

Ergänzung zum Bewertungsgutachten vom 13.03.2026

- 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:** 20.04.2026
- Auftragsgegenstand:** ist die Aufteilung des errechneten Gesamtverkehrswertes (€ 84.200,-) auf die Liegenschaft, EZ 202 und das Superädifikat auf der Teilfläche EZ 180 für die Bemessung der eingetragenen Pfandrechte und aus steuerlichen Gründen
- Adresse:** 5761 Maria Alm, Hochkönigstraße 9
- Grundbuch:** KG 57101 Aberg | EZ 202 | GST-NR 1542/2
Grundstücksfläche 660 m² (Eigentums-GST)
KG 57101 Aberg | EZ 180 | GST-NR 1542/3
Superädifikat auf Teilfläche Bestands-GST; 245 m²



Inhaltsverzeichnis

1. Grundbuchsituation	3
1.1. Grundbuch	3
1.2. Belastungen	5
2. Liegenschaftssituation.....	6
3. Aufteilungsparameter	6
3.1. Verkehrswert gesamt	6
3.2. Bodenwerte (siehe Gutachten vom 13.03.2026, Pkt 4.1.1.)	6
3.3. Gebäudeertragswert/Aufteilung	6
4. Aufteilung Verkehrswert.....	7
5. Zusammenfassung.....	8

1. Grundbuchsituation

1.1. Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57101 Aberg EINLAGEZAHL 202
BEZIRKSGERICHT Zell am See

Letzte TZ 6000/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/2	Sonst (50)	*	660

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

c 144/2016 Kaufvertrag 2014-01-27 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1139/1967

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/2
für Gst 1542/1 1542/3

2 a 2719/1989

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/2
gem Pkt VII Kaufvertrag 1989-11-07 für Gst 1542/3

5 b 6000/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -
1650/2025) IM RANG 6125/2024 Pfandurkunde 2024-10-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.000.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)

c 6000/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -

1650/2025) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 77 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 89 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 1

EZ 99 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 172 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 4

EZ 202 KG 57101 Aberg C-LNR 5

EZ 281 KG 81007 Hall C-LNR 11

EZ 354 KG 65119 Lind C-LNR 2

EZ 413 KG 63213 Eggersdorf C-LNR 4

EZ 738 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 889 KG 81007 Hall C-LNR 8

EZ 944 KG 60338 Mühltal C-LNR 2

EZ 1297 KG 11023 Bisamberg C-LNR 10

EZ 1545 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 2189 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

EZ 2256 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7

EZ 2270 KG 43214 Perg C-LNR 1

EZ 2637 KG 01107 Simmering C-LNR 15

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Saalfelden.

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

KATASTRALGEMEINDE 57101 Aberg
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 180

Letzte TZ 7597/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/3	GST-Fläche	*	1090
	Bauf.(10)		230
	Gärten(10)	860	Hochkönigstraße 9 Hochkönigstraße 11

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1139/1967 Geh- und Fahrtrecht an Gst 1542/2
- 2 a 2719/1989 Geh- und Fahrtrecht an Gst 1542/2
- 3 a 22209/2012 Abschreibung Teil 2 aus Gst 1542/3 nach EZ 1, Einbeziehung in Gst 1528/1; Zuschreibung Teil 3 aus Gst 1528/1 aus EZ 1, Einbeziehung in Gst 1542/3
(AB § 15 LTG, GFNr 12182/2012/57, VU 52877/10T - P 428/2011/57)

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
EVROmat a.s. & Partner OG (FN 291003x)
ADR: Schattberg 33, Maria Alm am Steinernen Meer 5761
h 3720/2007 IM RANG 780/2007 Kaufvertrag 2007-03-05, Urkunde 2007-11-29 Eigentumsrecht
i 131/2022 Änderung des Firmenwortlautes

***** C *****

- 1 a 148/1967
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/3 gem Pkt V Kaufvertrag 1966-06-30 für Gst 1542/1
- 3 a 656/1968
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/3 gem Pkt V Bestandvertrag 1968-04-19 für SHELL Austria Aktiengesellschaft
- 13 a 137/2005
BESTANDRECHT bis 2015-12-31 gem Pkt II. Nachtrag zum Bestandvertrag (1990-02-28) 2004-12-03 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
- 14 a 137/2005 Vorauszahlung des Mietzinses gem Pkt III. Nachtrag zum Bestandvertrag (1990-02-28) 2004-12-03
- 15 a 137/2005
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt IV. Nachtrag zum Bestandvertrag (1990-02-28) 2004-12-03 bis 2015-12-31 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
- 19 a 671/2015 Pfandurkunde 2015-03-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,-- für Raiffeisenbank Maria Alm-Hinterthal registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 68768f)
b 671/2015 Simultanhaftung mit EZ 188 180
- 20 a 1014/2020 (Entscheidendes Gericht BG Sankt Johann im Pongau - 725/2020) Pfandurkunde 2019-08-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.040.000,-- für Raiffeisenbank Hochkönig eGen (FN 68768f)
c 1014/2020 (Entscheidendes Gericht BG Sankt Johann im Pongau - 725/2020) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 195 KG 55512 Werfenweng C-LNR 15
EZ 180 KG 57101 Aberg C-LNR 20
EZ 188 KG 57101 Aberg C-LNR 21

- 21 a 5675/2020
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/3 gem
Pkt III. Nachtragsvereinbarung 2020-06-30 für Julius
Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- 22 a 5675/2020
BESTANDRECHT bis 2050-12-31 gem Pkt IV.
Nachtragsvereinbarung 2020-06-30 für Julius Stiglechner
GmbH (FN 145695h)
- 23 a 7597/2025 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.560.000,-- bis 17.11.2026
für Raiffeisenbank Pinzgau Mitte eGen (FN 71242v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Saalfelden.

1.2. Belastungen

KG	EZ	GST-NR	Größe [m²]	Pfandrecht	Höchstbetrag
57101 Aberg (ET)	202	1542/2	660	Sparkasse OÖ Bank AG	€ 12.000.000
57101 Aberg (BST)	180	1542/3	245	Superädifikat (Teilfläche BST)	

2. Liegenschaftssituation

Auf der Liegenschaft EZ 202, GST 1542/2 (660 m²) steht zum größten Teil das Tankstellengebäude. Das Tankstellenflugdach ragt zu einem geringen Teil über das Bestandgrundstück EZ 180, GST 1542/3 (245 m²). Dort befindet sich auch das Shop-Gebäude als Superädifikat. Die Zufahrt zur EZ 180 erfolgt über die EZ 202 (eingetragene Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens).

3. Aufteilungsparameter

Die beiden Liegenschaften bilden eine wirtschaftliche und auch technische Einheit. Um dennoch auftragsgemäß eine Aufteilung des Verkehrswertes vorzunehmen, wird folgende Vorgangsweise gewählt:

3.1. Verkehrswert gesamt

Verkehrswert (ger.) € 84.200,-

3.2. Bodenwerte (siehe Gutachten vom 13.03.2026, Pkt 4.1.1.)

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert	
57101 Aberg	202	1542/2	660 m ²	247,4 €/m ²	163.316 €
Bodenwert			660 m²	247,4 €/m²	163.316 €

3.3. Gebäudeertragswert/Aufteilung

EZ 202, GST 1542/2: 1/3
EZ 180, GST 1542/3;
Superädifikat auf Teilfläche: 2/3

Anmerkung: Die Aufteilungskriterien richten sich danach, ob die Liegenschaft mehr oder weniger „dienende“ oder „herrschende Funktion“ zu erfüllen hat. Im ggst. Fall erscheinen die Funktionen ausgeglichen und bei der einzuschätzenden Beurteilung wurde neben der Bebauungs- und Zu-/Abfahrtsituation auch die Umsatzrelation (Tankstelle/Shop) berücksichtigt.

4. Aufteilung Verkehrswert

Umsätze				
Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	1.765.852	1.781.075	1.874.492	1.807.139
(A1) Umsatzerlöse	2.445.080	2.425.070	2.487.062	2.452.404
(A2) Shopperlöse	446.444	467.241	477.937	463.874
(A3) Gastroerlöse	16.877	20.684	22.381	19.981
(A4) Wascherlöse	19.709	23.274	29.719	24.234
(C) sonstige Erträge	10.644	10.519	19.693	13.618
Betriebsleistung	2.938.754	2.946.787	3.036.792	2.974.111

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	2.452.404 €	1,36%	
Umsatz Treibstoff (L)	1.807.139 L	1,850 C/L	33.432 €
Shoperlöse	463.874 €	11,00%	51.026 €
Gastroerlöse	19.981 €	10,50%	2.098 €
Autopflegeerlöse	24.234 €	22,00%	5.332 €
sonstige Erträge	13.618 €	4,00%	545 €
Rohrertrag	2.974.111 €		92.432 €

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 4,17		Zinssatz: 6,75%	Perioden: 15 Jahre		
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	7.703 €	12 Monate	92.432 €	9,2535	855.324 €
Instandhaltungskosten			- 9.275 €	9,2535	- 85.826 €
Verwaltungskosten	92.432 €	4,00%	- 3.697 €	9,2535	- 34.213 €
Mietausfallswagnis	92.432 €	4,75%	- 4.391 €	9,2535	- 40.628 €
Bodenwertverzinsung	163.316 €	6,75%	- 11.024 €	9,2535	- 102.009 €
Bestandzins f. Grundstück		lt. Vorschreibung	- 24.329 €	9,2535	- 225.128 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			39.717 €		367.519 €

Anteiliger Wert EZ 202 (Eigentum)			
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert	367.519 €	1/3	122.506 €
Bodenwert EZ 202	660 m²	247,4 €/m²	163.316 €
Ertragswertanteil EZ 202			285.822 €
+/- Rechte und Lasten			- €
- anteilige Sanierungskosten VbF (50 %)			- 223.323 €
+/- Marktanpassung			- €
Verkehrswertanteil EZ 202			62.500 €
Verkehrswertanteil EZ 202 gerundet			62.500 €

Anteiliger Wert EZ 180 (Superädifikat auf Teilfläche BST-Grundstück 245 m²)			
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert	367.519 €	2/3	245.013 €
Ertragswertanteil EZ 180			245.013 €
+/- Rechte und Lasten			- €
- anteilige Sanierungskosten VbF (50 %)			- 223.323 €
+/- Marktanpassung			- €
Verkehrswertanteil EZ 180			21.690 €
Verkehrswertanteil EZ 180 gerundet			21.700 €

Verkehrswertanteil EZ 202 gerundet	62.500 €
Verkehrswertanteil EZ 180 (Superädifikat) gerundet	21.700 €

* auf Rundungsdifferenzen wird hingewiesen

Anmerkung:

Ausdrücklich festgehalten wird, dass bei der Bewertung auftragsgemäß allfällige Wege- und Leitungsrechte nicht näher geprüft wurden und daher in den Berechnungen nicht berücksichtigt sind.

5. Zusammenfassung

Katastralgemeinde	57101 Aberg
EZ	202 (Eigentum), EZ 180 (Teilfläche Bestand)
GST-NR	1542/2 (Eigentum), 1542/3 (Teilfläche BST)
GST-/Bestandfläche	660 m ² (Eigentum) 245 m ² (Superädifikat auf Teilfläche)
Widmung	Bauland Gewerbegebiet
Nutzung	Tankstelle
VKW (EZ 202 Eigentum)	€ 62.500,-
VKW (EZ 180 Superädifikat)	€ 21.700,-

Wien, am 21. April 2026



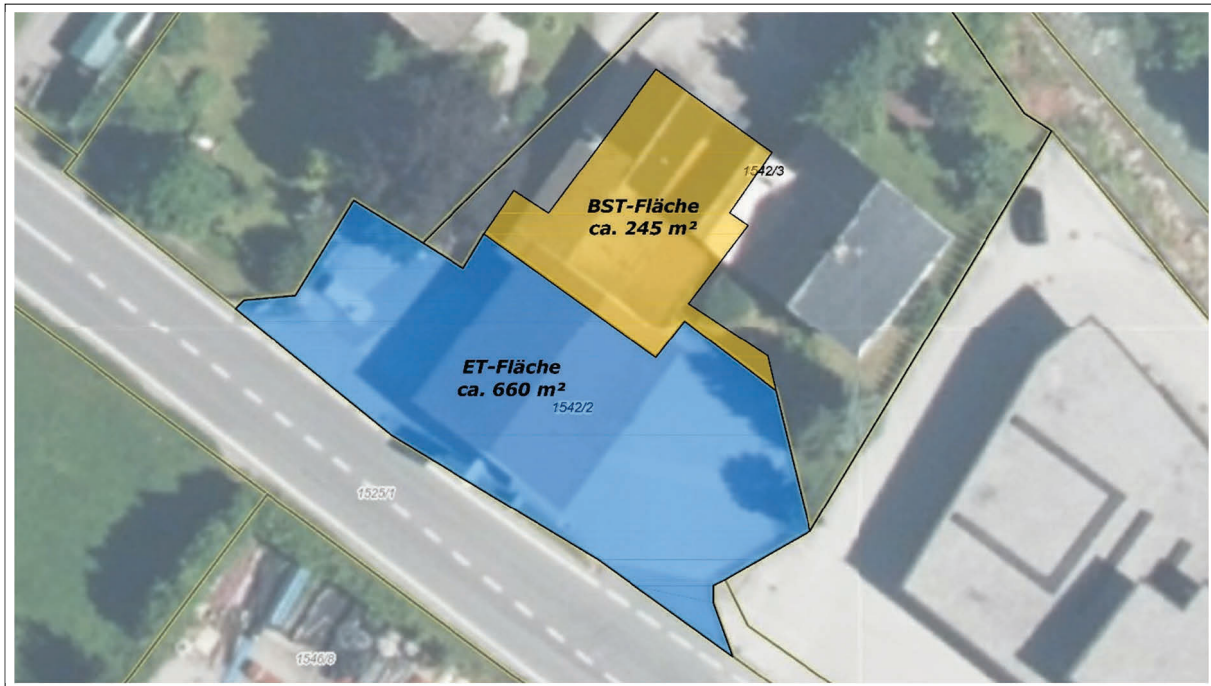
Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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:	5761 Maria Alm, Hochkönigstraße 9 KG 57101 Aberg ET: EZ 202 GST-NR 1542/2 GST-Fläche 660 m ² BST: EZ 180 GST-NR 1542/3 BST-Fläche 245 m ²



Zu bewertende Liegenschaften:



Blau: GST-NR 1542/2 - Eigentumsgrundstück
Gelb: GST-NR 1542/3 - Bestandsgrundstück

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
1.1. Auftrag	5
1.2. Zweck	5
1.3. Bewertungsstichtag	5
1.4. Grundlagen der Bewertung	5
1.5. Literatur	6
1.6. Vorbemerkungen	7
1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens	8
1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum	10
2. Befund	11
2.1. Liegenschaft/Grundbuch EZ 202 (Eigentumsgrundstück)	11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 202	12
2.2. Liegenschaft/Grundbuch EZ 180 (Bestandsgrundstück)	13
2.2.1. Rechte und Lasten EZ 180	14
2.2.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)	15
2.2.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	15
2.2.4. Eigentumsverhältnis Grundstück/Tankstelle/Betreiber	15
2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	16
2.3.1. Adresse/Lage	16
2.3.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	17
2.3.3. Altlastenatlas	20
2.3.4. Bodengutachten	21
2.3.5. Versorgung des täglichen Bedarfs	21
2.3.6. Öffentliches Versorgungsnetz	21
2.3.7. Flächenwidmung	22
2.3.8. Verkehrsanbindung	22
2.4. Beschreibung Tankstelle	23
2.4.1. Befundaufnahme	23
2.4.2. Genehmigungen/Behördenanfrage	24
2.4.3. Bestandsplan Tankstelle	25
2.4.4. Nutzflächen	26
2.4.5. Geplantes Personal 2026	27
2.4.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	28
2.4.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher	31
2.4.8. Mängel/anstehende Investitionen	31
2.4.9. Konkurrenzsituation	32
2.5. Exkurs Tankstelle der Zukunft	33
3. Wertermittlung	35
3.1. Allgemeines	35
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle	35
3.1.2. Standortbeurteilung	36
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	37
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	37
3.2.2. Ertragswertverfahren	40

3.2.3. Pachtwertverfahren	44
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)	44
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode	45
4. Bewertung	46
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise	46
4.1.1. Bodenwert des Grundstückes	47
4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)	48
4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025	48
4.2.2. Pachtansatz	48
4.2.3. Ertragswertberechnung	48
4.2.4. Verkehrswert	48
5. Zusammenfassung	49
6. Beilagen	50
6.1. Fotos	50

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

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

1.2. Zweck

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

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

1.4. Grundlagen der Bewertung

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

Onlinequellen

- maps.google.at
- www.openstreetmaps.org
- SAGIS, www.salzburg.gv.at/sagismobile
- 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 Katastermappe entnommen. Eine Überprüfung der Grenzen in natura fand nicht statt.

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

Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

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

Bau- und Erhaltungszustand:

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

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

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

Altlasten/Kontaminierung

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

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

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

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

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

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

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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

1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum

Von der Bewertung ausgeschlossen sind:

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

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch EZ 202 (Eigentumsgrundstück)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57101 Aberg EINLAGEZAHL 202
BEZIRKSGERICHT Zell am See

Letzte TZ 6000/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/2	Sonst (50)	*	660

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

c 144/2016 Kaufvertrag 2014-01-27 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1139/1967

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/2
für Gst 1542/1 1542/3

2 a 2719/1989

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/2
gem Pkt VII Kaufvertrag 1989-11-07 für Gst 1542/3

5 b 6000/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürrzuschlag -
1650/2025) IM RANG 6125/2024 Pfandurkunde 2024-10-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.000.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)

c 6000/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürrzuschlag -

1650/2025) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 77 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 89 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 1

EZ 99 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 172 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 4

EZ 202 KG 57101 Aberg C-LNR 5

EZ 281 KG 81007 Hall C-LNR 11

EZ 354 KG 65119 Lind C-LNR 2

EZ 413 KG 63213 Eggersdorf C-LNR 4

EZ 738 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 889 KG 81007 Hall C-LNR 8

EZ 944 KG 60338 Mühltal C-LNR 2

EZ 1297 KG 11023 Bisamberg C-LNR 10

EZ 1545 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 2189 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

EZ 2256 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7

EZ 2270 KG 43214 Perg C-LNR 1

EZ 2637 KG 01107 Simmering C-LNR 15

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Saalfelden.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 202

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 1, 2	Dienstbarkeit Gehen und Fahren
C-LNr. 5	Pfandrecht
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.2. Liegenschaft/Grundbuch EZ 180 (Bestandsgrundstück)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57101 Aberg EINLAGEZAHL 180
BEZIRKSGERICHT Zell am See

Letzte TZ 7597/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/3	GST-Fläche	*	1090
	Bauf.(10)		230
	Gärten(10)	860	Hochkönigstraße 9
			Hochkönigstraße 11

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1139/1967 Geh- und Fahrtrecht an Gst 1542/2
- 2 a 2719/1989 Geh- und Fahrtrecht an Gst 1542/2
- 3 a 22209/2012 Abschreibung Teil 2 aus Gst 1542/3 nach EZ 1, Einbeziehung
in Gst 1528/1; Zuschreibung Teil 3 aus Gst 1528/1 aus EZ 1,
Einbeziehung in Gst 1542/3
(AB § 15 LTG, GFNr 12182/2012/57, VU 52877/10T - P 428/2011/57)

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
EVROmat a.s. & Partner OG (FN 291003x)
ADR: Schattberg 33, Maria Alm am Steinernen Meer 5761
h 3720/2007 IM RANG 780/2007 Kaufvertrag 2007-03-05, Urkunde 2007-11-29
Eigentumsrecht
i 131/2022 Änderung des Firmenwortlautes

***** C *****

- 1 a 148/1967
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/3 gem Pkt
V Kaufvertrag 1966-06-30 für Gst 1542/1
- 3 a 656/1968
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/3
gem Pkt V Bestandvertrag 1968-04-19
für SHELL Austria Aktiengesellschaft
- 13 a 137/2005
BESTANDRECHT bis 2015-12-31
gem Pkt II. Nachtrag zum Bestandvertrag (1990-02-28)
2004-12-03 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
- 14 a 137/2005 Vorauszahlung des Mietzinses gem Pkt III. Nachtrag
zum Bestandvertrag (1990-02-28) 2004-12-03
- 15 a 137/2005
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt IV. Nachtrag
zum Bestandvertrag (1990-02-28) 2004-12-03
bis 2015-12-31 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
- 19 a 671/2015 Pfandurkunde 2015-03-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Maria Alm-Hinterthal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 68768f)
b 671/2015 Simultanhaftung mit EZ 188 180

- 20 a 1014/2020 (Entscheidendes Gericht BG Sankt Johann im Pongau -
725/2020) Pfandurkunde 2019-08-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.040.000,--
für Raiffeisenbank Hochkönig eGen (FN 68768f)
- c 1014/2020 (Entscheidendes Gericht BG Sankt Johann im Pongau -
725/2020) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 195 KG 55512 Werfenweng C-LNR 15
EZ 180 KG 57101 Aberg C-LNR 20
EZ 188 KG 57101 Aberg C-LNR 21
- 21 a 5675/2020
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/3 gem
Pkt III. Nachtragsvereinbarung 2020-06-30 für Julius
Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- 22 a 5675/2020
BESTANDRECHT bis 2050-12-31 gem Pkt IV.
Nachtragsvereinbarung 2020-06-30 für Julius Stiglechner
GmbH (FN 145695h)
- 23 a 7597/2025 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.560.000,-- bis 17.11.2026
für Raiffeisenbank Pinzgau Mitte eGen (FN 71242v)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Saalfelden.

2.2.1. Rechte und Lasten EZ 180

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A-LNr. 1, 2	Geh- und Fahrrecht
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 1, 3	Dienstbarkeit Gehen und Fahren
C-LNr. 13	Bestandrecht
C-LNr. 14	Dienstbarkeit Gehen und Fahren
C-LNr. 19	Pfandrecht
C-LNr. 20	Pfandrecht
C-LNr. 21	Dienstbarkeit Gehen und Fahren
C-LNr. 22	Bestandrecht
C-LNr. 23	Rangordnung
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
<i>Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.</i>	

2.2.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)

Auf dem Eigengrundstück 1542/2 wurde die Tankfläche samt Flugdach und Pflegeplätze errichtet, das Tankstellengebäude mit Shop und Portal-Waschanlage wurde auf dem Bestandgrundstück 1542/3 errichtet.

BestandgeberIn	EVROmat a.s. & Partner OG, FN 291003x
BestandnehmerIn	Julius Stiglechner GmbH
Bestandgegenstand	GSt. Nr. 1542/3 (EZ 180) im Ausmaß von rd. 245 m ²
Zweck	Errichtung und Betrieb einer Treibstofftankstelle samt Nebenanlagen
Beginn	01.01.1990
Ende	31.12.2050
Kündigung	Ordentliche Kündigung durch Bestandnehmerin mit Frist 1 Jahr zum Ende eines Kalenderjahres
Kündigungsverzicht	Bestandgeberseitig bis 31.12.2050
Bestandzins	vereinbarter Fixbestandzins: € 21.700 p.a. netto (gesamt inkl. Garage) aktueller Bestandzins zum Stichtag: € 24.329 p.a. / € 8,28/m ² p.m.
Wertsicherung	Fixbestandzins → VPI 2000, 5 %
Sonstiges	beidseitige Wegerechte
Unterbestandgabe/ Weitergabe	Nicht geregelt
Beendigung	Von der Mieterin errichtete Anlagen (z.B. Gebäudezubau, Heizraum) verbleiben im Eigentum der Mieterin; bei Vertragsbeendigung gehen sie entschädigungslos ins Eigentum des Bestandgebers über; bei Aufkündigung durch Mieterin: Übergang mit Auflösungszeitpunkt.

Anmerkung: Der Bestandvertrag liegt zur Einsichtnahme auf.

2.2.3. 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.

2.2.4. Eigentumsverhältnis Grundstück/Tankstelle/Betreiber

Eigentumsgrundstück 1542/2:

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

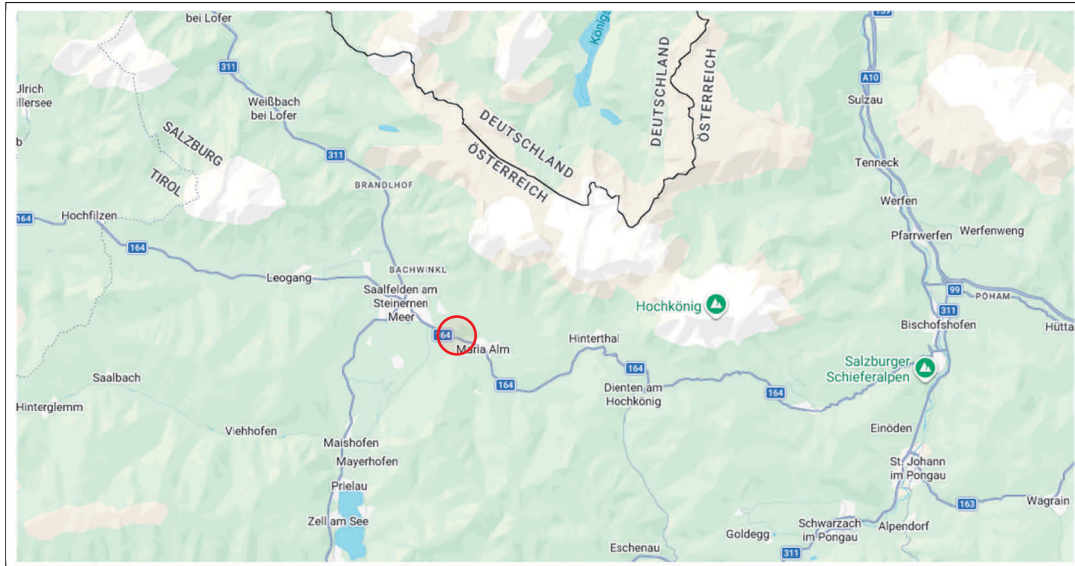
Bestandsgrundstück 1542/3:

EigentümerIn Grundstück	EVROmat a.s. & Partner OG
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.3.1. Adresse/Lage

Die Liegenschaft liegt an der B164 Hochkönigstraße an der westlichen Ortsausfahrt Richtung Saalfelden. Maria Alm am Steinernen Meer ist eine Gemeinde des Pinzgaus im Bezirk Zell am See mit 2.265 Einwohnern auf 125,43 km² und liegt rund fünf Kilometer östlich von Saalfelden am Steinernen Meer. Die Gemeinde Maria Alm besteht aus 4 Katastralgemeinden (Alm, Winkl, Hinterthal, Aberg) und 10 Ortschaften (Aberg, Alm, Bachwinkl, Enterwinkl, Griesbachwinkl, Hinterthal, Krallerwinkl, Schattberg, Schloßberg, Sonnberg).



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

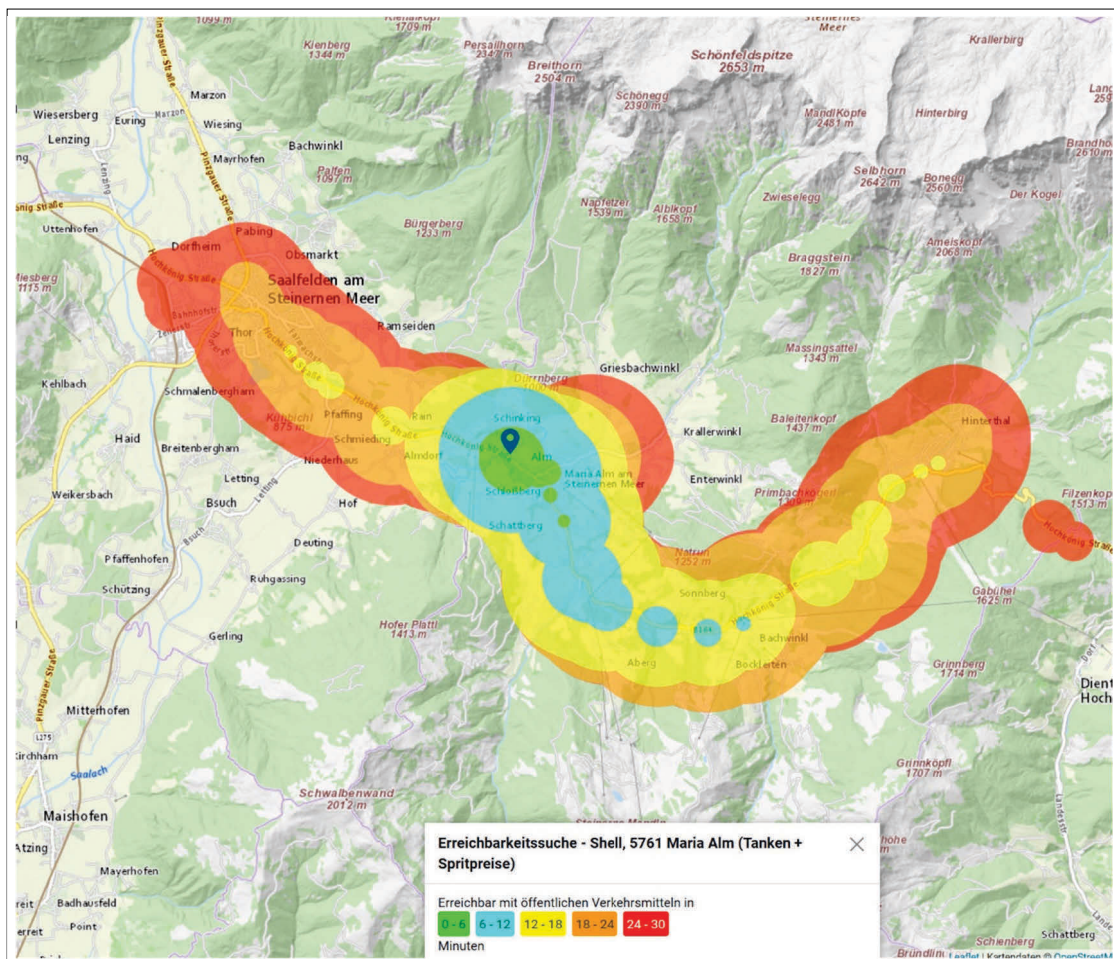
Die Tankstelle liegt direkt an der B164 umgeben von Betrieben (M-Preis, Bike Point, Pensionen). Hinter der Bestandsliegenschaft verläuft die Ursalau.



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

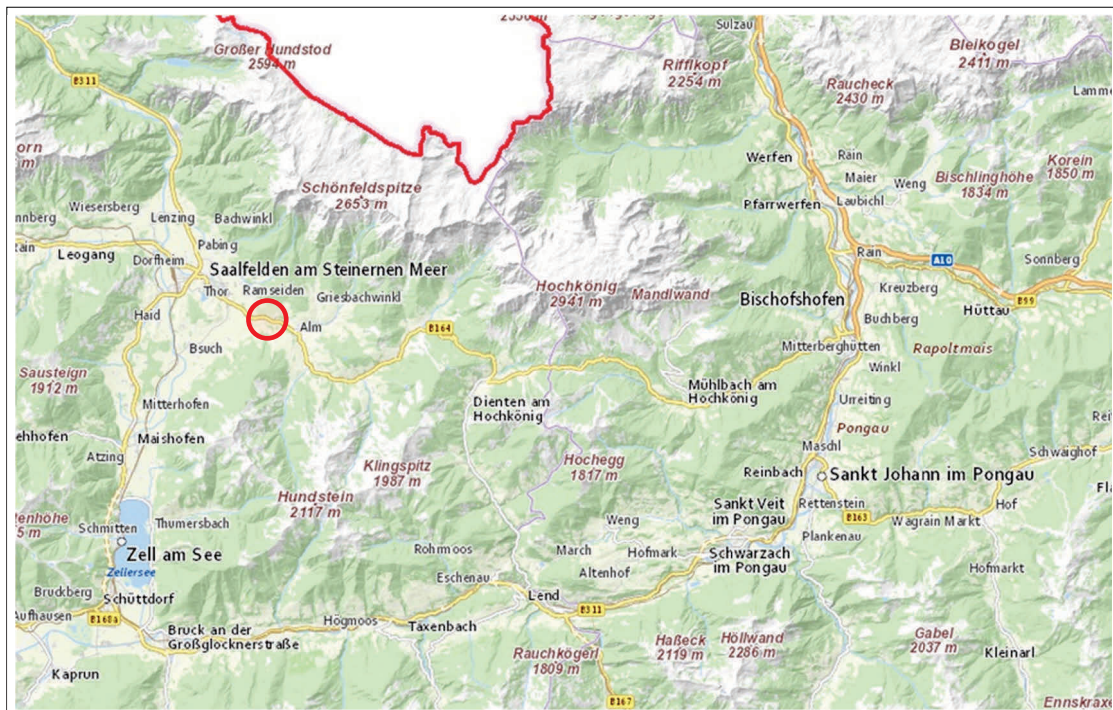
2.3.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 620, 621	Almerauer Steg/ Pension Auhof	ca. 100 m
S-Bahn		
Linie R3, S8	Bahnhof Saalfelden	ca. 5,8 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Bahnhof Saalfelden		ca. 18 Minuten
Salzburg Hauptbahnhof		ca. 150 Minuten
Kitzbühel		ca. 60 Minuten
Flughafen Salzburg		ca. 120 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A10 Tauern Autobahn und B164 Hochkönigs- straße oder über B311 Pinzgauer Straße und B164 Hoch- königstraße	
kleinräumig	über B164 Hochkönigstraße	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A10 Tauern Autobahn	ca. 35 km
Autobahnauffahrt	A12 Inntal Autobahn	ca. 74 km
Stadt	Salzburg	ca. 76 km
Flughafen	Salzburg	ca. 66 km

