

SERVICE HAT ZUKUNFT.

IHR WEG ZUM GENEHMIGTEN BETRIEB

4. überarbeitete und erweiterte Auflage

Harald Fischer

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/ der Autorin oder der Wirtschaftskammer Niederösterreich ausgeschlossen ist.

Inhalt

1. FÜNF SCHRITTE ZUM ERFOLG	2
1.1 Erster Schritt: Informationen Einholen – Wirtschaftskammer kontaktieren	2
1.2 Zweiter Schritt: Baurecht abklären	2
1.3 Dritter Schritt: Mit den Nachbarn reden	2
1.4 Vierter Schritt: Arbeitnehmerinnenschutz abklären	2
1.5 Fünfter Schritt: Genehmigungspflicht prüfen - Gewerbebehörde kontaktieren	3
2. PROJEKTUNTERLAGEN FÜR DIE EINREICHUNG	4
3. KONTAKTDATEN IHRER WIRTSCHAFTSKAMMER	5

VORWORT

Für eine erfolgreiche Betriebsgründung oder Betriebsübernahme sind Standortwahl und Planung wesentliche Faktoren. Da man eine Betriebsanlage erst **nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung, Betriebsanlagengenehmigung, usw.) errichten und betreiben darf**, sollte man sich bereits vor Unterfertigung von Verträgen über die Realisierbarkeit des Vorhabens am geplanten Standort informieren. Diese Broschüre soll Ihnen helfen, einen Überblick über die für die Planung relevanten Themen zu bekommen. Denn je besser ein Projekt vorbereitet ist, desto schneller kommt man ans Ziel!

Aber was ist eine Betriebsanlage eigentlich?

Eine Betriebsanlage ist jede örtlich gebundene Einrichtung in der man eine gewerbliche Tätigkeit nicht bloß vorübergehend ausübt. Das bedeutet, dass Verkaufslokale, Gasthäuser, Lager, Kosmetikstudios, Werkstätten, Büros, usw. - die regelmäßig gewerblich genutzt werden - Betriebsanlagen sind.

Wird das Gewerbe nicht an einem/mehreren regelmäßig genutzten Standorten ausgeübt, hat man keine Betriebsanlage und braucht somit auch keine Betriebsanlagengenehmigung. Das betrifft vor allem Betriebe die Dienstleistungen beim Kunden anbieten (mobile Friseure/Fußpfleger/KFZ-Servicetechniker/usw.).

Wenn Sie eine Betriebsanlage besitzen, bedeutet das aber nicht automatisch, dass auch eine Betriebsanlagengenehmigung notwendig ist. Ob für Ihr konkretes Vorhaben eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist, wie Sie zu dieser kommen, und was Sie sonst noch beachten sollten, erfahren Sie auf den nächsten Seiten.

1. FÜNF SCHRITTE ZUM ERFOLG

1.1 ERSTER SCHRITT: INFORMATIONEN EINHOLEN - WIRTSCHAFTSKAMMER KONTAKTIEREN

Diese Broschüre stellt eine allgemeine Information rund um die Betriebsanlage dar. Weitere Informationen zu den einzelnen Themen finden Sie auf unserer Homepage <http://wko.at/noe/bag>. Aufgrund der verschiedenen Betriebsanlagenarten ergeben sich meist weitere Fragestellungen und mögliche Problemfelder. Die Abteilung Umweltpolitik der Wirtschaftskammer Niederösterreich steht Ihnen unter 02742/851-16903 oder unter bag@wknoe.at gerne zur Verfügung, um Fragen zu beantworten und Stolpersteine aus dem Weg zu räumen.

Gerne stellen wir Ihnen auch Informationspakete für bestimmte Betriebsarten zusammen. Diese umfassen Unterlagen vom Arbeitsinspektorat, Auszüge aus Gesetzen und Normen sowie viele weitere frei zugängliche Informationen verschiedenster Institutionen.

1.2 ZWEITER SCHRITT: BAURECHT ABKLÄREN

Bei der Baubehörde (Bürgermeister bzw. Bezirkshauptmannschaft oder Magistrat) sollten Sie abklären, ob der ins Auge gefasste Standort die "richtige" Flächenwidmung aufweist. Nicht in jeder Widmungsart sind alle Betriebsarten zulässig. Besteht für die Fläche ein Bebauungsplan, sind auch dessen Vorgaben einzuhalten.

Bei Bestandsgebäuden sollten Sie unbedingt den genehmigten Bestand laut Bauakt der Behörde mit dem Zustand in der Realität vergleichen. Bei Abweichungen muss geklärt werden, ob eine Baugenehmigung nachträglich einzuholen ist. Auch der Verwendungszweck (Bezeichnung der Räume im Grundrissplan) von Bauwerken und Räumen ist zu klären und gegebenenfalls mittels Baubewilligung im vereinfachten Verfahren zu ändern. Nicht jedes Gebäude oder Bauwerk ist für jede Verwendung geeignet!

1.3 DRITTER SCHRITT: MIT DEN NACHBARN REDEN

Sobald sich jemand für ein Grundstück/Gebäude interessiert, tauchen mitunter Gerüchte auf. Diese erzeugen bei den Nachbarn unter Umständen Ängste und Vorurteile. Unterschätzen Sie diese Tatsache nicht und steuern Sie frühzeitig dagegen. Informieren Sie Ihre künftigen Nachbarn persönlich über Ihr Vorhaben.

Auch bei einer Betriebsübernahme ist diese Kontaktaufnahme wichtig, da sich dadurch Probleme aus der Vergangenheit in Erfahrung bringen lassen.

1.4 VIERTER SCHRITT: ARBEITNEHMERINNENSCHUTZ ABKLÄREN

Wenn Sie Arbeitnehmer beschäftigen wollen - und zwar unabhängig davon, ob eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist - müssen die Anforderungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnungen eingehalten werden. Hier geht es um Themen wie Raumhöhen, Belichtungsflächen, Sanitärräume usw. Einen guten Überblick über diese Anforderungen finden Sie auf der [Homepage der Arbeitsinspektion](#).

1.5 FÜNFTER SCHRITT: GENEHMIGUNGSPFLICHT PRÜFEN - GEWERBEBEHÖRDE KONTAKTIEREN

Vor der Kontaktaufnahme mit der Gewerbebehörde stellt sich die Frage, ob für den angedachten Betrieb überhaupt eine Betriebsanlagengenehmigung notwendig ist. Dazu prüft man zuerst, ob die Art des Betriebes in der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung genannt ist.

Jene Arten von Betriebsanlagen die in der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung vorkommen, sind ausdrücklich von der gewerblichen Genehmigungspflicht ausgenommen. Genannte Betriebe (z.B. Friseure, Masseur, Büros, Fotografen, Eissalons, Kosmetikstudios, usw.) müssen aber trotzdem baurechtlich für den jeweiligen Verwendungszweck genehmigt sein und gegebenenfalls die Vorschriften zum ArbeitnehmerInnenschutz einhalten. Mehr Informationen zur 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung finden Sie auf unserer Homepage.

Betriebe die nicht explizit in dieser Verordnung genannt sind, brauchen dann eine Betriebsanlagengenehmigung, wenn unter anderem die Möglichkeit besteht, dass die Betriebsanlage Kunden, Nachbarn, die Umwelt, den Gewerbetreibenden selbst oder den öffentlichen Verkehr durch einen oder mehrere der folgenden Punkte beeinträchtigt:

- Lärm (z.B. Maschinen, Gäste, Zu- und Abfahrten, Be- und Entladung, Absaugungen...)
- Geruch (z.B. Küche, Produktionsvorgänge, Abfälle...)
- Abluft (z.B. Heizung, Absaugungen...)
- Staub (z.B. Fahrzeugbewegungen, Produktion...)
- Abwasser (z.B. Waschwässer, Fahrzeuge...)
- Lagerungen (z.B. gefährliche Stoffe, Öle, brennbare Flüssigkeiten...)

Die zuständige Genehmigungsbehörde ist die Bezirkshauptmannschaft bzw. der Magistrat. Verantwortlich für die Abgabe der nötigen Unterlagen für die Genehmigung (siehe Punkt 2. ‚Projektunterlagen für die Einreichung‘) ist der Anlagenbetreiber. **Wichtig ist, dass die Betriebsanlagengenehmigung, vor Errichtung und Betrieb der Anlage einzuholen ist.**

Durch eine gute und frühzeitige Kommunikation mit der Behörde in der Planungsphase, lassen sich Projekte schnell und problemlos abwickeln. Daher lohnt sich eine Vorbesprechung des Vorhabens mit dem zuständigen Gewerbereferenten, den Amtssachverständigen und dem Arbeitsinspektor. Um dabei verbindliche Aussagen zu erhalten, müssen Sie hier bereits konkrete Unterlagen vorlegen können. Diese sollten sich an den Projektunterlagen orientieren (siehe Punkt 2).

Ist bereits eine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden, so darf jeder Rechtsnachfolger (z.B. Käufer) die Betriebsanlage im Umfang der Genehmigung betreiben. Wenn Sie eine Betriebsanlage übernehmen, ist es wichtig sich die Genehmigungsbescheide vom Vorbetreiber oder von der Gewerbebehörde zu organisieren. Durch den Vergleich des genehmigten Standes mit dem Ist-Stand kann festgestellt werden, ob der Umfang der Genehmigungen aktuell ist, oder Veränderungen vorgenommen wurden, die vielleicht nicht angezeigt bzw. genehmigt wurden.

Wichtig: Bei Kauf-, Miet- oder Pachtverträgen beachten

Die Rechtsgeschäfte sollten nötigenfalls z.B. mit der Bedingung abgeschlossen werden, dass der Vertrag erst mit rechtskräftiger Erteilung sämtlicher erforderlicher behördlicher Genehmigungen (z.B. Betriebsanlagengenehmigung, Baugenehmigung) verbindlich werden soll.

Eine andere Möglichkeit wäre z.B. die Einräumung einer Option:

Der Rechtserwerber (= Käufer; Mieter; Übernehmer; Pächter) erhält bei der Option vom Vertragspartner (= Verkäufer; Vermieter; Übergeber; Verpächter) das verbindliche Vertragsangebot und die Zusage, an dieses Angebot eine bestimmte Zeit gebunden zu sein. Die Länge dieser Zeit muss ausreichen, um alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen zu erhalten. Erst wenn alle Genehmigungen rechtskräftig vorliegen, unterschreibt auch der Rechtserwerber (Käufer; Mieter; Übernehmer; Pächter) den Vertrag.

2. PROJEKTUNTERLAGEN FÜR DIE EINREICHUNG

Da die gesamte Betriebsanlage als Einheit zu sehen ist, haben die Unterlagen alle betrieblich genutzten Teile wie z.B. Räume, Geschoße, Außenflächen, Zufahrts- und Umkehrplätze, Parkplätze zu umfassen. Der Antrag um gewerberechtliche Genehmigung der Betriebsanlage ist gemeinsam mit folgenden Unterlagen einzureichen (Inhaltsverzeichnis empfehlenswert):

- **Antrag** (1-fach)
- **Betriebsbeschreibung** (4-fach): Allgemein verständliche Beschreibung des Betriebsablaufs und der wichtigsten Arbeitsschritte, grundsätzliche Angaben über Arbeitsstoffe bzw. Geräte
- **Verzeichnis der Maschinen und Betriebseinrichtungen** (4-fach); Rahmenangaben von Prozess-, Leistungs- oder Emissionsdaten und von Stoffeigenschaften und -mengen (mit beispielhaft angeführten Maschinen, Geräten oder Ausstattungen sowie Gefährlichkeitsmerkmalen), wobei diese Rahmenangaben jeweils den höchsten beabsichtigten Auslastungsgrad, die höchste beabsichtigte Emissionsintensität bzw. den höchsten Gefährlichkeitsgrad anzuführen haben; z.B. Drehbank, Kompressor, Kreissäge, Kühlgeräte, Heizung, Lüftung
- **Pläne und Skizzen** (4-fach):
 - Lageplan: Darstellung der Betriebsanlage und der nächstgelegenen Grundstücke und Gebäude
 - Grundrissplan/Bauplan: Darstellung der gesamten Betriebsanlage, d.h. Gebäude und Freiflächen inklusive der Nutzungen
 - Maschinenaufstellungsplan: Darstellung der Maschinen und Betriebseinrichtungen laut Verzeichnis
- **Abfallwirtschaftskonzept** (4-fach): Beschreibung der beim Betrieb der Anlage zu erwartenden Abfälle und der betrieblichen Vorkehrungen zu deren Vermeidung, Verwertung und Entsorgung
- **Unterlagen für die Beurteilung des Projekts** (1-fach): Zu erwartende Emissionen, z.B. Lärm, Abluft, Geruch, Abwasser, Verkehrsaufkommen...

Gut vorbereitete Einreichunterlagen ersparen Ihnen Geld, Zeit und Nerven!

3. KONTAKTDATEN IHRER WIRTSCHAFTSKAMMER

Ansprechpartner für Betriebsanlagenverfahren

HARALD FISCHER, MSc, Umweltpolitik - Betriebsanlagenservice

T +43 2742/851-16903, F +43 2742/851-16903

E bag@wknoe.at

SEDINA PARGAN, LL.B., Umweltpolitik - Betriebsanlagenservice

T +43 2742/851-16903, F +43 2742/851-16903

E bag@wknoe.at