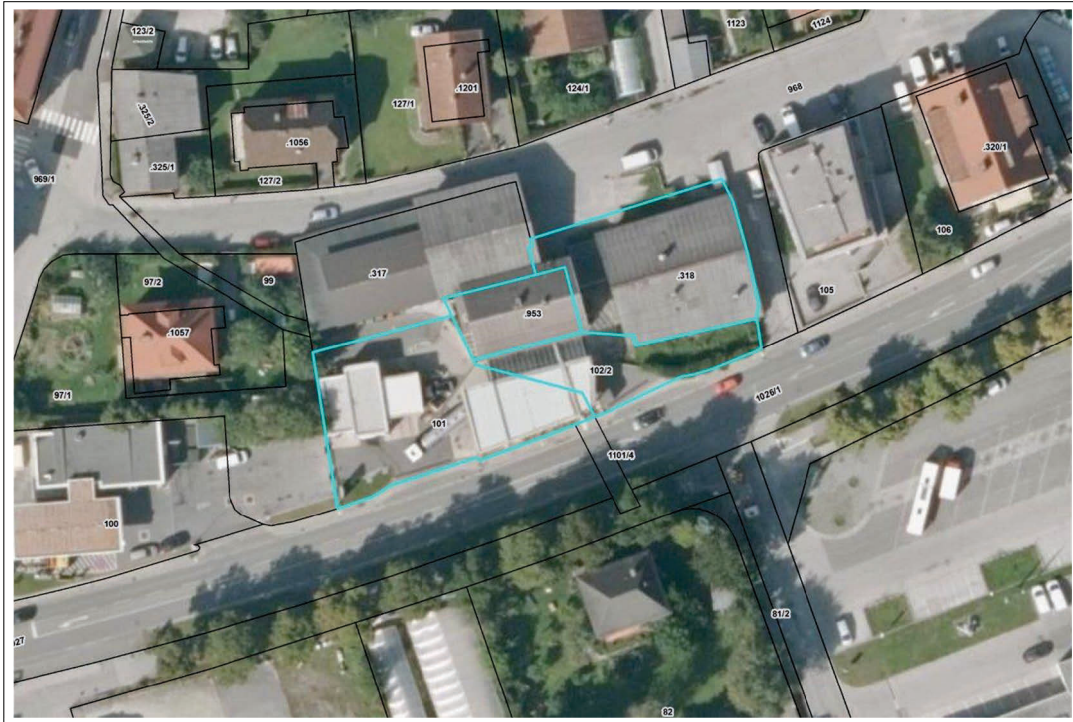


Bewertungsgutachten

Insolvenzverfahren:	über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b
Insolvenzverwalter:	RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
Beauftragter Sachverständiger:	Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
Auftrag vom:	15.12.2025
Auftragsgegenstand:	Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft
Adresse:	6060 Hall in Tirol, Pfannhausstraße 8 & 10 KG 81007 Hall EZ 281 GST-NR 102/2, .318, .953 GST-Fläche 1.973 m ² EZ 889 GST-NR 101 GST-Fläche 759 m ²



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. Eigentumsform EZ 281 und EZ 889	14
2.1.2. Rechte und Lasten EZ 281	15
2.1.3. Rechte und Lasten EZ 889	15
2.1.4. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	15
2.1.5. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber	15
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	16
2.2.1. Adresse/Lage	16
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	17
2.2.3. Altlastenatlas	20
2.2.4. Bodengutachten	20
2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs	22
2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz	22
2.2.7. Flächenwidmung	22
2.2.8. Verkehrsanbindung	23
2.3. Beschreibung Tankstelle	24
2.3.1. Befundaufnahme	24
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage	25
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle	27
2.3.4. Nutzflächen	28
2.3.5. Geplantes Personal 2026	29
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	30
2.3.7. Laufende Überprüfungen/Prüfbücher	34
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen	34
2.3.9. Konkurrenzsituation	35
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft	36
3. Wertermittlung	38
3.1. Allgemeines	38
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle	38
3.1.2. Standortbeurteilung	39
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	40
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	40
3.2.2. Ertragswertverfahren	43
3.2.3. Pachtwertverfahren	46
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)	46
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode	47

4. Bewertung	49
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise	49
4.1.1. Bodenwert des Grundstückes	50
4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)	51
4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025	51
4.2.2. Pachtansatz	51
4.2.3. Ertragswertberechnung	51
4.2.4. Verkehrswert	51
5. Zusammenfassung	52
6. Beilagen	53
6.1. Fotos	53

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

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

1.2. Zweck

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

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

1.4. Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 07.12.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Hall in Tirol
- 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
- [tiris – Tiroler Rauminformationssystem, tirol.gv.at](https://tiris.tirol.gv.at)
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- [BEV, kataster.bev.gv.at](https://bev.tirol.gv.at)
- [VOR, anachb.vor.at](https://anachb.vor.at)

Beilagen

- Fotos

1.5. Literatur

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

1.6. Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

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

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

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

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

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

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

1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens

Kaufmännische Zahlen und Daten:

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

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

Vertragliche und sonstige rechtliche Unterlagen:

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

Technische Unterlagen:

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

Flächenangaben:

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

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

Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

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

Bau- und Erhaltungszustand:

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

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

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

Altlasten/Kontaminierung

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

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

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

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

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

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

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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

1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum

Von der Bewertung ausgeschlossen sind:

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

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81007 Hall
BEZIRKSGERICHT Hall (i.T.)

EINLAGEZAHL 281

Letzte TZ 2633/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
102/2	GST-Fläche	336	
	Gärten(10)	123	
	Sonst(50)	213	
.318	GST-Fläche	641	
	Bauf.(10)	398	
	Bauf.(20)	243	Pfannhausstraße 8
.953	GST-Fläche	207	
	Bauf.(10)	185	
	Bauf.(20)	22	Pfannhausstraße 10
GESAMTFLÄCHE		1184	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1328/1964 Enteignung bezüglich hins Gst .318 102/2
- 2 a 2112/2008 Abschreibung Teilfläche(n) Gst .953 nach EZ 683, Einbeziehung in Gst .317
- 3 a 2112/2008 Einantwortungsurkunde 2006-09-12 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst .317 aus EZ 683, Einbeziehung in Gst .953
- 4 a 2112/2008 Flächenänderung bezüglich Gst .953 102/2

***** B *****

- 7 ANTEIL: 1/6
Monika Weber
GEB: 1967-05-14 ADR: Gerbergasse 8a, Hall 6060
a 2112/2008 Einantwortungsurkunde 2006-09-12 Eigentumsrecht
- 9 ANTEIL: 1/3
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
a 2149/2019 IM RANG 3893/2018 Kaufvertrag 2018-12-03 Eigentumsrecht
- 10 ANTEIL: 1/3
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
a 2149/2019 IM RANG 3893/2018 Kaufvertrag 2018-12-03 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 1/6
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
a 2149/2019 IM RANG 3893/2018 Kaufvertrag 2018-12-03 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 auf Anteil B-LNR 7 11
a 321/1933 Urkunde 1932-08-17

- PFANDRECHT Höchstbetrag 200,--
für Österreichischen Bundesschatz
- b 971/1968 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt
Hall in Tirol
- c 971/1968 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der Stadt
Hall in Tirol
- d 1821/1969 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der
Stadt Hall in Tirol
- e 2749/1969 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse der
Stadt Hall in Tirol
- 3 a 568/1967
BESTANDRECHT bis 1995-12-31 gem Pkt I II Bestandvertrag
1967-01-25 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
- b 611/2003 Namensänderung
- 8 a 2366/1981
BESTANDRECHT bis 2000-12-31 gem Pkt I II Vereinbarung
1981-08-06 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
- b 611/2003 Namensänderung
- 9 a 2754/1995
BESTANDRECHT bis 2010-12-31 gem. Bestandvertragsnachtrag
1994-11-04 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
- b 611/2003 Namensänderung
- 11 auf Anteil B-LNR 9 10 11
- b 2633/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürrzuschlag -
1650/2025) IM RANG 2767/2024 Pfandurkunde 2024-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.000.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)
- c 2633/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürrzuschlag -
1650/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 77 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40
EZ 89 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 1
EZ 99 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40
EZ 172 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 4
EZ 202 KG 57101 Aberg C-LNR 5
EZ 281 KG 81007 Hall C-LNR 11
EZ 354 KG 65119 Lind C-LNR 2
EZ 413 KG 63213 Eggersdorf C-LNR 4
EZ 738 KG 31013 Güssing C-LNR 2
EZ 889 KG 81007 Hall C-LNR 8
EZ 944 KG 60338 Mühltal C-LNR 2
EZ 1297 KG 11023 Bisamberg C-LNR 10
EZ 1545 KG 31013 Güssing C-LNR 2
EZ 2189 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2
EZ 2256 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7
EZ 2270 KG 43214 Perg C-LNR 1
EZ 2637 KG 01107 Simmering C-LNR 15

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81007 Hall
BEZIRKSGERICHT Hall (i.T.)

EINLAGEZAHL 889

Letzte TZ 2633/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
101	GST-Fläche	759	
	Bauf.(10)	101	
	Sonst(50)	658	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 2112/2008 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 101 nach EZ 683, Einbeziehung
in Gst .317

2 a 2112/2008 Einantwortungsurkunde 2006-09-12 Zuschreibung Teilfläche(n)
Gst .317 aus EZ 683, Einbeziehung in Gst 101

***** B *****

7 ANTEIL: 1/6

Monika Weber

GEB: 1967-05-14 ADR: Gerbergasse 8a, Hall 6060

a 2112/2008 Einantwortungsurkunde 2006-09-12 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 5/6

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

a 2149/2019 IM RANG 3893/2018 Kaufvertrag 2018-12-03, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2018-12-11 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 794/1939 4127/1991 3041/2000

DIENSTBARKEIT der Wasserleitung durch das in Gst 101
liegende Innenrohr, sowie des ungehinderten Zutrittes zu
dieser Leitung gem Par 2 Abs . 2 Kaufvertrag 1937-12-15 für
EZ 446 23 Gst 1104/7 in EZ 2064 Gst 576 .867 in EZ 2213

2 a 794/1939 4127/1991

DIENSTBARKEIT der Wasserleitung durch das in Gst 101
liegende Innenrohr, sowie des ungehinderten Zutrittes zu
dieser Leitung gem Par 2 Abs . 2 Kaufvertrag 1937-12-15 für
EZ 646 23

3 a 794/1939 4127/1991 3041/2000

REALLAST der Erhaltung der in Gst 101 liegenden
Zementrohrleitung gem Par 2 Abs . 3 Kaufvertrag 1937-12-15
für EZ 446 23 Gst 1104/7 in EZ 2064 Gst 576 .867 in EZ 2213

4 a 568/1967

BESTANDRECHT gem Pkt I II Bestandvertrag 1967-01-25 bis
1995-12-31 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.

b 609/2003 Namensänderung

5 a 2366/1981

BESTANDRECHT gem Pkt I II Vereinbarung 1981-08-06 bis

- 2000-12-31 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
b 609/2003 Namensänderung
6 a 2754/1995
BESTANDRECHT bis 2010-12-31 gem. Bestandvertragsnachtrag
1994-11-04 für Fa. Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
b 609/2003 Namensänderung
8 auf Anteil B-LNR 9
b 2633/2025 (Entscheidendes Gericht BG Müzzzuschlag -
1650/2025) IM RANG 2767/2024 Pfandurkunde 2024-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.000.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)
c 2633/2025 (Entscheidendes Gericht BG Müzzzuschlag -
1650/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 77 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40
EZ 89 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 1
EZ 99 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40
EZ 172 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 4
EZ 202 KG 57101 Aberg C-LNR 5
EZ 281 KG 81007 Hall C-LNR 11
EZ 354 KG 65119 Lind C-LNR 2
EZ 413 KG 63213 Eggersdorf C-LNR 4
EZ 738 KG 31013 Güssing C-LNR 2
EZ 889 KG 81007 Hall C-LNR 8
EZ 944 KG 60338 Mühltal C-LNR 2
EZ 1297 KG 11023 Bisamberg C-LNR 10
EZ 1545 KG 31013 Güssing C-LNR 2
EZ 2189 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2
EZ 2256 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7
EZ 2270 KG 43214 Perg C-LNR 1
EZ 2637 KG 01107 Simmering C-LNR 15

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Eigentumsform EZ 281 und EZ 889

Die Liegenschaft, bestehend aus den Einlagezahlen 281 und 889, steht im schlichten Miteigentum, wobei 5/6 der Liegenschaftsanteile im Eigentum der Julius Stiglechner GmbH und 1/6 im Eigentum von Fr. Monika Weber stehen.

Von Eigentümerseite (Hr. Sobotka, Mail vom 13.03.2026) wurde mitgeteilt, dass die Liegenschaft ursprünglich im Eigentum einer Erbengemeinschaft stand. In weiterer Folge wurden 5/6 der Anteile durch Julius Stiglechner GmbH erworben, wodurch die gegenwärtige Eigentumssituation (5/6 JS, 1/6 Weber) entstanden ist.

Die Tankstelle ist an Shell Austria in Bestand gegeben. Im Zuge eines Paketverkaufs an die Stiglechner Unternehmensgruppe wurde zwar die Tankstelle verkauft, die Vereinbarung eines neuerlichen Bestandverhältnisses (mit einer Tochtergesellschaft aus der Stiglechner Unternehmensgruppe) war jedoch lt. Auskunft nicht möglich.

Es wurde ein Hauptbestandvertrag mit Shell Austria sowie ein Unterbestandvertrag mit Stiglechner abgeschlossen. Dabei beträgt 1/6 des vereinbarten Bestandentgeltes – lt. Auskunft 17.281,64 € p.a.; das entspricht dem 1/6 Anteil der Miteigentümerin Monika Weber und wird von Stiglechner an Shell geleistet. Dieser Betrag wird durch Shell an die Miteigentümergemeinschaft (bestehend aus Stiglechner und Weber) 1:1 weitergeleitet und kommt gänzlich Fr. Monika Weber zu.

2.1.2. Rechte und Lasten EZ 281

Rechte und Lasten

<i>A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)</i>	
A2-LNr. 1	Enteignung bezüglich hins Gst. .318 102/2
A2-LNr. 2	Abschreibung Teilflächen Gst .953 nach EZ 683, Einbeziehung in Gst .317
<i>C-Blatt (Lastenblatt)</i>	
C-LNr. 1	Pfandrecht
C-LNr. 3	Bestandrecht bis 31.12.1995 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
C-LNr. 8	Bestandrecht bis 31.12.2000 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
C-LNr. 9	Bestandrecht bis 31.12.2010 für Shell Austria Gesellschaft m.b.H.
C-LNr. 11	Pfandrecht
<i>Außerbücherliche Rechte/Lasten</i>	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.3. Rechte und Lasten EZ 889

Rechte und Lasten

<i>A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)</i>	
A2-LNr. 1	Abschreibung Teilflächen Gst 101 nach EZ 683, Einbeziehung in Gst .317
A2-LNr. 2	Einantwortungsurkunde 2006-09-12 Zuschreibung Teilflächen Gst .317
<i>C-Blatt (Lastenblatt)</i>	
C-LNr. 1	Dienstbarkeit der Wasserleitung
C-LNr. 2	Dienstbarkeit der Wasserleitung
C-LNr. 3	Reallast der Erhaltung der in Gst 101 liegenden Zementrohrleitung
C-LNr. 4	Bestandrecht bis 31.12.1995
C-LNr. 5	Bestandrecht bis 31.12.2000
C-LNr. 6	Bestandrecht bis 31.12.2010
C-LNr. 8	Pfandrecht
<i>Außerbücherliche Rechte/Lasten</i>	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.4. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

