

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 Superädifikat Tankstelle
- Adresse:** 2481 Achau, Lanzendorfer Straße 9
KG 16101 Achau
EZ 245 | GST-NR 449/41
Bestandfläche 1.671 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 245	12
2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)	12
2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	12
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber	12
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	13
2.2.1. Adresse/Lage	13
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	14
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren	16
2.2.4. Altlastenatlas	17
2.2.5. Bodengutachten	17
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs	17
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz	17
2.2.8. Flächenwidmung	18
2.2.9. Verkehrsanbindung	18
2.2.10. Entwicklung Umfeld	18
2.3. Beschreibung Tankstelle	19
2.3.1. Befundaufnahme	19
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage	20
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle	21
2.3.4. Nutzflächen	22
2.3.5. Geplantes Personal 2026	23
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	24
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher	28
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen	28
2.3.9. Konkurrenzsituation	28
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft	29
3. Wertermittlung	31
3.1. Allgemeines	31
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle	31
3.1.2. Standortbeurteilung	32
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	33
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	33
3.2.2. Ertragswertverfahren	34
3.2.3. Pachtwertverfahren	37
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)	37
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode	38

4. Bewertung	39
4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)	39
4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025	39
4.1.2. Pachtansatz	39
4.1.3. Ertragswertberechnung	39
4.1.4. Verkehrswert	39
5. Zusammenfassung	40
6. Beilagen	41
6.1. Fotos	41

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 21.12.2025
- Bestandvertrag vom 26.01.2011 sowie div. Nachträge
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Achau
- 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
- NÖ Atlas, [Atlas.noel.gv.at](https://atlas.noel.gv.at)
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, 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 Katastermappe 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 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 16101 Achau EINLAGEZAHL 245
BEZIRKSGERICHT Mödling

Letzte TZ 3582/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
449/4	G GST-Fläche	* 1671	
	Bauf.(10)	128	
	Sonst(50)	1543	Am Kreisverkehr 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 7947/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat
hins Gst 449/4

3 b gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Peter Lombardini

GEB: 1944-08-08 ADR: Botznerg. 6, Mödling 2340

c 2604/1987 Einantwortungsurkunde 1986-09-09 Eigentumsrecht

d 2836/2011 Vorkaufsrecht

e 3170/2019 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins
Ersichtlichmachung Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Peter Lombardini

GEB: 1944-08-08 ADR: Botznerg. 6, Mödling 2340

b 2224/1983 Einantwortungsurkunde 1982-09-01 Eigentumsrecht

c 2604/1987 Adressenberichtigung

d 2836/2011 Vorkaufsrecht

e 3170/2019 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins
Ersichtlichmachung Vorkaufsrecht

***** C *****

5 a 2836/2011 428/2019

VORKAUFRECHT für alle Veräußerungsarten gem Punkt IX.

Kaufvertrag 2011-02-21 für Julius Stiglechner GmbH,
FN 145695h

b 428/2019 Berichtigung des Grundbuchs gem § 136 GBG

8 a 428/2019

BESTANDRECHT bis 2041-03-01 gem Punkt I. und III.

Pachtvereinbarung 2011-01-26 und gem Punkt I. Nachtrag zur

Pachtvereinbarung 2019-01-15 für

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

9 a 428/2019

DIENSTBARKEIT eine vollständige Tankstelle zu errichten, zu
betreiben und die hierfür erforderliche Zu- und Abfahrt

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 245

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 2	Sicherheitszone Flughafen Wien Schwechat
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 5	Vorkaufsrecht für Julius Stiglechner GmbH
C-LNr. 8	Bestandrecht für Julius Stiglechner GmbH
C-LNr. 9	Dienstbarkeit Errichtung Tankstelle inkl. Zu- u. Abfahrt
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)

BestandgeberIn	Peter Lombardini
BestandnehmerIn	Julius Stiglechner GmbH
Bestandgegenstand	GSt. Nr. 449/4 (EZ 245) im Ausmaß von rd. 1.671 m ²
Zweck	Errichtung und Betrieb einer Treibstofftankstelle samt Nebenanlagen
Beginn	01.03.2011
Ende	unbestimmt
Kündigung	Sechsmontatige Kündigungsfrist, jeweils zum 30. Juni eines Kalenderjahres; vorzeitige Vertragsauflösung durch Bestandgeber bei Nichteinhaltung der Vertragsbestimmungen durch Stiglechner unter Setzung einer 30-tägigen Nachfrist zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes
Kündungsverzicht	Bestandgeberseitig bis inkl. 31.12.2041
Bestandzins	Fixbestandzins: € 2.000 p.m. Bestandzins zum Stichtag: € 3.024 p.m., sohin € 36.288 p.a. = € 1,81/m ² p.m.
Wertsicherung	Fixbestandzins → VPI 2005, 5 %, Basis Februar 2011
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• Stiglechner trägt alle Betriebs- und Nebenkosten sowie Versicherungsprämien• Stiglechner ist berechtigt, Investitionen und bauliche Veränderungen vorzunehmen, sofern behördliche Genehmigungen vorliegen.
Unterbestandgabe/ Weitergabe	Jegliche Unterbestandgabe und Weitergabe ist ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich.
Beendigung	Übergabe der Liegenschaft frei von Kontaminationen sowie nach Wahl von Stiglechner entweder komplett rückgebaut oder getätigte Investitionen an den Bestandgeber verkauft (Preis ist zu vereinbaren). Sämtliche Werbetafeln sind durch Stiglechner zu entfernen und abzutransportieren.

Anmerkung: Der Bestandvertrag liegt auf.

2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

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

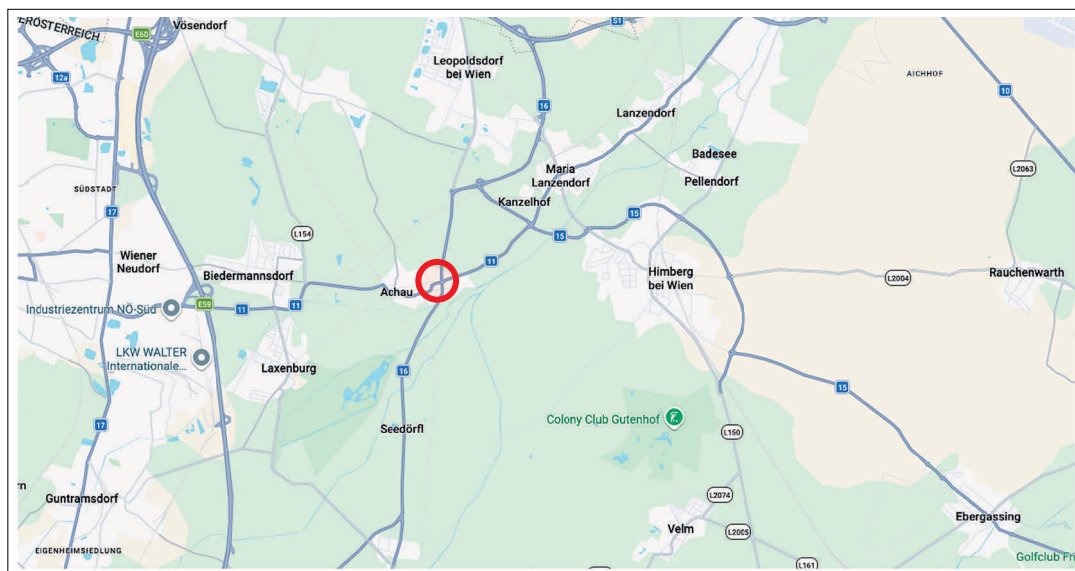
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber

EigentümerIn Grundstück	Peter Lombardini
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

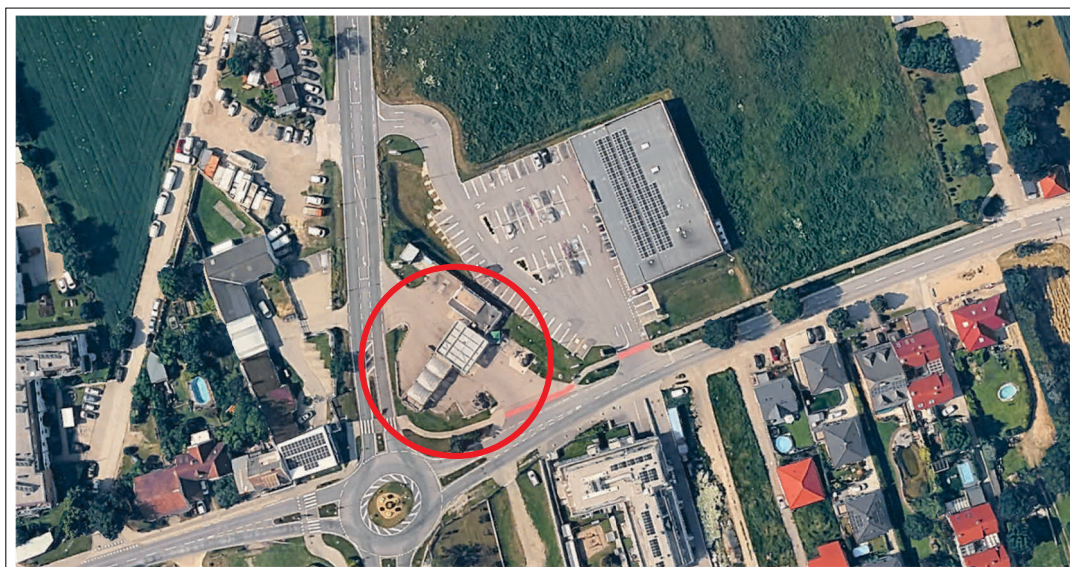
2.2.1. Adresse/Lage

Die Liegenschaft liegt an der Lanzendorfer Straße 9, 2481 Achau, östlich vom Ortszentrum Achau in einem Betriebsgebiet. Die Gemeinde Achau mit einer Größe von ca. 12 km², 1.700 Einwohner, besteht aus einer Katastralgemeinde (Achau). Achau befindet sich ca. 20 km südlich von Wien entfernt und ist mit dem PKW über die S1 in ca. 20 min. Fahrtzeit erreichbar.



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

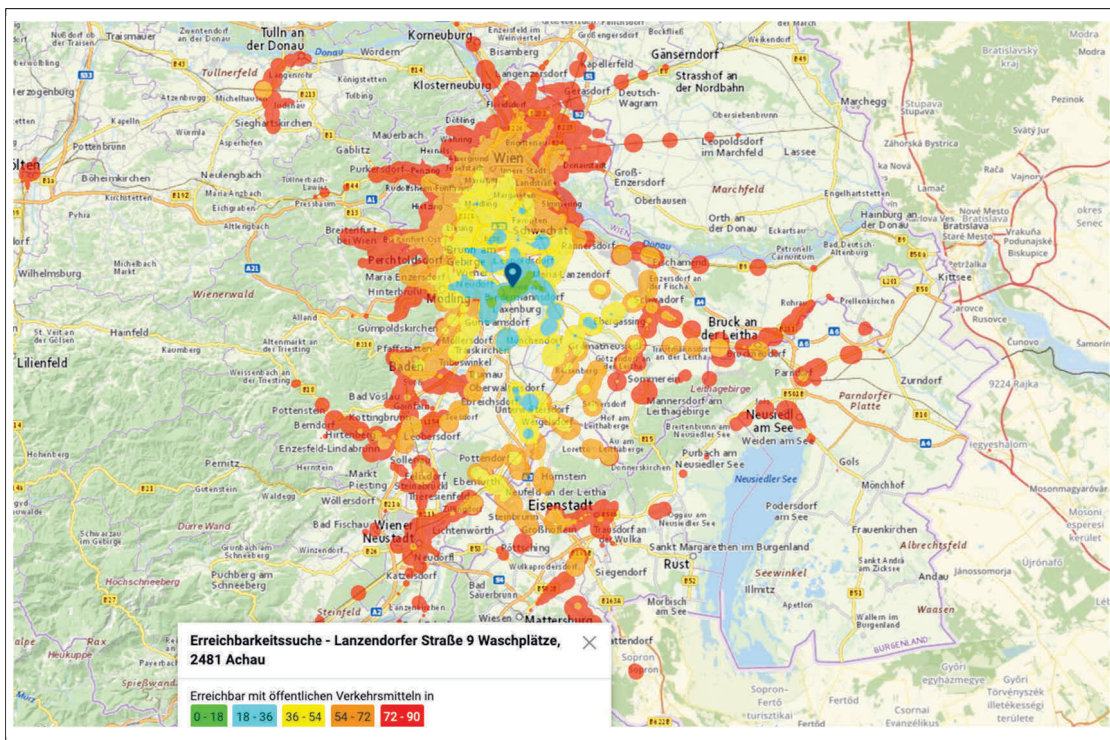
Die Tankstelle liegt im Kreuzungsbereich der Laxenburger Straße sowie der B16 direkt am Kreisverkehr.



Mikrolage – Übersicht (Quelle: earth.google.com)

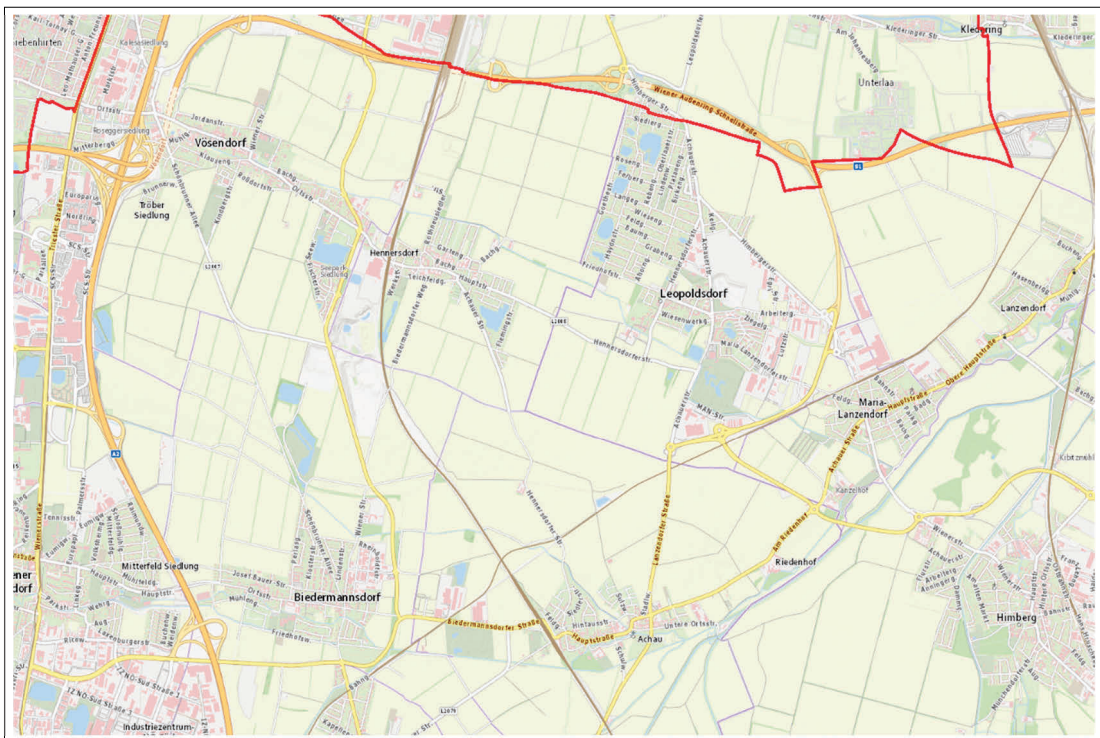
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus	Achau Friedhof	ca. 660 m
Bahn, S-Bahn	Achau Bahnhof	ca. 1,4 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Wien (Stephansplatz)		ca. 60 Minuten
Hauptbahnhof		ca. 40 Minuten
Bahnhof Achau		ca. 11 Minuten
Westbahnhof		ca. 50 Minuten
Flughafen Wien Schwechat		ca. 75 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A2 Süd Autobahn und B11 Mödlinger Straße oder der über A4 Ost Autobahn, S1 Wiener Außenring Schnellstraße und B16 Lanzendorfer Straße	
kleinräumig	über B16 Lanzendorfer Straße und B11 Mödlinger Straße	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A2 Süd Autobahn	ca. 5 km
urbanes Zentrum	Laxenburg	ca. 4 km
Stadt	Wien (Stephansplatz)	ca. 27 km
(int.) Flughafen	Wien Schwechat (VIE)	ca. 18 km

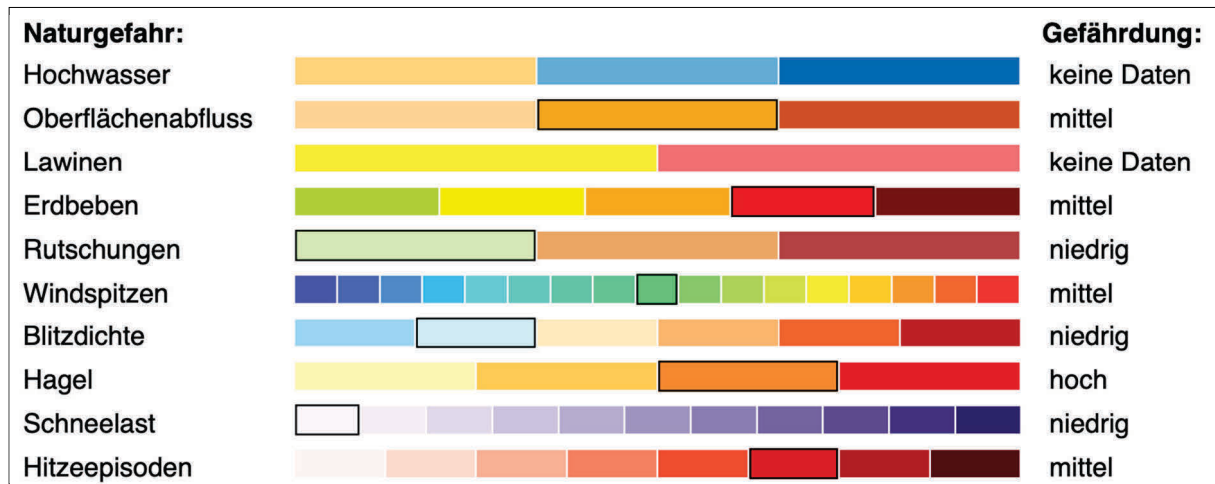


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

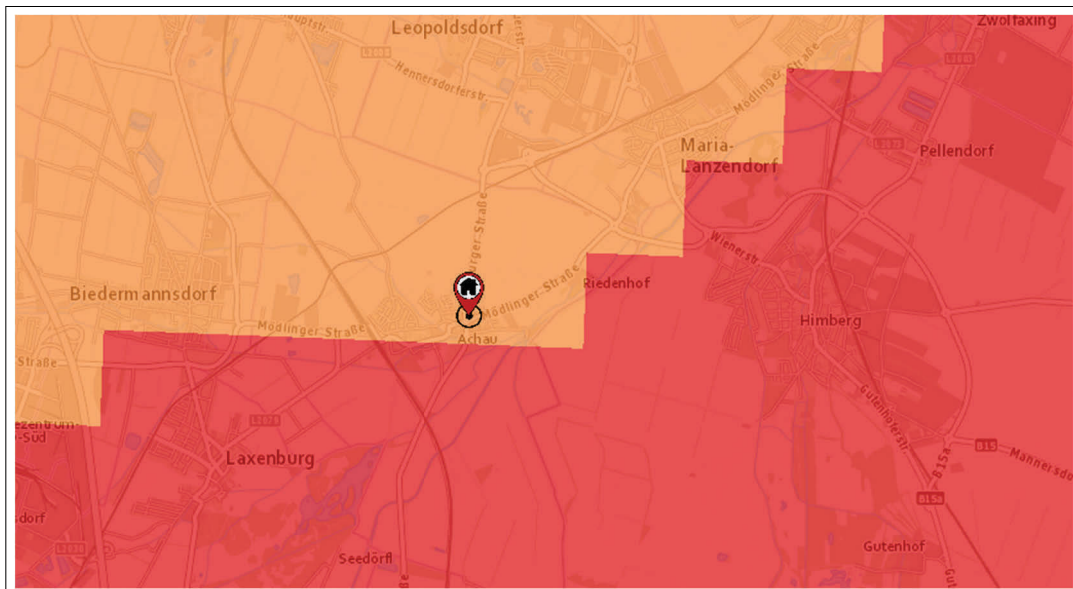
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich der erhöhten Hagelgefahr ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

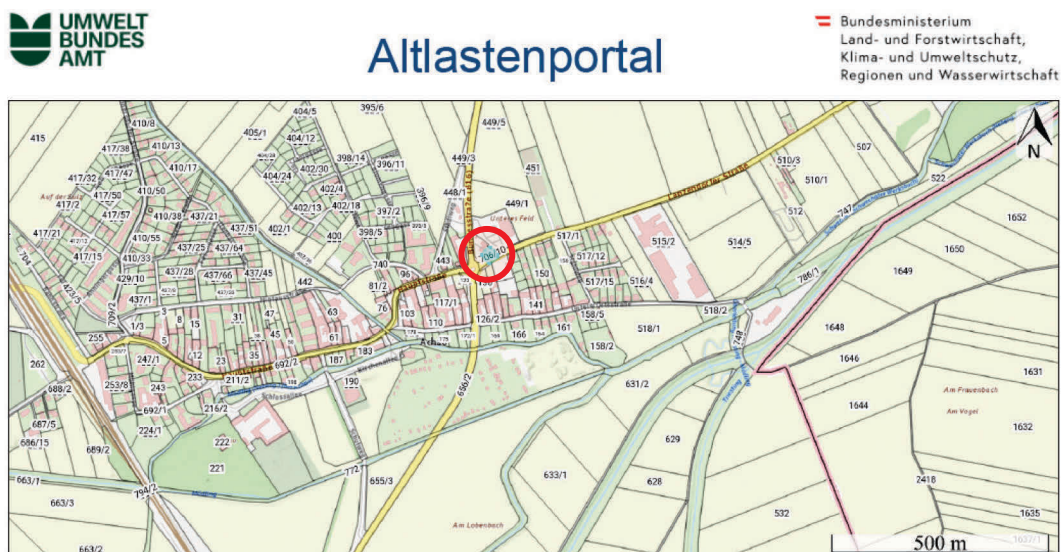
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

2.2.4. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 20.02.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Legende

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast
- dekontaminiert vorgeschlagen
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen
- Altlast vorgeschlagen
- dekontaminiert

Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.5. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind teilweise in Achau sowie in den angrenzenden Gemeinden Laxenburg und Münchendorf vorhanden. Die ärztliche Versorgung ist durch niedergelassene Arztpraxen und die nächstgelegenen Landeskliniken in Mödling und Baden sichergestellt.

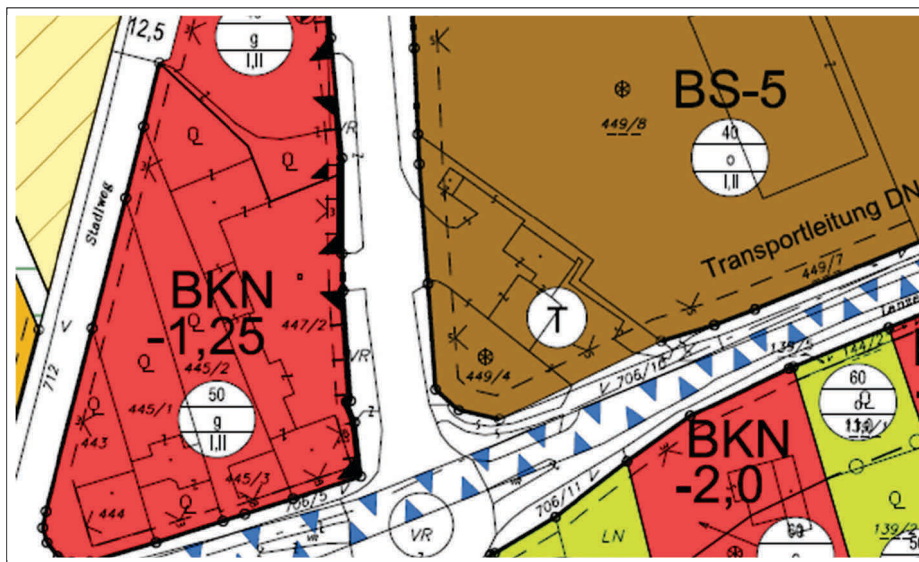
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.8. Flächenwidmung

Für die Liegenschaft gelten nachfolgende Bestimmungen für Widmung und Bebauung:

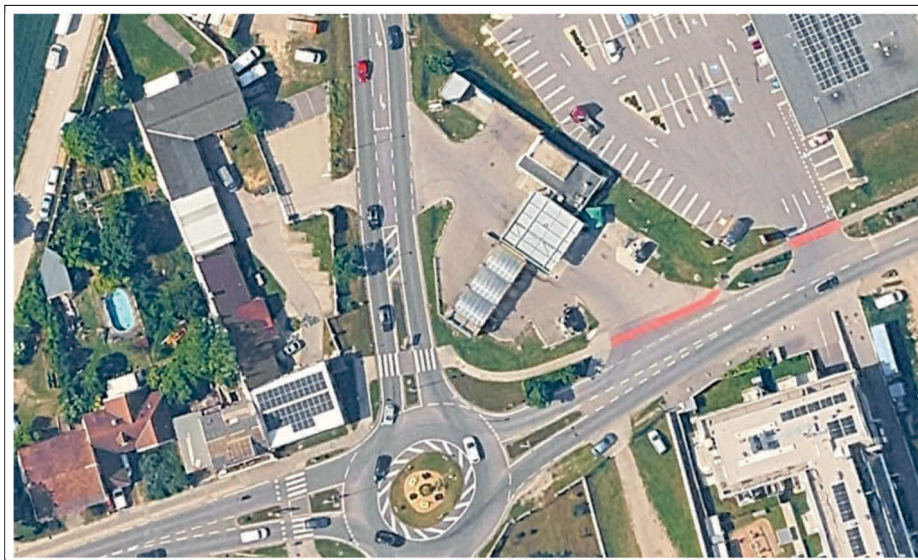
Widmung	BS-5	Bauland Sondergebiet 5 (Tankstelle, Nahversorger)
Bauklasse	I,II	
Verbaubarkeit	40%	
Bebauung	offen	



Flächenwidmung (Quelle: atlas.noe.gv.at)

2.2.9. Verkehrsanbindung

Sowohl über die B11 als auch die B16 sind Zu- und Abfahrt in beide Richtungen möglich.



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

2.2.10. Entwicklung Umfeld

Das umgebende Bauland Betriebsgebiet ist noch nicht zur Gänze bebaut. Hier besteht die Möglichkeit für weitere Betriebsansiedlungen.

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Freiwashplätze
- Pflegeplätze

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		BO	am:	26.01.26	Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/S8epipyq3LeUR7dD9						
TS-Standort	BL	PLZ	Ort		Straße		KG	EZ	GST-NR	m ²	ET/BST	
Achau	NÖ	2481	Achau		Lanzendorfer Straße 9		16101	245	449/4	1.671	<input type="checkbox"/> Eigentum <input checked="" 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 06-22:00 Uhr SA 06-22:00 Uhr	SO/FT 07-21:00 Uhr							
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen						
2						+ 1 Teamleitung						
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			Aus- bzw. Zufahrt unmittelbar vor bzw. nach Kreisverkehr (wenige Meter)						
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 type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: 2 Einzelprodukt: LKW-Pumpe: 1	<input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig			<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen				
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 checked="" 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 type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein								
Baulichkeiten												
Shop/ Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen						
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige	19,3 m ² m ² m ²	<input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<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	Gebäude weist teils massive Wassereintritte und entsprechende im Sommer kleiner Gastgarten seitlich nutzbar.						
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen							
	<input checked="" type="checkbox"/> vor Shop <input type="checkbox"/> Sonstige	5 Stk. Stk.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	1 Stk. <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	5 Stk.	5 Stellplätze unmittelbar vor bzw. neben dem Shop				
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"/> Giebedach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input checked="" type="checkbox"/> Wellblech <input type="checkbox"/> Ziegel <input type="checkbox"/>									
Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwashplätze	Staubsauger	Anmerkungen							
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 3 Stk. Baujahr: 2015 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: 1 Stk. Baujahr: Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	1 Staubsauger mit 2 Saugplätzen							
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 type="checkbox"/> ja <input checked="" 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 checked="" 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"/> 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 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				
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 checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Freiwashplatz	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Freiwashplatz	<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	Gebäude in einem desolaten Zustand. Eine Neueinrichtung für einen Umbau besteht						

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Baubehörde und/oder die gewerbebehördliche Bewilligung der zuständigen Bezirkshauptmannschaft für die ursprüngliche Errichtung und den Betrieb der Tankstelle liegen nicht auf. Jedoch zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

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

From: Herber Barbara (BH MD) <Barbara.Herber@noel.gv.at> on behalf of #BH MD Anlagen <Anlagen.BHMD@noel.gv.at>
Sent on: Wednesday, February 11, 2026 6:55:52 AM
To: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe <e.dostal-hapta@side-immobilien.at>
Signed by: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung on Wednesday, February 11, 2026 6:56:03 AM
Subject: MDW2-BA-05276/025 u. MDW2-BO-127/004 Julius Stiglechner GmbH, 2481 Achau, Lanzendorfer Straße 9, Grundstück Nr. 449/4
Attachments: Nameless.txt (4.71 KB), RS_Julius Stiglechner GmbH, 4021 Linz, Donau, Auerspergstraße 19.pdf (795.57 KB)

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta,

zu Ihrer Anfrage teilt die Bezirkshauptmannschaft Mödling - Fachgebiet Anlagenrecht – mit, dass mit Bescheid vom 07.07.2025, MDW2-BA-05276/025, MDW2-BO-127/004, die gewerbebehördliche Änderung sowie die baubehördliche Bewilligung im Standort, 2481 Achau, Lanzendorferstraße 9, Grundstück Nr. 449/4, durch „den Abbruch und die Neuerrichtung des Tankstellengebäudes“ genehmigt bzw. bewilligt wurde. (siehe Anhang).

Der Ausführungszeitraum wurde in der zugrundeliegenden Verhandlung mit im Laufe des Jahres 2026 angegeben. Eine Baubeginnsanzeige bzw. Bauführermeldung erfolgt bis dato noch nicht.

Hingewiesen wird, dass das Recht aus einer Baubewilligung gemäß § 24 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde (Rechtskraft 18.08.2025) nach § 2 begonnen oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde.

Die gewerbebehördliche Genehmigung erlischt, wenn mit dem Betrieb der Anlage nicht innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft (18.08.2025) begonnen wird. Dies gilt auch, wenn der Betrieb der Anlage mehr als fünf Jahre unterbrochen wird. Es kann jedoch in beiden Fällen vor Fristablauf um Verlängerung der Frist angesucht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Bezirkshauptmann
Barbara Herber

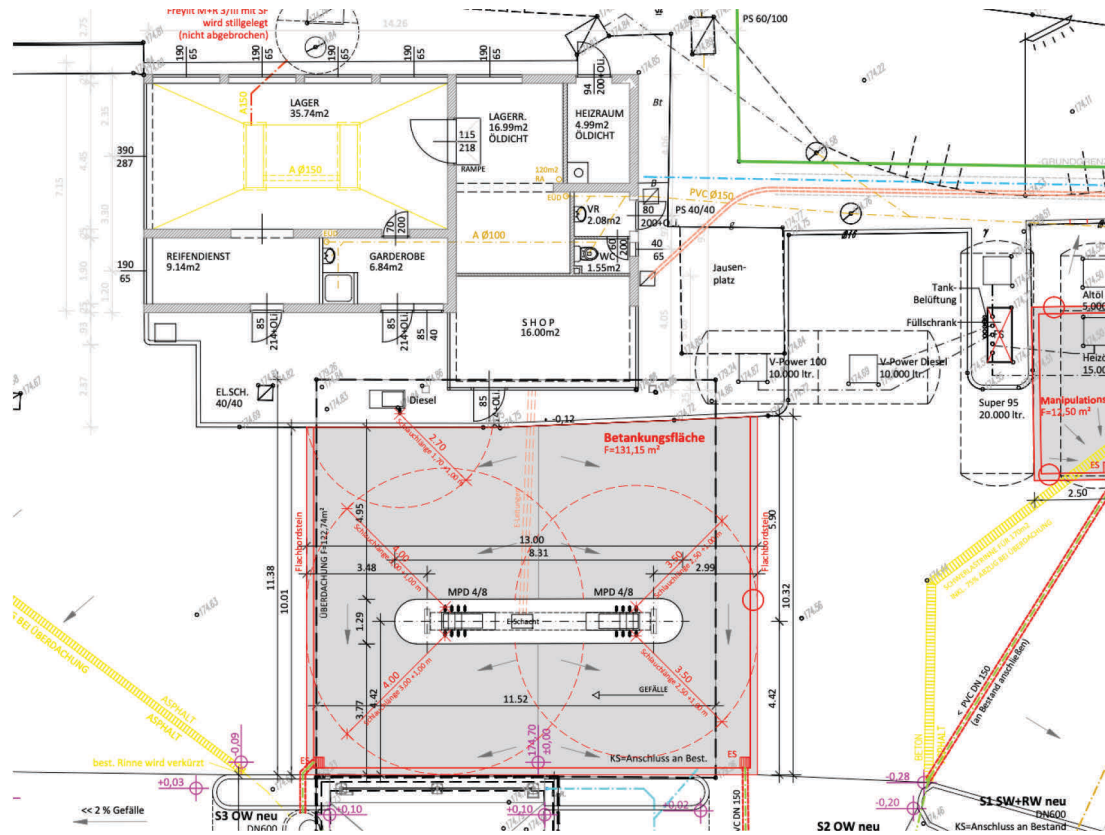


Bezirkshauptmannschaft Mödling
 Fachgebiet Anlagenrecht
 Bahnstraße 2, 2340 Mödling
 Tel.: 02742/9005 - 34244
 Mail: anlagen.bhmd@noel.gv.at
<https://www.noel.gv.at/datenschutz>

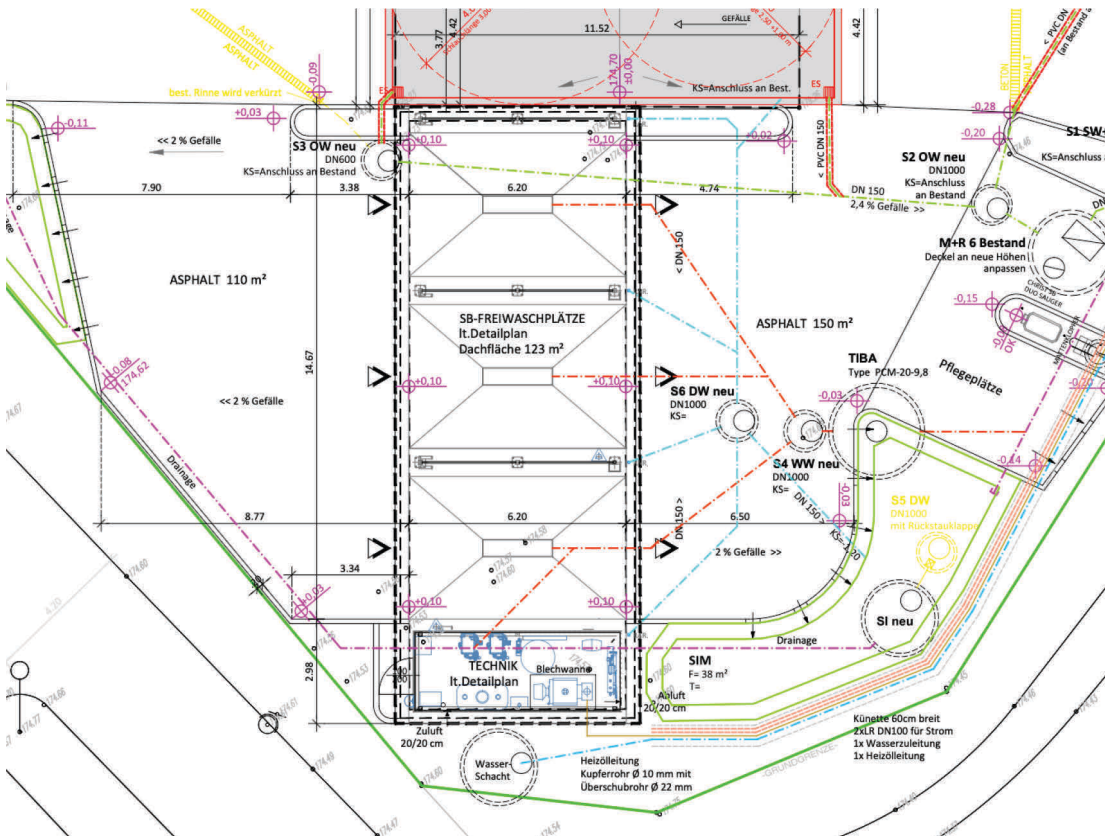
Auf Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde, ob baurechtliche Verfahren anhängig sind, erfolgte keine Rückmeldung. Im Gutachten und bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass keine Verfahren anhängig sind.

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

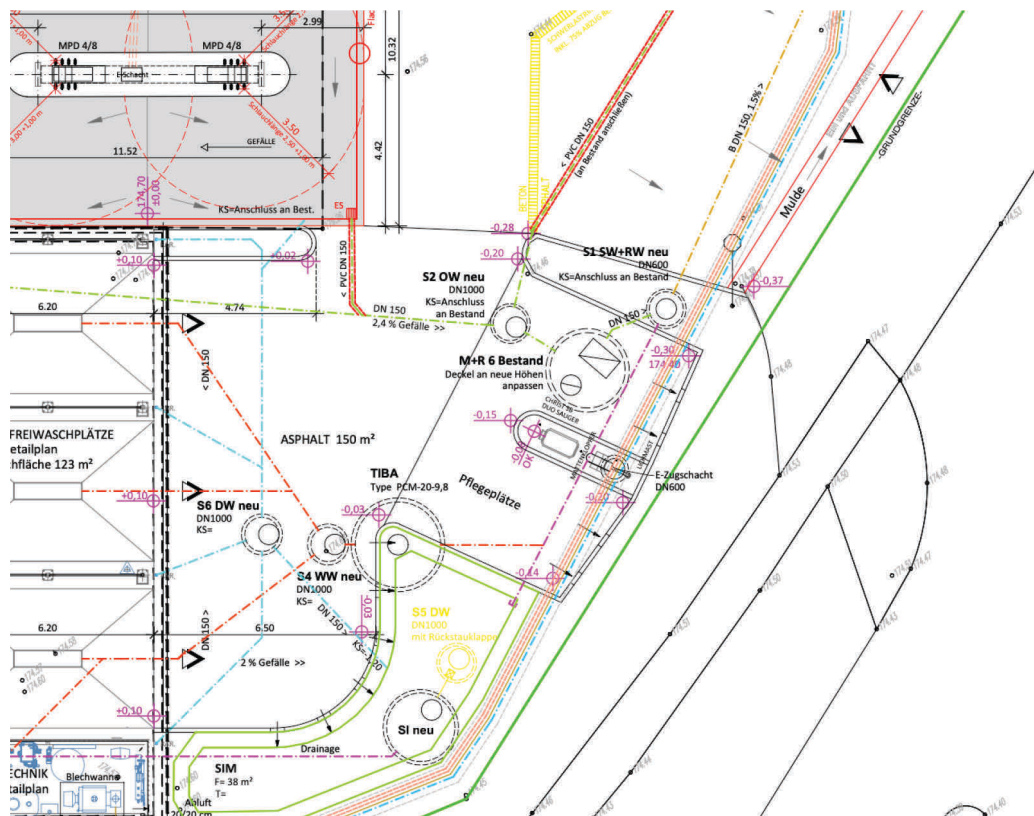
Gebäude und Flugdach



SB-Waschplätze



Pflegeplätze



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

Statistik Dienstnehmer	Gesamt
Anzahl Dienstverhältnisse	3,00
männlich	1,00
weiblich	2,00
divers/offen/inter	
Ausland	2,00
Inland	1,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	3,00
Teilzeit	
vollzeitäquivalente Anzahl	3,00
Arbeiter	
Angestellte	3,00
Vollversicherte	3,00
Geringfügige	
Freier Dienstnehmer	
Lehrlinge	
Geringfügig freie Mitarbeiter	

Anmerkung: Für die Größe und das Angebot der Tankstelle erscheint die Zahl der beschäftigten Mitarbeiter im Marktvergleich relativ hoch und sollte statistisch betrachtet nicht über **2 Personen** liegen.

2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und verfügt über Shop, Büro, Mitarbeiteräumlichkeiten sowie Lagerflächen. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasdrehtür.

Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengeände sind asphaltiert bzw. betoniert.



Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A072	Achau	Behälter	71211	17.10.90	2030	20m ³	15/5		Flüssig	2000mm	gemauert?
A072	Achau	Behälter	74283	02.03.95		20m ³	20		Druck	2000mm	aufgeschweißt
A072	Achau	Behälter	74287	02.03.95		20m ³	20		Druck	2000mm	aufgeschweißt
A072	Achau	Rohrleitungen							doppelwandig		

Zapfsäulen

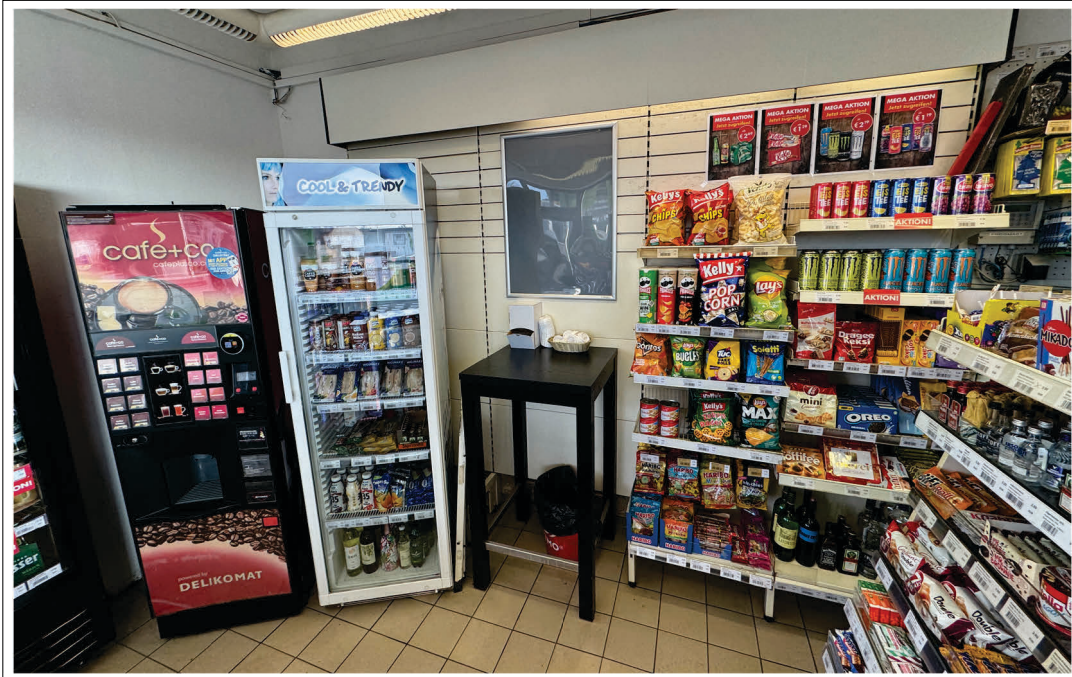
Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A072	BP	Achau	ZP1+2	D1617230	Tokheim	Q510	Ult.DK, Ult.Su, Su95	PKW TMU	2-6MPD TMU	2016
A072	BP	Achau	ZP3+4	D1617231	Tokheim	Q510	DK, Ult.Su, Su95	PKW TMU	2-6MPD TMU	2016
A072	BP	Achau	ZP5	D1617317	Tokheim	Q510	DK	LKW TMU	1-1LKW DKTMU	2016



Flugdach



Shop



Freiwaschplätze und Pflegeplätze



Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganal	SerienNr	Baujahr	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 3er	BP A072 Achau			02.07.2015	14.08.2024	2	Christ
1	FW-Platz	Christ 3 er FW-PI T-Container	BP A072 Achau				05.07.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 3er	BP A072 Achau				14.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 3er	BP A072 Achau				14.08.2024		

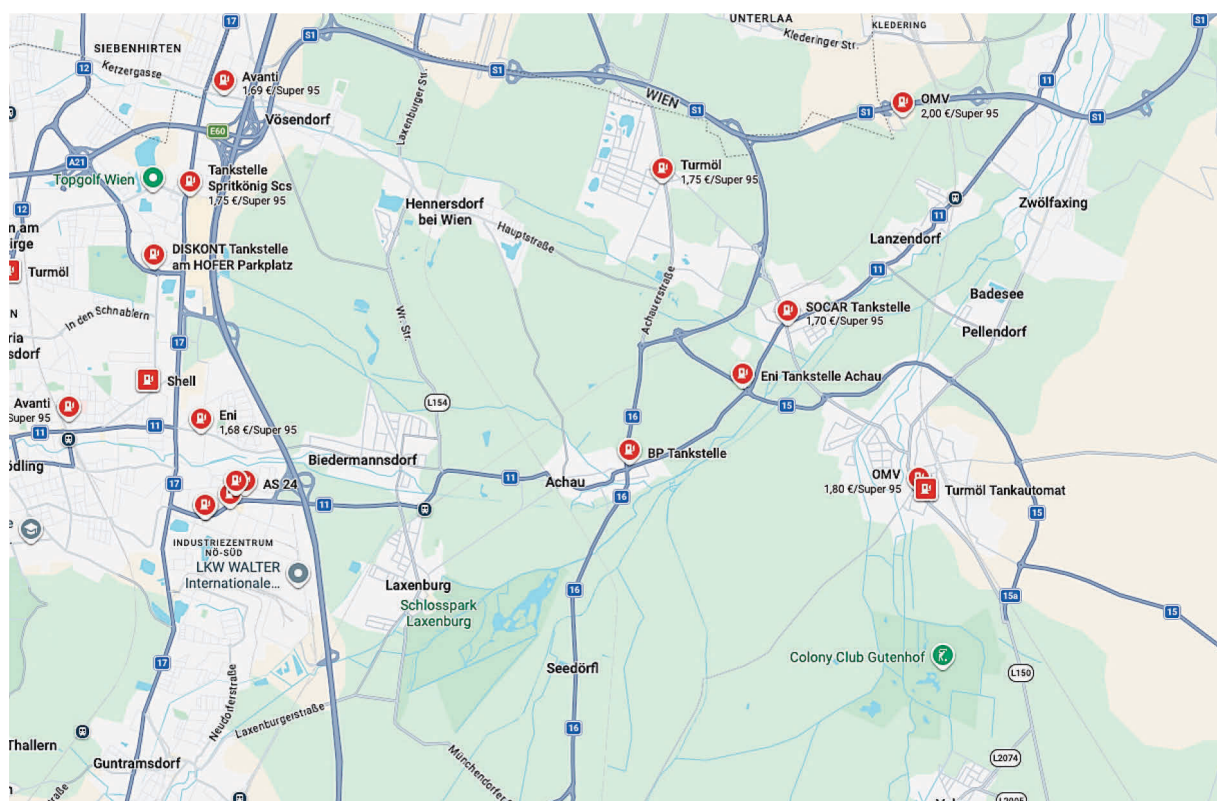
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	11.03.2025	X
Abwasser-PP	02.06.2025	X
E-Blitzschutz	07.04.2025	X
E-Sicherheit	07.04.2025	X
Heizung	24.09.2020	X
Kälteanlagen	06.05.2020	X
Klimaanlagen	06.05.2020	X
Kompressor	20.10.2025	X
Liftanlage		
Lüftungsanlage		
Torbücher	03.04.2025	X
Türbücher	03.04.2025	X
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	27.06.2021	X
Gasrückführung	11.03.2025	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.

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung BP Achau	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	4
	≤1,6	5	
Angebot	TS, Shop, Gastro, Autopflege	1	
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, SB-WA	2	2
	nur Tankautomat	3	
	nur Wäsche od. Freiwashplatz	3	
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	
	durchschnittlich	2	2
	schlecht	3	
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1	
	DTV ≥ 8.000	2	
	DTV ≤ 8.000	3	3
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	2	
	einseitig	3	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	2	
	groß	3	
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	
	durchschnittlich	3	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	4
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	4
	abbruchreif	5	
Vertragssituation (nur bei BV)	Ablauf Befristung bis 2040 u. länger	1	1
	Ablauf Befristung bis 2035	2	
	Ablauf Befristung kürzer als 3 Jahre	3	
	Befristung abgelaufen	4	
	Probeme Vertragsverlängerung	5	
Höhe Bestandszins	marktüblich	1	
	über Marktniveau	3	3
	weit über Marktniveau	5	
Altstelenrisiko	gering	1	
	mittel	10	
	groß	15	15
Beurteilung Mittelwert ges.		3,77	VbF bis 2030

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

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

Die Liegenschaft steht im Fremdeigentum und ist Rahmen eines Bestandvertrages vermietet. Für die Ertragswertermittlung wurde nach Prüfung auf Marktüblichkeit des tatsächlich entrichteten Bestandzinses in Ansatz gebracht und eine sich daraus ergebende Mehr-/Minderleistung im Ermittlungsergebnis berücksichtigt.

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.

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-/Liegenschaftszinssatz ist ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung 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-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Renditeberechnung folgende Kriterien nicht berücksichtigt:

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

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz 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
Wellblebschuppen, Flugdächer, Holzschuppen,	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenschaftsbewertung, 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:

- Treibstoffabsatz in Liter (und EURO)
- Shop-Erlöse
- Gastro-Erlöse
- Wasch-Erlöse
- Sonstige Erträge

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 (2023/24 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.

In jenen Fällen, bei denen die Laufzeit des Bestandvertrages kürzer als die angenommene (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer ist, wird davon ausgegangen, dass der Bestandvertrag (erfahrungsgemäß) neuerlich verlängert wird.

Die Höhe des aktuellen Bestandzins wird der bereitgestellten Bestandzinsliste entnommen, auf Marktüblichkeit geprüft und bei Abweichung entsprechend angepasst.

4. Bewertung

4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	1.699.473	2.462.328	2.633.635	2.265.145
(A1) Umsatzerlöse	2.400.496	3.396.426	3.486.940	3.094.621
(A2) Shoperlöse	1.060.458	1.189.440	680.947	976.948
(A3) Gastroerlöse	1.177	1.064	1.589	1.277
(A4) Wascherlöse	63.963	70.982	72.275	69.073
(C) sonstige Erträge	25.537	21.132	37.597	28.089
Betriebsleistung	3.551.631	4.679.045	4.279.348	4.170.008

Anmerkung: Die Umsatzzahlen wurden von 01/2023 bis 10/2025 zur Verfügung gestellt, weshalb die Zahlen für Nov./Dez. 2025 entsprechend hochgerechnet wurden.

4.1.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	3.094.621 €	1,39%	
Umsatz Treibstoff (L)	2.265.145 L	1,900 C/L	43.038 €
Shoperlöse	976.948 €	11,50%	112.349 €
Gastroerlöse	1.277 €	10,50%	134 €
Autopflegeerlöse	69.073 €	23,00%	15.887 €
sonstige Erträge	28.089 €	4,50%	1.264 €
Rohhertrag	4.170.008 €		172.672 €

4.1.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 3,77		Zinssatz: 6,75%	Perioden:	15 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	14.389 €	12 Monate	172.672 €	9,2535	1.597.818 €
Instandhaltungskosten			- 9.925 €	9,2535	- 91.841 €
Verwaltungskosten	172.672 €	4,00%	- 6.907 €	9,2535	- 63.913 €
Mietausfallswagnis	172.672 €	4,00%	- 6.907 €	9,2535	- 63.913 €
Bestandzins f. Grundstück	1.671 m ²	1,81 €/m ² p.m.	- 36.291 €	9,2535	- 335.814 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			112.642 €		1.042.337 €
Ertragswert der Liegenschaft					1.042.337 €

4.1.4. Verkehrswert

Ertragswert	1.042.337 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- 588.212 €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	454.125 €
Verkehrswert gerundet	454.000 €

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde	16101 Achau
EZ	245
GST-NR	449/41
Bestandfläche	1.671 m ²
Bestandzins aktuell	€ 1,81/m ² p.m.
Widmung	Bauland Sondergebiet 5 (Tankstelle, Nahversorger)
Nutzung	Tankstelle
VERKEHRSWERT	€ 454.000.-

Wien, am 17. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos



