

Bewertungsgutachten

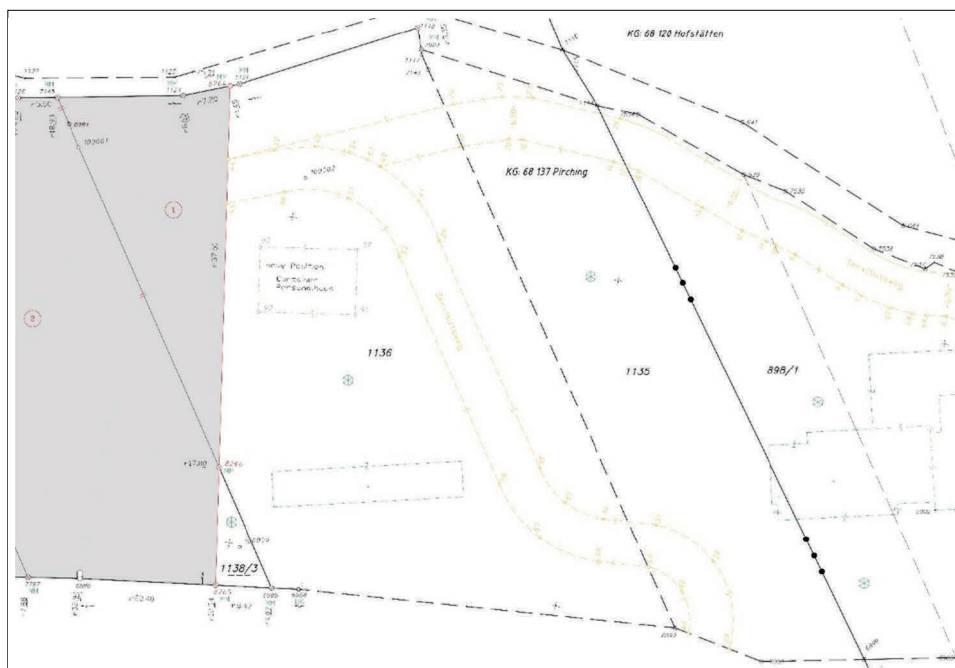
- Insolvenzverfahren:** über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b
- Insolvenzverwalter:** RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
- Beauftragter Sachverständiger:** Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
- Auftrag vom:** 15.12.2025
- Auftragsgegenstand:** Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft
- Adresse:** 8200 Hofstätten an der Raab 113
KG 68120 Hofstätten und 68137 Pirching
EZ 341; 279; 317 | GST-NR 867/2, 896/1, 898/1
und 1135; 1136; 1138/3
GST-Fläche 11.489 m²



Zu bewertende Liegenschaft:



Aufgrund eines Teilverkaufs der Gesamtliegenschaft wurden die Grundstücksgrenzen der GST-NR 1136 und 1138/3 verändert und neu vermessen. Die neuen Grundstücksgrenzen sind noch nicht ins GIS übertragen und daher am Luftbild nicht ersichtlich. Aus diesem Grund wurde ein Ausschnitt des vorliegenden Vermessungsplans des Büros DI Roland Krois zur Veranschaulichung herangezogen. Die Vermessungsurkunde liegt zur Einsicht auf. Bei der ggst. Bewertung wird vom geänderten Zustand ausgegangen



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 - Tankstelle	10
2. Befund	11
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 341; 279; 317	14
2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	14
2.1.3. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Hotel/Restaurant	14
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	15
2.2.1. Adresse/Lage	15
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	16
2.2.3. Altlastenatlas	19
2.2.4. Bodengutachten	19
2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs	19
2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz	19
2.2.7. Flächenwidmung	20
2.2.8. Verkehrsanbindung	20
2.3. Gebäudesituation Tankstelle/Hotel/Restaurant	21
2.4. Beschreibung Tankstelle	22
2.4.1. Befundaufnahme	22
2.4.2. Genehmigungen/Behördenanfrage	23
2.4.3. Bestandsplan Tankstelle	24
2.4.4. Nutzflächen Tankstelle	25
2.4.5. Geplantes Personal 2026	26
2.4.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	27
2.4.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher	31
2.4.8. Mängel/anstehende Investitionen	31
2.4.9. Konkurrenzsituation	32
2.4.10. Exkurs Tankstelle der Zukunft	33
2.5. Beschreibung Hotel	35
2.5.1. Verkehrsanbindung	35
2.5.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	36
2.5.3. Wirtschaftliche Kenndaten Hotel	39
2.6. Beschreibung Restaurant	40
2.6.1. Wirtschaftliche Kenndaten	42

3. Wertermittlung	43
3.1. Allgemeines.....	43
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle	43
3.1.2. Standortbeurteilung Tankstelle.....	44
3.1.3. Sonderimmobilie Hotel	45
3.1.4. Standortbeurteilung Hotel	46
3.1.5. Sonderimmobilie Restaurant	47
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	48
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	48
3.2.2. Ertragswertverfahren	51
3.2.3. Pachtwertverfahren Tankstelle/Hotel/Restaurant	55
3.2.4. Angemessener Pachtzins Tankstelle	55
3.2.5. Angemessener Pachtzins Hotel/Restaurant	56
3.2.6. Ermittlungsmethode TS/Hotel/Restaurant.....	57
4. Bewertung	58
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise	58
4.1.1. Bodenwert des Grundstückes	59
4.2. Pachtwertberechnung Tankstelle.....	60
4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025 Tankstelle (lt. DB-Beitragsrechnung)	60
4.2.2. Ermittlung Pachtansatz Tankstelle	60
4.2.3. Ertragswertberechnung Tankstelle.....	60
4.3. Pachtwertberechnung Hotel.....	61
4.3.1. Hotelkapazitäten	61
4.3.2. Umsätze 2023 bis 2025.....	61
4.3.3. Ableitung Pachtansatz Hotel.....	61
4.3.4. Ermittlung Pachtansatz Hotel	61
4.3.5. Ertragswertberechnung Hotel.....	61
4.4. Pachtwertberechnung Restaurant.....	62
4.4.1. Kapazitäten Restaurant.....	62
4.4.2. Umsätze 2023 bis 2025.....	62
4.4.3. Ermittlung Pachtansatz	62
4.4.4. Ertragswertermittlung Restaurantbetrieb.....	62
4.5. Verkehrswertermittlung Tankstelle/Hotel/Restaurant gesamt.....	62
5. Zusammenfassung.....	63
6. Beilagen.....	64
6.1. Fotos.....	64

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 05.03.2026
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Hofstätten a.d. Raab
- Katasterplan
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 (VKÖ, FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder)
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Anfragen und Auskünfte Baubehörde
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch
- Bescheide, Pläne

Onlinequellen

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

Beilagen

- Fotos

1.5. Literatur

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

1.6. Vorbemerkungen

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich 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 Kartastermappe 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. §14Abs.1ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gem. §14Abs.3ALSAG unterzogen wurden und Altlasten

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

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

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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

1.8. Fahrnisse – Fremdeigentum - Tankstelle

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

Der Grundbuchbestand der EZ 341 entspricht dem Bestand. Die weiteren EZ (279, 2971 u. 317) sind noch nicht an die Neuaufteilung der o.a. Grundstücke angepasst und sind lediglich der Ordnung halber angeführt. Teile dieser EZ wurden zwischenzeitlich verkauft. Zur Bewertung gelangen die Grundstücke gemäß o.a. Neudefinition der Flächen.

KATASTRALGEMEINDE 68120 Hofstätten EINLAGEZAHL 341
BEZIRKSGERICHT Weiz

Letzte TZ 6577/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 68120 Hofstätten			
867/2	G GST-Fläche	* 825	
	Bauf.(10)	213	
	Sonst(50)	612	
896/1	GST-Fläche	* 3294	
	Bauf.(10)	1195	
	Sonst(50)	2099	Hofstätten 113
898/1	GST-Fläche	* 1239	
	Bauf.(10)	179	
	Sonst(50)	1060	

KATASTRALGEMEINDE: 68137 Pirching

1135	GST-Fläche	* 2140	
	Bauf.(10)	13	
	Sonst(50)	2127	
GESAMTFLÄCHE		7498	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

3 a 3052/2018 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht über Gst 867/1
für Gst 867/2

7 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

a 3052/2018 Kaufvertrag 2018-03-19 Eigentumsrecht

b 6577/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-05
(13 S 10/25b des LG Linz)

***** C *****

1 a 808/2005 584/2015 4630/2016

DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht

gem Pkt "II." und "IV." Dienstbarkeitsvertrag 2005-02-03

über Gst 898/1 d. KG

über Gst 1135 KG 68137 Pirching

für Gst 1138/1 1138/2 1138/3 1138/4 je KG 68137 Pirching

b 3052/2018 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 259

2 a 3291/2018 Pfandurkunde 2018-03-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.500.000,--

für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

c 3291/2018 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 341 KG 68120 Hofstätten C-LNR 2

EZ 279 KG 68137 Pirching C-LNR 6

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

KATASTRALGEMEINDE 68137 Pirching
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 279

Letzte TZ 6577/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1136	GST-Fläche (*)	4649	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	153	
	Sonst(50)	4496	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

a 2727/2018 IM RANG 1992/2018 Kaufvertrag 2018-03-19 Eigentumsrecht

b 5065/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis einschl 2026-09-29

c 6577/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-05

(13 S 10/25b des LG Linz)

***** C *****

5 a 808/2005 584/2015 4630/2016

DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht

gem Pkt "II." und "IV." Dienstbarkeitsvertrag 2005-02-03

über Gst 1136 für Gst 1138/1 1138/2 1138/3 1138/4

6 a 3291/2018 Pfandurkunde 2018-03-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.500.000,--

für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

c 3291/2018 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 341 KG 68120 Hofstätten C-LNR 2

EZ 279 KG 68137 Pirching C-LNR 6

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

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

KATASTRALGEMEINDE 68137 Pirching
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 317

Letzte TZ 6577/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1138/3	G Sonst(50)	(* 2652)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 2 a 808/2005 584/2015 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht
über Gst 898/1 KG 68120 Hofstätten
über Gst 1135 KG 68137 Pirching
für Gst 1138/3 KG 68137 Pirching
- b 584/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 289
- 3 a 808/2005 584/2015 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht über 1136
für Gst 1138/3
- b 584/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 289

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
- a 3051/2018 IM RANG 1992/2018 Kaufvertrag 2018-03-19 Eigentumsrecht
- b 5065/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis einschl 2026-09-29
- c 6577/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-12-05
(13 S 10/25b des LG Linz)

***** C *****

- 1 a 808/2005 584/2015 4630/2016
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht
gem Pkt "II." und "IV." Dienstbarkeitsvertrag 2005-02-03
über Gst 1138/3 für Gst 1138/1 1138/4
- b 584/2015 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 289
- 2 a 4167/2018 Pfandurkunde 2018-07-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
- b gelöscht
- 3 a 1876/2024 Pfandurkunde 2018-07-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 341; 279; 317

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

Bei den Rechten und Lasten wird lediglich auf die EZ 341 abgestellt, da die restlichen EZ in Vorbereitung einer Änderung befindlich sind. Rechte und Lasten aus der EZ 341 werden künftig wohl auch für das Restgrundstück 1138/3 Gültigkeit haben. Hier gilt es die Neueintragung abzuwarten.

EZ 341

<i>A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)</i>	
<i>A2-LNr. 3</i>	<i>Wegerecht</i>
<i>C-Blatt (Lastenblatt)</i>	
<i>C-LNr. 1</i>	<i>Wegerecht</i>
<i>C-LNr. 2</i>	<i>Pfandrecht</i>
<i>Außerbücherliche Rechte/Lasten</i>	
<i>Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.</i>	

EZ 279

<i>A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)</i>	
<i>A2-LNr. -</i>	<i>-</i>
<i>C-Blatt (Lastenblatt)</i>	
<i>C-LNr. 5</i>	<i>Wegerecht</i>
<i>C-LNr. 6</i>	<i>Pfandrecht</i>
<i>Außerbücherliche Rechte/Lasten</i>	
<i>Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.</i>	

EZ 317

<i>A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)</i>	
<i>A2-LNr. 2</i>	<i>Wegerecht</i>
<i>A2-LNr. 3</i>	<i>Wegerecht</i>
<i>C-Blatt (Lastenblatt)</i>	
<i>C-LNr. 1</i>	<i>Wegerecht</i>
<i>C-LNr. 2</i>	<i>Pfandrecht</i>
<i>C-LNr. 3</i>	<i>Pfandrecht</i>
<i>Außerbücherliche Rechte/Lasten</i>	
<i>Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.</i>	

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.

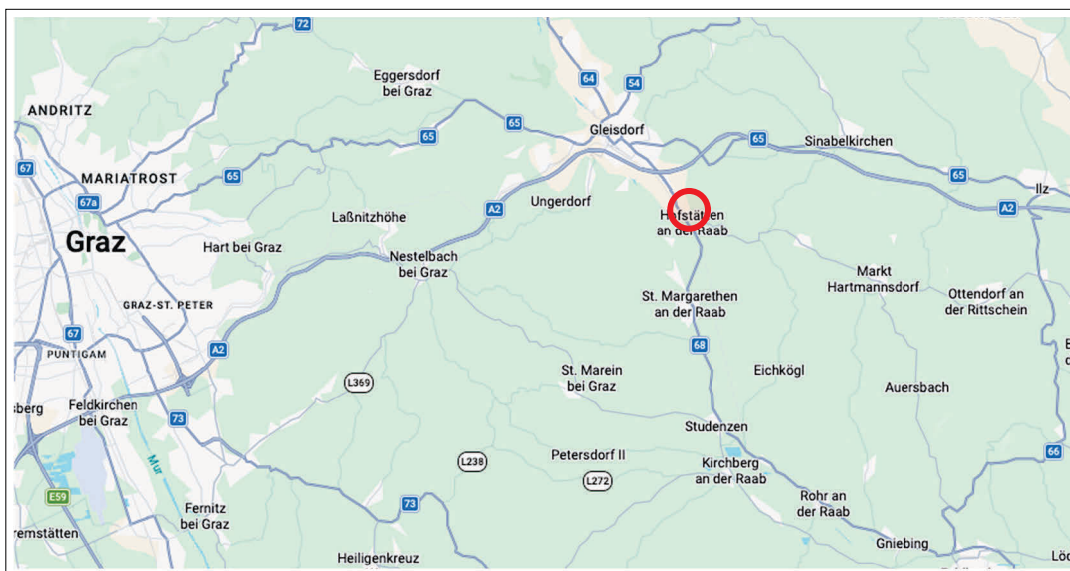
2.1.3. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Hotel/Restaurant

Die gesamte Tankstellenanlage mit Nebenbetrieben steht im Eigentum der Julius Stiglechner GmbH und wird von der Stiglechner Tankstellen GmbH betrieben, das Hotel und Restaurant wird mit eigenem Personal betrieben.

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

Die Tankstelle mit Hotel und Restaurant befinden sich in Hofstätten an der Raab 113, 8200 Hofstätten an der Raab, direkt an der B68 (Feldbacher Straße), einer der Hauptverkehrsadern im Raabtal. Der Standort liegt zwischen Gleisdorf und Feldbach und ist nur ca. 2 km von der A2 (Südautobahn, Abfahrt Gleisdorf Süd) entfernt. Graz liegt etwa 32 km entfernt und das Zentrum ist in rd. 35 Minuten mit dem Auto erreichbar.



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

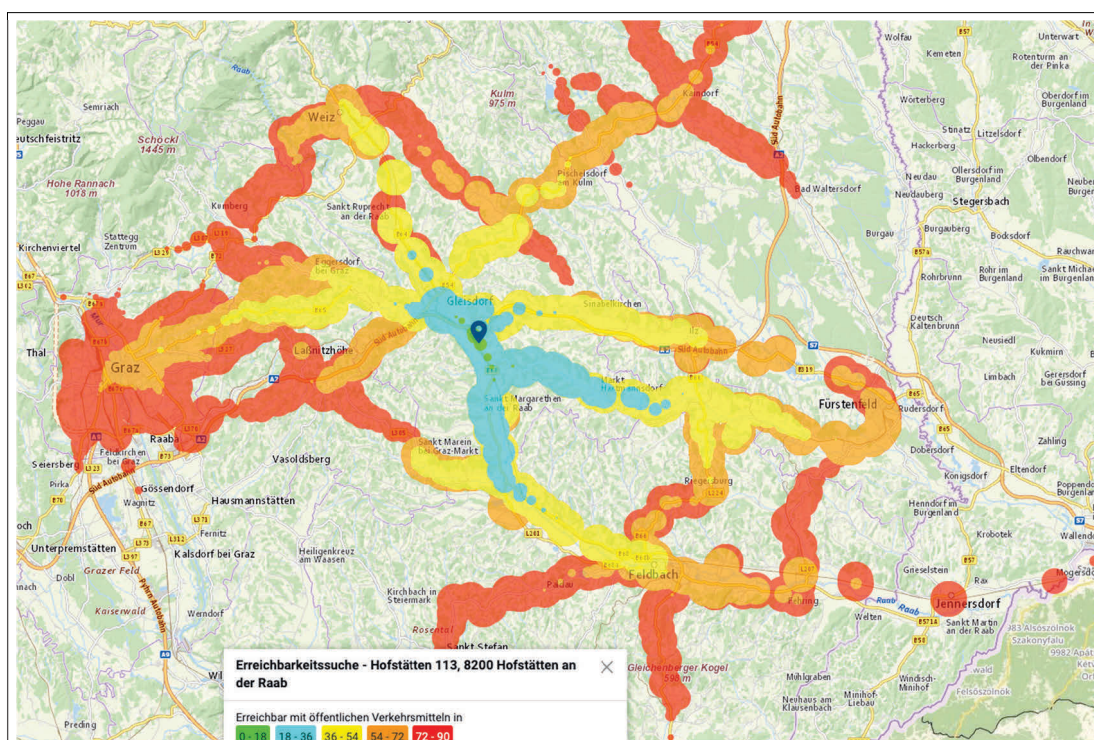
Die Tankstelle liegt direkt an der B68 Feldbach Straße.



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

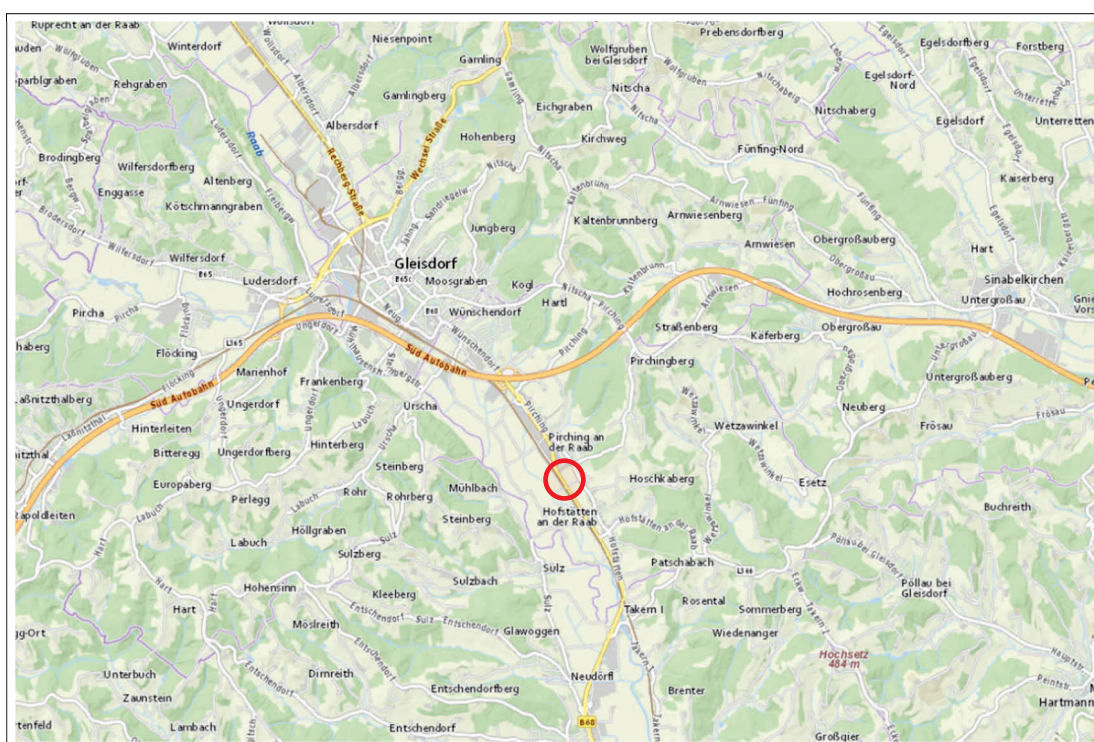
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus	Pirching/Raab Ort	ca. 1,1 km
Linie R95	Bahnhof Gleisdorf	ca. 3,7 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Graz (Hauptplatz)		ca. 68 Minuten
Graz Hauptbahnhof		ca. 72 Minuten
Gleisdorf Bahnhof		ca. 20 Minuten
Flughafen Graz (GRZ)		ca. 77 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Öffentliche Verkehrsmittel		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über die B68 (Feldbacher Straße) und die A2 (Südautobahn, Abfahrt Gleisdorf Süd)	
kleinräumig	über die B68 (Feldbacher Straße)	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A2 Süd Autobahn	ca. 2 km
urbanes Zentrum	Gleisdorf	ca. 2 km
Stadt	Graz (Hauptplatz)	ca. 30 km
(int.) Flughafen	Flughafen Graz (GRZ)	ca. 32 km

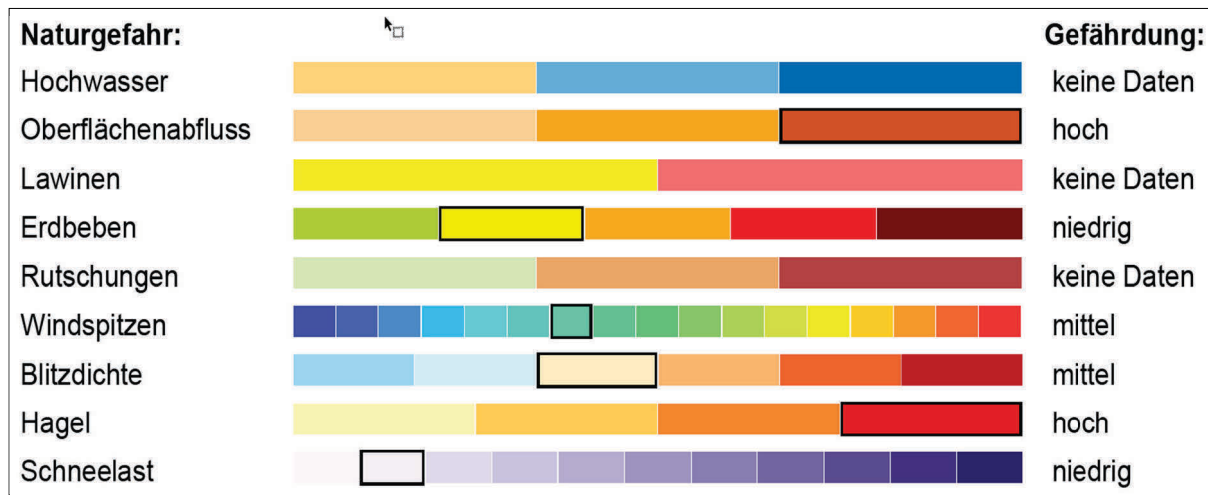


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

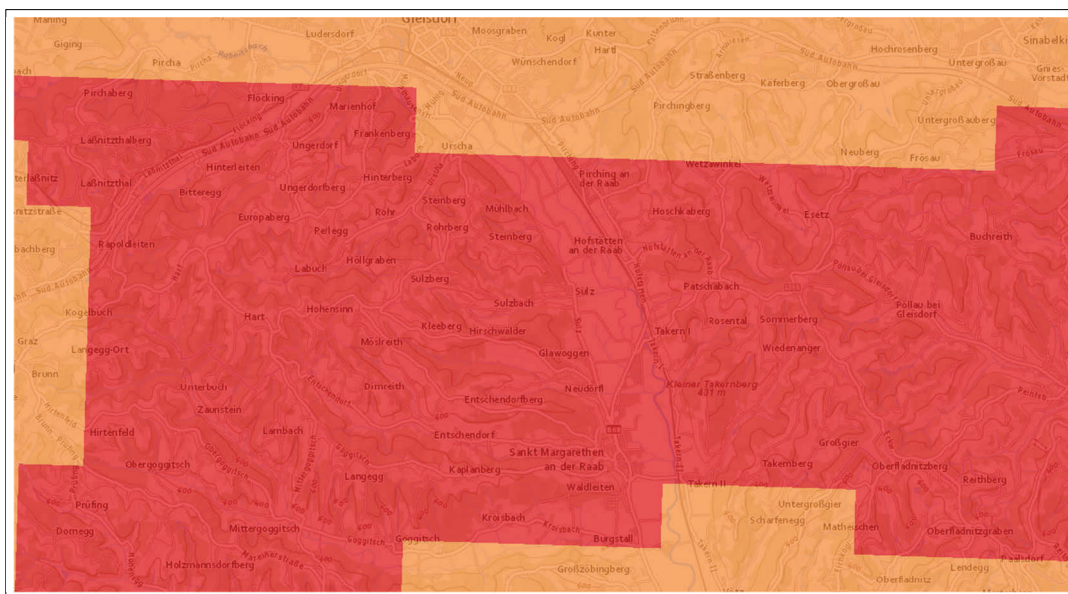
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



HORA-Pass – Radius 50 m (Quelle: www.hora.gv.at)

Hinsichtlich des erhöhten Hagelrisikos ist festzuhalten, dass dieses in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Der hoch eingestufte Gefährdungsbereich ergibt sich laut HORA-Karte (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) aus der Kombination meteorologischer Daten, historischer Hagelmeldungen und der geografischen Lage der Region. Die Liegenschaft befindet sich dabei in einem Gebiet mit ortsüblich erhöhtem Hagelrisiko, das für die Steiermark typisch ist. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt als regional bedingt und ortsüblich anzusehen.

Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

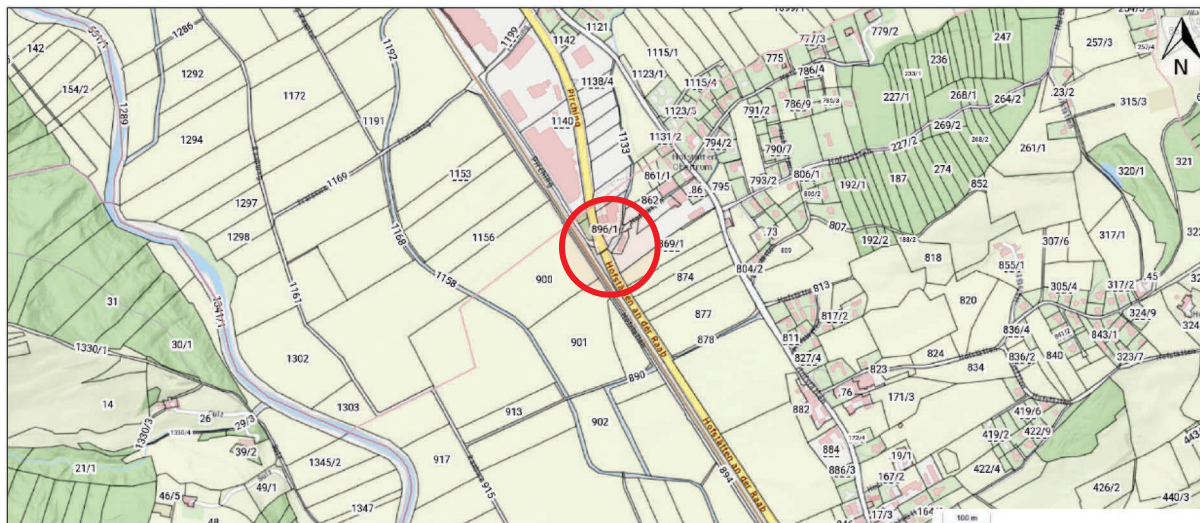
2.2.3. Altlastenatlas

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



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächentyp



Altlast



Altblagerung

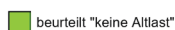


Altstandort

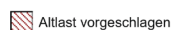
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.4. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien, Banken) sind direkt in Hofstätten sowie in den nahegelegenen Gemeinden Gleisdorf und Feldbach vorhanden. In Hofstätten selbst gibt es lokale Geschäfte und Dienstleister, während größere Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbarstädten zu finden sind. Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten) und Kultur- sowie Freizeiteinrichtungen (Vereine, Gastronomie, Sportanlagen) gibt es im Ortskern von Hofstätten an der Raab und in den angrenzenden Gemeinden. Die ärztliche Versorgung ist durch niedergelassene Arztpraxen in Hofstätten sowie das Krankenhaus Feldbach sichergestellt.

2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.7. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

Widmung	GG	Gewerbegebiet
	P	Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr
Bebauungsdichte	0,2-1,0	



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

2.2.8. Verkehrsanbindung

Von Norden und Süden kommend ist sowohl die Zufahrt als auch die Abfahrt über eine eigene Zufahrt und Kreuzung direkt an der Bundesstraße möglich.



2.3. Gebäudesituation Tankstelle/Hotel/Restaurant

Das Tankstellengebäude ist Teil des gesamten Gebäudekomplexes mit Hotel und Restaurant und nicht als eigenständiges Bauwerk abgegrenzt. Es ist in Massivbauweise mit Satteldach und Ziegeldeckung errichtet und verfügt über Shop, Gastrobereich inkl. Großküche, Kunden-Sanitäranlagen, Kühlräume, Büro, Mitarbeiteräumlichkeiten sowie Lagerflächen. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert und teilweise gepflastert.



2.4. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

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

2.4.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch: BO		am: 21.01.2026	Google-Maps: https://maps.app.goo.gl/MPidgUFZsZsx1Dxa6						
TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße	KG	EZ	GST-NR	m ²	ET/BST
Hofstätten/Raab	STMK	8200	Hofstätten an der Raab	Hofstätten 113	120 u. 681	279,291,28	867/2, 896,1, 898/1, 1136, 1138/1,	549,2630,26	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentum <input type="checkbox"/> Bestand
Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen				
BP	<input checked="" type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/> TA	<input checked="" type="checkbox"/> SB-WA <input type="checkbox"/> GST	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	MO-FR SA	SO/FT	Tankstelle tägl. 6-22 Uhr, Restaurant tägl. 6-23 Uhr			
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen			
	5		43	5		Tankstelle und SHop ident,			
Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen				
	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein						
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen	
	<input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: 3 Einzelprodukt: LKW-Pumpe: 2	<input checked="" type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein-	<input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig			Pumpe <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	1 Multiprodukt ist nur einseitig siehe übermittelte Liste Zapfsäulen LKW 1x beidseitig, 1x einseitig	
Tanks	Anzahl	Füllmenge	Ausführung	Type	Baujahr	Anmerkungen			
	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen			
Verrohrung	Ausführung	Baujahr	Anmerkungen						
	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen						
Kontamination	bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen				
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Gutachten sollte vorhanden sein				
Baulichkeiten									
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input checked="" type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	m ² m ² m ²	<input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Gebäudeteile <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/>	Hotel, Mitarbeiterhaus (Container-Bau)			
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen				
	<input checked="" type="checkbox"/> vor Shop <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	12 Stk. 125 Stk.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	1 Stk. <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Stk.	Kaffeeautomat in Tankstellenshop, betrieben von Kaffee & Co; 1 Ge ca. 125 Stellplätze asphaltiert u. markiert + große geschottete Frei		
Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen					
	<input checked="" type="checkbox"/> Stahlbauweise <input type="checkbox"/> Massivbau	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebeldach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input checked="" type="checkbox"/> Wellblech <input type="checkbox"/> Ziegel <input type="checkbox"/>	PV-Anlage auf allen Dächern (ausgenommen MA-Haus und Lagerhalle)					
Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwashplätze	Staubsauger	Anmerkungen				
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: 2020 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Waschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 5 Stk. Baujahr: 2021 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: 6 Stk. Baujahr: 2021 Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	Drei Sauger, beidseitig nutzbar mit jeweils 2 Saugstutzen				
E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> 3,7 kW AZ <input type="checkbox"/> 11 kW AZ <input type="checkbox"/> 22 kW AZ	<input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ		Smatrix (MV?)			
PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen				
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	kWp	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Auf Hotel, Flugdach Tankstelle, SB Waschplätze und Waschanlage				

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger		Anmerkungen	
	<input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgl. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG	<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger <input type="checkbox"/>		
Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	klein für Ladestation, kein Groß-Trafo			
Reparaturen letzten 3-5 Jahr	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Geräte	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Waschanlage	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Tore	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	
Sonstiges	Die Tankstelle besteht aus Tankstelle mit Shop, Hotelbetrieb samt Gastronomie sowie Beherbergungsgebäude für die Mitarbeiter und ein Müll- bzw. Lagergebäude. Darüber hinaus gibt es eine SB-Waschanlage, Portalwäsche, eine Elektroladestation, mehrere Saugplätze sowie unzählige Parkplätze.						

2.4.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Gemeinde Hofstätten an der Raab vom 18.08.1993 und die gewerbebehördliche Bewilligung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 28.10.1993 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: Zöbinger Karin <karin.zoebinger@stmk.gv.at> im Auftrag von
BHWZ_Wirtschaftsreferat <bhwz_gewerbe@stmk.gv.at>

Gesendet: Montag, 9. Februar 2026 12:12

An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe

Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren!

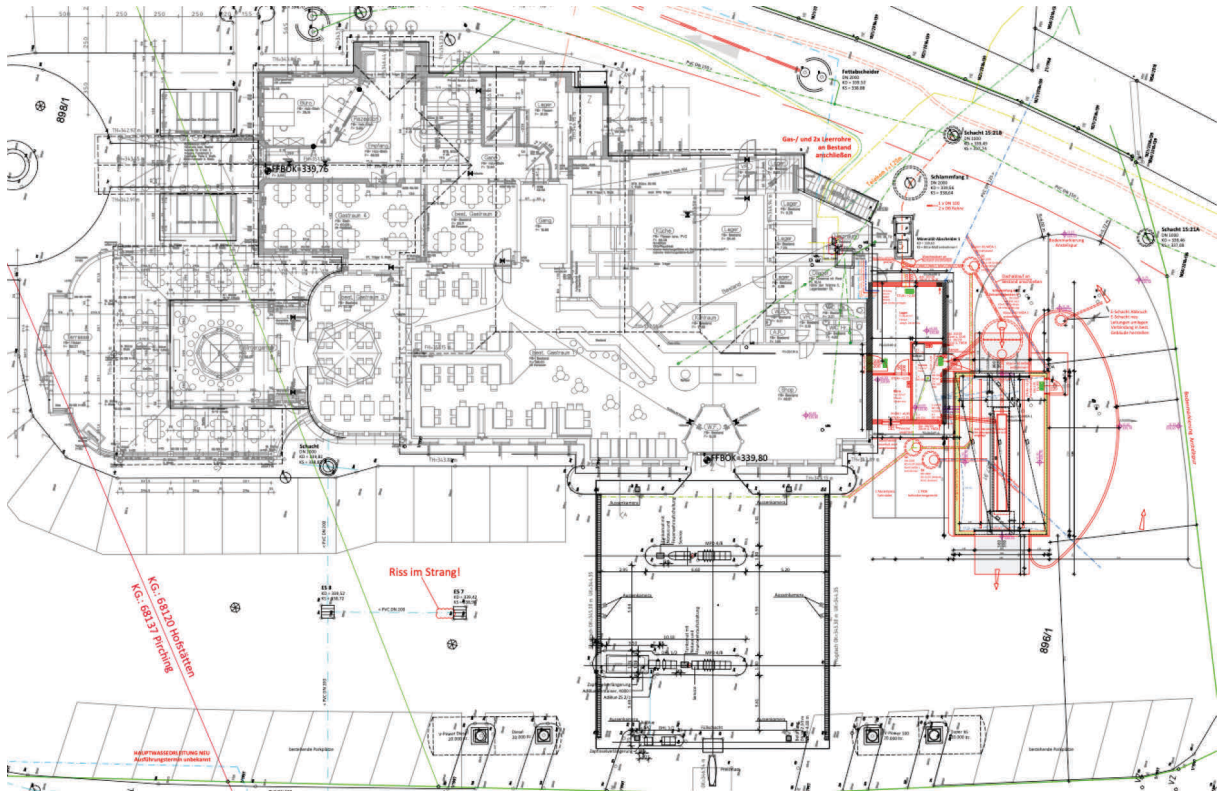
Zu Ihrer Anfrage vom 1. Februar 2026 zur Liegenschaft 8200 Hofstätten an der Raab Nr. 113, wird mitgeteilt, dass **keine bau- und gewerberechtlichen Verfahren** betreffend der Julius Stiglechner GmbH bei der Bezirkshauptmannschaft Weiz anhängig sind.

Mit freundlichen Grüßen

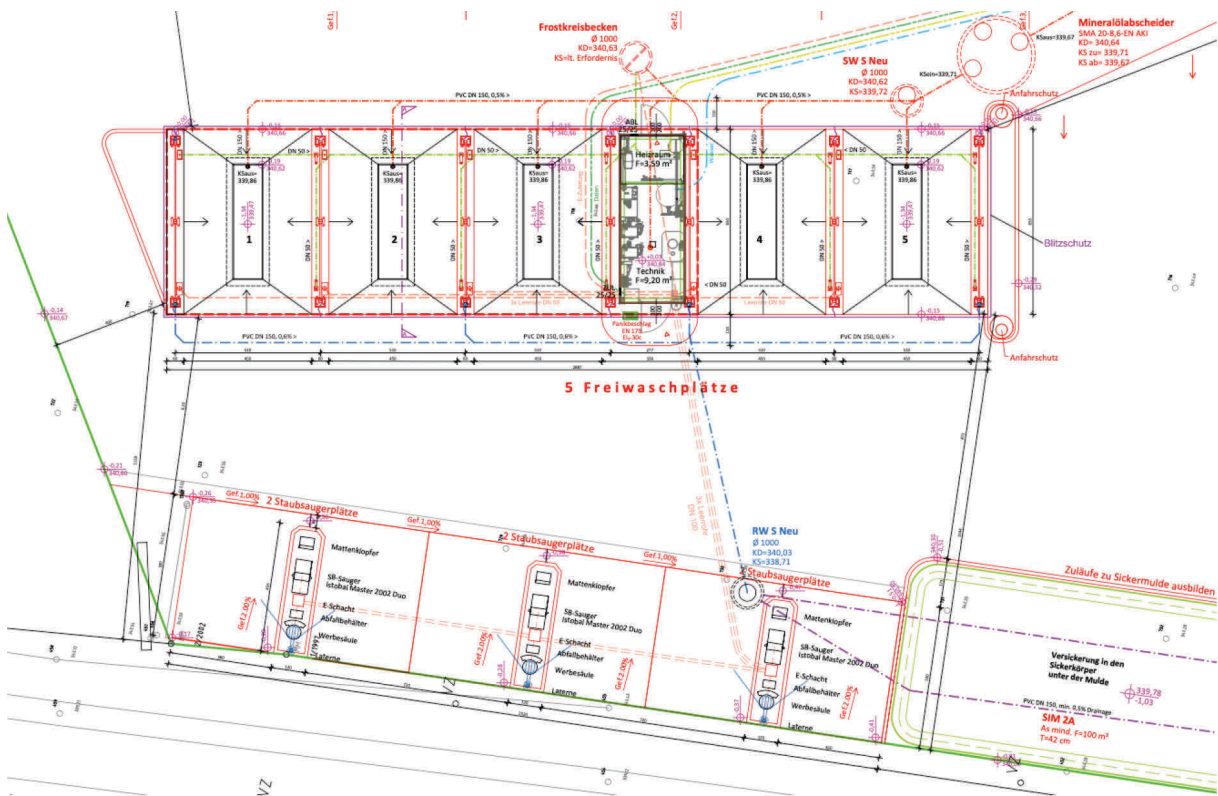
Karin Zöbinger
- Wirtschaftsreferat -
Bezirkshauptmannschaft Weiz
Birkfelder Straße 28, 8160 Weiz
Tel.: 03172/600-224
Karin.zoebinger@stmk.gv.at

2.4.3. Bestandsplan Tankstelle

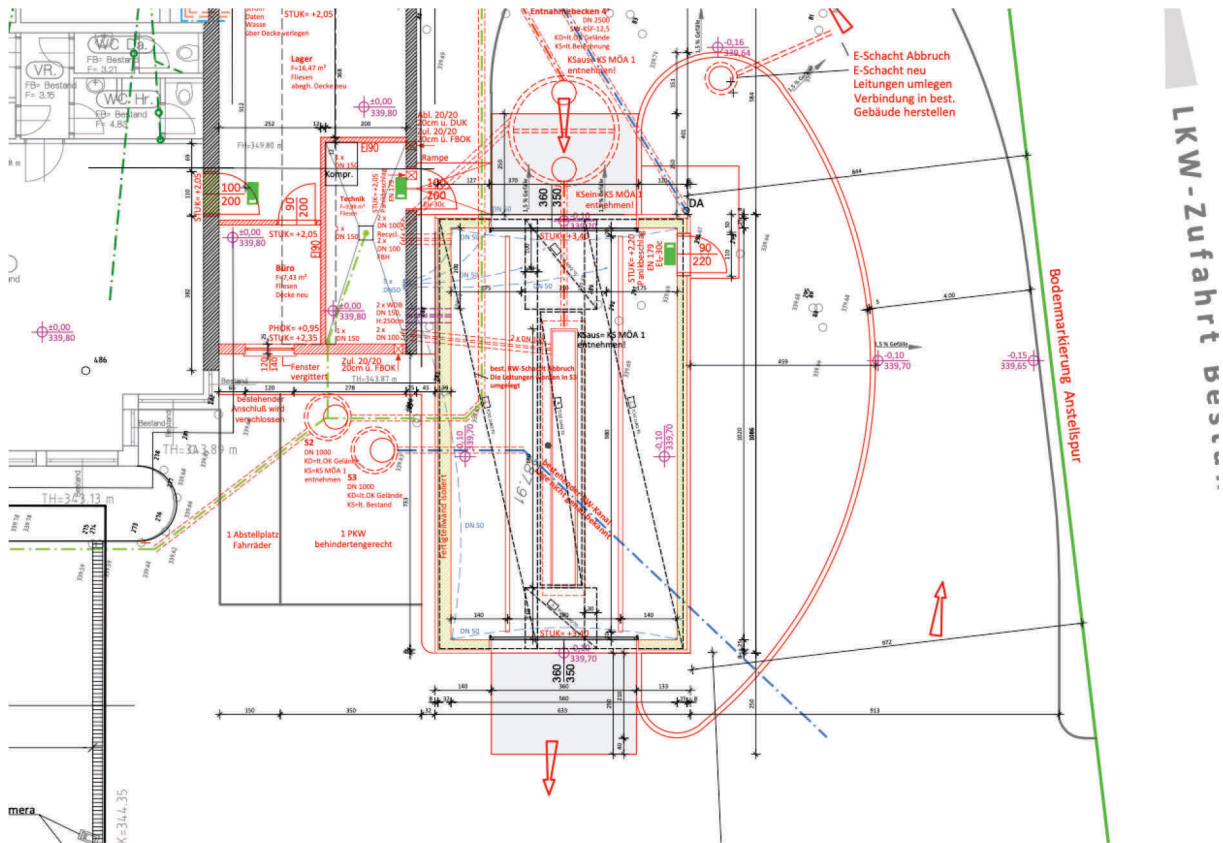
Gebäude und Flugdach



SB-Wasch- und Pflegeplätze



Portalwaschanlage



2.4.4. Nutzflächen Tankstelle

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

2.4.5. Geplantes Personal 2026

Statistik Dienstnehmer	Gesamt
Anzahl Dienstverhältnisse	53,00
männlich	25,00
weiblich	28,00
divers/offen/inter	
Ausland	31,00
Inland	22,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	1,00
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	34,00
Teilzeit	19,00
vollzeitäquivalente Anzahl	48,09
Arbeiter	46,00
Angestellte	7,00
Vollversicherte	52,00
Geringfügige	
Freier Dienstnehmer	
Lehrlinge	1,00
Geringfügig freie Mitarbeiter	

Anmerkung: Es ist davon auszugehen, dass bei der ausgewiesenen MA-Anzahl auch die MA im Hotel und Restaurant inkludiert sind. Eine getrennte Zuordnung (Tankstelle/Hotel/Restaurant) ist der Aufstellung nicht zu entnehmen. Insgesamt erscheint jedoch der Personaleinsatz für die Betriebsbereiche sehr hoch zu sein, weshalb von einer Überbesetzung auszugehen ist.

2.4.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Die Tankstelle mit dem Flugdach grenzt direkt an das Rasthausgebäude an, wo der Kassa,- Shop,- und Gastrobereich untergebracht sind. An der südlichen Seite des Gebäudes ist die Portal-Waschanlage angebaut. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten, der Parkplatz und das sonstige, nicht verbaute Gelände sind asphaltiert.



Behälter

Ko-ST	PLZ	Ort	Straße	Str-Nr	BL	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A685	8200	Hofst. Raab/Gleisd	Hofstätten	113	STK	Behälter	94845	05.12.94		40m³	20/20		Druck	unbekannt	aufgeschweißt
A685	8200	Hofst. Raab/Gleisd	Hofstätten	113	STK	Behälter	94846	05.12.94		40m³	20/20		Druck	unbekannt	aufgeschweißt
A685	8200	Hofst. Raab/Gleisd	Hofstätten	113	STK	Rohrleitungen							doppelwandig		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	PLZ	Ort	Adresse	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Produkte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A685	Shell	8200	Gleisdorf Dokl	Hofstätten 113	ZP1	23306	Schlumberger	N92	DK, Ult.DK, Su95, Ult.Su	PKW	1-4MPD	?
A685	Shell	8200	Gleisdorf Dokl	Hofstätten 113	ZP2	23305	Schlumberger	N92	DK, Ult.DK, Su95, Ult.Su	PKW	1-4MPD	?
A685	Shell	8200	Gleisdorf Dokl	Hofstätten 113	ZP3	23308	Schlumberger	N92	DK, Ult.DK, Su95, Ult.Su	PKW	1-4MPD	?
A685	Shell	8200	Gleisdorf Dokl	Hofstätten 113	ZP4	23307	Schlumberger	N92	DK, Ult.DK, Su95, Ult.Su	PKW	1-4MPD	?
A685	Shell	8200	Gleisdorf Dokl	Hofstätten 113	ZP5+6	TS02-9885-1	Tokheim	QT	DK	LKW	1-2LKW DK	?
A685	Shell	8200	Gleisdorf Dokl	Hofstätten 113	ZP7	10850	Schlumberger	HD92	DK	LKW	1-1LKW DK	?
A685	Shell	8200	Gleisdorf Dokl	Hofstätten 113	ZP8+9	D1838162	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2018
A685	Shell	8200	Gleisdorf Dokl	Hofstätten 113	ZP10	D1839059	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-1AdBlue	2018



Flugdach



Shop



Portal-Waschanlage



Freiwaschplätze und Pflegeplätze



Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganal	SerienNr	Baujahr	Inbetriebn.	letzte Änderung	St-Sauger-PI	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	Bürstenwaschanlage Christ C160	BP A685 Gleisdorf	ja Christ	39006	01.01.2020		16.08.2024	6	Christ
1	FW-Platz	Technikraum Christ FWP 5er	BP A685 Gleisdorf			01.01.2021		16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 5er	BP A685 Gleisdorf			01.01.2021		16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 5er	BP A685 Gleisdorf			01.01.2021		16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 5er	BP A685 Gleisdorf			01.01.2021		16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 4, Christ FWP 5er	BP A685 Gleisdorf			01.01.2021		16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 5, Christ FWP 5er	BP A685 Gleisdorf			01.01.2021		16.08.2024		

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 Kündungsverzicht.

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

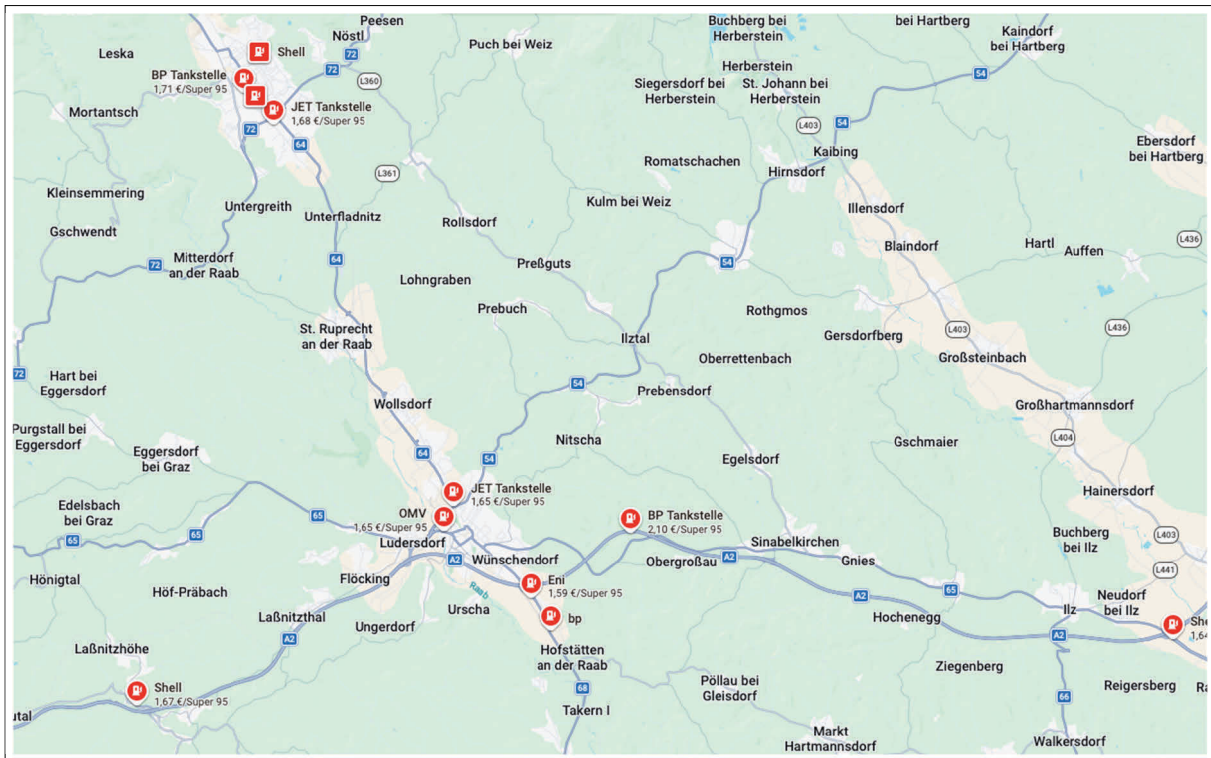
2.4.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	01.07.2025	x
Abwasser-PP	23.05.2025	x
E-Blitzschutz	12.06.2025	x
E-Sicherheit	21.03.2025	x
Heizung	30.10.2019	x
Kälteanlagen	27.10.2025	x
Klimaanlagen	27.10.2025	x
Kompressor	27.11.2025	x
Liftanlage	13.09.2023	x
Lüftungsanlage	06.12.2022	x
Torbücher	16.04.2025	x
Türbücher	16.04.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	04.11.2025	x
Gasrückführung	29.04.2025	x

2.4.8. Mängel/anstehende Investitionen

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

2.4.9. Konkurrenzsituation



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

2.4.10. 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

2.5. Beschreibung Hotel

Das sogenannte „Rasthaus zum Dokl“ ist ein 3***Hotel, verfügt über insgesamt 22 Gästezimmer, aufgeteilt in 18 Doppelzimmer und 4 Einzelzimmer. Die Zimmergrößen variieren, wobei die durchschnittliche Zimmergröße mit ca. 25 m² geschätzt wird. Zwei der Einzelzimmer befinden sich im Dachgeschoss, sind mit jeweils 12 m² deutlich kleiner und verfügen über keine Klimaanlage.



2.5.1. Verkehrsanbindung

Die Zu- und Abfahrt zum/vom Hotel erfolgen über die Tankstelle.



2.5.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Das Hotel verfügt über einen separaten Zugang am nördlichen Gebäudeende. Sowohl über den Tankstelleneingang durch das Restaurant als auch den Hotelhaupteingang sind die Rezeption und das zentrale Stiegenhaus (samt Aufzug) zu den Hotelzimmern erreichbar. Der Keller des Hotels verfügt zusätzlich über einen repräsentativ ausgebauten Weinkeller sowie eine Hauswäscherei und zahlreiche Lager- und Sanitärflächen. Neben dem Hotel befindet sich eine offene Lagerhalle für Müll, diverses Material und Kühlzellen.

Rezeption



Zimmer



Seminarräume



2.5.3. Wirtschaftliche Kenndaten Hotel

Die Auslastung der letzten drei bis fünf Jahre lag lt. Auskunft bei rund 60 % Zimmerbelegung bzw. 38 % Bettenauslastung. Im Jahresschnitt werden 5.620 Nächtigungen gezählt.

Die aktuellen Zimmerpreise gestalten sich wie folgt:

- Einzelzimmer (Standard): € 76,- inkl. Frühstück / € 65,- ohne Frühstück
- Doppelzimmer: € 130,- inkl. Frühstück / € 108,- ohne Frühstück
- Dachgeschoss-Einzelzimmer (12 m², ohne Klima): € 58,- inkl. Frühstück / € 47,- ohne Frühstück

Die Preise beinhalten jeweils die Ortstaxe von € 2,50 sowie die gesetzliche Mehrwertsteuer. Die Doppelzimmer werden überwiegend zur Einzelbelegung genutzt und entsprechend zum Einzelzimmerpreis abgerechnet.

2.6. Beschreibung Restaurant

Der Restaurantbereich des Hotels ist über einen gemeinsamen Vorraum mit dem Tankstellenshop erreichbar. Er verfügt über einen Bar- und Restaurantbereich mit einem großen Wintergarten und Terrasse sowie abtrennbare Räume, welche auch für Seminare genutzt werden können. Im Untergeschoß ist ein Weinkeller untergebracht.

Gastrofläche



Keller



Küche



Abstellraum



2.6.1. Wirtschaftliche Kenndaten

- **Zielgruppe:** Hotelgäste, Durchreisende, Busgruppen, Einheimische,
- **Sitzplätze:** Gasträume (ca. 200), Wintergarten (ca. 20), Terrasse (ca. 60)
- **Öffnungszeiten:** Mo-Sa 06:00-23:00, So/Feiertage 06:00-22:00 (ganzjährig)
- **Umsatz:** € 2.580.256 (MW der letzten 3 Jahre), 75% des Gastro-Gesamtumsatzes
- **Umsatz / Sitzplatz:** € 9.215.-/p.a., ca. € 25.-/pro tag

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

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

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

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

3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle

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

STO-Beurteilung Gleisdorf TS	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	2
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	
	≤1,6	5	
Angebot	TS, Shop, Gastro, Autopflege	1	1
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Autopflege	2	
	nur Tankautomat	3	
	nur Wäsche od. Freiwashplatz	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	3
	groß	5	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m ²	1	1
	≥ 2.800 m ²	2	
	≥ 1.800 m ²	3	
	≥ 1.500 m ²	4	
	≤ 1.000 m ²	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	1
	groß	2	
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	2
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Altlastenrisiko	gering	1	1
	durchschnittlich	10	
	groß	15	
Beurteilung Mittelwert ges.		2,00	

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.1.3. Sonderimmobilie Hotel

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

Bei Verpachtung eines Hotels folgt daraus, dass die vom Pächter entrichtete Pacht nur eine Komponente des Gesamtwertes darstellt.

Vielmehr spielen dabei insbesondere:

- Lage
- Angebot Zimmer
- Zimmerkategorie
- Buchungssystem
- Marktpositionierung
- Konkurrenzsituation
- Zu/Abfahrtsmöglichkeit,
- Parkplatzsituation
- Erhaltungszustand

eine bedeutende Rolle.

Der Wert des Hotels wird insgesamt durch die gesamte Ertragskraft des Standortes und die daraus ableitbaren wirtschaftlichen Potenziale bestimmt.

3.1.4. Standortbeurteilung Hotel

STO-Beurteilung Gleisdorf Hotel	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Lage	sehr gut	1	
	gut	2	2
	durchschnittlich	3	
Angebot Zimmer	sehr gut	1	
	gut	2	2
	durchschnittlich	2	
Zimmerkategorie	5****	1	
	4****	2	
	3***	3	3
Zimmerpreis	unter Markt	1	
	marktüblich	2	2
	über Markt	3	Siehe Erläuterungen Pkt 2.5.3.
Buchungssystem	sehr gut	1	
	gut	2	2
	durchschnittlich	3	booking.com, trip.com
Marktpositionierung	gut	1	1
	durchschnittlich	3	
	schlecht	5	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	3	3
	groß	5	
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	3	
	einseitig	5	
GST-Größe/Parkplatzsituation	≥ 4.000 m ²	1	1
	≥ 2.800 m ²	2	
	≥ 1.800 m ²	3	
	≥ 1.500 m ²	4	
	≤ 1.000 m ²	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	2
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	2
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Beurteilung Mittelwert ges.			2,23

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.1.5. Sonderimmobilie Restaurant

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

Bei Verpachtung eines Restaurants folgt daraus, dass die vom Pächter entrichtete Pacht nur eine Komponente des Gesamtwertes darstellt.

Vielmehr spielen dabei insbesondere:

- Standort/Lage
- Bekanntheitsgrad
- Öffnungszeiten
- Betreiberkonzept (System/Individualgastronomie)
- Zustand und Nutzung

eine bedeutende Rolle.

Der Wert des Restaurants wird insgesamt durch die gesamte Ertragskraft des Standortes und die daraus ableitbaren wirtschaftlichen Potenziale bestimmt.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

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

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

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

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

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

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

Ermittlung des Bodenwertes

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

Es setzt jedenfalls die sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

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

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

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

Anpassungen:

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

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

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

Stichtagsanpassung

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

Größenanpassung

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

Übrige Anpassungen

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

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.

Ausreißerprüfungen

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

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

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma; 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 %
Industrielliegenschaft	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-/Liegenchaftszinssatz ist ausschließlich ein Instrument der Liegenchaftsbewertung 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-/Liegenchaftszinssatz insofern, als dass die Renditeberechnung folgende Kriterien nicht berücksichtigt:

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

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatz 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
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

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:

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

V...Vervielfältiger

p...Kapitalisierungszinssatz

n...Restnutzungsdauer in Jahren

3.2.3. Pachtwertverfahren Tankstelle/Hotel/Restaurant

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. Angemessener Pachtzins Tankstelle

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

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

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

Gestaltung der Pachtansätze

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

Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

- Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer
- der Bewirtschaftungskosten sowie der
- Festlegung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssatzes)
- Berücksichtigung des erhöhten Risikos einer Spezialimmobilie Tankstelle (im Ver-gleich zu beispielsweise Wohn- und Geschäftshäusern).

3.2.5. Angemessener Pachtzins Hotel/Restaurant

Auch da ist die zentrale Bezugsgröße der marktüblich erzielbare Pachtzins (Bestandent-gelt), der als kalkulatorische Basis für die Berechnung des Jahresrohertrages herangezogen wird. Im Ertragswertverfahren ist das zu kapitalisierende erzielbare Bestandentgelt fest-zulegen, das aus den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, wie erzielte (erzielbare) Umsät-zen und Kosten abzuleiten sind.

Dafür ist einzuschätzen, welcher Umsatz von einem durchschnittlichen Hotel/Restaurant-betreiber erzielt werden kann, um daraus das marktübliche Bestandentgelt als Jahresroh-ertrag berechnen zu können. Dafür sind insbesondere die Umsätze folgender Geschäftsbe-reiche heranzuziehen:

- Zimmervermietung
- Seminare
- Restaurant Erlöse

Gestaltung der Pachtansätze

Aus den ermittelten Umsatzgrößen der genannten Geschäftsbereiche wird aus dem Er-tragswert das durchschnittliche Bestandentgelt (Pacht) abgeleitet.

Angemessene Pacht

Dafür ist vorab zu prüfen, welcher Nettoerlös aus der Zimmervermietung/Seminare/Res-taurantbetrieb verbleibt und welcher Anteil davon für eine angemessene Pacht herangezo-gen werden kann. Dies geschieht durch Analyse der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen. Das daraus abgeleitete Ergebnis ist die Basis der Berechnung des Preises, welcher ein potenzieller Käufer eines Hotels bereit sein sollte, für die baulichen Anlagen, einschließlich des Grundstücks, zu bezahlen.

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Wertermittlung eines Hotels/Restaurant beste-hen in der:

- Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer
- der Bewirtschaftungskosten sowie der
- Festlegung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssatzes)
- Berücksichtigung des erhöhten Risikos einer Spezialimmobilie Tankstelle (im Ver-gleich zu beispielsweise Wohn- und Geschäftshäusern).

3.2.6. Ermittlungsmethode TS/Hotel/Restaurant

Bei den gegenständlichen Objekten handelt es sich um eine Tankstelle und ein Hotel mit angeschlossenem Restaurant als klassische Ertragsimmobilien, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung dienen. Für die Prüfung eines angemessenen, nachhaltigen Bestandzinses (Pachtzins) wurden zunächst die Umsatzzahlen 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.

Der Bodenwert wird aufgrund des gemeinsamen Grundstückes, der baulichen Situation und gemeinsamen Betriebsführung nach der Höhe der jeweiligen Roherträge anteilmäßig aufgeteilt. Eine flächenmäßig genaue Abgrenzung der drei Betriebsbereiche wäre nicht möglich. Ebenso wird eine einheitliche Bodenwertverzinsung angesetzt.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten									
LNr.	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (ges.)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	68161	423	668/1	GG 0,2-1,0	4.800 m ²	23.10.25	585.600 €	122,00 €/m ²	nein
2	68161	475	667/3	GG 0,2-1,0	8.137 m ²	21.05.24	997.433 €	122,58 €/m ²	nein
3	68161	11	694	I1 0,2-1,02	5.072 m ²	25.04.22	557.920 €	110,00 €/m ²	nein
4	68161	426	645/1	GG 0,2-1,0	4.799 m ²	19.10.23	500.000 €	104,19 €/m ²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I	
Mittelwert	114,69 €/m ²
Standardabweichung (σ)	7,87 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	15,75 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	14% 130,44 €/m ²
	-14% 98,95 €/m ²

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

Anpassung wertrelevanter Parameter				
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration
1	0,48%	-4,25%	5,00%	10,00%
2	3,97%	-1,75%	5,00%	10,00%
3	4,65%	-4,00%	5,00%	15,00%
4	8,61%	-4,25%	5,00%	10,00%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	gew. Fl	VGL-Wert (vor Anpass)	Anpassung gesamt	angepasst. VGL-Werte	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	68161	423	4.800,0 m ²	122,00 €/m ²	-3,77%	117 €/m ²	nein	117 €/m ²
2	68161	475	8.137,0 m ²	122,58 €/m ²	2,22%	125 €/m ²	nein	125 €/m ²
3	68161	11	5.072,0 m ²	110,00 €/m ²	5,65%	116 €/m ²	nein	116 €/m ²
4	68161	426	4.799,0 m ²	104,19 €/m ²	4,36%	109 €/m ²	nein	109 €/m ²

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		116,92 €/m ²
Standardabweichung (σ)		5,88 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		11,75 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	10%	128,67 €/m ²
	-10%	105,16 €/m ²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung 116,9 €/m²

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

4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert	
68120	341	867/2	825 m ²	116,9 €/m ²	96.455 €
		896/1	3.294 m ²	116,9 €/m ²	385.119 €
		898/1	1.239 m ²	116,9 €/m ²	144.858 €
68137	341	1135	2.140 m ²	116,9 €/m ²	250.199 €
		279	3.916 m ²	116,9 €/m ²	457.841 €
		317	1138/3	75 m ²	116,9 €/m ²
Bodenwert			11.489 m²	116,9 €/m²	1.343.242 €

4.2. Pachtwertberechnung Tankstelle

4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025 Tankstelle (lt. DB-Beitragsrechnung)

Menge in Liter	3.248.251	3.130.461	3.259.962	3.212.891
(A1) Umsatzerlöse	4.425.531	4.153.216	4.160.534	4.246.427
(A2) Shoperlöse	385.099	406.924	400.974	397.666
(A3) Gastroerlöse	3.151.497	3.452.964	3.716.562	3.440.341
(A4) Wascherlöse	73.683	93.305	91.915	86.301
(C) sonstige Erträge	347.461	362.022	390.980	366.821
Betriebsleistung	8.383.272	8.468.431	8.760.965	8.537.556

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

Die Gastroumsätze sind in der vorgelegten DB-Rechnung zur Gänze der Tankstelle zugeordnet. Eine konkrete Zählenaufteilung konnte nicht geliefert werden. Die Hotelumsätze sind separat ausgewiesen. Für die Berechnung eines solideren Bewertungsergebnisses wurden die Gastroumsätze im Ausmaß von **25% der Tankstelle** und die restlichen **75% den Restaurant-Umsätzen** zugerechnet

4.2.2. Ermittlung Pachtansatz Tankstelle

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	4.246.427 €	1,61%	
Umsatz Treibstoff (L)	3.212.891 L	2,125 C/L	68.274 €
Shoperlöse	397.666 €	13,75%	54.679 €
Gastroerlöse Anteil TS: 25 %	860.085 €	11,50%	98.910 €
Autopflegeerlöse	86.301 €	27,50%	23.733 €
sonstige Erträge	366.821 €	6,75%	24.760 €
Rohrertrag	5.957.300 €		270.356 €

4.2.3. Ertragswertberechnung Tankstelle

Ertragswertermittlung - Tankstelle					
Standortbeurteilung: 2,00		Zinssatz: 5,75%	Perioden: 20 Jahre		
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	22.530 €	12 Monate	270.356 €	11,7064	3.164.896 €
Instandhaltungskosten			- 11.075 €	11,7064	- 129.648 €
Verwaltungskosten	270.356 €	4,00%	- 10.814 €	11,7064	- 126.596 €
Mietausfallswagnis	270.356 €	3,00%	- 8.111 €	11,7064	- 94.947 €
Bodenwertverzinsung	543.979 €	5,75%	- 31.279 €	11,7064	- 366.162 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			209.077 €		2.447.543 €
Anteiliger Bodenwert - Tankstelle (nach Maßgabe des Rohertrages)					543.979 €
Ertragswert - Tankstelle					2.991.522 €

4.3. Pachtwertberechnung Hotel

4.3.1. Hotelkapazitäten

Art	Einheiten	Betten/EH	Betten ges.	Anteil
Doppelzimmer	18	2	36	90,0%
Einzelzimmer	2	1	2	5,0%
Einzelzimmer (DG)	2	1	2	5,0%
Gesamt (Ø)	22	(1,82)	40	100,0%

4.3.2. Umsätze 2023 bis 2025

Umsätze - Hotelbetrieb				
Jahr	2023	2024	2025	MW
Mieteinnahmen Seminare	24.249	25.484	24.758	24.830
Mieteinnahmen Hotel	269.424	282.064	321.034	290.841
Gesamt	293.674	307.548	345.792	315.671

4.3.3. Ableitung Pachtansatz Hotel

Ableitung Pachtansatz			
Preisentwicklung		Betten	
Preis/Einheit - Doppelzimmer	100 €	18	1.800 €
Preis/Einheit - Einzelzimmer	60 €	2	120 €
Preis/Einheit - Einzelzimmer (DG)	40 €	2	80 €
Summe (fiktive Vollaueauslastung)	91 €	22	2.000 €
Auslastung			
Öffnungstage			365
(stabile) Auslastung	(nach Betten)		60%
Nächtigungen gesamt			4.818
Anzahl Einheiten			22
Belegte Tage (VBT)			219,00
Erlöse Logis			438.000 €

4.3.4. Ermittlung Pachtansatz Hotel

Ermittlung - Pachtansatz			
Hotelumsätze	438.000 €	20%	87.600 € p.a.

4.3.5. Ertragswertberechnung Hotel

Standortbeurteilung: 2,23		Zinssatz: 5,75%	Perioden:	45 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	7.300 €	12 Monate	87.600 €	15,9862	1.400.391 €
Instandhaltungskosten	22 EH	650,0 €/EH	- 14.300 €	15,9862	- 228.603 €
Mietausfallswagnis	87.600 €	5,00%	- 4.380 €	15,9862	- 70.020 €
Bodenwertverzinsung	176.259 €	5,75%	- 10.135 €	15,9862	- 162.018 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			58.785 €		939.751 €
Anteiliger Bodenwert - Hotel (nach Maßgabe des Rohertrages)					176.259 €
Ertragswert - Hotelbetrieb					1.116.009 €

4.4. Pachtwertberechnung Restaurant

4.4.1. Kapazitäten Restaurant

Kapazitäten		
Art	Pax	Anteil
Sitzplätze Gasträume	ca. 200	71,4%
Sitzplätze Wintergarten	ca. 20	7,1%
Sitzplätze Terrasse	ca. 60	21,4%
Gesamt (Ø)	ca. 280	100,0%

4.4.2. Umsätze 2023 bis 2025

Umsätze - Restaurantbetrieb (Anteil an Gastroerlöse)				
Jahr	2023	2024	2025	MW
Anteil Restaurant - 75,0 %	2.363.623	2.589.723	2.787.421	2.580.256

4.4.3. Ermittlung Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Restaurantumsätze	2.580.256 €	12%	309.631 € p.a.

4.4.4. Ertragswertermittlung Restaurantbetrieb

Ertragswertermittlung - Restaurantbetrieb					
		Zinssatz: 5,75%	Perioden:	45 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	25.803 €	12 Monate	309.631 €	15,9862	4.949.818 €
Instandhaltungskosten	280 Pax	35 €/Pax	- 9.800 €	15,9862	- 156.665 €
Mietausfallswagnis	309.631 €	5,00%	- 15.482 €	15,9862	- 247.491 €
Bodenwertverzinsung	623.003 €	5,75%	- 35.823 €	15,9862	- 572.669 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			248.526 €		3.972.994 €
Anteiliger Bodenwert - Restaurantbetrieb (nach Maßgabe des Rohertrages)					623.003 €
Ertragswert - Restaurantbetrieb					4.595.997 €

4.5. Verkehrswertermittlung Tankstelle/Hotel/Restaurant gesamt

Ertragswert - Tankstelle	2.991.522 €
Ertragswert - Hotelbetrieb	1.116.009 €
Ertragswert - Restaurantbetrieb	4.595.997 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	8.703.529 €
Verkehrswert gerundet	8.700.000 €

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS	
Katastralgemeinde	68120 Hofstätten und 68137 Pirching
EZ	341; 279; 317
GST-NR	867/2, 896/1, 898/1 und 1135; 1136; 1138/3
Gesamtfläche	11.489 m ²
Widmung	GG Gewerbegebiete; BD 0,2-1,0 P Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr
Nutzung	Tankstelle, Hotel, Restaurant
Verkehrswert Tankstelle	€ 2.991.522.-
Verkehrswert Hotel	€ 1.116.009.-
Verkehrswert Restaurant	€ 4.595.997.-
VERKEHRSWERT gesamt	€ 8.700.000.-

Wien, am 9. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos





