

## Bewertungsgutachten

- Insolvenzverfahren:** über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b.
- Insolvenzverwalter:** RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
- Beauftragter Sachverständiger:** Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
- Auftrag vom:** 15.12.2025
- Auftragsgegenstand:** Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft
- Adresse:** 8700 Leoben, Ostererweg 2a  
KG 60338 Mühltaal  
EZ 944 | GST-NR 142/12





## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
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
<b>2. Befund .....</b>	<b>11</b>
2.1. Liegenschaft/Grundbuch .....	11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 944 .....	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. Erreichbarkeit Verkehrsmittel .....	14
2.2.2. Altlastenatlas .....	17
2.2.3. Bodengutachten .....	17
2.2.4. Versorgung des täglichen Bedarfs .....	17
2.2.5. Öffentliches Versorgungsnetz .....	18
2.2.6. Flächenwidmung .....	18
2.2.7. 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 .....	23
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 .....	30
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft .....	31
<b>3. Wertermittlung .....</b>	<b>33</b>
3.1. Allgemeines .....	33
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle .....	33
3.1.2. Standortbeurteilung .....	34
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	35
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode .....	35
3.2.2. Ertragswertverfahren .....	38
3.2.3. Pachtwertverfahren .....	42
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) .....	42
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode .....	43

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

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag**

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

### **1.2. Zweck**

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

### **1.3. Bewertungsstichtag**

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

### **1.4. Grundlagen der Bewertung**

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 07.12.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Leoben
- 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](https://maps.google.at)
- [www.openstreetmaps.org](https://www.openstreetmaps.org)
- [STMK Atlas, gis.stmk.gv.at](https://gis.stmk.gv.at)
- [maps.laerminfo.at](https://maps.laerminfo.at)
- [www.immomapping.com](https://www.immomapping.com)
- [www.hora.gv.at](https://www.hora.gv.at)
- [www.umweltbundesamt.at](https://www.umweltbundesamt.at)
- [BEV, kataster.bev.gv.at](https://bevi.kataster.bev.gv.at)
- [VOR, anachb.vor.at](https://anachb.vor.at)

#### Beilagen

- Fotos

## 1.5. Literatur

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

## **1.6. Vorbemerkungen**

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich 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.

***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](http://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 60338 Mühlthal EINLAGEZAHL 944  
BEZIRKSGERICHT Leoben

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2412/2025

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
124/12	G GST-Fläche	* 2353	
	Bauf.(10)	376	
	Sonst(50)	1977	Ostererweg 2a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

a 386/2020 Kaufvertrag 2019-12-05, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-02-04

Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 386/2020

DIENSTBARKEIT Beschränkung Bebauungshöhe

gem Pkt XIII. Kaufvertrag 2019-12-05

für Gst 124/10

2 b 2412/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -

1650/2025) IM RANG 2511/2024 Pfandurkunde 2024-10-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 12.000.000,--

für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)

c 2412/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -

1650/2025) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 77 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 89 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 1

EZ 99 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 172 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 4

EZ 202 KG 57101 Aberg C-LNR 5

EZ 281 KG 81007 Hall C-LNR 11

EZ 354 KG 65119 Lind C-LNR 2

EZ 413 KG 63213 Eggersdorf C-LNR 4

EZ 738 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 889 KG 81007 Hall C-LNR 8

EZ 944 KG 60338 Mühlthal C-LNR 2

EZ 1297 KG 11023 Bisamberg C-LNR 10

EZ 1545 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 2189 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

EZ 2256 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7

EZ 2270 KG 43214 Perg C-LNR 1

EZ 2637 KG 01107 Simmering C-LNR 15

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

### 2.1.1. Rechte und Lasten EZ 944

#### Eigentumsform

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

#### Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 1	Dienstbarkeit Beschränkung Bebauungshöhe
C-LNr. 2 b	Pfandrecht
C-LNr. 2 c	Simultan haftende Liegenschaften
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. Auf das Vorhandensein der Dienstbarkeit (C-LNr. 1) wird jedoch hingewiesen.

### 2.1.3. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber

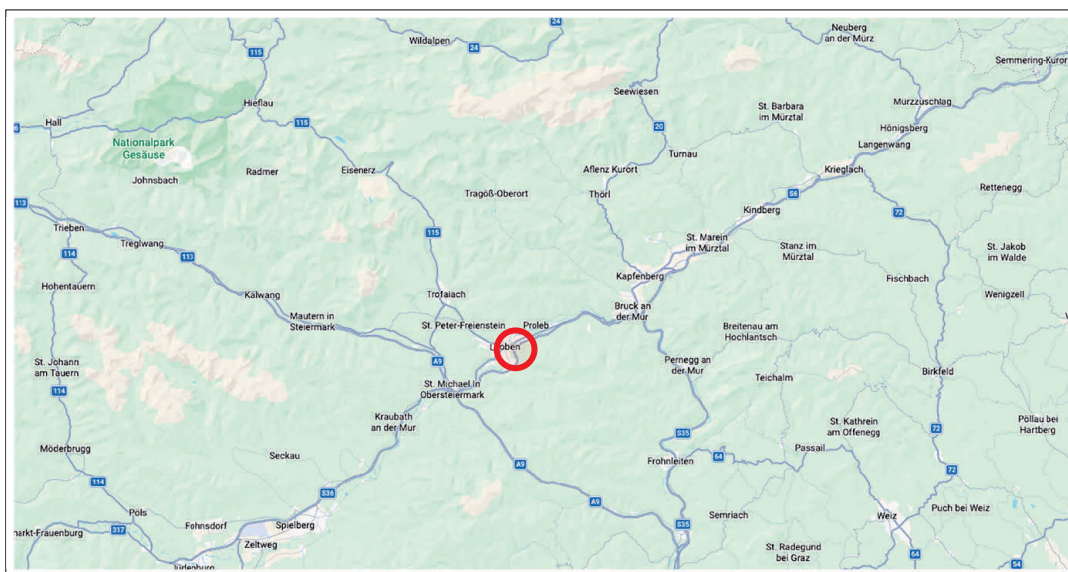
Die gesamte Tankstellenanlage mit Nebenbetrieben steht im Eigentum der Julius Stiglechner GmbH und wird von der Stiglechner Tankstellen GmbH betrieben.

## **2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft**

### **Adresse/Lage**

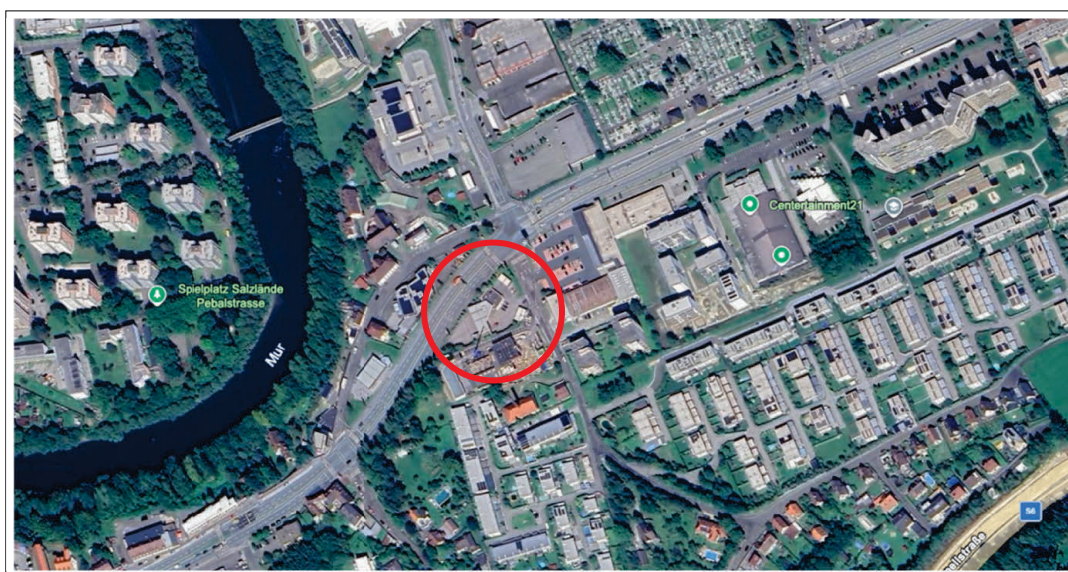
Die Liegenschaft liegt am Ostererweg 2a, direkt an der B16 (Leobener Straße), im östlichen Teil von Leoben (Stadtteil Lerchenfeld) in einem gut erschlossenen Gewerbe- und Mischgebiet.

Die Stadtgemeinde Leoben mit einer Größe von ca. 108 km<sup>2</sup> und rund 24.500 Einwohnern besteht aus mehreren Stadtteilen (darunter Leoben-Zentrum, Göss, Donawitz, Leitendorf und Lerchenfeld). Leoben befindet sich ca. 60 km nördlich von Graz entfernt. Die Stadt ist mit dem PKW über die S6 (Semmering Schnellstraße) in ca. 45 Minuten Fahrtzeit von Graz aus erreichbar.



*Makrolage – Übersicht (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))*

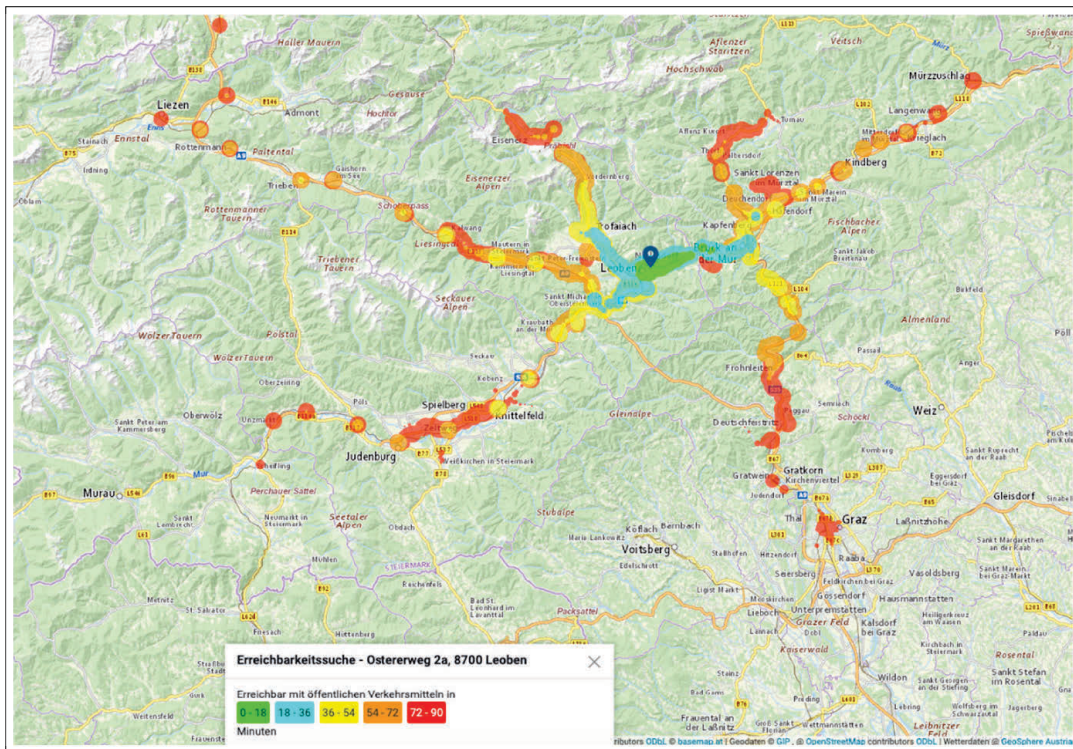
Die Tankstelle am Ostererweg 2a in Leoben-Göss ist gut erreichbar über die B116 und nahe dem Knoten Leoben-West (S6) gelegen.



*Mikrolage – Übersicht (Quelle: [earth.google.com](http://earth.google.com))*

### 2.2.1. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus	Nennersdorfer Straße	ca. 160 m
Zug	Hauptbahnhof Leoben	ca. 2,0 km
Regionalzug	Lerchenfeldbahnhof	ca. 900 m
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Graz		ca. 70 Minuten
Graz Hauptbahnhof		ca. 70 Minuten
Zentrum Wien (Stephansplatz)		ca. 155 Minuten
Wien Hauptbahnhof		ca. 140 Minuten
Flughafen Graz		ca. 85 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: [anachb.vor.at](http://anachb.vor.at))

<b>Individualverkehr</b>		
<b>Erreichbarkeit</b>		
großräumig	z.B. über S6 Semmering Schnellstraße und Kärntner Straße oder die Vordernberger Straße und Kärntner Straße sowie S36 Murtal Schnellstraße	
kleinräumig	über die Vordernberger Straße und/oder Kärntner Straße	
<b>Entfernungen</b>		
Autobahnauffahrt	S6 Semmering Schnellstraße	ca. 1,5 km
urbanes Zentrum	Leoben	ca. 1,4 km
Stadt	Graz (Hauptplatz)	ca. 64 km
(int.) Flughafen	Graz Flughafen (GRZ)	ca. 75 km

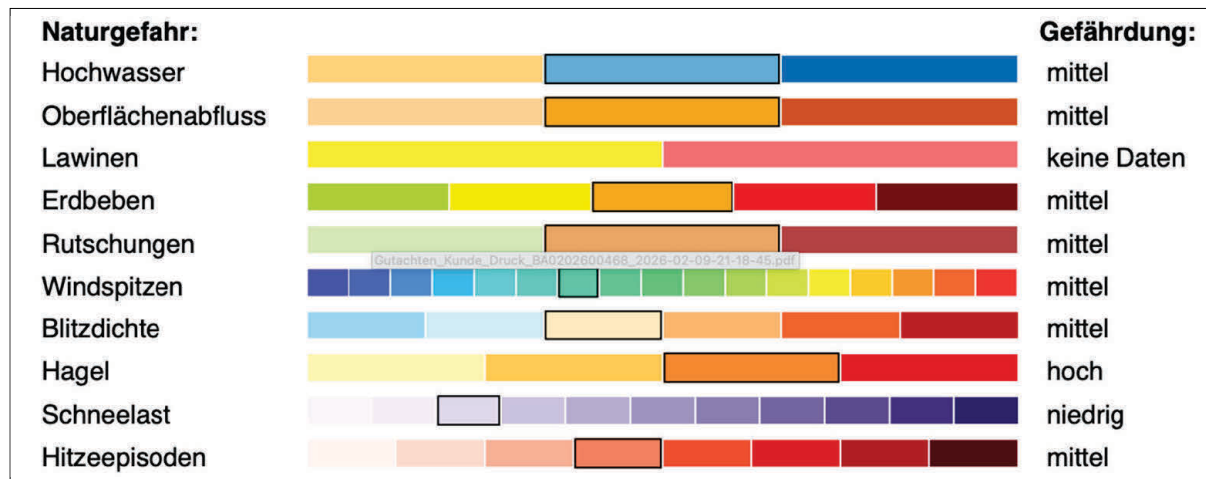


Straßennetz (Quelle: [www.geoland.at](http://www.geoland.at))

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](http://www.hora.gv.at))

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr von Hagelschäden ist festzuhalten, dass diese in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Die Steiermark, insbesondere der Raum Leoben, ist laut aktuellen Warnkarten und historischen Wetterdaten wiederholt von schweren Hagelereignissen betroffen. Dies wird durch die geographische Lage im Alpenvorland begünstigt, wo feuchtwarme Luftmassen auf kühlere Schichten treffen und so starke Gewitter mit Hagel auslösen können. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

## 2.2.2. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 24.02.2026 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
- dekontaminiert
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: [altlasten.umweltbundesamt.at/](http://altlasten.umweltbundesamt.at/))

## 2.2.3. Bodengutachten

Eine Bodenuntersuchung wurde am 07.05 2013 von der URS Deutschland GmbH durchgeführt. Das Gutachten liegt zur Einsichtnahme auf.

## 2.2.4. Versorgung des täglichen Bedarfs

Durch die Lage im Stadtteil Lerchenfeld befinden sich mehrere große Supermärkte, Discounter und Fachmärkte in unmittelbarer, teils fußläufiger Umgebung. Zudem bietet das nahegelegene Fachmarktzentrum direkt an der B116 eine breite Palette an Dienstleistern, Apotheken und gastronomischen Einrichtungen. Für weiterführende Einkäufe oder Behördenwege ist das Zentrum von Leoben mit dem Einkaufszentrum LCS (Leoben City Shopping) in nur wenigen Fahrminuten schnell erreichbar.

Die medizinische Primärversorgung ist durch eine hohe Dichte an niedergelassenen Allgemeinmedizinerinnen und Fachärzten im Stadtteil Lerchenfeld sowie im nahen Zentrum gegeben. Die stationäre Versorgung erfolgt durch das LKH Hochsteiermark (Standort Leoben), welches als Schwerpunktkrankenhaus in ca. 5 Fahrminuten erreichbar ist. Mehrere Apotheken im Nahbereich ergänzen die medizinische Infrastruktur.

