

Genehmigungspflicht für Betriebsanlagen

Informationsblatt der MA 36
07/2025



1. Vorwort

Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen ausschließlich aus gewerbetechnischer Sicht und stellen keine rechtliche Bewertung dar. Sie dienen der rein sachlichen Darstellung technischer Aspekte und erheben keinen Anspruch auf juristische Vollständigkeit oder Verbindlichkeit.

2. Allgemeines

Alle Gebäude, Räume, Flächen, betrieblichen Einrichtungen und Anlagen, die eine Einheit darstellen und der regelmäßigen Gewerbeausübung dienen, bilden eine Betriebsanlage. (siehe hierzu [Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes vom 12.04.2018](#) sowie [das Erkenntnis vom 22.05.2019](#))

Beispiele: Produktionsstätten, Werkstätten, Lager, Verkaufsstätten, Gastgewerbebetriebe

Die Errichtung und Inbetriebnahme einer Betriebsanlage ist nach den Bestimmungen der Gewerbeordnung im Wesentlichen dann genehmigungspflichtig, wenn von ihr:

- Gefahren für den/die BetriebsinhaberInnen, KundInnen, oder NachbarInnen sowie deren Eigentum ausgehen können
- eine Belästigung für NachbarInnen ausgehen kann
- nachteilige Auswirkungen auf Gewässer entstehen können
- der öffentliche Verkehr beeinträchtigt werden kann
- die Religionsausübung, der Schulunterricht oder der Betrieb von Kur- oder Krankenanstalten gestört werden kann.

Änderungen einer genehmigten Betriebsanlage, die mit neuen oder erhöhten nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzinteressen verbunden sein können, sind ebenso genehmigungspflichtig wie neue Betriebsanlagen (siehe [Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes vom 12.09.2024](#)). Das Betreiben einer genehmigungspflichtigen oder das Betreiben einer genehmigungspflichtigen Änderung einer Betriebsanlage ohne die erforderliche Genehmigung stellt eine Verwaltungsübertretung dar (§366 Abs. 1 Zl. 2 und 3 GewO).

3. Genehmigungspflichtige Betriebsanlagen

Beispiele für genehmigungspflichtige Betriebsanlagen und mögliche Gründe für eine Genehmigungspflicht:

- Bäckerei: Betriebslärm (Nachtarbeit) und Geruchsemissionen
- Buchbinderei: Maschinenlärm
- Druckerei: Maschinenlärm, Erschütterungen und/oder Gerüche (Farben), Gefahren im Zusammenhang mit Lagerungen von Lösemitteln
- Fleischerei: Geruchsentwicklungen (zum Beispiel Selchanlagen, Wursterzeugung) und Betriebslärm (Fleischzerlegung, diverse Maschinen wie Kutter, Knochensägen und dergleichen)
- Gastgewerbe: Gästelärm, Betrieb einer Musikanlage, Gerüche (Küchen-/Gasträum-Abluft) oder Lüftungsanlagen (Gerüche und Lärm), Gefahren für Kundschaft und Personal im Zusammenhang mit Fluchtmöglichkeiten (Ausgänge, Notausgänge, Fluchtwege)
- Handel (Geschäfte, Selbstbedienungsläden): Lüftungs- oder Klimaanlage (Abluft, Lärm), nächtliche Lieferungs- bzw. Ladetätigkeit, Kfz-Bewegungen auf Parkplätzen und dergleichen, Gefahren für Kundschaft und Personal im Zusammenhang mit Fluchtmöglichkeiten (Ausgänge, Notausgänge, Fluchtwege), Spezielle Anforderungen an die brandschutztechnischen Ausführungen
- Kfz-Mechaniker: Betriebslärm, Fahrzeugbewegungen, Abgas-Absauganlagen
- Kfz-Spenglerei/Lackiererei: Betriebslärm, Lüftungsanlagen (Trocken-/Lackieranlage), Lösemittel-Emissionen bei Lackierarbeiten, Gefahren im Zusammenhang mit der Lagerung brennbarer Flüssigkeiten (Lösemittel)

- Kfz-Verwertung: lärmende Arbeiten, Gefahren für Boden und Grundwasser durch Arbeiten auf unbefestigten Flächen (möglicher Austritt von Flüssigkeiten wie zum Beispiel Öl, Treibstoff oder Batteriesäure)
- Malerwerkstatt: Lösemittlemissionen (Geruch, mögliche Gesundheitsbeeinträchtigung) und/oder Geräuschemissionen von Lüftungsanlagen
- Spedition/Lager: Ladetätigkeiten und Lkw-Bewegungen, Brandgefahr (zum Beispiel durch Lagerung von Gefahrstoffen, brennbaren Flüssigkeiten oder leicht brennbaren Waren)
- Tischlerei: Betriebslärm (Maschinen), Staub (Absauganlagen), Lackierarbeiten (Lösemittel, Lacke)
- Kaffeerösterei: Gerüche beim Rösten, Lärm durch Maschinen und Lüftungsanlagen
- Beherbergungsbetriebe: Spezielle Anforderungen an die brandschutztechnischen Ausführungen sowie den anlagentechnischen Brandschutz, Gefahren für Kundschaft und Personal im Zusammenhang mit Fluchtmöglichkeiten (Ausgänge, Notausgänge, Fluchtwege)

Diese Aufzählung ist beispielhaft zu verstehen und soll lediglich der Orientierung dienen.

4. Betriebsanlagentypen, die rechtlich keiner Genehmigung bedürfen

In der „2. Genehmigungsfreistellungsverordnung“ ([LINK](#)) sind Arten von Betriebsanlagen geregelt, welche, unter Einhaltung der dort angeführten Voraussetzungen, keine Betriebsanlagengenehmigung erfordern.

Da insbesondere die Formulierung des §2 Abs. 2 der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung „...*bei denen außerhalb der Gebäudehülle mechanische Anlagenteile zur Be- oder Entlüftung oder zur Wärmeübertragung gelegen sind, oder...*“ zu Missverständnissen führt (Wie ist die Gebäudehülle definiert? Was ist ein mechanischer Anlagenteil?) wird empfohlen sich bei Unklarheiten an das zuständige Betriebsanlagenzentrum ([LINK](#)) zu wenden.

5. Betriebsanlagentypen, die in der Regel keiner Genehmigung bedürfen

Folgende Betriebsanlagentypen können im Allgemeinen unter den nachfolgend angeführten Voraussetzungen als genehmigungsfrei beurteilt werden. Im Einzelfall kann sich dennoch eine Genehmigungspflicht der Betriebsanlage ergeben bzw. kann eine Genehmigungsfreiheit bei Fehlen eines einzelnen unten genannten Kriteriums nicht ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen VOR Errichtung einer Betriebsanlage mit dem zuständigen Betriebsanlagenzentrum ([LINK](#)) Kontakt aufzunehmen. Insbesondere kann zur Vorabstimmung und Beratung ein Projektsprechtagstermin am jeweiligen zuständigen Betriebsanlagenzentrum vereinbart werden ([LINK](#)).

Allgemeine Voraussetzungen für eine möglicherweise vorliegende Genehmigungsfreiheit:

- Keine mechanische(n) Lüftungs- und Klimaanlage(n)
- Nur Hintergrundmusik (=58dB(A))
- Brandabschnittsbildung zu betriebsfremden Gebäudeteilen
- Kein Solarium (ausgenommen Typ III gem. Solarienverordnung)
- Keine Anlagen die dem Bäderhygienegesetz unterliegen
- Fluchtwege entsprechend den Vorgaben der OIB RL 2 und der OIB RL 4 idgF.
- Betriebs- und Öffnungszeiten ausschließlich in der Zeit von 06:00-22:00

In der Regel genehmigungsfreie Betriebsanlagentypen:

- Tattoo-, und Piercing-Studios
- Fitness-Studios, eingeschränkt insbesondere auf Yoga, Pilates, Qi Gong, Tai Chi, in welchen Musik ausschließlich in Hintergrundlautstärke (58dB(A)) dargeboten wird.
- Floristen ohne Betrieb eines Kühlhauses
- Optiker
- Bandagisten, Orthopädietechniker ohne Klebe- oder Schleifarbeiten
- Schlüsseldienste ohne andere Metallarbeiten
- Fahrradtechnik ohne Kompressor

6. Kontakte

Kontakte zur MA 36

Amt	Bezirke	E-Mail	Telefonnummer
GT-Zentrum	01, 03, 04, 05, 06, 07, 08	zentrum@ma36.wien.gv.at	+43 1 4000-36168
GT-Süd	02, 10, 11, 23	sued@ma36.wien.gv.at	+43 1 4000-36169
GT-West	12, 13, 14, 15, 16, 17	west@ma36.wien.gv.at	+ 43 1 4000-36171
GT-Nord-Ost	09, 18, 19, 20, 21, 22	nordost@ma36.wien.gv.at	+43 1 4000-36172

Kontakte zu den Betriebsanlagenzentrum

Amt	Bezirke	E-Mail	Telefonnummer
MBA 1/8	01, 03, 04, 05, 06, 07, 08	post@mba01.wien.gv.at	+43 1 4000-01000
MBA 10	02, 10, 11, 23	post@mba10.wien.gv.at	+43 1 4000-10000
MBA 12	12, 13, 14, 15, 16, 17	post@mba12.wien.gv.at	+ 43 1 4000-12000
MBA 21	09, 18, 19, 20, 21, 22	post@mba21.wien.gv.at	+43 1 4000-21000

MA36: <https://www.wien.gv.at/kontakte/ma36/index.html>

Betriebsanlagenzentren: <https://www.wien.gv.at/mba/mba.html>