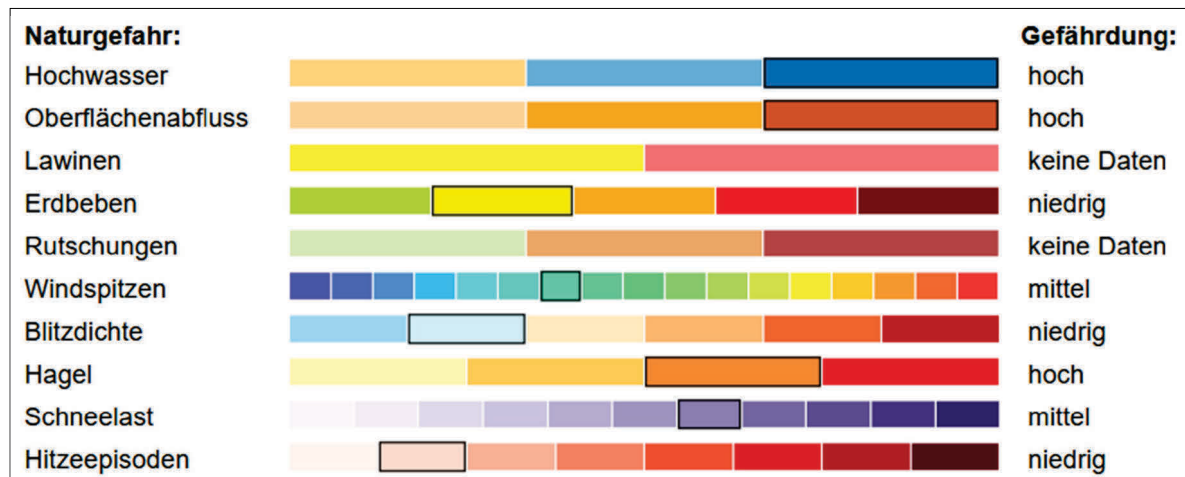


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

Immissionen und Umweltgefahren

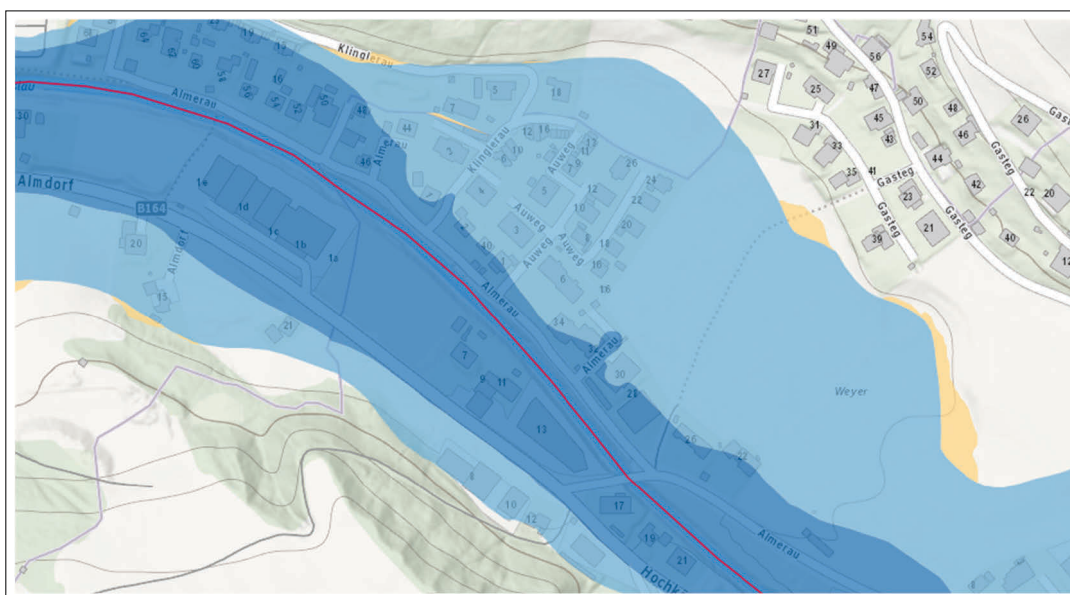
HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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



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

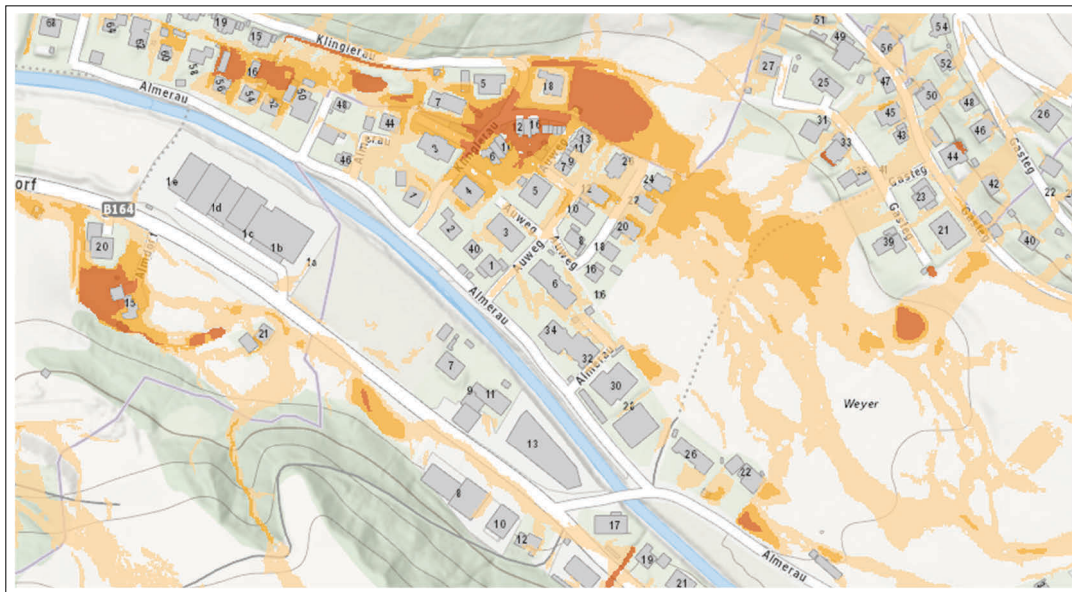
Die Liegenschaft befindet sich innerhalb der Zone „Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich“



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

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

Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

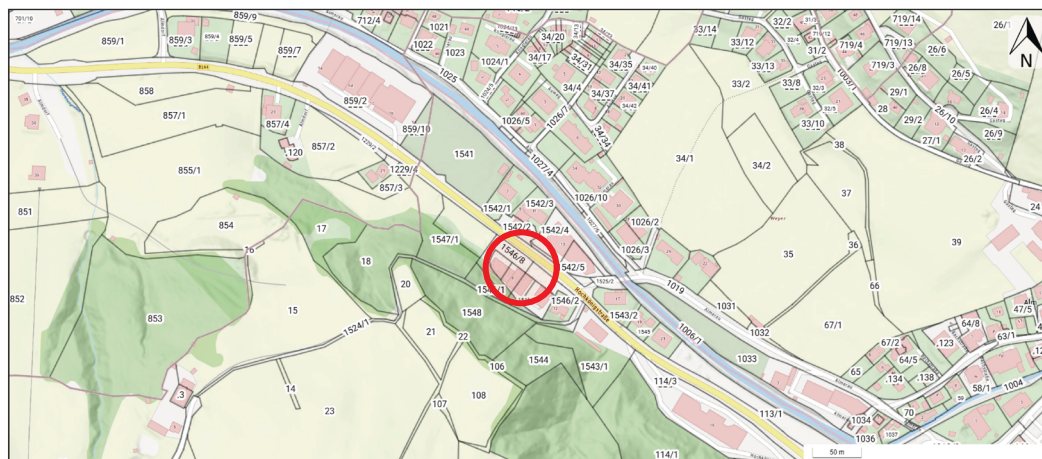
2.3.3. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 11.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Altlastenportal

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



Legende

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

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/)

2.3.4. Bodengutachten

Eine Bodenuntersuchung wurde am 03.07.2013 von URS Deutschland GmbH durchgeführt. Demnach sind Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Das Gutachten liegt zur Einsichtnahme auf.

Auszug aus dem Gutachten:

8 Fazit:

„Im Bereich der nordöstlichen (shopseitigen) Diesel-Zapfsäule (KRB 4) wurde im Tiefenbereich von 1,25 – 2,50 m u. GOK eine Belastung durch MKW festgestellt. Im Tiefenbereich zwischen 3,70 und 4,30 m u. GOK konnten keine bewertungsrelevanten MKW-Gehalte mehr nachgewiesen werden. In der unterlagernden Probe aus dem Grundwasserschwankungsbereich (4,30 – 5,0 m u. GOK) waren keine MKW Konzentrationen nachweisbar. Somit erfolgte eine vollständige vertikale Abgrenzung der MKW-Belastung. Hierbei handelt es sich vermutlich um einen lokal begrenzten oberflächennahen Zapfsäulenschaden.

Im Bereich der aktuellen und ehemaligen Lagerbehälter (KRB 7 - KRB 9) konnte lediglich in einer Bohrung (KRB 9) ein geringfügig erhöhter MKW-Gehalt im Grundwasserschwankungsbereich ermittelt werden. Dieser ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Restbelastungen aus dem ehemaligen sanierten Tankfeld zurückzuführen. Der ermittelte MKW-Gehalt liegt deutlich unter dem damaligen erreichten Sanierungszielwert.

Aufgrund der Oberflächenversiegelung im Bereich der tanktechnischen Anlagenteile, sind zum jetzigen Zeitpunkt, trotz festgestellter erhöhter MKW-Gehalte im Bereich der nordöstlichen (shopseitigen) Diesel-Zapfsäule, keine Hinweise für eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden - Mensch erkennbar. Auf Grund der intakten Oberflächenversiegelung und der damit überwiegend unterbundenen Sickerwasserzufuhr kann eine Verlagerung der Schadstoffe in tiefere Bodenschichten bei Fortsetzung der derzeitigen Nutzung ausgeschlossen werden.

Tiefbauarbeiten sollten unter Berücksichtigung der Vorgaben der BGR 128 oder vergleichbarer österreichischer Vorschriften erfolgen. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch den bisherigen Tankstellenbetrieb ist auf Grund der vorliegenden Informationen aus gutachterlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu besorgen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht aus fachgutachterlicher Sicht kein weiterer umweltrechtlicher Handlungsbedarf."

Anmerkung: ob zwischenzeitig entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, konnte nicht überprüft werden.

2.3.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind teilweise in Maria Alm vorhanden; weitere Infrastruktur befindet sich in Saalfelden.

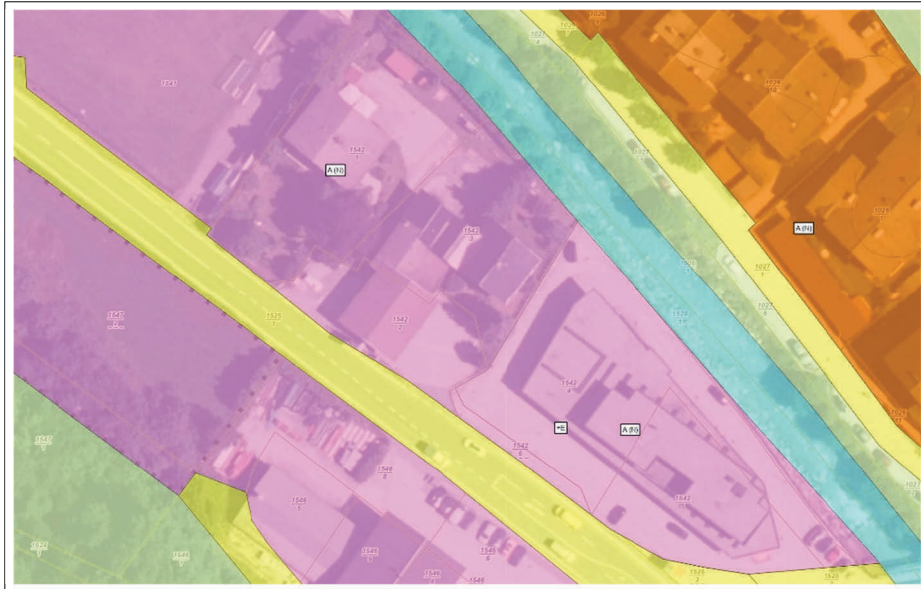
2.3.6. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.3.7. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

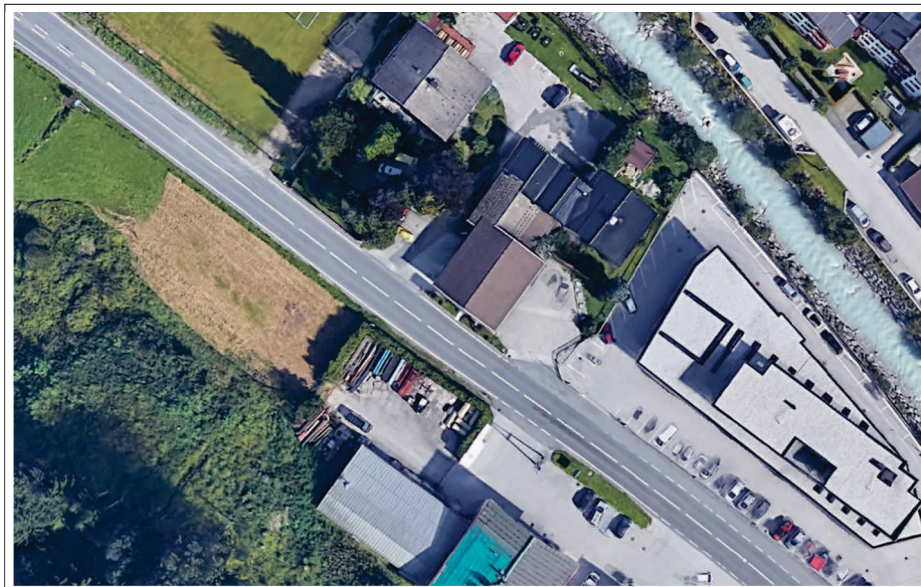
Widmung	BAGG	Bauland Gewerbegebiete
---------	------	------------------------



Flächenwidmung (Quelle: www.salzburg.gv.at/sagismobile)

2.3.8. Verkehrsanbindung

Die Zu- als auch Abfahrt ist beidseitig möglich.



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

2.4. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Portal-Waschanlage
- SB-Wäsche
- Pflegeplätze

2.4.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		Bernhard Stöllinger		am:	17.01.2026		Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/zcf9oGfrw96iNKJD7		
TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße		KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
BP Maria Alm	S	5761	Aberg	Hochkönigstraße 9		57101	202	1542/2	660	☒ Eigentum ☒ Bestand
Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen					
☐ TS ☐ TA	☐ SB-WA ☒ GST	☒ ja ☐ nein	MO-FR SA		Eigengrund Betankungsfläche- Aussenflächen , Shop ist Bestandsgrund					
Anzahl Mitarbeiter		Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen			
Verkehrssituation		Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen				
		☐ einseitig ☒ beidseitig	☐ einseitig ☒ beidseitig	☐ ja ☒ nein						
Treibstoffabgabe		Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe	Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen		
		☐ Diesel ☐ Super 95 ☐ Sup.98/Premium ☐ Sonstige	Multiprodukt: Einzelprodukt: LKW-Pumpe:	☐ ein- ☐ ein- ☐ ein- ☐ ein-	☐ beidseitig ☐ beidseitig ☐ beidseitig ☐ beidseitig			Pumpe ☐ ja ☒ nein	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen	
Tanks		Anzahl	Füllmenge	Ausführung	Type	Baujahr	Anmerkungen			
		Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig ☒ ja ☐ nein ☐ unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen			
Verrohrung		Ausführung	Baujahr	Anmerkungen						
		doppelwandig ☐ ja ☒ nein ☐ unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen						
Kontamination		bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen				
		☒ ja ☐ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	Gutachten sollte vorhanden sein				
Baulichkeiten										
Shop/ Gastro		Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen			
☒ Shop ☐ Gastro baulich getrennt ☐ ja ☐ nein ☐ Sonstige		m² m² m²	☒ eigen ☐ fremd ☐ eigen ☐ fremd ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein	☐ Massivbauweise ☐ Containerbauweise ☐ Sonstige	☐ Gebäudeteile ☐ Freifläche ☐ Halle ☐				
Sonstiges		Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen				
		☐ vor Shop ☐ Sonstige	Stk. Stk.	☐ ja ☐ nein	Stk. Stk.	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein			
Flugdach		Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen					
		☐ Massivbau ☐ Holz ☐	☐ Flachdach ☐ Giebedach ☐ Pultdach	☐ Ziegel ☐ Eternit ☐						
Autopflege		Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen				
		☒ ja Marke: Washtec AZ Wäschen: Baujahr: 2009 Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja Marke: AZ Wäschen: Baujahr: ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja Marke: ☐ eigen ☐ fremd	☒ ja Marke: ☐ eigen ☐ fremd	☐ nein Anzahl: 1 Stk. Baujahr: ☐ eigen ☐ fremd	Hochdruckpumpe samt Münzer			
E-Ladestation		vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen			
		☐ ja ☒ nein		☐ 3,7 kW AZ ☐ 11 kW AZ ☐ 22 kW AZ	☐ kW AZ ☐ kW AZ ☐ kW AZ					
PV-Anlage		vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen				
		☐ ja ☒ nein	kWp	☐ ja ☐ nein						

Energieversorgung	Tankstelle ☒ Strom ☐ Gas ☒ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	Shop/Gastro ☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	Nebengebäude ☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	Versorger ☐ Wien Energie ☐ EVN ☐ Energie Stmk. ☐ Energie AG OÖ ☐ Bgld. Energie ☐ KELAG ☐ TIWAG ☐ VKW ☐ Salzburg AG ☐ Verbund ☐ oekostrom ☐ Eigenversorgung ☐ örtl. Versorger ☐	Anmerkungen		
Ver-/Entsorgung	Wasser ☒ öffentl. Netz ☐ Brunnen ☐ Sonstige	Abwasser ☒ öffentl. Netz ☐ Kläranlage ☐ Sonstige	Trafo ☐ ja ☐ nein	Anmerkungen			
Reparaturen letzten 3-5 Jah	Shop/Gastro ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Autopflege ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Tankstelle ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Tanks ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Verrohrung ☐ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	Flugdach ☐ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	Anmerkungen siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Geräte	Autopflege ☐ ja ☒ nein Art der Reparatur:	Tankstelle ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Zapfsäulen	Tanks ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Behälter	Verrohrung ☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	Flugdach ☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	Anmerkungen
Sonstiges	Zapfsäulen bereits sehr alt, 1 Stk. Behälter stillgelegt						

2.4.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Baubehörde und/oder die gewerbebehördliche Bewilligung der zuständigen Bezirkshauptmannschaft für die ursprüngliche Errichtung und den Betrieb der Tankstelle liegen nicht auf. Jedoch 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: Matthias Slowiok / Gemeinde Maria Alm <bauamt@maria-alm.at>
Gesendet: Montag, 2. Februar 2026 08:43
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Cc: Hannes Perkmann / Gemeinde Maria Alm
Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b

Sehr geehrte Damen und Herren,

da bei gegenständlichem Betrieb/Objekt die BH Zell am See als Bau- und Gewerbebehörde zuständig ist, bitten wir Sie die Anfrage direkt an die Bezirkshauptmannschaft Zell am See zu richten. (BH Zell am See: bh-zell@salzburg.gv.at)
Seiten der Gemeinde Maria Alm gibt es aktuell keine offenen Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Matthias Slowiok
Gemeinde Maria Alm
Am Gemeindeplatz 3
5761 Maria Alm
Tel.: 06584/7705-19
Fax: 06584/7705-9
www.maria-alm.at
bauamt@maria-alm.at

Anlagen: 26 01 09_Vollmacht WS_Stiglechner Liegenschaften.pdf

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta!

