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

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

Insolvenzverfahren:	*über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b*
Insolvenzverwalter:	*RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6*
Beauftragter Sachverständiger:	*Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14*
Auftrag vom:	*15.12.2025*
Auftragsgegenstand:	*Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft*
Adresse:	*3430 Tulln, Staasdorfer Straße 1 KG 20189 Tulln EZ 2662 | GST-NR 1991 GST-Fläche 3.353 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 2662 12
2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte 12
2.1.3. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber 12
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft 13
2.2.1. Adresse/Lage 13
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel 14
2.2.3. Altlastenatlas 17
2.2.4. Bodengutachten 17
2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs 17
2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz 17
2.2.7. Flächenwidmung 18
2.2.8. Verkehrsanbindung 18
2.3. Beschreibung Tankstelle 19
2.3.1. Befundaufnahme 19
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage 20
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle 22
2.3.4. Nutzflächen 23
2.3.5. Geplantes Personal 2026 24
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung 25
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher 30
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen 30
2.3.9. Konkurrenzsituation 31
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft 32
3. Wertermittlung 34
3.1. Allgemeines 34
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle 34
3.1.2. Standortbeurteilung 35
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren 36
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode 36
3.2.2. Ertragswertverfahren 39
3.2.3. Pachtwertverfahren 43
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) 43
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode 44

4. Bewertung 45
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise 45
4.1.1. Bodenwert des Grundstückes 46
4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) 47
4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025 47
4.2.2. Pachtansatz 47
4.2.3. Ertragswertberechnung 47
4.2.4. Verkehrswert 47
5. Zusammenfassung 48
6. Beilagen 49
6.1. Fotos 49

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

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

1.2. Zweck

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

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

1.4. Grundlagen der Bewertung

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

<u>Onlinequellen</u>

- maps.google.at
- www.openstreetmaps.org
- NÖ Atlas, atlas.noe.gv.at
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, anachb.vor.at

<u>Beilagen</u>

- Fotos

1.5. Literatur

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

1.6. Vorbemerkungen

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich 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, wird grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen Funktion der Installationen und technischen Einrichtungen ausgegangen.

Bau- und Erhaltungszustand:

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

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

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

Altlasten/Kontaminierung

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

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

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

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

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

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

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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

1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum

Von der Bewertung ausgeschlossen sind:

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

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20189 Tulln EINLAGEZAHL 2662
BEZIRKSGERICHT Tulln

****
Letzte TZ 1800/2024
Plombe 6006/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1991	G	GST-Fläche	*	3353	
		Bauf.(10)		365	
		Sonst(50)		2988	Königstetter Straße 4
					Königstetter Straße 6
					Frauenhofner Straße 2 - 4

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

********** A2 **********

2 a 666/1970 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 1991
3 b gelöscht

********** B **********

4 ANTEIL: 1/1
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4020
a 6608/2016 IM RANG 607/2016 Kaufvertrag 2016-08-29 Eigentumsrecht

********** C **********

8 a 7891/2016 Pfandurkunde 2016-11-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Sparkasse Mühlviertel-West Bank Aktiengesellschaft
(FN 137919y)
9 a 6926/2022
DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes
und Betriebes einer Trafostation und elektrischer
Anschlusskabelleitungen, sowie einer LWL-Mitlegung und
eines 20-kV-Kabel auf GST 1991 gem Pkt 1
Dienstbarkeitsvertrag 2022-11-02 für
Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133p)
10 a 372/2023 Pfandurkunde 2023-01-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Sparkasse Mühlviertel-West Bank Aktiengesellschaft
(FN 137919y)
11 a 1800/2024 Pfandurkunde 2023-01-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Sparkasse Mühlviertel-West Bank Aktiengesellschaft
(FN 137919y)

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 2662

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 2 a	*666/1970 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn*
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 8 a	*Pfandrecht*
C-LNr. 9 a	*Dienstbarkeit*
C-LNr. 10 a	*Pfandrecht*
C-LNr. 11 a	*Pfandrecht*
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

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

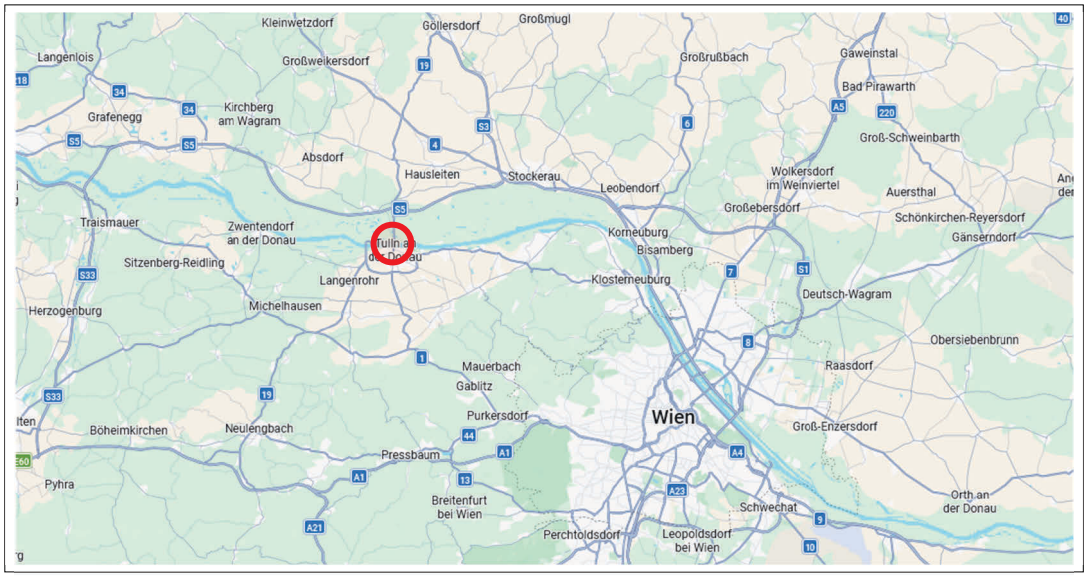
2.1.3. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber

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

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

Tulln an der Donau ist eine Stadtgemeinde in Niederösterreich und Verwaltungssitz des Bezirks Tulln mit einer Fläche von rund 72 km² und etwa 17.000 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025). Zur Stadtgemeinde gehören neben der Kernstadt mehrere Katastralgemeinden und kleinere Ortschaften. Tulln liegt etwa 30 Kilometer westlich der Bundeshauptstadt Wien im Tullnerfeld und ist ein bedeutendes regionales Zentrum im niederösterreichischen Zentralraum. Die Stadt befindet sich direkt an der Donau und ist verkehrstechnisch gut angebunden.