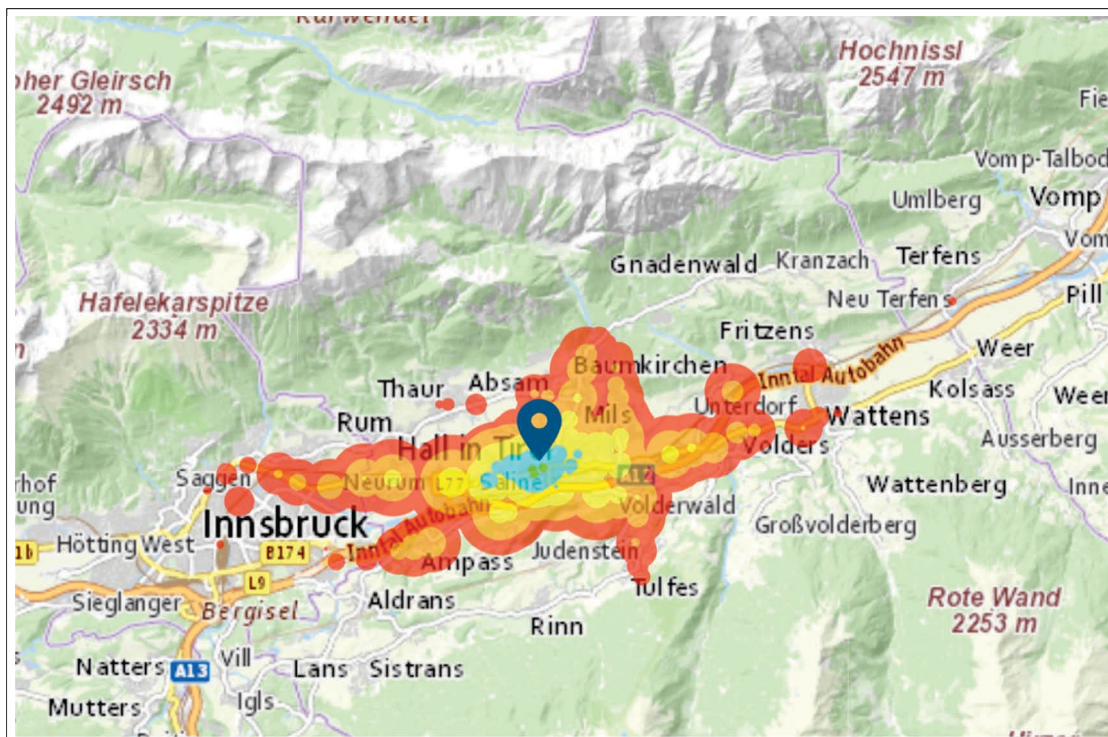
Aus Zeitgründen wurden Dienstbarkeiten wie Leitungs-, Geh- oder Fahrrechte und allfällig nicht näher überprüft und in Abstimmung mit dem Auftraggeber bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

2.1.5. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber

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

2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 504	Hall in Tirol Kugelanger	ca. 150 m
Linien 505, 540	Hall in Tirol Stadtgraben	ca. 350 m
Linien 456, 469	Hall in Tirol Abzw	ca. 80 m
Stadtbus		
Stadtbus 2, 7, 6	Hall in Tirol Stadtgraben	ca. 3,4 km
Bahnhof		
REX 2, S4	Hall in Tirol Bahnhof	ca. 450 m
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Wien (Stephansplatz)		ca. 5 Stunden
Innsbruck		ca. 32 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

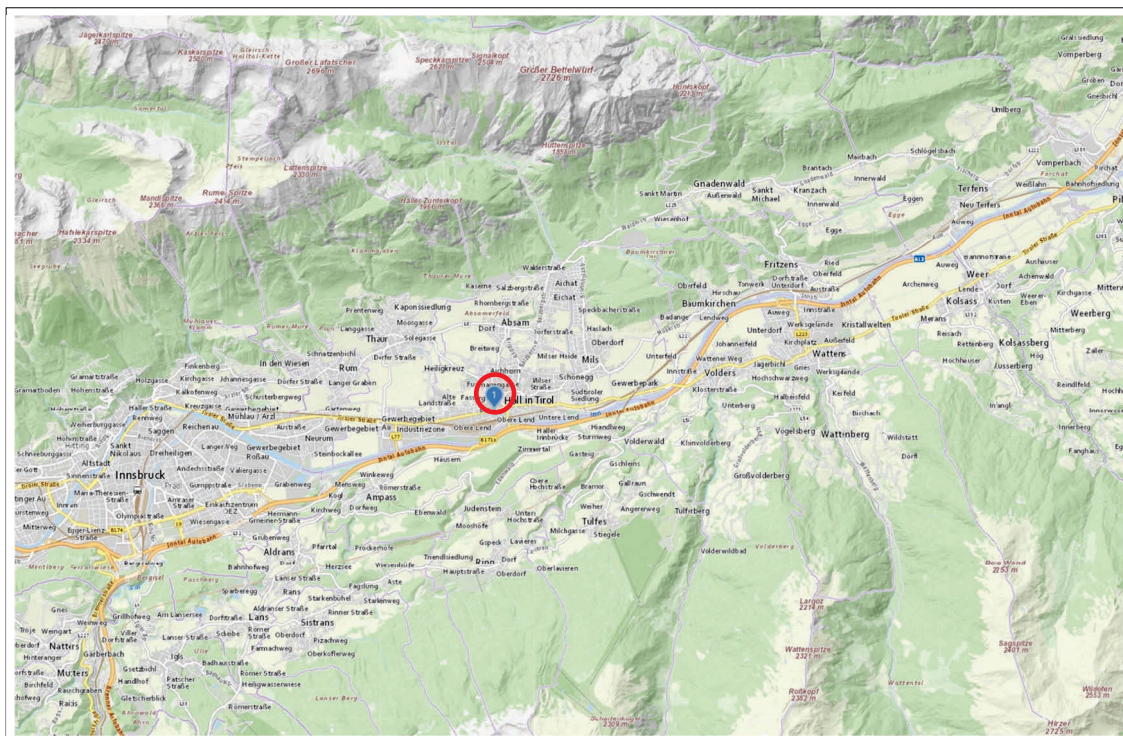
Individualverkehr

Erreichbarkeit

großräumig	z.B. über A12 Inntal Autobahn und B171 Tiroler Straße
kleinräumig	über die Pfannhausstraße

Entfernungen

Autobahnauffahrt	A12 Inntal Autobahn	ca. 1 km – 1,5 km
urbanes Zentrum	Hall	ca. 450 m

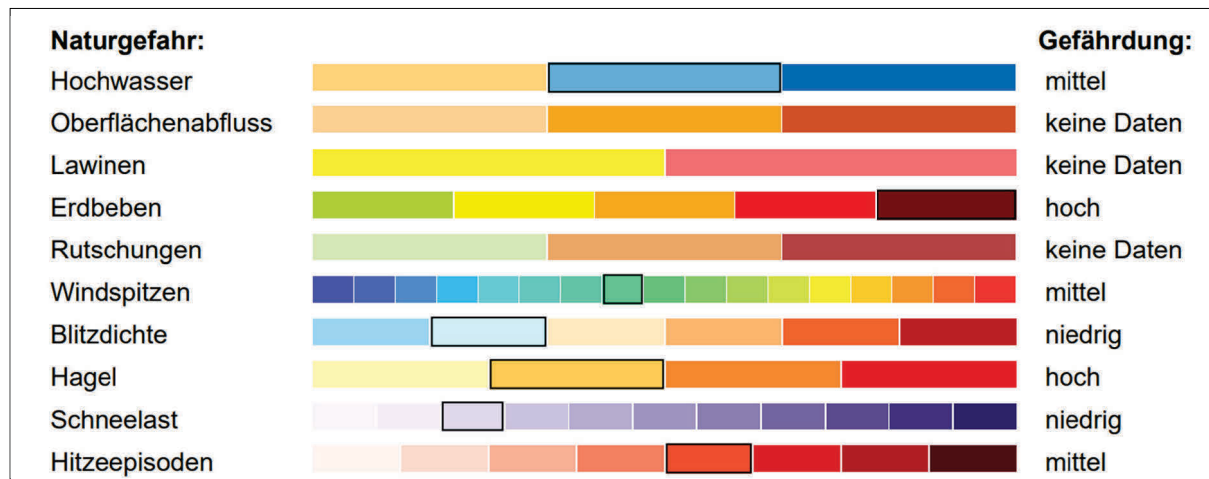


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

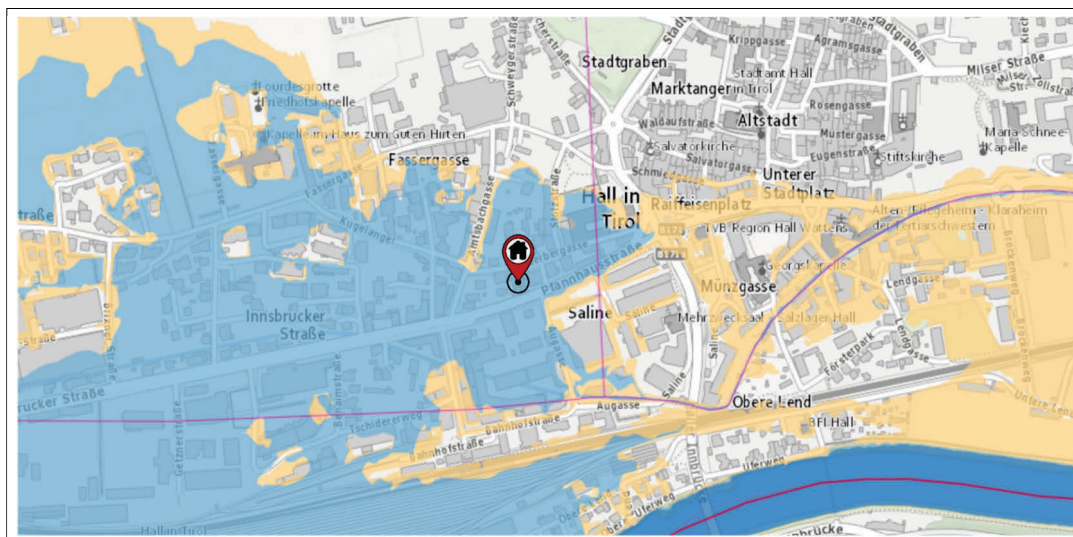
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr der Oberflächenabflüsse 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:



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

2.2.3. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 05.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Legende

Flächentyp



Altlast



Altablagerung

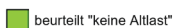


Altstandort

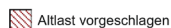
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



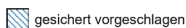
Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



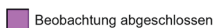
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.4. Bodengutachten

Eine Bodenuntersuchung wurde im Jahr 2010 von INTERGEO und URS und im Jahr 2013 von URS durchgeführt. Die Berichte liegen zur Einsichtnahme auf.

Fazit Gutachten:

5.1 Bewertung der vorliegenden Daten / Defizitanalyse (Phase I Historische Erkundung von URS)

„Bei den im Jahr 2010 durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden drei Rammkernsondierungen bis maximal 5,5 m u. GOK niedergebracht und zu Grundwasser-sonden ausgebaut. In den Bodenproben wurden keine erhöhten Gehalte an KW-Index, BTEX und MTBE festgestellt. Die Auffüllungen die nicht untersucht wurden. In den Grundwasserproben wurden Prüfwert-Überschreitungen bei KW-Index und Benzin der Sonde P2 und KW-Index in der Sonde P3 festgestellt.