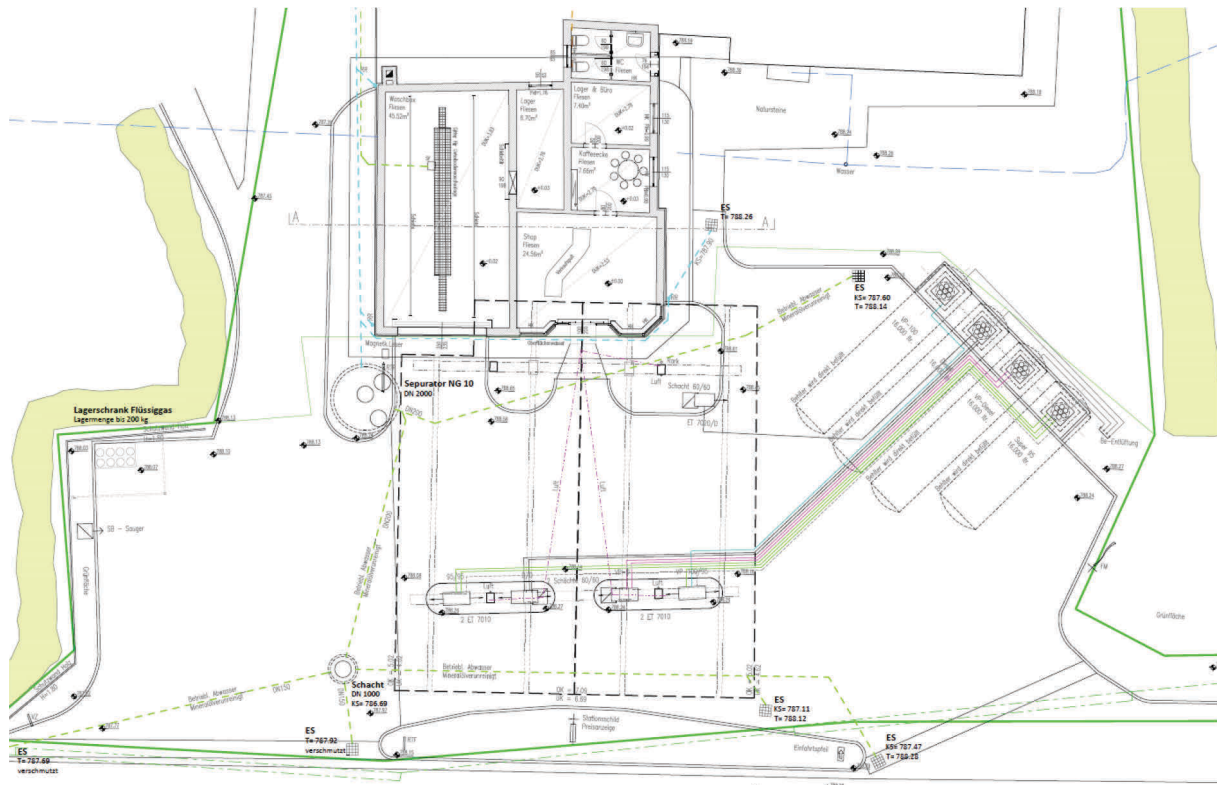
Ein Verfahren ist bei uns auch in diesem Akt anhängig, eine gewerberechtliche Genehmigung wurde erlassen. Sie können gerne, nach Terminvereinbarung, Akteneinsicht nehmen.

Mit freundlichen Grüßen!

Martin Reichholf

2.4.3. Bestandsplan Tankstelle

Gebäude und Flugdach



2.4.5. Geplantes Personal 2026

Statistik Dienstnehmer	Gesamt
Anzahl Dienstverhältnisse	3,00
männlich	
weiblich	3,00
divers/offen/inter	
Ausland	2,00
Inland	1,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	3,00
Teilzeit	
vollzeitäquivalente Anzahl	3,00
Arbeiter	
Angestellte	3,00
Vollversicherte	3,00
Geringfügige	
Freier Dienstnehmer	
Lehrlinge	
Geringfügig freie Mitarbeiter	

Anmerkung: Für die Größe und das Angebot der Tankstelle erscheint die Zahl der beschäftigten Mitarbeiter im Marktvergleich relativ hoch und sollte statistisch betrachtet nicht über **max. 1,5-2 Personen** liegen.

2.4.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und verfügt über Shop, Kunden-Sanitäranlagen, Büro, Mitarbeiteräumlichkeiten sowie Lagerflächen. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Die Portal-Waschanlage ist an die linke Gebäudeseite angebaut; eine Hochdruckkanne für SB-Wäsche befindet sich in der Waschhalle. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert.



Behälter

Ko-ST	PLZ	Ort	Straße	Str-Nr	BL	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A610	5761	Maria Alm	Hochkönigstr	9	SBG	Behälter	2193	01.01.87	2030	16.000l	16.000l	V-Pow er 100	Flüssig	1600mm	
A610	5761	Maria Alm	Hochkönigstr	9	SBG	Behälter	3429	01.01.89	2030	20.000l	20.000l	Super 95	Flüssig	2000mm	
A610	5761	Maria Alm	Hochkönigstr	9	SBG	Behälter	3430	01.01.89	2030	16.000l	16.000l	V-Pow er DK	Flüssig	1600mm	
A610	5761	Maria Alm	Hochkönigstr	9	SBG	Behälter				900 l	900 l	Heizöl	oberirdisch		
A610	5761	Maria Alm	Hochkönigstr	9	SBG	Behälter	3431	01.01.89	2030	16m³	16		Flüssig	1600mm	
A610	5761	Maria Alm	Hochkönigstr	9	SBG	Rohrleitungen			2033				einw andig		

Zapfsäulen

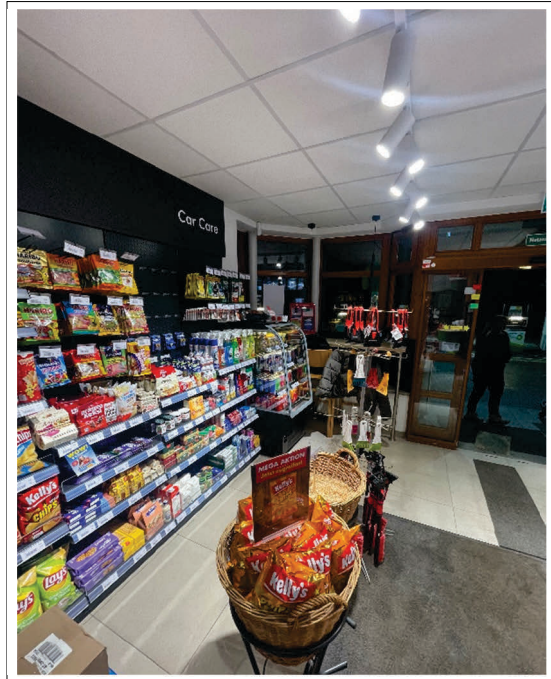
Stat.Nr.	Brand	PLZ	Ort	Adresse	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A610	BP	5760	Maria Alm	Hochkönigstr 9	ZP1	21313	Schlumberger	8311/Z	Su95	PKW	1-1Su95	2008
A610	BP	5760	Maria Alm	Hochkönigstr 9	ZP3	20776	Schlumberger	8311G/Z	Ult.DK	PKW	1-1Ult.DK	2008
A610	BP	5760	Maria Alm	Hochkönigstr 9	ZP4	21458	Schlumberger	8311G/Z	DK	PKW	1-1DK	2008
A610	BP	5760	Maria Alm	Hochkönigstr 9	ZP5	21459	Schlumberger	8311G/Z	DK	PKW	1-1DK	2008
A610	BP	5760	Maria Alm	Hochkönigstr 9	ZP6	21460	Schlumberger	8311/Z	Su95	PKW	1-1Su95	2008
A610	BP	5760	Maria Alm	Hochkönigstr 9	ZP7	21461	Schlumberger	8311/Z	Su95	PKW	1-1Su95	2008
A610	BP	5760	Maria Alm	Hochkönigstr 9	ZP8	20849	Schlumberger	8311G/Z	DK	PKW	1-1DK	2008



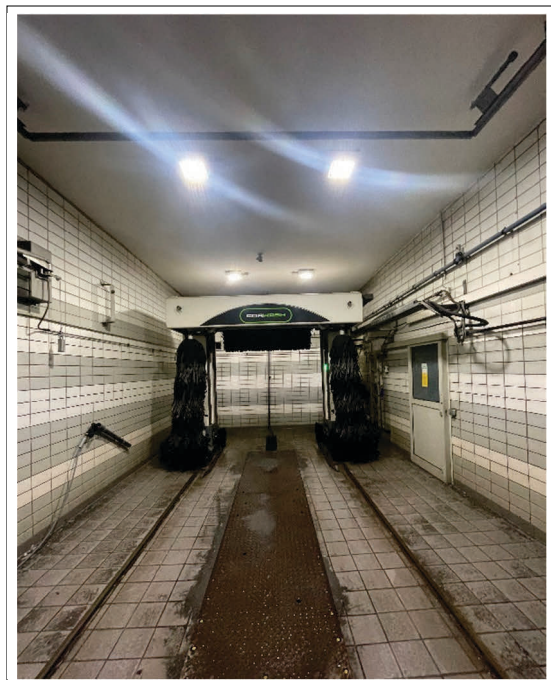
Flugdach



Shop



Portal-Waschanlage mit Lanze für SB Wäsche



Pflegeplatz



Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganl	SerienNr	Baujahr	Inbetriebn.	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	stenwaschanlage Washtec SE 100	BP A610 Maria Alm	nein	73400071	01.08.2009		21.08.2024	1	Echt Sauber

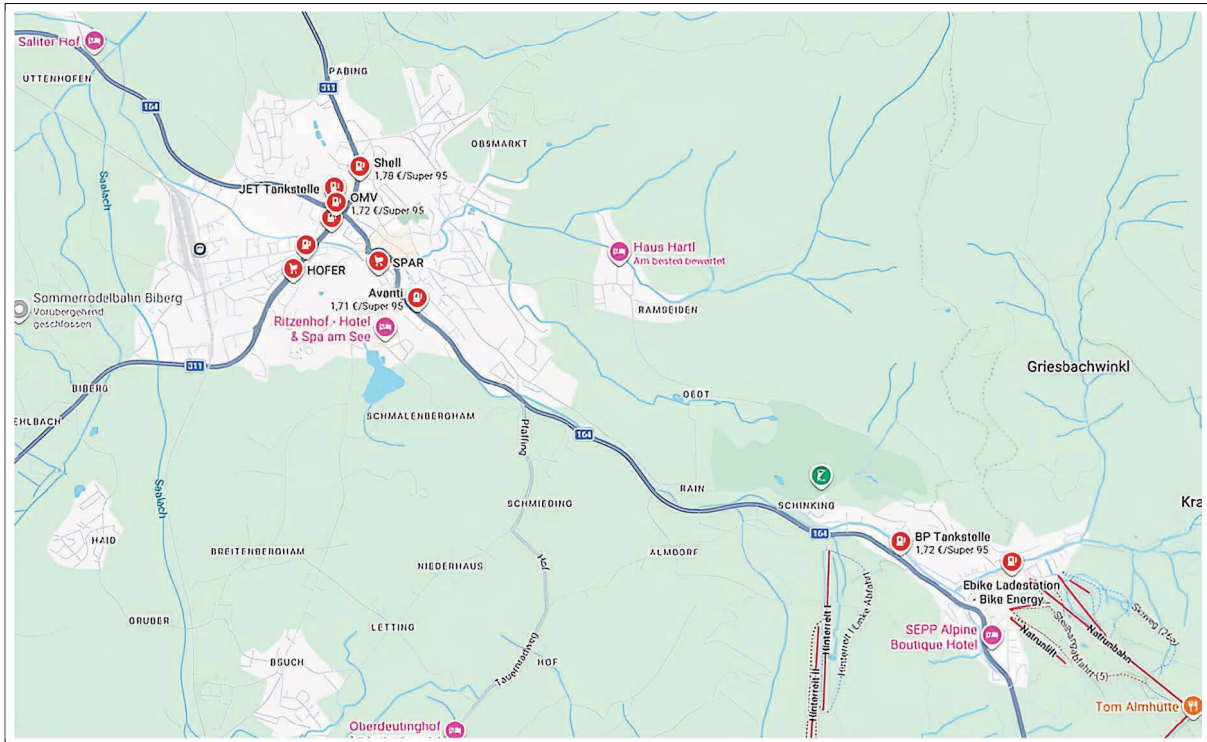
2.4.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	17.09.2024	x
Abwasser-PP	21.05.2025	x
E-Blitzschutz	23.04.2025	x
E-Sicherheit	23.04.2025	x
Heizung	16.11.2023	x
Kälteanlagen	11.06.2023	x
Klimaanlagen	11.06.2023	x
Kompressor	27.08.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage	13.10.2025	x
Torbücher	09.04.2025	x
Türbücher	09.04.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	18.10.2023	x
Gasrückführung	15.05.2025	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)

2.5. Exkurs Tankstelle der Zukunft

Tankstelle der Zukunft

Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel

Kernaussagen BearingPoint-Studie

Das traditionelle Kerngeschäft

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

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

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

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

Shop-Geschäft

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

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

Marktstruktur und Hauptakteure

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

Unabhängige Tankstellen – lokal, flexibel, wettbewerbsfähig

Vorteile der unabhängigen Tankstellenbetreiber:

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

Anmerkung:

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

Strategische Neuausrichtung der Big Player

• **SHELL**

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

• **JET (Phillips 66 Company)**

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

• **BP**

ist dabei, sich überhaupt vom österreichischen Markt zurückzuziehen.

Chance für Mittelstand & freie Betreiber durch:

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

Ein weiterer Trend - neue Akteure drängen in den Markt

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

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

© Side Projekt Immobilienmanagement GmbH / November 2025

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

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

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

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

3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle

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

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

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

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Maria Alm	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	4
	≤1,6	5	
Angebot	TS, Shop, Gastro, Carwash, SB-WA	1	1
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Carwash	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	
	DTV ≤ 8.000	5	5
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	3	
	einseitig	5	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	3	
	groß	5	5
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 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	
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	
	gering	5	5
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	4
	abbruchreif	5	
Altlastenrisiko	gering	1	
	durchschnittlich	10	
	groß	15	15
Beurteilung Mittelwert ges.			4,17

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

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

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

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

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

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

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

Ermittlung des Bodenwertes

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

Es setzt jedenfalls die sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

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

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

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

Anpassungen:

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

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

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

Stichtagsanpassung

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

Größenanpassung

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

Übrige Anpassungen

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

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

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

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

Nutzungsdauer

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

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
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

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

3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)

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

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

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

Gestaltung der Pachtansätze

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

Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

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

3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Tankstelle als klassische Ertragsim-mobilie, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung dient. Für die Prüfung eines ange-messenen, nachhaltigen Bestandzinses wurden zunächst die Umsatzzahlen aus der vorge-legten Deckungsbeitragsrechnung aus den letzten 3 Jahren (2023/2024 und bis 10/2025) herangezogen (die fehlenden zwei Monate Nov./Dez. 2025 wurden hochgerechnet) und daraus ein Mittelwert gebildet, dieser mit den marktüblichen Kennzahlen verglichen und auf Plausibilität geprüft. Bei Abweichung wird die Höhe eines (fiktiven) Bestandzinses als Basis für die Berechnung des Verkehrswertes herangezogen.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten										
LNr.	PLZ	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (ges.)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	5620	57211	527	365/2	GG	1.531 m ²	09.10.24	430.000 €	280,9 €/m ²	nein
2	5760	57122	785	242/6, 242/7	GG	1.163 m ²	31.01.20	297.540 €	255,8 €/m ²	nein
3	5760	57129	48	30/1, 30/3	GG/BE	13.628 m ²	06.11.23	5.500.000 €	403,6 €/m ²	ja
4	5760	57116	651	561/10	GG	11 m ²	27.04.21	2.420 €	220,0 €/m ²	nein
5	5620	55128	776	1927/29	GG	55 m ²	13.10.23	12.000 €	218,2 €/m ²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		275,7 €/m ²
Standardabweichung (σ)		68,1 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		136,2 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 35 %)	35%	372,2 €/m ²
	-35%	179,2 €/m ²

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

Anpassung wertrelevanter Parameter				
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration
1	1,59%	4,25%	-5,00%	0,00%
2	29,24%	2,75%	-5,00%	2,50%
3	2,41%			
4	14,00%	-18,50%	-5,00%	-2,50%
5	2,52%	-11,75%	-5,00%	-2,50%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	GSt. Fläche	VGL-Wert (vor Anpass)	Anpassung gesamt	angepasst. VGL-Werte	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	57211	527	1.531 m ²	280,9 €/m ²	0,84%	283,2 €/m ²	nein	283,2 €/m ²
2	57122	785	1.163 m ²	255,8 €/m ²	29,49%	331,3 €/m ²	nein	331,3 €/m ²
3				Ausreißer			ja	
4	57116	651	11 m ²	220,0 €/m ²	-12,00%	193,6 €/m ²	nein	193,6 €/m ²
5	55128	776	55 m ²	218,2 €/m ²	-16,73%	181,7 €/m ²	nein	181,7 €/m ²

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		247,4 €/m ²
Standardabweichung (σ)		62,3 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		124,6 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 35 %)	35%	334,1 €/m ²
	-35%	160,8 €/m ²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung	247,4 €/m²
---	------------------------------

Nach Durchführung der Anpassungen wurden die Vergleichsobjekte einer nochmaligen Prüfung unterzogen.

4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert	
57101 Aberg	202	1542/2	660 m ²	247,4 €/m ²	163.316 €
Bodenwert			660 m²	247,4 €/m²	163.316 €

4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	1.765.852	1.781.075	1.874.492	1.807.139
(A1) Umsatzerlöse	2.445.080	2.425.070	2.487.062	2.452.404
(A2) Shoperlöse	446.444	467.241	477.937	463.874
(A3) Gastroerlöse	16.877	20.684	22.381	19.981
(A4) Wascherlöse	19.709	23.274	29.719	24.234
(C) sonstige Erträge	10.644	10.519	19.693	13.618
Betriebsleistung	2.938.754	2.946.787	3.036.792	2.974.111

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

4.2.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	2.452.404 €	1,36%	
Umsatz Treibstoff (L)	1.807.139 L	1,850 C/L	33.432 €
Shoperlöse	463.874 €	11,00%	51.026 €
Gastroerlöse	19.981 €	10,50%	2.098 €
Autopflegeerlöse	24.234 €	22,00%	5.332 €
sonstige Erträge	13.618 €	4,00%	545 €
Rohertrag	2.974.111 €		92.432 €

4.2.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 4,17		Zinssatz: 6,75%	Perioden:	15 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	7.703 €	12 Monate	92.432 €	9,2535	855.324 €
Instandhaltungskosten			- 9.275 €	9,2535	- 85.826 €
Verwaltungskosten	92.432 €	4,00%	- 3.697 €	9,2535	- 34.213 €
Mietausfallswagnis	92.432 €	4,75%	- 4.391 €	9,2535	- 40.628 €
Bodenwertverzinsung	163.316 €	6,75%	- 11.024 €	9,2535	- 102.009 €
Bestandzins f. Grundstück		lt. Vorschrift	- 24.329 €	9,2535	- 225.128 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			39.717 €		367.519 €
Bodenwert	660 m²	247,4 €/m²			163.316 €
Ertragswert der Liegenschaft					530.835 €

4.2.4. Verkehrswert

Ertragswert	530.835 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- 446.645 €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	84.190 €
Verkehrswert gerundet	84.200 €

Anmerkung: Eigengrund 660 m², Bestandgrund 245 m²; dz. Miete € 24.329.-/a

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde	57101 Aberg
EZ	EZ 202 (ET), EZ 180 (BST)
GST-NR	1542/2 (ET), 1542/3 (BST)
Gesamtfläche	660 m ² (ET), 245 m ² (BST)
Widmung	Bauland Gewerbegebiete
Nutzung	Tankstelle

VERKEHRSWERT	€ 84.200.-
---------------------	-------------------

Wien, am 13. März 2026



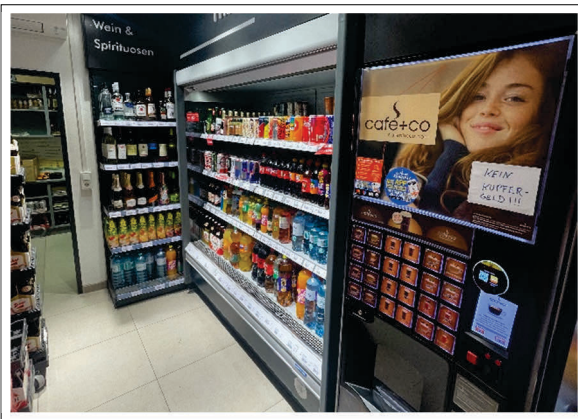
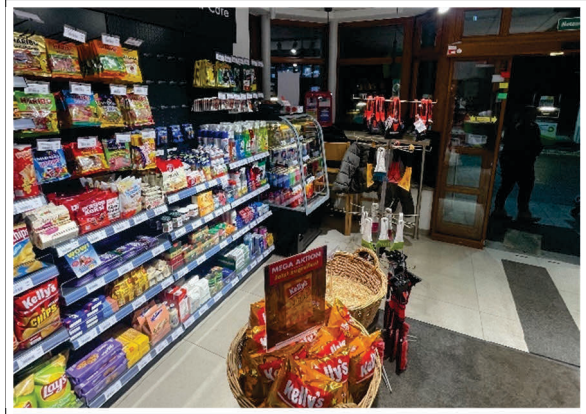
Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos







Ergänzung zum Bewertungsgutachten vom 13.03.2026

- 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:** 20.04.2026
- Auftragsgegenstand:** ist die Aufteilung des errechneten Gesamtverkehrswertes (€ 84.200,-) auf die Liegenschaft, EZ 202 und das Superädifikat auf der Teilfläche EZ 180 für die Bemessung der eingetragenen Pfandrechte und aus steuerlichen Gründen
- Adresse:** 5761 Maria Alm, Hochkönigstraße 9
- Grundbuch:** KG 57101 Aberg | EZ 202 | GST-NR 1542/2
Grundstücksfläche 660 m² (Eigentums-GST)
KG 57101 Aberg | EZ 180 | GST-NR 1542/3
Superädifikat auf Teilfläche Bestands-GST; 245 m²



Inhaltsverzeichnis

1. Grundbuchsituation	3
1.1. Grundbuch	3
1.2. Belastungen	5
2. Liegenschaftssituation.....	6
3. Aufteilungsparameter	6
3.1. Verkehrswert gesamt	6
3.2. Bodenwerte (siehe Gutachten vom 13.03.2026, Pkt 4.1.1.)	6
3.3. Gebäudeertragswert/Aufteilung	6
4. Aufteilung Verkehrswert.....	7
5. Zusammenfassung.....	8

1. Grundbuchsituation

1.1. Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57101 Aberg EINLAGEZAHL 202
BEZIRKSGERICHT Zell am See

Letzte TZ 6000/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/2	Sonst (50)	*	660

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

c 144/2016 Kaufvertrag 2014-01-27 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1139/1967

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/2
für Gst 1542/1 1542/3

2 a 2719/1989

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/2
gem Pkt VII Kaufvertrag 1989-11-07 für Gst 1542/3

5 b 6000/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -
1650/2025) IM RANG 6125/2024 Pfandurkunde 2024-10-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.000.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)

c 6000/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -
1650/2025) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 77 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 89 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 1

EZ 99 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40

EZ 172 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 4

EZ 202 KG 57101 Aberg C-LNR 5

EZ 281 KG 81007 Hall C-LNR 11

EZ 354 KG 65119 Lind C-LNR 2

EZ 413 KG 63213 Eggersdorf C-LNR 4

EZ 738 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 889 KG 81007 Hall C-LNR 8

EZ 944 KG 60338 Mühltal C-LNR 2

EZ 1297 KG 11023 Bisamberg C-LNR 10

EZ 1545 KG 31013 Güssing C-LNR 2

EZ 2189 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

EZ 2256 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7

EZ 2270 KG 43214 Perg C-LNR 1

EZ 2637 KG 01107 Simmering C-LNR 15

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Saalfelden.

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

KATASTRALGEMEINDE 57101 Aberg
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 180

Letzte TZ 7597/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/3	GST-Fläche	*	1090
	Bauf.(10)		230
	Gärten(10)	860	Hochkönigstraße 9 Hochkönigstraße 11

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1139/1967 Geh- und Fahrtrecht an Gst 1542/2
- 2 a 2719/1989 Geh- und Fahrtrecht an Gst 1542/2
- 3 a 22209/2012 Abschreibung Teil 2 aus Gst 1542/3 nach EZ 1, Einbeziehung in Gst 1528/1; Zuschreibung Teil 3 aus Gst 1528/1 aus EZ 1, Einbeziehung in Gst 1542/3
(AB § 15 LTG, GFNr 12182/2012/57, VU 52877/10T - P 428/2011/57)

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
EVROmat a.s. & Partner OG (FN 291003x)
ADR: Schattberg 33, Maria Alm am Steinernen Meer 5761
h 3720/2007 IM RANG 780/2007 Kaufvertrag 2007-03-05, Urkunde 2007-11-29 Eigentumsrecht
i 131/2022 Änderung des Firmenwortlautes

***** C *****

- 1 a 148/1967
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/3 gem Pkt V Kaufvertrag 1966-06-30 für Gst 1542/1
- 3 a 656/1968
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/3 gem Pkt V Bestandvertrag 1968-04-19 für SHELL Austria Aktiengesellschaft
- 13 a 137/2005
BESTANDRECHT bis 2015-12-31 gem Pkt II. Nachtrag zum Bestandvertrag (1990-02-28) 2004-12-03 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
- 14 a 137/2005 Vorauszahlung des Mietzinses gem Pkt III. Nachtrag zum Bestandvertrag (1990-02-28) 2004-12-03
- 15 a 137/2005
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt IV. Nachtrag zum Bestandvertrag (1990-02-28) 2004-12-03 bis 2015-12-31 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
- 19 a 671/2015 Pfandurkunde 2015-03-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,-- für Raiffeisenbank Maria Alm-Hinterthal registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 68768f)
b 671/2015 Simultanhaftung mit EZ 188 180
- 20 a 1014/2020 (Entscheidendes Gericht BG Sankt Johann im Pongau - 725/2020) Pfandurkunde 2019-08-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.040.000,-- für Raiffeisenbank Hochkönig eGen (FN 68768f)
c 1014/2020 (Entscheidendes Gericht BG Sankt Johann im Pongau - 725/2020) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 195 KG 55512 Werfenweng C-LNR 15
EZ 180 KG 57101 Aberg C-LNR 20
EZ 188 KG 57101 Aberg C-LNR 21

- 21 a 5675/2020
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 1542/3 gem
Pkt III. Nachtragsvereinbarung 2020-06-30 für Julius
Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- 22 a 5675/2020
BESTANDRECHT bis 2050-12-31 gem Pkt IV.
Nachtragsvereinbarung 2020-06-30 für Julius Stiglechner
GmbH (FN 145695h)
- 23 a 7597/2025 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.560.000,-- bis 17.11.2026
für Raiffeisenbank Pinzgau Mitte eGen (FN 71242v)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Saalfelden.

1.2. Belastungen

KG	EZ	GST-NR	Größe [m²]	Pfandrecht	Höchstbetrag
57101 Aberg (ET)	202	1542/2	660	Sparkasse OÖ Bank AG	€ 12.000.000
57101 Aberg (BST)	180	1542/3	245	Superädifikat (Teilfläche BST)	

2. Liegenschaftssituation

Auf der Liegenschaft EZ 202, GST 1542/2 (660 m²) steht zum größten Teil das Tankstellengebäude. Das Tankstellenflugdach ragt zu einem geringen Teil über das Bestandgrundstück EZ 180, GST 1542/3 (245 m²). Dort befindet sich auch das Shop-Gebäude als Superädifikat. Die Zufahrt zur EZ 180 erfolgt über die EZ 202 (eingetragene Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens).

3. Aufteilungsparameter

Die beiden Liegenschaften bilden eine wirtschaftliche und auch technische Einheit. Um dennoch auftragsgemäß eine Aufteilung des Verkehrswertes vorzunehmen, wird folgende Vorgehensweise gewählt:

3.1. Verkehrswert gesamt

Verkehrswert (ger.) € 84.200,-

3.2. Bodenwerte (siehe Gutachten vom 13.03.2026, Pkt 4.1.1.)

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert	
57101 Aberg	202	1542/2	660 m ²	247,4 €/m ²	163.316 €
Bodenwert			660 m²	247,4 €/m²	163.316 €

3.3. Gebäudeertragswert/Aufteilung

EZ 202, GST 1542/2: 1/3
EZ 180, GST 1542/3;
Superädifikat auf Teilfläche: 2/3

Anmerkung: Die Aufteilungskriterien richten sich danach, ob die Liegenschaft mehr oder weniger „dienende“ oder „herrschende Funktion“ zu erfüllen hat. Im ggst. Fall erscheinen die Funktionen ausgeglichen und bei der einzuschätzenden Beurteilung wurde neben der Bebauungs- und Zu-/Abfahrtsituation auch die Umsatzrelation (Tankstelle/Shop) berücksichtigt.

4. Aufteilung Verkehrswert

Umsätze				
Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	1.765.852	1.781.075	1.874.492	1.807.139
(A1) Umsatzerlöse	2.445.080	2.425.070	2.487.062	2.452.404
(A2) Shopperlöse	446.444	467.241	477.937	463.874
(A3) Gastroerlöse	16.877	20.684	22.381	19.981
(A4) Wascherlöse	19.709	23.274	29.719	24.234
(C) sonstige Erträge	10.644	10.519	19.693	13.618
Betriebsleistung	2.938.754	2.946.787	3.036.792	2.974.111

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	2.452.404 €	1,36%	
Umsatz Treibstoff (L)	1.807.139 L	1,850 C/L	33.432 €
Shoperlöse	463.874 €	11,00%	51.026 €
Gastroerlöse	19.981 €	10,50%	2.098 €
Autopflegeerlöse	24.234 €	22,00%	5.332 €
sonstige Erträge	13.618 €	4,00%	545 €
Rohrertrag	2.974.111 €		92.432 €

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 4,17		Zinssatz: 6,75%	Perioden: 15 Jahre		
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	7.703 €	12 Monate	92.432 €	9,2535	855.324 €
Instandhaltungskosten			- 9.275 €	9,2535	- 85.826 €
Verwaltungskosten	92.432 €	4,00%	- 3.697 €	9,2535	- 34.213 €
Mietausfallswagnis	92.432 €	4,75%	- 4.391 €	9,2535	- 40.628 €
Bodenwertverzinsung	163.316 €	6,75%	- 11.024 €	9,2535	- 102.009 €
Bestandzins f. Grundstück		lt. Vorschreibung	- 24.329 €	9,2535	- 225.128 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			39.717 €		367.519 €

Anteiliger Wert EZ 202 (Eigentum)			
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert	367.519 €	1/3	122.506 €
Bodenwert EZ 202	660 m²	247,4 €/m²	163.316 €
Ertragswertanteil EZ 202			285.822 €
+/- Rechte und Lasten			- €
- anteilige Sanierungskosten VbF (50 %)			- 223.323 €
+/- Marktanpassung			- €
Verkehrswertanteil EZ 202			62.500 €
Verkehrswertanteil EZ 202 gerundet			62.500 €

Anteiliger Wert EZ 180 (Superädifikat auf Teilfläche BST-Grundstück 245 m²)			
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert	367.519 €	2/3	245.013 €
Ertragswertanteil EZ 180			245.013 €
+/- Rechte und Lasten			- €
- anteilige Sanierungskosten VbF (50 %)			- 223.323 €
+/- Marktanpassung			- €
Verkehrswertanteil EZ 180			21.690 €
Verkehrswertanteil EZ 180 gerundet			21.700 €

Verkehrswertanteil EZ 202 gerundet	62.500 €
Verkehrswertanteil EZ 180 (Superädifikat) gerundet	21.700 €

* auf Rundungsdifferenzen wird hingewiesen

Anmerkung:

Ausdrücklich festgehalten wird, dass bei der Bewertung auftragsgemäß allfällige Wege- und Leitungsrechte nicht näher geprüft wurden und daher in den Berechnungen nicht berücksichtigt sind.

5. Zusammenfassung

Katastralgemeinde	57101 Aberg
EZ	202 (Eigentum), EZ 180 (Teilfläche Bestand)
GST-NR	1542/2 (Eigentum), 1542/3 (Teilfläche BST)
GST-/Bestandfläche	660 m ² (Eigentum) 245 m ² (Superädifikat auf Teilfläche)
Widmung	Bauland Gewerbegebiet
Nutzung	Tankstelle

VKW (EZ 202 Eigentum)	€ 62.500,-
------------------------------	-------------------

VKW (EZ 180 Superädifikat)	€ 21.700,-
-----------------------------------	-------------------

Wien, am 21. April 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger