

# 1. Was dieses Buch ist – und was nicht

**Der Autor hat dieses Buch vorwiegend auf sein persönliches Erfahrungswissen aufgebaut.** Stellenweise wird bewusst nicht auf plakative oder generalisierende Aussagen verzichtet. Es soll die erlebte Praxis wiedergegeben werden.

Die Thematik ist aufgrund ihres Umfangs und der vielen unterschiedlichen Betrachtungsebenen sehr komplex. Deshalb kann, obwohl angestrebt, keine Fehlerfreiheit garantiert werden.

Die Ansichten und Erfahrungen des Autors in den unterschiedlichen Bundesländern und Behörden müssen sich nicht mit Ihren Erfahrungen decken. Dies liegt nicht an unterschiedlichen Abläufen der Genehmigungsverfahren, sondern vor allem an den unterschiedlichen Persönlichkeiten, mit denen Sie zu tun haben, besonders auf Sachverständigenebene. Je nachdem, welcher fachliche Hintergrund vorliegt, können nicht eindeutig formulierte Normen oder Verordnungen anders interpretiert, andere Schwerpunkte gesetzt, und somit auch bei einander sehr ähnlichen Projekten andere Vorgaben (Rahmenbedingungen und Auflagen) gefordert werden. Daher schreibt auch die Gesetzgebung eine Einzelfallbeurteilung durch Sachverständige vor. Speziell Gutachter und Sachverständige sind somit angehalten, begründet davon abzuweichen, wenn die Schutzziele trotz Abweichung von den normativen Vorgaben eingehalten werden können. Die Aufgabe von Sachverständigen im Genehmigungsverfahren ist es dezidiert nicht, dafür zu sorgen, dass Normen und Regelwerke exakt eingehalten werden, sondern festzustellen, ob begründete Abweichungen die Mindestanforderungen an die Schutzziele laut Gewerberecht erreichen und somit trotzdem zugelassen werden können.

Spezielle fachliche oder juristische Themen stehen in diesem Buch im Hintergrund, weil dafür Spezialistinnen und Spezialisten zuständig sind: Ingenieurkonsultenten, Technische Büros, Architektinnen, Bauingenieure, Prüfanstalten, Labors, Meisterbetriebe, Rechtsanwältinnen, Notare, usw. Zudem wird auf die betreffenden Gesetzestexte, Verordnungen, Normen, fachlichen Vorschriften, Dissertationen und Forschungsarbeiten zum erforderlichen Stand der Technik bzw des Wissens verwiesen.

Das Buch konzentriert sich auf Themen wie die Organisation des Genehmigungsprozesses, die Denkweisen Beteiligter oder auch Fallstricke.

Das Buch behandelt nicht den Regelfall, weil es diesen nicht gibt. Es gibt umfangreiche Erfahrungen wieder, die im Laufe der Jahre mit unterschiedlichsten Behörden, Verfahren und Personen gemacht wurden und soll einen Leitfaden durch das Genehmigungsverfahren bilden.

Völlig gleiche Betriebe (wie zB bei Handelsketten) können an einem Standort genehmigungsfähig sein und am anderen nicht. Jede gewerbliche Anlage ist gesondert

als Einzelfall abzuhandeln, so dass sämtliche nachfolgenden Aussagen nur als Orientierung und Hinweis betrachtet werden können.

Da es bei Gesetzen, Verordnungen, Normen und Rechtsvorschriften laufend zu Änderungen kommt, kann es passieren, dass Zitate in diesem Buch zum Zeitpunkt, zu dem Sie das Buch lesen, bereits geändert sind. Daher sollten Sie jeweils die aktuell gültigen Versionen recherchieren und verwenden. Der grundsätzliche Verfahrensablauf ist bei allen Verfahren ähnlich, unterscheidet sich jedoch nach Komplexität und Umfang des Verfahrens.

Das Gewerberecht ist grundsätzlich für ganz Österreich einheitlich geregelt. Allerdings gibt es in der Praxis bei unterschiedlichen Behörden und auch auf Sachverständigenebene zum Teil deutlich unterschiedliche Interpretationen und Vorgehensweisen.

---

### **Achtung**

Rechtsnormen, Ö-Normen oder ISO-Normen gelten nur für den Regelfall sprich Normfall. Dass ein Betrieb, vor allem ein spezialisierter Betrieb, exakt den gültigen Normen und Regelwerken entspricht, kommt praktisch nicht vor.

Faktum ist: Es handelt sich bei Ö-Normen, DIN-Normen oder ISO-Normen zumeist lediglich um Richtlinien (nicht zu verwechseln mit EU-Verordnungen), nach denen sich Sachverständige im Betriebsanlagenverfahren üblicherweise orientieren. Diesen Richtlinien kommt keine bindende Wirkung im Verfahren zu, es sei denn, dass sie gesetzlich für verbindlich erklärt wurden.

---

Betreffend Fallbeispiele habe ich für dieses Buch (leider) nichts erfinden oder konstruieren müssen. Im Gegenteil muss Einiges unerwähnt bleiben, da ich der Verschwiegenheitspflicht unterliege und niemandem etwas unterstellen und schon gar nicht in den Vorwurf der üblen Nachrede kommen will. Einiges habe ich daher wieder entfernt. Ich möchte jedoch die Praxis so wenig wie möglich verdrehen oder verschweigen!

Betrachten Sie dieses Buch bitte als das, was es sein soll: Eine Zusammenstellung aus der Praxis für die Praxis für

- Behörden
- Sachverständige
- Gutachterinnen
- Projektantinnen
- Juristinnen
- Gewerbetreibende
- Parteien im Verfahren

Zwecks Lesbarkeit verwendet dieses Buch bewusst meistens rein männliche oder weibliche Formen, dabei sind stets beide Geschlechter angesprochen.

## 2. Kurzanleitung

Hier finden Sie Hinweise, worauf Sie als ausführende oder betroffene Partei achten sollten und welche Inhalte dieses Buches für Sie relevant sein könnten.

Diese Hinweise beziehen sich auf die Arbeit an bestehenden Projekten, können jedoch sinngemäß auf Neueinreichungen umgelegt werden.

„Bewilligung“ und „Genehmigung“ werden in der Praxis synonym verwendet, daher wird auch in diesem Buch „Betriebsanlagengenehmigung“ und „Betriebsanlagenbewilligung“ synonym und gleichbedeutend verwendet.

### 2.1. Sie sind Gesellschafterin?

Lassen Sie prüfen, ob alle betrieblich genutzten Flächen (Gebäude usw) sowie alle gewerberechtlich relevanten Anlagegüter (Maschinen, Geräte usw) gewerberechtlich genehmigt wurden und ob die alle 5 Jahre vorgeschriebene Prüfung entsprechend § 82b Gewerbeordnung durchgeführt wurde. Grundlegend für den Prüfzeitpunkt ist der Erstbescheid und nicht der Änderungsbescheid. Lassen Sie sich vorlegen, welche gewerberechtlichen Bescheide und Auflagen für Ihren Betrieb gelten (Bescheid/e bezüglich Betriebsanlagengenehmigung).

### 2.2. Sie sind gewerberechtlicher Geschäftsführer?

Überprüfen Sie anhand der Genehmigungsbescheide, ob das, was in Ihrem Betrieb vorhanden ist und abläuft, der Betriebsbeschreibung, den Plänen, Maschinenlisten und vor allem (noch) den Auflagen entspricht. Wenn Änderungen vorhanden sind, zeigen Sie diese der Behörde an oder lassen Sie sie von dieser in einem Änderungsprojekt genehmigen.

---

#### **Achtung**

Vergleich mit einem Kfz: Selbst wenn es völlig neu ist und alles funktioniert, brauchen Sie, damit Sie auf der Straße fahren dürfen, eine EU-Konformitätserklärung und einen Zulassungsschein. Dass der Kfz-Meister gesagt hat: „Sie können damit fahren, es ist verkehrssicher“, genügt bekanntermaßen nicht.

Gleiches gilt für die Betriebsanlage. Kontrollen der AUVA oder des Arbeitsinspektorates oder die Zertifikate von Prüfinstituten (zB für Rollsegmenttore oder Feuerlöscher) ersetzen NICHT die Genehmigung oder die für die meisten Betriebe alle 5 Jahre vorgeschriebene Prüfung nach Gewerberecht.

---

### 2.3. Sie sind Werkstättenleiter oder Betriebsleiterin?

Erkundigen Sie sich bei der gewerberechtlichen Geschäftsführung, welche Vorschriften Sie einzuhalten haben, welche Bescheidauflagen Ihren Verantwortungs-

bereich betreffen und von Ihnen einzuhalten sind. Sie sind persönlich dafür verantwortlich, dass die Bescheidaufgaben eingehalten werden. Sie müssen die für Ihren Bereich geltenden Bescheidinhalte **und Auflagen** kennen, speziell Betriebsvorschriften für die Sicherheit Ihrer Mitarbeiter. Haben Sie einen Brandschutzbeauftragten, jemanden, der nachweislich Erste Hilfe leisten kann etc? Sind diese Mitarbeiter aktuell am Laufenden und entsprechend geschult?

### 2.4. Sie sind Planerin?

Auf Grund der Annahme, dass Sie die „Hard Facts“ (wie technische Vorschriften, Normen, Planungsgrundsätze) bereits kennen, werden für Sie im vorliegenden Buch vor allem die „Soft Facts“ interessant sein: Worin liegt der Unterschied zwischen Behörde und Sachverständigen? Wie denken die einzelnen Parteien? Welche Interessen sind zu berücksichtigen?

### 2.5. Sie sind Sachverständiger?

Als Sachverständiger kennen Sie die Sichtweisen der eigenen Behörde und Ihrer Kollegen. Die Sicht der „anderen“ wird Ihnen gelegentlich und im Zuge von Projekten aufgefallen, aber nicht systematisch nähergebracht oder erklärt worden sein. Sie werden vorwiegend auf „Learning by Doing“ angewiesen sein. Sehen Sie sich vor allem die Hinweise zum Verfahren und zu Auflagen durch. Dort wird aus der Praxis heraus berichtet und viele Probleme und auch typische „Fehler“ von Sachverständigen werden aufgezeigt. Wenn man bei 20 verschiedenen Behörden sehr ähnliche Projekte einreicht, unterscheiden sich die geforderten Unterlagen zum Teil fundamental. Was für die einen Amtssachverständigen unbedingt erforderlich ist, ist für die anderen überflüssig. Wofür die einen ein Projekt eines Spezialisten benötigen, um eine Aussage treffen zu können, berechnen die anderen selber. In einen Fall genügt ein Einreichprojekt, im nächsten ähnlichen Fall wird ein Ausführungsprojekt mit allen Details verlangt.

Betriebsanlagengenehmigungen sind lediglich „Einreichprojekte“, um die Auswirkungen auf zB Menschen und die Umwelt hinreichend entsprechend Gewerbeordnung beurteilen zu können. Verlangen Sie daher nicht zu viele Details. Andererseits geht es um die spätere Sicherheit des Betreibers, verlangen Sie daher auch nicht zu wenig. Sie sollten die §§ 74 bis 76 der Gewerbeordnung jedenfalls gut kennen.

Als Sachverständige können Sie von Normen und Regelwerken, die nicht rechtlich als bindend festgelegt wurden, jederzeit begründet abweichen, wenn damit das geforderte Schutzniveau erzielt werden kann. Viele Betriebe in Österreich haben aufgegeben, weil bei Änderungsverfahren älterer Betriebsgebäude von Sachverständigen die vollständige Erfüllung einer neuen – in dem Betriebsgebäude nicht realisierbaren – Norm gefordert wurde, obwohl es Alternativen gegeben hätte.

## 2.6. Sie sind Verfahrensleiterin?

Für Sie wird va interessant sein, wie Projektwerber, Einreicher und Sachverständige denken (können) und warum.

Alle haben die gleichen Rechte in diesem behördlichen Ermittlungsverfahren. Die Gefahr, jenen, die sich am meisten oder am lautesten oder am intensivsten beschweren, mehr zuzuhören oder eher recht zu geben, ist für alle Beteiligten (speziell auch Sachverständige) groß.

Ich habe leider oft erlebt, dass Amtssachverständigen sehr viel Raum gegeben wird und sich Verfahren durch das Verlangen eigentlich unnötiger Details in die Länge ziehen oder sehr kostenintensiv werden. Projektwerber werden bei sachlichen Fragen, ob etwas tatsächlich nötig sei, vielfach nicht gehört oder deren Argumente werden abgetan, obwohl sie die eigentlichen Spezialisten in Ihren Betrieben sind.

Vor allem Ihre Führungsqualität hinsichtlich Sachverständigen, Projektwerberinnen und Anrainern bei Verfahren und Verhandlungen ist wichtig, wenn ein Verfahren effizient ablaufen soll.

## 2.7. Sie sind Anrainer, Betroffene oder Partei im Verfahren?

Sie sollten wissen, wer wofür Ansprechpartnerin ist, ob und wie Sie Parteistellung bekommen (können), welche Rechte Sie dann haben und was Sie tun sollten, damit Sie nicht „das Falsche tun“ oder „das Richtige nicht tun“.

# 3. Gewerbeschein – Betriebsanlagengenehmigung

## 3.1. Wer braucht eine Genehmigung?

Eine Betriebsanlage ist entsprechend § 74 Abs 1 Gewerbeordnung (GewO) eine örtlich gebundene Einrichtung, die regelmäßig der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit dienen soll.

Ein Gewerbe wird ausgeübt, wenn eine unternehmerische Tätigkeit selbständig und regelmäßig durchgeführt wird und die Absicht besteht, einen Ertrag oder einen sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, unabhängig von dessen Zweck.

Auch eine einmalige, längere Tätigkeit kann diesbezüglich dem Gewerberecht unterliegen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich zB um eine GmbH, eine Einzelperson, einen Verein oder eine Glaubensgemeinschaft handelt.

Je nach Art der Tätigkeit ist dann um einen Gewerbeschein für die Person oder das Unternehmen und in weiterer Folge auch eventuell um eine Betriebsanlagengenehmigung anzusuchen.

Es gibt reglementierte Gewerbe, wie Kfz-Werkstätten, Tischlereien oder Bäckereien, und freie Gewerbe, wie Nagelpflege-Studios.

Dafür, ob eine Betriebsanlagengenehmigung nötig ist, sind nicht nur die Art und Größe des Gewerbes, sondern auch die möglichen Emissionen, Beeinträchtigungen, Belästigungen, Gefahren, Verschmutzungen und/oder Störungen, die von einer Anlage ausgehen, entscheidend. Ob etwas tatsächlich eintritt oder nicht, ist dabei nur zweitrangig. Es genügt schon die Möglichkeit einer solchen Auswirkung.

---

### **Achtung**

Mitunter können auch kleine Änderungen eine Genehmigungspflicht bewirken.

Beispielsweise sind Zahntechniklabors nicht genehmigungspflichtig. Wird jedoch eine Klimaanlage mit einem Außengerät installiert, muss aufgrund der Möglichkeit einer Lärmbelästigung eine Betriebsanlagengenehmigung eingeholt werden. Hier muss dann allerdings nicht nur die Klimaanlage, sondern gleich der ganze Betrieb mit allen Betriebsanlagen genehmigt werden.

---

Genehmigungspflichtig sind zB

- Verwendung einer Sprühanlage statt Gasdruckpackungen (Explosions-Schutz, Lagerung)
- Änderung des Betriebsdruckes einer Kompressoranlage auf über zB 10 bar (Allgemeingefährdung)

- Solaranlage auf dem Dach (Blendwirkung, Statische Sicherheit), das ist zum Teil jedoch nicht im Gewerberecht angesiedelt, sondern im Energierecht.
- Geänderte Eingänge und Ausgänge (zB Fluchtwege, Beleuchtung)
- Änderung der Einfahrtstore (zB von mechanischen Falttoren auf elektrische Rollsegmenttore, wegen Arbeitssicherheit)
- Änderung des Staplers von Gelbatterie auf Säurebatterie (Explosionsgefahr, Brandschutz)
- Umrüstung der Firmen-PKW auf Gasbetrieb
- Änderung bei den Mitarbeitern: Zahl, Geschlechterverhältnis bei kleineren Betrieben

Diese Anpassung des Genehmigungsumfanges dient folgenden Zwecken:

- genehmigungsrechtlich:  
Anpassung der Genehmigung an den tatsächlichen Bestand
- persönlich:  
Absicherung des gewerberechtlichen Geschäftsführers, wenn etwas passiert, Sicherheit der Mitarbeiter, Sicherheit von betriebsfremden Personen und der Umwelt
- finanziell:  
Wenn etwas (ein Unfall, Schadensfall) passiert: Versicherung, haftungsrechtliche Absicherung

### 3.1.1. Beeinträchtigungen

Als Beeinträchtigungen gelten Gefährdungen, Belästigungen und sonstige nachteilige Einwirkungen. Dazu gehören Immissionen, die zum Beispiel geeignet sind, die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten, die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlicher Anlagen oder Einrichtungen (zum Beispiel Kindergärten) oder die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs zu stören.

Eine Belästigung stört zwar das Wohlbefinden von Nachbarn, kann aber deren Gesundheit nicht gefährden.

Beeinträchtigungen müssen auf ein zumutbares Ausmaß beschränkt werden. Im Zweifelsfall ist von der Behörde zu klären, ob es sich um eine Beeinträchtigung oder eine Belästigung handelt.

## 3.2. Was gehört genehmigt, was gemeldet?

Ein Gewerbebetrieb hat von sich aus regelmäßig zu überprüfen, ob Schutzinteressen anderer durch Änderungen des Betriebes beeinträchtigt werden können.

Wenn sich an der Betriebsanlage etwas ändert, ist zu prüfen, ob der Konsens (Bescheide und Auflagen) eingehalten wird. Ist das nicht der Fall, ist der Bescheidumfang

anzupassen. Dies kann grundsätzlich dann passieren, wenn vom Genehmigungs-  
tatbestand abgewichen wird, also wenn zum Beispiel Maschinen, Anlagenteile,  
Betriebszeiten oder Arbeitsabläufe relevant geändert werden.

---

#### **Achtung**

Beim Maschinentausch ist eine Genehmigung auch dann nötig, wenn die neue Maschine weniger Energie braucht, kleiner ist, weniger Emissionen verursacht, aber eine höhere Leistung bringt. Damit ändern sich nämlich die angelieferten Materialien, Abfälle usw, wodurch eine Genehmigungspflicht hinsichtlich Abfallwirtschaftsplanung, Anlieferung, Verkehr usw besteht.

Wer so lange wartet, bis sich viele Änderungen zu einer langen Liste summieren, riskiert, dass es sich dann in Summe um eine „wesentliche“ Änderung handelt. Dann kann und wird auch das Änderungsverfahren umfangreicher ausfallen.

Mit mehreren regelmäßigen Änderungen bleibt man erstens „in Übung“, zweitens muss man sich nicht alles merken und lange aufheben und drittens ist die Betriebsanlage immer am aktuellen Stand. Zu empfehlen ist daher „mäßig, aber regelmäßig“.

---

#### **3.2.1. Emissionsneutrale Änderungen**

- Emission: Es entsteht eine physikalische oder materielle Veränderung der Umgebung (zB Installation eines Belüftungsschachts mit Öffnung nach außen)
- Immission: Tatsächliche Auswirkungen dieser Veränderungen, zB Geräusche beim Nachbarn

Bei emissionsneutralen Änderungen, die keine Veränderung für Nachbarn oder Umwelt bewirken, ist nicht einmal eine Anzeige an die Behörde erforderlich. Sie sollten diese Änderungen allerdings dokumentieren. Beispielsweise ist eine Ölheizung, die auf Gas oder Erdwärme umgestellt wird, emissionsneutral, weil keine erhöhten oder andere Emissionen ausgestoßen werden. Wenn dabei allerdings auch der Abgasfang geändert oder ein zusätzlicher Ventilator eingebaut wird, der Schallimmissionen verursachen kann, dann sind diese Teile der Anlage, resp diese Änderung, genehmigungspflichtig.

**Bewilligungsfrei entsprechend Genehmigungsfreistellungsverordnung sind zB:**

- Einzelhandelsbetriebe mit max 600 m<sup>2</sup> Betriebsfläche
- Bürobetriebe
- Lager in geschlossenen Gebäuden für Waren und Betriebsmittel mit max 600 m<sup>2</sup> Betriebsfläche
- Kosmetik-, Fußpflege-, Friseur-, Massage- und Bandagistenbetriebe
- Änderungsschneidereien
- Schuhservice
- Fotografen
- Eissalons