

Gründerinfo: Tipps für Standortwahl, Betriebsanlagen und Arbeitnehmerschutz

Sie übernehmen oder eröffnen ein Verkaufslokal, eine Werkstätte, ein Lager, ein Gasthaus, ... und wollen auch Mitarbeiter einstellen?

Dann sind Sie verantwortlich für eine Betriebsanlage und für den Arbeitnehmerschutz!

Für den Betrieb einer Geschäftsstätte oder Anlage müssen oft neben der Gewerbeberechtigung weitere rechtliche Voraussetzungen erfüllt sein. Sonst riskieren Sie Strafen, teure nachträgliche Umbaumaßnahmen oder sogar eine Betriebsschließung!

Tip: Klären Sie unbedingt schon vor der Unterfertigung von Mietverträgen, der Beauftragung von Baumaßnahmen oder dem Ankauf von Maschinen und Geräten etc., ob die geplante Tätigkeit an diesem Standort erlaubt und möglich ist. Dazu haben sich folgende Schritte bewährt.

Schritt 1: Standorteignung, Flächenwidmung, Baugenehmigung

Betriebe dürfen nur dort errichtet und betrieben werden, wo die passende Flächenwidmung vorliegt. Bei der Standortgemeinde bekommen Sie Informationen über die **Flächenwidmung** des Betriebsgrundstücks und einen eventuell zusätzlich vorhandenen Bebauungsplan. Dort erfahren Sie auch, ob für Ihr Vorhaben eine Baubewilligung erforderlich ist.

Bedenken Sie bei der Wahl des Standortes auch zukünftige Ausbaupläne!

Für die **gewerbliche Nutzung von Bauernhöfen** gibt es das spezielle Merkblatt „Gewerbliche Nutzung von Bauernhöfen: Standorteignung - Standortgenehmigung“ (<http://wko.at/ooe/umweltservice> unter Merkblätter und Informationsmaterial).

Tip bei Betriebsübernahme: Sie können nicht davon ausgehen, dass alle bestehenden Baulichkeiten auch so genehmigt sind. Klären Sie den Umfang der bestehenden Genehmigungen und eventuellen Handlungsbedarf mit der Baubehörde der Standortgemeinde. Allenfalls im Vertrag entsprechende Absicherungen einbauen.

Schritt 2: Betriebsanlagengenehmigung

Kann Ihre Betriebsanlage Nachbarn, Kunden oder die Umwelt beeinträchtigen, z.B. durch

- Lärm (z.B. Maschinen, Gäste, Zu- und Abfahrten, Be-/Entladen von Fahrzeugen, ...),
- Geruch (z.B. Küche, Produktion, ...),
- Abgase (z.B. Feuerungsanlage, Absaugung, ...) oder
- Staub (z.B. Lagerungen, Fahrbewegungen, Produktion, ...)

Dann benötigen Sie dafür eine gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung!

Klären Sie die Notwendigkeit einer solchen Genehmigung im Zweifel **vor der Realisierung** Ihres Vorhabens mit der Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft bzw. Magistrat). Dort erfahren Sie auch, ob Sie eventuell zusätzliche Bewilligungen (zB Wasserrecht, Naturschutz) benötigen.

Tip: Um Einwendungen von Nachbarn in einem Genehmigungsverfahren möglichst zu vermeiden, sollten Sie diese rechtzeitig über Ihr Vorhaben informieren. So können Sie eventuell unbegründete Bedenken zerstreuen und Berufungen im Verfahren vermeiden.

Sie können Ihr Projekt bei der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft bzw. Magistrat vorbeisprechen. Machen Sie davon unbedingt Gebrauch! So lässt sich sehr früh abklären, ob und **mit welchen Kosten** Sie Ihre Gründungsidee umsetzen können.

Gute Einreichunterlagen für eine Genehmigung (Pläne, Betriebsbeschreibung, Maschinenverzeichnis, Abfallwirtschaftskonzept, ...) sparen Zeit, Geld und Nerven. Wenn Sie externe Fachleute mit der Erstellung beauftragen, gibt es dafür eine Förderung. Nähere Informationen dazu erhalten Sie beim Umweltservice der WKO Oberösterreich (T 05-90909-3634).

Tip bei Betriebsübernahme: Ist schon eine Betriebsanlagengenehmigung vorhanden, so darf jeder Rechtsnachfolger (z.B. Käufer) die Betriebsanlage **im Umfang der Genehmigung** betreiben. Erfahrungsgemäß sind Genehmigungen nicht immer am aktuellen Stand. Klären Sie daher mit der Behörde ab, ob die Betriebsanlage für die beabsichtigte Verwendung genehmigt ist. Lassen Sie sich allfällig vom Vermieter bzw. -besitzer die Prüfbescheinigung (gem. §82b GewO) aushändigen.

Schritt 3: Arbeitnehmerschutz

Wenn Sie - sofort oder auch erst später - Arbeitnehmer beschäftigen wollen, müssen Sie Anforderungen des **Arbeitnehmerschutzes** berücksichtigen. Dabei geht es auch um bauliche Vorschriften (Raumhöhen, Sanitärräume etc.).

Diese sollten rechtzeitig in die Planung einfließen, um teure Nachbesserungen zu vermeiden. Dazu empfiehlt sich eine Beratung durch das Arbeitsinspektorat, entweder beim Betriebsanlagensprechtag oder bei einem gesonderten Termin. Die Adressen und Telefonnummern der Arbeitsinspektorate, sowie eine umfassende Zusammenstellung der Anforderungen bietet die Internetseite www.arbeitsinspektion.gv.at. Ein Überblick gibt auch das Merkblatt „[Meine erste Mitarbeiterin/mein erster Mitarbeiter](#)“

Musterformulare für die Einreichung zur Betriebsanlagengenehmigung sind im Internet (<http://wko.at/ooe/umweltservice> unter Merkblätter und Informationsmaterial) abrufbar.

Wichtig: Bei Übergabe-, 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 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.

Serviceangebot der Wirtschaftskammer Oberösterreich

Eine Online-Checkliste erleichtert es, die relevanten Voraussetzungen für die Errichtung oder Änderung einer Betriebsanlage herauszufinden. Zum Start der Checkliste kommen Sie unter www.wko.at/ooe/service-checkliste.

Stand: November 2025

Für Fragen steht Mitgliedern und Gründern der WKO Oberösterreich das Umweltservice-Team gerne zur Verfügung. T 05-90909-3635, E umweltservice@wkoee.at.