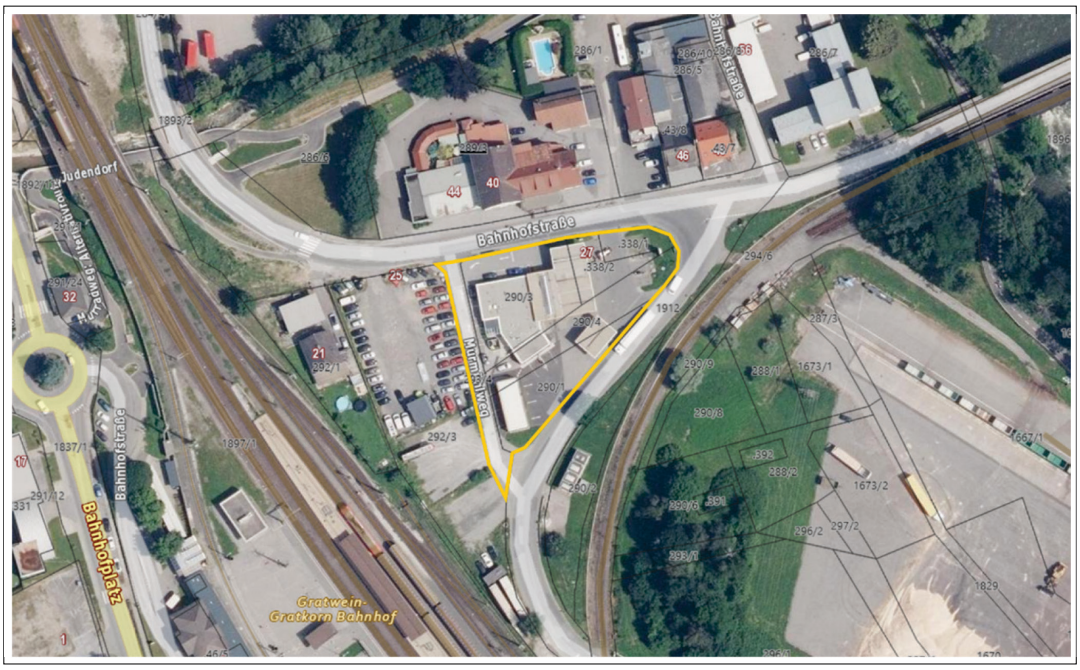
Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14

B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

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:	*8112 Gratwein, Bahnhofstraße 27 KG 63223 Gratwein EZ 1391 | GST-NR 290/1, 290/3, 290/4, 293/4, .338/1, .338/2*

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 1391 12
2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte 12
2.1.3. Eigentumsverhältnis 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. Altlastenatlas 17
2.2.4. Bodengutachten 17
2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs 17
2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz 17
2.2.7. Flächenwidmung 18
2.2.8. Verkehrsanbindung 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 29
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen 29
2.3.9. Konkurrenzsituation 29
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft 30
3. Wertermittlung 32
3.1. Allgemeines 32
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle 32
3.1.2. Standortbeurteilung 33
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren 34
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode 34
3.2.2. Ertragswertverfahren 37
3.2.3. Pachtwertverfahren 41
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) 41
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode 42

4. Bewertung 43
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise 43
4.1.1. Bodenwert des Grundstückes 44
4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) 45
4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025 45
4.2.2. Pachtansatz 45
4.2.3. Ertragswertberechnung 45
4.2.4. Verkehrswert 45
5. Zusammenfassung 46
6. Beilagen 47
6.1. Fotos 47

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
- 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

<u>Onlinequellen</u>

- maps.google.at
- www.openstreetmaps.org
- GIS-Steiermark, gis.stmk.gv.at
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, anachb.vor.at

<u>Beilagen</u>

- 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 waren. 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, 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. Ein Gutachten über etwaige Bodenverunreinigungen wurde nicht vorgelegt und ist nicht bekannt.

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

KATASTRALGEMEINDE 63223 Gratwein EINLAGEZAHL 1391
BEZIRKSGERICHT Graz-West

****
Letzte TZ 132/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
290/1		GST-Fläche	561	
		Bauf.(10)	125	
		Sonst(50)	436	
290/3		GST-Fläche	1000	
		Bauf.(10)	496	
		Sonst(50)	504	
290/4		GST-Fläche	681	
		Bauf.(10)	178	
		Sonst(50)	503	
293/4		Sonst(10)	389	
.338/1		Sonst(50)	89	
.338/2		GST-Fläche	320	
		Bauf.(10)	92	
		Sonst(50)	228	Bahnhofstraße 27
GESAMTFLÄCHE			3040	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
********** A2 **********
1 a 2137/2020 Zuschreibung Gst .338/2 aus EZ 672
2 a 2137/2020 Zuschreibung Gst 290/3 aus EZ 1312
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
a 8117/2017 Kaufvertrag 2017-07-10, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-08-24
Eigentumsrecht
********** C **********
6 a 8117/2017 3009/2023
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht über Gst 293/4
gem Pkt I. Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-08-24
für Gst 292/3
8 a 2864/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-03-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 525.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
b gelöscht

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 1391

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 1a,2a	*Zuschreibung*
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 6 a	*Dienstbarkeit*
C-LNr. 8 a	*Pfandrecht*
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

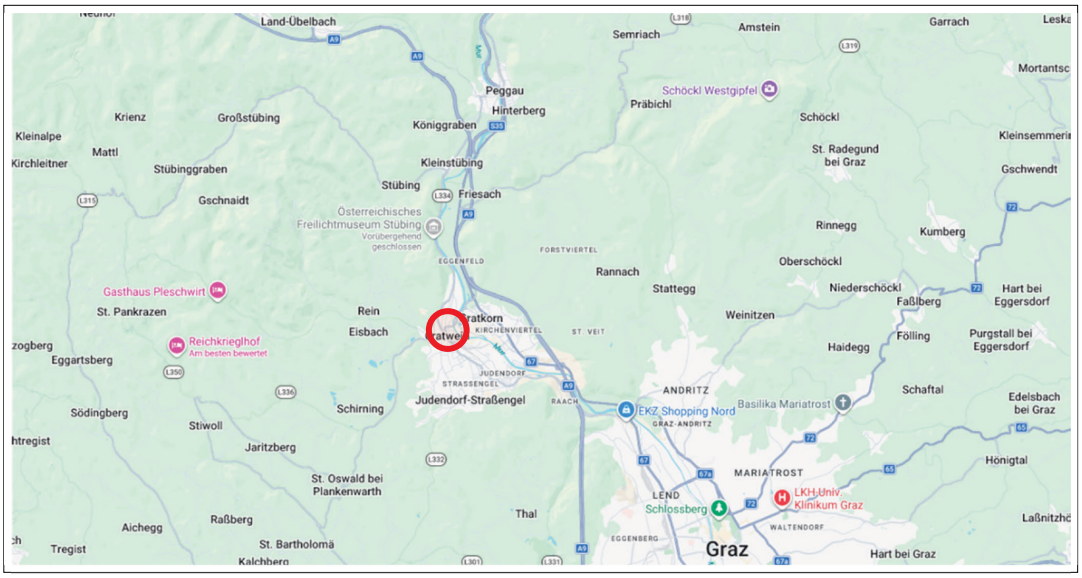
Die gesamte Tankstellenanlage mit Nebenbetrieben steht im Eigentum der Julius Stiglechner GmbH und wird von der Stiglechner Tankstellen GmbH betrieben.

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

Die Liegenschaft liegt an der Ecke Bahnhofstraße und Murmühlweg in Gratwein.

Die ehemalige Marktgemeinde, jetzt Ortschaft Gratwein, mit 3.707 Einwohnern wurde 2015 mit den Gemeinden Judendorf-Straßengel, Eisbach und Gschnaidt zusammengeschlossen, die neue Gemeinde führt den Namen Gratwein-Straßengel. Gratwein befindet sich ca. 15 km nördlich von Graz entfernt.



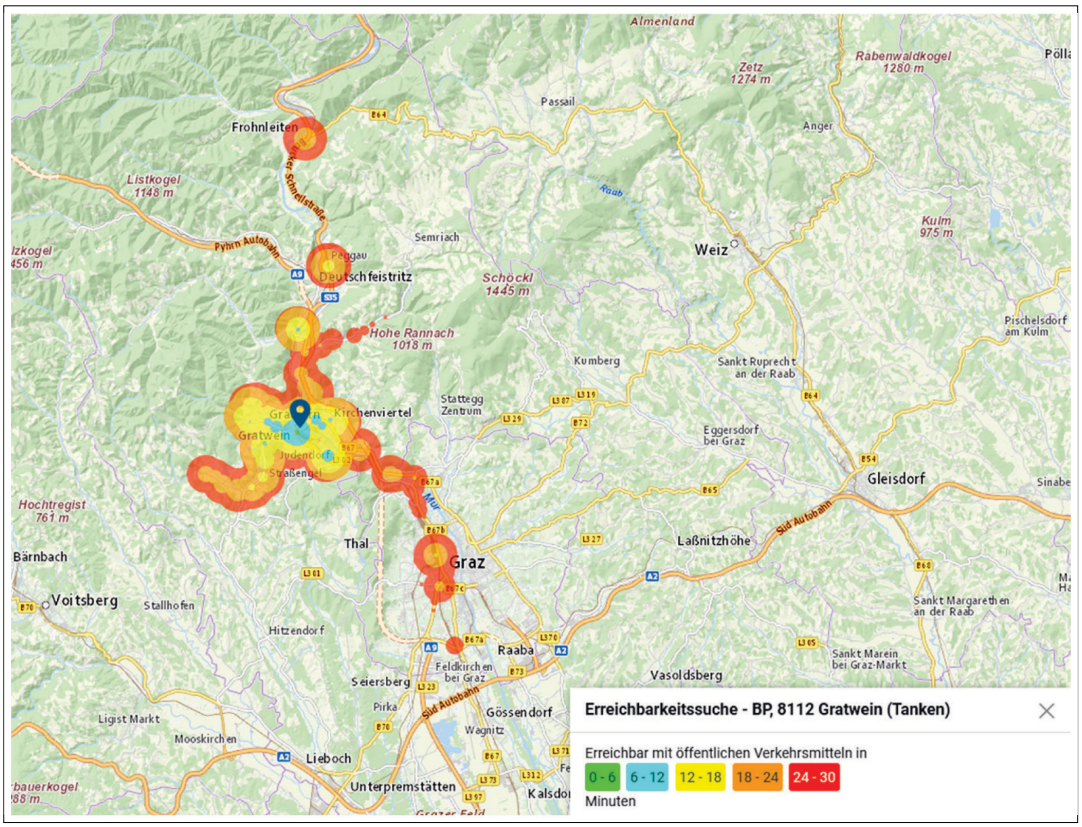
Makrolage – Übersicht (Quelle: www.google.com/maps)

Die Liegenschaft ist eingebettet in einem Gewerbegebiet zwischen den Bahngleisen und der Mur.

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

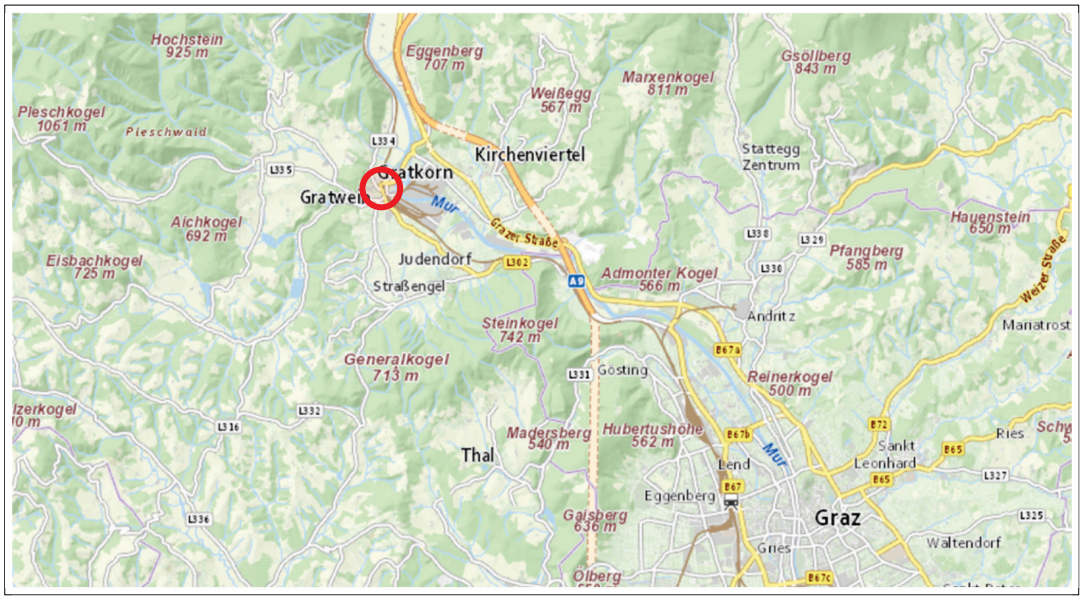
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	**Haltestelle/Station**	**Entfernung**
Regionalbus		
Linie 110	Gratwein Gratkorn Bahnhof	ca. 300 m
S-Bahn		
Linie S1, REX1594	Gratwein Gratkorn Bahnhof	ca. 300 m
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Graz (Hauptplatz)		ca. 30 Minuten
Graz Hauptbahnhof		ca. 17 Minuten
Flughafen Wien Schwechat		ca. 180 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A9 Pyhrn Autobahn und Eggenfelder Straße oder über A9 Pyhrn Autobahn und B67 Judendorfer Straße	
kleinräumig	über Judendorfer Straße und Bahnhofstraße bzw. Murmühlweg	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A9 Pyhrn Autobahn Gratkorn Nord	ca. 2 km
urbanes Zentrum	Gratwein Hauptplatz	ca. 1 km
Stadt	Graz (Hauptplatz)	ca. 15 km
(int.) Flughafen	Wien Schwechat (VIE)	ca. 200 km

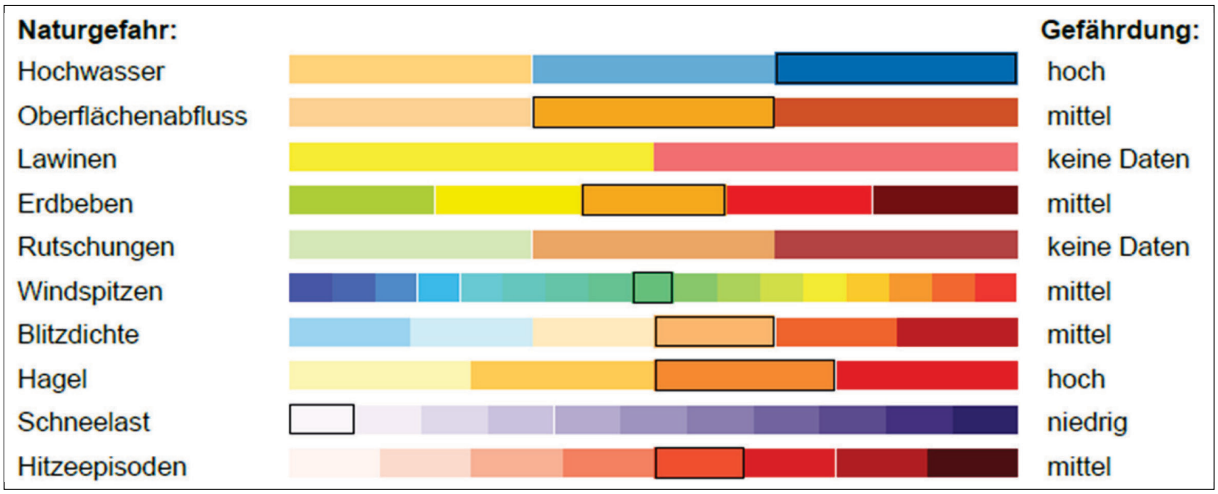


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

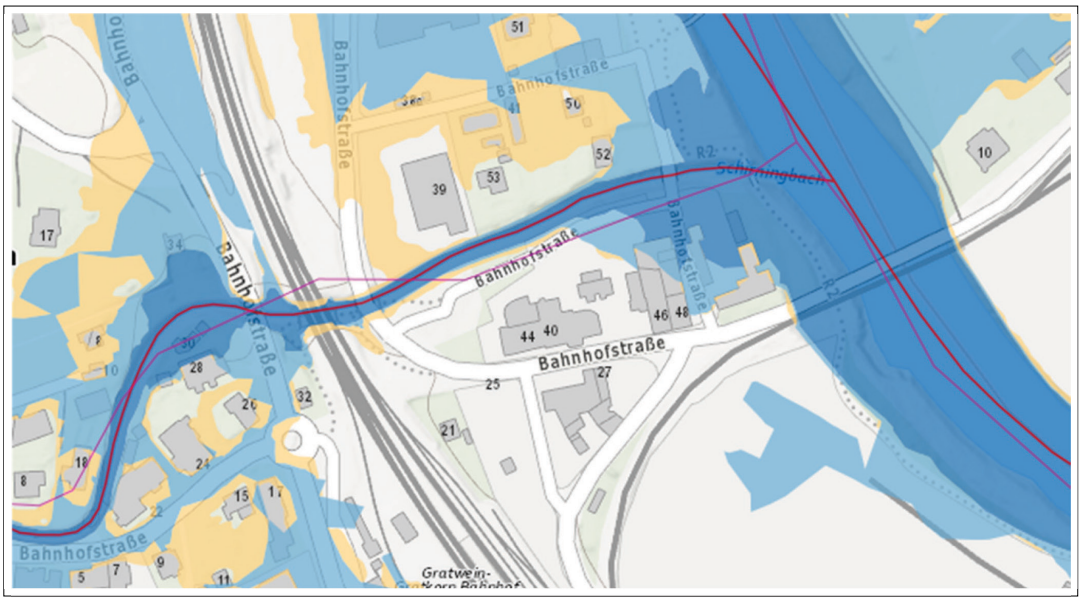
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr der Hochwasserrisikozonierung ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich jedoch – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem niedrig ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

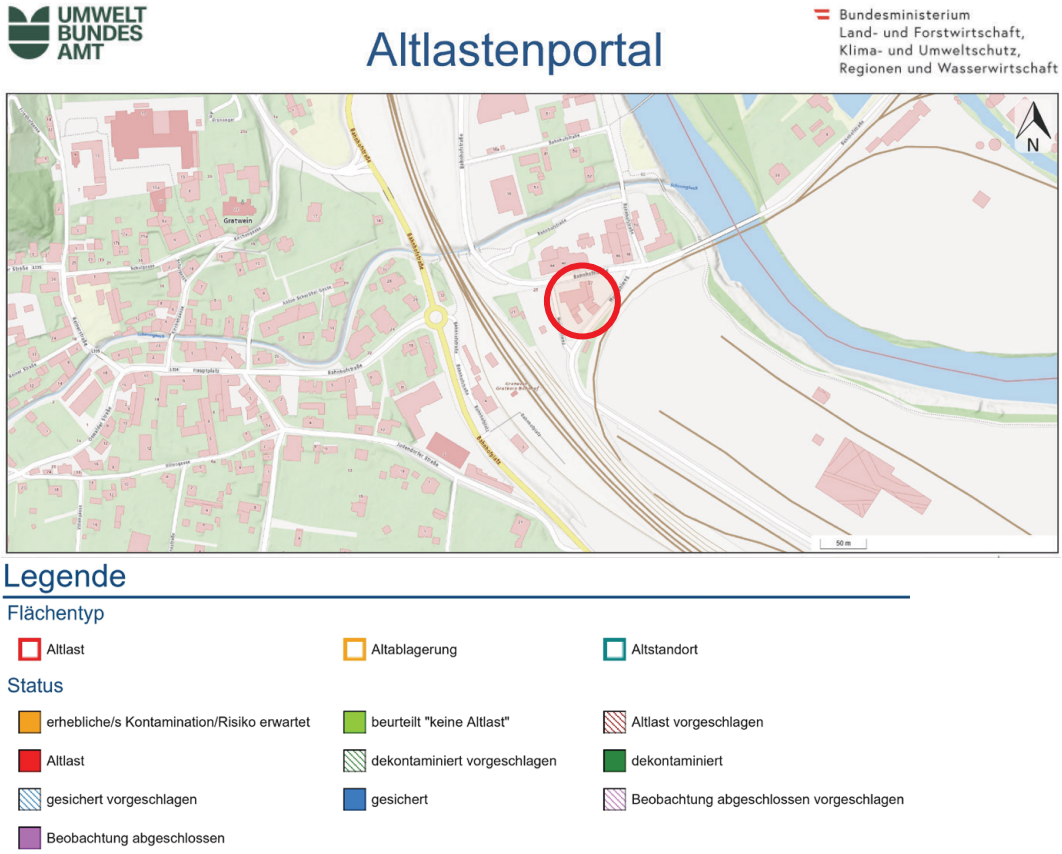
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

2.2.3. Altlastenatlas

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



Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.4. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind in Gratwein als auch Gratkorn vorhanden.

2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.7. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

Widmung	GG	Gewerbegebiet
Bebauungsdichte	0,2-0,6	

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

2.2.8. Verkehrsanbindung

Die Zufahrt als auch die Abfahrt sind auf der Bahnhofstraße sowie über den Murmühlweg beidseitig möglich.

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

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Gastronomie
- Portal-Waschanlage
- Freiwaschplätze
- Pflegeplätze

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:	OK	am:	20.01.2026	Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/XcJy77jd5MFMAK2B8

TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße	KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
Gratwein	Stmk	8112	Gratwein	Bahnhofstraße 27	63223	1391	290/1,290/3,290/4,293/4.338/1,338/2		☑ Eigentum ☐ Bestand

Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen
BP	☑ TS ☐ SB-WA ☐ TA ☐ GST	☑ ja ☐ nein	MO-FR 06:00-20:00 SA 07:00-20:00	SO/FT 07:00-20:00	

Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen
	5					

Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr	Anmerkungen
	☐ einseitig ☑ beidseitig	☐ einseitig ☑ beidseitig	☐ ja ☑ nein	

Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen		Abgabe	Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen
	☑ Diesel	Multiprodukt:	3	☐ ein- ☑ beidseitig	GIA	?	Pumpe	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen
	☑ Super 95	Einzelprodukt:		☐ ein- ☐ beidseitig			☑ ja	Ad Blue beidseitig
	☑ Sup.98/Premium	LKW-Pumpe:	1	☐ ein- ☑ beidseitig	GIA	?	☐ nein	
	☑ Sonstige			☐ ein- ☐ beidseitig				Zusätzlich Produkte: Diesel/Ultimate

Tanks	Anzahl	Füllmenge	Ausführung	Type	Baujahr	Anmerkungen
	Diesel:	Diesel:	doppelwandig	Diesel:	Diesel:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen
	Super 95:	Super 95:	☑ ja	Super 95:	Super 95:	
	Super 98:	Super 98:	☐ nein	Super 98:	Super 98:	
	Sonstige:	Sonstige:	☐ unbekannt	Sonstige:	Sonstige:	

Verrohrung	Ausführung	Baujahr	Anmerkungen
	doppelwandig ☑ ja ☐ nein ☐ unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen

Kontamination	bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen
	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	Gutachten solle vorhanden sein

Baulichkeiten

Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen
☑ Shop	m²	☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein	☑ Massivbauweise	☐ Gebäudeteile	1 kleiner Extraraum
☐ Gastro	m²	☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein	☐ Containerbauweise	☐ Freifläche	
baulich getrennt ☐ ja ☑ nein				☐ Sonstige	☐ Halle	
☐ Sonstige	m²	☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein		☐	

Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen
	☑ vor Shop 4 Stk. ☐ Sonstige Stk.	☐ ja 1 Stk. ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☑ ja 1 Stk. ☐ nein	1 Cafe & Co 1 Gasschrank

Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen
	☑ Stahlbauweise ☐ Massivbau ☐	☑ Flachdach ☐ Giebeldach ☐ Pultdach	☐ Wellblech ☐ Ziegel ☐	

Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen
	☑ ja ☐ nein Marke: Christ AZ Wäschen: Baujahr: 2020 Betreiber: ☑ eigen ☐ fremd	☐ ja ☑ nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☑ ja ☐ nein Marke: Christ Anzahl: 3 Stk. Baujahr: 2021 Betreiber: ☑ eigen ☐ fremd	☐ ja ☑ nein Marke: Anzahl: 2 Stk. Baujahr: Betreiber: ☑ eigen ☐ fremd	1 Staubsauger defekt

E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen
	☐ ja ☑ nein		☐ 3,7 kW AZ ☐ 11 kW AZ ☐ 22 kW AZ	☐ kW AZ ☐ kW AZ ☐ kW AZ		

PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen
	☐ ja ☑ nein	kWp	☐ ja ☐ nein		

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger	Anmerkungen
	☑ Strom ☑ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	☐ Wien Energie ☐ VKW ☐ EVN ☐ Salzburg AG ☐ Energie Stmk. ☐ Verbund ☐ Energie AG OÖ ☐ oekostrom ☐ Bgld. Energie ☐ Eigenversorgung ☐ KELAG ☐ örtl. Versorger ☐ TIWAG ☐	

Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen
	☑ öffentl. Netz ☐ Brunnen ☐ Sonstige	☑ öffentl. Netz ☐ Kläranlage ☐ Sonstige	☐ ja ☑ nein	

Reparaturen letzten 3-5 Jahre	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	☑ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	☑ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	☑ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	☑ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	siehe Masterliste Stiglechner

anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	☑ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Geräte	☑ ja ☐ nein Art der Reparatur: Waschanlage, FWP	☑ ja ☐ nein Art der Reparatur: Zapfsäulen, Gebäude Waschhalle, Heizung	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	

Sonstiges	
	Tankstelle liegt sehr abgelegen, dürfte aber trotzdem funktionieren.

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung von der zuständigen Baubehörde für die ursprüngliche Errichtung liegt nicht auf. Die gewerbebehördliche Bewilligung vom Amt der Stmk-LR vom 11.10.1991 über den Betrieb der Tankstelle liegt auf sowie weiters zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

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

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:

- **8112 Gratwein, Bahnhofstraße 27 – anhängiges Verfahren!**

Bei dieser Tankstellen-Betriebsanlage wurde mit *Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung vom 31.07.2024, GZ: BHGU-125634/2024-19*, die immissionsneutrale Änderung der Tankstellen-Betriebsanlage durch Errichtung und Betrieb von zwei Tankautomaten und Austausch von Zapfsäulen zur Kenntnis genommen.
Hr. Robert Capan, Petro Tec GmbH (Stiglechner Gruppe) hat mit E-Mail vom 02.10.2025 mitgeteilt, dass Änderungen bisher nicht durchgeführt wurde und aus derzeitiger Sicht frühestens im zweiten Halbjahr 2026 vollendet wird.

Mit freundlichen Grüßen

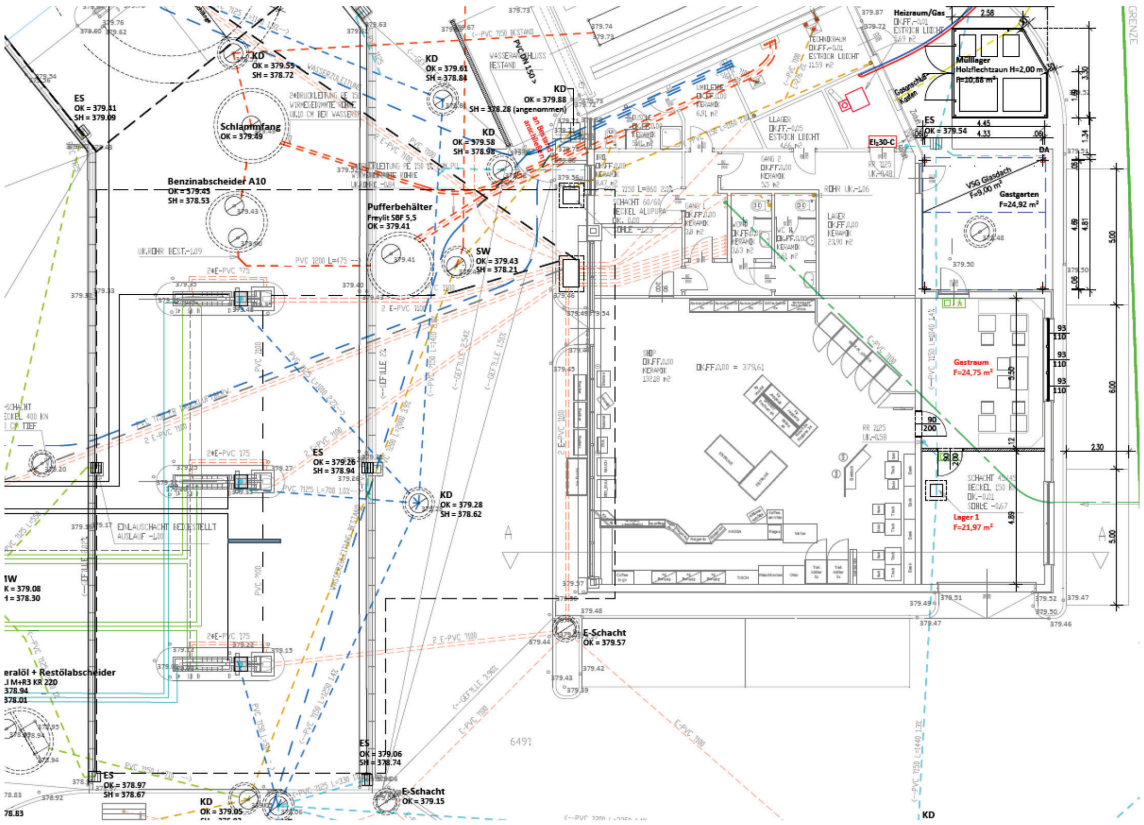
Das Land Steiermark
Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung

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

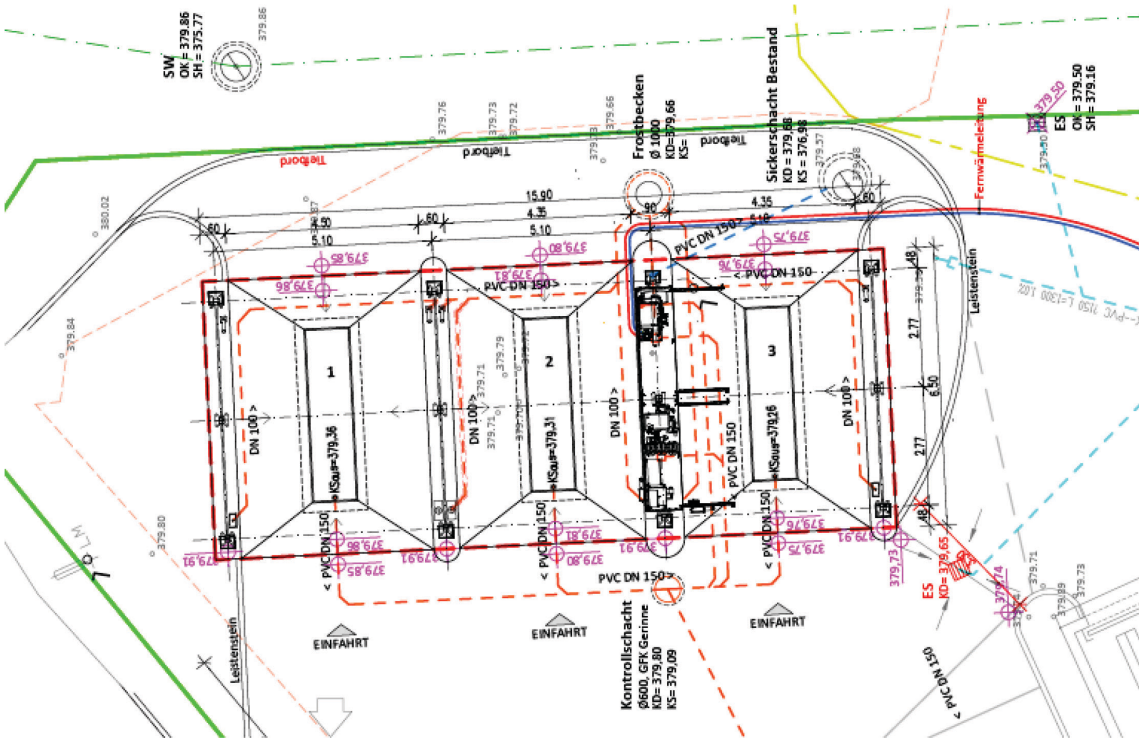
Auf Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde erfolgte keine Rückmeldung. Im Gutachten und bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass keine Verfahren anhängig sind.

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

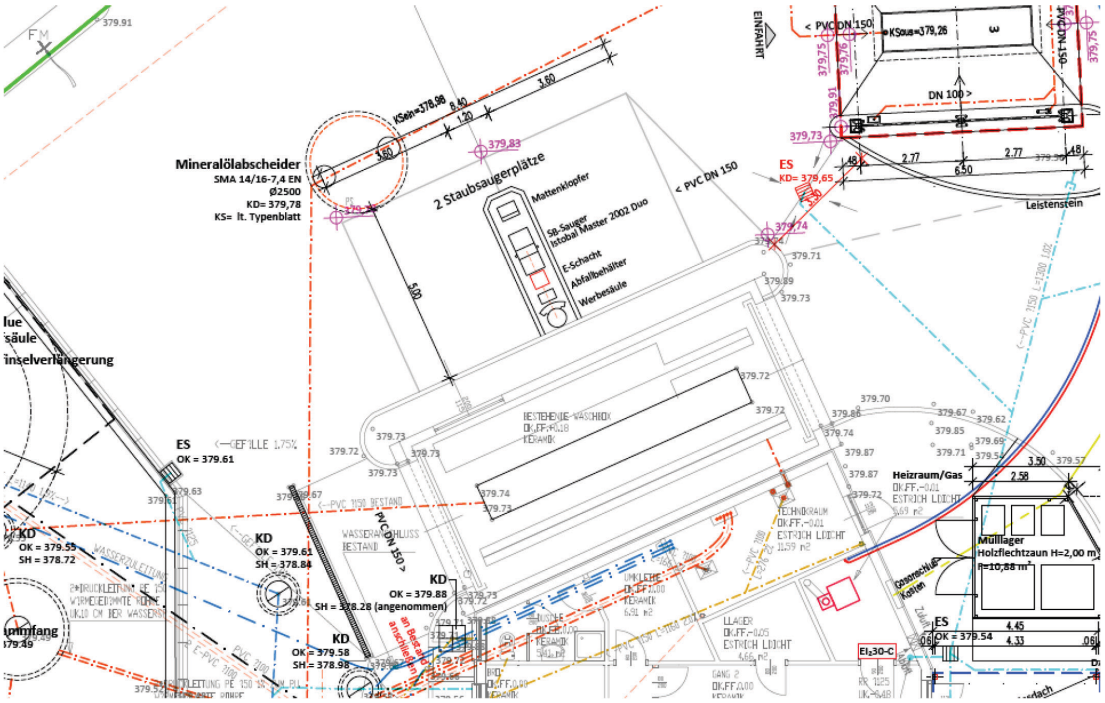
Gebäude und Flugdach



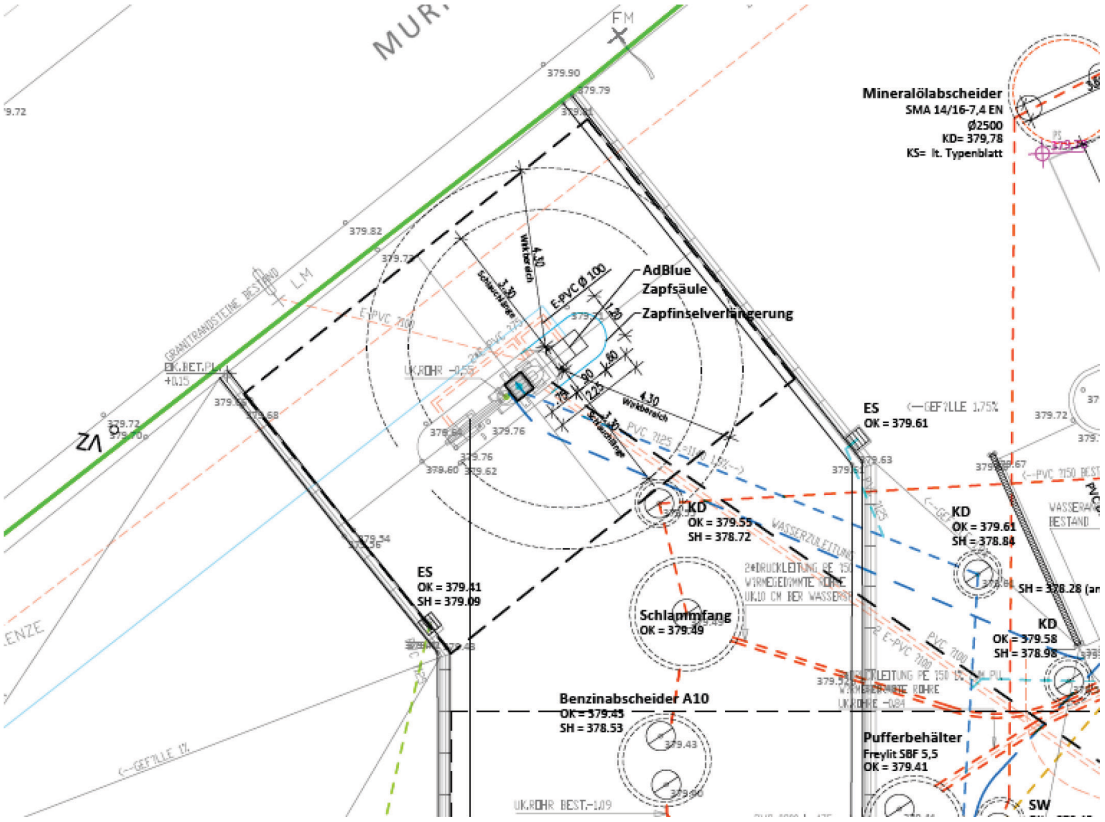
Freiwaschplätze und Pflegeplätze



Portal-Waschanlage



LKW Tankplätze



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	5,00
männlich	2,00
weiblich	3,00
divers/offen/inter	
Ausland	
Inland	5,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	4,00
Teilzeit	1,00
vollzeitäquivalente Anzahl	4,60
Arbeiter	
Angestellte	5,00
Vollversicherte	5,00
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* ***max. 4 Personen*** *liegen.*

2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet, die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich verglast und der Eingang erfolgt über eine Glasschiebetür. Der Gastrobereich befindet sich an der Gebäuderückseite und ist mit einem großen Fenster mit nicht-öffenbaren Elementen ausgestattet. An die linke Seite des Gebäudes ist die Portal-Waschanlage angebaut. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände ist zum Teil asphaltiert bzw. betoniert.

Behälter

Ko-ST	PLZ	Ort	Straße	Str-Nr	BL	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A079	8112	Gratw ein	Bahnhofstraße	27	STK	Behälter	6717	01.01.96		30m³	30		Druck	2000mm	aufgeschw eißt
A079	8112	Gratw ein	Bahnhofstraße	27	STK	Behälter	6718	01.01.96		30m³	30		Druck	2000mm	aufgeschw eißt
A079	8112	Gratw ein	Bahnhofstraße	27	STK	Behälter	6716	01.01.96		20m³	20		Druck	2000mm	aufgeschw eißt
A079	8112	Gratw ein	Bahnhofstraße	27	STK	Behälter	6715	01.01.96		20m³	20		Druck	2000mm	aufgeschw eißt
A079	8112	Gratw ein	Bahnhofstraße	27	STK	Behälter	180406	01.01.18		10m³	10		Druck	1600mm	aufgeschw eißt
A079	8112	Gratw ein	Bahnhofstraße	27	STK	Rohrleitungen							doppelw andig		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	PLZ	Ort	Adresse	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A079	BP	8112	Gratwein	Bahnhofstr.27	ZP1	23752	Schlumberger	N92	DK, Su100, Su95, VPDK	PKW	1-4MPD	1996
A079	BP	8112	Gratwein	Bahnhofstr.27	ZP2	23751	Schlumberger	N92	DK, Su100, Su95, VPDK	PKW	1-4MPD	1996
A079	BP	8112	Gratwein	Bahnhofstr.27	ZP3	23756	Schlumberger	N92	DK, Su100, Su95, VPDK	PKW	1-4MPD	1996
A079	BP	8112	Gratwein	Bahnhofstr.27	ZP4	23755	Schlumberger	N92	DK, Su100, Su95, VPDK	PKW	1-4MPD	1996
A079	BP	8112	Gratwein	Bahnhofstr.27	ZP5	23754	Schlumberger	N92	DK, Su100, Su95, VPDK	PKW	1-4MPD	1996
A079	BP	8112	Gratwein	Bahnhofstr.27	ZP6	23753	Schlumberger	N92	DK, Su100, Su95, VPDK	PKW	1-4MPD	1996
A079	BP	8112	Gratwein	Bahnhofstr.27	ZP7+8	Q5FN-6352	Tokheim	QT	DK	LKW	1-2LKW DK	?
A079	BP	8112	Gratwein	Bahnhofstr.27	ZP9+10	D1834054	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2018

Flugdach

Shop

Gastro

Portal-Waschanlage

Freiwaschplätze und Pflegeplätze

Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganl	SerienNr	Baujahr	Inbetriebn.	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	Bürstenwaschanlage Christ C160	BP A079 Gratwein	nein	39131	04.08.2020		14.08.2024	4	Echt Sauber/Christ
1	FW-Platz	TR Christ Freiwaschpl. 3 er	BP A079 Gratwein			02.08.2021		14.08.2024		
1	FW-Platz	Box1, Christ FWP 3er	BP A079 Gratwein			04.08.2021		14.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 3 er	BP A079 Gratwein			04.08.2021		14.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 3 er	BP A079 Gratwein			04.08.2021		14.08.2024		
Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganl	SerienNr	Baujahr	Inbetriebn.	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger

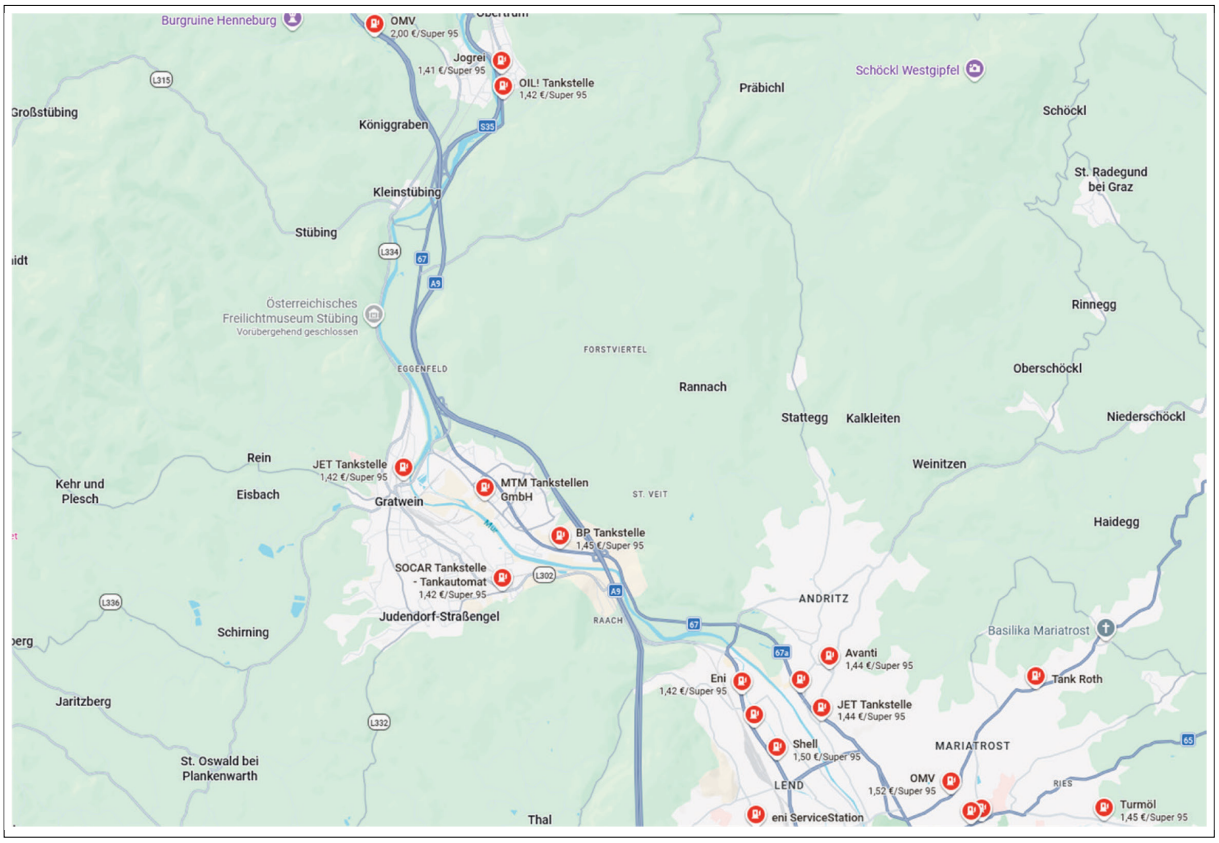
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	01.07.2025	x
Abwasser-PP	28.05.2025	x
E-Blitzschutz	06.08.2025	x
E-Sicherheit	06.08.2025	x
Heizung	25.07.2017	x
Kälteanlagen	12.04.2023	x
Klimaanlagen	12.04.2023	x
Kompressor	17.01.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage	02.02.2022	x
Torbücher	25.05.2025	x
Türbücher	23.05.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	09.07.2024	x
Gasrückführung	25.09.2025	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. Eine Tankstelle ist nicht bloß „Raum zur Vermietung", sondern 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 Gratwein	nach Schulnoten		BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1		
	≥3,2	2		
	≥2,4	3	3	
	≥1,6	4		
	≤1,6	5		
Angebot	TS, Shop, Gastro, Autopflege	1		
	TS, Shop, Gastro	2		
	TS, Shop, Carwash, SB-WA	2	2	
	nur Tankautomat	3		
	nur Wäsche od. Freiwaschplatz	3		
Lage/Sichtbarkeit	gut	1		
	durchschnittlich	2		
	schlecht	3	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	3	
	groß	5		
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m²	1		
	≥ 2.800 m²	2	2	
	≥ 1.800 m²	3		
	≥ 1.500 m²	4		
	≤ 1.000 m²	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	2	
	durchschnittlich	3		
	mässig	4		
	gering	5		
Erhaltungszustand	neuwertig	1		
	gut erhalten	2	2	
	Gebrauchsspuren	3		
	renovierungsbedürftig	4		
	abbruchreif	5		
Altlastenrisiko	gering	1		
	durchschnittlich	5	5	
	groß	10		
	Beurteilung Mittelwert ges.		***2,83***	

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 =	6,25%
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.

<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>

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.

<u>Ausreißerprüfungen</u>

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 %
Industrieliegenschaft	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
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertiggaragen	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: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Mehrwohnungshäuser	
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:

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

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 Ertragswertverfahrens 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 herzuziehen:

- 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 Bestandsentgelt (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 Eigentümertankstelle 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 erhöhtes Risiko 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 Umsatzahlen aus der vorgelegten Deckungsbeitragsrechnung aus den letzten 3 Jahren (23/24 u. bis 10/25) herangezogen. (die fehlenden zwei Monate Nov/Dez 25 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.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten										
LNr.	**PLZ**	**GB**	**EZ**	**GSt. Nr.**	**Widmung**	**GSt. Fläche**	**Stichtag**	**KP (ges.)**	**Vergleichswert (vor Anp.)**	**Ausreißer Prüfung I**
1	8101	63218	59	710/3	I/1 0,2-0,5	5.085 m²	03.02.20	582.000 €	114 €/m²	nein
2	8111	63238	464	335/1;335/2	GG 0,2-1,0	3.956 m²	28.12.23	593.400 €	150 €/m²	nein
3	8130	63014	31	397/1;397/6	I1 0,2-06	2.791 m²	04.09.24	300.000 €	107 €/m²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		124,0 €/m²
Standardabweichung (σ)		18,6 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		37,2 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	161,2 €/m²
	-30%	86,8 €/m²

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

Anpassung wertrelevanter Parameter			
LNr.	**Stichtag**	**Größe**	**Lage**
1	37,90%	2,50%	0,00%
2	5,92%	1,25%	-2,50%
3	2,85%	-0,50%	0,00%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	**GB**	**EZ**	**GSt. Fläche**	**VGL-Wert (vor Anpass)**	**Anpassung gesamt**	**angepasst. VGL-Werte**	**Ausreißer Prüfung II**	**VGL-Wert bereiningt**
1	63218	59	5.085 m²	114 €/m²	40,40%	161 €/m²	nein	161 €/m²
2	63238	464	3.956 m²	150 €/m²	4,67%	157 €/m²	nein	157 €/m²
3	63014	31	2.791 m²	107 €/m²	2,35%	110 €/m²	nein	110 €/m²

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		142,6 €/m²
Standardabweichung (σ)		23,1 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		46,1 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	185,3 €/m²
	-30%	99,8 €/m²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung	**142,6 €/m²**

Nach Durchführung der Anpassungen wurden die Vergleichsobjekte einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Dabei wurde ebenfalls kein Ausreißer erkannt.

4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Widmung	Bodenwert	
63233 Gratwein	1391	290/1	561 m²	GG	142,6 €/m²	79.983 €
		290/3	1.000 m²	GG	142,6 €/m²	142.572 €
		290/4	681 m²	GG	142,6 €/m²	97.091 €
		293/4	389 m²	Verkehrsfläche	7,1 €/m²	2.773 €
		.338/1	89 m²	GG	142,6 €/m²	12.689 €
		.338/2	320 m²	GG	142,6 €/m²	45.623 €
Bodenwert			**3.040 m²**		**125,2 €/m²**	**380.730 €**

Das Grundstück Nr. 293/4 ist gemäß Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen. Aufgrund der eingeschränkten eigenständigen wirtschaftlichen Nutzbarkeit sowie der funktionalen Zuordnung als Erschließungsfläche wird das Grundstück im Rahmen der Bewertung mit 5 % des für vergleichbares Bauland maßgeblichen Bodenwertes angesetzt. Darüber hinaus besteht zugunsten der Grundstücke Nr. 292/3 und 292/2 eine im Grundbuch unter C-LNR 6 einverleibte Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens.

4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	2.925.792	2.969.685	2.963.259	2.952.912
(A1) Umsatzerlöse	3.973.356	3.918.441	3.813.756	3.901.851
(A2) Shoperlöse	216.978	241.276	242.957	233.737
(A3) Gastroerlöse	20.792	27.724	26.145	24.887
(A4) Wascherlöse	127.329	158.762	160.121	148.737
(C) sonstige Erträge	13.358	17.743	22.790	17.964
Betriebsleistung	**4.351.811**	**4.363.947**	**4.265.768**	**4.327.175**

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

4.2.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	3.901.851 €	1,53%	
Umsatz Treibstoff (L)	2.952.912 L	2,025 C/L	59.796 €
Shoperlöse	233.737 €	12,75%	29.801 €
Gastroerlöse	24.887 €	11,00%	2.738 €
Autopflegeerlöse	148.737 €	25,50%	37.928 €
sonstige Erträge	17.964 €	5,75%	1.033 €
Rohertrag	**4.327.175 €**		**131.296 €**

4.2.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 2,83		Zinssatz: 6,00%	Perioden:	20 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	10.941 €	12 Monate	131.296 €	11,4699	1.505.956 €
Instandhaltungskosten			- 10.725 €	11,4699	- 123.015 €
Verwaltungskosten	131.296 €	4,00%	- 5.252 €	11,4699	- 60.238 €
Mietausfallswagnis	131.296 €	3,00%	- 3.939 €	11,4699	- 45.179 €
Bodenwertverzinsung	380.730 €	6,00%	- 22.844 €	11,4699	- 262.016 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			88.537 €		1.015.508 €
Bodenwert	3.040 m²	125,2 €/m²			380.730 €
Ertragswert der Liegenschaft					**1.396.239 €**

4.2.4. Verkehrswert

Ertragswert	**1.396.239 €**
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	**1.396.239 €**
Verkehrswert gerundet	**1.400.000 €**

5. Zusammenfassung

Bewertungsergebnis	
Katastralgemeinde:	63223 Gratwein
EZ	1391
GST-NR	290/1, 290/3, 290/4, 293/4, .338/1, .338/2
Gesamtfläche:	3.040 m²
Widmung:	Gewerbegebiet
Nutzung:	Tankstelle
VERKEHRSWERT	**€ 1.400.000.-**

Wien, am 3. März 2026

Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos

Motor