Diese beiden Sonden befinden sich nach der ermittelten Grundwasserfließrichtung Nordost im Zustrom der Tankstelle. Im Abstrom der Tankstelle wurde keine Grundwassersonde errichtet. Die ermittelte Grundwasserfließrichtung kann eventuell höchstens den Inns erklären. Generell ist hier

von einer Fließrichtung in südliche Richtung zum Inn auszugehen, womit sich die Grundwassersonde P3 im Abstrom befände. Die Ursache für die erhöhte Gehalte konnte bisher nicht geklärt werden.

Bei der Standortbegehung am 27.03.2013 wurde festgestellt, dass die Grundwassersonde P1 nicht mehr auffindbar ist und die Grundwassersonden P2 und P3 kein Grundwasser führten. Die vorhandenen Grundwassersonden sind daher für eine weitere Erkundung des Grundwassers unbrauchbar.

Auf der vorhandenen Datenlage ist eine Risikobewertung nicht möglich. Als erster Schritt sollten auf dem Standort alle potentiellen Kontaminationsquellen, d. h. alle im Verantwortungsbereich der Shell liegenden aktuellen und ehemaligen technischen Anlagen mittels Rammkernsondierungen untersucht werden, um eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen zu ermitteln. Falls sich hierbei Verdachtsmomente für eine Grundwasserverunreinigung ergeben, sollten in einem zweiten Schritt neue Grundwassermessstellen errichtet werden. Zur Erkundung der Grundwasserqualität und der Grundwasserfließrichtung müssten ca. vier neue Grundwassermessstellen (zwei im Zustrom und zwei im Abstrom) errichtet werden. Durchgangsmessungen der Grundwasserpegel sollten zu verschiedenen Jahreszeiten erfolgen, um sowohl die Grundwasserfließrichtung als auch die eventuelle Belastung des Grundwassers bei ggf. unterschiedlichen Fließrichtungen zu untersuchen."

8 Fazit (Phase II Umwelttechnische Untersuchung von URS)

„Eine Gefährdung der chemischen Beschaffenheit des Schutzgutes Grundwasser kann auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Zur Verifizierung der fachgutachterlichen Beurteilung, dass im Grundwasser allenfalls mit einer geringen Schadstofffracht und nur lokal begrenzt mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Jahresverlauf zu rechnen ist, wird die Durchführung eines Grundwassermonitorings empfohlen. Hierzu sind weiterführend zur letztmaligen Grundwasseruntersuchung vom 31.07.2013 drei weitere Probenahmen im vierzehnjährigen Rhythmus durchzuführen. Die zweite Probenahme dieses ersten Beurteilungszeitraumes wäre damit für Ende Oktober 2013, die letzte (vierte) Probenahme für Ende April 2014 vorzusehen. Bei allen Grundwasseruntersuchungen des ersten Beurteilungszeitraums sind laboranalytische Untersuchungen auf die Parameter MKW, BTEX und MTBE an allen Grundwassermessstellen sowie die Bestimmung des Parameterblocks 1 gemäß Gewässerzustandsüberwachungsverordnung /Ref. 16/ an zwei ausgewählten Messstellen des Grundwassers und -abstroms durchzuführen. Zur Ermittlung / Bestätigung der Grundwasserfließrichtung werden im Rahmen jeder Untersuchungskampagne Stichtagsmessungen an allen Grundwassermessstellen durchgeführt und ausgewertet. Im Rahmen der fachgutachterlichen Auswertung der Grundwasseruntersuchungen des ersten Beurteilungszeitraums kann in Anlehnung an die Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser /Ref. 14/ ermittelt werden, ob sich der vorliegende Grundwasserkörper in einem „guten chemischen Zustand“ befindet.

Hierzu sind folgende Betrachtungen /Ref. 14/ anzustellen:

- Die Beschaffenheit des Grundwassers einer Messstelle gilt hinsichtlich eines spezifischen Schadstoffs gefährdet, falls das arithmetische Mittel aller aus einem Beurteilungszeitraums vorliegenden laboranalytischen Ergebnisse den zugehörigen Schwellenwert überschreitet und
- diese Gefährdung für 50 % der Messstellen des zu betrachtenden Grundwasserkörpers gegeben ist. (hier: Eine der beiden Abstrom-Messstellen GWM 4 oder GWM 5)

Abhängig von den Ergebnissen der Untersuchungen des ersten Beurteilungszeitraums ist im Anschluss auf Grundlage eines Untersuchungsberichtes über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich einer Überwachung der Grundwasserqualität auf dem Standort der Shell Station, Pfannhausstraße 10, Hall in Tirol zu entscheiden."

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

2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind teilweise in Hall vorhanden. Die ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche niedergelassene Arztpraxen und den nächstgelegenen Landeskliniken in Hall und Innsbruck sichergestellt.

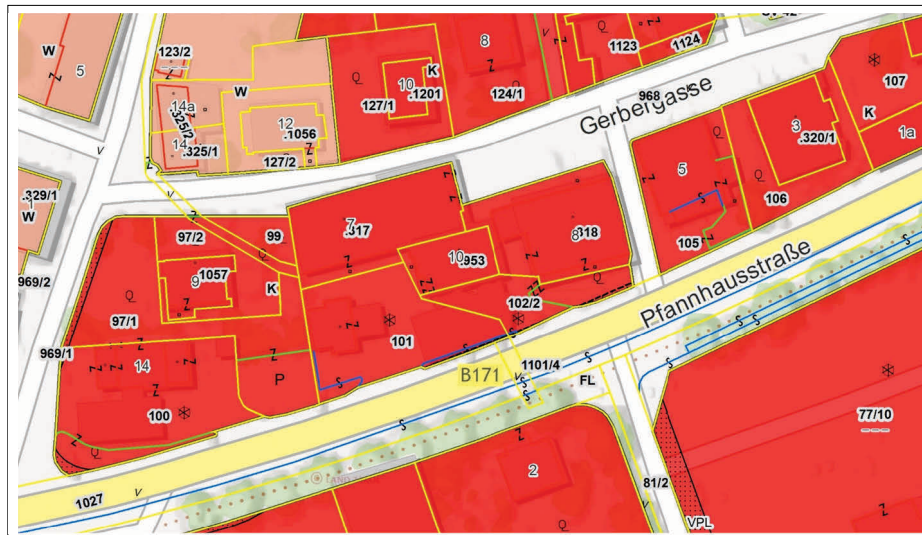
2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.7. Flächenwidmung

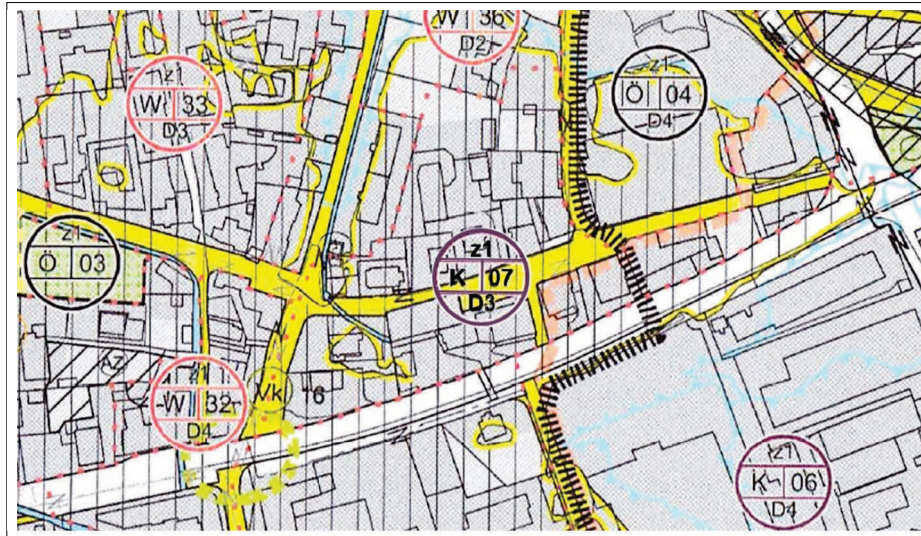
Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

Widmung	K	Kerngebiet
---------	---	------------



Flächenwidmung (Quelle: maps.tirol.gv.at)

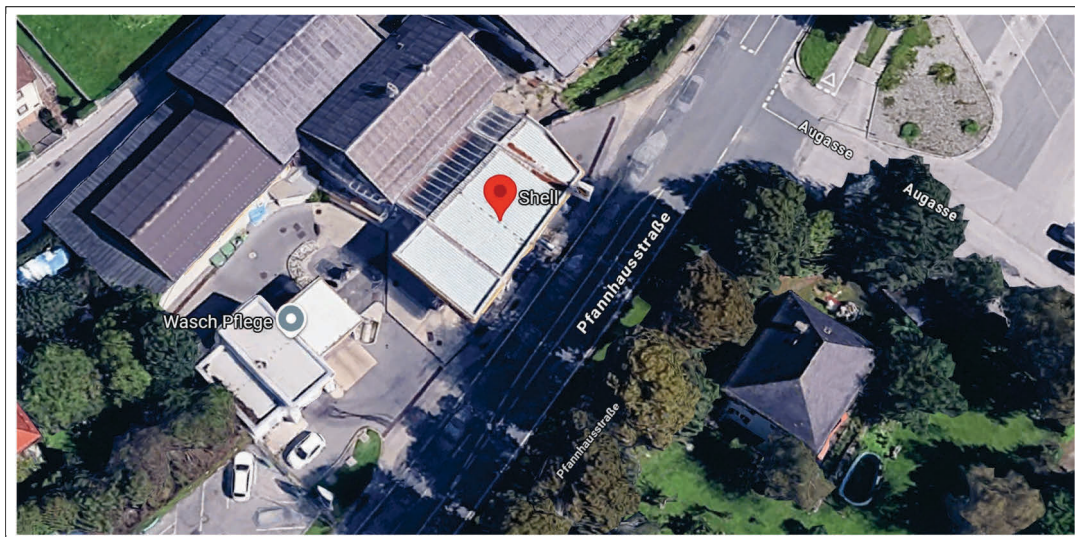
Örtliches Raumkonzept Hall in Tirol:



Nutzung	K	vorwiegend zentrumstypische Nutzung
Zeitzone	z1	bauliche Nutzung bei gegebenem Bedarf unmittelbar möglich
Zähler	07	Entwicklungsfläche Nr. 7
Dichtezone	D3	mittlere Baudichte

2.2.8. Verkehrsanbindung

Die beidseitige Zu/Abfahrt erfolgt über die Pfannhausstraße.



