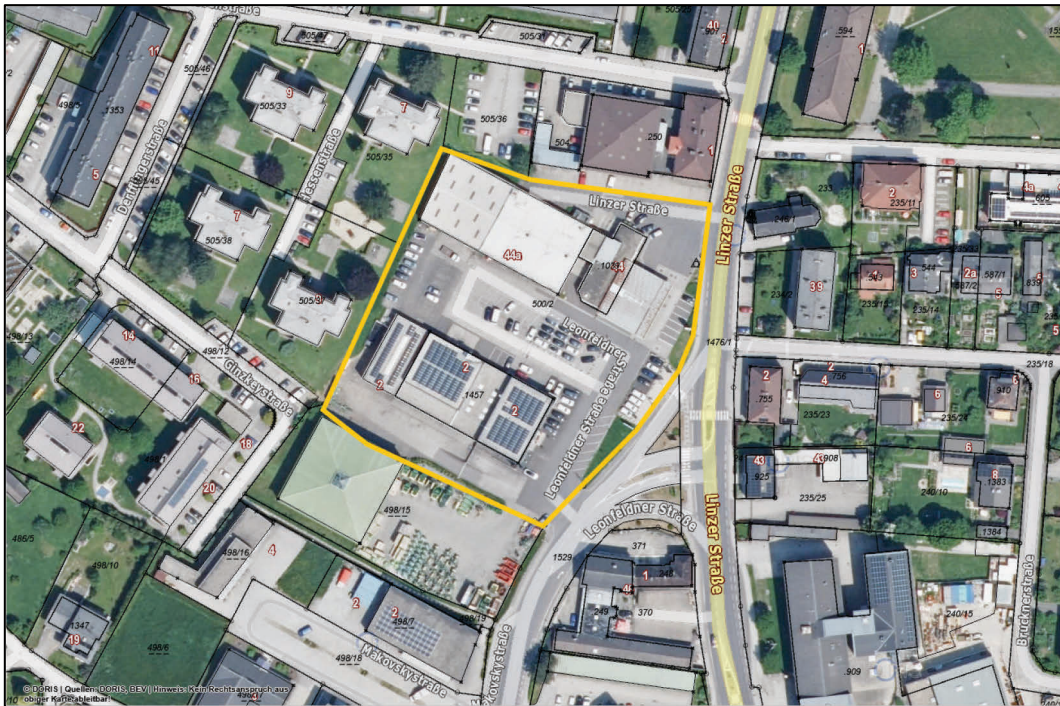


Bewertungsgutachten

- 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 Superädifikat Tankstelle
- Adresse:** 4240 Freistadt, Linzer Straße 44
KG 41002 Freistadt
EZ 1076 | GST-NR 500/2, .1039, .1457
Bestandfläche 1.570 m²



Zu bewertende Liegenschaft:



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 5 |
| 1.1. Auftrag | 5 |
| 1.2. Zweck | 5 |
| 1.3. Bewertungsstichtag | 5 |
| 1.4. Grundlagen der Bewertung | 5 |
| 1.5. Literatur | 6 |
| 1.6. Vorbemerkungen | 7 |
| 1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens | 8 |
| 1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum | 10 |
| 2. Befund | 11 |
| 2.1. Liegenschaft/Grundbuch | 11 |
| 2.1.1. Rechte und Lasten EZ 1076 | 12 |
| 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 | 19 |
| 2.2.8. Flächenwidmung | 20 |
| 2.2.9. Verkehrsanbindung | 20 |
| 2.2.10. Entwicklung Umfeld | 21 |
| 2.3. Beschreibung Tankstelle | 21 |
| 2.3.1. Befundaufnahme | 21 |
| 2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage | 22 |
| 2.3.3. Bestandsplan Tankstelle | 24 |
| 2.3.4. Nutzflächen | 24 |
| 2.3.5. Geplantes Personal 2026 | 25 |
| 2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung | 26 |
| 2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher | 30 |
| 2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen | 30 |
| 2.3.9. Konkurrenzsituation | 30 |
| 2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft | 31 |
| 3. Wertermittlung | 33 |
| 3.1. Allgemeines | 33 |
| 3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle | 33 |
| 3.1.2. Standortbeurteilung | 34 |
| 3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren | 35 |
| 3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode | 35 |
| 3.2.2. Ertragswertverfahren | 36 |
| 3.2.3. Pachtwertverfahren | 39 |
| 3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) | 39 |
| 3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode | 40 |

| | |
|--|-----------|
| 4. Bewertung | 41 |
| 4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) | 41 |
| 4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025 | 41 |
| 4.1.2. Pachtansatz | 41 |
| 4.1.3. Ertragswertberechnung | 41 |
| 4.1.4. Verkehrswert | 41 |
| 5. Zusammenfassung | 42 |
| 6. Beilagen | 43 |
| 6.1. Fotos | 43 |

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 06.12.2002, Nachtrag zum Bestandvertrag vom 14.10.2021
- 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

- maps.google.at
- www.openstreetmaps.org
- DORIS, www.doris.at.
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, anachb.vor.at

Beilagen

- Fotos

1.5. Literatur

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

1.6. Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

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

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

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

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

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

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

1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens

Kaufmännische Zahlen und Daten:

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

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

Vertragliche und sonstige rechtliche Unterlagen:

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

Technische Unterlagen:

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

Flächenangaben:

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

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

Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insbesondere Wasser- und Abwasseranschlüsse) wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Sofern nicht explizit darauf hingewiesen, wird 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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 41002 Freistadt EINLAGEZAHL 1076
BEZIRKSGERICHT Freistadt

Letzte TZ 3471/2025

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|----------------------|
| 500/2 | GST-Fläche | 8395 | |
| | Bauf.(10) | 1549 | |
| | Sonst(50) | 6846 | Linzer Straße 44a |
| .1039 | Bauf.(10) | 374 | Linzer Straße 44 |
| .1457 | Bauf.(10) | * 1097 | Leonfeldner Straße 2 |
| GESAMTFLÄCHE | | 9866 | |

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 233/1980 Bauplatz (auf) Gst 500/2 gem Bescheid 1977-10-04
- 2 a 759/1997 Superädifikat auf 500/2
- 3 a 1168/2003 Superädifikat auf Gst 500/2 (Treibstofftankstelle samt Nebenanlagen und Servicestation)

***** B *****

2 ANTEIL: 7/10

Jörg Rotschne

GEB: 1973-05-01 ADR: Waaggasse 15/1, Freistadt 4240

- a 3471/2025 Einantwortungsbeschluss - gesonderte Ausfertigung 2024-11-08
Eigentumsrecht
- b 3471/2025 Nacherbschaft auf den Überrest für
mj. Jan Rotschne geb 2008-01-16
mj. Jonas Rotschne geb 2010-04-27
- c 3471/2025 Vorkaufsrecht

3 ANTEIL: 3/20

Joachim Christopher Rotschne, BSc.

GEB: 1979-08-07 ADR: Am Predigtstuhl 19, Linz 4040

- a 3471/2025 Einantwortungsbeschluss - gesonderte Ausfertigung 2024-11-08
Eigentumsrecht
- b 3471/2025 Vorkaufsrecht

4 ANTEIL: 3/20

Josef Rotschne

GEB: 1970-05-06 ADR: Donaupromenade 3b/6.St. 107, Linz 4020

- a 3471/2025 Einantwortungsbeschluss - gesonderte Ausfertigung 2024-11-08
Eigentumsrecht
- b 3471/2025 Nacherbschaft auf den Überrest für
mj. Josef Julian Rotschne geb 2016-10-02
- c 3471/2025 Vorkaufsrecht

***** C *****

- 1 a 639/1961
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 500/2 gem Pkt 5.) Kaufvertrag 1958-10-02 für Gst 504 EZ 750
- 7 a 1168/2003 117/2022
BESTANDRECHT bis 2027-12-31 gem Pkt I. u. II.
Bestandvertrag 2003-01-08 für
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- 8 a 1168/2003 117/2022
DIENSTBARKEIT der Errichtung des Betriebes einer
Treibstofftankstelle samt Nebenanlage und Servicestation
gem Pkt VII. Bestandvertrag 2003-01-08 für
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- 9 a 40/2004
DIENSTBARKEIT der Duldung der Erdgasleitung
OGV 302 Freistadt gem Pkt II. und III.
Dienstbarkeitsvertrag 2003-11-26 hins Gst 500/2 für
Oberösterreichische Ferngas Aktiengesellschaft
- 10 a 117/2022
BESTANDRECHT bis 31.12.2040 gem Präambel und Pkt I.
Nachtrag zum Bestandvertrag 2021-10-21 für
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- 11 auf Anteil B-LNR 4
a 3471/2025
VORKAUFSRECHT für
Jörg Rotschne geb 1973-05-01
Joachim Christopher Rotschne, BSc. geb 1979-08-07
- 12 auf Anteil B-LNR 2
a 3471/2025
VORKAUFSRECHT für
Joachim Christopher Rotschne, BSc. geb 1979-08-07
Josef Rotschne geb 1970-05-06
- 13 auf Anteil B-LNR 3
a 3471/2025
VORKAUFSRECHT für
Jörg Rotschne geb 1973-05-01
Josef Rotschne geb 1970-05-06

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 1076

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Miteigentum.

Rechte und Lasten

| A2-Blatt (Gutsbestandsblatt) | |
|--|---|
| A2-LNr. 2 | Superädifikat auf 500/2 |
| A2-LNr. 3 | Superädifikat auf Gst 500/2 (Treibstofftankstelle samt Nebenanlagen) |
| C-Blatt (Lastenblatt) | |
| C-LNr. 7 | Bestandrecht bis 31.12.2027 |
| C-LNr. 8 | Dienstbarkeit der Errichtung des Betriebes einer Treibstofftankstelle |
| C-LNr. 10 | Bestandrecht bis 31.12.2040 |
| Außerbücherliche Rechte/Lasten | |
| <i>Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.</i> | |

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

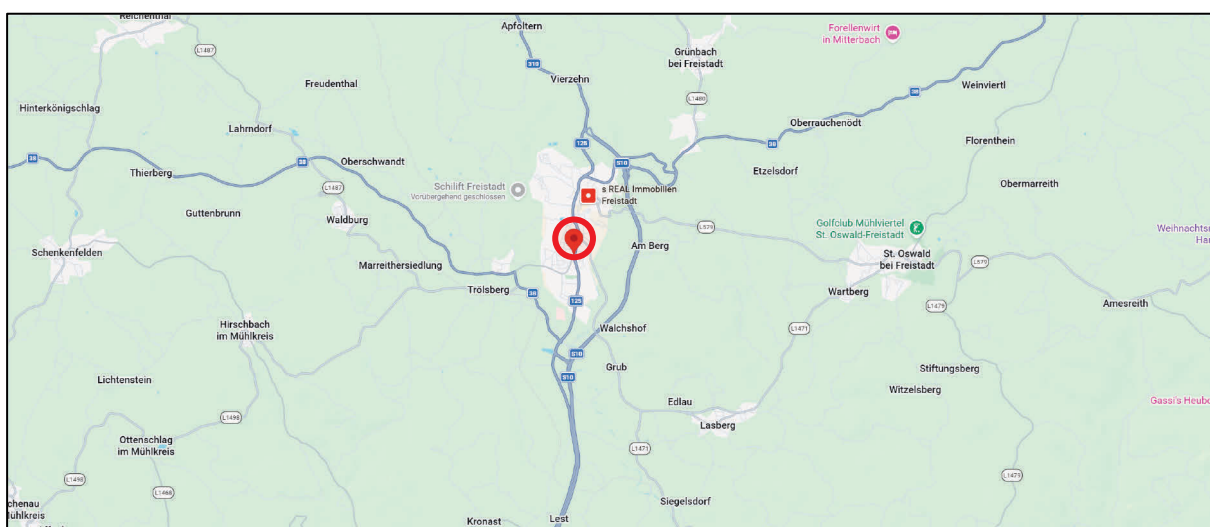
| | |
|-------------------------|---|
| EigentümerIn Grundstück | Josef Rotschne, Joachim Rotschne, Jörg Rotschne |
| EigentümerIn Tankstelle | Julius Stiglechner GmbH |
| BetreiberIn Tankstelle | Stiglechner Tankstellen GmbH |

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

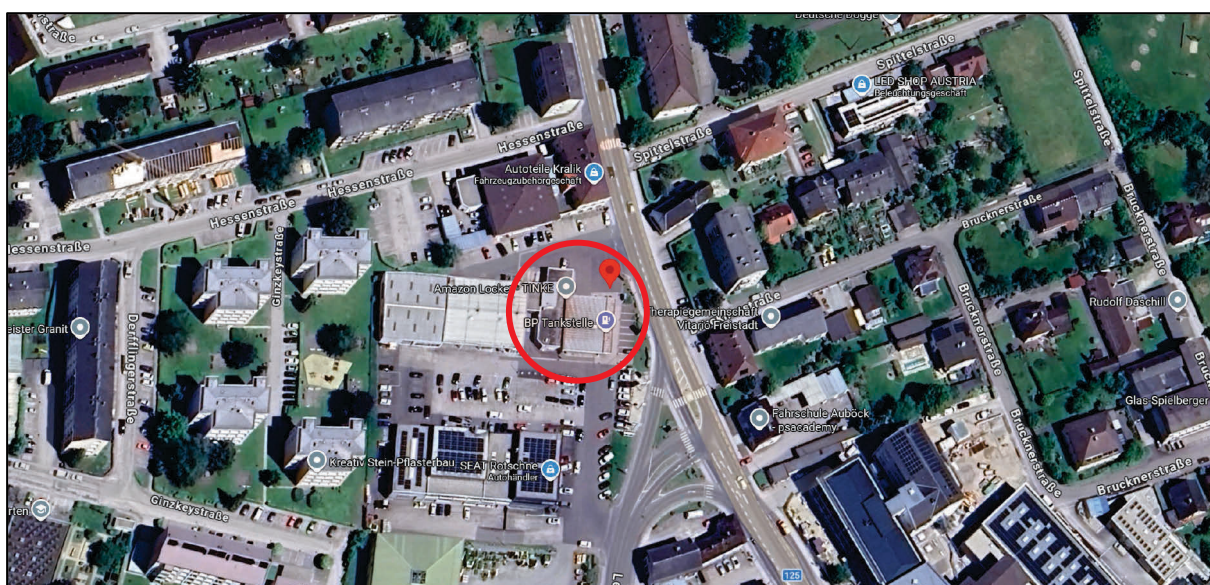
Die Liegenschaft liegt an der Linzer Straße (B310) in 4240 Freistadt, nordöstlich des Ortszentrums im Bereich eines gewerblich geprägten Standortes entlang der Ausfallstraße in Richtung Linz.

Die Stadtgemeinde Freistadt mit einer Fläche von rund 12 km² und etwa 8.000 Einwohnern ist Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirks im Mühlviertel (Oberösterreich). Die Stadt ist historisch als mittelalterliche Handelsstadt bekannt und stellt das wirtschaftliche und administrative Zentrum der Region dar. Freistadt liegt etwa 30 km nördlich von Linz und ist über die Mühlviertler Schnellstraße (S10) bzw. die B310 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Landeshauptstadt Linz ist mit dem PKW in etwa 30 Minuten erreichbar.



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

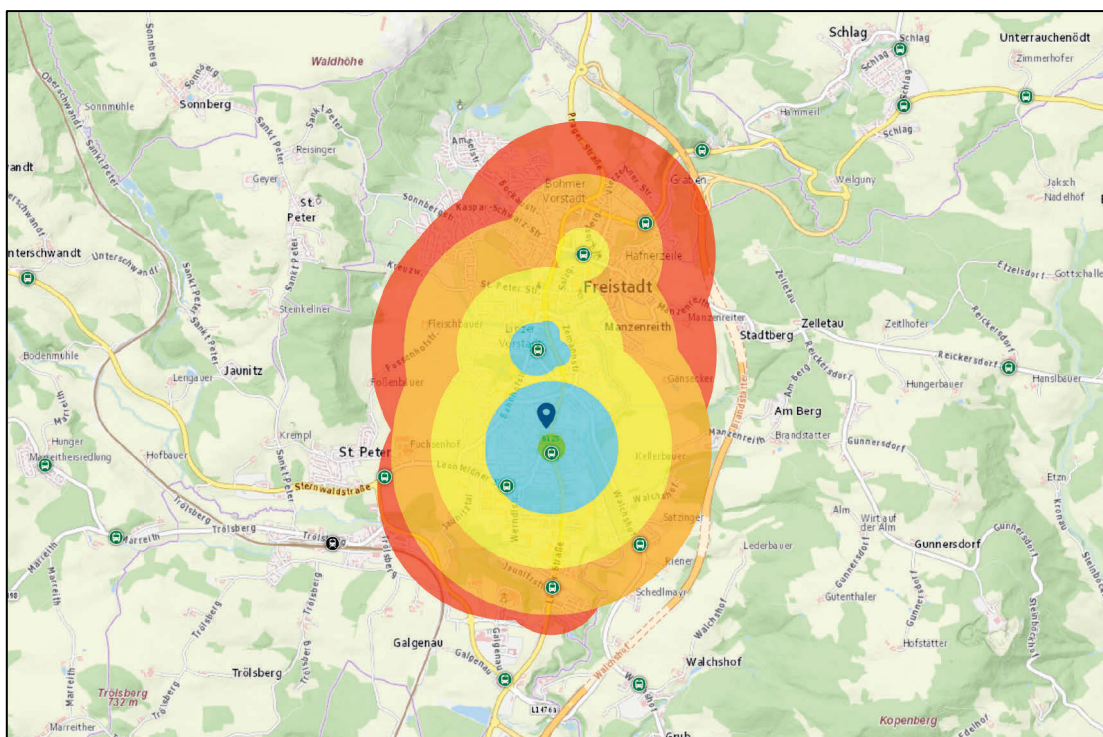
Die Tankstelle liegt an der Linzer Straße (B310) in Freistadt, im direkten Einfahrtsbereich von der Mühlviertler Schnellstraße (S10) in das Stadtgebiet von Freistadt.



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

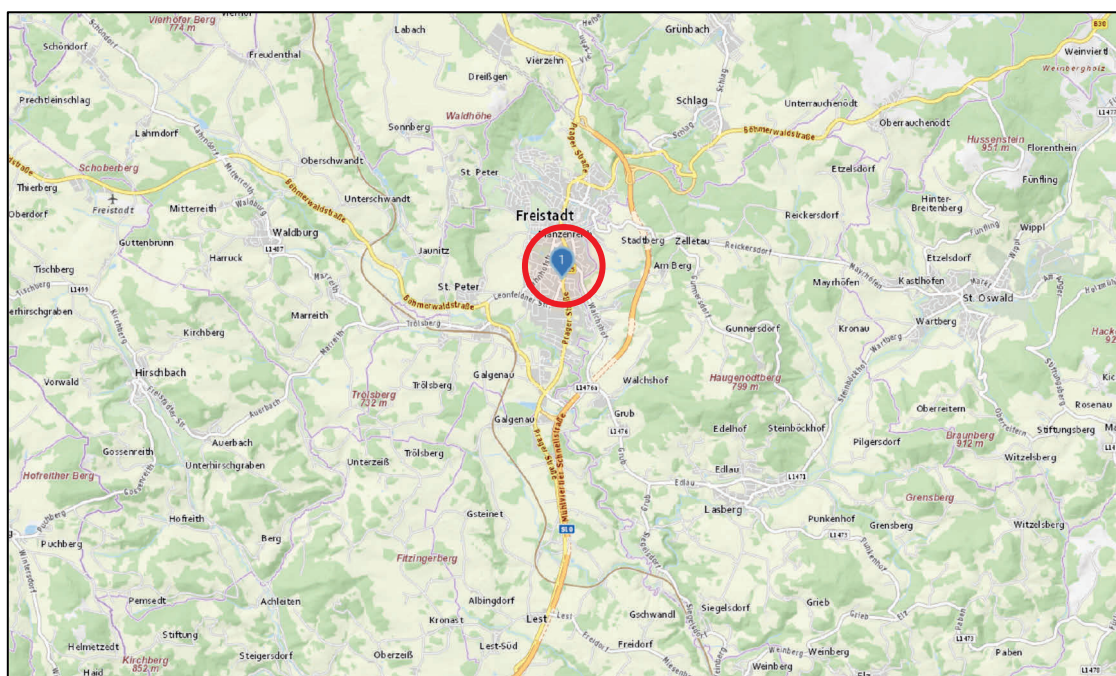
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

| Öffentliche Verkehrsmittel | | |
|------------------------------------|------------------------|----------------|
| Verkehrsmittel | Haltestelle/Station | Entfernung |
| Regionalbus | | |
| Linie 310, 312, 319, 329, 332, 335 | Freistadt Berufsschule | ca. 188 m |
| S-Bahn | | |
| Linie R3, EC 330-334, 336, REX 3 | Bahnhof Freistadt | ca. 2,3 km |
| Durchschnittliche Fahrzeit nach | | |
| Zentrum Freistadt | | ca. 5 Minuten |
| Linz Hauptbahnhof | | ca. 60 Minuten |
| Pregarten | | ca. 30 Minuten |
| Flughafen Linz (LNZ) | | ca. 75 Minuten |
| Flughafen Wien Schwechat | | ca. 90 Minuten |



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

| Individualverkehr | | |
|-----------------------|---|-----------|
| Erreichbarkeit | | |
| großräumig | z.B. über die S10 Mühlviertler Schnellstraße sowie die B310 (Linzer Straße) in Richtung Linz bzw. über die B310 in Richtung Tschechien / Dolní Dvořiště | |
| kleinräumig | über die Linzer Straße (B310) sowie das örtliche Straßennetz der Stadt Freistadt | |
| Entfernungen | | |
| Schnellstraße | S10 Mühlviertler Schnellstraße | ca. 5 km |
| urbanes Zentrum | Freistadt - Hauptplatz | ca. 1 km |
| Stadt | Linz (Hauptplatz) | ca. 1 km |
| (int.) Flughafen | Flughafen Linz (LNZ) | ca. 50 km |

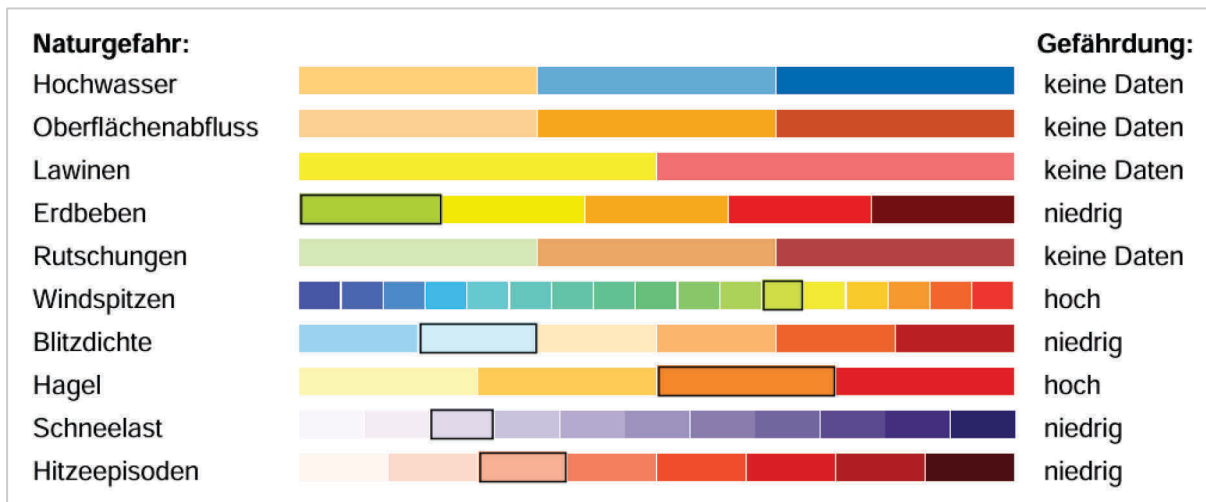


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

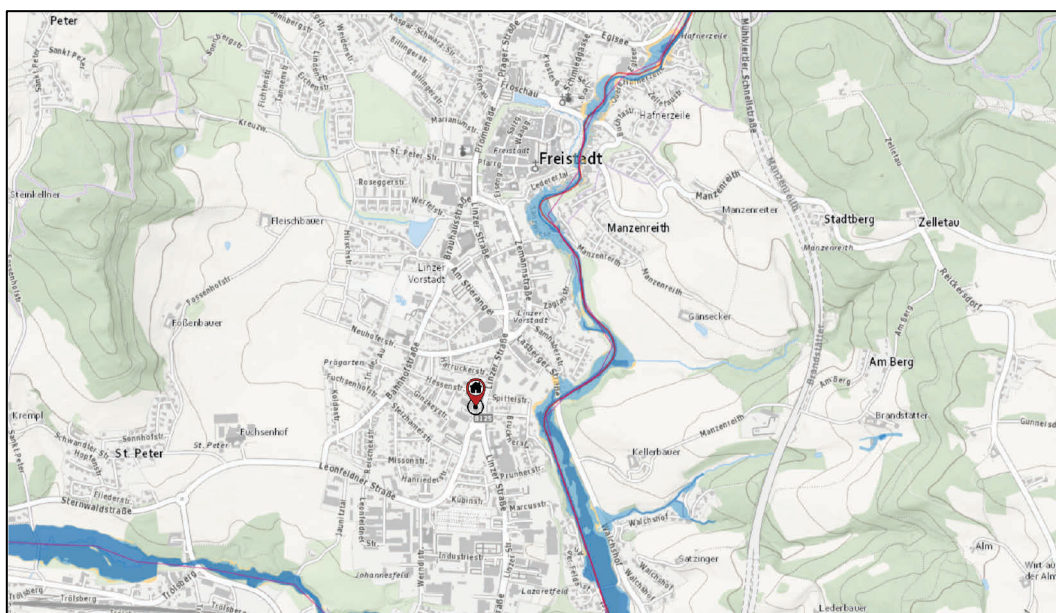
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

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.



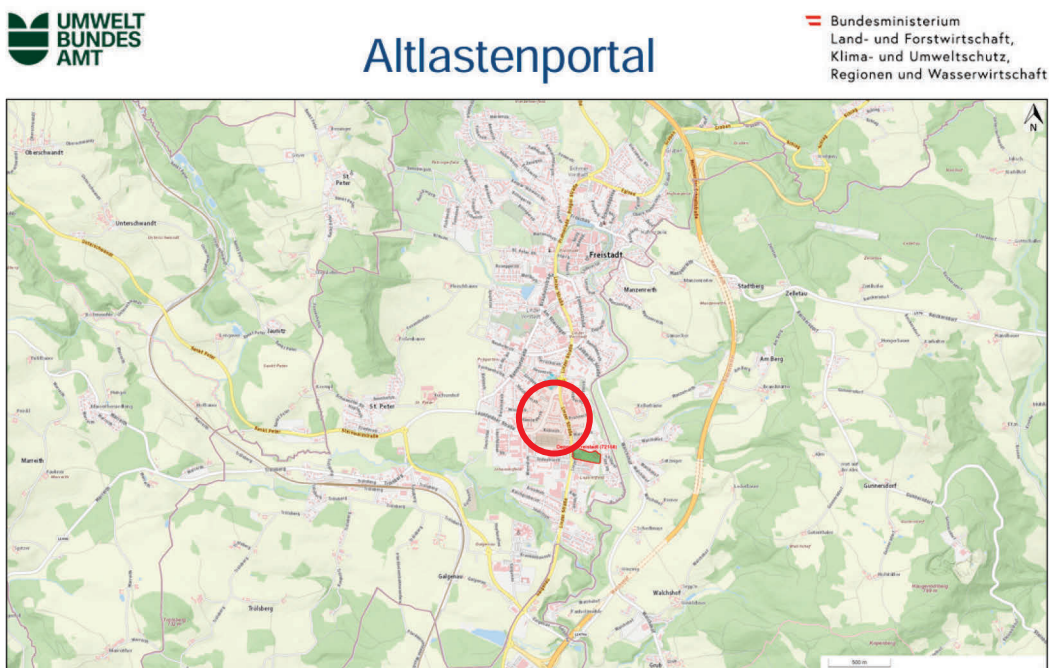
HORA-Pass – Radius 100 m (Quelle: www.hora.gv.at)



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

2.2.4. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 16.03.2026 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/)

2.2.5. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten) sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind im Stadtgebiet von Freistadt in ausreichender Anzahl vorhanden. Weitere Einrichtungen befinden sich in der nahegelegenen Landeshauptstadt Linz. Die ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche niedergelassene Arztpraxen im Stadtgebiet sowie durch das Landeskrankenhaus Freistadt (Klinikum Freistadt) sichergestellt.

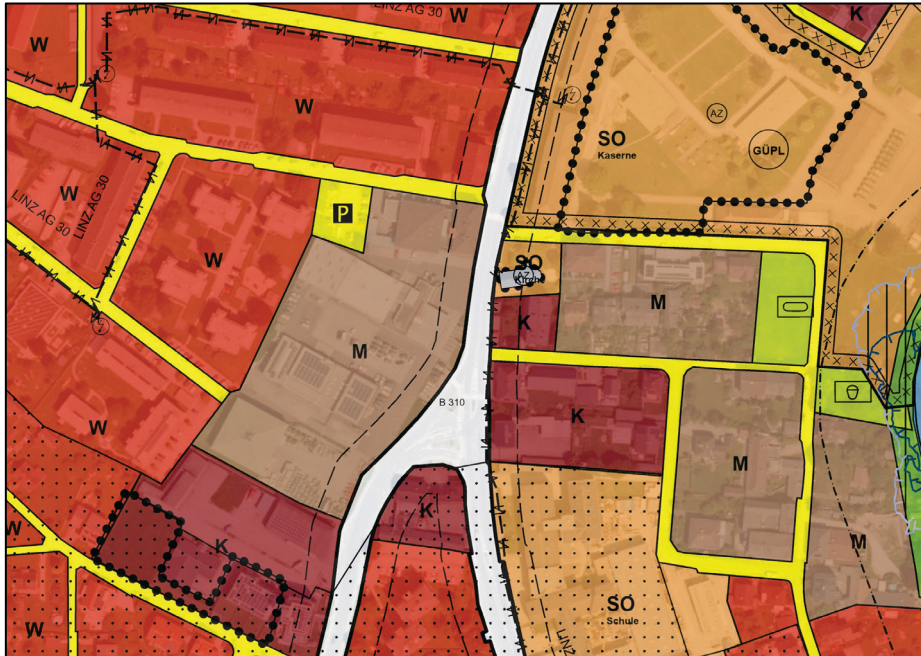
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.8. Flächenwidmung

Für die Liegenschaft gelten nachfolgende Bestimmungen für Widmung und Bebauung:

Widmung | M | Gemischtes Baugebiet



Flächenwidmung (Quelle: atlas.noe.gv.at)

2.2.9. Verkehrsanbindung

Die Zufahrt als auch die Abfahrt ist über die Linzer Straße von Norden als auch von Süden kommend möglich.



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

2.2.10. Entwicklung Umfeld

Das nähere Umfeld der Liegenschaft entlang der Linzer Straße (B310) weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Neben einzelnen gewerblichen Nutzungen befinden sich im Umfeld überwiegend Wohngebäude sowie Sondernutzungen, insbesondere schulische Einrichtungen. Gemäß Flächenwidmung ist der Bereich überwiegend als Wohngebiet bzw. Sondergebiet ausgewiesen. Insgesamt ergibt sich somit ein gemischt genutztes Standortumfeld mit deutlichem Wohnanteil entlang einer wichtigen innerörtlichen Verkehrsachse.

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Gastronomie
- Portal-Waschanlage
- Pflegeplätze

2.3.1. Befundaufnahme

| Befundaufnahme durch: | | Bernhard Stöllinger | | am: | 20.01.2026 | Google-Maps: | https://maps.app.goo.gl/qorYbvrVWmZsBumM9 | | | | |
|---|---|---|---|--|--|---|--|---|----------------|--|--|
| TS-Standort | BL | PLZ | Ort | Straße | | KG | EZ | GST-NR | m ² | ET/BST | |
| BP Freistadt | OÖ | 4240 | Freistadt | Linzer Straße 44 | | 41002 | 1076 | 500/2, /1039, /1457 | 9.866 | <input type="checkbox"/> Eigentum <input checked="" type="checkbox"/> Bestand | |
| Marke | Station | bemannt | Öffnungszeiten | | Anmerkungen | | | | | | |
| BP | <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 06:00- 21:00 SA 07:00- 21:00 | SO/FT 08:00 - 21:00 | | | | | | | |
| Anzahl Mitarbeiter | Tankstelle | Shop | Gastro | Reinigung | Autopflege | Anmerkungen | | | | | |
| | 8 | | | | | | | | | | |
| Verkehrssituation | Zufahrt | Abfahrt | direkte Anbindung Kreisverkehr | | Anmerkungen | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig | <input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | | | | | | | | |
| Treibstoffabgabe | Treibstoffe | Anzahl Zapfsäulen | Abgabe | | Type | Baujahr | Ad-Blue | Anmerkungen | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input type="checkbox"/> Sonstige | Multiprodukt: 3 Einzelprodukt: 1 LKW-Pumpe: 1 | <input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig | | | | Pumpe <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | Premium Diesel siehe übermittelte Liste Zapfsäulen | | | |
| Tanks | Anzahl | Füllmenge | Ausführung | Type | Baujahr | Anmerkungen | | | | | |
| | Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige: | Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige: | doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt | Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige: | Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige: | Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige: | siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen ein Behälter stillgelegt daher kein VbF Invest | | | | |
| Verrohrung | Ausführung | Baujahr | Anmerkungen | | | | | | | | |
| | doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt | | siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen | | | | | | | | |
| Kontamination | bekannt | Behörde informiert | Beseitigungsauftrag | Gutachten | Anmerkungen | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | | | | | | | |
| Baulichkeiten | | | | | | | | | | | |
| Shop/Gastro | Größe ca. | Betreiber | | Energieausweis | | Bauweise | | Untervermietung | | Anmerkungen | |
| <input type="checkbox"/> Shop <input checked="" type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige | 90 m ² 50 m ² m ² | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige | <input type="checkbox"/> Gebäudeteile <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/> | Amazon Abholstation | | | |
| Sonstiges | Stellplätze/Anzahl | Getränke-/Kaffeeautomat | Bankomat | Spielautomat | | Anmerkungen | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> vor Shop <input type="checkbox"/> Sonstige | Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja 7 Stk. <input type="checkbox"/> nein | 1 Stk. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | 2 Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | | Excellent Entertainment Spiele Lounge 3 Stk. | | | | | |
| Flugdach | Konstruktion | Dach | Dachdeckung | | Anmerkungen | | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebeldach <input type="checkbox"/> Pultdach | <input type="checkbox"/> Ziegel <input checked="" type="checkbox"/> Eternit <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |

| Autopflege | Portal-Waschanlage | Waschstraße | Freiwaschplätze | Staubsauger | Anmerkungen | | |
|------------------------------|---|---|---|---|--|--|-------------------------------|
| | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Wäschen: Baujahr: 2016 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: Stk. Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: 1 Stk. Baujahr: Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd | | | |
| E-Ladestation | vorhanden | AZ Ladepunkte | AC-Laden | DC-Laden | Errichtungsjahr | Anmerkungen | |
| | <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 | | | |
| PV-Anlage | vorhanden | Größe | Energiegemeinschaft | Errichtungsjahr | Anmerkungen | | |
| | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | kWp | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | | | | |
| Energieversorgung | Tankstelle | Shop/Gastro | Nebengebäude | Versorger | | Anmerkungen | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe | <input type="checkbox"/> 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"/> 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"/> 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 | | |
| 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 Jahr | Shop/Gastro | Autopflege | Tankstelle | Tanks | Verrohrung | Flugdach | Anmerkungen |
| | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann: | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann: | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann: | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann: | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann: | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann: | siehe Masterliste Stiglechner |
| anstehende Reparaturen | Shop/Gastro | Autopflege | Tankstelle | Tanks | Verrohrung | Flugdach | Anmerkungen |
| | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Waschanlage | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Zapfsäule | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: ein Behälter stillgelegt | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: | |
| Sonstiges | Stadtstation gut frequentiert gute Verkehrslage Waschgeschäft sehr gut, Shop ok aber leider zu hohe Preise (Jet Billa , TurmöL Spar), Shop sehr groß- neu Umbau 2021 Gastro sehr gut; viele Firmen rundherum Potential: 1- 2 | | | | | | |

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Stadtgemeinde Freistadt vom 01.09.2009 und die gewerbebehördliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom 01.09.2009 liegen auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

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

Von: Hengl Herbert | Stadtamt Freistadt <herbert.hengl@freistadt.ooe.gv.at>
Gesendet: Donnerstag, 19. Februar 2026 12:25
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Betreff: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b
Signiert von: herbert.hengl@freistadt.ooe.gv.at

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Liegenschaft EZ 1076, KG Freistadt, sind keine baurechtlichen Verfahren anhängig.

Freundliche Grüße

Herbert Hengl
 stv. Leiter Bauabteilung

Stadtgemeinde Freistadt | Hauptplatz 1 | 4240 Freistadt
 Tel +43 7942 72506-51 | Fax +43 7942 72506-1051
 E-Mail post@freistadt.ooe.gv.at | www.freistadt.at

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

Von: Häuslmann, Gerhard <Gerhard.Haeuslmann@ooe.gv.at>
Gesendet: Donnerstag, 5. Februar 2026 14:38
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b
Signiert von: gerhard.haeuslmann@ooe.gv.at

Sehr geehrte Fr. Dostal-Hapta!

Zu den Standorten in Unterweikersdorf und Freistadt kann ich Ihnen mitteilen, dass betriebsanlagenrechtlich keine Verfahren anhängig sind.
Baurechtlich wäre bei der zuständigen Gemeinde als Baubehörde anzufragen.

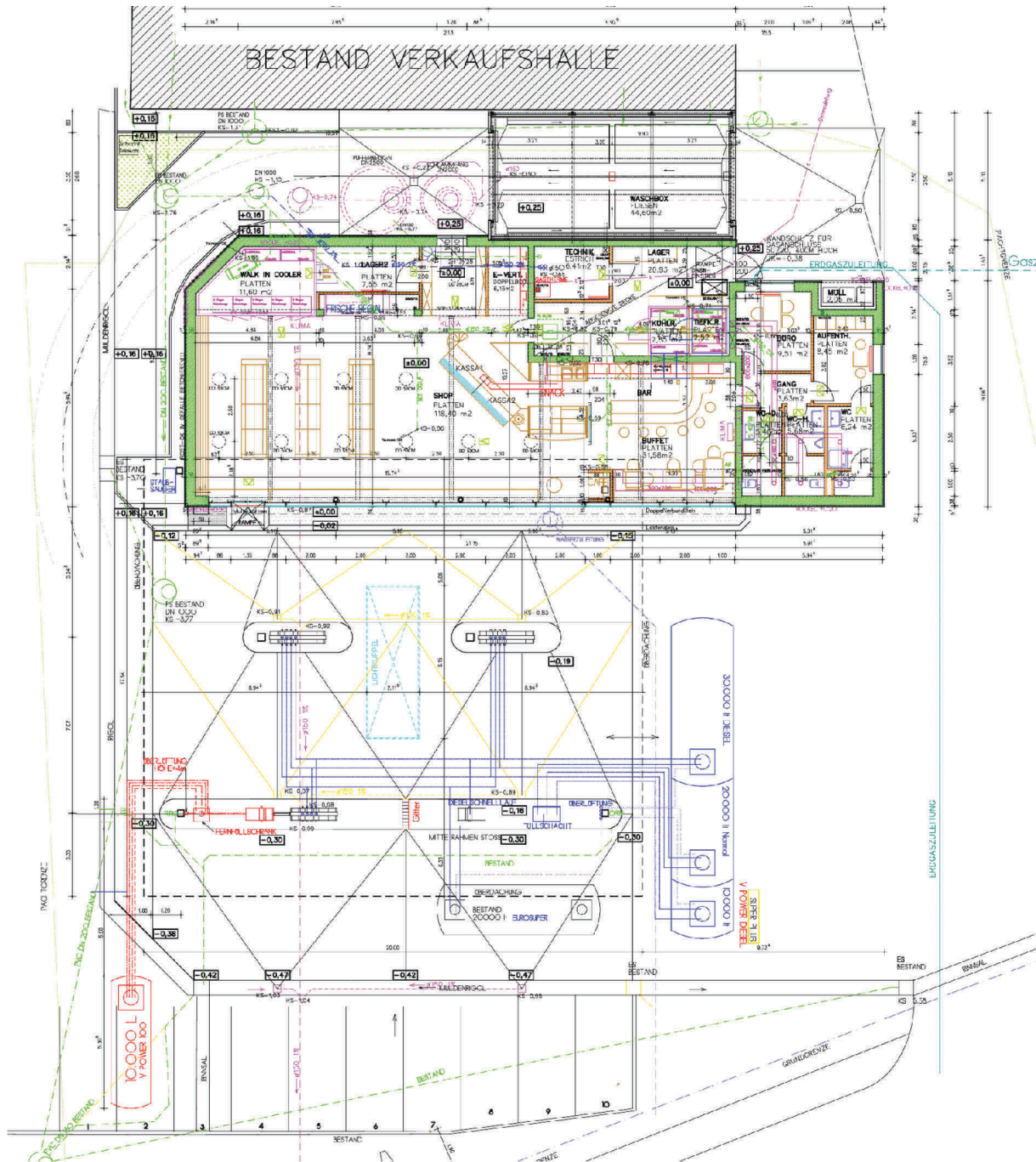
Bad Leonfelden liegt im Zuständigkeitsbereich der BH Urfahr-Umgebung.

MfG

HR Mag. Gerhard Häuslmann
Leiter der Anlagenabteilung
Bezirkshauptmannschaft Freistadt
4240 Freistadt • Promenade 5

Tel.: (+43 7942) 702-62500
Fax: (+43 7942) 702-262399
E-Mail: gerhard.haeuslmann@ooe.gv.at
Büro: bh-fr.post@ooe.gv.at
Internet: www.bh-freistadt.gv.at

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle



2.3.4. Nutzflächen

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

2.3.5. Geplantes Personal 2026

| Statistik Dienstnehmer | Gesamt |
|-------------------------------|--------|
| Anzahl Dienstverhältnisse | 9,00 |
| männlich | |
| weiblich | 9,00 |
| divers/offen/inter | |
| Ausland | 8,00 |
| Inland | 1,00 |
| Präsenzdienst/Zivildienst | |
| Mutterschutz | |
| Karenz (gesetzlich) | 1,00 |
| Karenz (freiwillig) | |
| Bildungskarenz | |
| Pflegekarenz | |
| Hospizkarenz | |
| unbez. Urlaub länger 1 Monat | |
| Div. Ruhezeit | |
| Rehabilitationskarenz | |
| Familienzeit/Papamonat | |
| Kinderrehabilitation | |
| Vollzeit | 2,00 |
| Teilzeit | 7,00 |
| vollzeitäquivalente Anzahl | 6,93 |
| Arbeiter | |
| Angestellte | 9,00 |
| Vollversicherte | 9,00 |
| Geringfügige | |
| Freier Dienstnehmer | |
| Lehrlinge | |
| Geringfügig freie Mitarbeiter | |

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

2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und verfügt über Shop, Gastrobereich, Kunden-Sanitäreanlagen, Kühlräume, Mitarbeiteräumlichkeiten sowie Lagerflächen. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Hinter dem Kassensbereich befindet sich der Gastro-Raum. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengeände sind asphaltiert bzw. betonierte.



Behälter

| Ko-ST | Ort | Ausstatt-Kl | SerienNr | Baujahr | VBF bis | Nenninhalt | Produkt | Produkt | Leckwarnsystem1 | DurchM | Domschacht |
|-------|-----------|---------------|----------|----------|---------------|------------|---------|---------------|-----------------|--------|-----------------|
| A033 | Freistadt | Behälter | 152468 | 01.01.03 | | 30 m³ | 30 m³ | DK/V-DK/95/91 | Druck | 2,5 | aufgeschw eifßt |
| A033 | Freistadt | Behälter | 152468 | 01.01.03 | | 20 m³ | 20 m³ | 91 | Druck | 2,5m | aufgeschw eifßt |
| A033 | Freistadt | Behälter | 152468 | 01.01.03 | | 10 m³ | 10 m³ | V-Pow er DK | Druck | 2,5m | aufgeschw eifßt |
| A033 | Freistadt | Behälter | 154702 | 01.01.05 | | 10 m³ | 10 m³ | V-Pow er 100 | Druck | 1,6m | aufgeschw eifßt |
| A033 | Freistadt | Behälter | 2863 | 01.01.88 | stillgel 2030 | 20m³ | 20m³ | 95 | Flüssig | 2m | gemauert |
| A033 | Freistadt | Rohrleitungen | | | | | | | doppelw andig | | |

Zapfsäulen

| Stat.Nr. | Brand | Ort | Zapfpunkte | SerienNR | Marke | Type | Prdukte | PKW/LKW | Seite/Abgaben | BJ |
|----------|-------|-----------|------------|--------------|---------------|------|---------------------|---------|---------------|------|
| A033 | BP | Freistadt | ZP1+2 | B1467 | Dresser&Wayne | GHM | DK, VPK, Su95, Su91 | PKW | 2-8MPD | 2003 |
| A033 | BP | Freistadt | ZP3+4 | B1466 | Dresser&Wayne | GHM | DK, VPK, Su95, Su91 | PKW | 2-8MPD | 2003 |
| A033 | BP | Freistadt | ZP5+6 | B1448 | Dresser&Wayne | GHM | DK | LKW | 1-2LKW DK | 2003 |
| A033 | BP | Freistadt | ZP7+8 | B1447 | Dresser&Wayne | GHM | DK, VPK, Su95, Su91 | PKW | 2-8MPD | 2003 |
| A033 | BP | Freistadt | ZP9+10 | 2-103084-001 | Dresser&Wayne | GHM | VP100 | PKW | 1-2PKW | 2005 |



Flugdach



Shop



Gastro



Portal-Waschanlage



Pflegeplätze



Wascheinrichtungen gesamt

| Aktiv | Gerätegruppe | Beschreibung | Standort | Recyclinganl | SerienNr | Baujahr | letzte Änderung | St-Sauger-Pl | Marke Sauger |
|-------|--------------|-------------------|-------------------|--------------|----------|------------|-----------------|--------------|--------------|
| 1 | Bürsten-WAL | BW-AL Christ C160 | BP A033 Freistadt | ja | 29530 | 01.08.2016 | 14.08.2024 | 1 | |

2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

| Art der Überprüfung | letzte Überprüfung | Prüfbericht aufliegend |
|----------------------------|--------------------|------------------------|
| Behälter-VM-Bücher | 31.05.2025 | X |
| Abwasser-PP | 25.06.2025 | X |
| E-Blitzschutz | 05.06.2025 | X |
| E-Sicherheit | 05.06.2025 | X |
| Heizung | 27.12.2019 | X |
| Kälteanlagen | 15.05.2024 | X |
| Klimaanlagen | 15.05.2024 | X |
| Kompressor | 29.07.2025 | X |
| IFTanlage | | |
| Lüftungsanlage | 23.04.2025 | |
| Torbücher | 20.03.2025 | X |
| Türbücher | 20.03.2025 | X |
| Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF | 22.10.2021 | X |
| Gasrückführung | 13.05.2025 | 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)

2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft

Tankstelle der Zukunft

Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel

Kernaussagen BearingPoint-Studie

Das traditionelle Kerngeschäft

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

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

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

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

Shop-Geschäft

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

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

Marktstruktur und Hauptakteure

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

Unabhängige Tankstellen – lokal, flexibel, wettbewerbsfähig

Vorteile der unabhängigen Tankstellenbetreiber:

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

Anmerkung:

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

Strategische Neuausrichtung der Big Player

• **SHELL**

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

• **JET (Phillips 66 Company)**

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

• **BP**

ist dabei, sich überhaupt vom österreichischen Markt zurückzuziehen.

Chance für Mittelstand & freie Betreiber durch:

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

Ein weiterer Trend - neue Akteure drängen in den Markt

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

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

© Side Projekt Immobilienmanagement GmbH / November 2025

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

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

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

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

3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle

Bei Spezialimmobilien wie Tankstellen müssen bei der Ableitung eines angemessenen Bestandzinses (Pachtzinses) neben rein immobilienwirtschaftlichen Parametern auch weitere betriebswirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden, d.h. auch Aspekte der Unternehmensbewertung einfließen. 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 Freistadt | nach Schulnoten | BN | Anmerkung |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------|
| Umsatz in Mio-Liter | ≥4,0 | 1 | |
| | ≥3,2 | 2 | 2 |
| | ≥2,4 | 3 | |
| | ≥1,6 | 4 | |
| | ≤1,6 | 5 | |
| Angebot | TS, Shop, Gastro, Autopflege | 1 | |
| | TS, Shop, Gastro, Carwash | 2 | 2 |
| | TS, Shop, Autopflege | 2 | |
| | nur Tankautomat | 3 | |
| | nur Wäsche od. Freiwashplatz | 3 | |
| Lage/Sichtbarkeit | gut | 1 | |
| | durchschnittlich | 2 | |
| | schlecht | 3 | 3 |
| Verkehrsfrequenz | DTV ≥ 15.000 | 1 | |
| | DTV ≥ 8.000 | 2 | 2 |
| | DTV ≤ 8.000 | 3 | |
| Zu- und Abfahrt | beidseitig | 1 | |
| | über Nebenfahrbahn | 2 | 2 |
| | einseitig | 3 | |
| Konkurrenzsituation | gering | 1 | |
| | durchschnittlich | 2 | |
| | groß | 3 | |
| GST-Größe/Zuschnitt | ≥ 4.000 m ² | 1 | |
| | ≥ 2.800 m ² | 2 | |
| | ≥ 1.800 m ² | 3 | |
| | ≥ 1.500 m ² | 4 | 4 |
| | ≤ 1.000 m ² | 5 | |
| Anzahl Mitarbeiter | marktüblich | 1 | |
| | durchschnittlich | 3 | |
| | zu hoch | 5 | 5 |
| Städtebaul. Entwicklung | vorhanden | 1 | |
| | zu erwarten | 2 | |
| | nicht zu erwarten | 3 | 3 |
| Brancheninteresse | sehr groß | 1 | |
| | groß | 2 | 2 |
| | durchschnittlich | 3 | |
| | mässig | 4 | |
| | gering | 5 | |
| Erhaltungszustand | neuwertig | 1 | |
| | gut erhalten | 2 | |
| | Gebrauchsspuren | 3 | |
| | renovierungsbedürftig | 4 | 4 |
| | abbruchreif | 5 | |
| Vertragssituation (nur bei BV) | Ablauf Befristung bis 2040 u. länger | 1 | 1 |
| | Ablauf Befristung bis 2035 | 2 | |
| | Ablauf Befristung kürzer als 3 Jahre | 3 | |
| | Befristung abgelaufen | 4 | |
| | Probeme Vertragsverlängerung | 5 | |
| Höhe Bestandzins | marktüblich | 1 | |
| | über Marktniveau | 3 | |
| | weit über Marktniveau | 5 | 5 |
| Altlastenrisiko | gering | 1 | |
| | durchschnittlich | 10 | |
| | groß | 15 | VbF bis 2030 |
| Beurteilung Mittelwert ges. | | 3,85 | |

| | | |
|--------------------------|-------------|-------|
| 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:

| 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 |
| 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 |
| Wellblebschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, | 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 |
|--|-----------------------------|
| 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 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 (2023/24 und bis 10/2025) herangezogen (die fehlenden zwei Monate Nov/Dez 2025 wurden hochgerechnet) und da-raus 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 Bestandver-trag (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

| Jahr | 2023 | 2024 | 2025 | MW |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Menge in Liter | 3.659.590 | 3.577.627 | 3.798.323 | 3.678.513 |
| (A1) Umsatzerlöse | 5.080.597 | 4.847.319 | 4.971.991 | 4.966.636 |
| (A2) Shopperlöse | 480.117 | 444.999 | 406.016 | 443.711 |
| (A3) Gastroerlöse | 115.267 | 124.037 | 103.836 | 114.380 |
| (A4) Wascherlöse | 75.168 | 99.471 | 106.819 | 93.820 |
| (C) sonstige Erträge | 27.554 | 29.036 | 36.118 | 30.902 |
| Betriebsleistung | 5.778.703 | 5.544.861 | 5.624.781 | 5.649.448 |

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

| Ermittlung - Pachtansatz | | | |
|--------------------------|--------------------|-----------|------------------|
| Umsatzerlöse Treibstoff | 4.966.636 € | 1,41% | |
| Umsatz Treibstoff (L) | 3.678.513 L | 1,900 C/L | 69.892 € |
| Shoperlöse | 443.711 € | 11,50% | 51.027 € |
| Gastroerlöse | 114.380 € | 10,50% | 12.010 € |
| Autopflegeerlöse | 93.820 € | 23,00% | 21.578 € |
| sonstige Erträge | 30.902 € | 4,50% | 1.391 € |
| Rohhertrag | 5.649.448 € | | 155.897 € |

4.1.3. Ertragswertberechnung

| Ertragswertermittlung | | | | | |
|---|----------------------|----------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Standortbeurteilung: 3,85 | | Zinssatz: 6,75% | | Perioden: 15 Jahre | |
| Position | | | Betrag (period.) | Vervielfältiger | Betrag (absolut) |
| Jahresrohertrag | 12.991 € | 12 Monate | 155.897 € | 9,2535 | 1.442.597 € |
| Instandhaltungskosten | | | - 11.800 € | 9,2535 | - 109.191 € |
| Verwaltungskosten | 155.897 € | 4,00% | - 6.236 € | 9,2535 | - 57.704 € |
| Mietausfallswagnis | 155.897 € | 3,00% | - 4.677 € | 9,2535 | - 43.278 € |
| Bestandzins f. Grundstück | 1.570 m ² | 2,95 €/m ² p.m. | - 55.623 € | 9,2535 | - 514.706 € |
| Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert | | | 77.562 € | | 717.718 € |
| Ertragswert der Liegenschaft | | | | | 717.718 € |

4.1.4. Verkehrswert

| | |
|------------------------------|------------------|
| Ertragswert | 717.718 € |
| +/- Rechte und Lasten | - € |
| - Sanierungskosten VbF | - 399.155 € |
| +/- Marktanpassung | - € |
| Verkehrswert | 318.563 € |
| Verkehrswert gerundet | 319.000 € |

Anmerkung: VbF Maßnahmen bis 2030

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Katastralgemeinde | 41002 Freistadt |
| EZ | 1076 |
| GST-NR | 500/2, .1039, .1457 |
| Bestandfläche | 1.570 m ² |
| Bestandzins aktuell | 2,95/m ² p.m. |
| Widmung | Gemischtes Baugebiet |
| Nutzung | Tankstelle |
| VERKEHRSWERT | € 319.000- |

Wien, am 17.März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos







