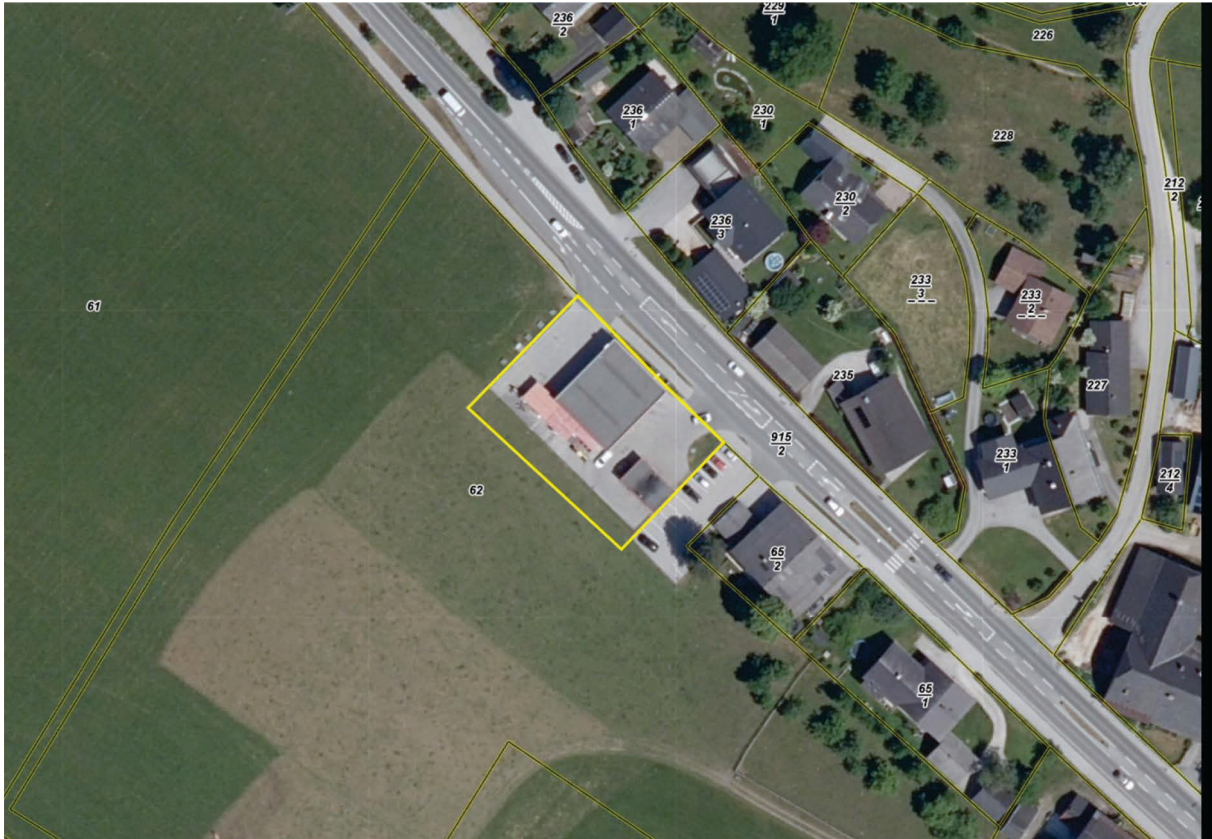


## Bewertungsgutachten

<b>Insolvenzverfahren:</b>	über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b
<b>Insolvenzverwalter:</b>	RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
<b>Beauftragter Sachverständiger:</b>	Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
<b>Auftrag vom:</b>	15.12.2025
<b>Auftragsgegenstand:</b>	Verkehrswertermittlung Superädifikat Tankstelle
<b>Adresse:</b>	Wolfgangseestraße 49, 5342 Abersee-Strobl KG 56104 EZ 10   GST-NR 62 Bestandfläche 1.744 m <sup>2</sup>



**Zu bewertende Liegenschaft:**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
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
<b>2. Befund</b> .....	<b>11</b>
2.1. Liegenschaft/Grundbuch .....	11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 10 .....	13
2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat) .....	13
2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte .....	14
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber .....	14
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft .....	15
2.2.1. Adresse/Lage .....	15
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel .....	16
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren .....	18
2.2.4. Altlastenatlas .....	19
2.2.5. Bodengutachten .....	19
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs .....	19
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz .....	20
2.2.8. Flächenwidmung .....	20
2.2.9. Verkehrsanbindung .....	21
2.2.10. Entwicklung Umfeld .....	21
2.3. Beschreibung Tankstelle .....	22
2.3.1. Befundaufnahme .....	22
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage .....	23
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle .....	25
2.3.4. Nutzflächen .....	25
2.3.5. Geplantes Personal 2026 .....	26
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung .....	27
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher .....	31
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen .....	31
2.3.9. Konkurrenzsituation .....	31
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft .....	32
<b>3. Wertermittlung</b> .....	<b>34</b>
3.1. Allgemeines .....	34
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle .....	34
3.1.2. Standortbeurteilung .....	35
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	36
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode .....	36
3.2.2. Ertragswertverfahren .....	37
3.2.3. Pachtwertverfahren .....	40
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) .....	40
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode .....	41

<b>4. Bewertung</b> .....	<b>42</b>
4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) .....	42
4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025 .....	42
4.1.2. Pachtansatz .....	42
4.1.3. Ertragswertberechnung .....	42
4.1.4. Verkehrswert .....	42
<b>5. Zusammenfassung</b> .....	<b>43</b>
<b>6. Beilagen</b> .....	<b>44</b>
6.1. Fotos .....	44

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag**

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

### **1.2. Zweck**

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

### **1.3. Bewertungsstichtag**

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

### **1.4. Grundlagen der Bewertung**

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 21.12.2025
- Bestandvertrag vom 01.01.2007
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- 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

- [Wolfganmaps.google.at](http://Wolfganmaps.google.at)
- [www.openstreetmaps.org](http://www.openstreetmaps.org)
- Salzburger Geographisches Informationssystem (SAGIS), [www.salzburg.gv.at](http://www.salzburg.gv.at)
- [maps.laerminfo.at](http://maps.laerminfo.at)
- [www.immomapping.com](http://www.immomapping.com)
- [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)
- [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)
- BEV, [kataster.bev.gv.at](http://kataster.bev.gv.at)
- VOR, [anachb.vor.at](http://anachb.vor.at)

#### Beilagen

- Fotos

## 1.5. Literatur

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

## **1.6. Vorbemerkungen**

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde vor Ort durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