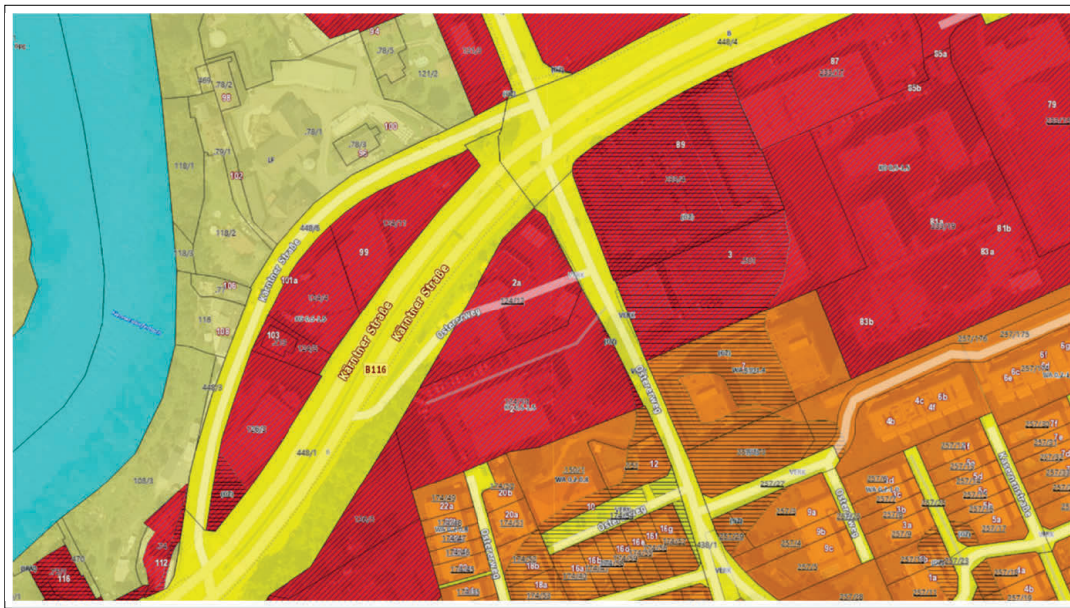
### 2.2.5. Öffentliches Versorgungsnetz

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

### 2.2.6. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

Widmung	KG	Bauland Kerngebiet
Bebauungsdichte	0,5-1,5	



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

### 2.2.7. Verkehrsanbindung

Vom Süden kommend ist die Zufahrt, von Norden kommend sowohl die Zufahrt als auch die Abfahrt über den ampelgeregelten Kreuzungsbereich und den Ostererweg möglich.

### 2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Gastronomie
- Portal-Waschanlage
- Freiwashplätze
- Pflegeplätze

#### 2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch: BO		am: 19.01.2026		Google-Maps: <a href="https://maps.app.goo.gl/pEqwDYisT1twk8iu8">https://maps.app.goo.gl/pEqwDYisT1twk8iu8</a>					
TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße	KG	EZ	GST-NR	m <sup>2</sup>	ET/BST
Leoben	STMK	8700	Leoben	Ostererweg 2a	60338	944	124/12	2.353	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentum <input type="checkbox"/> Bestand
Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen				
BP	<input checked="" type="checkbox"/> TS <input checked="" type="checkbox"/> SB-WA <input type="checkbox"/> TA <input type="checkbox"/> GST	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	MO-FR 6-21:30 Uhr SA 7-21:30 Uhr	SO/FT 7-21:30 Uhr					
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen			
	6					Alle MA sind für alle Bereiche tätig.			
Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen				
	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input checked="" type="checkbox"/> einseitig <input type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Liegenschaft liegt direkt an Kreuzung entlang der Bundesstraße 116. Zufahrt von Nordwest einseitig, AB				
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:	<input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig				Pumpe <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 type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" 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 type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Gutachten sollte vorhanden sein				
Baulichkeiten	Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen		
	<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input checked="" type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Gebäudeteile <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/>	Dach bituminöse Deckung, Fassade verblecht		
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen				
	<input type="checkbox"/> vor Shop <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja 5 Stk. <input type="checkbox"/> nein	1 Stk. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	1 Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein					
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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Wäschen: Baujahr: 2022 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 4 Stk. Baujahr: Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 1 Stk. Baujahr: unbekannt Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	Staubsauger 1 Säule, 2 Saugplätze. 2x2 Waschplätze, überdacht Begehung Portalwäsche war nicht möglich - zu viel Kundenverkehr				
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 checked="" type="checkbox"/> nein						

<b>Energieversorgung</b>	<b>Tankstelle</b> <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"/>	<b>Shop/Gastro</b> <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"/>	<b>Nebengebäude</b> <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"/>	<b>Versorger</b> <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"/>	<b>Anmerkungen</b>		
<b>Ver-/Entsorgung</b>	<b>Wasser</b> <input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige	<b>Abwasser</b> <input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige	<b>Trafo</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<b>Anmerkungen</b>			
<b>Reparaturen letzten 3-5 Jahre</b>	<b>Shop/Gastro</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<b>Autopflege</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<b>Tankstelle</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<b>Tanks</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<b>Verrohrung</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<b>Flugdach</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<b>Anmerkungen</b> siehe Masterliste Stiglechner
<b>anstehende Reparaturen</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Geräte	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: FWP, Waschanlage	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Zapfsäule, Aussenanlag	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<b>Anmerkungen</b>
<b>Sonstiges</b>							

### 2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Gemeinde Leoben vom 10.09.1991 und die gewerbebehördliche Bewilligung des Amtes der stmk. Landesregierung vom 08.03.1992 liegen auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

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

Von: "Stadtgemeinde Leoben - Baupolizei" <baupolizei@leoben.at>  
 Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b  
 Datum: 06.02.2026 at 11:42:42  
 An: "e.dostal-hapta@side-immobilien.at" <e.dostal-hapta@side-immobilien.at>

Sg. Frau Dostal-Hapta!

Bei der Baubehörde der Stadtgemeinde Leoben sind keine offenen Verfahren anhängig. Gewerbebehördlich müssen Sie auf der Bezirkshauptmannschaft in Leoben nachfragen.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Rühl



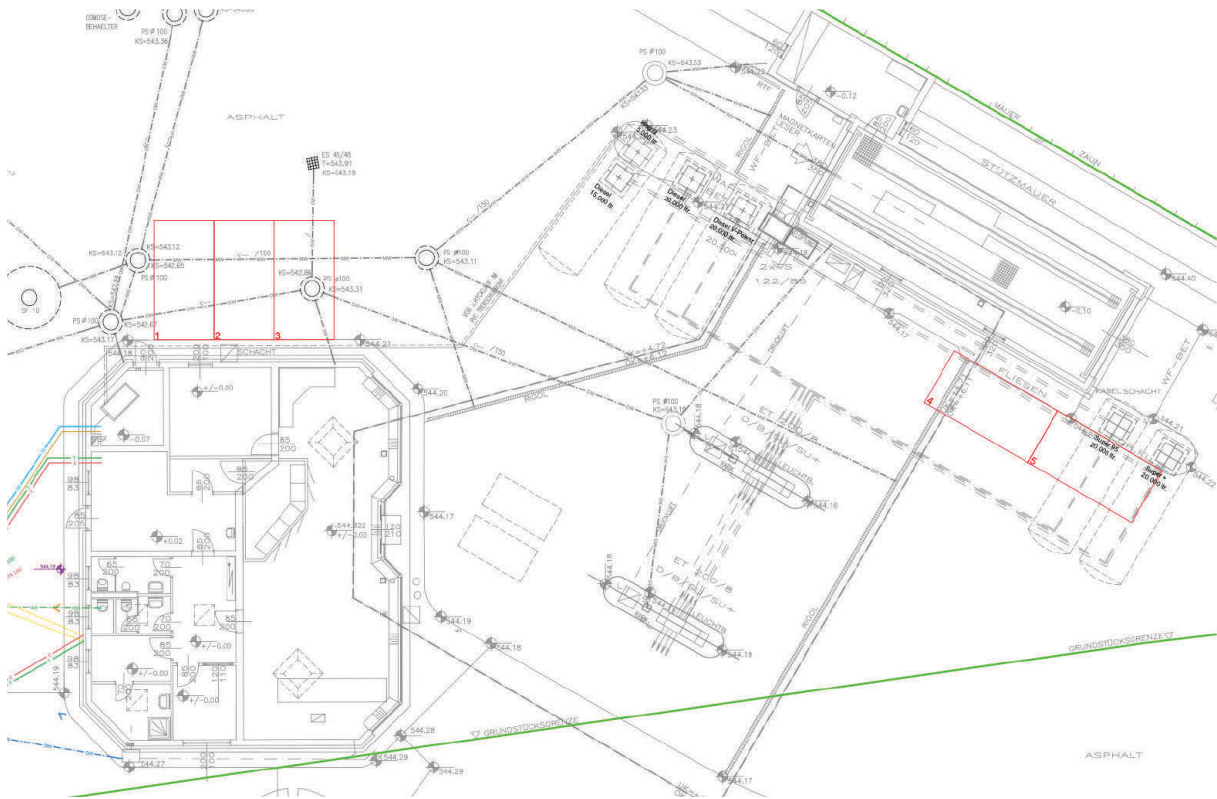
**Stadtgemeinde Leoben**  
 Referat Bau- und Straßenrecht, Sicherheit  
 Erzherzog Johann-Straße 2  
 8700 Leoben

Telefon: +43 3842 4062 279  
 Mobil: +43 676 844062279  
 E-Mail: [baupolizei@leoben.at](mailto:baupolizei@leoben.at)  
 Homepage: [www.leoben.at](http://www.leoben.at)

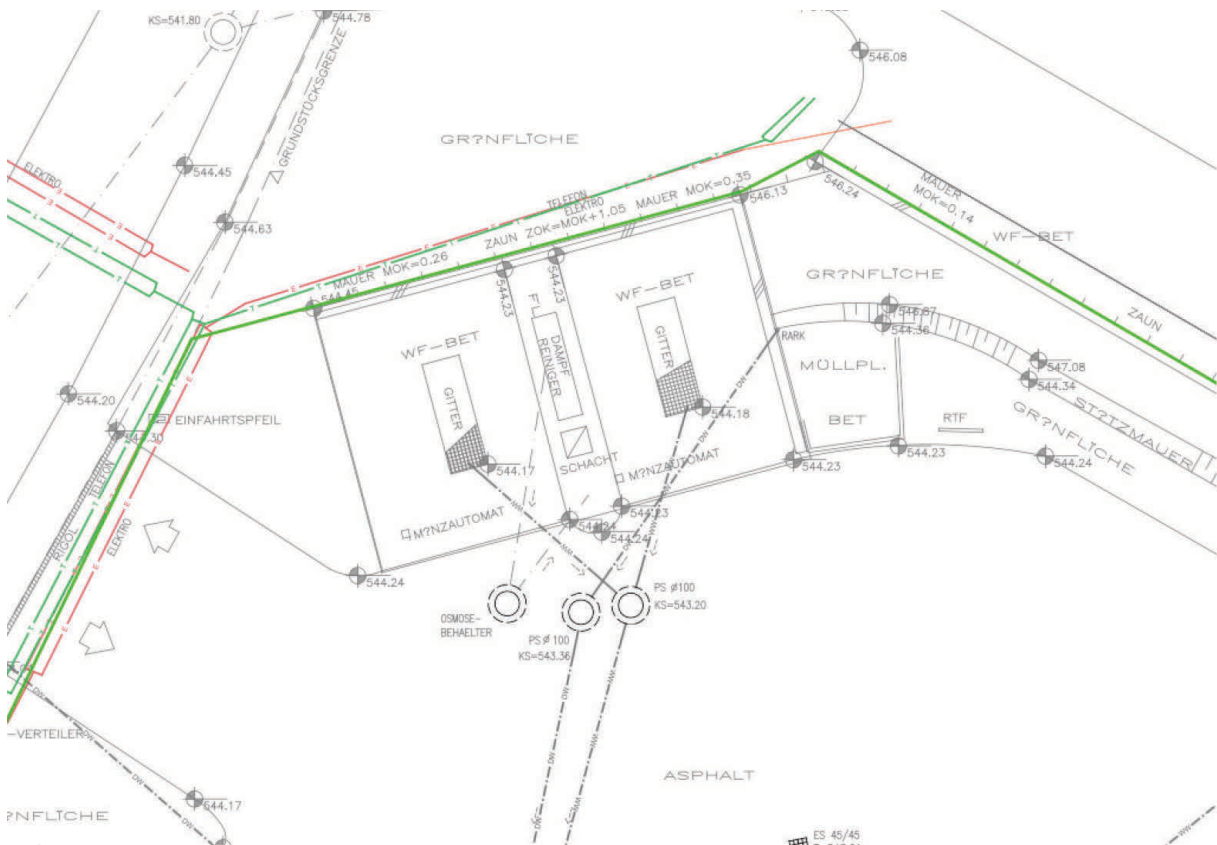
Auf Nachfrage bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft erfolgte keine Rückmeldung. Im Gutachten und bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass keine Verfahren anhängig sind.

### 2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

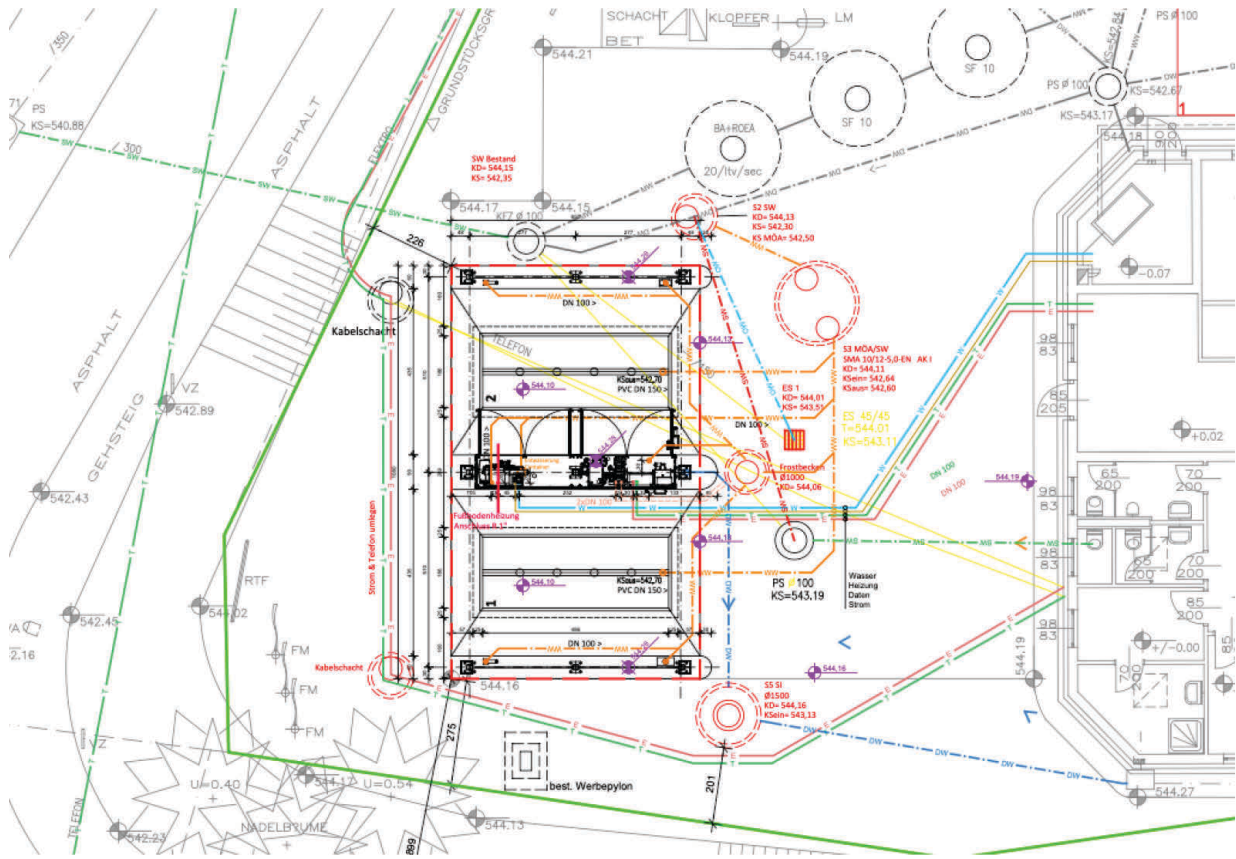
#### Gebäude und Flugdach



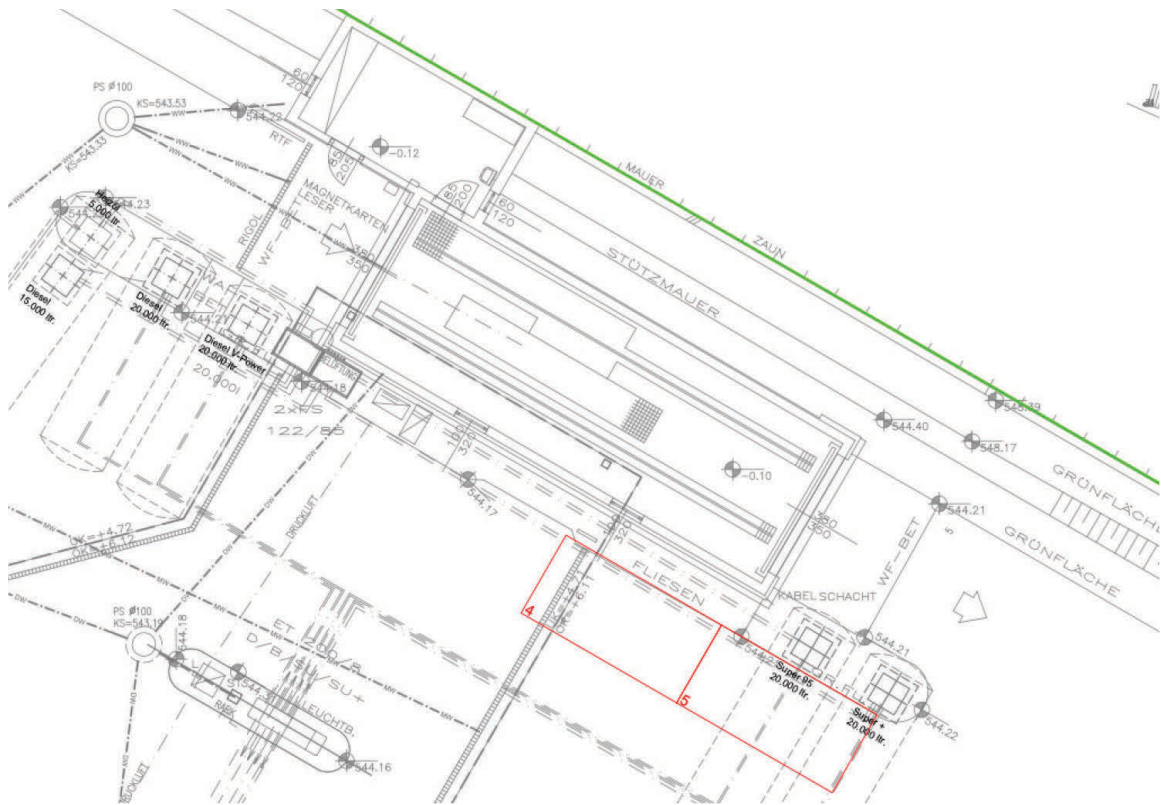
#### SB-Waschplätze 1



### SB-Waschplätze 2



### Portal-Waschanlage



### 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	7,00
männlich	1,00
weiblich	6,00
divers/offen/inter	
Ausland	
Inland	7,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	4,00
Teilzeit	3,00
vollzeitäquivalente Anzahl	5,55
Arbeiter	2,00
Angestellte	5,00
Vollversicherte	6,00
Geringfügige	1,00
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 **5,7 Personen** liegen.

### **2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

#### Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet, die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Eingang erfolgt über eine Glasschiebetür. Der Shop-Bereich befindet sich vom Eingang aus links gesehen, der Gastro-Bereich rechts. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über Mitarbeiterräume, Sanitäreinrichtungen, Lager- und Manipulationsflächen. Der Gastrobereich im nord-östlichen Gebäudeteil ist mit großen Fenstern und öffnenbaren Elementen ausgestattet. Auf der linken (süd-westlichen) Seite des Gebäudes gibt es einen kleinen offenen Sitzplatzbereich. An der rechten Seite des Gebäudes sind PKW-Stellplätze situiert. Die Portalwaschanlage befindet sich an der Grundstücksgrenze Richtung Osten und ist an eine Stützmauer angebaut. Die SB-Waschanlagen sind nördlich und östlich des Gebäudes situiert. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände ist zum Teil asphaltiert bzw. gepflastert.



## Behälter

Ko-ST	PLZ	Ort	Straße	Str-Nr	BL	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A625	8700	Leoben	Ostererweg	2	STK	Behälter	4989	01.01.92	2035	20.000l	20.000l	Super 95	Flüssig	2000mm	ausgeschleißt?
A625	8700	Leoben	Ostererweg	2	STK	Behälter	4990	01.01.92	2035	20.000l	20.000l	V-Power 100	Flüssig	2000mm	ausgeschleißt?
A625	8700	Leoben	Ostererweg	2	STK	Behälter	4991	01.01.92	2035	20.000l	20.000l	Diesel	Flüssig	2000mm	ausgeschleißt?
A625	8700	Leoben	Ostererweg	2	STK	Behälter	4993	01.01.92	2035	15.000l	15.000l	Diesel	Flüssig	2000mm	ausgeschleißt?
A625	8700	Leoben	Ostererweg	2	STK	Behälter	4993	01.01.92	2035	5.000l	5.000l	Heizöl	Flüssig	2000mm	ausgeschleißt?
A625	8700	Leoben	Ostererweg	2	STK	Behälter	4941	01.01.92	2035	20.000l	20.000l	Benzin 91	Flüssig	2000mm	ausgeschleißt?
A625	8700	Leoben	Ostererweg	2	STK	Rohrleitungen			2033				flüssig /doppelpw andig		

## Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	PLZ	Ort	Adresse	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Produkte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A625	BP	8700	Leoben	Ostererweg 2	ZP1+2	D2247026	Tokheim	Q510	DK, UILDK, Ult.Su, Su95	PKW	2-8MPD	2023
A625	BP	8700	Leoben	Ostererweg 2	ZP3+4	153763	Scheidt&Bachmann	4020	DK, Ult.Su, Su95, UILDK	PKW	2-8MPD	1999



## 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	Bü-WAL Christ C173	BP A625 Leoben	nein		01.08.2022		14.08.2024	2	Echt Sauber
1	FW-Platz	Technikraum Christ 2 er FWP alt	BP A625 Leoben					14.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 2 er alt	BP A625 Leoben					14.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 2er alt	BP A625 Leoben					14.08.2024		
1	FW-Platz	TR Christ Freiwaschpl 2er neu	BP A625 Leoben					14.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 2er neu	BP A625 Leoben					14.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 2er neu	BP A625 Leoben					14.08.2024		

### **2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher**

<b>Art der Überprüfung</b>	<b>letzte Überprüfung</b>	<b>Prüfbericht aufliegend</b>
Behälter-VM-Bücher	15.07.2025	x
Abwasser-PP	05.06.2025	x
E- Blitzschutz	16.06.2025	x
E- Sicherheit	16.06.2025	x
Heizung	30.08.2017	x
Kälteanlagen	02.03.2020	x
Klimaanlagen	02.03.2020	x
Kompressor	09.09.2025	x
IFTanlage		
Lüftungsanlage	11.12.2013	x
Torbücher	01.04.2025	x
Türbücher	01.04.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	11.06.2024	x
Gasrückführung	17.04.2025	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](http://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/m<sup>2</sup>** 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 Leoben	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. Freiwashplatz	3	
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	
	durchschnittlich	2	2
	schlecht	3	
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1	
	DTV ≥ 8.000	3	3
	DTV ≤ 8.000	5	
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	
	über Nebenfahrbahn	3	
	einseitig	5	5
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	3	3
	groß	5	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m <sup>2</sup>	1	
	≥ 2.800 m <sup>2</sup>	2	
	≥ 1.800 m <sup>2</sup>	3	3
	≥ 1.500 m <sup>2</sup>	4	
	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	3
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	3
	mässig	4	
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	2
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Altlastenrisiko	gering	1	
	durchschnittlich	10	10
	groß	15	
<b>Beurteilung Mittelwert ges.</b>		<b>3,67</b>	

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.

#### Ermittlung des Bodenwertes

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

Es setzt jedenfalls die sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

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

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

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

#### Anpassungen:

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

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

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

#### Stichtagsanpassung

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

#### Größenanpassung

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

#### Übrige Anpassungen

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

<b>Beurteilung - Parameter</b>	<b>Note</b>
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

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

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

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

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

### Ausreißerprüfungen

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

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

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma;  $\sigma$ ) 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 %
Industriliegenschaft	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:

<b>Art der Baulichkeit</b>	<b>übliche Gesamtnutzungsdauer</b>
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
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

*Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter*

<b>Art der Baulichkeit</b>	<b>übliche Gesamtnutzungsdauer</b>
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:

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

*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 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 Umsatzzahlen 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	8700	60326	844	30/8	GG 0,2-1,5	6.571 m <sup>2</sup>	07.04.23	710.343 €	108 €/m <sup>2</sup>	nein
2	8700	60326	848	68/11		446 m <sup>2</sup>	12.06.24	31.220 €	70 €/m <sup>2</sup>	ja
3	8700	60338	611	93/5	KG 0,5-1,5	795 m <sup>2</sup>	30.09.24	120.000 €	151 €/m <sup>2</sup>	nein
4	8700	60326	837	402/2	GG 0,2-1,5	3.125 m <sup>2</sup>	30.07.25	390.625 €	125 €/m <sup>2</sup>	nein
5	8712	60340	256	528/2	I/1 0,2-0,8	514 m <sup>2</sup>	12.12.23	70.000 €	136 €/m <sup>2</sup>	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		118,0 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung ( $\sigma$ )		27,8 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung ( $\sigma$ ) x 2		55,6 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	153,5 €/m <sup>2</sup>
	-30%	82,6 €/m <sup>2</sup>

Es konnte ein Ausreißer erfasst werden. Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich Stichtag, Größe, Lage, und Konfiguration wie folgt angepasst:

Anpassung wertrelevanter Parameter				
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration
1	16,57%	5,25%	2,50%	-5,00%
2	3,81%			
3	2,71%	-5,25%	0,00%	-5,00%
4	1,03%	1,50%	2,50%	-5,00%
5	9,93%	-7,25%	5,00%	0,00%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	GSt. Fläche	VGL-Wert (vor Anpass)	Anpassung gesamt	angepasst. VGL-Werte	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	60326	844	6.571 m <sup>2</sup>	108 €/m <sup>2</sup>	19,32%	129 €/m <sup>2</sup>	nein	129 €/m <sup>2</sup>
2				Ausreißer				
3	60338	611	795 m <sup>2</sup>	151 €/m <sup>2</sup>	-7,54%	140 €/m <sup>2</sup>	nein	140 €/m <sup>2</sup>
4	60326	837	3.125 m <sup>2</sup>	125 €/m <sup>2</sup>	0,03%	125 €/m <sup>2</sup>	nein	125 €/m <sup>2</sup>
5	60340	256	514 m <sup>2</sup>	136 €/m <sup>2</sup>	7,68%	147 €/m <sup>2</sup>	nein	147 €/m <sup>2</sup>

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		135,1 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ)		8,5 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ) x 2		17,1 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall (max. 30 %)	13%	152,1 €/m <sup>2</sup>
	-13%	118,0 €/m <sup>2</sup>

**Mittelwert nach Ausreißerprüfung** **135,1 €/m<sup>2</sup>**

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

#### 4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert	
60338 Mühlal	944	124/12	2.353 m <sup>2</sup>	135,1 €/m <sup>2</sup>	317.794 €
<b>Bodenwert</b>			<b>2.353 m<sup>2</sup></b>	<b>135,1 €/m<sup>2</sup></b>	<b>317.794 €</b>

## 4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

### 4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025

<b>Umsätze</b>				
<b>Jahr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>MW</b>
Menge in Liter	2.405.825	2.637.088	2.933.227	2.658.714
(A1) Umsatzerlöse	3.358.317	3.573.932	3.814.402	3.582.217
(A2) Shopperlöse	394.203	425.354	412.326	410.628
(A3) Gastroerlöse	18.509	20.207	21.888	20.201
(A4) Wascherlöse	92.886	121.625	124.320	112.944
(C) sonstige Erträge	22.315	20.002	42.388	28.235
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.886.230</b>	<b>4.161.119</b>	<b>4.415.324</b>	<b>4.154.224</b>

**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

<b>Ermittlung - Pachtansatz</b>			
Umsatzerlöse Treibstoff	3.582.217 €	1,43%	
Umsatz Treibstoff (L)	2.658.714 L	1,925 C/L	51.180 €
Shopperlöse	410.628 €	11,75%	48.249 €
Gastroerlöse	20.201 €	10,75%	2.172 €
Autopflegeerlöse	112.944 €	23,25%	26.259 €
sonstige Erträge	28.235 €	4,75%	1.341 €
<b>Rohrertrag</b>	<b>4.154.224 €</b>		<b>129.201 €</b>

### 4.2.3. Ertragswertberechnung

		Zinssatz: 6,25%	Perioden: 20 Jahre		
<b>Position</b>			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	10.767 €	12 Monate	129.201 €	11,2407	1.452.312 €
Instandhaltungskosten			- 10.400 €	11,2407	- 116.903 €
Verwaltungskosten	129.201 €	4,00%	- 5.168 €	11,2407	- 58.092 €
Mietausfallswagnis	129.201 €	3,50%	- 4.522 €	11,2407	- 50.831 €
Bodenwertverzinsung	317.794 €	6,25%	- 19.862 €	11,2407	- 223.264 €
<b>Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert</b>			89.249 €		1.003.221 €
Bodenwert	2.353 m <sup>2</sup>	135,1 €/m <sup>2</sup>			317.794 €
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>					<b>1.321.015 €</b>

### 4.2.4. Verkehrswert

<b>Ertragswert</b>	<b>1.321.015 €</b>
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>1.321.015 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>1.320.000 €</b>

## 5. Zusammenfassung

### Bewertungsergebnis

<b>Katastralgemeinde:</b>	60338 Mühltal
<b>EZ</b>	944
<b>GST-NR</b>	142/12
<b>Gesamtfläche:</b>	2.353 m <sup>2</sup>
<b>Widmung:</b>	Bauland Kerngebiet
<b>Nutzung:</b>	Tankstelle

**VERKEHRSWERT** € 1.320.000.-

---

Wien, am 27. Februar 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. Beilagen

### 6.1. Fotos



