

Bewertungsgutachten

- Insolvenzverfahren:** über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH,
4020 Linz, Auerspergstraße 19,
Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025
zu 13 S 10/25b
- Insolvenzverwalter:** RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte
Grassner, Lenz, Thewanger & Partner,
4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
- Beauftragter Sachverständiger:** Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter
und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
- Auftrag vom:** 15.12.2025
- Auftragsgegenstand:** Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft
- Adresse:** 8063 Eggersdorf, Hauptstraße 2
KG 63213 Eggersdorf
EZ 413 | GST-NR 524/3
GST-Fläche 1.597 m²



Zu bewertende Liegenschaft:



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
1.1. Auftrag	5
1.2. Zweck	5
1.3. Bewertungsstichtag	5
1.4. Grundlagen der Bewertung	5
1.5. Literatur	6
1.6. Vorbemerkungen	7
1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens	8
1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum	10
2. Befund	11
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 413	12
2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	12
2.1.3. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber	12
2.1.4. Bestandvertrag Rumpold (vormals Roth)	13
2.1.5. Aktueller Bestandzins	14
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	15
2.2.1. Adresse/Lage	15
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	16
2.2.3. Altlastenatlas	20
2.2.4. Bodengutachten	20
2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs	21
2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz	21
2.2.7. Flächenwidmung	21
2.2.8. Verkehrsanbindung	22
2.3. Beschreibung Tankstelle	23
2.3.1. Befundaufnahme	23
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage	24
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle	26
2.3.4. Nutzflächen	26
2.3.5. Geplantes Personal 2026	27
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	27
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher	30
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen	30
2.3.9. Konkurrenzsituation	31
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft	32
3. Wertermittlung	34
3.1. Allgemeines	34
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle	34
3.1.2. Standortbeurteilung	35
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	36
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	36
3.2.2. Ertragswertverfahren	39
3.2.3. Pachtwertverfahren	42
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)	42
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode	43

4. Bewertung	44
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise	44
4.1.1. Bodenwert des Grundstückes	45
4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)	46
4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025	46
4.2.2. Pachtansatz	46
4.2.3. Ertragswertberechnung	46
4.2.4. Verkehrswert	46
5. Zusammenfassung	47
6. Beilagen	48
6.1. Fotos	48

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6 als Insolvenzverwalter im gegenständlichen Verfahren mit der Verkehrswertermittlung der oben genannten Tankstellenliegenschaft beauftragt.

1.2. Zweck

ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (und den einschlägigen ÖNORMEN) im Rahmen des gegenständlichen Insolvenzverfahrens.

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

1.4. Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 07.12.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Spital am Semmering
- Katasterplan
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 (VKÖ, FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder)
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Anfragen und Auskünfte Baubehörde
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch
- Bescheide, Pläne

Onlinequellen

- maps.google.at
- www.openstreetmaps.org
- [STMK Atlas, gis.stmk.gv.at](https://gis.stmk.gv.at)
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- [BEV, kataster.bev.gv.at](https://bevi.bv.gv.at)
- [VOR, anachb.vor.at](https://anachb.vor.at)

Beilagen

- Fotos

1.5. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802-1; *Liegenschaftsbewertung: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren*; 01.03.2022
- ÖNORM B 1802-2; *Liegenschaftsbewertung: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)*; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3; *Liegenschaftsbewertung: Residualwertverfahren*; 01.08.2014
- Stabentheiner; *LBG-LiegenschaftsbewertungsG*
- Ross-Brachmann-Holzner; *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*, 29. Auflage
- Rössler/Langner; *Wertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, 2005
- Bienert-Funk; *Immobilienbewertung Österreich*, 4. Auflage, Sep.2022
- Heimo Kranewitter; *Liegenschaftsbewertung*, 7. Auflage, Mai 2017
- Sven Bienert; *Bewertung von Spezialimmobilien*, 2.Auflage 2018
- Jürgen-Wilhelm Streich, *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Auflage
- Ing. Franz Kainz; *Das Vergleichswertverfahren, E.1*, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer; *Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht*, Dez. 2010
- Prodinger, Kronreif; *Immobilienbewertung im Steuerrecht*, 4. Auflage, April 2020
- Seiser/Kainz; *Der Wert von Immobilien*, Nov. 2025
- Kleiber; *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 10. Auflage, März 2023
- Popp Roland; *Immobilienbewertung Tankstellen*, Österr. Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung 6/2016
- Schiffer Immobilienbewertung GmbH; *Tankstellen bewerten, Methoden & Besonderheiten der Wertermittlung*
- Heid André; *Wertermittlung von Tankstellen*, veröffentlicht 25.01.23, aktualisiert 28.07.25
- Bearing Point; *„Die Tankstelle der Zukunft“ – Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel* Studie aus Juni 2025
- Kerschner/Kleiber/Ertl; *Merkantiler Minderwert von Liegenschaften*; 16.10.2023
- Scheifinger; *Kontaminierung und ihre Auswirkung auf den Wert von Immobilien*, *Der Sachverständige*, Heft 4/2008
- Side Projekt Immobilienmanagement GmbH & Wert und Gut Immobilien GmbH; *Entwicklungsstudie Tankstellenstandorte Vorarlberg (auszugsweise)*, Jänner 2026

1.6. Vorbemerkungen

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde vor Ort durchgeführt.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst; vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände blieben bei der Wertermittlung außer Ansatz.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Weiters ist nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich der errechnete Verkehrswert auf einen bestimmten Stichtag bezieht, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden. Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisse führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Berechnungen werden computergestützt durchgeführt und erfolgen auf zahlreiche Nachkommastellen genau. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Hierdurch kann sich gegebenenfalls der Anschein von Rechendifferenzen ergeben.

Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Daten, Unterlagen und sonstigen Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass eine Veränderung der Daten- und Informationslage zu einem anderen Ergebnis führen kann. Das Gutachten beruht somit auf der Faktenkenntnis im Zeitraum der Befundaufnahme bis zur Gutachtenserstellung. Ergeben sich danach relevante Veränderungen, so ist das Gutachten darauf anzupassen. Der Sachverständige hält sich in diesem Fall ausdrücklich die Veränderung oder Ergänzung der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen bzw. der Wertermittlung vor.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis des bewertungsgegenständlichen Objektes die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist um diesen Betrag der ermittelte Verkehrswert entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien - in Teilen oder gesamt - bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage an nicht betroffene Personen, Unternehmungen oder Institutionen. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens

Kaufmännische Zahlen und Daten:

Die Umsatz- und Personalzahlen, Deckungsbeiträge aus den einzelnen Geschäftsbereichen und Mietzinslisten für die Ableitung der Pachtwertansätze stammen ausschließlich von der Firma Stiglechner. Eine Überprüfung konnte nicht auf Richtigkeit, sondern nur auf ihre rechnerische Logik durchgeführt werden.

Bei den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie dem Mietausfallswagnis wurden marktkonforme Vergleichszahlen herangezogen.

Vertragliche und sonstige rechtliche Unterlagen:

Bestand-, Nutzungs- und Servitutsverträge sowie sonstige Vereinbarungen wurden von der Firma Stiglechner bereitgestellt; ebenso Bescheide und behördliche Genehmigungen.

Technische Unterlagen:

Pläne, technische Angaben und Beschreibungen über Behälter und Zapfsäulen sowie Wartungs- und Überprüfungsbücher wurden von der Firma Stiglechner bereitgestellt.

Flächenangaben:

Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuch, die Grundstücksgrenzen der digitalen Kartastermappe entnommen. Eine Überprüfung der Grenzen in natura fand nicht statt.

Die Nutzflächen sind nur zum Teil ausgewiesen und auch nicht wertbestimmend, weil die Bewertung der Tankstelle generell auf wirtschaftlichen Parametern beruht.

Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insbesondere Wasser- und Abwasseranschlüsse) wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Sofern nicht explizit darauf hingewiesen wird, wird grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen Funktion der Installationen und technischen Einrichtungen ausgegangen.

Bau- und Erhaltungszustand:

Dieser wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften sowie auf vorliegenden Unterlagen basieren. Feststellungen hinsichtlich der Baulichkeiten und technischen Anlagen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Die Beschreibung der unterirdischen Einrichtungen wie insbesondere Treibstoffbehälter, Rohrleitungen, Autowaschanlagen und sonstige Pflegeeinrichtungen, div. Schließsysteme, deren Erhaltungszustand sowie Angaben über die laufenden Überprüfungen stammen ausschließlich von der Firma Stiglechner.

Bei nicht zugänglichen Bereichen des Bewertungsgegenstandes wird von der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der zugänglichen Bereiche rückgeschlossen. Sollten die nicht zugänglichen Bereiche des Bewertungsgegenstandes nach Ausfertigung des Gutachtens zugänglich sein und sich wertmaßgeblich von den getroffenen Annahmen unterscheiden, behält sich der fertigende Sachverständige eine entsprechende Anpassung des Gutachtens vor.

Altlasten/Kontaminierung

Die Feststellung und Beurteilung von Kontaminationen fallen nicht in das Fachgebiet des fertigenden Sachverständigen. Eine Untersuchung des Bewertungsgegenstandes war nicht Gegenstand des Auftrages.

Im Zuge der Gutachtenserstellung wurde in die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ Einsicht genommen. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird gem. § 18 Abs. 4 ALSAG folgendes veröffentlicht:

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gem. § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gem. § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden und Altlasten

Sofern nicht explizit darauf hingewiesen wird, wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008, geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet. Sollten nach Ausfertigung des Gutachtens Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch eine hierfür befugte Fachperson festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Betrieb der Tankstelle eine erhöhte Gefahr einer Bodenverunreinigung ausgehen kann.

