkt des Schutzes der im § 74 Abs. 2 GewO 1994 umschriebenen Schutzinteressen (in Kurzform: Leben, Gesundheit, Eigentum, Umweltschutz) bestehen.

### **Einhaltung von Prüfpflichten**

Verordnungen zur Gewerbeordnung sehen spezielle Prüfpflichten (z.B. jährlich Überprüfung nach der Kälteanlagenverordnung) vor. Ebenso können für den Betrieb Prüfpflichten aus den Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes relevant sein (z.B. jährliche Prüfpflicht für kraftbetriebene Tore oder jährliche Prüfung von Lüftungsanlagen). Hier ist es wichtig, sich einen Überblick zu verschaffen, welche Prüfpflichten auf den Betrieb zutreffen und ob die Prüfdokumente vorhanden und plausibel sind.

## **Besondere Prüfpflicht nach § 82b der GewO 1994 - regelmäßige Prüfung von Betriebsanlagen**

Die Gewerbeordnung verpflichtet den Inhaber einer genehmigten gewerblichen Betriebsanlage, diese in regelmäßigen Abständen (5 Jahren bzw. 6 Jahre) zu prüfen oder überprüfen zu lassen. Geprüft werden muss, ob die Anlage den gewerberechtlichen Genehmigungsbescheiden und den sonst für die Anlage geltenden gewerberechtlichen und mitanzuwendenden Vorschriften entspricht.

Handelt es sich bei der betreffenden Betriebsanlage um eine Anlage, die bereits vor mehr als 5 bzw. 6 Jahren genehmigt wurde, sollte eine Prüfbescheinigung gem. § 82b GewO 1994 vorhanden sein.

**Eine vorhandene §82b Prüfung gibt Auskunft, ob der konkrete Betrieb den gewerberechtlichen Genehmigungsunterlagen entspricht. Ist keine aktuelle § 82b Prüfung im Betrieb vorhanden, sollte gemeinsam mit dem Übergebenden vereinbart werden, diese durchzuführen. Eine detaillierte Beschreibung der Vorgehensweise finden Sie unter [Broschüre § 82b - regelmäßige Prüfung von Betriebsanlagen](#)**

**Die Landeskammern stehen Ihnen dabei hilfreich zur Seite!**

## **Kontakt zur Bezirksverwaltungsbehörde aufnehmen**

Sprechen Sie - die oben erwähnte Vollmacht vorausgesetzt - mit der Bezirksverwaltungsbehörde (Anlagenabteilung) bzw. mit den von der Behörde beigezogenen Amtssachverständigen über die geplante Betriebsübernahme. Hier können potentielle Problemfelder besprochen und Lösungen vereinbart werden.

## **Mit den Nachbarn sprechen**

Als sinnvoll erweist es sich auch, das Gespräch mit den Nachbarn zu suchen und diese einzubeziehen. Die Situation zu den Nachbarn ist in manchen Fällen durchaus ein sehr sensibles Thema und kann spätestens in einem Änderungsverfahren zu Problemen führen. Es zeigt sich aber auch immer wieder, dass Anrainer - z.B. aus Angst vor Veränderungen durch neue Inhaber - der Übernahme generell kritisch gegenüberstehen.

**Der Satz „Durchs Reden kommen d´ Leut zam“ hat auch hier seine Berechtigung. Besser einmal zuviel mit den Nachbarn geredet, als sich mit erhobenen Rechtsmitteln der Nachbarn auseinandersetzen zu müssen.**

## **Rechte der Nachbarn von bestehenden Betriebsanlagen**

Zum Zeitpunkt der Genehmigung bestehende Nachbarn haben das Recht auf Nachbarschaftsschutz, soweit dies Leben, Gesundheit sowie den Schutz vor unzumutbarer Belästigung betrifft. Zugezogene Nachbarn haben nur das Recht auf Nachbarschaftsschutz betreffend Leben und Gesundheit. Dazu können Nachbarn auch jeweils ein Beschwerdeverfahren in Gang setzen. Voraussetzung dafür ist, dass sie glaubhaft machen, von den Auswirkungen der Anlage nicht ausreichend geschützt zu sein - die Beweispflicht liegt also beim Nachbarn.

Im seltenen Fall, dass die bestehenden Nachbarn nachweisen können, durch eine genehmigte und ordnungsgemäß betriebene Betriebsanlage unzumutbar belästigt zu werden, hat die Behörde nachträgliche Auflagen zum Schutz vorzuschreiben. Würden diese Auflagen das Wesen der Anlage verändern ist dem Betreiber ein Sanierungskonzept vorzuschreiben.

In beiden Fällen ist die Grundlage der Verhältnismäßigkeit maßgebend. Ebenso werden Fristen zur Einhaltung der Auflagen bzw. für die Sanierung vorgegeben.

#### **Zivilrechtliche Absicherung**

Liegen Bewilligungen teilweise oder gar nicht vor, ist eine Möglichkeit der Absicherung für den Erwerber den Kaufvertrag unter der Bedingung abzuschließen, dass der Vertrag erst bei rechtskräftiger Erteilung der die gesamte Anlage umfassenden Bewilligungen wirksam wird.

In zivilrechtlichen Verträgen wird vielfach auch die Frage der Haftung bei Altlasten angesprochen, eine Absicherung durch eine Vertragsklausel, mit der die Haftung des Veräußerers (Übergebers) für Altlasten (z.B. Kontamination des Bodens) geklärt wird, ist zu empfehlen.

## **4. KONTAKT ZU IHRER WIRTSCHAFTSKAMMER**

Die Übersichtsseite zum Thema Betriebsanlagen ist unter folgenden Link erreichbar:

[WKO - Betriebsanlagengenehmigung](#)

Wirtschaftskammer Burgenland, Robert-Graf-Platz 1, 7001 Eisenstadt, T +43 5 90907 2000

Wirtschaftskammer Kärnten, Europaplatz 1, 9021 Klagenfurt, T +43 5 90 904 0

Wirtschaftskammer Niederösterreich, Wirtschaftskammer-Platz 1, 3100 St. Pölten, T +43 2742 851 0

Wirtschaftskammer Oberösterreich, Hessenplatz 3, 4010 Linz, T +43 5 90 909

Wirtschaftskammer Salzburg, Julius-Raab-Platz 1, 5027 Salzburg, T +43 662 88 88 0

Wirtschaftskammer Steiermark, Körblergasse 111-113, 8021 Graz, T +43 316 601

Wirtschaftskammer Tirol, Wilhelm-Greil-Straße 7, 6020 Innsbruck, T +43 5 90 905 0

Wirtschaftskammer Vorarlberg, Wichnergasse 9, 6800 Feldkirch, T +43 5522 305

Wirtschaftskammer Wien, Straße der Wiener Wirtschaft 1, 1020 Wien, T +43 1 514 50 0