

GA-Vorbericht mit vorläufiger Berechnung der Ertragswerte

- Insolvenzverfahren:** über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b.
- Insolvenzverwalter:** RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
- Beauftragter Sachverständiger:** Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
- Auftrag vom:** 15.12.2025
- Auftragsgegenstand:** Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft
- Adresse:** 8200 Hofstätten/Raab, Hofstätten 113
KG 68120 Hofstätten, EZ 341
- Stichtag:** 16.02.2026
- Inhalt des Vorberichtes:**
- Foto der gegenständlichen Tankstelle
 - Grundstücksplan
 - Befundaufnahmebogen
 - Standortbeurteilung mit Benotung und Festlegung des Liegenschaftszinssatzes
 - Berechnungsblätter mit Pachtansätzen und dem davon abgeleiteten Ertrags- und Verkehrswert

Anmerkungen:

- Der Vorbericht wurde erstellt, um zeitnah mit den geplanten Verkaufsgesprächen starten zu können. Die Berechnungen wurden daher vorgezogen. Das vollumfängliche Gutachten ist bereits in Arbeit und wird im nächsten Schritt erstellt.
- Als Grundlage für den Vorbericht wurde eine umfangreiche Befundaufnahme vor Ort, Abklärungen beim Grundbuch durchgeführt und Auskünfte bei den zuständigen Ämtern (Baubehörde, Bezirkshauptmannschaften) bezüglich anhängiger Verfahren eingeholt, sowie Abfragen über Kaufvorgänge für die Bodenwertermittlung getätigt.
- Die Berechnungen basieren neben eigenen Erfahrungswerten im Wesentlichen auf bereitgestellte Unterlagen und Zahlenmaterial der Firma Stiglechner.
- Ausdrücklich wird festgehalten, dass der Vorbericht kein Gutachten nach den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetz ersetzt.
- Auch wenn die bereits durchgeführten Erhebungen sehr umfangreich waren, könnte sich dennoch im Zuge der weiterhin erforderlichen Recherchen für die Endfertigung des Gutachtens herausstellen, dass sich eine Änderung der Faktenlage ergibt. In diesem Fall behält sich der Gutachter ausdrücklich vor, entsprechende Änderungen bei den getroffenen Annahmen und den Rechenergebnissen vorzunehmen.
- Für die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen, Unterlagen und Zahlen von der Firma Stiglechner wird keine Haftung übernommen.
- Die ggst. Bewertung umfasst vorerst ausschließlich die Tankstellenliegenschaft, **nicht** aber die Nebenbetriebe.

Foto der Tankstelle



Katasterplan / zu bewertende Liegenschaft



Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		BO		am:	21.01.2026		Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/MPlddUFZsZsx1Dxa6			
TS-Standort	BL	PLZ	Ort		Straße		KG	EZ	GST-NR	m ²	ET/BST
Hofstätten/Raab	STMK	8200	Hofstätten an der Raab		Hofstätten 113		8120 u. 6813	279,291,289	867/2, 896,1, 898/1, 1136, 1138/1.	649,2630,26	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentum <input type="checkbox"/> Bestand
Marke	Station	bemannt		Öffnungszeiten		Anmerkungen					
BP	<input checked="" type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/> TA	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		MO-FR SA	SO/FT	Tankstelle tägl. 6-22 Uhr, Restaurant tägl. 6-23 Uhr					
Anzahl Mitarbeiter		Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen				
		5		43	5		Tankstelle und Shop ident.				
Verkehrssituation		Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen					
		<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein							
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: 3 Einzelprodukt: LKW-Pumpe: 2	<input checked="" type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig				Pumpe <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	1 Multiprodukt ist nur einseitig siehe übermittelte Liste Zapfsäulen LKW 1x beidseitig, 1x einseitig			
Tanks	Anzahl	Füllmenge	Ausführung		Type	Baujahr	Anmerkungen				
	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt		Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen				
Verrohrung	Ausführung		Baujahr		Anmerkungen						
	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt				siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen						
Kontamination	bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag		Gutachten	Anmerkungen					
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Gutachten sollte vorhanden sein					
Baulichkeiten											
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber		Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen				
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input checked="" type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	m ² m ² m ²	<input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbauweise <input checked="" type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Gebäudeteile <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/>	Hotel, Mitarbeiterhaus (Container-Bau)				
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl		Getränke-/Kaffeautomat		Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen				
	<input checked="" type="checkbox"/> vor Shop 12 Stk. <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige 125 Stk.		<input checked="" type="checkbox"/> ja 1 Stk. <input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Kaffeautomat in Tankstellenshop, betrieben von Kaffee & Co; 1 Getränkeau ca. 125 Stellplätze asphaltiert u. markiert + große geschotterte Freifläche zu				
Flugdach	Konstruktion		Dach	Dachdeckung		Anmerkungen					
	<input checked="" type="checkbox"/> Stahlbauweise <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebeldach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input checked="" type="checkbox"/> Wellblech <input type="checkbox"/> Ziegel <input type="checkbox"/>		PV-Anlage auf allen Dächern (ausgenommen MA-Haus und Lagerhalle)					
Autopflege	Portal-Waschanlage		Waschstraße		Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen				
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Wäschen: Baujahr: 2020 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 5 Stk. Baujahr: 2021 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 6 Stk. Baujahr: 2021 Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	Drei Sauger, beidseitig nutzbar mit jeweils 2 Saugstutzen				
E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden		DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen				
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> 3,7 kW AZ <input type="checkbox"/> 11 kW AZ <input type="checkbox"/> 22 kW AZ		<input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ		Smatrics (MV?)				
PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr		Anmerkungen					
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	kWp	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			Auf Hotel, Flugdach Tankstelle, SB Waschplätze und Waschanlage					

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

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger	Anmerkungen		
	<input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	klein für Ladestation, kein Groß-Trafo			
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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Geräte	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Waschanlage	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Tore	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	
Sonstiges	Die Tankstelle besteht aus Tankstelle mit Shop, Hotelbetrieb samt Gastronomie sowie Beherbergungsgebäude für die Mitarbeiter und ein Müll- bzw. Lagergebäude. Darüber hinaus gibt es eine SB-Waschanlage, Portalwäsche, eine Elektroladestation, mehrere Saugplätze sowie unzählige Parkplätze.						

Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Gleisdorf	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	3
	≥1,6	4	
	≤1,6	5	
Angebot	TS, Shop, Gastro, Carwash, SB-WA	1	1
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Autopflege	2	
	nur Tankautomat	3	
	nur Wäsche od. Freiwashplatz	3	
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	1
	durchschnittlich	2	
	schlecht	3	
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1	
	DTV ≥ 8.000	3	3
	DTV ≤ 8.000	5	
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	
	über Nebenfahrbahn	3	3
	einseitig	5	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	3	3
	groß	5	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m ²	1	1
	≥ 2.800 m ²	2	
	≥ 1.800 m ²	3	
	≥ 1.500 m ²	4	
	≤ 1.000 m ²	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	2
	nicht zu erwarten	3	
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	3
	mässig	4	
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	2
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Altlastenrisiko	gering	1	
	durchschnittlich	3	3
	groß	5	
Beurteilung Mittelwert ges.		2,50	

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

Pachtwertberechnung und Ertrags-/Verkehrswertermittlung

Basisdaten	
Station	BP Gleisdorf
BL	ST
Kostenstelle	685
Eigentum/Bestand	Eigentum
Laufzeit Bestandverhältnis	
EigentümerIn Grund/Boden	J.STIGL
EigentümerIn Tankstelle	J.STIGL
BetreiberIn Tankstelle	STIGL.TS
PLZ	
Ort	8200 Hofstätten/Raab
Adresse	
BG	Hofstätten 113
KG	BG Weiz
EZ	68120 Hofstätten
GSt. Nr.	341
GSt. Fl.	867/2; 896/1; 898/1; 1135 (Pirching)
Bodenwert	7.498 m ²
Bestandzins (Grund/Boden)	854.205 €
	0 €
Befund	
Betreiber	COCO
bemannt	ja
Kategorie	TS
Shop	ja
Gastro	ja
Car Wash	ja
SB-WA	ja
SB-Saug	ja
Standortbeurteilung	2,50

Umsätze				
Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	3.248.251	3.130.461	3.259.962	3.212.891
(A1) Umsatzerlöse	4.425.531	4.153.216	4.160.534	4.246.427
(A2) Shoperlöse	385.099	406.924	400.974	397.666
(A3) Gastroerlöse	3.151.497	3.452.964	3.716.562	3.440.341
(A4) Wascherlöse	73.683	93.305	91.915	86.301
(C) sonstige Erträge	347.461	362.022	390.980	366.821
Betriebsleistung	8.383.272	8.468.431	8.760.965	8.537.556

Ermittlung - Pachtansatz		
Umsatzerlöse Treibstoff	4.246.427 €	1,57%
Umsatz Treibstoff (Menge)	3.212.891 L	2,075 Cent/L
Shoperlöse	397.666 €	13,25%
Gastroerlöse	3.440.341 €	11,25%
Autopflegeerlöse	86.301 €	26,25%
sonstige Erträge	366.821 €	6,25%
Rohertrag	8.537.556 €	551.977 €

Ertragswertermittlung					
		Zinssatz: 5,75%	Perioden:	20 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	45.998 €	12 Monate	551.977 €	11,7064	6.461.663 €
Instandhaltungskosten			- 11.075 €	11,7064	- 129.648 €
Verwaltungskosten	551.977 €	4,00%	- 22.079 €	11,7064	- 258.467 €
Mietausfallwagnis	551.977 €	3,00%	- 16.559 €	11,7064	- 193.850 €
Bodenwertverzinsung	854.205 €	5,75%	- 49.117 €	11,7064	- 574.981 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			453.147 €		5.304.717 €
Bodenwert	7.498 m ²	113,9 €/m ²			854.205 €
Ertragswert der Liegenschaft					6.158.923 €

Ertragswert	6.158.923 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	6.158.923 €
Verkehrswert gerundet	6.160.000 €

**Anmerkung: Bewertung ohne Hotelzimmervermietung, jedoch mit Gastro-Umsätze*