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Die Einschätzung der Gefährdung erfolgt durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft und basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße von der speziellen Lage, vom Zustand und den Eigenschaften eines Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderliche Planung und Errichtung von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten auf kommunaler Ebene (oder Landesebene), allenfalls bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum

Von der Bewertung ausgeschlossen sind:

- PV-Anlagen
- LED-Beleuchtung
- Kartenlesegeräte
- Kühlgeräte mit firmenbezogenen Aufschriften (Eskimo/Froneri/RedBull/ Emmi/Crio/ Möwenpick/Silberpfeil, etc.)
- Snackautomaten
- Spielautomaten (Firmen Excellent, Versus, Admiral)
- Geldausgabeautomaten von Banken
- Entsorgungs- und Abfallcontainer
- Brauereigebinde und Gasflaschen
- 2 & 3-teilige Lottostationen (Österreichische Lotterien)
- Kühlgeräte Ben & Jerry's
- Ausgabeautomaten, Firma Amazon

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63213 Eggersdorf EINLAGEZAHL 413
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 14118/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
524/3	GST-Fläche	1597	
	Bauf.(10)	205	
	Gärten(10)	1392	Hauptstraße 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

a 2722/2018 Kaufvertrag 2017-11-14 Eigentumsrecht

***** C *****

4 b 14118/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -
1650/2025) IM RANG 13445/2024 Pfandurkunde 2024-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.000.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)

c 14118/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -

1650/2025) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 77 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 89 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 1

EZ 99 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 172 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 4

EZ 202 KG 57101 Aberg C-LNR 5

EZ 281 KG 81007 Hall C-LNR 11

EZ 354 KG 65119 Lind C-LNR 2

EZ 413 KG 63213 Eggersdorf C-LNR 4

EZ 738 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 889 KG 81007 Hall C-LNR 8

EZ 944 KG 60338 Mühlthal C-LNR 2

EZ 1297 KG 11023 Bisamberg C-LNR 10

EZ 1545 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 2189 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

EZ 2256 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7

EZ 2270 KG 43214 Perg C-LNR 1

EZ 2637 KG 01107 Simmering C-LNR 15

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 413

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)

A2-LNr. -	-
-----------	---

C-Blatt (Lastenblatt)

C-LNr. 4c	Pfandrechte
-----------	-------------

Außerbücherliche Rechte/Lasten

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

Aus Zeitgründen wurden Leitungs-, Geh- oder Fahrrechte nicht näher überprüft und in Abstimmung mit dem Auftraggeber bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

2.1.3. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber

Die gesamte Tankstellenanlage mit Nebenbetrieben steht im Eigentum der Julius Stiglechner GmbH, die Tankstelle ist an die Firma Rumpold vermietet und die Freiwashplätze mit Pflegeplatz werden von der Stiglechner Tankstellen GmbH betrieben.

2.1.4. Bestandvertrag Rumpold (vormals Roth)

In einer Rahmenvereinbarung vom Juli 2021, abgeschlossen zwischen (vormals Roth Heiz-öle GmbH - jetzt Rumpold) wurden die Vermietung mehrerer TS-Standorte vereinbart. Die Vereinbarung wurde auf unbestimmte Dauer mit einer einjährigen Kündigungsfrist geschlossen. Für die Dauer von 5 Jahren gilt ein beidseitiger Kündungsverzicht. Sämtliche Instandhaltungen/Reparaturen und laufende Überprüfungen sind vom Bestandnehmer durchzuführen. Energie-, Versorgungs- und Versicherungskosten sind entweder direkt vom Bestandnehmer zu begleichen oder werden vom Bestandgeber weiterverrechnet.

Für den Standort Eggersdorf wurden folgende Konditionen festgelegt:

Tankstelle Eggersdorf, Hauptstraße 2, 8063 Eggersdorf

Fixentgelt/Monat: Euro 750,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
Wertsicherung gem. Punkt 5 „Rahmenvereinbarung“

Euro 300,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer für
Videoanlage und Verkabelungsarbeiten

Variables Entgelt: Euro 0,01/verkauften Liter
Dieses Entgelt ist nicht wertgesichert
Wertsicherung gem. Punkt 5 „Rahmenvereinbarung“

Betriebskosten:

Aufteilung Betriebskosten		
	Stiglechner	Roth
MPLS	0,00%	100,00%
ADSL	50,00%	50,00%
Reinigung	50,00%	50,00%
Sommer/Winter	70,00%	30,00%
Kanal	70,00%	30,00%
Müll	50,00%	50,00%
Strom	80,00%	20,00%
Wasser	100,00%	0,00%
Heizung	80,00%	20,00%
Entsorgung	70,00%	30,00%
Fremdenverkehr	50,00%	50,00%
KU	50,00%	50,00%
Grundsteuer	50,00%	50,00%

Monatliches Akonto von Euro 490,00 zzgl. Umsatzsteuer.

Eigener Stromzähler vorhanden:
Zählerstand am 10.08.2021 7kWh

MPLS wird von A1 direkt an Roth verrechnet.

Gutachterlicher Bericht: umwelttechnische Untergrunderkundung vom 30.08.2017
GZ:12626-15
Zusätzliches Gutachten wird erstellt durch Fa. Intergeo

Sonstiges/Beilagen: Übergabeprotokoll vom 10.08.2021
Mineralölabscheider wurde bei Übergabe gereinigt

2.1.5. Aktueller Bestandzins

Nachdem die aktuelle Bestandzinshöhe nicht bekannt gegeben wurde, wurde der seinerzeit festgelegte Betrag (gesamt € 1.050.-/p.m.) gem. Vertrag mit dem VPI indexiert.

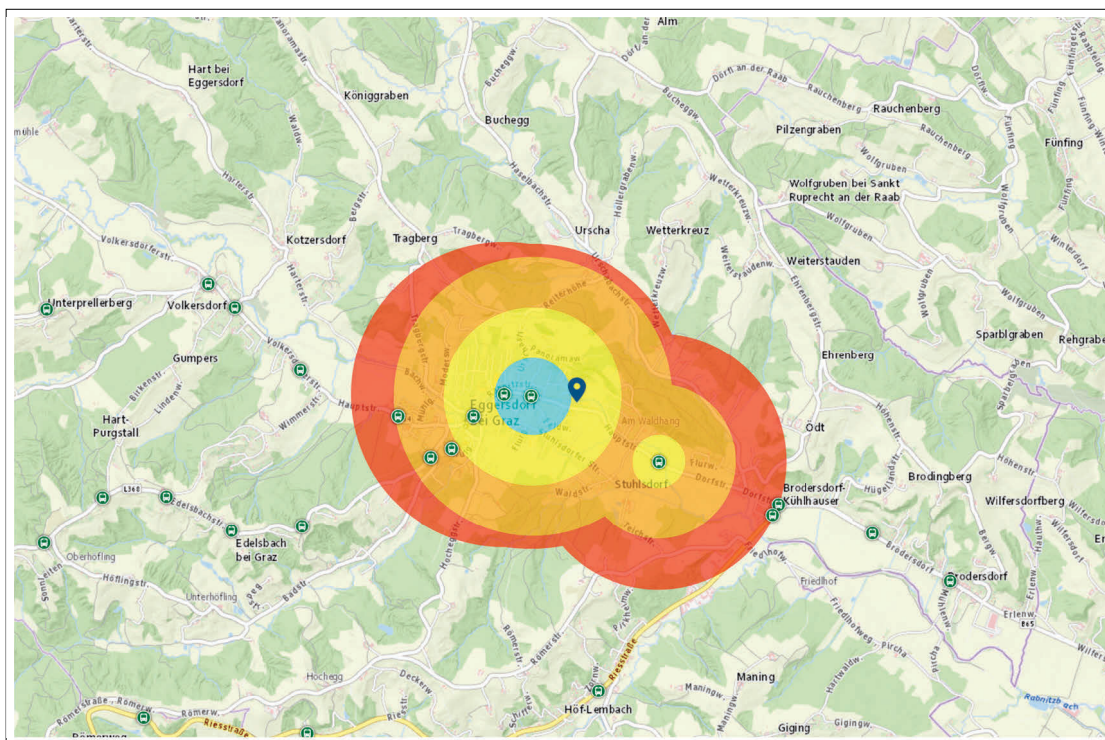
Als Basis für die Wertsicherung wurde der VPI 2015 mit einer Anpassungshürde von 5% vertraglich festgelegt. Nach Berechnung der Statistik Austria liegt die Fixmiete 2025 bei € 1.297.- /p.m.

Eigentümerseitig wurde mitgeteilt, dass die Tankstelle im Jahr 2025 Treibstoffe im Umfang von 1.743.922 Liter umsetzte. Unter Ansatz des vereinbarten variablen Bestandzinses in Höhe von € 0,01/Liter (nicht wertgesichert) ergibt sich ein variabler Bestandzins in Höhe von € 17.439 p.a.; das entspricht € 1.453 p.m.

Als Basis für die Berechnung des Ertragswertes (siehe Pkt. 4.2.) wird der indexierte Mietzins von € 2.750,- p.m. bzw. € 33.004,- p.a. (fixer und variabler Anteil) herangezogen.

