



Frequenzimmobilien- Report (I) 2013

Der Wandel von Tankstellenliegenschaften

Inhalt

1. Vorwort.....	3
2. Marktteilnehmer	5
3. Netzveränderung	7
4. Potenziale für Immobilienentwickler	8
5. Bewertung.....	13
6. Recht & Kontaminierung	14

Impressum

Herausgeber: SIDE PROJEKT Immobilienmanagement GmbH, Landstraßer Hauptstraße 60/14, A 1030 Wien
Tel.: +43 (1) 715 71 81, Fax: +43 (1) 715 71 81 99; office@side-projekt.at; www.side-projekt.at;
Bildnachweis: Andrea Martiradonna/Gazoline, Krzysztof Zgola, beyer, sxc.hu, GESIBA, Oberscheider Car World.
Alle Rechte: © SIDE PROJEKT Immobilienmanagement GmbH



"The difficulty lies not so much in developing new ideas as in escaping from old ones."

John Maynard Keynes, Wirtschaftswissenschaftler

1. VORWORT

Eine Sichtweise könnte folgende sein: So etwas Langweiliges! Tankstellen sind Tankstellen – übel riechende Orte, die wir nur besuchen, um Treibstoff in unsere Gefährte zu pumpen.

Die andere könnte sein: Es gibt kaum so hochfrequentierte Punkte im urbanen Bereich und im Straßenverkehr wie Tankstellen sind. Der Handel mit Lebensmitteln funktioniert dort schon jetzt prächtig. Warum sollte man diese Lagen nicht als wertvolle Liegenschaften sehen – dann nämlich würde man erkennen, welches Potenzial im Tankstellen-Liegenschaftsmarkt schlummert.

Die spannende Nachricht ist, dass in Österreich – was Tankstellen betrifft – in den nächsten Jahren kein Stein auf dem anderen bleiben wird. Weitere große Marken könnten sich wie Esso komplett aus dem Markt zurückziehen, zahlreiche Tankstellen werden auf unbemannte Automaten-Stationen umgerüstet, viele werden komplett zusperren müssen. Österreichs Tankstellennetz ist viel zu dicht: In Deutschland, wo die Bereinigung bereits vor Jahren begonnen hat und zwischenzeitlich im Wesentlichen abgeschlossen ist, kommt eine Tankstelle auf 5.450 Einwohner. In Österreich hingegen versorgt eine Tankstelle statistisch gesehen nur 3.240 Einwohner.

Autos werden immer effizienter und brauchen nicht mehr so viele Tankstops. Menschen müssen aber weiterhin auf die Toilette oder haben Hunger und Durst. Darauf können Grundstücksinhaber und Betreiber reagieren – und mehr Rendite erwirtschaften als mit dem Benzingeschäft.

Die Nachnutzung einer Tankstelle kann vielfältig sein und vom Apothekerlager über Bäckereien und Mechanikerbetriebe bis zum Wohnbau gehen.

Bestes Beispiel: Dort, wo in der Wiener Simmeringer Hauptstraße bis vor wenigen Jahren eine heruntergekommene Tankstelle stand, ragt heute ein zukunftsweisender Wohnbau der GESIBA in die Höhe.

Für den Umgang mit Kontaminationen und sonstigen rechtlichen Problemstellungen haben wir in den letzten Jahren Lösungen erarbeitet, so dass diese kein Hindernis mehr in der Entwicklung darstellen. Tankstellen sind Liegenschaften mit Frequenz und Potenzial. Es ist Zeit über den Tellerand – bzw. über die Zapfsäule – zu blicken!


Mag. Wolfgang Schmitzer




Karl Schiretz



In Wien werden durch
das Tankstellensterben
geschätzte 135.000 m²
Grundstücksflächen frei.

(In Österreich werden rund 600 Tankstellen
überflüssig. Etwa 15% des Marktes befinden
sich allein in Wien; hier weisen Tankstellen
eine Durchschnittsgröße von 1.500 m² auf.)



2. MARKTTEILNEHMER

In Österreich gibt es neben den bekannten großen Brands wie BP, SHELL, ENI, OMV, etc. auch regionale Tankstellenbesitzer und -betreiber, welche zwischenzeitig über größere Netze verfügen. Diese kommen ursprünglich überwiegend aus dem Mineralölhandel, z.B. IQ, Avia, AWI, A1, Roth, Leitner, Turmöl, etc.

Big Brands & lokale Marken

Für die großen Marken spielt das Tankstellengeschäft im Konzerngeschehen mitunter eine eher untergeordnete Rolle, die Beiträge zum Gesamtkonzernergebnis waren im Vergleich zur Gas- und Ölförderung immer relativ gering und werden aufgrund der Marktentwicklung noch geringer werden. Bezeichnend dafür ist, dass in den Konzernen häufig das Tankstellengeschäft im Bereich „Marketing“ angesiedelt ist.

Dennoch sind die bestehenden Netze mit zahlreichen Frequenzimmobilien vorhanden, deren Potenziale erkannt und gehoben werden können. Dies setzt jedoch voraus, dass bei einem Standort nicht nur der erzielbare Literabsatz und eine mögliche Kostenreduzierung im Vordergrund steht, sondern die Liegenschaft gesamthaft als Asset mit all den Ertragsmöglichkeiten betrachtet wird, was eine komplett andere Nutzung oder das Ausscheiden eines Standortes durch Veräußerung der Liegenschaft miteinschließt.

Verschärfung der Verteilung

Die Marktaufteilung zwischen den globalen Marken und den kleineren Brands zeigt deutlich, wie

rasant sich die Weltkonzerne aus dem Geschäft zurückziehen. Verkauften vor zehn Jahren noch über 2.000 Tankstellen unter der Flagge einer Big Brand ihren Treibstoff, haben sich die Major Brands 2011 bereits auf 1.545 Tankstellen reduziert. Die Anzahl lokaler Marken stieg hingegen im selben Zeitraum von 849 betriebenen Tankstellen auf 1.030.

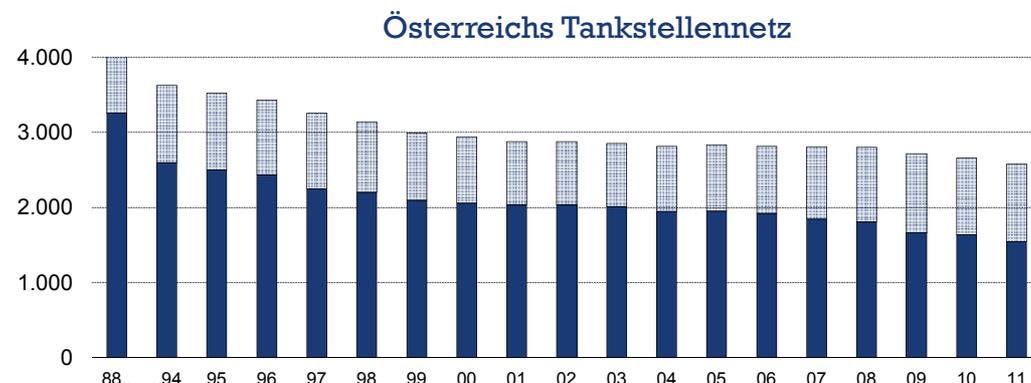
Grundstückseigentümer

Des Weiteren gibt es noch zahlreiche Varianten hinsichtlich der Aufteilung zwischen Eigentum und Betrieb.

In der Fachsprache spricht man von einem so genannten „CODO“ (*company owned, dealer operated*), wenn eine Tankstelle im Eigentum oder Bestand der Mineralölgesellschaft steht, und von einem so genannten „DODO“ (*dealer owned, dealer operated*), wenn jemand (meist Grundstückseigentümer) die Anlage selbst errichtet und auch betreibt. Diese werden als „Freie Tankstellen“ oder Tankstellen mit „Farbenverträgen“ bezeichnet.

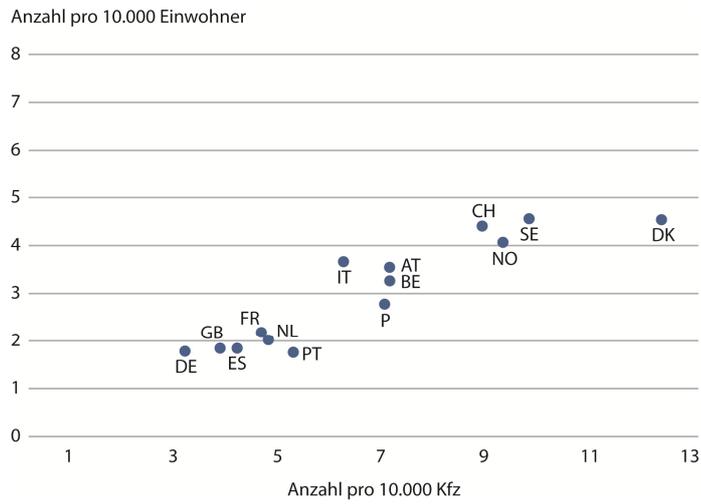
Wenn die Anlage dann noch von eigenem Personal betrieben wird, handelt es sich um einen so genannten „COCO“ (*company owned, company operated*).

Bedingt durch die angespannte Marktsituation kommen im Zuge von Kostenanalysen Vertragsbedingungen zutage, die vor zehn Jahren vereinbart wurden, heute aber aufgrund der Margensituation nicht mehr erfüllbar sind. Hier wird es einen Anpassungsdruck geben.



Quelle: Fachverband Mineralölindustrie; Bank Austria Economics & Market Analysis Austria

Tankstellendichte in Europa



Quelle: Bundesverband Freier Tankstellen, Bundesverband mittelständischer Mineralölunternehmen, Scope Credit Rating



3. NETZVERÄNDERUNG

Der Tankstellenmarkt in Österreich steht vor massiven Veränderungen. Die wichtigsten Faktoren, die diesen Wandel beeinflussen bzw. antreiben, sind:

Historisch gewachsene Tankstellendichte

Europaweit gesehen befinden sich alle Märkte in einem massiven Konsolidierungsprozess. Dieser ist in den verschiedenen Ländern unterschiedlich weit fortgeschritten. In Österreich beginnen die ersten ernsthaften Verschiebungen erst. Bislang ist die Anzahl der Tankstellen laut Fachverband der Mineralölindustrie (FVMI) in den letzten 10 Jahren um 304 oder über 10 % zurückgegangen.

Österreich hat 2.575 öffentliche Tankstellen (Quelle: WKO Mineralölindustrie) und somit 0,3 Tankstellen pro 1.000 Einwohner. Das ist eine deutlich höhere Dichte als in Deutschland, Spanien, Großbritannien oder Frankreich – Märkte, die schon seit Jahren in der Konsolidierungsphase stecken.

Weniger Bedarf

Hinzu kommt, dass durch den ökologischen Fortschritt des Automobils und den damit verbundenen effizienteren Treibstoffverbrauch und seinem größeren Tank eine weit geringere Anzahl an Tankstellen für den bloßen Treibstoffhandel benötigt wird. „Nachdem europaweit der Gesamtverbrauch seit Mitte der 90er Jahre um mehr als 4 % gestiegen ist, wird für die nächsten zehn Jahre mit einer Stagnation und von 2020 bis 2030 mit einem jährlichen Verbrauchsrückgang von durchschnittlich 0,5 % gerechnet (Quelle: EU Kommission, 2007) – in Wahrheit aber zu optimistisch“, heißt es in einem Branchenreport der Bank Austria.

Automatisierung

Einen weiteren Trend stellt die Umrüstung auf Automatentankstellen dar. Während allgemein die Anzahl der Tankstellen zu sinken beginnt, vermerkt der Fachverband der Mineralölindustrie (FVMI) im Jahr 2011 einen Anstieg an Automatentankstellen um 46 %.

Eine Analyse des ÖAMTC kommt zum Schluss, dass Automatentankstellen, bei denen mittels Bankomat oder Kreditkarte direkt an der Zapfsäule gezahlt wird, für den Verbraucher tendenziell günstiger sind. „Der Trend zur Automatentankstelle hat sich in Österreich im Vergleich zu anderen Ländern eher langsam entwickelt“, so ÖAMTC-Verkehrswirtschaftsexpertin Elisabeth Brandau. Diese neue Art der Tankstelle kommt entweder ganz ohne

bzw. mit deutlich weniger Personal aus. Bei einer immer größer werdenden Anzahl an derartigen Automatenanlagen gibt es gar keine Bedienstete mehr und das Häuschen, das zum Zahlen und als Shop benutzt wurde, wird im besten Fall optisch mit einer Folie verschleiert. Eine sinnvolle Nachnutzung findet selten statt.

Steigender Wettbewerbsdruck

Durch die Veränderung des Preisgefüges, des Marktes und den Trend zur Automatisierung steigt der Preisdruck auf die Betreiber bzw. Lizenzgeber. Während früher Margen von 8 bis 10 Cent pro Liter als normal galten, kann man heute höchstens mit 3 bis 5 Cent im Osten Österreichs und mit bis zu 7 Cent im Westen rechnen.

Konsequenzen

Mineralölkonzerne haben begonnen ihre Tankstellen-Netze zu analysieren. In Zukunft werden zahlreiche nicht performende Tankstellen auf den Verkaufsmarkt kommen. Diese Situation bietet zum einen kleineren Betreibern eine Chance, aber zum anderen vor allem auch Immobilienentwicklern. Mineralölkonzerne rechnen in Treibstofflitern und nicht in Liegenschaftspotenzial. Die Liegenschaften zeichnen sich meist durch eine extrem gute Frequenz- und/oder zentrale, innerstädtische Lage aus und bieten somit zahlreiche Varianten der Nachnutzung – von Retail über Lager und Wohnbauten bis hin zu Gastronomie (siehe nächstes Kapitel).

Es ist nicht auszuschließen, dass sich noch weitere große Netzbetreiber aus Österreich komplett zurückziehen – JET wird in dieser Beziehung immer wieder unter Experten als solcher Kandidat genannt. Bereits jetzt handelt es sich um einen Käufermarkt – wenn ganze Netze zum Verkauf gelangen, wird sich diese Situation dramatisch verschärfen.

Für jene Standorte, die weiterhin als Tankstellen geführt werden, gilt, was Prof. Dr. Schneck für den deutlich weiterentwickelten deutschen Markt vorhergesagt hat: „Mineralölkonzerne erkennen, dass es eine Welt jenseits der fossilen Energien gibt und versuchen sich darauf auszurichten. Sie haben begriffen (und das schon seit mehreren Jahren), dass ihre Tankstellen längst keine Ansammlung von Zapfsäulen mehr sind, sondern Service-Punkte, an denen Menschen mehr als ihre Grundbedürfnisse befriedigen möchten. In Zukunft werden sie sich in erster Linie als Service-Provider aufstellen müssen, die überzeugende Lösungen für die mobile Menschheit zur Verfügung stellen.“

4. POTENZIALE FÜR IMMOBILIENENTWICKLER

Nationale und internationale Beispiele zeigen, wie Tankstellenliegenschaften neu genutzt werden können.



Kaffeeduft und Kuchen

Nachmittags zieht der Kaffeeduft weit über den Gastgarten hinweg. Im Café Gasoline in Münster – eine ehemalige Tankstelle – werden dazu herzhaft Kuchen serviert. Die große Fensterfront verschafft ein helles Ambiente, da fühlt man sich sogar im Inneren so, als ob man im Biergarten sitze. Früher war das Café eher ein Kreativ-Treffpunkt, heute schlürfen hier alle möglichen Gäste abends ihre Cocktails. Das Konzept funktioniert schon seit Jahren.



Wohnen in Simmering

Es ist eines der Musterbeispiele einer Umnutzung: Das Grundstück in der Simmeringer Hauptstraße war bis Mitte der 90er Jahre eine Tankstelle. Im Zuge eines Verkaufsverfahrens erwarb der gemeinnützige Bauträger GESIBA die Liegenschaft. Dadurch konnten 116 Mietwohnungen in der ohnehin von Wohnungsknappheit geprägten Stadt zur Verfügung gestellt werden (siehe auch Interview Seite 10).



Werkstätte Sklenar

Die Familie Nikoljagic wusste: hier spielt die Musik! Gemeint ist das ehemalige Tankstellengrundstück in der Jedleseer Straße in Floridsdorf, wo die Firma Sklenar nun auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück eine hochmoderne KFZ-Werkstatt mit Lackiererei und Spenglerei betreibt. Eröffnet wurde der Betrieb Anfang Jänner 2013.

Image und Büro

Das Auto Palace ist eine ehemalige Tankstelle in der niederländischen Hansestadt Nimwegen. Sie wurde 1936 nach Entwürfen der Architekten B. J. Meerman und J. van der Pijll errichtet und gilt als hervorragendes Beispiel für den Stil der Neuen Sachlichkeit. Sie steht sogar unter Denkmalschutz. Seit 1977 ist der Tankbetrieb eingestellt. Eine perfekte Location als Büro, dachte sich das Architekturbüro Koos Van Lith, restaurierte die „Tanke“ und besiedelte die einzigartige Location.



Am Sofa knotzen und fernsehen

Im dichtbebauten Schöneberg stand auf einem ehemaligen Trümmergrundstück eine Shell-Tankstelle aus den frühen 50er-Jahren. Juerg Judin wusste, das wird ein feines Plätzchen zum Wohnen. Ähnlich wie Lofts – ehemalige Industriebauten, die sich umgebaut höchster Verkaufspreise erfreuen – können auch Tankstellen saniert und als Wohnraum genutzt werden. Rund um das noch erhaltene Dach, unter dem früher Zapfsäulen standen, wachsen große Kiefern zusammen mit mehrstämmigen Zierkirschen in die Höhe. Im Bambus daneben blühen weiße Steppenkerzen, Glockenblumen, gelbes Kreuzkraut sowie Fingerhut und Lilien.



... und viele realisierte Projekte mehr

- Ein Apotheker in Hinterbrühl muss nicht weit fahren, um allerlei Medikamente zu besorgen. Sein Lager ist ein umgestalteter Tankstellenshop. Dass es auch noch in einem ansprechenden Design daher kommt, ermuntert alle Passanten.
- Am Weg von Wien zum Ötscher fällt irgendwann der Blick unweigerlich auf eine Bäckerei. Sie nutzt die Hochfrequenzlage an der Bundesstraße – natürlich auf einem ehemaligen Tankstellengrundstück.





GESIBA-Generaldirektor Ewald Kirschner im Interview

Schreckgespenst Kontamination.

Kontaminationen werden als Risiko eingepreist. Was früher als Unsicherheitsfaktor galt, kann heute mit fairen und intelligenten Verträgen risikofrei geregelt werden.

Ein Erfolgsprojekt der GESIBA steht auf einem ehemaligen Tankstellengrundstück. Wie kam es dazu?

Kirschner: Die Liegenschaft wurde uns von dritter Seite vermittelt.

Gab es anfänglich nicht Bedenken bei der Entwicklung?

Kirschner: Wir haben alle notwendigen Unklarheiten einer möglichen Kontamination vor der Transaktion abgeklärt.

Und heute? Was haben Sie dort errichtet?

Kirschner: Ein wunderbares Wohnobjekt! 116 geförderte 2- bis 4-Zimmer-Mietwohnungen mit Kaufoption sowie 116 PKW-Garagenplätze. Außerdem gibt es einen Gemeinschaftsraum, eine Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, einen Kinderspielraum mit Sanitärbereich, der mit dem ca. 350 m² großen Kinderspielplatz verbunden ist.

Die ehemalige Nutzung als Tankstelle ist also kein Hindernis, die Liegenschaft anderwärtig zu nutzen?

Kirschner: Wie man an dem fertigen Projekt erkennen kann, nein.

War das Grundstück ein Schnäppchen oder haben Sie es zu einem marktüblichen Preis gekauft?

Kirschner: Wir haben das Grundstück zu marktüblichen Konditionen des geförderten Wohnbaues erworben.



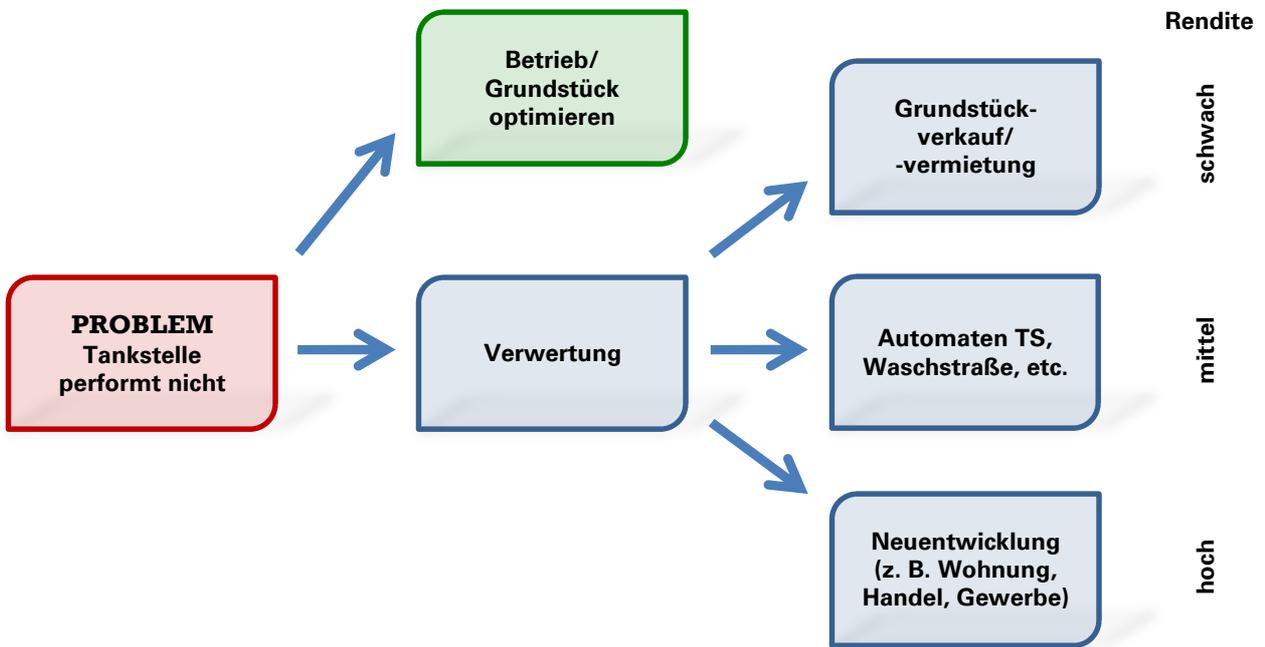
vorher

nachher



nachher

Chancen für Tankstellen



5. BEWERTUNG

Prof. Sven Bienert widmet in seinem Werk „Bewertung von Spezialimmobilien“ dem Thema Tankstellen ein eigenes ausführliches Kapitel. Darin führt der Autor die fundamentalen Benchmarks und Eckpfeiler der Tankstellenbewertung an.

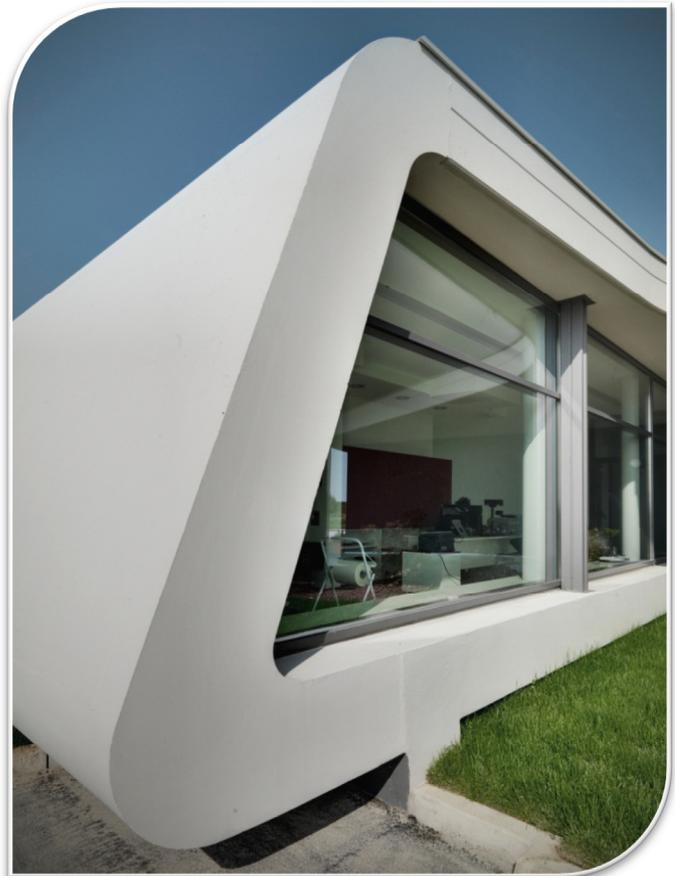
Wesentlich scheint bei einem solchen Gutachten, dass Liegenschaftsbewerter mit einer anderen Perspektive an die Wertermittlung von Tankstellengrundstücken herangehen als die meisten Mineralölkonzerne oder sonstigen Grundstücksberechtigten. „Im Rahmen des Gutachtens ist es nicht Aufgabe des Grundstückssachverständigen, die Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen zu beurteilen oder zu bewerten“, heißt es in dem fast 1.000 Seiten umfassenden Werk Bienerts. Lediglich Treibstoff- und sonstige Umsätze sind Kennzahlen, die in die Bewertung einfließen. Davon hängt die Pachthöhe ab.

Wesentlich ist das „Zusatzgeschäft“

Das Tankstellengeschäft basiert schon lange nicht mehr auf dem Treibstoffverkauf alleine. Im Gegenteil – die Erträge kommen aus zwei Quellen: Zum einen aus den Provisionszahlungen der Mineralölkonzerne und zum anderen aus den immer bedeutender werdenden Erlösen aus Shopverkauf, Waschanlagen- und Pflegegeschäft und anderen Serviceleistungen bzw. Verpachtungen an weitere Anbieter. Hier wird besonders deutlich, dass Frequenzimmobilien eben nicht allein für das Tanken einen hohen Wert haben. Die Erlöse aus dem „Zusatzgeschäft“ können zwischenzeitig weit höher sein als die Tankprovisionen. Schon vor 10 Jahren waren diesem Feld mehr als 75 % aller Bruttoverdienste zuzurechnen, analysiert Bienert.

Potenzial des Standortes

Als wesentlicher Einflussfaktor auf den Wert einer Tankstelle ist daher auch der Bodenwert zu beachten. Er bzw. vielmehr noch sein Potenzial wird oftmals unterschätzt. Hier muss man mit einem Gesamtrenditevergleich arbeiten: Wie viel Ertrag bringt eine Tankstelle auf wie viele Jahre Restnutzungszeit (in einem sich konsolidierenden Markt) im Vergleich zu Opportunitätseinnahmen beim Verkauf an einen Bauträger, Nachnutzer etc.



**Liegenschaft
statt Liter.**

**Zu oft wird nur der Liter-
umsatz gemessen, anstatt die
Tankstelle als Liegenschaft
zu erkennen.**

6. RECHT & KONTAMINIERUNG

„Ist das Grundstück verseucht? Wie kann man sich rechtlich schützen?“ Immobilienrechtliche Besonderheiten beim Kauf eines Tankstellengrundstückes.

Autor: Mag. Dominik Baurecht

(Rechtsanwalt und Partner bei Brandstetter, Baurecht, Pritz & Partner Rechtsanwälte KG)

Der Erwerb einer Liegenschaft stellt für jeden Käufer einen wichtigen Schritt dar, zumal jeder Grunderwerb von sich aus mit einem gewissen Risiko verbunden ist: Gibt es aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte Dritter wie z.B. Bestandrechte oder Servitutsrechte? In welchem Ausmaß ist die Liegenschaft bebaubar oder überhaupt für meine Zwecke nutzbar? Bestehen Abgabenrückstände auf der Liegenschaft, für die ich als Erwerber hafte? Gibt es sonstige behördliche Auflagen, die der neue Grundeigentümer erfüllen muss?

Eine zentrale Rolle spielt dabei oft eine mögliche Kontamination der kaufgegenständlichen Liegenschaft (vor allem bei unbebauten Grundstücken und Betriebsliegenschaften). Dies aus mehreren Gründen: Eine Kontamination kann in der Regel nur mit einem erheblichen Kostenaufwand (Boden-

gutachten eines Sachverständigen) festgestellt werden. Darüber hinaus erfolgen solche Feststellungen grundsätzlich nur stichprobenartig (Probebohrungen), sodass trotz negativen Sachverständigengutachtens dennoch später, etwa bei Aushub der Baugrube, Kontaminationen festgestellt werden können. Die Kosten einer Dekontamination, also der Beseitigung von Kontaminationen, können abhängig vom Ausmaß und der Art der Kontamination sehr erheblich sein und den Grundwert im schlimmsten Fall um ein Vielfaches überschreiten.

Es ist daher dem Thema „mögliche Kontamination“ beim Erwerb einer Liegenschaft und der Gestaltung des Kaufvertrages besondere Bedeutung einzuräumen. Ob eine rechtlich relevante Kontamination der Liegenschaft vorliegt, hängt auch davon ab, wie der Begriff „Kontamination“ vertraglich definiert wird.



Grundsätzlich liegt eine Kontamination einer Liegenschaft dann vor, wenn schädliche Substanzen im Boden oder in Gebäuden festgestellt werden.

Gesetzliche Bestimmungen bei Vorliegen von Kontaminationen finden sich hier vor allem im Abfallwirtschaftsgesetz 2002 (samt Deponieverordnung 2008), im Altlastensanierungsgesetz 1989, im Wasserrechtsgesetz 1959, in der Gewerbeordnung 1994 u.a. Grundsätzlich hat jeder Käufer im Rahmen der Gewährleistung Anspruch auf Beseitigung solcher Kontaminationen, da sie in der Regel Mängel darstellen. Es empfiehlt sich hier eine klare vertragliche Regelung, um Unklarheiten und in der Folge zeit- und kostenintensive Streitigkeiten zu vermeiden. Eine Sonderstellung nehmen Liegenschaften ein, auf denen vor dem Erwerb ein Tankstellenbetrieb geführt wurde.

Hier sind verständlicherweise auf Käuferseite das Risiko und die Bedenken größer. Dennoch besteht bei professionellem Vorgehen und richtiger vertraglicher Gestaltung kein Grund zur Sorge. In Österreich gelten für die Auflassung von Tankstellen detaillierte gesetzliche Regelungen, deren Einhaltung von der zuständigen Gewerbebehörde streng überprüft wird.

Tankstellenbetreiber sind gemäß den Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994 und des Wasserrechtsgesetzes 1959 bei der Auflassung von Tankstellen verpflichtet, alle notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung einer Gefährdung, Belästigung, Beeinträchtigung oder nachteiligen Einwir-

kung auf die Liegenschaft zu treffen. Der Beginn der Auflassung sowie die geplanten Vorkehrungen sind durch den Tankstellenbetreiber der Behörde vorher anzuzeigen. Zur Feststellung einer Kontamination und der allenfalls erforderlichen Dekontaminierungsmaßnahmen wird dabei ein umfangreiches detailliertes Bodengutachten durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen eingeholt. Reichen die angezeigten Vorkehrungen zur Dekontamination nach Ansicht der Behörde nicht aus, so hat sie die notwendigen Vorkehrungen dem Tankstellenbetreiber mit Bescheid aufzutragen.

Der Tankstellenbetreiber hat in der Folge der Behörde anzuzeigen, dass er die angezeigten bzw. die aufgetragenen Vorkehrungen getroffen hat. Sind die getroffenen Vorkehrungen für die vollständige Dekontamination ausreichend (die technische Feststellung erfolgt wieder durch einen Sachverständigen), so erlässt die Behörde einen entsprechenden Feststellungsbescheid innerhalb von drei Monaten, mit dessen Rechtskraft die Auflassung beendet ist.

Kaufverträge über Tankstellenliegenschaften sollten für das oben dargestellte Procedere genaue und klare Regelungen vorsehen und Gewährleistungsbestimmungen enthalten, die auch die Vorgangsweise bei einem späteren Auffinden von Kontaminationen (etwa bei einem Aushub im Zuge einer Bauwerkssanierung) regeln. Damit kann das Risiko einer Kontamination für den Käufer weitestgehend minimiert bzw. ausgeschlossen werden und man ist vor unangenehmen, bösen Überraschungen gefeit.



Frequenzimmobilien-Report (I) 2013

wird Ihnen zur Verfügung gestellt von SIDE PROJEKT Immobilienmanagement GmbH

Mehr Informationen zu Hochfrequenz-Lagen an Straßen, zu Umnutzungsmöglichkeiten
und zur Optimierung Ihres Tankstellenbetriebs unter:

www.side-projekt.at