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

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

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

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

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

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

### **1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens**

#### Kaufmännische Zahlen und Daten:

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

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

#### Vertragliche und sonstige rechtliche Unterlagen:

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

#### Technische Unterlagen:

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

#### Flächenangaben:

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

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

#### Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insbesondere Wasser- und Abwasseranschlüsse) wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Sofern nicht explizit darauf hingewiesen, wird 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](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße von der speziellen Lage, vom Zustand und den Eigenschaften eines Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderliche Planung und Errichtung von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten auf kommunaler Ebene (oder Landesebene), allenfalls bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

### **1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum**

Von der Bewertung ausgeschlossen sind:

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

## 2. Befund

### 2.1. Liegenschaft/Grundbuch

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56104 Gschwendt EINLAGEZAHL 10  
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 16570/2023

Hödlgut

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
61	Landw(10)	17451	
62	GST-Fläche	19091	
	Bauf.(10)	55	
	Landw(10)	15921	
	Sonst(50)	3115	Wolfgangseestraße 49
63/1	Landw(10)	1866	
66	GST-Fläche	1475	
	Bauf.(10)	619	
	Sonst(50)	856	Wolfgangseestraße 43
71/2	GST-Fläche	5995	
	Bauf.(10)	15	
	Landw(10)	5220	
	Sonst(50)	760	
92/1	GST-Fläche	12930	
	Landw(10)	11020	
	Wald(10)	1910	
92/2	GST-Fläche	3915	
	Landw(10)	3638	
	Wald(10)	277	
93	Wald(10)	3830	
94	Wald(10)	17210	
103/1	Landw(10)	2700	
103/2	Landw(10)	69	
104	Landw(10)	180	
114/1	Landw(10)	1588	
119	Landw(10)	4298	
120	Landw(10)	252	
121	Landw(10)	1978	
126	Landw(10)	12670	
127	Wald(10)	332	
137	Wald(10)	4514	
177	Landw(10)	1798	
189	Landw(10)	2104	
208/1	GST-Fläche	2111	
	Bauf.(10)	127	
	Sonst(50)	1984	
210/1	Landw(10)	5731	
211	Landw(10)	291	
212/1	Landw(10)	335	
632	Wald(10)	15730	
732	Wald(10)	22523	

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

---

733	Wald(10)	21824	
734/1	Wald(10)	2352	
734/2	Wald(10)	2306	
735	Wald(10)	10358	
736	Wald(10)	3687	
737	Wald(10)	2122	
787	GST-Fläche	100853	
	Bauf. (10)	110	
	Alpen(10)	15082	
	Wald(10)	84269	
	Wald(30)	1392	
788	GST-Fläche	293372	
	Bauf. (10)	177	
	Alpen(10)	37472	
	Wald(10)	255723	
789	GST-Fläche	19753	
	Bauf. (10)	47	
	Alpen(10)	19706	Gschwendt 79
			Gschwendt 180
790	Wald(10)	18408	
	GESAMTFLÄCHE	638002	

Legende:

Alpen(10): Alpen (Alpen)

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 179/1894 Holzbezug an Gst 638 791 825/1 825/2 886 (RegUrk.3316/1860)
- 3 a 121/1905 681/2003 724/2005 Grunddienstbarkeit des Brückenholzbezuges an  
EZ 1 361 323 gem RegUrk Zl. 3208/1872  
b 12415/2023 Gst 638 ist weiteres dienendes Gst
- 4 a 544/1936 Mitgliedschaft an Agrargemeinschaft Zinkeneggalpe EZ 51
- 8 a 785/2012 RECHT des Gehens und Fahrens und der Nutzung auf Gst 312/23  
für EZ 10
- 9 a 20676/2012 RECHT des Gehens und Fahrens und der Nutzung auf Gst 928/2  
für EZ 10

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/2  
Christian Schweizer  
GEB: 1968-07-05 ADR: Wolfgangseestraße 43, Abersee-Strobl 5350  
e 1108/2007 IM RANG 2807/2006 Übergabsvertrag 2006-10-19 Eigentumsrecht  
g gelöscht
- 2 ANTEIL: 1/2  
Susanne Schweizer  
GEB: 1977-05-04 ADR: Wolfgangseestraße 20/3, Strobl 5350  
e 1108/2007 IM RANG 2807/2006 Übergabsvertrag 2006-10-19 Eigentumsrecht  
g gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 31/1852 Durchlieferung von Forstprodukten für Ärar
- 3 a 121/1905  
REALLAST der Instandhaltung von Brücken gem Art I-VI  
RegUrk. Zl. 3208/1872 für kk Aerar
- 4 a 67/1923 Verpflichtungen gem Pkt 2 5 7-9 Revers 1923-01-24 für  
kk Aerar (Straßenbauverwaltung)
- 10 a 924/1978  
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung  
gem Pkt I II Vertrag 10.8.1978 auf Gst 787 788

- für Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft
- 11 a 933/1978  
DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation  
gem Pkt II/1 Vertrag 29.9.1977 auf Gst 787  
für Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft
- 12 a 942/1978  
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung  
gem Pkt I II Vertrag 21.8.1978 auf Gst 92/1 119 126  
für Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft
- 13 a 1466/1984  
DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung  
gem Pkt I II Vertrag 17.11.1980 auf Gst 114/1 119 120 121  
für Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft
- 18 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Thalgau.

### **2.1.1. Rechte und Lasten EZ 10**

#### Eigentumsform

*Die Liegenschaft steht zum Stichtag im schlichten Miteigentum (je ein ½ Anteil).*

#### Rechte und Lasten

##### *Außerbücherliche Rechte/Lasten*

*Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.*

### **2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)**

BestandgeberIn	Christian und Susanne Schweizer
BestandnehmerIn	FA. Rögner Handels GesmbH
Bestandgegenstand	Teilfläche des GSt. Nr. 62 (EZ 10) im Ausmaß von rd. 2.000 m <sup>2</sup> , gemäß Verhandlungsergebnis vom 14.09.2021 bzw. lt. Lageplan ca. 1.744 m <sup>2</sup>
Zweck	Betrieb einer Treibstofftankstelle samt Nebenanlagen
Beginn	01.01.2007
Ende	unbestimmt
Kündigung	einjährige Kündigungsfrist, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres
Kündungsverzicht	Bestandgeberseitig bis 31.12.2032
Bestandzins	vereinbarter Fixbestandzins: € 753,23.- p.m. aktueller Bestandzins zum Stichtag: € 0,70/m <sup>2</sup> p.m.
Wertsicherung	Fixbestandzins → VPI 2000
Sonstiges	Die Verpächter verzichten bei einer Unternehmensveräußerung bzw. bei Anteilsabtretungen auf eine Neuanpassung des Pachtzinses gemäß §12a MRG.
Unterbestandgabe/ Weitergabe	Die Übertragung des Vertrages auf Dritte sowie jede Vertragsänderung bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.
Beendigung	Bei Beendigung des Pachtverhältnisses haben die Verpächter die Möglichkeit, die errichteten Bauwerke zum Verkehrswert (Schätzung durch gerichtlich beeidete Sachverständige) zu erwerben. Die Verpächter sind jedoch auch berechtigt, den Abbruch der errichteten Objekte und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Pächters zu verlangen. Der Pächter ist auf jeden Fall verpflichtet, bis zur völligen lastenfrenigen Übergabe der vertragsgegenständlichen Liegenschaft den vertraglich vereinbarten Pachtzins zu bezahlen.

**Anmerkung:** *Der Bestandvertrag liegt auf.*

### **2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte**

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

### **2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber**

EigentümerIn Grundstück	Landl, Schützeneder
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

## 2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

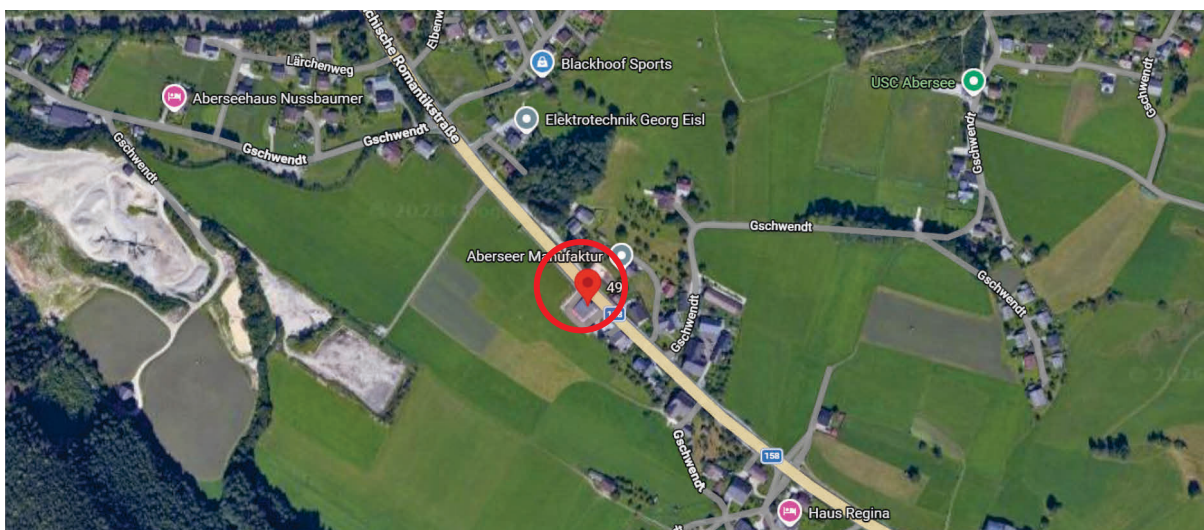
### 2.2.1. Adresse/Lage

Die Liegenschaft befindet sich an der Wolfgangseestraße 49 in der Gemeinde Strobl, Ortsteil Abersee (Bundesland Salzburg), unmittelbar an der B158 Wolfgangsee Straße. Der Standort liegt nördlich des Ortszentrums von Strobl sowie östlich von St. Gilgen, direkt am Südufer des Wolfgangsees. Die Umgebung ist überwiegend touristisch geprägt. Die Gemeinde Strobl mit rund 3.700 Einwohnern erstreckt sich über eine Fläche von etwa 93 km<sup>2</sup> und bildet gemeinsam mit St. Gilgen und St. Wolfgang die Region Wolfgangsee. Eine überregionale Verkehrsanbindung besteht über die B158 Wolfgangsee Straße mit Verbindungen in Richtung Salzburg (rd. 40 km) und Bad Ischl (rd. 12 km). Die Stadt Salzburg ist mit dem PKW in etwa 45 Minuten erreichbar und stellt das nächstgelegene überregionale Zentrum dar.



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

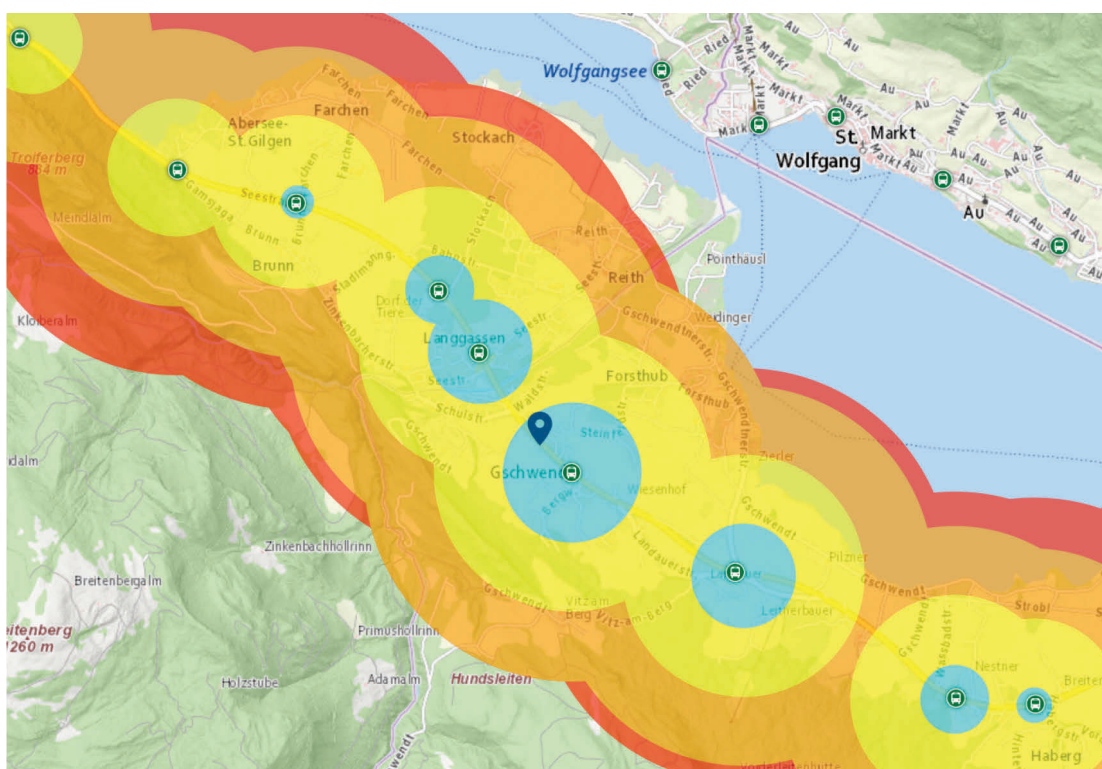
Die Liegenschaft liegt unmittelbar an der B158 Wolfgangsee Straße (Wolfgangseestraße 49) im Ortsteil Abersee der Gemeinde Strobl und befindet sich im direkten Straßenverlauf dieser regional bedeutenden Verkehrsachse. Der Standort ist sowohl aus Richtung Salzburg als auch aus Richtung Bad Ischl direkt über die B158 erreichbar.



Mikrolage – Übersicht (Quelle: [earth.google.com](http://earth.google.com))

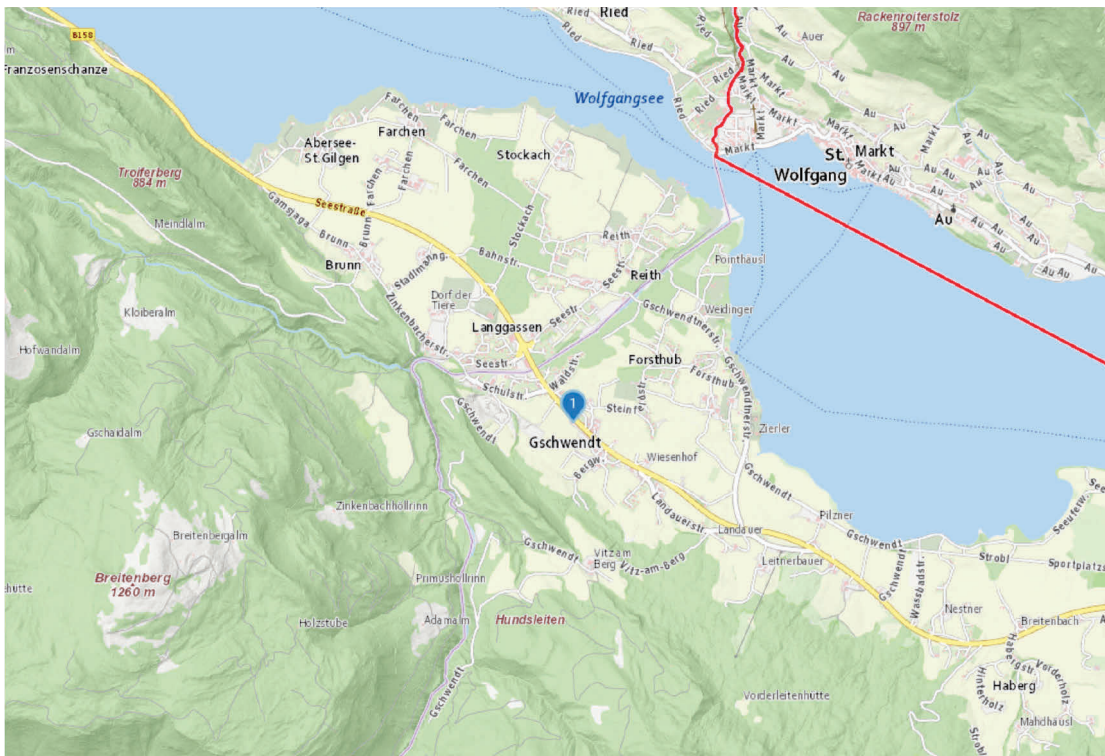
## 2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 150	Gschwendt Simonbauer	ca. 230 m
Bahn		
R 70, REX 70, IC 1119	Bad Ischl Bahnhof	ca. 16,2 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Salzburg Zentrum		ca. 50 Minuten
Salzburg Hauptbahnhof		ca. 60 Minuten
Bad Ischl		ca. 20 Minuten
St. Wolfgang		ca. 15 Minuten
Flughafen Salzburg		ca. 60 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: [anachb.vor.at](http://anachb.vor.at))

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A2 Süd Autobahn und B17 Wr. Neustädter Straße oder über A21 Allander Autobahn und B210 Badener Straße	
kleinräumig	über B17 Wr. Neustädter Straße und Südautobahnstraße	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A1 Westautobahn (Thalgau)	ca. 30 km
urbanes Zentrum	Bad Ischl	ca. 12 km
Stadt	Salzburg	ca. 40 km
(int.) Flughafen	Flughafen Salzburg (SZG)	ca. 45 km

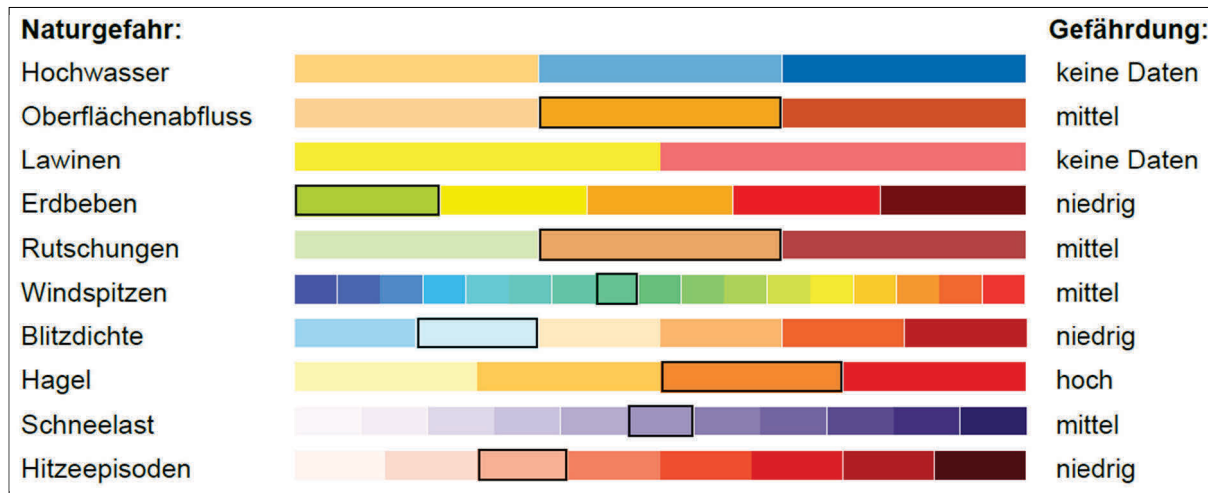


Straßennetz (Quelle: [www.geoland.at](http://www.geoland.at))

### 2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

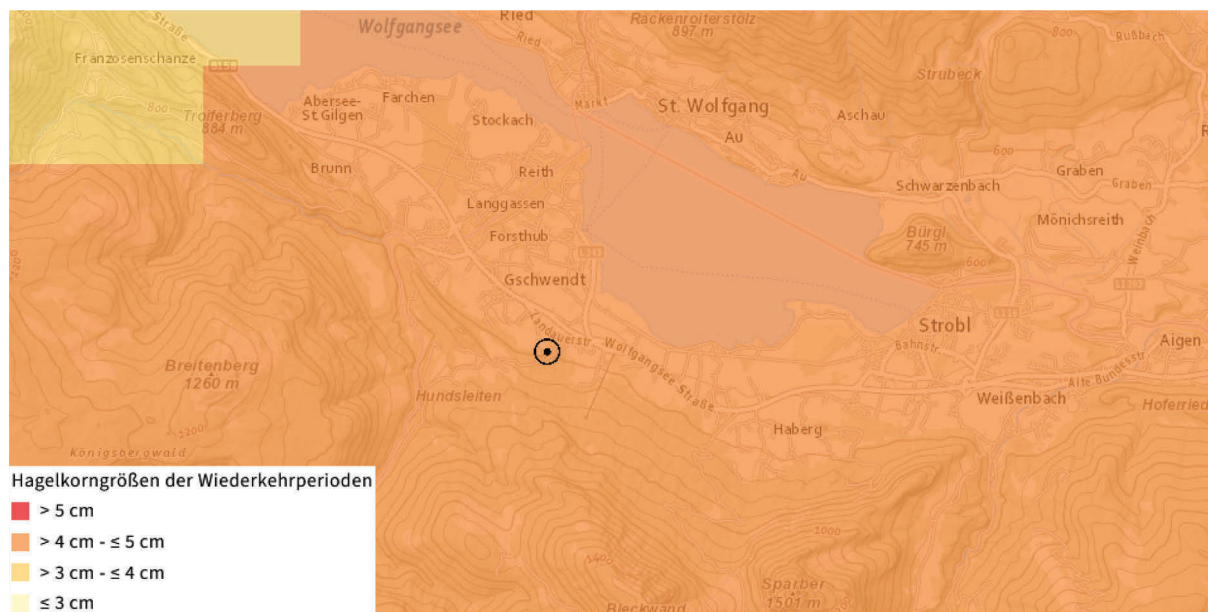
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich des erhöhten Hagelrisikos ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

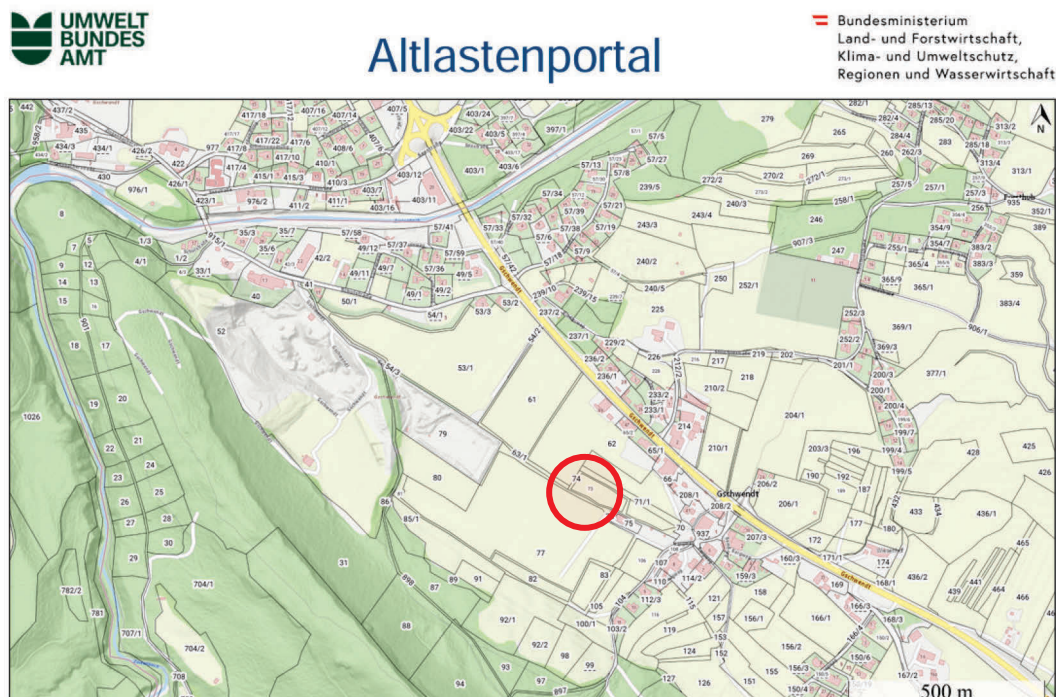
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Hagelgefährdung (Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at))

## 2.2.4. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 18.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



### 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/](http://altlasten.umweltbundesamt.at/))

## 2.2.5. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

## 2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten) sind im Ortsgebiet von Strobl sowie in den umliegenden Gemeinden, insbesondere St. Gilgen und Bad Ischl, vorhanden. Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen) befinden sich ebenfalls in Strobl sowie in den benachbarten Gemeinden. Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind im gesamten Wolfgangseegebiet vorhanden, wobei insbesondere die touristische Infrastruktur rund um den Wolfgangsee hervorzuheben ist. Die ärztliche Versorgung ist durch niedergelassene Allgemeinmediziner und Fachärzte in Strobl und den umliegenden Gemeinden sichergestellt. Darüber hinaus stehen Krankenhäuser insbesondere in Bad Ischl sowie in der Stadt Salzburg zur Verfügung.

## 2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz

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

## 2.2.8. Flächenwidmung

Für die Liegenschaft gelten nachfolgende Bestimmungen für Widmung und Bebauung:

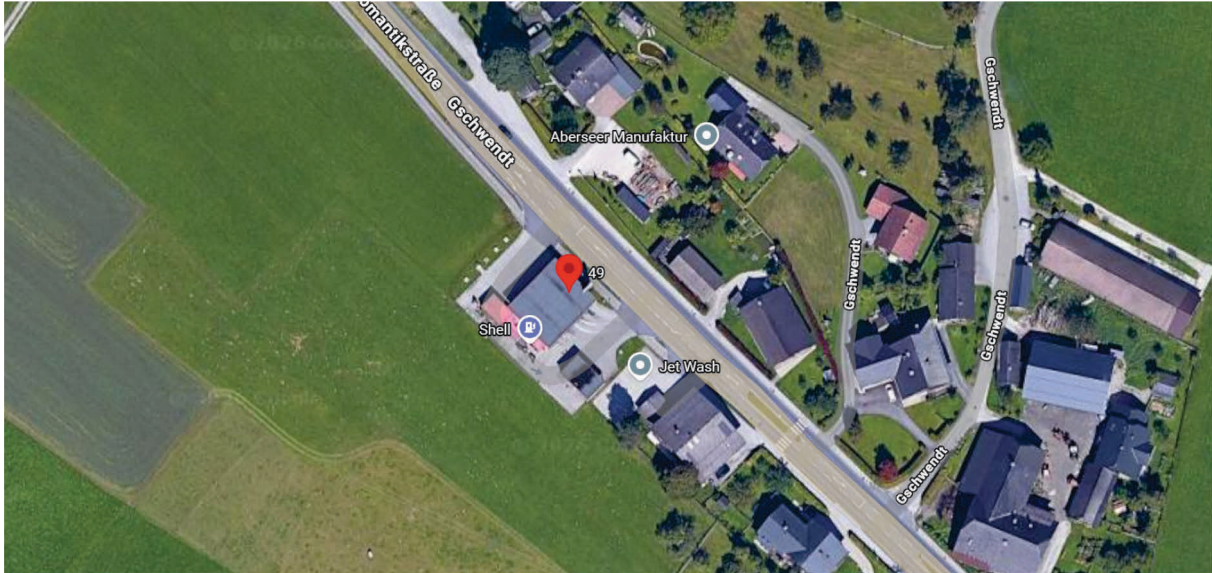
Widmung	SF T	Sonderfläche Tankstelle
Widmung	GLLG	Grünland Ländliche Gebiete



Flächenwidmung (Quelle: [atlas.noel.gv.at](https://atlas.noel.gv.at))

### 2.2.9. Verkehrsanbindung

Die Zu- und Abfahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Wolfgangsee Straße (B158). Die verkehrstechnische Erschließung ist über das öffentliche Straßennetz der Gemeinde Strobl sichergestellt.



Verkehrsanbindung (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))

### 2.2.10. Entwicklung Umfeld

Das Umfeld der Liegenschaft Wolfgangseestraße 49 in Abersee ist durch eine lockere Bebauung mit Wohngebäuden, kleineren Beherbergungsbetrieben sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Entlang der Wolfgangsee Straße (B158) besteht eine bandartige Bebauung, während in den rückwärtigen Bereichen Grün- und Freiflächen dominieren.

In Richtung Wolfgangsee nimmt die touristische Nutzung zu. Die bauliche Entwicklung erfolgt insgesamt maßvoll durch Einzelvorhaben; großvolumige Neubautentwicklungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht erkennbar.

### 2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Gastronomie
- Portal-Waschanlage
- Freiwashplätze

#### 2.3.1. Befundaufnahme

<b>Befundaufnahme durch:</b> Bernhard Stöllinger		<b>am:</b> 01-20-26	<b>Google-Maps:</b> <a href="https://maps.app.goo.gl/lwC2ctfbaXUk92e7">https://maps.app.goo.gl/lwC2ctfbaXUk92e7</a>						
<b>TS-Standort</b>	<b>BL</b>	<b>PLZ</b>	<b>Ort</b>	<b>Straße</b>	<b>KG</b>	<b>EZ</b>	<b>GST-NR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ET/BST</b>
Shell Abersee-Strobl	S	5350	Abersee- Strobl	Wolfgangseestraße 49	56104	10	62	1,744	<input type="checkbox"/> Eigentum <input checked="" type="checkbox"/> Bestand
<b>Marke</b>	<b>Station</b>	<b>bemannt</b>	<b>Öffnungszeiten</b>		<b>Anmerkungen</b>				
Shell	<input checked="" type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/> SB-WA <input type="checkbox"/> TA <input type="checkbox"/> GST	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	MO-FR 07:00- 20:00 SA 07:00- 20:00	SO/FT 07:00- 20:00					
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	<b>Tankstelle</b>	<b>Shop</b>	<b>Gastro</b>	<b>Reinigung</b>	<b>Autopflege</b>	<b>Anmerkungen</b>			
3									
<b>Verkehrssituation</b>	<b>Zufahrt</b>	<b>Abfahrt</b>	<b>direkte Anbindung Kreisverkehr</b>		<b>Anmerkungen</b>				
	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein						
<b>Treibstoffabgabe</b>	<b>Treibstoffe</b>	<b>Anzahl Zapfsäulen</b>	<b>Abgabe</b>	<b>Type</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Ad-Blue</b>	<b>Anmerkungen</b>		
	<input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup. 98/Premium <input type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: 4 Einzelprodukt: LKW-Pumpe:	<input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein-	<input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig		Pumpe ja nein	Premium Diesel siehe übermittelte Liste Zapfsäulen		
<b>Tanks</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Füllmenge</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Type</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anmerkungen</b>			
	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen			
<b>Verrohrung</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anmerkungen</b>						
	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen						
<b>Kontamination</b>	<b>bekannt</b>	<b>Behörde informiert</b>	<b>Beseitigungsauftrag</b>	<b>Gutachten</b>	<b>Anmerkungen</b>				
	ja nein	ja nein	ja nein	ja nein	es müsste im Zuge des Kaufes ein Gutachten erstellt worden sein				
<b>Baulichkeiten</b>									
<b>Shop/Gastro</b>	<b>Größe ca.</b>	<b>Betreiber</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Untervermietung</b>	<b>Anmerkungen</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige	45,2 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Massivbauweise <input checked="" type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Gebäudetelle <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/>	kleines Kammerl früher 1 Fass Bier am Tag			
<b>Sonstiges</b>	<b>Stellplätze/Anzahl</b>	<b>Getränke-/Kaffeautomat</b>	<b>Bankomat</b>	<b>Spielautomat</b>	<b>Anmerkungen</b>				
	<input type="checkbox"/> vor Shop <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja 10 Stk. <input type="checkbox"/> nein	1 Stk. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	1 Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein					
<b>Flugdach</b>	<b>Konstruktion</b>	<b>Dach</b>	<b>Dachdeckung</b>	<b>Anmerkungen</b>					
	<input type="checkbox"/> Massivbau <input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebedach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input type="checkbox"/> Ziegel <input checked="" type="checkbox"/> Eternit <input type="checkbox"/>						
<b>Autopflege</b>	<b>Portal-Waschanlage</b>	<b>Waschstraße</b>	<b>Freiwashplätze</b>	<b>Staubsauger</b>	<b>Anmerkungen</b>				
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 2 Stk. Baujahr: unbekannt Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: 1 Stk. Baujahr: Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen					
<b>E-Ladestation</b>	<b>vorhanden</b>	<b>AZ Ladepunkte</b>	<b>AC-Laden</b>	<b>DC-Laden</b>	<b>Errichtungsjahr</b>	<b>Anmerkungen</b>			
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> 3,7 kW AZ <input type="checkbox"/> 11 kW AZ <input type="checkbox"/> 22 kW AZ	<input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ					
<b>PV-Anlage</b>	<b>vorhanden</b>	<b>Größe</b>	<b>Energiegemeinschaft</b>	<b>Errichtungsjahr</b>	<b>Anmerkungen</b>				
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	kWp	ja nein						