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

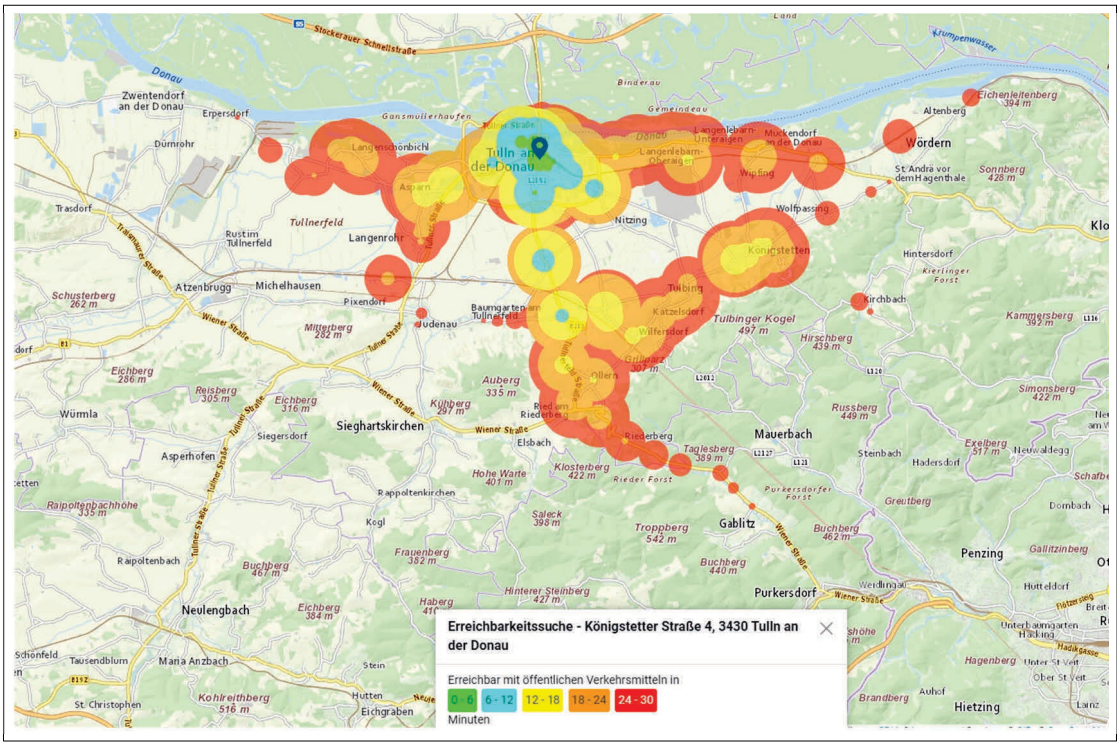
Die Tankstelle befindet sich in zentrumsnaher Lage an einer gut frequentierten innerstädtischen Verkehrsachse und weist eine gute verkehrstechnische Erreichbarkeit auf.



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

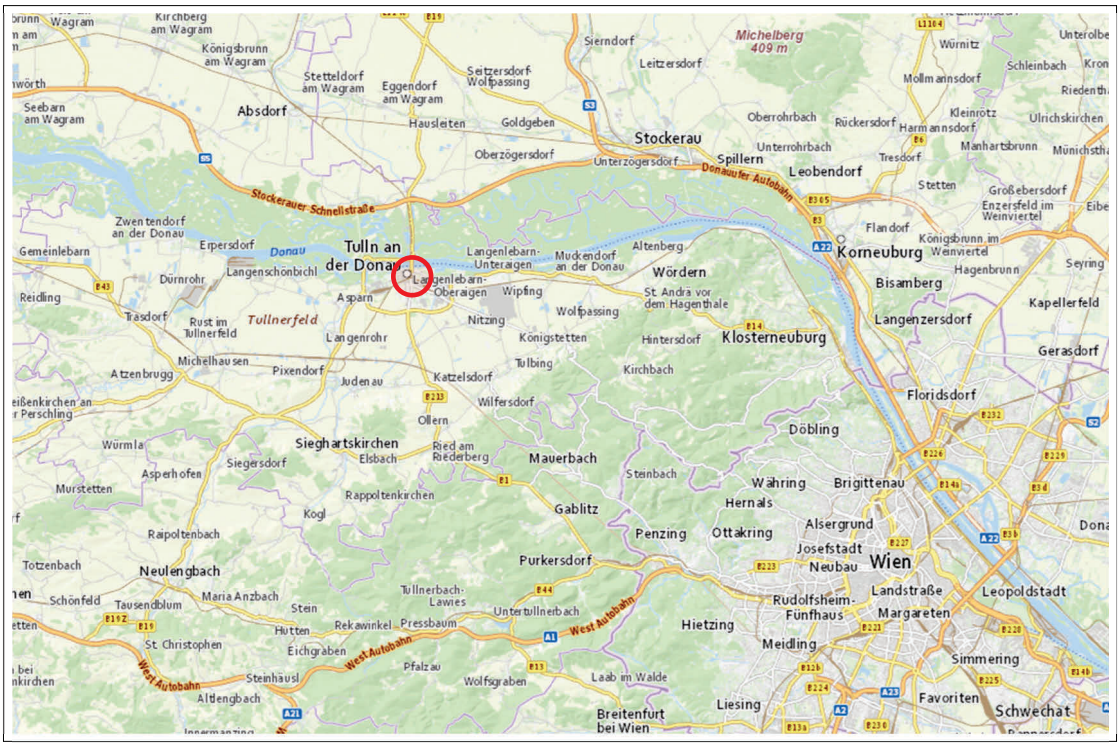
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	**Haltestelle/Station**	**Entfernung**
Regionalbusse		
Linien 140,410,442 443,444,447,449	Tulln Feuerwehr	ca. 100 m
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Wien Franz-Josefs-Bahnhof		ca. 35 Minuten
Wien Hauptbahnhof		ca. 40 Minuten
Westbahnhof		ca. 60 Minuten
St. Pölten Hauptbahnhof		ca. 45 Minuten
Flughafen Wien Schwechat		ca. 85 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Öffentliche Verkehrsmittel		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A22 Donauufer Autobahn, S5 Stockerauer Schnellstraße und B19a Tullner Straße oder A1 West Autobahn und B19 Tullner Straße	
kleinräumig	über Königstetter Straße oder Staasdorfer Straße oder B19 und Brückenstraße	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	S5 Stockerauer Schnellstraße	ca. 4 km
urbanes Zentrum	Tulln	ca. 850 m
Stadt	Wien (Hauptbahnhof)	ca. 50 km
(int.) Flughafen	Wien Schwechat (VIE)	ca. 60 km

