

INHABERWECHSEL

Soll eine bestehende genehmigte Betriebsanlage an einen neuen Betreiber übergeben werden, so stellen sich verschiedene Fragen. Im Anschluss eine kurze Übersicht über die wichtigsten Themen.

Was ändert sich durch den Wechsel des Inhabers?

Durch den Wechsel in der Person des Inhabers der Anlage wird die Wirksamkeit einer Genehmigung nicht berührt. Der Inhaberwechsel muss der Anlagenbehörde nicht angezeigt werden. Es ist aber zu beachten, dass die Ausübung eines Gewerbes gemäß § 46 Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) der zuständigen Gewerbebehörde anzuzeigen ist. Die Anzeige ist dabei so rechtzeitig zu erstatten, dass sie spätestens am Tag der Aufnahme der Gewerbeausübung bei der Behörde einlangt.

Generell empfiehlt es sich im Zuge einer Übernahme zu prüfen, ob die Betriebsanlage konsensgemäß entsprechend der Genehmigung errichtet und betrieben wurde. Auch auf die Raumwidmung ist zu achten - bloße Lagerräume eignen sich meist nicht als Arbeitsräume.

Voraussetzungen für den Weiterbetrieb?

Voraussetzungen für die Fortführung einer Betriebsanlage ist gemäß § 80 GewO 1994, dass es sich um eine Betriebsanlage handelt, deren Betrieb

- binnen fünf Jahren nach erteilter Genehmigung in zumindest einem für die Erfüllung des Anlagenzwecks wesentlichen Teil der Anlage aufgenommen worden ist, oder
- nicht durch mehr als fünf Jahre in allen für die Erfüllung des Anlagenzwecks wesentlichen Teilen der Anlage unterbrochen wurde.

Die Betriebsanlagengenehmigung erlischt somit, wenn mit dem Betrieb der Anlage nicht binnen fünf Jahren nach erteilter Genehmigung begonnen wurde (Nichtinanspruchnahme) und wenn die Anlage länger als fünf Jahre nicht betrieben wurde.

Auch eine Änderung des Verwendungszwecks von Anlagen kann zum Erlöschen der Genehmigung führen. Dies ist dann der Fall, wenn Tätigkeiten in den von der Genehmigung umfassten Anlagenteilen entfaltet werden, aber einem anderen als im Genehmigungsbescheid genannten Zweck dienen.

Hinweis:

Ist die Betriebsanlagengenehmigung erloschen, so muss erforderlichenfalls eine Neugenehmigung beantragt werden. In diesem Fall wird die Anlage von der Behörde jedoch nach dem aktuellen Stand der Technik beurteilt, was zu erheblichen Investitionen führen kann, im Einzelfall sogar die Genehmigungsfähigkeit ausschließt.

Welche Folgen hat eine Betriebsübergabe während des Genehmigungsverfahrens?

Auch ein laufendes Genehmigungsverfahren steht dem Inhaberwechsel nicht entgegen. Der neue Inhaber kann in das Genehmigungsverfahren eintreten. Er muss dafür eine ausdrückliche Erklärung abgeben.

Haftung und Altlasten

Eine Möglichkeit der Absicherung für den Erwerber vor fehlenden Bewilligungen oder Anpassungen liegt unter Umständen darin, 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 (zB Kontamination des Bodens) geklärt wird, ist zu empfehlen.

Beabsichtigt der Inhaber einer Betriebsanlage die Auflassung seiner Anlage oder eines Teiles seiner Anlage, so hat er die notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteiligen Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 GewO 1994 zu treffen. Der Anlageninhaber hat den Beginn der Auflassung und seine Vorkehrungen anlässlich der Auflassung der zur Genehmigung der Anlage zuständigen Behörde vorher anzuzeigen (§ 83 GewO 1994).

Reichen die vom Anlageninhaber angezeigten Vorkehrungen nicht aus, so hat ihm die Genehmigungsbehörde die notwendigen Vorkehrungen mit Bescheid aufzutragen. Durch einen Wechsel in der Person des auflassenden Anlageninhabers wird die Wirksamkeit des bescheidmäßigen Auftrags nicht berührt. Der auflassende Anlageninhaber hat der Genehmigungsbehörde anzuzeigen, dass er die angezeigten und die aufgetragenen Vorkehrungen getroffen hat. Reichen die getroffenen Vorkehrungen aus, so hat die Genehmigungsbehörde dies mit Bescheid festzustellen.

Auch hier empfiehlt sich im Zuge einer Anlagenübernahme zu prüfen, ob die Anlage konsensgemäß errichtet und betrieben wurde und ob der Übernehmer die aufrechte Genehmigung auch übernehmen will. Gegebenenfalls ist eine Auflassungsanzeige im Sinne des § 83 GewO 1994 an die Anlagenbehörde zu schicken. Da auch im Zuge der Auflassung Kosten für die Sanierung bestehender Bodenkontaminationen anfallen können, sollte auch dies zwischen dem alten und dem neuen Anlageninhaber vertraglich geregelt werden.

Stand: Jänner 2014