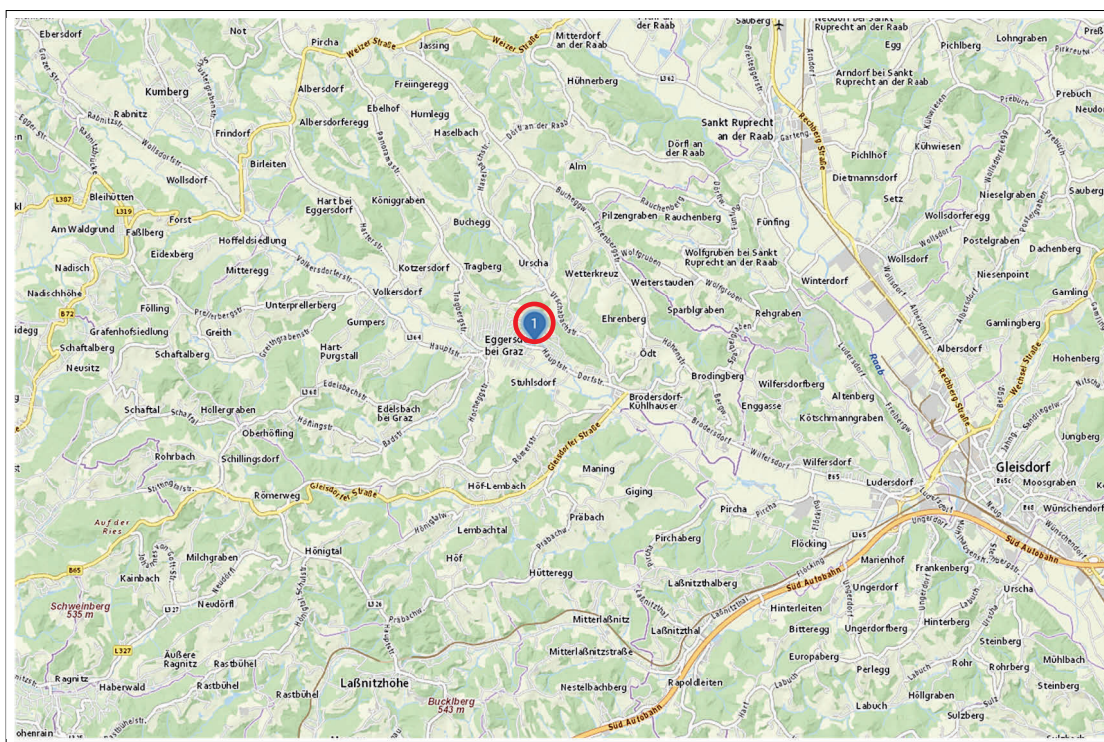
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linien 351, 352	Eggersdorf b. Graz am Rosenhof	ca. 370 m
S-Bahn		
Linie S31	Bahnhof Gleisdorf West	ca. 7,8 km
Linie S3	Bahnhof Laßnitzthal	ca. 7,2 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Wien (Stephansplatz)		ca. 150 Minuten
lokales Zentrum Gleisdorf		ca. 20 Minuten
Bezirkshauptstadt		ca. 30 Minuten
Internationaler Flughafen Graz (GRZ)		ca. 70 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über die A2 Süd Autobahn (AS Gleisdorf-West) so- wie die B65 Gleisdorfer Straße in Richtung Graz bzw. Gleisdorf	
kleinräumig	über die L311 Riesstraße sowie das örtliche Gemein- destraßennetz (u. a. Hauptstraße Eggersdorf)	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A2 Südautobahn (AS Gleisdorf-West)	ca. 8 km
Bezirkshauptstadt	Graz	ca. 15 km
Bundeshauptstadt	Wien (Stephansplatz)	ca. 190 km
(int.) Flughafen	Graz (GRZ)	ca. 30 km

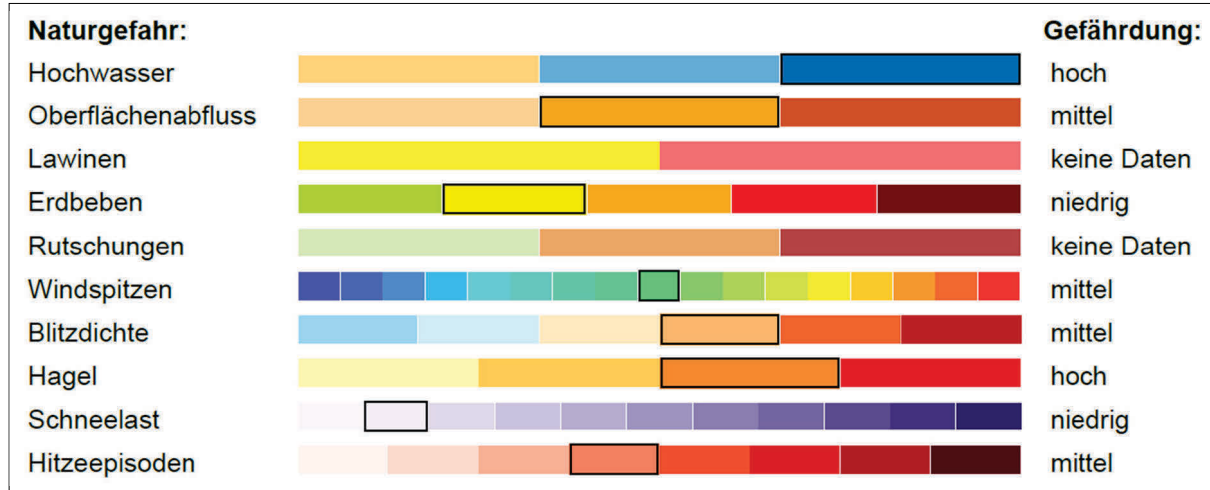


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

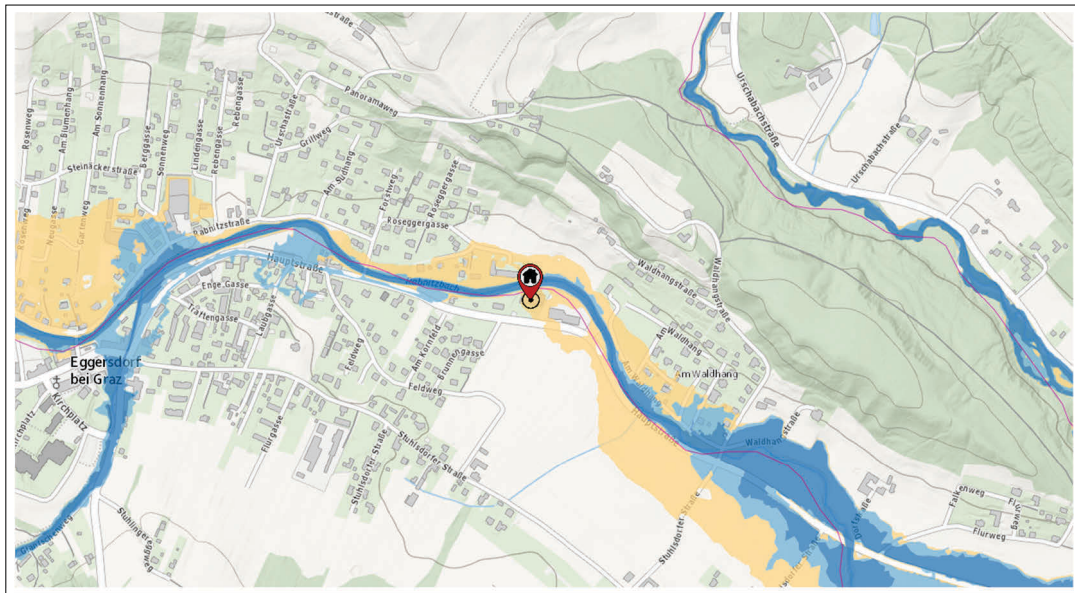
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



HORA-Pass – Radius 100 m (Quelle: www.hora.gv.at)

Hinsichtlich der erhöhten Gefahren der Oberflächenabflüsse und Hochwasser ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft bestehen. Kleine Teilbereiche am Rand der Liegenschaft befinden sich im Gefährdungsbereich, nicht jedoch die bebauten Bereiche. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

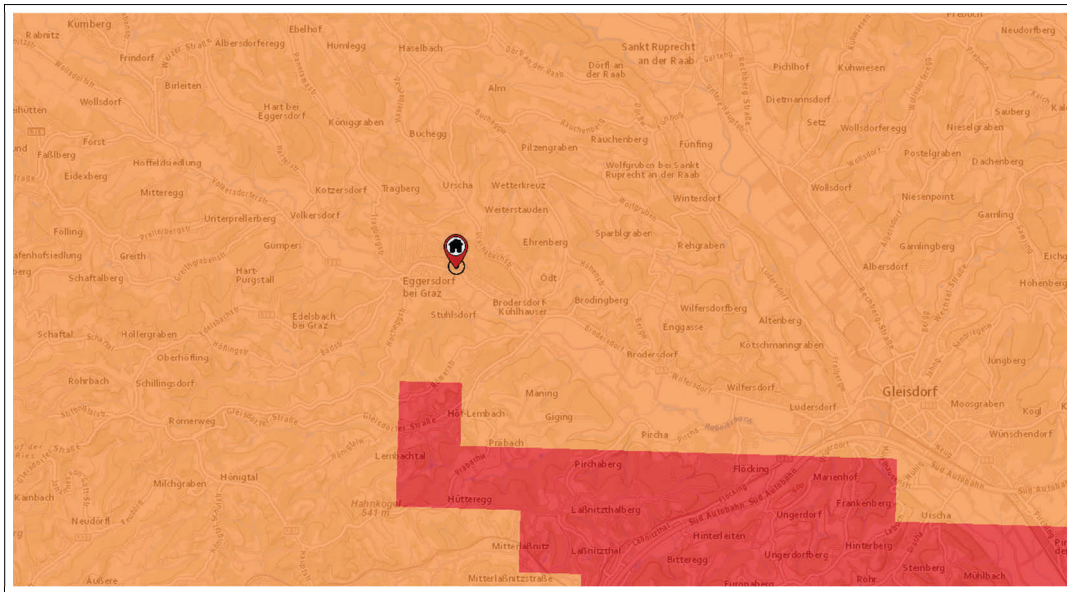
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Hochwasser (Quelle: www.hora.gv.at)

Hinsichtlich des erhöhten Hagelrisikos ist festzuhalten, dass dieses in gleicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Der hoch eingestufte Gefährdungsbereich ergibt sich laut HORA-Karte (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) aus der Kombination meteorologischer Daten, historischer Hagelmeldungen und der geografischen Lage der Region. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich dabei in einem Gebiet mit ortsüblich erhöhtem Hagelrisiko, das für die Steiermark typisch ist. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt als regional bedingt und ortsüblich anzusehen.

Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Hagel (Quelle: www.hora.gv.at)

2.2.3. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 14.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Legende

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

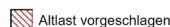
Status



Altlast



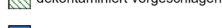
beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



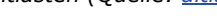
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.4. Bodengutachten

Eine Bodenuntersuchung der INTERGEO Umwelttechnologie und Abfallwirtschaft GmbH vom 31.08.2017 liegt vor. Demnach sind Bodenverunreinigungen kurz zusammengefasst festgestellt worden:

8.1 Ausmaß der Kontamination

„Basierend auf den bisherigen Untersuchungsergebnissen kann für den MKW -Schaden im Bereich des westlich des TS-Gebäudes gelegenen Tanks (RKS 8) vorläufig eine geringe, laterale Ausbreitung im Domschachtbereich geschätzt werden. Auf Grund der vertikalen Ausbreitung von ca. 2 x 2 m des kontaminierten Erdreichs bis mind. 7,0 m u. GOK ist eine Kontaminationskubatur von ca. 30 m³ zu erwarten. Im Bereich von RKS 2 (Ofenöl ZS) handelt es sich ebenfalls um eine lokal begrenzte, oberflächennahe Kontamination mit einer Ausbreitung von ca. 1,5 x 1,5 m, somit um eine Kontaminationskubatur von ca. 8 m³. Das Ausmaß des MKW-Schadens im Bereich der Heizöl-Zapfsäule kann flächig mit ca. 10 m² geschätzt werden und weist eine Kubatur von in etwa 10 m³ auf. Zusammenfassend kann von einer **Kontaminationskubatur von ca. 40 m³ (entspricht ca. 75 t) mit einer voraussichtlichen Abfallqualität „Baurestmassen“ bzw. „Reststoffdeponie“** ausgegangen werden“.

Ob zwischenzeitig entsprechende Sanierungen durchgeführt wurden, konnte nicht festgestellt werden. Das Gutachten liegt zur Einsichtnahme auf.

2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Eggendorf bei Graz bietet grundlegende Nahversorgung und die Anbindung an Graz, ist aber primär eine Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte) und Ärzte befinden sich im Ortszentrum von Hart oder im benachbarten Raaba-Grambach. Öffentliche Bedarfe werden durch die Infrastruktur der Gemeinde Hart bei Graz abgedeckt.

Die Nähe zu Graz ermöglicht eine sehr gute Versorgung mit zahlreichen Krankenhäuser, Ämtern und für weitere spezielle Bedürfnisse.

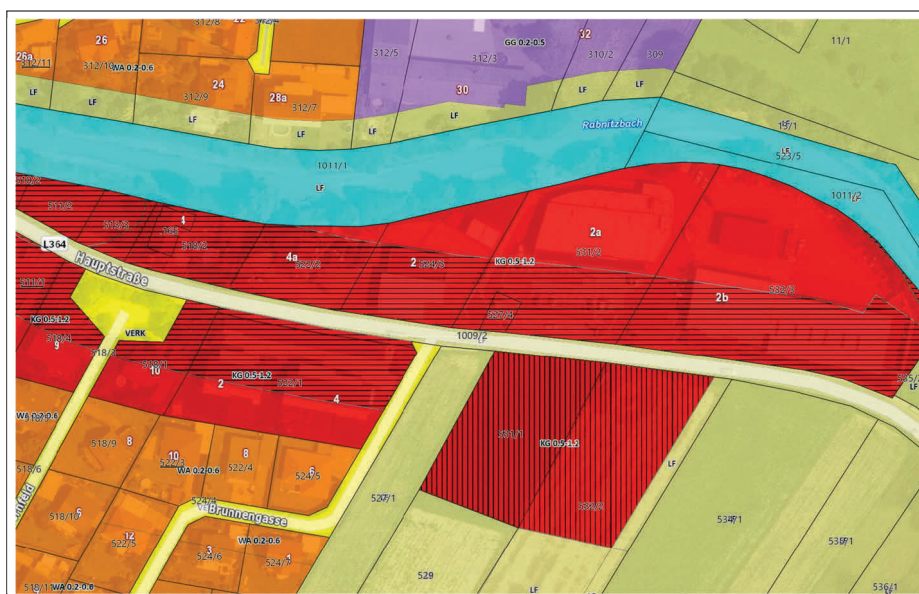
2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz

Die Tankstellenliegenschaft ist voll ans öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

2.2.7. Flächenwidmung

Für die Liegenschaft gelten nachfolgende Bestimmungen für Widmung und Bebauung:

Widmung	KG	Kerngebiet
Bebauungsdichte	0,5-1,2	



Flächenwidmung (Quelle: gis.stmk.gv.at)

2.2.8. Verkehrsanbindung

Die Zu/Abfahrt ist beidseitig möglich.



Verkehrsanbindung (Quelle: www.google.com/maps)

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle wird als Automatentankstelle betrieben, ist vermietet und mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop (geschlossen)
- Portal-Waschanlage (geschlossen)
- 2 Freiwashplätze
- 1 Pflgeplatz

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		BO		am:	28.01.2026		Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/f2d5nmuRAZQVpQ1n7				
TS-Standort	BL	PLZ	Ort		Straße			KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
BP Traiskirchen	NÖ	2512	Traiskirchen		Wiener Neustädter Straße 134			4034	2222 2134	1994 1993/3, 1997	6.280 513	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentum <input type="checkbox"/> Bestand
Marke	Station	bemannt		Öffnungszeiten			Anmerkungen					
BP	<input checked="" type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/> TA	<input checked="" type="checkbox"/> SB-WA <input type="checkbox"/> GST	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		MO-FR 0:00-24:00 SA 0:00-24:00	SO/FT 0:00-24:00						
Anzahl Mitarbeiter		Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen					
Verkehrssituation		Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen						
		<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Von der B17 aus ist die Liegenschaft auch komplett umfahrbar. LKW und PKW Tankstellen getrennt. Direkt an B17 PKW, hinter Gebäude LKW						
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe	Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen					
	<input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: Einzelprodukt: LKW-Pumpe: HVO	4 <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- 5 <input checked="" type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	PKW 1x Flüssiggas beidseitig, LKW 1x einseitig Ad-Blue LKW 3x beidseitig, 2x einseitig PKW 4x Multiprodukt beidseitig LKW 3x HVO+Diesel beidseitig, 2x einseitig					
Tanks	Anzahl	Füllmenge	Ausführung	Type	Baujahr	Anmerkungen						
	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen						
Verrohrung	Ausführung	Baujahr	Anmerkungen									
	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen									
Kontamination	bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen							
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Anlage wurde auf Grundstück NEU errichtet, ohne dass vorher eine Tankstelle dort situiert war							
Baulichkeiten												
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen						
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input checked="" type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige	107,9 m² m² m²	<input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Gebäudeteile <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/>							
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen							
	<input checked="" type="checkbox"/> vor Shop 8 Stk. <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige 10 Stk.	<input checked="" type="checkbox"/> ja 1 Stk. <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja 2 Stk. <input type="checkbox"/> nein	Kaffeeautomat ist an Partner vermietet							
Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen								
	<input checked="" type="checkbox"/> Stahlbauweise <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebeldach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input checked="" type="checkbox"/> Wellblech <input type="checkbox"/> Ziegel <input type="checkbox"/>									
Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwashplätze	Staubsauger	Anmerkungen							
	<input checked="" type="checkbox"/> ja Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: 2017 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja Marke: <input type="checkbox"/> AZ Waschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja Marke: Christ Anzahl: 5 Stk. Baujahr: 2017 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja Marke: Christ Anzahl: 2 Stk. Baujahr: 2017 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	2 Staubsauger mit 4 Saugplätzen (je beidseitig nutzbar) Waschanlage defekt seit 12.12.2025 - Sanierung der Führungsschienen nötig.							
E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen						
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> 3,7 kW AZ <input type="checkbox"/> 11 kW AZ <input type="checkbox"/> 22 kW AZ	<input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ								
PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen							
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	kWp	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein									

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger		Anmerkungen	
	<input checked="" type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input checked="" type="checkbox"/> LPG	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG	<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger <input type="checkbox"/>		
Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input checked="" type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Brunnen nicht sicher			
Reparaturen letzten 3-5 Jahre	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: TK-Schrank/Video/Türe	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Waschanlage/FWP	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	
Sonstiges	Das Gebäude ist in einem sehr gepflegten Zustand.						

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Die ursprüngliche Baubewilligung liegt nicht auf, jedoch die gewerbebehördliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft sowie weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

Auf Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde bzw. Bezirkshauptmannschaft, ob bau-/gewerberechtliche Verfahren anhängig sind, wurde nachstehendes mitgeteilt:

Von: Evelyn Gangl <evelyn.gangl@eggersdorf-graz.gv.at>
Gesendet: Dienstag, 3. Februar 2026 07:49
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta!

Bezugnehmend zur Ihrer Anfrage betreffend der Liegenschaft

8063 Eggersdorf/Graz, Hauptstraße 2 - KG 63213 Eggersdorf | EZ 413 | GST-NR 524/3

teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite (baurechtlich) kein Verfahren offen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Evelyn GANGL

Marktgemeinde Eggersdorf bei Graz | Bauamt

8063 Eggersdorf bei Graz | Kirchplatz 4

+43 (0) 3117 2221 50

Parteienverkehrszeiten MO – FR 8 bis 12 Uhr | MI 14 bis 19 Uhr

evelyn.gangl@eggersdorf-graz.gv.at

www.eggersdorf-graz.gv.at



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14

Von: Elis Raffael <raffael.elis@stmk.gv.at> im Auftrag von BHGU_Anlagenreferat
<bhgu_anlagenreferat@stmk.gv.at>
Gesendet: Freitag, 6. Februar 2026 08:18
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Cc: office@gltp.at
Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH
Anlagen: BA_ERF81.pdf

Sehr geehrte Fr. Dostal-Hapta,
vorab ergeht die Info, dass ich für sämtliche Tankstellen im Bezirk Graz-Umgebung der sachlich zuständige Referent für Betriebsanlagen bin.

Zu den von Ihnen – die BH Graz-Umgebung betreffenden – Tankstellen-Betriebsanlagen kann ich folgende Auskunft geben:

- 8063 Eggersdorf/Graz, Hauptstraße 2

Bei dieser Tankstelle wurde zuletzt mit *Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung vom 14.12.2016, GZ: BHGU-26738/2016-23*, Änderung der Tankstellen-Betriebsanlage durch die Hinzunahme bzw. die Errichtung und den Betrieb eines Flüssiggas-Lagers genehmigt.

Mit freundlichen Grüßen

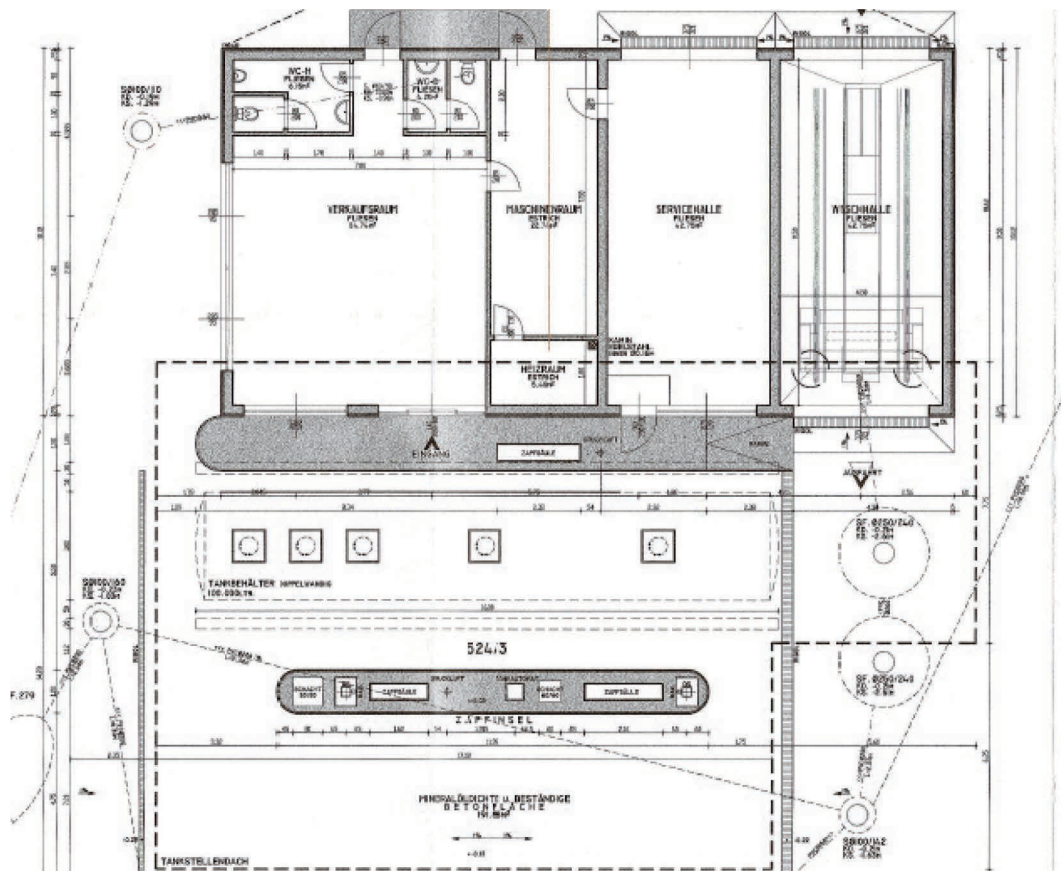


Das Land
Steiermark
Bezirkshauptmannschaft
Graz-Umgebung

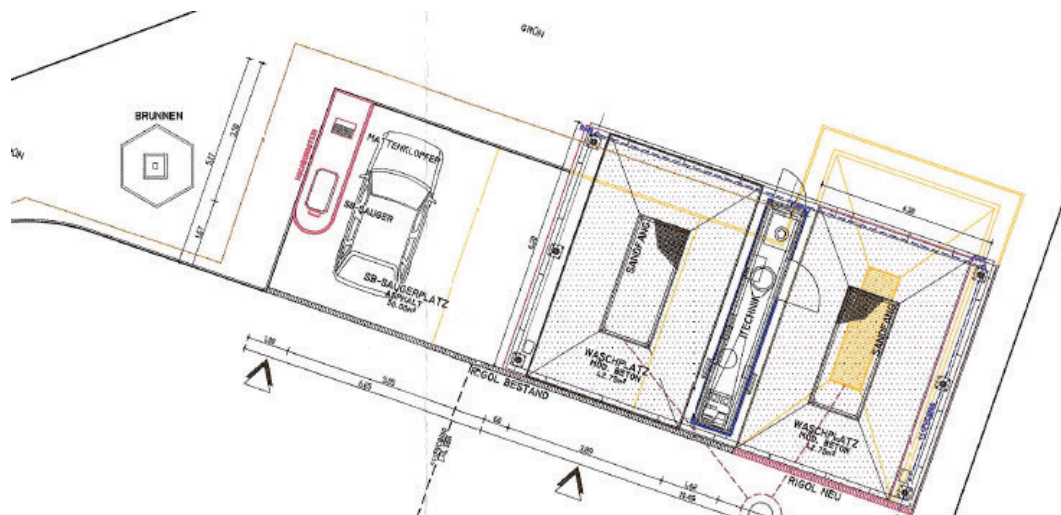
MAG. RAFFAEL K. ELIS
Referent für Betriebsanlagen
Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung | Anlagenreferat
8020 Graz, Bahnhofgürtel 85
T: 0043 316 7075-406
E: bhgu@stmk.gv.at (für rechtsverbindlichen Schriftverkehr)
Internet: <http://www.bh-grazumgebung.steiermark.at>
Link zur Datenschutzinformationsseite: <http://datenschutz.stmk.gv.at>

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

Gebäude und Flugdach



SB-Waschplätze und Pflegeplatz



2.3.4. Nutzflächen

Die Nutzflächen sind nur zum Teil ausgewiesen und auch nicht wertbestimmend, weil die Bewertung der Tankstelle generell auf wirtschaftlichen Parametern beruht.

2.3.5. Geplantes Personal 2026

Die Tankstelle ist vermietet und für die Freiwaschlätze mit Pflegplatz gibt es kein direkt zugeordnetes Personal.

2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und verfügt über Verkaufsraum (geschlossen) Maschinenraum, Kunden-Sanitäranlagen, eine Servicehalle (geschlossen) und einer Waschhalle (geschlossen). Der ehemalige Verkaufsraum ist mit einem Fenster ausgestattet, der Eingang erfolgt durch eine zweiflügelige verglaste Tür. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert.



Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A710	Eggersdorf	Behälter	6444	04.12.95		90m ³	5/30/20/20/15		Druck	2900mm	aufgeschw eißt
A710	Eggersdorf	Rohrleitungen			k.A.				keine Unterlagen		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A710		Eggersdorf								Keine Angaben vorhanden



Flugdach



Shop / Gastro (geschlossen)



Portal-Waschanlage (derzeit geschlossen)



Freiwaschplätze (zurzeit geschlossen)



Wascheinrichtungen vorhanden (gesamt)

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganl	SerienNr	Baujahr	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	FW-Platz	Technikraum Christ FWP 2er	Rumpold A710 Eggersd			13.08.2022	13.08.2024	2	Echt Sauber/Istobal
1	FW-Platz	Box 1, FWP 2er	Rumpold A710 Eggersd				13.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, FWP 2er	Rumpold A710 Eggersd				13.08.2024		
1	Bürsten-WAL	Christ BWA Centus T	Rumpold A710 Eggersd	nein		01.08.2022	13.08.2024		
1	Bürsten-WAL	Christ Vantor Ticketautomat	Rumpold A710 Eggersd	nein		13.08.2022	13.08.2024		

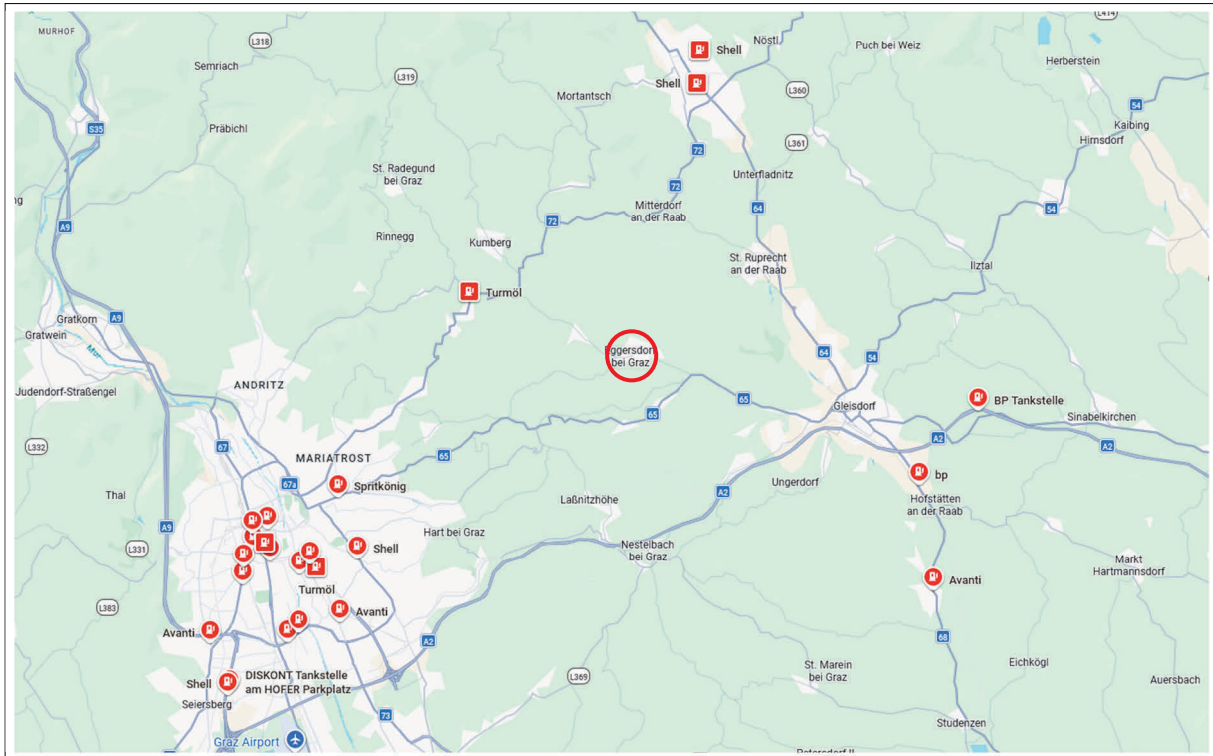
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM- Bücher	11.03.2025	x
Abwasser-PP	06.06.2025	x
E-Blitzschutz	03.04.2024	x
E-Sicherheit	03.04.2024	x
Heizung	22.03.2022	x
Kälteanlagen	25.03.2019	x
Klimaanlagen	05.03.2020	x
Kompressor	14.07.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage	05.08.2020	x
Torbücher	23.05.2025	x
Türbücher		
Prüfung gem. § 82b GewO_VBF	09.04.2024	x
Gasrückführung	13.03.2024	x

2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen

Es konnten keine entsprechenden Zahlen vorgelegt werden, jedoch wird davon ausgegangen, dass die aktuell anstehenden Reparaturen im angesetzten Instandhaltungsaufwand (siehe Pkt. 4.2.3.) abgedeckt werden können.

2.3.9. Konkurrenzsituation



Konkurrenzsituation – Übersicht (Quelle: www.google.com/maps)

2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft

Tankstelle der Zukunft

Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel

Kernaussagen BearingPoint-Studie

Das traditionelle Kerngeschäft

Der Verkauf fossiler Kraftstoffe wird auch in Zukunft mit einem Umsatzanteil von ~ **60 bis 70 %** nach wie vor der Kern des Tankstellengeschäfts bleiben, dies allerdings bei

- geringen Gewinnmargen
- starken Schwankungen
- bedingt durch volatile Marktverhältnisse und
- politische Regelungen

Tankstellenbetreiber **verdienen hauptsächlich über Mengen und weniger über hohe Margen.**

- Tankstellen werden primär immer mehr als **Convenience-Stores** wahrgenommen, die **zusätzlich Kraftstoffe** anbieten.
- Der Hauptgrund für den Besuch einer Tankstelle verschiebt sich zunehmend vom Tanken hin zum **Einkauf von Snacks, Getränken oder Tabakwaren.**
- Nur noch rund **ein Viertel** der Kunden nennt **Kraftstoff als primären Besuchsgrund**
- Längst haben sich **Convenience-Shops als Ertragssäule** etabliert
- Der durchschnittliche **Jahresumsatz pro Shop** lag 2024 bei rund **€ 1,25 Mio.** – ein Anstieg um mehr als 20 Prozent gegenüber 2019.
- Je nach Standort kann der **Shop** inzwischen über **50 Prozent des Gesamtumsatzes** einer Tankstelle ausmachen.
- Tabakwaren, Getränke und Snacks werfen deutlich **höhere Margen** ab als Kraftstoffe
- Tankstellenshops erzielen durchschnittlich **15.575 Euro/m² Umsatz pro Jahr** – deutlich mehr als Discounter wie **Lidl (9.350 Euro)** oder **Aldi Süd (8.770 Euro)** und ein Vielfaches klassischer Supermärkte (**Rewe: 4.510 Euro**).
- Verlängerte Öffnungszeiten und spontanes Kundenverhalten – insbesondere **Impulskäufe** sind hierbei entscheidend.

Shop-Geschäft

Um das Shop-Geschäft **nachhaltig profitabel** zu gestalten, braucht es **klare strategische Maßnahmen**:

- gezielte Ausrichtung auf **margenstarke Warengruppen, effiziente Personaleinsatz- und Kostenstrukturen** sowie eine **flexible Anpassung** an veränderte Kundenbedürfnisse.
- Ausbau des Tankstellenshops als **infrastrukturelle Schnittstellen** – etwa durch Angebote wie: **E-Ladeinfrastruktur, Carsharing, etc.**
- **30 bis 50 Prozent** der Tankstellenkunden nutzen **regelmäßig Waschanlagen**, insbesondere in urbanen Gebieten mit hoher Wohnungsdichte und begrenzten privaten Waschmöglichkeiten.
- **Portalwaschanlagen dominieren weiterhin das Geschäft**, während SB-Waschanlagen zunehmend ergänzend angeboten werden, da sie besonders personaleffizient und somit wirtschaftlich attraktiv sind.
- **Lottoannahmestellen, Paketshops** oder **Geldautomaten** haben primär frequenzsteigernde Funktion.

Marktstruktur und Hauptakteure

- Der deutsche und österreichische Tankstellenmarkt ist geprägt von einer starken Konzentration.
- In **Deutschland** kontrollieren die sogenannten „Big Five“ – **Aral, Shell, TotalEnergies, Esso und Jet** zusammen **rund 67 Prozent** des Kraftstoffabsatzes.
- In **Österreich** mit **OMV/Avanti, ENI, BP, Shell, Jet** liegen die Zahlen etwas niedriger, entwickeln sich aber in eine ähnliche Größenordnung.
- Ihre Dominanz zeigt sich damit weniger in der Zahl der Stationen, sondern vor allem in der vermarkteten Kraftstoffmenge.

Unabhängige Tankstellen – lokal, flexibel, wettbewerbsfähig

Vorteile der unabhängigen Tankstellenbetreiber:

- flexiblere Strategien
- stärkere Rücksichtnahme auf regionale Bedürfnisse
- individuell zugeschnittene Angebote
- Schnellere Reaktion auf Marktveränderungen und Anpassungsfähigkeit
- Klare regionale Ausrichtung und höhere Serviceorientierung
- Innovationsfeld für neue Mobilitäts- und Energiekonzepte

Anmerkung:

Dazu zählen nicht nur Einzelbetreiber, sondern auch: **Orlen/Star, OMV, Eni/Agip, Westfalen, HEM oder Team Energie**. Diese Anbieter treten eigenständig am Markt auf, verfügen über starke regionale Netzwerke und sind in vielen Fällen vertikal integriert – etwa mit eigenen Raffinerien, Großhandelskapazitäten oder Energiedienstleistungen.

Strategische Neuausrichtung der Big Player

• **SHELL**

SHELL verfolgt einen stärker transformationsorientierten Kurs. Das Unternehmen investiert weiterhin konsequent in **den Ausbau der Ladeinfrastruktur** – auch wenn dies bedeutet, sich von **einzelnen klassischen Tankstellenstandorten zu trennen**.

• **JET (Phillips 66 Company)**

Durch den angekündigten Verkauf des gesamten Tankstellennetzes steht JET vor einer umfassenden Neuausrichtung. Es ist davon auszugehen, dass perspektivisch ein **Handels- oder Shop-Spezialist das operative Geschäft** übernimmt – mit potenziellen Auswirkungen auf Positionierung und Angebotsportfolio.

• **BP**

ist dabei, sich überhaupt vom österreichischen Markt zurückzuziehen.

Chance für Mittelstand & freie Betreiber durch:

- Übernahme freiwerdender Standorte großer Konzerne
- Lokale Nähe, flexible Formate und individuelle Kundenansprache könnten zum entscheidenden Differenzierungsmerkmal werden – vor allem dort, wo internationale Strategien an Relevanz verlieren.
- Die Tankstelle wird zum Instrument der Konzernlogik - nicht mehr zwangsläufig als „Endkundengeschäft“, sondern als Energie- oder Datenpunkt im Mobilitätsnetz.

Ein weiterer Trend - neue Akteure drängen in den Markt

- branchenfremde Anbieter: Retail- & Convenience-Spezialisten
- Supermärkte, Discounter und Quick-Commerce-Anbieter (z. B. Rewe etc.) entdecken Tankstellenstandorte als potenzielle Plattformen für Pick-up, Snack & Gastro.
- Auch Energieversorger und Ladeanbieter erschließen den Markt für sich. Stadtwerke, Netzbetreiber und Energieunternehmen etablieren Lade-Hubs – meist ohne klassischen Shop, aber mit Aufenthaltsqualität (Lounge, Café, Serviceangebote). Diese neuen Player agieren oft datengetriebener, investitionsstärker und frei von strukturellen Altlasten.

Sie denken Standorte radikal neu – mit Geschäftsmodellen, die nicht mehr auf Kraftstoffmargen beruhen, sondern auf Kundenzugang, Plattformlogik und Servicetiefe.

© Side Projekt Immobilienmanagement GmbH / November 2025

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation am Realitätenmarkt und Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge anzupassen.

3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle

Bei Spezialimmobilien wie Tankstellen müssen bei der Ableitung eines angemessenen Bestandzinses (Pachtzinses) neben rein immobilienwirtschaftlichen Parametern auch weitere betriebswirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden, d.h. auch Aspekte der Unternehmensbewertung einfließen. Bei einer Tankstelle handelt es sich nicht bloß um eine Raumvermietung, wie bei einer Wohnung oder einem Büro, sondern um die funktionale Grundlage für einen laufenden Geschäftsbetrieb. Maßgeblich ist daher ein nachhaltig erzielbarer Betriebsertrag unter Berücksichtigung der betrieblichen Kostenstruktur.

Bei Verpachtung einer Tankstelle folgt daraus, dass die vom Pächter entrichtete Pacht nur eine Komponente des Gesamtwertes darstellt. Würde man die Wertermittlung ausschließlich an der literbezogenen Pacht ausrichten, ergäbe sich insbesondere bei absatzstarken Standorten ein zu niedriger Wertansatz.

Der Wert der Tankstelle wird vielmehr durch die gesamte Ertragskraft des Standortes und die daraus ableitbaren wirtschaftlichen Potenziale bestimmt. Beim ggst. Standort handelt es sich um die Erlöse aus dem Betrieb der Freiwashplätze mit Pflegeplatz und der Vermietung der Tankstelle.

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-BUT Eggersdorf/ Graz	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	
	≤1,6	5	TS ist an Rumpold vermietet
Angebot	TS, Shop, Gastro, Autopflege	1	
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Autopflege	2	
	nur Tankautomat	3	
	Freiwaschplatz mit Pflegeplatz	3	3 wird von Stiglechner betrieben
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	
	durchschnittlich	2	
	schlecht	3	
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1	
	DTV ≥ 8.000	3	
	DTV ≤ 8.000	5	5
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	3	
	einseitig	5	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	3	
	groß	5	5
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m ²	1	
	≥ 2.800 m ²	2	
	≥ 1.800 m ²	3	
	≥ 1.500 m ²	4	4
	≤ 1.000 m ²	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	1
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	3
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	
	gering	5	5
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	3
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Altlastenrisiko	gering	1	
	durchschnittlich	10	10
	groß	15	
Beurteilung Mittelwert ges.			4,00

Liegenschaftszinssatz	1,0 - 2,0 =	5,50%
Liegenschaftszinssatz ab	2,0 - 2,8 =	5,75%
Liegenschaftszinssatz ab	2,8 - 3,5 =	6,00%
Liegenschaftszinssatz ab	3,5 - 4,0 =	6,50%
Liegenschaftszinssatz ab	4,0 - 4,2 =	6,75%
Liegenschaftszinssatz ab	4,2 - 4,5 =	7,25%
Liegenschaftszinssatz ab	4,5 - 5,0 =	7,75%

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes zu ermitteln. Dieser wird unter anderem wie folgt definiert:

„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

„Marktwert: geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“ (Ö-NORM B 1802-1)

Grundsätzlich stehen dem Sachverständigen eine Reihe unterschiedlicher Verfahren für die Wertermittlung zur Verfügung, insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Pachtwertverfahren (als Sonderform des Ertragswertverfahrens)
- das Residualwertverfahren und
- das Discounted-Cash-Flow (DCF) Verfahren

sind durch entsprechende Ö-Normen normiert oder durch das LBG gesetzlich beschrieben und jedenfalls als dem Stand der Wissenschaft entsprechend anzusehen.

Da der Wert methodisch aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, orientiert sich die Wahl des Verfahrens an dem anzunehmenden Kreis der Marktteilnehmer. Idealtypisch bildet die gewählte Bewertungsmethodik die Kaufpreisüberlegungen der relevanten Marktteilnehmer ab. Generell ist der Bewertung die höchste und beste Nutzung – der sog. „highest and best use“ – zu unterstellen.

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Liegenschaft, die im Rahmen des Tankstellenbetriebes entsprechende Erträge abwirft.

Ermittlung des Bodenwertes

Für die Berechnung des Bodenwertes ist in der Regel der Wert vergleichbarer Liegenschaften heranzuziehen; d.h. Kaufpreise (Mietpreise), die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt werden.

Es setzt jedenfalls die sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen auf die Wertermittlung und abweichende Eigenschaften nach Maßgabe ihres Einflusses zu berücksichtigen.“ (Ö-NORM B 1802-1)

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist - soweit wie möglich- auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen:

Diese erfolgen erfahrungsgemäß, u.a. nach folgenden Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Die Anpassungen sind nur bedarfsweise vorzunehmen; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Die Verlautbarungen des Immobilien-Preisspiegel erfolgen jeweils 1 Jahr vor der Publikation. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Größenanpassung

Erfahrungsgemäß besteht kein linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Die Höhe der maximal möglichen Anpassung wird auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt und kann gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte, die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte einer weiteren Prüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma; σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende, marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

3.2.2. Ertragswertverfahren

Generelles

Sofern der Bewertungsgegenstand vorwiegend der Ertragserzielung dient, wird der Verkehrswert in der Regel durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden die für den Zeitraum nach dem Bewertungsstichtag erzielten und/oder prognostizierten Erträge durch Ansatz einer angemessenen Verzinsung auf die Restnutzungsdauer der Baulichkeiten kapitalisiert. Dabei wird nach folgendem Schema vorgegangen:

	Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungsaufwand
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
=	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
-	Wertminderung durch Mängel, Schäden, Reparaturbedarf
+	Bodenwert/-anteil
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
=	Ertragswert der Liegenschaft
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Hinsichtlich der Marktanpassung ist festzuhalten, dass grundsätzlich jedes ermittelte Ergebnis auf seine Richtigkeit und Marktgängigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren ist. Nach Ö-Norm B 1802-1 sind die marktrelevanten Verhältnisse in den einzelnen Ansätzen zu berücksichtigen, wodurch die Vornahme einer Marktanpassung nicht mehr notwendig sein sollte. Insofern wird bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Marktanpassung nur dann vorgenommen, wenn marktmaßgebliche Umstände nicht implizit in den anzusetzenden Parametern Eingang finden konnten.

Jahresrohertrag

Grundsätzliches

Grundsätzlich sind die zum Stichtag erzielten Erträge der Ertragswertermittlung zugrunde zu legen. Sind die tatsächlich erzielten Erträge nicht erfassbar oder weichen sie von den Erträgen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ab, so sind jene Erträge, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung hätten erzielt werden können, heranzuziehen.

Bewirtschaftungsaufwand

Als Bewirtschaftungskosten sind die im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Sind die tatsächlichen Kosten zu hoch oder zu niedrig, werden marktliche Ansätze herangezogen.

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär nach der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0% bis 4,0%
Büros und Geschäftslokale	3,0% bis 5,0%
Gewerblich genutzte Objekte	5,0% bis 10,0%

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Im Gegensatz zu Baulichkeiten ist Grund und Boden zeitlich unbegrenzt (ewig) nutzbar, weshalb der Liegenschaftsreinertrag bewertungsmethodisch in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen ist. Der Verzinsungsbetrag errechnet sich als Jahreswert einer ewigen Rente.

Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der angesetzten (Rein)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt folgende Kapitalisierungszinssätze:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

Der Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatz ist ausschließlich ein Instrument der Liegenchaftsbewertung und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatz insofern, als dass die Renditeberechnung folgende Kriterien nicht berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser nur retrograd ab.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenchaftsbewertung, Heimo Kranewitter

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80 Jahre
gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-120 Jahre

Quelle: Immobilienbewertung Österreich; Bienert, Funk

Vervielfältiger

errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz sowie der Restnutzungsdauer gemäß folgender Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V...Vervielfältiger

p...Kapitalisierungszinssatz

n...Restnutzungsdauer in Jahren

3.2.3. Pachtwertverfahren

Bei der Pachtwertmethode - als Sonderform der Ertragswertmethode - wird jener Pachtwert errechnet, der von einem ordentlichen, durchschnittlich qualifizierten Betreiber für die Abdeckung der Miet-/Pachtzahlungen oder zur Bedienung der Finanzierung nachhaltig erwirtschaftet werden kann. Dieser Betrag ist bereits um die üblichen betriebsbedingten Kosten des Geschäftsbetriebes inklusive des Unternehmergewinnes reduziert und wird entweder als Prozentsatz vom Umsatz ausgedrückt oder von der Gewinnmarge errechnet. Die dabei angenommenen Pachtwerte werden aus einer Vielzahl von Betriebsvergleichen ermittelt und gehen von angemessenen, durchschnittlichen Umsätzen bzw. Gewinnmargen und einer branchenüblichen Kostenstruktur aus.

3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)

Die zentrale Bezugsgröße ist das marktüblich erzielbare Bestandentgelt, das als kalkulatorische Basis für die Berechnung des Jahresrohertrages herangezogen wird. Im Ertragswertverfahren ist das zu kapitalisierende erzielbare Bestandentgelt festzulegen, das aus den betriebswirtschaftlichen Kenndaten, wie erzielte (erzielbare) Umsätzen und Kosten abzuleiten sind.

Dafür ist einzuschätzen, welcher Umsatz von einem durchschnittlichen Tankstellenbetreiber erzielt werden kann, um daraus das marktübliche Bestandentgelt als Jahresrohertrag berechnen zu können. Dafür sind insbesondere die Umsätze folgender Geschäftsbereiche heranzuziehen:

- Erlöse aus dem Betrieb der Freiwashplätze mit Pflegplatz
- Erträge aus der Vermietung der Tankstelle

Gestaltung der Pachtansätze

Aus den ermittelten Umsatzgrößen der genannten Geschäftsbereiche wird aus dem Ertragswert das durchschnittliche Bestandentgelt (Pacht) abgeleitet. Bei attraktiven TS-Standorten ist der Gewinnanteil aus dem Verkauf des Kraftstoffes um einen Gewinnanteil der Mineralölgesellschaft zu erhöhen.

Angemessene Pacht

Dafür ist vorab zu prüfen, welcher Nettoerlös aus dem Treibstoffverkauf verbleibt und welcher Anteil davon für eine angemessene Pacht herangezogen werden kann. Dies geschieht durch Analyse der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen. Das daraus abgeleitete Ergebnis ist die Basis der Berechnung des Preises, welcher ein potenzieller Käufer einer Eigentü-
mertankstelle bereit sein sollte, für die baulichen Anlagen, einschließlich des Grundstücks, zu bezahlen.

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

- Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer
- der Bewirtschaftungskosten sowie der
- der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssatzes)
- Berücksichtigung des erhöhten Risikos einer Spezialimmobilie Tankstelle (im Vergleich zu beispielsweise Wohn- und Geschäftshäusern).

3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Tankstelle als klassische Ertragsimmobilie, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung dient. Für die Prüfung eines angemessenen, nachhaltigen Bestandzinses wurden zunächst die Umsatzzahlen aus der vorgelegten Deckungsbeitragsrechnung aus den letzten 3 Jahren (2023/2024 und bis 10/2025) herangezogen (die fehlenden zwei Monate Nov./Dez. 2025 wurden hochgerechnet) und daraus ein Mittelwert gebildet, dieser mit den marktüblichen Kennzahlen verglichen und auf Plausibilität geprüft. Bei Abweichung wird die Höhe eines (fiktiven) Bestandzinses als Basis für die Berechnung des Verkehrswertes herangezogen.

Zur Berechnung der aktuellen Mieterträge aus der Vermietung der Tankstelle an Rumpold siehe Erläuterungen im Punkt 2.1.5.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten									
LNr.	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (ges.)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	68161	11	694	I1 0,2-1,02	5.072 m ²	25.04.22	557.920 €	110,0 €/m ²	nein
2	68161	426	645/1	GG 0,2-1,0	4.799 m ²	19.10.23	500.000 €	104,2 €/m ²	nein
3	63213	258	458/3	WA 0,2-0,6	1.345 m ²	25.03.21	134.500 €	100,00 €/m ²	nein
4	63213	885	450/7, 450/8	WA 0,2-0,6	1.311 m ²	14.04.21	100.000 €	76,28 €/m ²	ja
5	63213	296	379/1	WA 0,2-0,6	1.111 m ²	22.08.22	125.000 €	112,51 €/m ²	nein
6	63213	744	522/1, 524/2	KG 0,5-1,2	2.765 m ²	19.03.21	300.000 €	108,50 €/m ²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		101,9 €/m ²
Standardabweichung (σ)		12,2 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		24,3 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	24%	126,2 €/m ²
	-24%	77,6 €/m ²

Es konnten drei Ausreißer erfasst werden. Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich Stichtag, Größe und Lage wie folgt angepasst:

Anpassung wertrelevanter Parameter				
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration
1	16,99%	6,00%	-10,00%	5,00%
2	5,17%	5,75%	-10,00%	0,00%
3	27,51%	-0,75%	-2,50%	-2,50%
4	26,80%			
5	14,06%	-1,75%	-2,50%	-2,50%
6	27,72%	2,75%	0,00%	5,00%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	GSt. Fläche	VGL-Wert (vor Anpass)	Anpassung gesamt	angepasst. VGL-Werte	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	68161	11	5.072 m ²	110,0 €/m ²	17,99%	129,8 €/m ²	nein	129,8 €/m ²
2	68161	426	4.799 m ²	104,2 €/m ²	0,92%	105,1 €/m ²	nein	105,1 €/m ²
3	63213	258	1.345 m ²	100,0 €/m ²	21,76%	121,8 €/m ²	nein	121,8 €/m ²
4				Ausreißer			ja	
5	63213	296	1.111 m ²	112,5 €/m ²	7,31%	120,7 €/m ²	nein	120,7 €/m ²
6	63213	744	2.765 m ²	108,5 €/m ²	35,47%	147,0 €/m ²	nein	147,0 €/m ²

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		124,9 €/m ²
Standardabweichung (σ)		13,6 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		27,3 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	22%	152,1 €/m ²
	-22%	97,6 €/m ²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung	124,9 €/m²
---	------------------------------

Nach Durchführung der Anpassungen wurden die Vergleichsobjekte einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Dabei wurden keine weiteren Ausreißer mehr erkannt.

4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert	
63213 Eggersdorf	413	524/3	1.597 m ²	124,9 €/m ²	199.436 €
Bodenwert			1.597 m²	124,9 €/m²	199.436 €

4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	-	-	1.743.922	-
(A4) Wascherlöse	24.895	34.072	14.778	24.582
Betriebsleistung	24.895	34.072	43.930	34.299

4.2.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Autopflegeerlöse	24.582 €	22,50%	5.531 €
Rohrertrag	24.582 €		5.531 €

4.2.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 4,00		Zinssatz: 6,75%	Perioden: 20 Jahre		
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag - Pachtansatz	461 €	12 Monate	5.531 €	10,8030	59.750 €
Jahresrohertrag - Bestandzins	2.750 €	12 Monate	33.004 €	10,8030	356.542 €
Instandhaltungskosten			- 2.000 €	10,8030	- 21.606 €
Verwaltungskosten	5.531 €	4,00%	- 221 €	10,8030	- 2.390 €
Mietausfallswagnis	5.531 €	6,00%	- 332 €	10,8030	- 3.585 €
Bodenwertverzinsung	199.436 €	6,75%	- 13.462 €	10,8030	- 145.429 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			22.520 €		243.281 €
Bodenwert	1.597 m ²	124,9 €/m ²			199.436 €
Ertragswert der Liegenschaft					442.717 €

Anmerkung: Bezüglich (vertraglich zustehender) Mieterträge (Fixmiete + umsatzabhängiger Anteil) aus der Vermietung der Tankstelle an Rumpold wurde nur der seinerzeit vereinbarte Anfangsbetrag 2021 (€ 1.050.-/p.m.) bekanntgegeben. Offenbar wurde seitdem auch nur dieser Betrag verrechnet, nicht jedoch der indexierte Betrag und auch nicht der variable Anteil. Nach zwischenzeitiger Bekanntgabe des Liter-Umsatzes der vermieteten Tankstelle mit 1.743.922 Liter p.a. konnte der sich daraus ergebende variable Anteil mit € 1.453.-/p.m. errechnet werden (Literumsatz * 0,01 €). Der nunmehr errechnete gesamte Mietanspruch (seit 2021 indexierte Fixmiete € 1.296.-/p.m.) und die variable Miete (€ 1.453.-/p.m.) beträgt somit **€ 2.750.-**

4.2.4. Verkehrswert

Ertragswert	442.717 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	442.717 €
Verkehrswert gerundet	443.000 €

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde	63213 Eggersdorf
EZ	413
GST-NR	524/3
Gesamtfläche	1.597 m ²
Widmung	Kerngebiet
Nutzung	Tankstelle

VERKEHRSWERT € 443.000.-

Wien, am 18. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos

