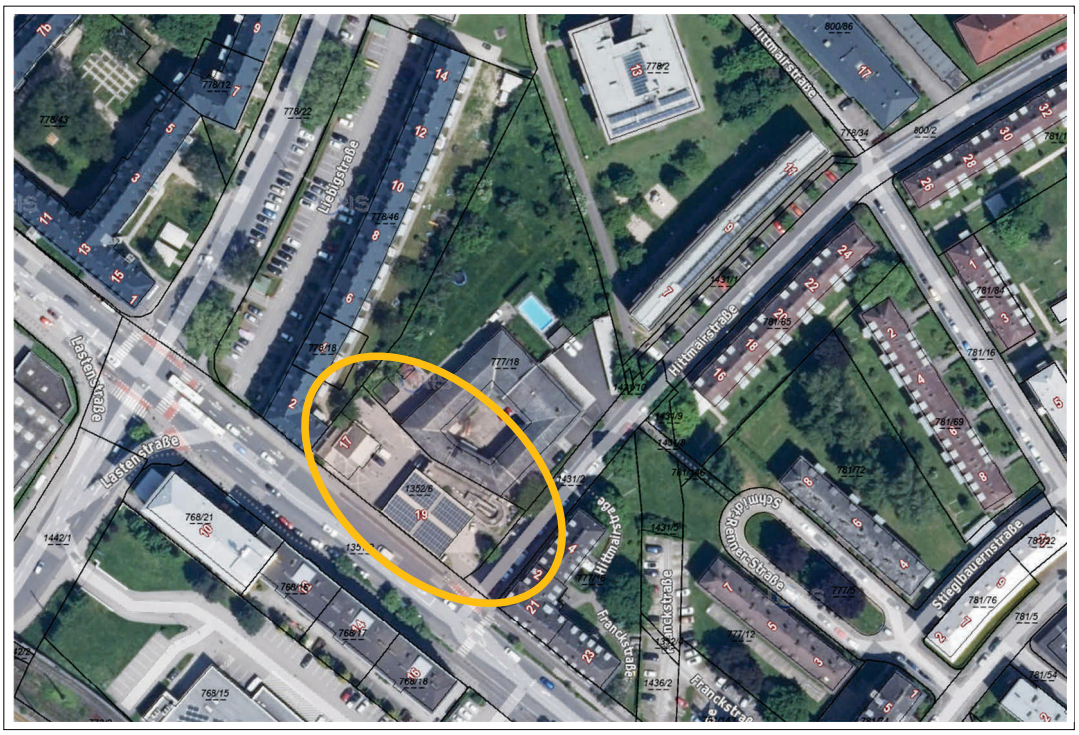
Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14

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 Superädifikat Tankstelle*
Adresse:	*4020 Linz, Franckstraße 17* *KG 45204 Lustenau* *EZ 37 | GST-NR 777/18, 1352/6* *Bestandfläche 1.582 m²*



Zu bewertende Liegenschaft:



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 5
1.1. Auftrag 5
1.2. Zweck 5
1.3. Bewertungsstichtag 5
1.4. Grundlagen der Bewertung 5
1.5. Literatur 6
1.6. Vorbemerkungen 7
1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens 8
1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum 10
2. Befund 11
2.1. Liegenschaft/Grundbuch 11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 37 12
2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat) 13
2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte 13
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber 13
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft 14
2.2.1. Adresse/Lage 14
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel 15
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren 17
2.2.4. Altlastenatlas 19
2.2.5. Bodengutachten 19
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs 19
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz 19
2.2.8. Flächenwidmung 20
2.2.9. Verkehrsanbindung 20
2.2.10. Entwicklung Umfeld 20
2.3. Beschreibung Tankstelle 21
2.3.1. Befundaufnahme 21
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage 22
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle 23
2.3.4. Nutzflächen 24
2.3.5. Geplantes Personal 2026 24
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung 25
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
3. Wertermittlung 33
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 36
3.2.3. Pachtwertverfahren 39
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) 39
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode 40

4. Bewertung 41
4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) 41
4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025 41
4.1.2. Pachtansatz 41
4.1.3. Ertragswertberechnung 41
4.1.4. Verkehrswert 41
5. Zusammenfassung 42
6. Beilagen 43
6.1. Fotos 43

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

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

1.2. Zweck

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

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

1.4. Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 21.12.2025
- Bestandvertrag vom 24.11.1999, Nachtrag vom 23.06.2025 (nicht verbüchert)
- 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
- DORIS, www.doris.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 war. Die Befundaufnahme wurde vor Ort durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

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

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

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

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

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

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

1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens

Kaufmännische Zahlen und Daten:

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

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

Vertragliche und sonstige rechtliche Unterlagen:

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

Technische Unterlagen:

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

Flächenangaben:

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

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

Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

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

Bau- und Erhaltungszustand:

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

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

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

Altlasten/Kontaminierung

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

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

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

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

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

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

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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

1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum

Von der Bewertung ausgeschlossen sind:

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

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

```
KATASTRALGEMEINDE 45204 Lustenau                              EINLAGEZAHL    37
BEZIRKSGERICHT Linz

*******************************************************************************
Letzte TZ 725/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   777/18  G GST-Fläche        *     5426
             Bauf.(10)               1152
             Bauf.(20)               1138
             Gärten(10)              3136
  1352/6   G GST-Fläche        *     1577
             Bauf.(10)                623
             Bauf.(20)                954  Franckstraße 19
                                           Franckstraße 17
   GESAMTFLÄCHE                     7003
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********************************** A2 ************************************
   1  a 3218/1951 4799/1961 2132/1972 Verpflichtung der Mehrwertklausel hins
          Gst 776 (nunmehr Gst 777/18) für Stadt Linz
   6  a 377/1960 4799/1961 2132/1972 Verpflichtung zur Abtragung der neuen
          Bauteile und Herstellung des ehemaligen Objektszustandes hins Gst 776
          (nunmehr in Gst 777/18)
   7  a 3510/1965 2132/1972 826/2000 Verpflichtung zur Abtragung des
          Schwimmbeckens und Abstellraumes hins Gst 777/1 (nunmehr in Gst
          777/18)
   8  a 5581/1967 2132/1972 826/2000 Verpflichtung zur Abtragung der Tankstelle
          und Servicestation hins Gst 771/2 770/4 768/3 (nunmehr alle in Gst
          1352/6)
  10  a 5581/1967 2132/1972 826/2000 Bauplatz (auf) Gst 771/2 770/4 768/3
          (nunmehr alle in Gst 1352/6)
  12  a 19/1980 Verpflichtung zur Abtragung der Tankstellenüberdachung und des
          Kioskes hins Gst 1352/6
  13  a 1344/1980 Verpflichtung zur Abtragung der Doppelgarage hins Gst 777/18
  15  a 7212/1999 SUPERÄDIFIKAT auf Gst 777/18 1352/6
  18  a 3267/2001 GEMEINSAMER BAUPLATZ auf Gst 777/18 1352/6
          Bescheid 30.8.2000, GZ 501/B-U000092B
********************************** B ************************************
   2 ANTEIL: 1/1
     Mag. Christian Schmidhofer
     GEB: 1975-01-22 ADR: Franckstraße 19, Linz   4020
      a 725/2025 Schenkungsvertrag 2025-02-25 Eigentumsrecht
      b 725/2025 Veräußerungsverbot
********************************** C ************************************
   8  a 7212/1999
          BESTANDRECHT gem Pkt I. u II. Bestandvertrag 24.11.1999 bis
          31. 12. 2024 für Firma Julius Stiglechner
      b 6879/2001 UNTERBESTANDRECHT gem Pkt II-V Unterbestandvertrag
          25.09.2001 bis 31. 12. 2023 für Fink GmbH (FN 92286s)
   9  a 725/2025
          VERÄUSSERUNGSVERBOT für
          Dr. Ernst Schmidhofer geb 1946-12-14

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

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 37

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 8	*Verpflichtung zur Abtragung der Tankstelle und Servicestation*
A2-LNr. 12	*Verpflichtung zur Abtragung der Tankstellenüberdachung und des*
A2-LNr. 15	*Superädifikat*
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 8	*Bestandrecht*
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)

BestandgeberIn	Mag. Christian Schmidhofer
BestandnehmerIn	Julius Stiglechner GmbH
Bestandgegenstand	GST 1352/6, Teilfläche 777/18, EG-Räume Franckstraße 19
Bestandfläche	GST 1352/6: 1.582 m² + 115 m² (Hofparkrecht für 3 Stellplätze) und 127 m² (Lagerfläche) auf GST 777/18
Zweck	Errichtung und Betrieb einer Treibstofftankstelle samt Nebenanlagen
Beginn	01.07.1999
Ende	unbestimmt
Kündigung	1 Jahr Kündigungsfrist, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres
Kündigungsverzicht	Bestandgeberseitig bis 31.12.2040
Bestandzins	vereinbarter Fixbestandzins: ATS 440.400 p.a. (ca. € 32.000,-) aktueller Bestandzins zum Stichtag: € 1,90/m² p.m.
Wertsicherung	Fixbestandzins → VPI 1996, Basis Juli 1999
Sonstiges	- BN trägt alle Betriebskosten, Grundsteuer 25%, Versicherungen, Reinigung - Hofparkrecht (3 PKW) - Besteintrittsrecht - Geh- und Fahrrechte, umfangreich geregelt
Unterbestandgabe/ Weitergabe	Jegliche Unterbestandgabe und Weitergabe bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der BestandgeberIn; Untervermietung an Excellent Beteiligungs GmbH bzw. deren konzernverbundene Unternehmen ausdrücklich zugestimmt + Eintrittsrecht im Falle Beendigung Hauptbestandvertrag
Beendigung	Nach Wahl der BestandgeberIn hat die BestandnehmerIn auf deren Kosten die Baulichkeiten zu entfernen, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen oder gegen eine zwischen den Parteien festzulegende Entschädigung ins Eigentum der BestandgeberIn zu übertragen

***Anmerkung**: Der Bestandvertrag vom 24.11.1999 und Nachtrag vom 23.06.2025 (nicht verbüchert) liegen auf. Eine Zustimmung zur allfälligen Übertragung der Bestandrechte wurde vom Bestandgeber eingeräumt.*

2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

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

2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber

EigentümerIn Grundstück	Mag. Christian Schmidhofer
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

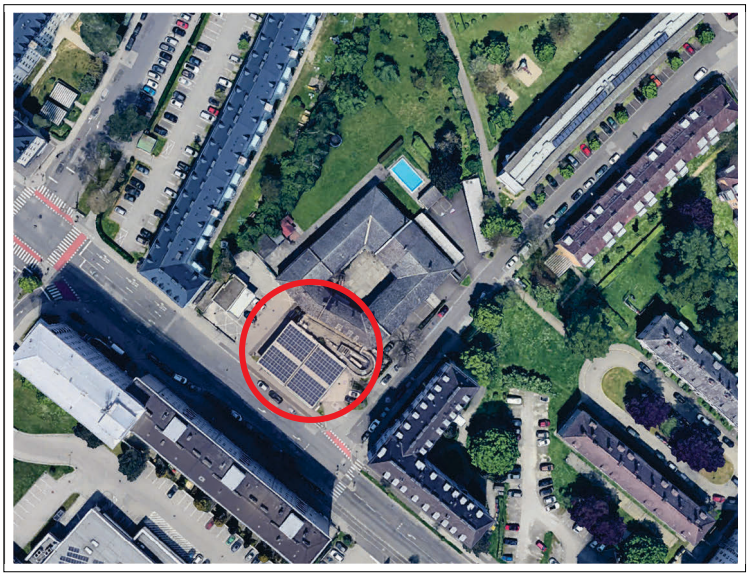
Die Liegenschaft liegt in der Franckstraße in 4020 Linz im Franckviertel, zwischen der Linzer Innenstadt und dem Industriegebiet. Das Franckviertel ist durch zahlreiche Wohnanlagen, die großteils in der Zwischenkriegszeit für die Arbeiter der Linzer Industriegebiete errichtet wurden, gekennzeichnet.

Die Stadt Linz mit einer Größe von ca. 96 km², 213.600 Einwohner, ist die drittgrößte Stadt Österreichs und Zentrum des oberösterreichischen Zentralraums. Als Statutarstadt ist sie sowohl Gemeinde als auch politischer Bezirk; außerdem Sitz der Bezirkshauptmannschaften der benachbarten Bezirke Linz-Land und Urfahr-Umgebung.



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

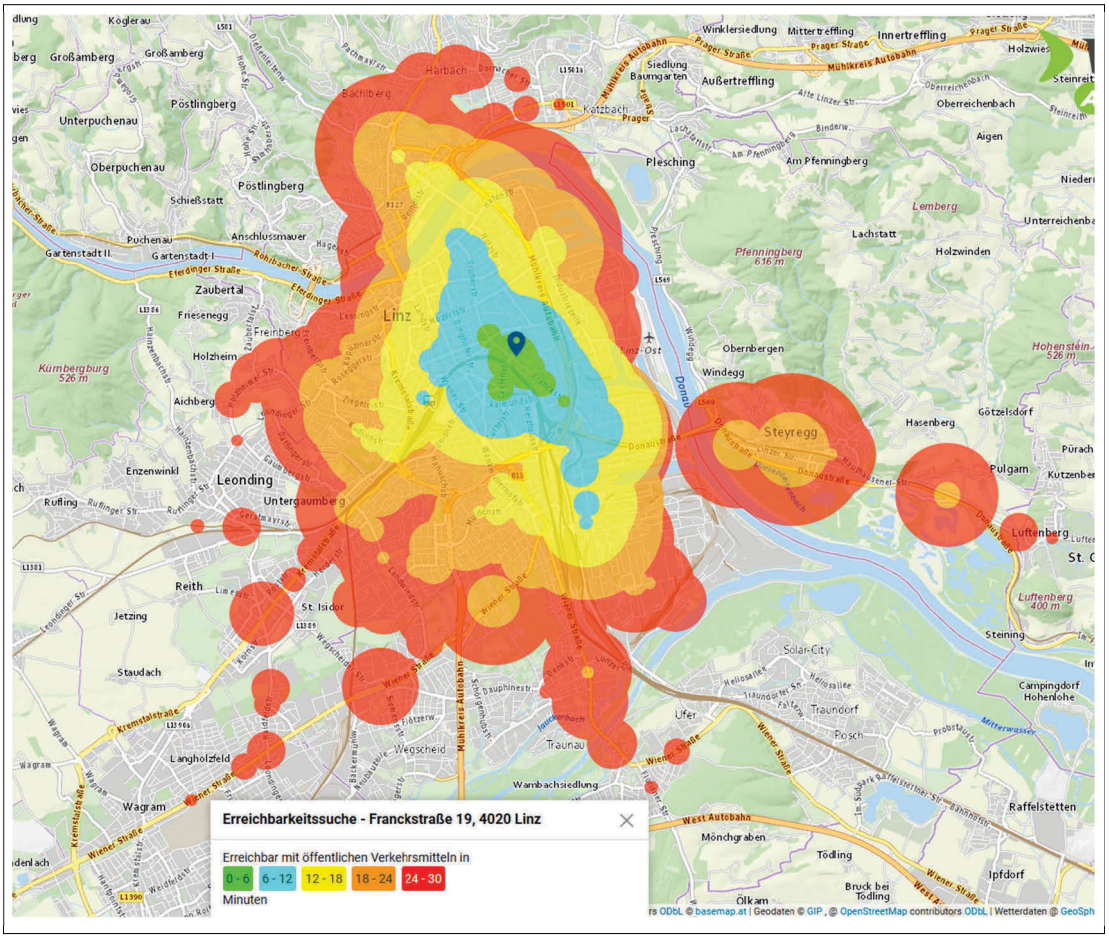
Die Tankstelle liegt direkt an der Franckstraße, diese führt im Süden ins Industriegebiet Hafen, im Norden wird sie zur Gruberstraße und führt zur Unteren Donaulände.



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

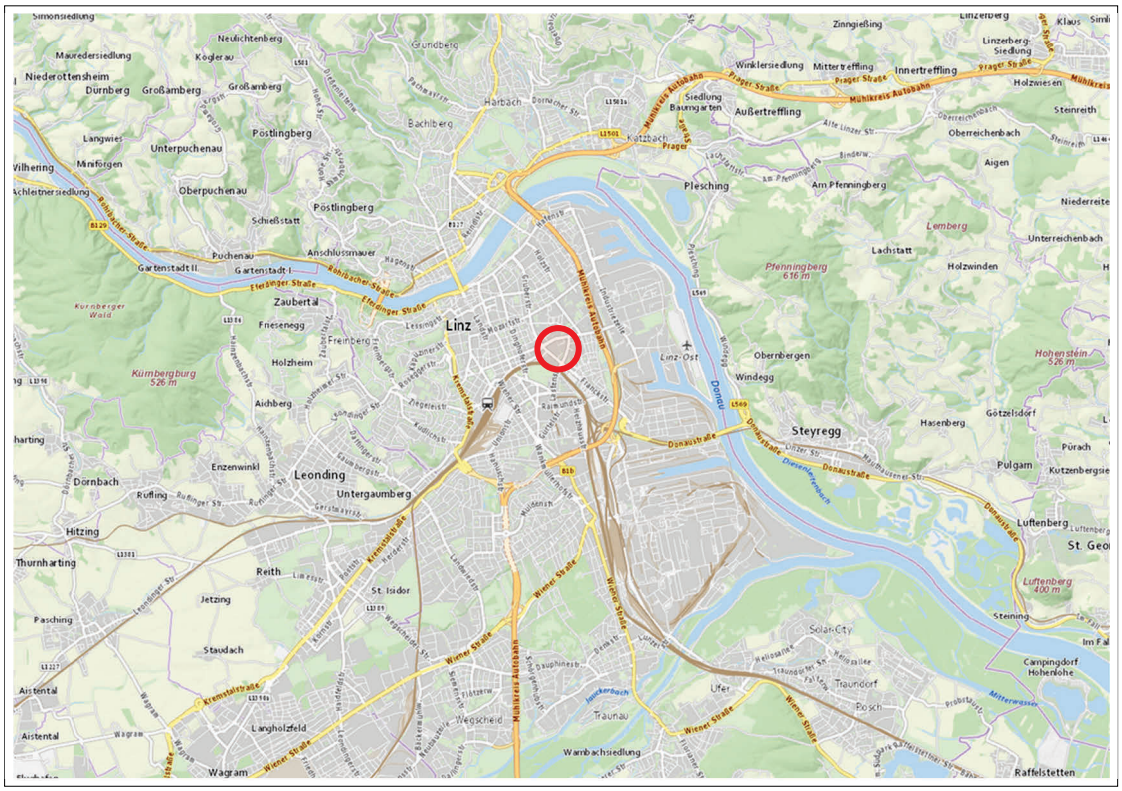
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	**Haltestelle/Station**	**Entfernung**
Autobus		
Linie 25, 27	Franckstraße/Lastenstraße	ca. 50 m
S-Bahn		
Linie S5, ICE, RJX	Hauptbahnhof Linz	ca. 1,7 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Hauptplatz Linz		ca. 20 Minuten
Flughafen Linz Hörsching		ca. 45 Minuten
Flughafen Wien Schwechat		ca. 120 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A1 West Autobahn und A7 Mühlkreis Autobahn oder über A7 Mühlkreis Autobahn von Norden kommend	
kleinräumig	über Unionstraße – Lastenstraße - Franckstraße oder über St. Peter Straße und Franckstraße	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A1 West Autobahn	ca. 9 km
Stadtzentrum	Linz	ca. 3,3 km
Flughafen	Linz Hörsching	ca. 11 km
(int.) Flughafen	Wien Schwechat (VIE)	ca. 208 km

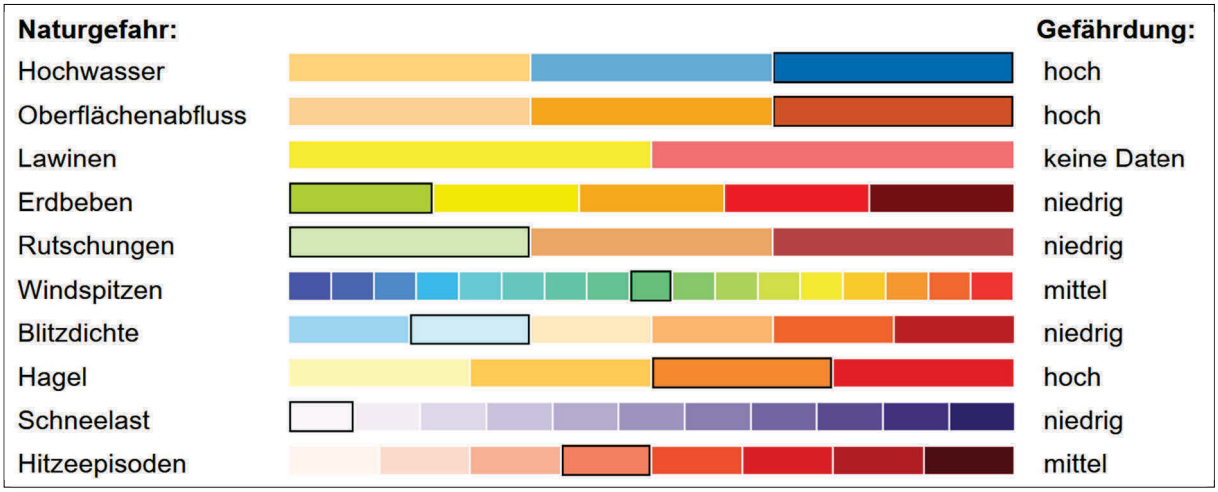


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

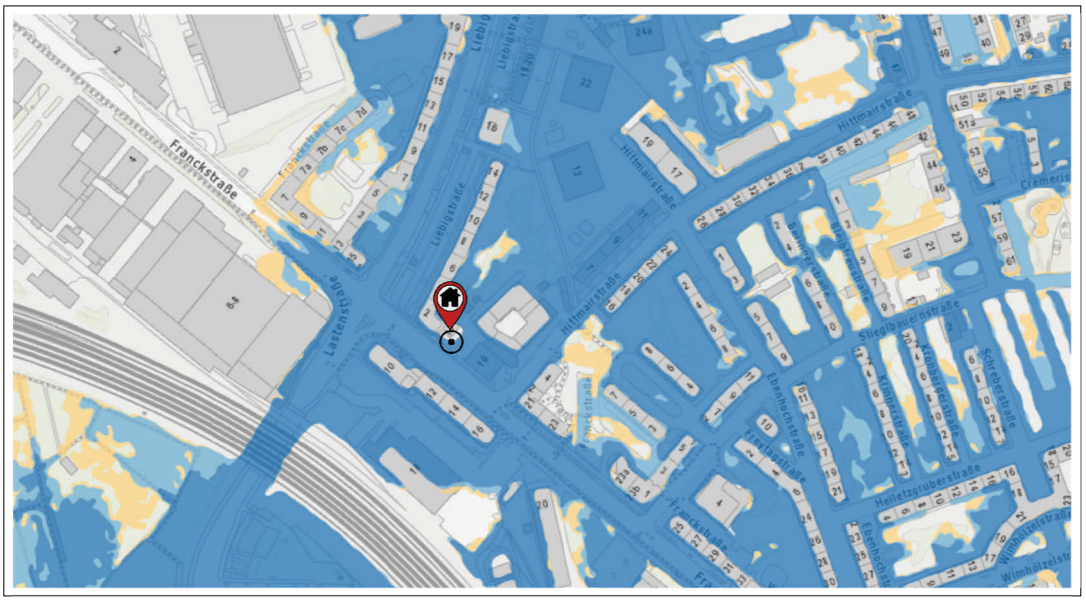
HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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



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

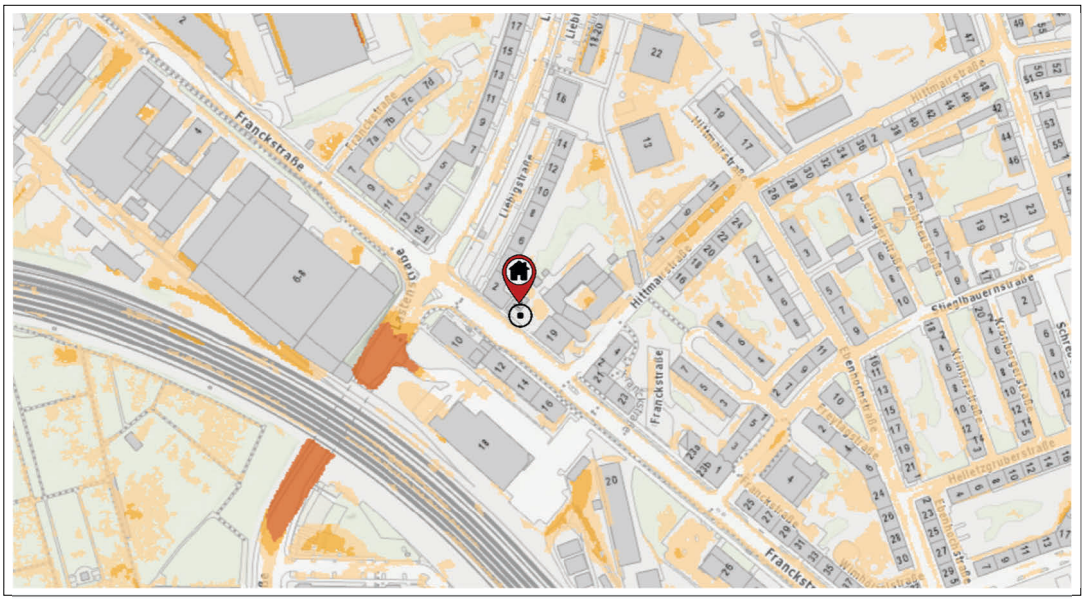
Die Liegenschaft befindet sich im Bereich „Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich"



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

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr der Oberflächenabflüsse ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Der hohe Gefährdungsbereich scheint aufgrund des gewählten Radius von 100 m auf und befindet sich südwestlich auf einer Nachbarliegenschaft. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich jedoch – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem niedrig ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

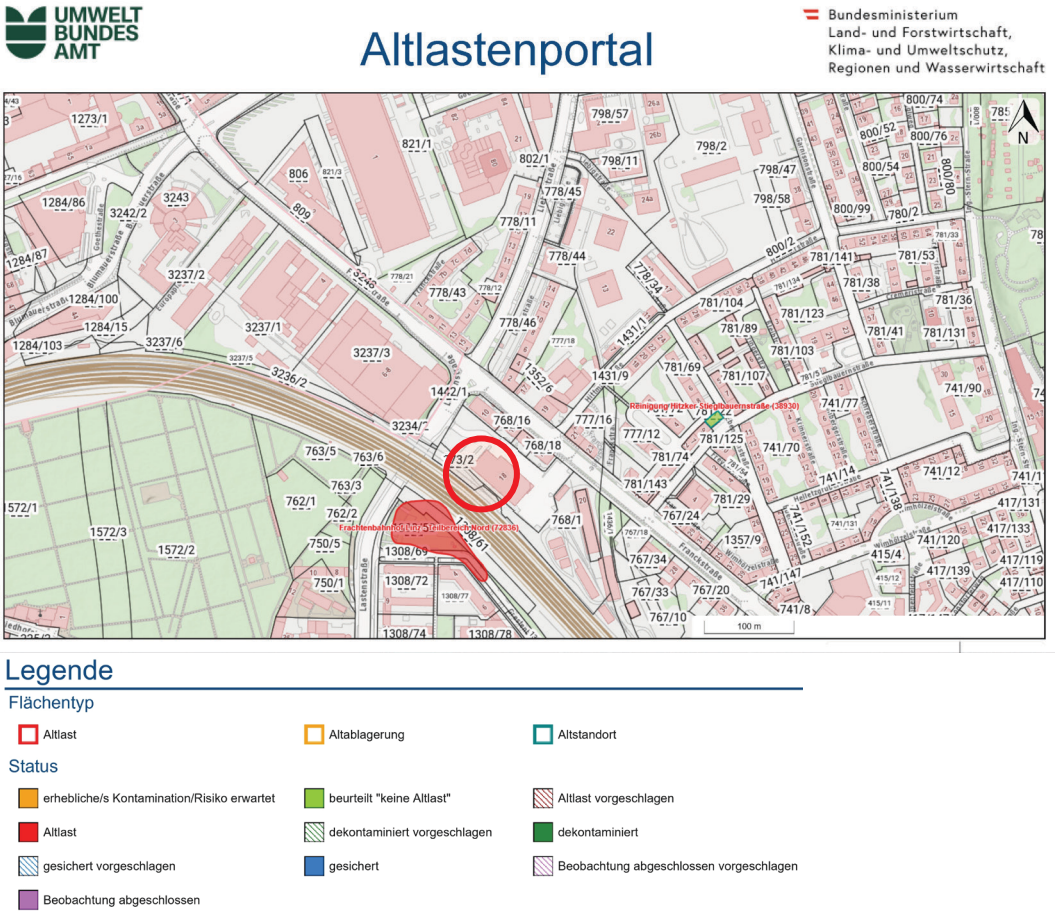
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

2.2.4. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 17.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.5. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten) sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im Zentrum von Linz (Landstraße, Hauptplatz) weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen (Museen, Theater, Sportanlagen, Gastronomie) sind im städtischen Umfeld von Linz aufgrund der zentralen Lage schnell erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche niedergelassene Arztpraxen im Stadtgebiet sowie das Kepler Universitätsklinikum, das Krankenhaus der Barmherzigen Schwestern Linz und das Krankenhaus der Elisabethinen Linz sichergestellt.

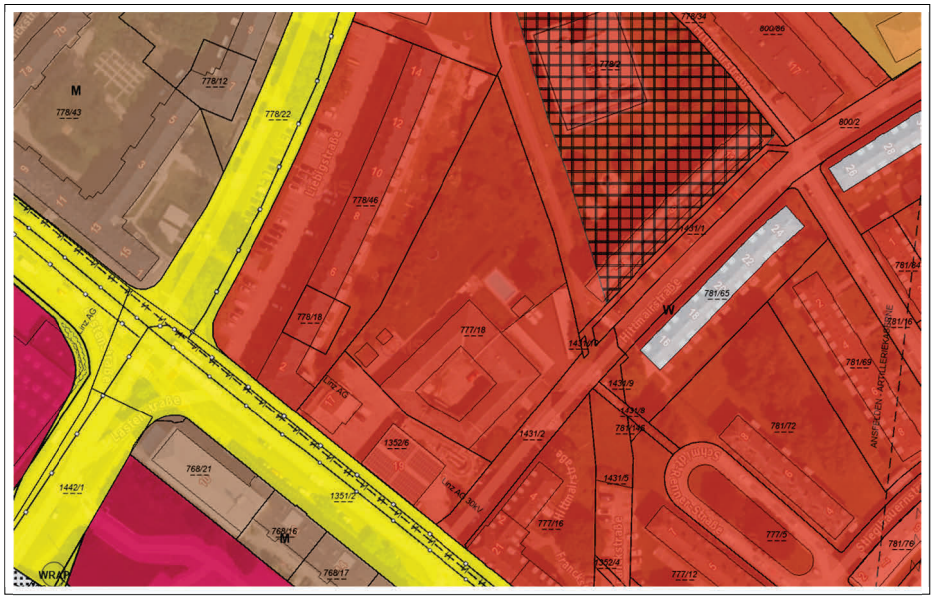
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.8. Flächenwidmung

Für die Liegenschaft gelten nachfolgende Bestimmungen für Widmung und Bebauung:

Widmung	BK	Wohngebiet



Flächenwidmung (Quelle: doris.at)

2.2.9. Verkehrsanbindung

Die Zufahrt ist von beiden Fahrtrichtungen möglich; ein Linksabbiegestreifen ist von Norden kommend vorhanden. Die Abfahrt ist richtungsgebunden.



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

2.2.10. Entwicklung Umfeld

Es ist mit keiner weiteren Entwicklung im näheren Umfeld in den nächsten Jahren zu rechnen.

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle wird als Automatentankstelle geführt und ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Portal-Waschanlage
- Pflegeplätze

Der Shop und die Gastro sind geschlossen.

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:	Thomas Griebl	am:	14.01.2026	Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/Gtf9jUFSkB6sBXVV9

TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße	KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
BP Linz I	OÖ	4020	Linz	Franckstraße 17	45204	37	777/18, 1352/6	7.003	☐ Eigentum ☑ Bestand

Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten				Anmerkungen
BP	☑ TS ☐ SB-WA ☐ TA ☐ GST	☑ ja ☐ nein	MO-FR 6:00-22:00 SA 6:00-22:00		SO/FT 6:00-22:00		

Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen

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

Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe	Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen
	☑ Diesel ☑ Super 95 ☑ Sup.98/Premium ☑ Sonstige	Multiprodukt: Einzelprodukt: LKW-Pumpe:	☐ ein- ☑ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig			Pumpe ☐ ja ☑ 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 ☑ ja ☐ nein ☐ unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen

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	Anlage wurde des öffteren bereits umgebaut. Behälter teilweise 1997 getauscht

Baulichkeiten

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

Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Anmerkungen
	☐ vor Shop Stk. ☐ Sonstige Stk.	☐ ja Stk. ☐ nein Stk.	

Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen
	☐ Massivbau ☐ Holz ☐	☐ Flachdach ☐ Giebeldach ☐ Pultdach	☐ Ziegel ☐ Eternit ☐	

Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen
	☑ ja ☐ nein Marke: Washtec AZ Wäschen: Baujahr: 2009 Betreiber: ☑ eigen ☐ fremd	☐ ja ☑ nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☑ nein Marke: Anzahl: Stk. Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☑ nein Marke: Anzahl: Stk. Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	Waschanlage seit 11/2025 außer Betrieb

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	☐ Strom	☐ Strom	☐ Wien Energie	☐ VKW	
	☐ Gas	☐ Gas	☐ Gas	☐ EVN	☐ Salzburg AG	
	☐ Heizöl	☐ Heizöl	☐ Heizöl	☐ Energie Stmk.	☐ Verbund	
	☐ Hackschnitzel	☐ Hackschnitzel	☐ Hackschnitzel	☐ Energie AG OÖ	☐ oekostrom	
	☑ Fernwärme	☐ Fernwärme	☐ Fernwärme	☐ Bgld. Energie	☐ Eigenversorgung	
	☐ Photovoltaik	☐ Photovoltaik	☐ Photovoltaik	☐ KELAG	☐ örtl. Versorger	
	☐ Wärmepumpe	☐ Wärmepumpe	☐ Wärmepumpe	☐ TIWAG	☐	
	☐	☐	☐			

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

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

anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	☑ ja ☐ nein	☑ ja ☐ nein	☐ ja ☑ nein	
	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	
	keien da Aufgelassen	keien da Aufgelassen		VBF	VBF		

Sonstiges	

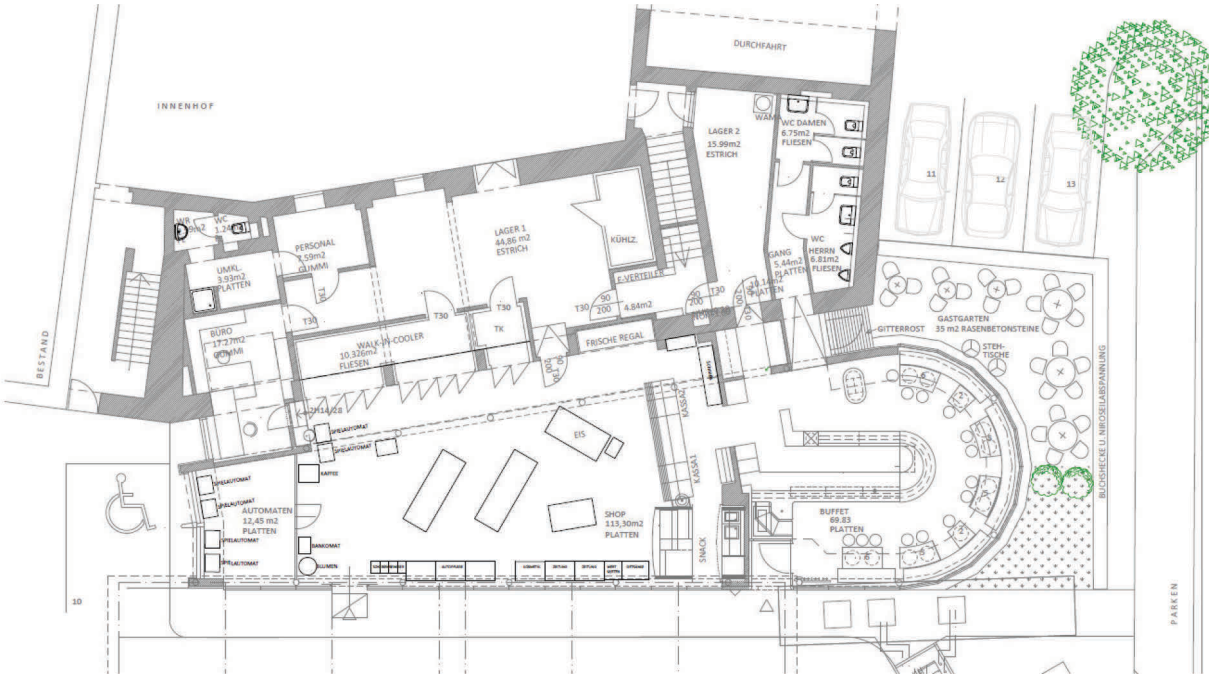
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung des Magistrats Linz vom 26.11.1965 und die gewerbebehördliche Bewilligung des Amts der OÖ LR vom 24.12.1963 liegen auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

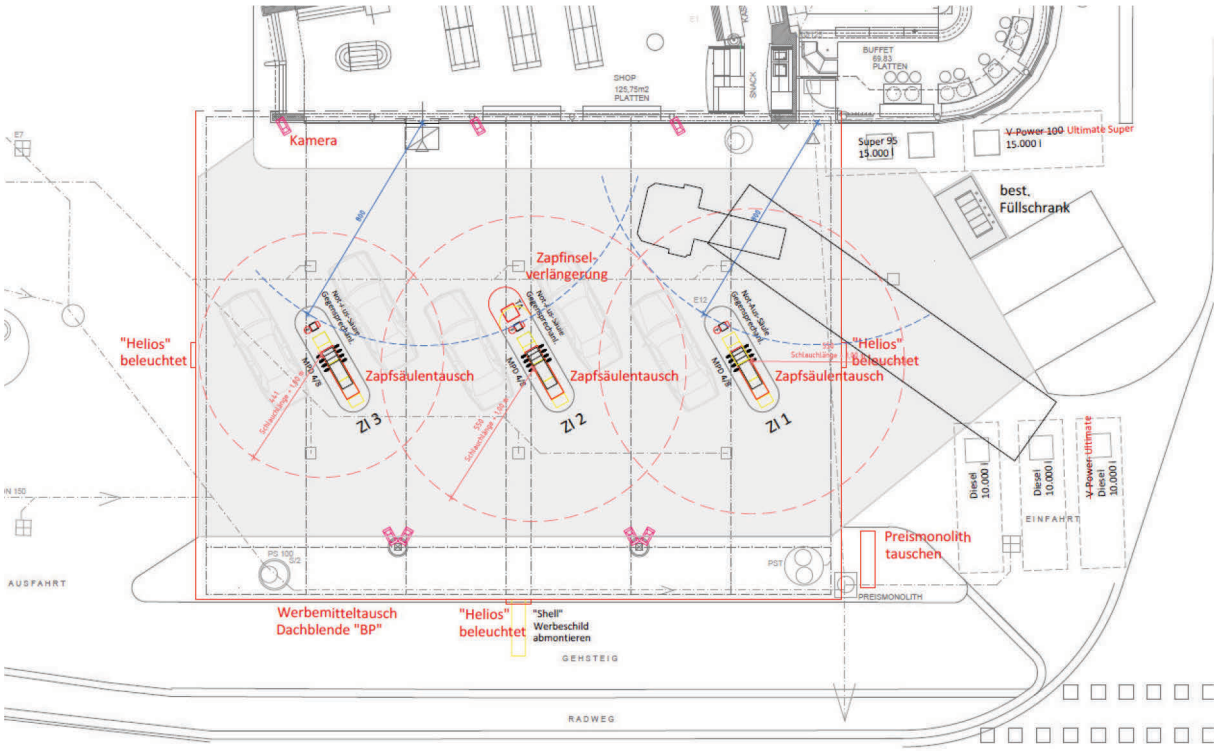
Auf Nachfrage bei den zuständigen Behörden, ob bau-/gewerberechtliche Verfahren anhängig sind, erfolgte keine Rückmeldung. Im Gutachten und bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass keine Verfahren anhängig sind.

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

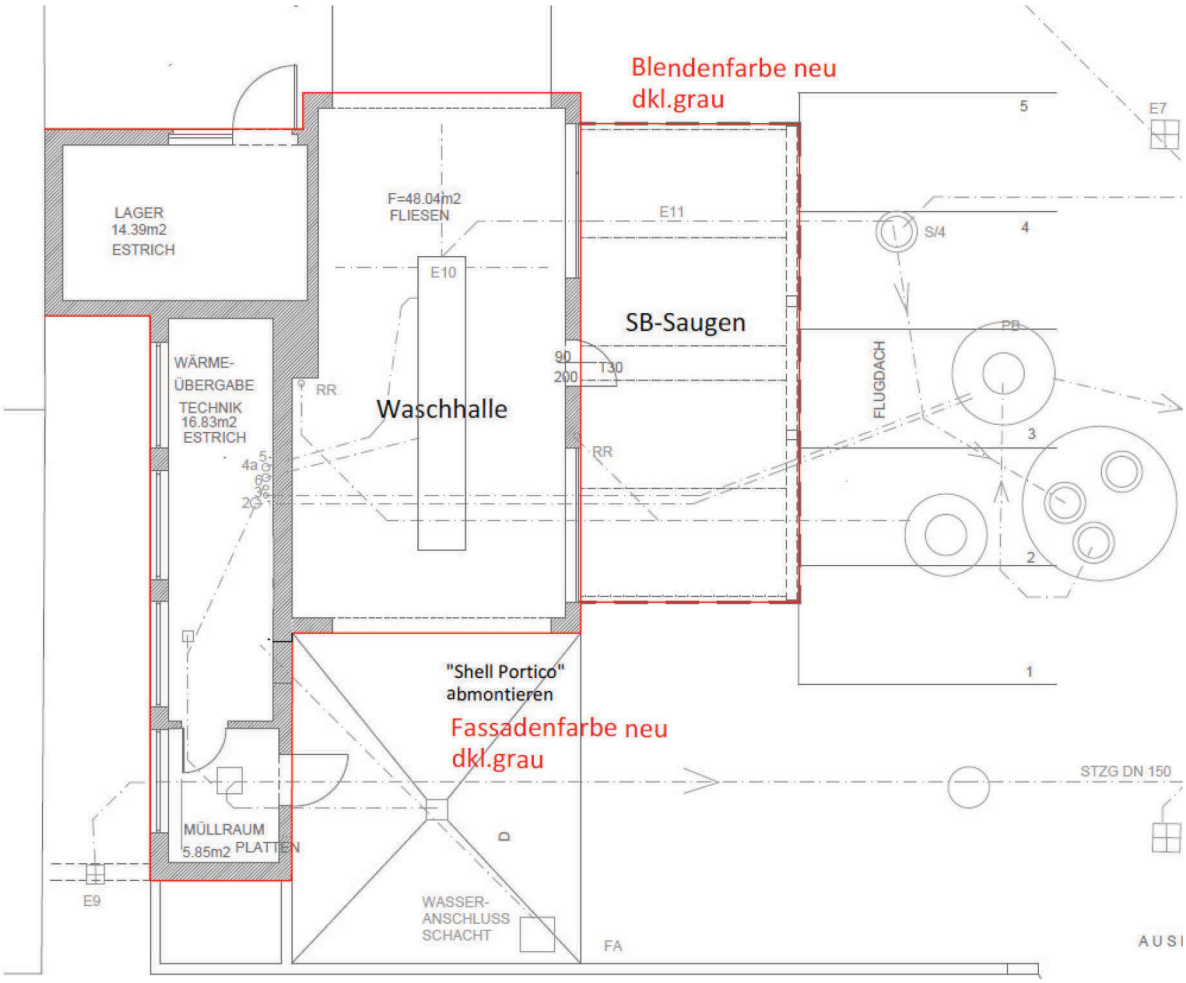
Gebäude



Flugdach



Portal-Waschanlage und Pflegeplätze



2.3.4. Nutzflächen

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

2.3.5. Geplantes Personal 2026

Kein Personal vorhanden, da die Tankstelle als Automatentankstelle geführt wird.

2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und verfügt über Shop, Gastrobereich, Kunden-Sanitäranlagen, Kühlräume, Büro, Mitarbeiterräumlichkeiten sowie Lagerflächen. Die Tankstelle wird als Automatentankstelle geführt, der Shop und die Gastro sind geschlossen. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgte über eine Glasschiebetür. Der Gastrobereich ist mit großen Fenstern mit nicht-öffenbaren Elementen ausgestattet, ein Gastgarten ist vorhanden. Im Nebengebäude (GST 777/18) können Lagerflächen im Ausmaß von 127 m² genutzt werden, ebenso ist ein sogenanntes Hofparkrecht für 3 PKW-Stellplätze eingeräumt.

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



Behälter

Ko-ST	Ort	Straße	Str-Nr	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A003	Linz	Franckstraße	17	Behälter	82/35970	06.04.91	2035	15	15	Super 95	flüssig	2000	aufgeschweißt?
A003	Linz	Franckstraße	17	Behälter	82/35970	16.04.91	2035	15	15	V-Power 100	flüssig	2000	aufgeschweißt?
A003	Linz	Franckstraße	17	Behälter	82/49284	06.02.97		10	10	V-Power Diesel	Druck	1600	aufgeschweißt?
A003	Linz	Franckstraße	17	Behälter	82/49285	06.02.97		10	10	DIESEL	Druck	1600	aufgeschweißt?
A003	Linz	Franckstraße	17	Behälter	82/49283	06.02.97		10	10	DIESEL	Druck	1600	aufgeschweißt?
A003	Linz	Franckstraße	17	Rohrleitungen			2033				ein/doppelwandig		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A003	BP	Linz, Franckstr.	ZP1	89759	Dresser&Wayne	8EXG/8EX	DK, Ult.DK, Ult. Su, Su95	PKW	1-4MPD	1998
A003	BP	Linz, Franckstr.	ZP2	89758	Dresser&Wayne	8EXG/8EX	DK, Ult.DK, Ult. Su, Su95	PKW	1-4MPD	1998
A003	BP	Linz, Franckstr.	ZP3	81751	Dresser&Wayne	8EXG/8EX	DK, Ult.DK, Ult. Su, Su95	PKW	1-4MPD	1998
A003	BP	Linz, Franckstr.	ZP4	81750	Dresser&Wayne	8EXG/8EX	DK, Ult.DK, Ult. Su, Su95	PKW	1-4MPD	1998
A003	BP	Linz, Franckstr.	ZP5	89763	Dresser&Wayne	8EXG/8EX	DK, Ult.DK, Ult. Su, Su95	PKW	1-4MPD	1998
A003	BP	Linz, Franckstr.	ZP6	89762	Dresser&Wayne	8EXG/8EX	DK, Ult.DK, Ult. Su, Su95	PKW	1-4MPD	1998



Flugdach



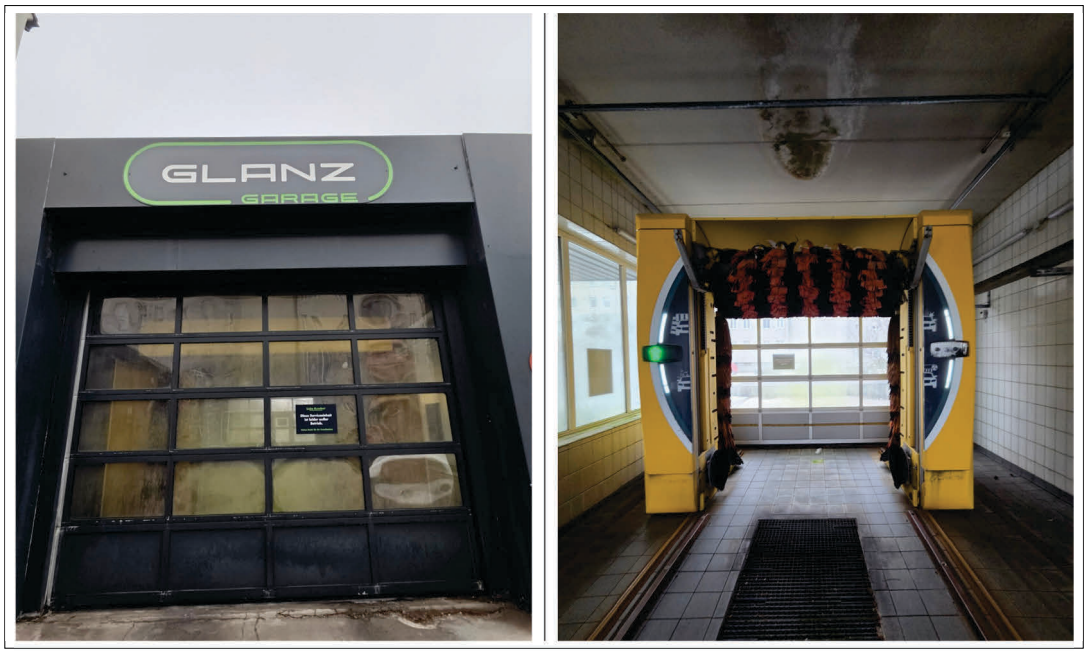
Shop (geschlossen)



Gastro (geschlossen)



Portal-Waschanlage



Pflegeplätze



Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	BW-AL Christ C160	BP A003 Linz Franckstr	21.08.2024	2	cht Sauber und Nilfisl

PV-Anlage



PV-Anlage (Quelle: earth.google.com)

Anmerkung: *Die Tankstelle ist mit einer PV-Anlage ausgestattet und von der KMS Beteiligung GmbH an die Julius Stiglechner GmbH vermietet. Die dafür abgeschlossene Contracting-Vereinbarung vom 20.12.2020 sieht eine unbestimmte Vertragsdauer mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist vor. Für die ersten 10 Jahre gilt ein beidseitiger Kündigungsverzicht.*

Die Anlage befindet sich im Fremdeigentum und ist daher nicht bewertungsrelevant.

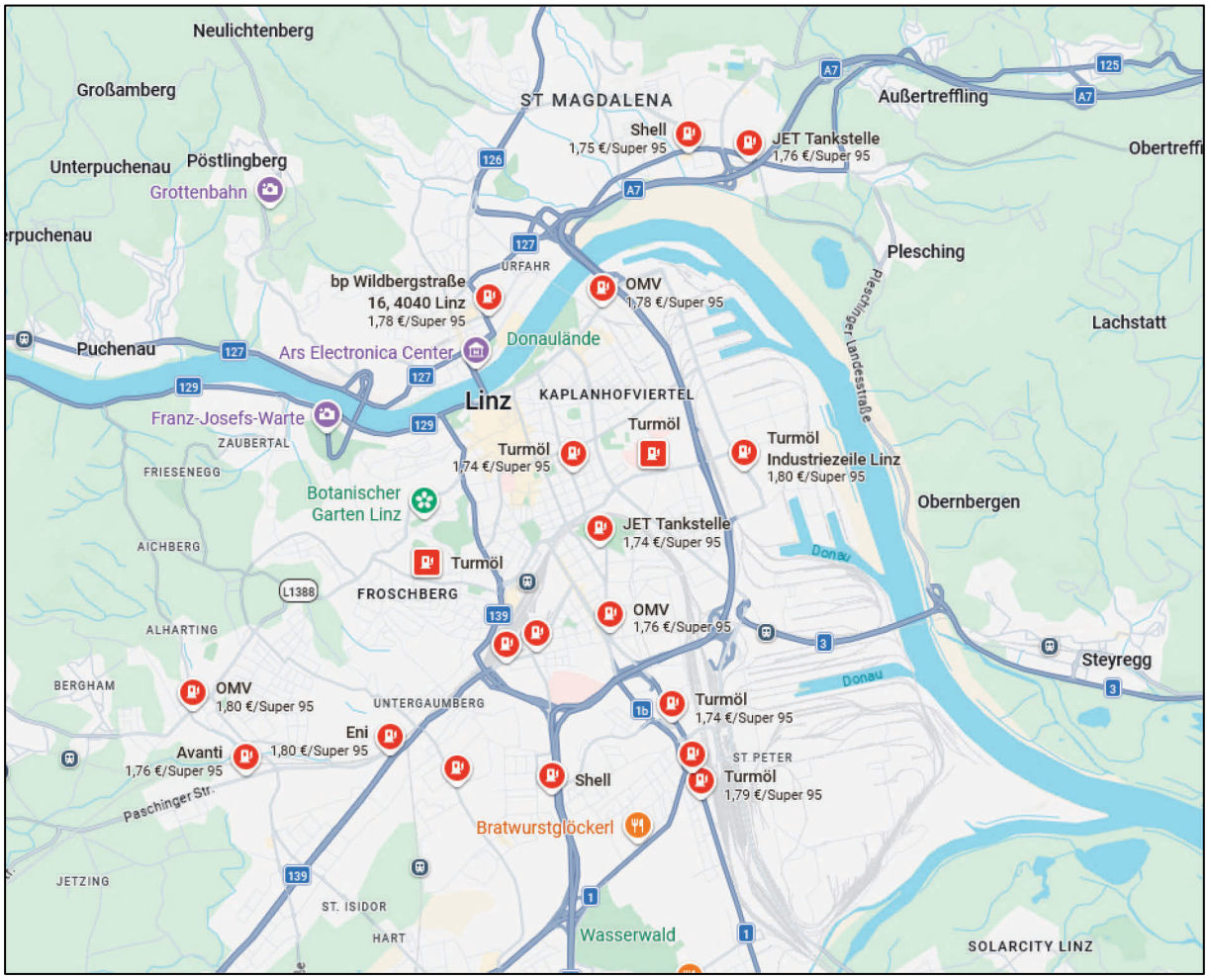
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	30.07.2025	x
Abwasser-PP	03.06.2025	x
E-Blitzschutz	04.06.2025	x
E-Sicherheit	04.06.2025	x
Heizung	25.10.2018	x
Kälteanlagen	21.08.2024	x
Klimaanlagen	11.09.2024	x
Kompressor	13.05.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage	21.04.2022	x
Torbücher	20.03.2025	x
Türbücher	20.03.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	04.10.2021	x
Gasrückführung	02.10.2020	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. 4.1.3.) abgedeckt werden können.

2.3.9. Konkurrenzsituation



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

2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft

Tankstelle der Zukunft

Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel

Kernaussagen BearingPoint-Studie

Das traditionelle Kerngeschäft

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

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

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

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

Shop-Geschäft

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

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

Marktstruktur und Hauptakteure

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

Unabhängige Tankstellen – lokal, flexibel, wettbewerbsfähig

Vorteile der unabhängigen Tankstellenbetreiber:

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

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

Strategische Neuausrichtung der Big Player

- ***SHELL***

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

- ***JET (Phillips 66 Company)***

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

- ***BP***

  ist dabei, sich überhaupt vom österreichischen Markt zurückzuziehen.

Chance für Mittelstand & freie Betreiber durch:

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

Ein weiterer Trend - neue Akteure drängen in den Markt

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

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

© Side Projekt Immobilienmanagement GmbH / November 2025

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

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

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

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

3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle

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

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

Der Wert der Tankstelle wird vielmehr durch die gesamte Ertragskraft des Standortes und die daraus ableitbaren wirtschaftlichen Potenziale bestimmt.

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Linz Franckstraße	nach Schulnoten		BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1		
	≥3,2	2		
	≥2,4	3		
	≥1,6	4	4	
	≤1,6	5		
Angebot	TS, Shop, Gastro, Carwash, SB-WA	1	1	
	TS, Shop, Gastro	2		
	TS, Shop, Autopflege	2		
	nur Tankautomat	3		
	nur Wäsche od. Freiwaschplatz	3		
Lage/Sichtbarkeit	gut	1		
	durchschnittlich	2	2	
	schlecht	3		
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1		
	DTV ≥ 8.000	2	2	
	DTV ≤ 8.000	3		
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1		
	über Nebenfahrbahn	2	2	
	einseitig	3		
Konkurrenzsituation	gering	1		
	durchschnittlich	2		
	groß	3	3	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m²	1		
	≥ 2.800 m²	2		
	≥ 1.800 m²	3		
	≥ 1.500 m²	4	4	
	≤ 1.000 m²	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		
	Gebrauchsspuren	3	3	
	renovierungsbedürftig	4		
	abbruchreif	5		
Vertragssituation (nur bei BV)	Ablauf Befristung bis 2040 u. länger	1	1	
	Ablauf Befristung bis 2035	2		
	Ablauf Befristung kürzer als 3 Jahre	3		
	Befristung abgelaufen	4		
	Probeme Vertragsverlängerung	5		
Höhe Bestandzins	marktüblich	1		
	über Marktniveau	3	3	
	weit über Marktniveau	5		
Altlstenrisiko	gering	1		
	mittel	10	10	VBF bis 2035
	groß	15		
	Beurteilung Mittelwert ges.		**3,29**	

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

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

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

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

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

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

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

<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>

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

3.2.2. Ertragswertverfahren

Generelles

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

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

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

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

Jahresrohertrag

Grundsätzliches

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

Bewirtschaftungsaufwand

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

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

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 -5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
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,	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 erhöhten Risikos einer Spezialimmobilie Tankstelle (im Vergleich zu beispielsweise Wohn- und Geschäftshäusern).

3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Tankstelle als klassische Ertragsimmobilie, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung dient. Für die Prüfung eines angemessenen, nachhaltigen Bestandzinses wurden zunächst die Umsatzahlen aus der vorgelegten Deckungsbeitragsrechnung aus den letzten 3 Jahren (2023/24 und bis 10/2025) herangezogen (die fehlenden zwei Monate Nov/Dez 2025 wurden hochgerechnet) und daraus ein Mittelwert gebildet, dieser mit den marktüblichen Kennzahlen verglichen und auf Plausibilität geprüft. Bei Abweichung wird die Höhe eines (fiktiven) Bestandzinses als Basis für die Berechnung des Verkehrswertes herangezogen.

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

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

4. Bewertung

4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	1.781.310	1.956.876	1.707.616	1.815.268
(A1) Umsatzerlöse	2.456.345	2.603.130	2.208.499	2.422.658
(A2) Shoperlöse	524.217	489.095	461.210	491.507
(A3) Gastroerlöse	164.377	104.879	15.181	94.813
(A4) Wascherlöse	28.246	34.329	36.719	33.098
(C) sonstige Erträge	105.521	93.072	102.744	100.446
Betriebsleistung	**3.278.705**	**3.324.506**	**2.824.353**	**3.142.522**

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

4.1.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	2.422.658 €	1,48%	
Umsatz Treibstoff (L)	1.815.268 L	1,975 C/L	35.852 €
Shoperlöse	491.507 €	12,25%	60.210 €
Gastroerlöse	94.813 €	10,75%	10.192 €
Autopflegeerlöse	33.098 €	24,25%	8.026 €
sonstige Erträge	100.446 €	5,25%	5.273 €
Rohertrag	**3.142.522 €**		**119.553 €**

4.1.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 3,29		Zinssatz: 6,50%	Perioden:	20 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	9.963 €	12 Monate	119.553 €	11,0185	1.317.297 €
Instandhaltungskosten			- 9.250 €	11,0185	- 101.921 €
Verwaltungskosten	119.553 €	4,00%	- 4.782 €	11,0185	- 52.692 €
Mietausfallswagnis	119.553 €	4,75%	- 5.679 €	11,0185	- 62.572 €
Bestandzins f. Grundstück	1.582 m²	1,90 €/m² p.m.	- 36.000 €	11,0185	- 396.666 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			63.842 €		703.446 €
Ertragswert der Liegenschaft					**703.446 €**

4.1.4. Verkehrswert

Ertragswert	**703.446 €**
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	**703.446 €**
Verkehrswert gerundet	**703.000 €**

***Anmerkungen:** VbF bis 2035 - keine Kosten bekannt*

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS	
Katastralgemeinde	45204 Lustenau
EZ	37
GST-NR	777/18, 1352/6
Bestandfläche	1.582 m²
Bestandzins aktuell	€ 1,90/m² p.m.
Widmung	Wohngebiet
Nutzung	Tankstelle
VERKEHRSWERT	**€ 703.000.-**

Wien, am 18 März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos









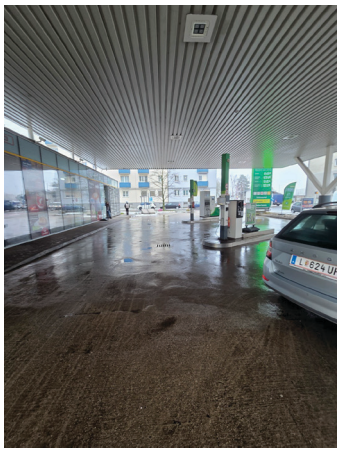


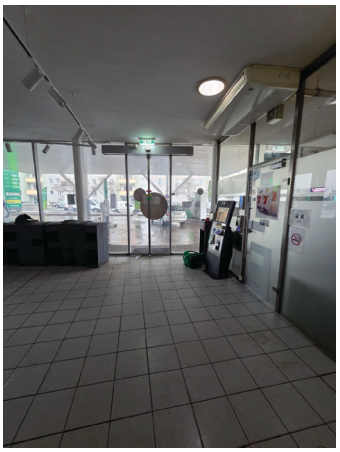
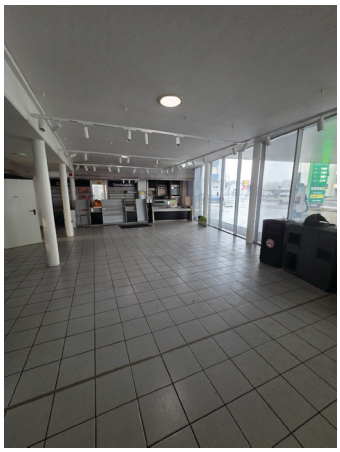





STIGLECHNER
Diesel 148⁹
Ultimate Diesel 174⁹
Super 145⁴
Ultimate Super 171⁹
Tankautomat
ultimate
Selbst Tanken


ultimate

Gekühlte Getränke

Gekühlte Getränke





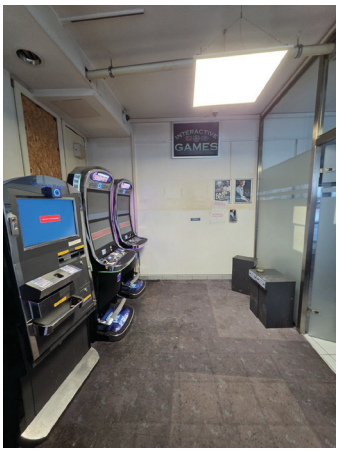
BÜRO


Tabakwaren


Molkereiprodukte

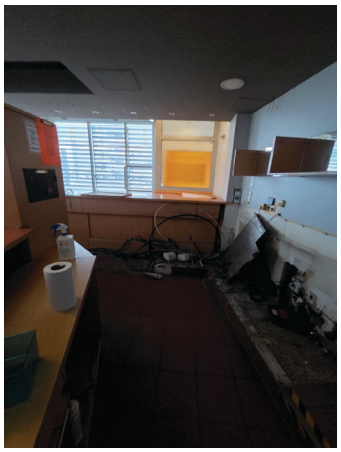


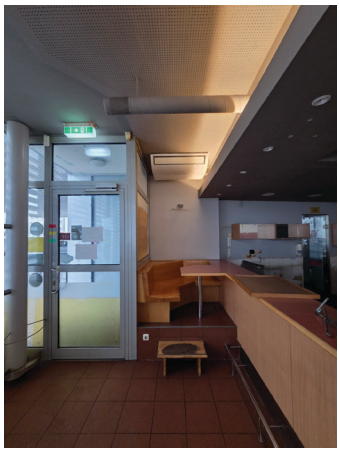



GAMES









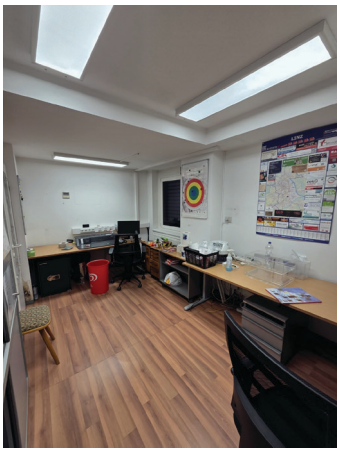


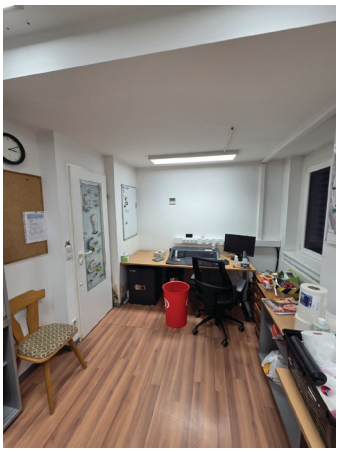





CARRÉ
CARRÉ


BÜRO












E-VERTEILER





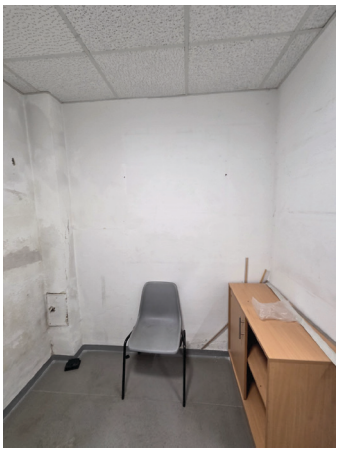
E-VERTEILER



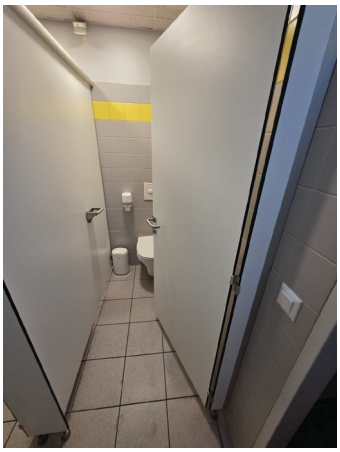



RESTABFALL









RAUCHZONE

zon hub

amazon hub


GLANZ


GLANZ
INNEN


GLANZ