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger			Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG	<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger <input type="checkbox"/>		
Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein				
Reparaturen letzten 3-5 Jahre	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Geräte	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: FWP	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	
Sonstiges	Station liegt sehr gut an der B158 Stark befahren; Neubau Shop bereits verhandelt mit BG Keine Gastro und LM im Ort - Nahversorger Tankstelle würde sehr gut gehen- derzeit nur Container Im Sommer Campingplätze extrem viel los bereits jetzt im Shop Waschgeschäft mit WAMA würde nicht besser gehen Als Gesamtkonzept: Potential 2 ohne Umbau : 3-4 Trafik Ansuchen Genehmigung sehr wahrscheinlich						

### 2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Die gewerbebehördliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung vom 04.01.2006 liegt auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern. Die ursprüngliche Baubewilligung liegt jedoch nicht auf.

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



Side Projekt Immobilienmanagement GmbH  
Frau Elke Dostal-Hapta  
Landstraßer Hauptstraße 60/14/Eingang  
Rochusgasse 2  
1030 Wien

Bezirkshauptmannschaft  
Salzburg-Umgebung

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)  
30303-152/430/180-2026

Datum

03.02.2026

Dr. Hans Katschthaler Platz 1

5201 Seekirchen am Wallersee

Betreff  
Julius Stiglechner GmbH;  
Auskunft zur Anfrage betreffend Insolvenzverfahren;

Fax +43 5 7599-5719  
bh-sl@salzburg.gv.at  
Dr. Thomas Rauter, LL.M.  
Telefon +43 5 7599-5714

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage um Auskunft, ob bau- und gewerberechtliche Verfahren anhängig sind, betreffen die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung folgende drei Standorte (unter Angabe der bei uns laufenden Aktenzahl):

5350 Abersee-Strobl, Wolfgangseestraße 49 KG 56104 Gschwendt | EZ 10 | GST-NR 66 (30303-152/430)

Es darf Ihnen mitgeteilt werden, dass keine Ansuchen um bau- und gewerberechtliche Genehmigung an diesen Standorten bei der Behörde anhängig sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Bezirkshauptfrau:  
Dr. Thomas Rauter, LL.M.

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter [www.salzburg.gv.at/amtssignatur](http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur)

Ergeht an:

1. Side Projekt Immobilienmanagement GmbH, Frau Elke Dostal-Hapta, Landstraßer Hauptstraße 60/14, 1030 Wien, E-Mail

[www.salzburg.gv.at](http://www.salzburg.gv.at)

Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung | Flachgau

Dr. Hans Katschthaler Platz 1 | 5201 Seekirchen | Österreich | T +43 5 7599 57 | [bh-sl@salzburg.gv.at](mailto:bh-sl@salzburg.gv.at) | ERSB 9110026290703  
Salzburger Sparkasse | BIC SBGSAT2SXXX | IBAN AT672040400000021840 | UID ATU36796400



### 2.3.5. Geplantes Personal 2026

<b>Statistik Dienstnehmer</b>	<b>Gesamt</b>
Anzahl Dienstverhältnisse	4,00
männlich	4,00
weiblich	
divers/offen/inter	
Ausland	1,00
Inland	3,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	2,00
Teilzeit	2,00
vollzeitäquivalente Anzahl	3,00
Arbeiter	
Angestellte	4,00
Vollversicherte	4,00
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. 2,0 -2,5 Personen** liegen.

### **2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

#### Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und verfügt über Shop, Kunden-Sanitäranlagen und Büro. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betonierte.



## Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A065	Abersee	Behälter	9642	01.01.05	4m³	4	Hel	Druck	1600mm	aufgeschweißt
A065	Abersee	Behälter	50659	01.01.05	120m³	50/25/25/20		Druck	2900mm	aufgeschweißt
A065	Abersee	Rohrleitungen						doppelwandig		

## Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A065	Shell	Abersee	ZP1+2	2-116638-001	Dresser&Wayne	GHM	DK, Su95, VPDK	PKW	2-6MPD	2005
A065	Shell	Abersee	ZP3+4	2-116638-002	Dresser&Wayne	GHM	DK, Su95, VPDK	PKW	2-6MPD	2005
A065	Shell	Abersee	ZP5+6	2-116642-001	Dresser&Wayne	GHM	DK, Su100, Su95, VPDK	PKW	2-8MPD	2005
A065	Shell	Abersee	ZP7+8	2-116640-001	Dresser&Wayne	GHM	VPDK, Su95, DK	PKW+DK LKW	2-6MPD PKWuLKW	2005



## Flugdach



Shop



Freiwaschplätze



## Pflegeplätze



## Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	FW-Platz	TR Christ Freiwashpl.2er	Shell A065 Abersee	14.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 2er	Shell A065 Abersee	14.08.2024	2	Echt Sauber
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 2er	Shell A065 Abersee	14.08.2024		

### 2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	20.11.2025	x
Abwasser-PP	20.05.2025	x
E-Blitzschutz	23.04.2025	x
E-Sicherheit	23.04.2025	x
Heizung	20.12.2021	x
Kälteanlagen	21.05.2020	x
Klimaanlagen	21.05.2020	x
Kompressor	26.04.2025	x
IFTanlage		
Lüftungsanlage		
Torbücher		
Türbücher		
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	01.07.2024	x
Gasrückführung	28.04.2025	x

### 2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen

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

### 2.3.9. Konkurrenzsituation



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

## 2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft

### **Tankstelle der Zukunft**

#### **Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel**

Kernaussagen BearingPoint-Studie

#### **Das traditionelle Kerngeschäft**

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

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

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

- Tankstellen werden primär immer mehr als **Convenience-Stores** wahrgenommen, die **zusätzlich Kraftstoffe** anbieten.
- Der Hauptgrund für den Besuch einer Tankstelle verschiebt sich zunehmend vom Tanken hin zum **Einkauf von Snacks, Getränken oder Tabakwaren.**
- Nur noch rund **ein Viertel** der Kunden nennt **Kraftstoff als primären Besuchsgrund**
- Längst haben sich **Convenience-Shops** als **Ertragssäule** etabliert
- Der durchschnittliche **Jahresumsatz** pro Shop lag 2024 bei rund **€ 1,25 Mio.** – ein Anstieg um mehr als 20 Prozent gegenüber 2019.
- Je nach Standort kann der **Shop** inzwischen über **50 Prozent des Gesamtumsatzes** einer Tankstelle ausmachen.
- Tabakwaren, Getränke und Snacks werfen deutlich **höhere Margen** ab als Kraftstoffe
- Tankstellenshops erzielen durchschnittlich **15.575 Euro/m<sup>2</sup>** Umsatz pro Jahr – deutlich mehr als Discounter wie **Lidl (9.350 Euro)** oder **Aldi Süd (8.770 Euro)** und ein Vielfaches klassischer Supermärkte (**Rewe: 4.510 Euro**).
- Verlängerte Öffnungszeiten und spontanes Kundenverhalten – insbesondere **Impulskäufe** sind hierbei entscheidend.

#### **Shop-Geschäft**

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

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

#### **Marktstruktur und Hauptakteure**

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

### **Unabhängige Tankstellen – lokal, flexibel, wettbewerbsfähig**

Vorteile der unabhängigen Tankstellenbetreiber:

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

#### **Anmerkung:**

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

### **Strategische Neuausrichtung der Big Player**

#### • **SHELL**

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

#### • **JET (Phillips 66 Company)**

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

#### • **BP**

ist dabei, sich überhaupt vom österreichischen Markt zurückzuziehen.

### **Chance für Mittelstand & freie Betreiber durch:**

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

### **Ein weiterer Trend - neue Akteure drängen in den Markt**

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

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

© Side Projekt Immobilienmanagement GmbH / November 2025

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1. Allgemeines**

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

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

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

##### **3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle**

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

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

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

### 3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Abersee	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	
	≤1,6	5	5
Angebot	TS, Shop, Gastro, Autopflege	1	
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Carwash, SB-WA	2	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	2	2
	DTV ≤ 8.000	3	
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	2	
	einseitig	3	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	2	2
	groß	3	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m <sup>2</sup>	1	
	≥ 2.800 m <sup>2</sup>	2	
	≥ 1.800 m <sup>2</sup>	3	
	≥ 1.500 m <sup>2</sup>	4	4
	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	4
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	3
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Vertragssituation (nur bei BV)	Ablauf Befristung bis 2040 u. länger	1	
	Ablauf Befristung bis 2035	2	2
	Ablauf Befristung kürzer als 3 Jahre	3	
	Befristung abgelaufen	4	
	Probeme Vertragsverlängerung	5	
Höhe Bestandzins	marktüblich	1	1
	über Marktniveau	3	
	weit über Marktniveau	5	
Altlastenrisiko	gering	1	
	mittel	5	5
	groß	15	
<b>Beurteilung Mittelwert ges.</b>			<b>2,85</b>

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

## **3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode**

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

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

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

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

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

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

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

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

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

#### Ermittlung des Bodenwertes

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

### 3.2.2. Ertragswertverfahren

#### Generelles

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

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

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

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

#### **Jahresrohertrag**

##### Grundsätzliches

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

##### Bewirtschaftungsaufwand

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

### Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

### Instandhaltungskosten

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

### Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

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

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

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

<b>Art der Baulichkeit</b>	<b>übliche Gesamtnutzungsdauer</b>
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser	
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,	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

*Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter*

<b>Art der Baulichkeit</b>	<b>übliche Gesamtnutzungsdauer</b>
Mehrwohnhäuser	
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 Bestandentgelt (Pacht) abgeleitet. Bei attraktiven TS-Standorten ist der Gewinnanteil aus dem Verkauf des Kraftstoffes um einen Gewinnanteil der Mineralölgesellschaft zu erhöhen.

### Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

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

### **3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode**

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

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

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

## 4. Bewertung

### 4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

#### 4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025

<b>Umsätze</b>				
<b>Jahr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>MW</b>
Menge in Liter	1.846.286	1.711.368	1.396.800	1.651.484
(A1) Umsatzerlöse	2.503.640	2.267.865	1.804.551	2.192.019
(A2) Shopperlöse	249.458	212.936	182.338	214.910
(A3) Gastroerlöse	2.462	2.226	1.721	2.136
(A4) Wascherlöse	14.842	15.768	17.011	15.873
(C) sonstige Erträge	12.882	10.072	12.655	11.870
<b>Betriebsleistung</b>	<b>2.783.284</b>	<b>2.508.866</b>	<b>2.018.276</b>	<b>2.436.809</b>

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

#### 4.1.2. Pachtansatz

<b>Ermittlung - Pachtansatz</b>			
Umsatzerlöse Treibstoff	2.192.019 €	1,53%	
Umsatz Treibstoff (L)	1.651.484 L	2,025 C/L	33.443 €
Shoperlöse	214.910 €	12,75%	27.401 €
Gastroerlöse	2.136 €	11,00%	235 €
Autopflegeerlöse	15.873 €	25,50%	4.048 €
sonstige Erträge	11.870 €	5,75%	683 €
<b>Rohhertrag</b>	<b>2.436.809 €</b>		<b>65.809 €</b>

#### 4.1.3. Ertragswertberechnung

<b>Ertragswertermittlung</b>					
Standortbeurteilung: 2,85		Zinssatz: 6,50%	Perioden: 20 Jahre		
<b>Position</b>			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	5.484 €	12 Monate	65.809 €	11,0185	725.115 €
Instandhaltungskosten			- 9.025 €	11,0185	- 99.442 €
Verwaltungskosten	65.809 €	4,00%	- 2.632 €	11,0185	- 29.005 €
Mietausfallswagnis	65.809 €	5,00%	- 3.290 €	11,0185	- 36.256 €
Bestandzins f. Grundstück	1.744 m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup> p.m.	- 14.559 €	11,0185	- 160.416 €
<b>Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert</b>			36.302 €		399.997 €
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>					<b>399.997 €</b>

#### 4.1.4. Verkehrswert

<b>Ertragswert</b>	<b>399.997 €</b>
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>399.997 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>400.000 €</b>

## 5. Zusammenfassung

<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	
<b>Katastralgemeinde</b>	56104
<b>EZ</b>	10
<b>GST-NR</b>	62
<b>Bestandfläche</b>	1.744 m <sup>2</sup>
<b>Bestandzins aktuell</b>	€ 0,70/m <sup>2</sup> p.m.
<b>Widmung</b>	Sonderfläche Tankstelle
<b>Nutzung</b>	Tankstelle
<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>€ 400.000.-</b>

---

Wien, am 19. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. Beilagen

### 6.1. Fotos