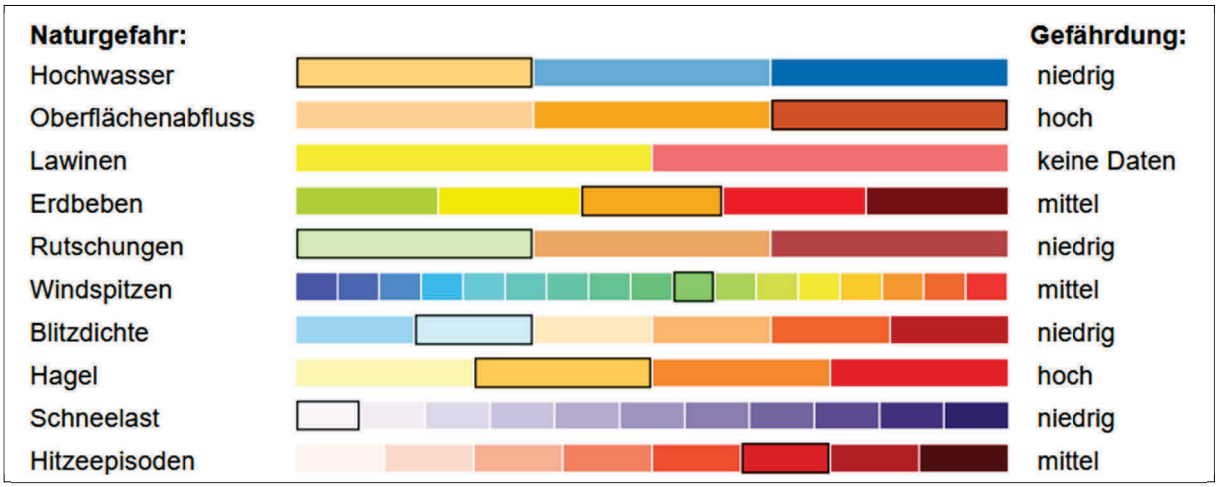


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

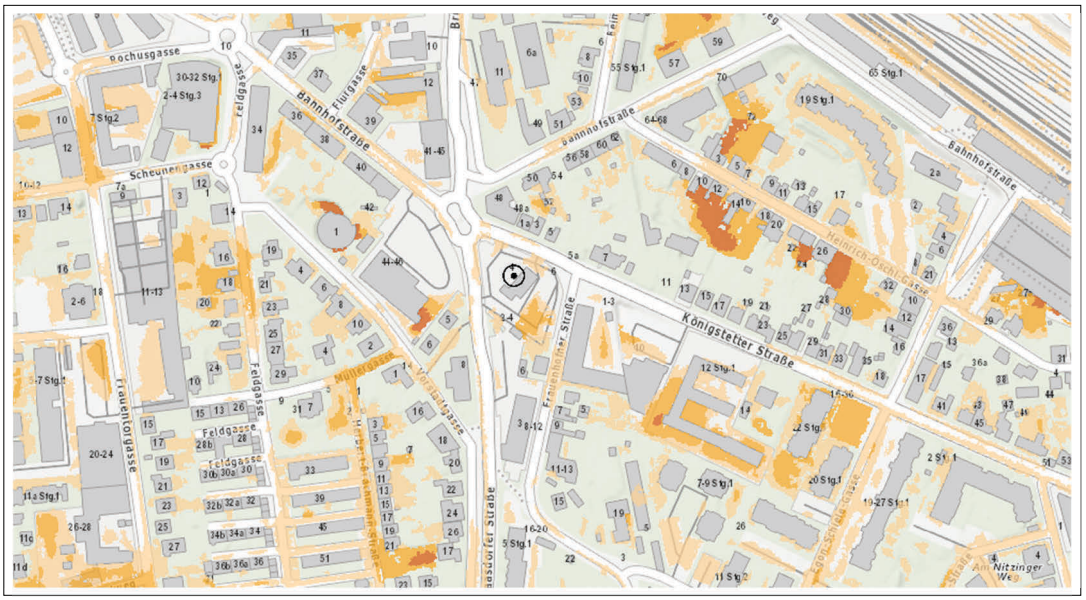
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr der 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 auf einer nahe gelegenen Liegenschaft. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich jedoch – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem niedrig ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

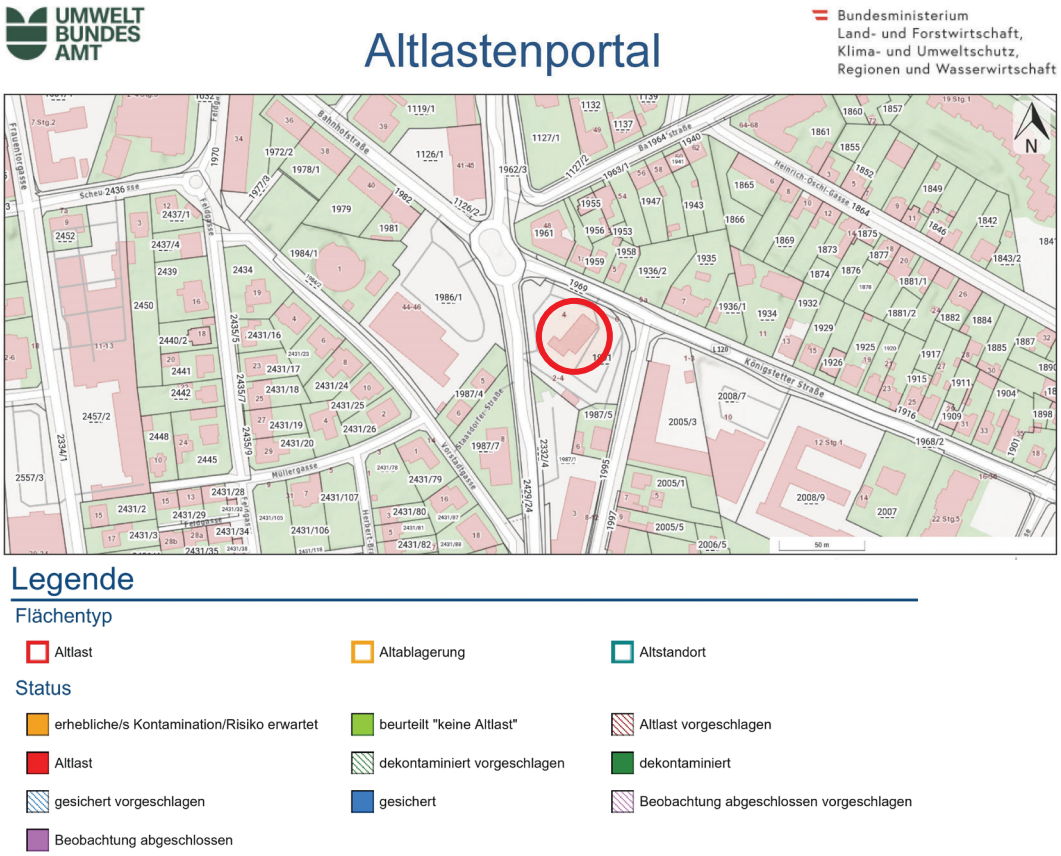
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

2.2.3. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 05.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.4. Bodengutachten

Eine Bodenuntersuchung wurde am 19.07.2013 von URS Deutschland GmbH durchgeführt. Demnach wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt. Das Gutachten liegt zur Einsichtnahme auf.

2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind in Tulln fußläufig vorhanden. Die ärztliche Versorgung ist durch zahlreich niedergelassene Arztpraxen dem Primärversorgungszentrum sichergestellt.

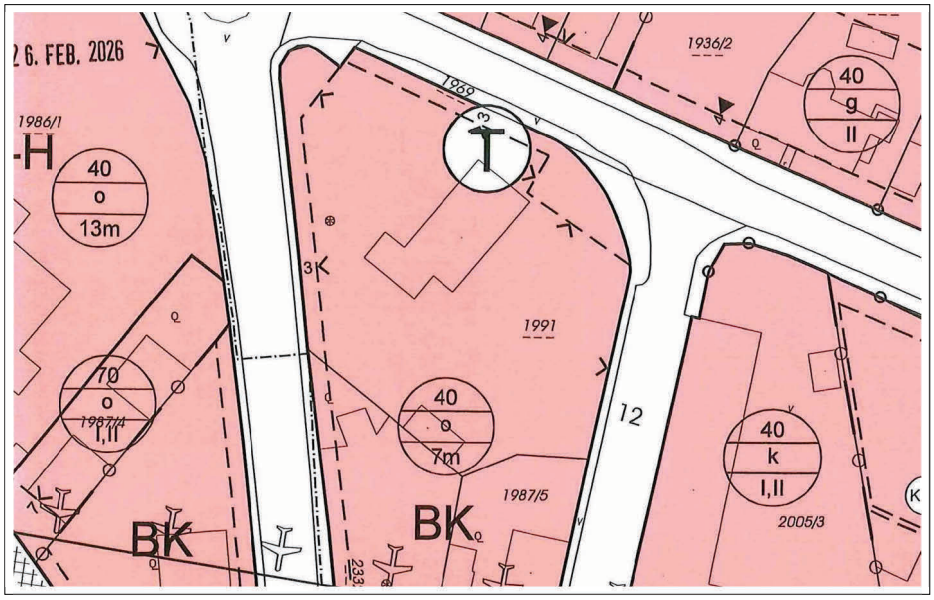
2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.7. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

Widmung	BK	Bauland Kerngebiet
Bauklasse	7 m	
Verbaubarkeit	40%	
Bebauung	offen	



Flächenwidmung (Quelle: atlas.noe.gv.at)
(Bodenwertberechnung aufgrund der attraktiven Widmung; siehe Erläuterungen Pkt. 4.1.1.)

2.2.8. Verkehrsanbindung

Die Zu- und Abfahrt ist beidseitig über die Staasdorfer Straße möglich. Zusätzlich besteht eine richtungsgebundene Abfahrtsmöglichkeit über die Königstetter Straße.



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

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

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

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:	HG	am:	21.01.2026	Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/6LC56Fzq4SS26KGa8

TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße	KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
BP Tulln	NÖ	3430	Tulln	Staasdorfer Straße 1	20189	2662	1991	3.353	☑ Eigentum ☐ Bestand

Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen
	☑ TS ☐ SB-WA ☐ TA ☐ GST	☑ ja ☐ nein	MO-FR 05:30-22:00 SA 06:00-22:00	SO/FT 07:00-22:00	

Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen
	7				1	MA für Shop/Gastro/Tankstelle machen alles + 1 MA CarWash

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: 3 Einzelprodukt: LKW-Pumpe: HVO	☐ ein- ☑ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig			Pumpe ☑ ja ☐ nein	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen Diesel Ultimate +

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	Tankstelle wurde vor Übernahme durch Shell umgebaut Gutachten sollte vorhanden sein

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	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen
	☑ vor Shop 4 Stk. ☑ Sonstige 2 Stk.	☑ ja 1 Stk. ☐ nein	☑ ja ☐ nein	☑ ja 2 Stk. ☐ nein	1x Admiral, 1x Bet2day

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

Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen
	☐ ja ☑ nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☑ ja ☐ nein Marke: Christ AZ Wäschen: Baujahr: 2023 Betreiber: ☑ eigen ☐ fremd	☑ ja ☐ nein Marke: Christ Anzahl: 4 Stk. Baujahr: 2023 Betreiber: ☑ eigen ☐ fremd	☑ ja ☐ nein Marke: Anzahl: 3 Stk. Baujahr: Betreiber: ☑ eigen ☐ fremd	Bei Waschstraße ist die Zuleitung Lanze für Vorwäsche defekt; Vorwäscher bedient sich mit "Kärcher" Handgerät; eigentlich erfüllt man damit nicht die Waschprogramme, weil keine Zusätze bei der Vorwäsche verwendet werden können. Wäre also dringend zu beheben.

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	52,17 kWp 45,51 kWp	☐ ja ☐ nein	2023 2023	

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 Jahr	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	☑ ja ☐ nein	☑ ja ☐ nein	☑ ja ☐ nein	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	☑ ja ☐ nein	siehe Masterliste Stiglechner
	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.	Bei Shopumbau Tankstellendach saniert
	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:	
		Waschanlage, FWP	Lärmschutzwand				

Sonstiges	

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Stadtgemeinde Tulln vom 18.05.1995 und die gewerbebehördliche Bewilligung der NÖ Landesregierung vom 27.07.1995 liegen auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

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

Von: Wolf Alina (BH TU) <Alina.Wolf@noel.gv.at> im Auftrag von #BH TU Anlagen <Anlagen.BHTU@noel.gv.at>
Gesendet: Donnerstag, 5. Februar 2026 18:35
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Cc: Lechner Alexandra (BH TU)
Betreff: TUW2-BA-04190
Signiert von: anlagen.bhtu@noel.gv.at

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta!

Nach Aktendurchsicht konnte festgestellt werden, dass noch folgende Punkte offen sind:

TUW2-BA-04190/006, TUW2-BO-04149/002, Bescheid vom 12.10.2020 – Fertigstellungsmeldung noch offen
TUW2-BA-04190/008, TUW2-BO-04149/003, Bescheid vom 11.03.2024 – Fertigstellungsmeldung noch offen

Mit freundlichen Grüßen

Alina Wolf

Bezirkshauptmannschaft Tulln
Bereich Wirtschaft und Umwelt
Fachgebiet Anlagenrecht
Hauptplatz 33
2. Stock, Zi. 205
3430 Tulln an der Donau

Telefon: +43 (0)2742 / 9005 - 39286
Mail: anlagen.bhtu@noel.gv.at
Web: http://www.noe.gv.at
http://www.noe.gv.at/datenschutz

Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram!

Von: Hansmann Karina (BH TU) <Karina.Hansmann@noel.gv.at> im Auftrag von #BH TU Gewerbe <Gewerbe.BHTU@noel.gv.at>
Gesendet: Dienstag, 3. Februar 2026 07:21
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Betreff: Julius Stiglechner GmbH - Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b
Signiert von: gewerbe.bhtu@noel.gv.at

Sehr geehrte Frau Elke Dostal-Hapta!

In der Gewerbeabteilung der BH Tulln liegt **kein** Verfahren zu Julius Stiglechner GmbH auf.

Alle Gewerbescheine zur Julius Stiglechner GmbH sind in Linz
Gisa Zahl 15249289
Gisa Zahl 15220264
Gisa Zahl 15097835
Gisa Zahl 15096913

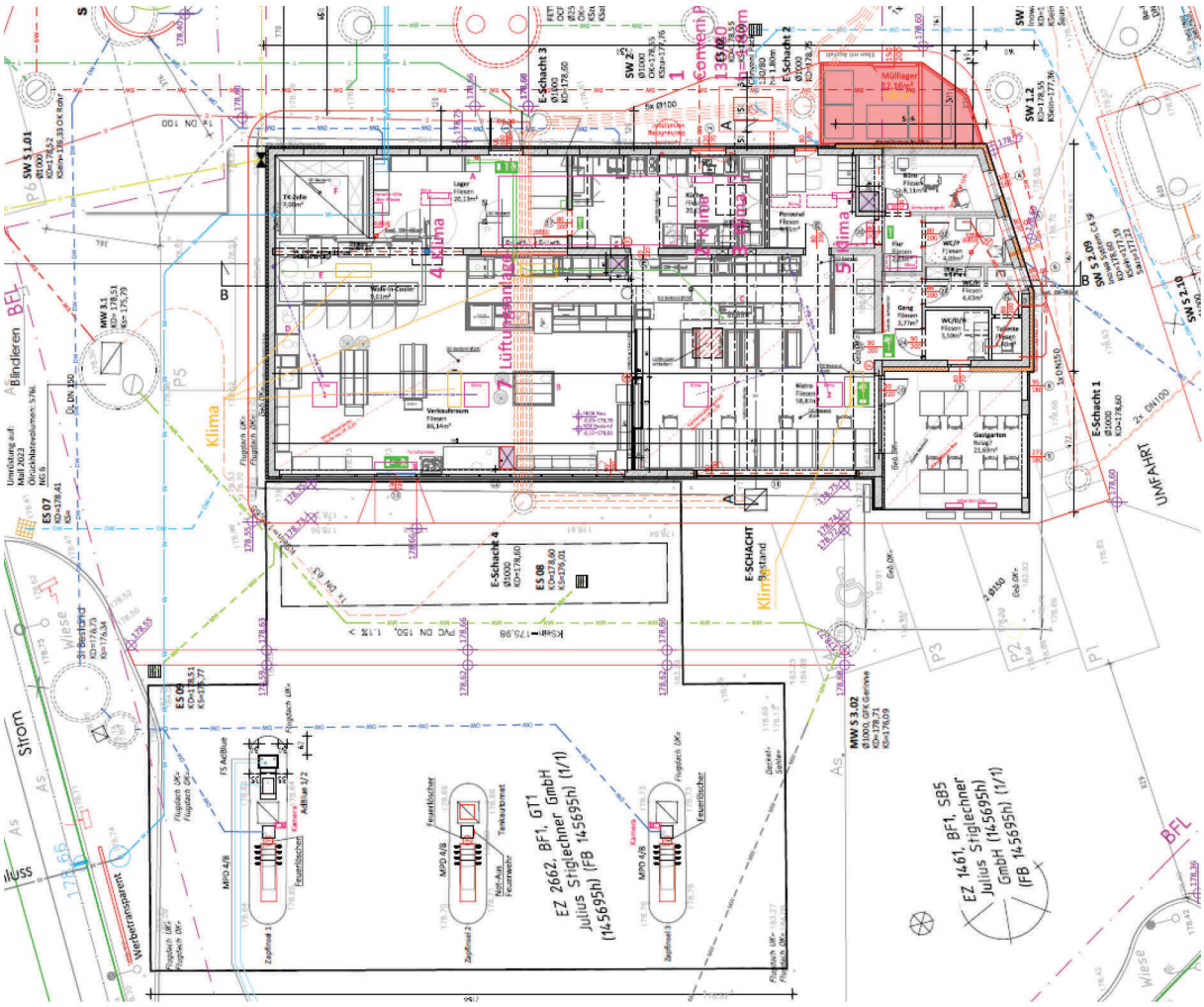
Wir bedauern Ihnen gewerberechtlich nicht weiterhelfen zu können

Mit freundlichen Grüßen
Für den Bezirkshauptmann
Karina Hansmann

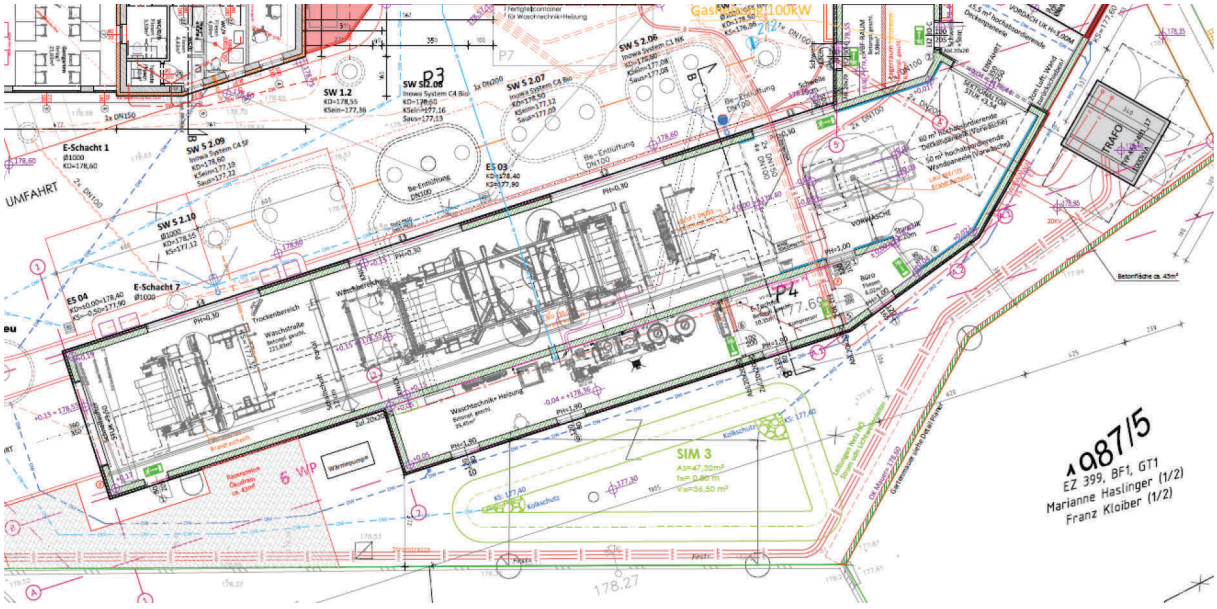
Bezirkshauptmannschaft Tulln
Fachgebiet Gewerberecht
3430 Tulln an der Donau, Hauptplatz 33
E-Mail: gewerbe.bhtu@noel.gv.at
Tel.: +43 (0)2742 9005 DW 39218

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

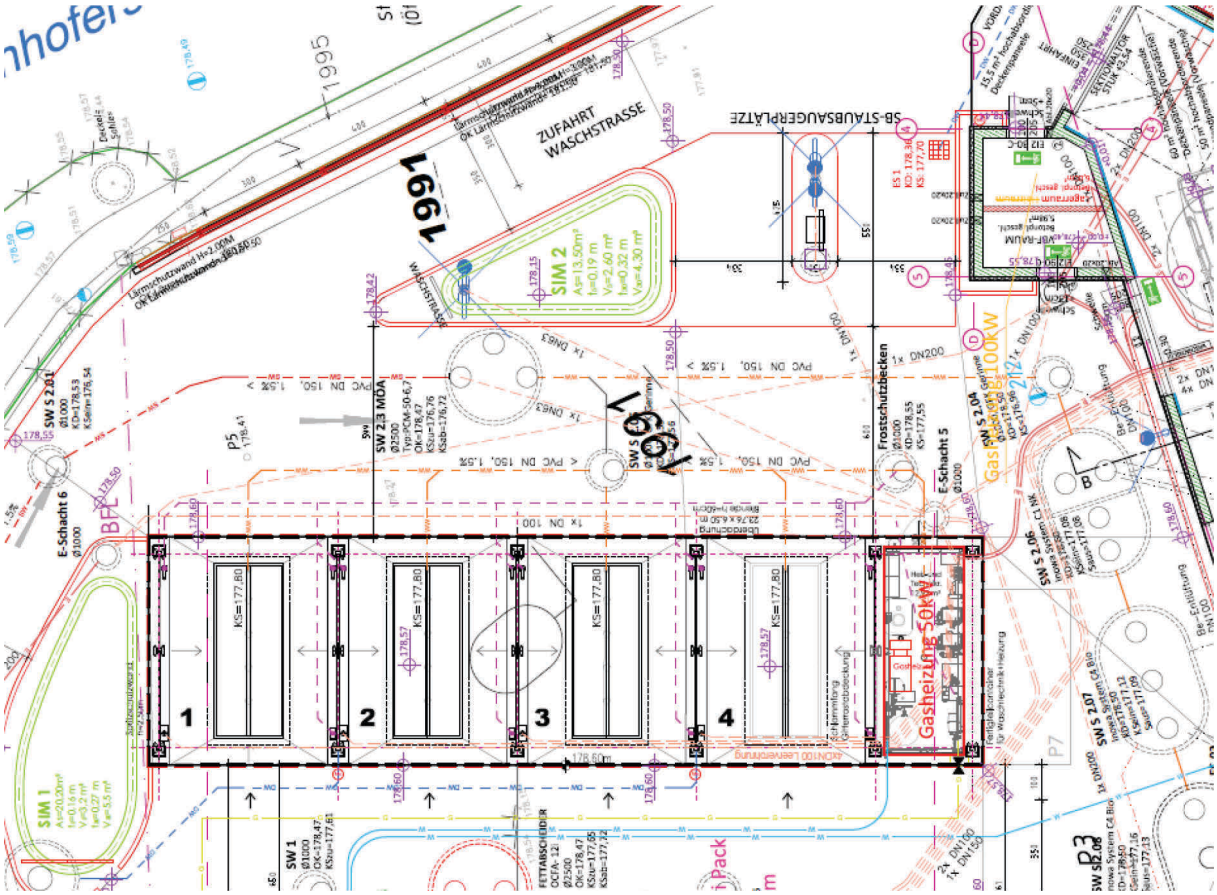
Gebäude und Flugdach



Waschstraße



SB-Waschplätze



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	10,00
männlich	6,00
weiblich	4,00
divers/offen/inter	
Ausland	4,00
Inland	6,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	1,00
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	9,00
Teilzeit	1,00
vollzeitäquivalente Anzahl	9,80
Arbeiter	
Angestellte	10,00
Vollversicherte	10,00
Geringfügige	
Freier Dienstnehmer	
Lehrlinge	
Geringfügig freie Mitarbeiter	

Anmerkung: *Für die Größe und das Angebot der Tankstelle erscheint die Zahl der beschäftigten Mitarbeiter im Marktvergleich relativ hoch und sollte statistisch betrachtet nicht über* ***5,7 Personen*** *liegen.*

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 tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Rechts vom Shopbereich befindet sich der Gastro-Bereich verbunden mit einem offenen Sitzplatzbereich sowie Zugang zu einem offen, überdachten Gastgarten. Der Gastrobereich ist mit großen Fenstern mit nicht-öffenbaren Elementen ausgestattet. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert.





Behälter

Ko-ST	PLZ	Ort	Straße	Str-Nr	BL	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A601	3430	Tulln	Staasd.- Str	1	NÖ	Behälter	6309	01.01.95		25.000l	25.000l	Super 95	Druck	2000mm	aufgeschweißt
A601	3430	Tulln	Staasd.- Str	1	NÖ	Behälter	6312	01.01.95		25.000l	25.000l	V-Power 100	Druck	2000mm	aufgeschweißt
A601	3430	Tulln	Staasd.- Str	1	NÖ	Behälter	6310	01.01.95		25.000l	25.000l	DK	Druck	2000mm	aufgeschweißt
A601	3430	Tulln	Staasd.- Str	1	NÖ	Behälter	6311	01.01.95		25.000l	25.000l	V-Power DK	Druck	2000mm	aufgeschweißt
A601	3430	Tulln	Staasd.- Str	1	NÖ	Rohrleitungen							doppelwandig		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	PLZ	Ort	Adresse	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A601	BP	3430	Tulln	Staasdorfer Str 1	ZP1+2	D2006199	Tokheim	Q510	DK, Ult.DK, Su100, Su95	PKW+LKW DK	2-8MPD PKWuLKW	2020
A601	BP	3430	Tulln	Staasdorfer Str 2	ZP3+4	D2006197	Tokheim	Q510	DK, Ult.DK, Su100, Su95	PKW+LKW DK	2-8MPD PKWuLKW	2020
A601	BP	3430	Tulln	Staasdorfer Str 3	ZP5+6	D2006198	Tokheim	Q510	DK, Ult.DK, Su100, Su95	PKW+LKW DK	2-8MPD PKWuLKW	2020
A601	BP	3430	Tulln	Staasdorfer Str 4	ZP7+8	D2241048	Dover	Q510	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2022



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	Waschstraße Christ	BP A601 Tulln	ja		01.10.2023		20.08.2024	4	
1	FW-Platz	Technikraum Christ FWP 4er	BP A601 Tulln			01.10.2023		20.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 4er	BP A601 Tulln			01.10.2023		20.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 4er	BP A601 Tulln			01.10.2023		20.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 4er	BP A601 Tulln			01.10.2023		20.08.2024		
1	FW-Platz	Box 4, Christ FWP 4er	BP A601 Tulln			01.10.2023		20.08.2024		

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.

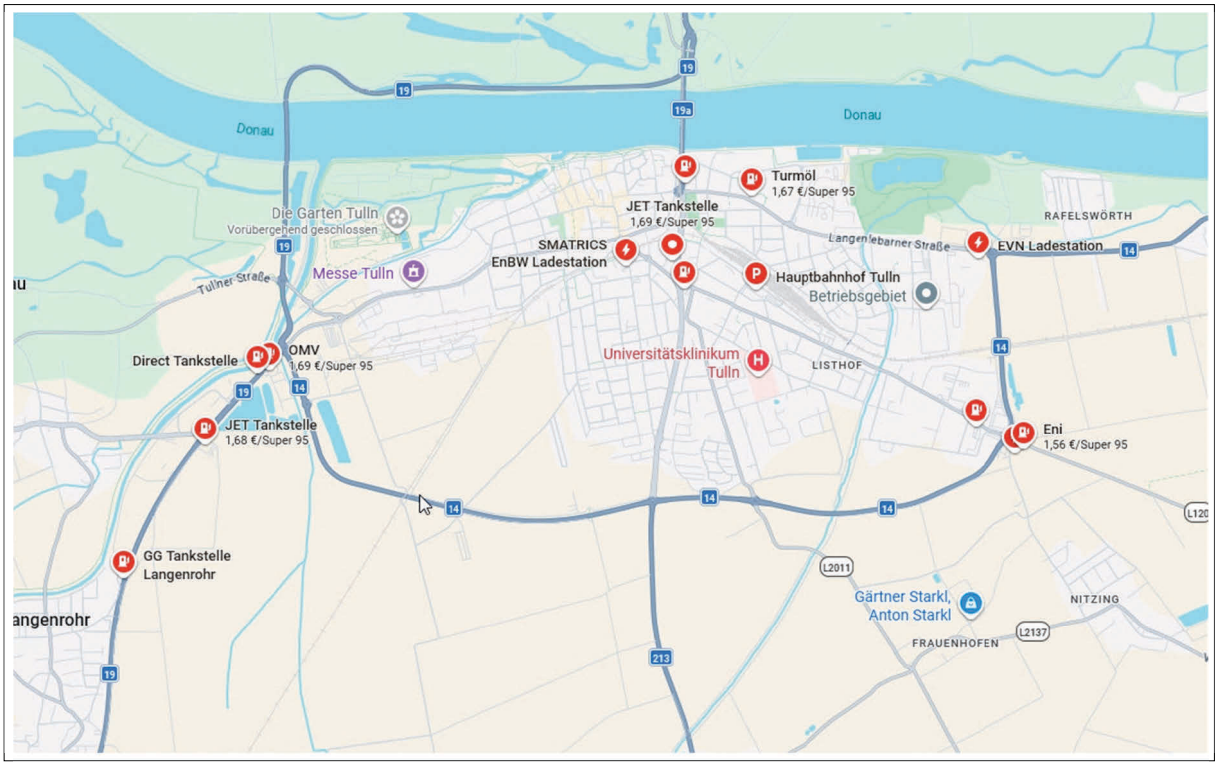
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	16.06.2025	x
Abwasser-PP	04.06.2025	x
E-Blitzschutz	18.06.2025	x
E-Sicherheit	18.06.2025	x
Heizung	02.09.2021	x
Kälteanlagen	01.06.2023	x
Klimaanlagen	01.06.2023	x
Kompressor	27.08.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage	28.11.2022	x
Torbücher	16.10.2024	x
Türbücher	16.10.2024	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	25.05.2019	x
Gasrückführung	16.03.2025	x

2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen

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

2.3.9. Konkurrenzsituation



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

2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft

Tankstelle der Zukunft

Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel

Kernaussagen BearingPoint-Studie

Das traditionelle Kerngeschäft

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

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

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

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

Shop-Geschäft

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

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

Marktstruktur und Hauptakteure

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

Unabhängige Tankstellen – lokal, flexibel, wettbewerbsfähig

Vorteile der unabhängigen Tankstellenbetreiber:

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

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

Strategische Neuausrichtung der Big Player

- ***SHELL***

  SHELL verfolgt einen stärker transformationsorientierten Kurs. Das Unternehmen investiert weiterhin konsequent in ***den Ausbau der Ladeinfrastruktur*** *– auch wenn dies bedeutet, sich von* ***einzelnen klassischen Tankstellenstandorten zu trennen****.*
- ***JET (Phillips 66 Company)***

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

  ist dabei, sich überhaupt vom österreichischen Markt zurückzuziehen.

Chance für Mittelstand & freie Betreiber durch:

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

Ein weiterer Trend - neue Akteure drängen in den Markt

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

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

© Side Projekt Immobilienmanagement GmbH / November 2025

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

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

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

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

3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle

Bei Spezialimmobilien wie Tankstellen müssen bei der Ableitung eines angemessenen Bestandzinses (Pachtzinses) neben rein immobilienwirtschaftlichen Parametern auch weitere betriebswirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden, d.h. auch Aspekte der Unternehmensbewertung einfließen. Eine Tankstelle ist nicht bloß „Raum zur Vermietung", sondern die funktionale Grundlage für einen laufenden Geschäftsbetrieb. Maßgeblich ist daher ein nachhaltig erzielbarer Betriebsertrag unter Berücksichtigung der betrieblichen Kostenstruktur.

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

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

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Tulln	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, Carwash, SB-WA	2	2	
	TS, Shop, Autopflege	2		
	nur Tankautomat	3		
	nur Wäsche od. Freiwaschplatz	3		
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	1	
	durchschnittlich	2		
	schlecht	3		
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1		
	DTV ≥ 8.000	3	3	
	DTV ≤ 8.000	5		
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1	
	über Nebenfahrbahn	3		
	einseitig	5		
Konkurrenzsituation	gering	1		
	durchschnittlich	3		
	groß	5	5	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m²	1		
	≥ 2.800 m²	2	2	
	≥ 1.800 m²	3		
	≥ 1.500 m²	4		
	≤ 1.000 m²	5		
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1		
	durchschnittlich	3		
	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	1	
	durchschnittlich	5		
	groß	15		
	Beurteilung Mittelwert ges.		***2,58***	

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

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

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

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

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

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

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

<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>

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

Es setzt jedenfalls die sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

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

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

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

Anpassungen:

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

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

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

Stichtagsanpassung

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

Größenanpassung

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

Übrige Anpassungen

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

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

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

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

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

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

<u>Ausreißerprüfungen</u>

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

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

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

3.2.2. Ertragswertverfahren

Generelles

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

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

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

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

Jahresrohertrag

Grundsätzliches

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

Bewirtschaftungsaufwand

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

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

Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

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

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

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

Quelle: „Sachverständige", Heft 2/2025

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

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

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

Nutzungsdauer

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

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

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

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

Quelle: Immobilienbewertung Österreich; Bienert, Funk

Vervielfältiger

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

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

V…Vervielfältiger

p…Kapitalisierungszinssatz

n…Restnutzungsdauer in Jahren

3.2.3. Pachtwertverfahren

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

3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)

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

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

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

Gestaltung der Pachtansätze

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

Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

- Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer
- der Bewirtschaftungskosten sowie der
- der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssatzes)
- Berücksichtigung des 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 (2023/2024 und bis 10/2025) herangezogen (die fehlenden zwei Monate Nov./Dez. 2025 wurden hochgerechnet) und daraus ein Mittelwert gebildet, dieser mit den marktüblichen Kennzahlen verglichen und auf Plausibilität geprüft. Bei Abweichung wird die Höhe eines (fiktiven) Bestandzinses als Basis für die Berechnung des Verkehrswertes herangezogen.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten

LNr.	PLZ	Adresse	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (ges.)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	3430	Kriemhildgasse	1658/22	BW-3WE	603 m²	28.07.23	380.000 €	630,18 €/m²	nein
2	3430	Kriemhildgasse	1658/20	BW-3WE	605 m²	16.02.23	332.000 €	548,76 €/m²	nein
3	3430	Hans-Sinabell-Gasse	2324/7	BW	641 m²	06.10.25	307.680 €	480,00 €/m²	nein
4	3430	Clara-Schumann-Gasse	2326/7;2326/8	BW	1.020 m²	05.09.24	561.000 €	550,00 €/m²	nein
5	3430	Egon-Umlauf-Straße	2316/5	BW	516 m²	03.02.25	293.800 €	569,38 €/m²	nein
6	3430	Eschengasse	2500/39	BW	650 m²	23.02.23	535.000 €	823,08 €/m²	ja
7	3430	Hollerweg	2500/35	BW	600 m²	03.10.25	375.000 €	625,00 €/m²	nein
8	3430	Lerchengasse	2516/50	BW	346 m²	14.03.23	121.100 €	350,00 €/m²	ja

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		572,0 €/m²
Standardabweichung (σ)		126,5 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		253,0 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	743,7 €/m²
	-30%	400,4 €/m²

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

Anpassung wertrelevanter Parameter

LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration
1	15,28%	-8,25%		-7,50%
2	17,77%	-8,25%		-7,50%
3	0,96%	-8,00%		-5,00%
4	4,29%	-5,75%		-5,00%
5	3,01%	-9,00%		-2,50%
6	17,69%			
7	0,99%	-8,25%		-7,50%
8	17,46%			

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	**GB**	**EZ**	**GSt. Fläche**	**VGL-Wert (vor Anpass)**	**Anpassung gesamt**	**angepasst. VGL-Werte**	**Ausreißer Prüfung II**	**VGL-Wert bereiningt**
1	20189	3213	603,0 m²	630,18 €/m²	-0,47%	627 €/m²	nein	627 €/m²
2	20189	3213	605,0 m²	548,76 €/m²	2,02%	560 €/m²	nein	560 €/m²
3	20189	3207	641,0 m²	480,00 €/m²	-12,04%	422 €/m²	nein	422 €/m²
4	20189	3240	1.020,0 m²	550,00 €/m²	-6,46%	514 €/m²	nein	514 €/m²
5	20189	3166	516,0 m²	569,38 €/m²	-8,49%	521 €/m²	nein	521 €/m²
6				Ausreißer			ja	
7	20189	2438	600,0 m²	625,00 €/m²	-14,76%	533 €/m²	nein	533 €/m²
8				Ausreißer			ja	

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		529,6 €/m²
Standardabweichung (σ)		60,9 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		121,9 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	23%	651,5 €/m²
	-23%	407,7 €/m²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung	**529,6 €/m²**

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

Anmerkung: *Auf Grund der (attraktiven) Kerngebietswidmung wurde die Liegenschaft auf eine mögliche Bebaubarkeit im Hinblick auf eine erzielbare Nutzfläche geprüft, ein Bebauungsabschlag (20%) berücksichtigt und dann mit derartigen Baugrundstücken verglichen.*

4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	**EZ**	**GSt. Nr.**	**GSt. Fl.**	**Bodenwert**	
20189 Tulln	2662	1991	3.353 m²	529,6 €/m²	1.775.720 €
Summe - unaufgeschlossen			**3.353 m²**	**529,6 €/m²**	**1.775.720 €**
Aufschließungskosten		√ Fl.: 58	BKK: 1,25	EHS: 1.200 €	86.857,64 €
Bodenwert - aufgeschlossen			**3.353 m²**	**555,5 €/m²**	**1.862.577 €**

4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	2.336.343	2.791.029	2.763.511	2.630.294
(A1) Umsatzerlöse	3.162.773	3.722.507	3.582.743	3.489.341
(A2) Shoperlöse	480.045	525.850	476.169	494.022
(A3) Gastroerlöse	235.060	286.934	228.495	250.163
(A4) Wascherlöse	234.637	320.740	374.429	309.935
(C) sonstige Erträge	131.217	47.654	34.873	71.248
Betriebsleistung	**4.243.733**	**4.903.684**	**4.696.711**	**4.614.709**

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

4.2.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	3.489.341 €	1,55%	
Umsatz Treibstoff (L)	2.630.294 L	2,050 C/L	53.921 €
Shoperlöse	494.022 €	13,00%	64.223 €
Gastroerlöse	250.163 €	11,25%	28.143 €
Autopflegeerlöse	309.935 €	26,00%	80.583 €
sonstige Erträge	71.248 €	6,00%	4.275 €
Rohertrag	**4.614.709 €**		**231.145 €**

4.2.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 2,58		Zinssatz: 5,75%	Perioden:	20 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	19.262 €	12 Monate	231.145 €	11,7064	2.705.879 €
Instandhaltungskosten			- 10.300 €	11,7064	- 120.576 €
Verwaltungskosten	231.145 €	4,00%	- 9.246 €	11,7064	- 108.235 €
Mietausfallswagnis	231.145 €	3,50%	- 8.090 €	11,7064	- 94.706 €
Bodenwertverzinsung	1.877.680 €	5,75%	- 107.967 €	11,7064	- 1.263.900 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			95.543 €		1.118.462 €
Bodenwert	3.353 m²	560,0 €/m²			1.877.680 €
Ertragswert der Liegenschaft					**2.996.142 €**

4.2.4. Verkehrswert

Ertragswert	**2.996.142 €**
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	**2.996.142 €**
Verkehrswert gerundet	**3.000.000 €**

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS	
Katastralgemeinde	20189 Tulln
EZ	2662
GST-NR	1991
Gesamtfläche	3.353 m²
Widmung	Bauland Kerngebiet
Nutzung	Tankstelle
VERKEHRSWERT	**€ 3.000.000.-**

Wien, am 9. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos














müde?


hungrig?


durstig?




AdBlue


ultimate
shop




cafe+co


Gekühlte Getränke
Nuii


Car Care
Wein & Spirituosen
Gekühlte Getränke




Getränke


Getränke
Coffee





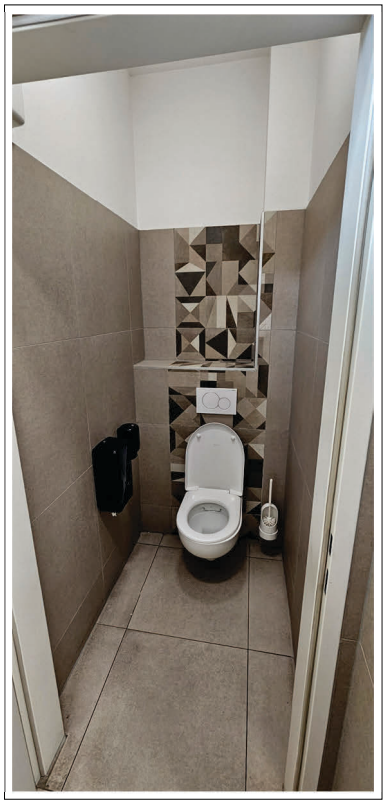










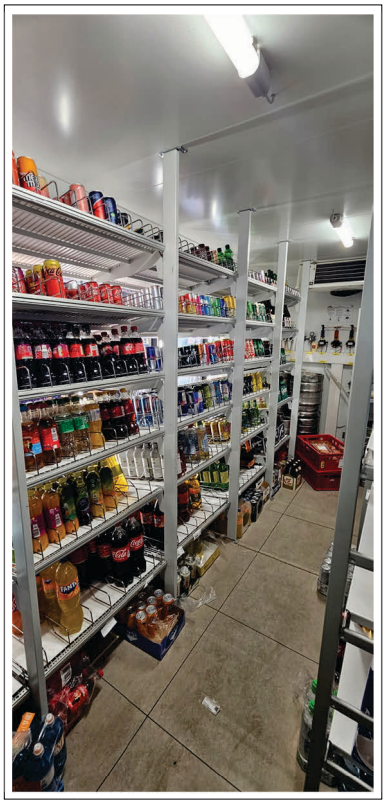







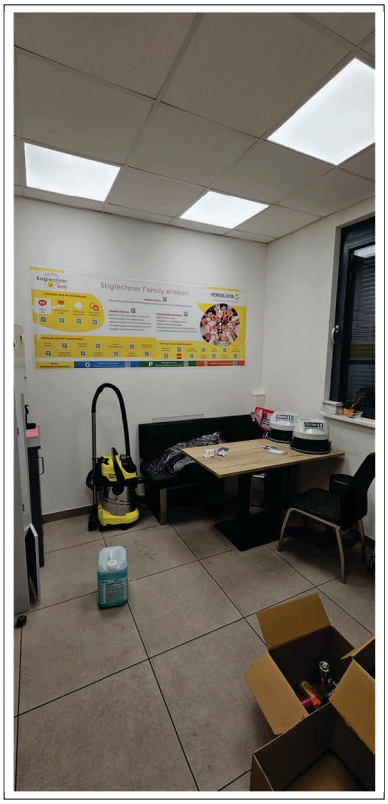


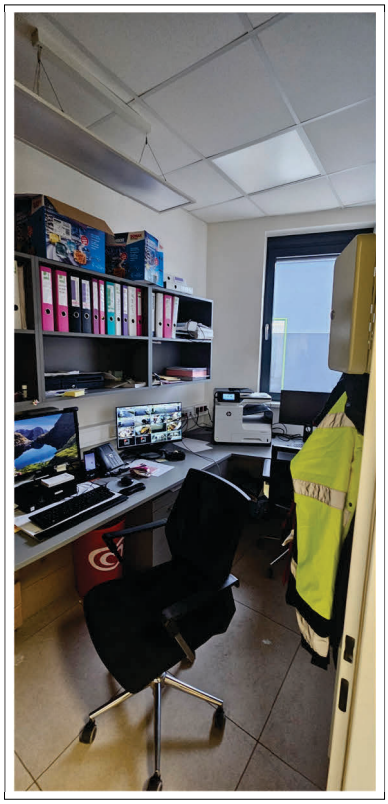


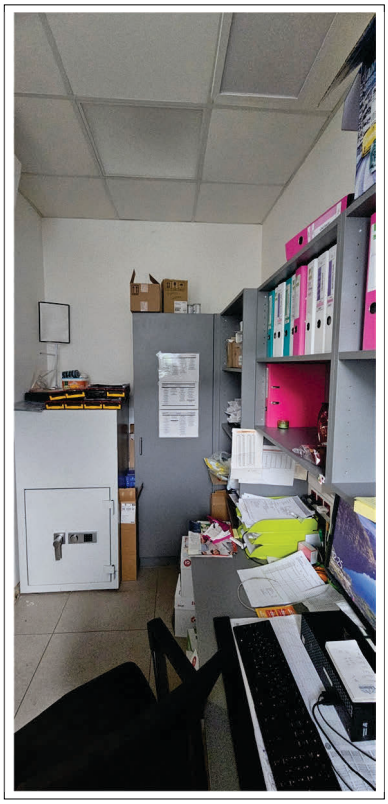




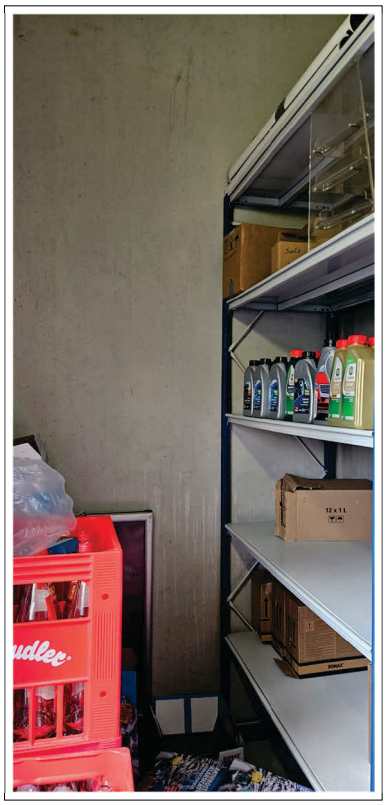


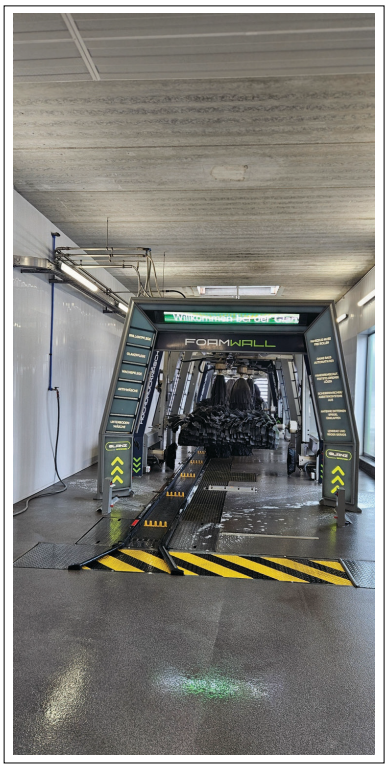






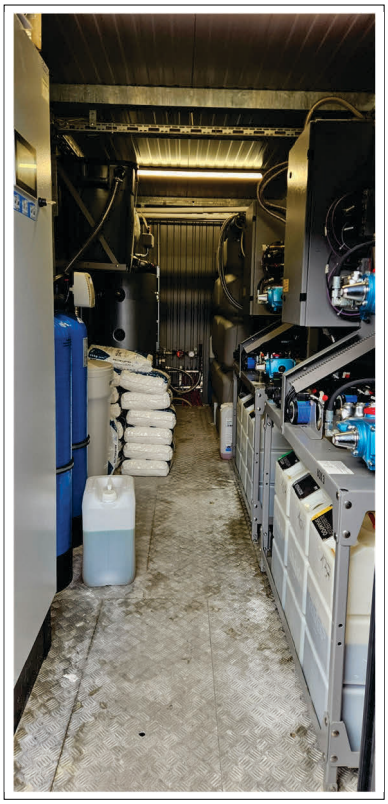


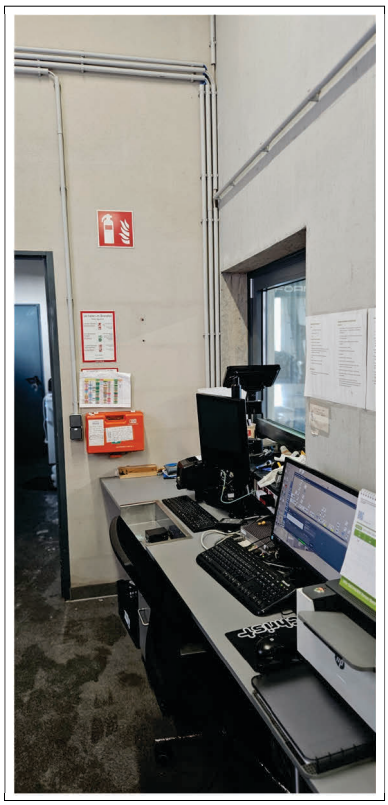



FOAMWALL


GLANZ
GARAGE










3,2m
EINBAHN
SB-WASCHEN
GLANZ
RUSSEN


GLANZ