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

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Portal-Waschanlage
- Freiwashplätze
- Pflegeplatz

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:	Bernhard Stöllinger	am:	29.01.2026	Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/BppArV6eLhnMNvoMA				
TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße	KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
Shell Hall in Tirol	T	6060	Hall in Tirol	Pfannhauserstr. 10	81007	889	101	759	☒ Eigentum ☐ Bestand
Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen				
Shell	☒ TS ☐ SB-WA ☐ TA ☐ GST	☒ ja ☐ nein	MO-FR 06:00-22:00 SA 06:00-22:00	SO/FT 07:00-21:00					
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen			
	4								
Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen				
	☐ einseitig ☒ beidseitig	☐ einseitig ☒ beidseitig	☐ ja ☒ nein						
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe	Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen		
	☒ Diesel ☒ Super 95 ☒ Sup.98/Premium ☐ Sonstige	2 1	☐ ein- ☒ beidseitig ☐ ein- ☒ beidseitig ☐ ein- ☒ beidseitig			Pumpe: ☐ ja ☒ 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 ☒ ja ☐ nein ☐ unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen			
Verrohrung	Ausführung	Baujahr	Anmerkungen						
	doppelwandig ☐ ja ☐ nein ☒ unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen						
Kontamination	bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen				
	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	Gutachten sollte es geben				
Baulichkeiten									
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen			
☒ Shop ☐ Gastro baulich getrennt ☐ ja ☐ nein ☐ Sonstige	40 m² m² m²	☐ eigen ☐ fremd ☐ eigen ☐ fremd ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein	☒ Massivbauweise ☐ Containerbauweise ☐ Sonstige	☐ Gebäudeteile ☐ Freifläche ☐ Halle ☐	in einem Wohnhaus Bistro - Wettautomaten			
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen				
	☐ vor Shop ☒ Sonstige	Stk. 4 Stk.	☒ ja ☐ nein	1 Stk. ☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	3 Stk. ☒ ja ☐ nein			
Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen					
	☒ Massivbau ☐ Holz ☐	☒ Flachdach ☐ Giebeldach ☐ Pultdach	☐ Ziegel ☒ Eternit ☐						
Autopflege	Portal-Waschanlage	Washstraße	Freiwashplätze	Staubsauger	Anmerkungen				
	☒ ja ☐ nein Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: Betreiber:	☐ ja ☒ nein Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: Betreiber:	☒ ja ☐ nein Marke: Christ Anzahl: 1 Stk. Baujahr: Betreiber:	☒ ja ☐ nein Marke: Christ Anzahl: 1 Stk. Baujahr: Betreiber:					
E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen			
	☐ ja ☒ nein		☐ 3,7 kW AZ ☐ 11 kW AZ ☐ 22 kW AZ	☐ kW AZ ☐ kW AZ					
PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen				
	☐ ja ☒ nein	kWp	☐ ja ☐ nein						

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger		Anmerkungen	
	☒ Strom ☐ Gas ☒ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe	☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe	☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe	☐ Wien Energie ☐ EVN ☐ Energie Stmk. ☐ Energie AG OÖ ☐ Bgld. Energie ☐ KELAG ☐ TIWAG	☐ VKW ☐ Salzburg AG ☐ Verbund ☐ oekoström ☐ Eigenversorgung ☐ 6rtl. Versorger		
Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafó	Anmerkungen			
	☒ öffentl. Netz ☐ Brunnen ☐ Sonstige	☒ öffentl. Netz ☐ Kläranlage ☐ Sonstige	☐ ja ☒ nein				
Reparaturen letzten 3-5 Jahre	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Klima	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Waschanlage	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	
Sonstiges	oberhalb der TS 1 Wohnung leer stehend - derzeit nicht vermietet aber neuwertigen Zustand- Umbau 2022 durch den Stationsleiter selbst Mietvertrag ist nicht verlängert worden mit dem Stationsleiter vor einem halben Jahr ausgezogen- er hat Ablöse erhalten neben der Tankstelle Haus (Gerberei) gehört dazu - unbewohnt und schlechter Zustand - abbruchreif Gut frequentierte Strasse, Shop alt Potential: 3-4 mit Aussenbereich Investition 5/6 Eigentum Stiglechner 1/6 Miteigentümerin wohnt Strasse dahinter						

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Die ursprüngliche Baubewilligung der Baubehörde und die gewerbebehördliche Bewilligung der zuständigen Bezirkshauptmannschaft für die Errichtung und den Betrieb der Tankstelle liegen nicht auf. Eine Baubewilligung der Stadt Hall in Tirol vom 16.06.1981 und die gewerbebehördliche Bewilligung des Amts der Tiroler Landesregierung vom 06.08.1981 für den Umbau der Tankstelle liegen auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbauten-trägern.

Auf Nachfrage bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft, ob gewerberechtliche Verfahren anhängig sind, erfolgte keine Rückmeldung. Im Gutachten und bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass keine Verfahren anhängig sind.]

Auf Nachfrage beim zuständigen Stadtamt Hall, ob bau-/gewerberechtliche Verfahren anhängig sind, wurde nachstehendes mitgeteilt:

Von: Angerer Peter <peter.angerer@stadthall.at>
Gesendet: Mittwoch, 4. Februar 2026 08:35
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Cc: Bauamt - Stadtamt Hall in Tirol
Betreff: WG: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b
Anlagen: 26 01 09_Vollmacht WS_Stiglechner Liegenschaften.pdf

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta!

Zu Ihrer Anfrage vom 01.02.2026 teilen wir Ihnen mit, dass keine Baurechtlichen Verfahren anhängig sind. Betreffend Angelegenheiten des Gewerberechtes dürfen wir ersuchen, sich mit der zuständigen Behörde (BH Innsbruck) in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Peter Angerer
Bauamtsleitung

Stadt Hall in Tirol



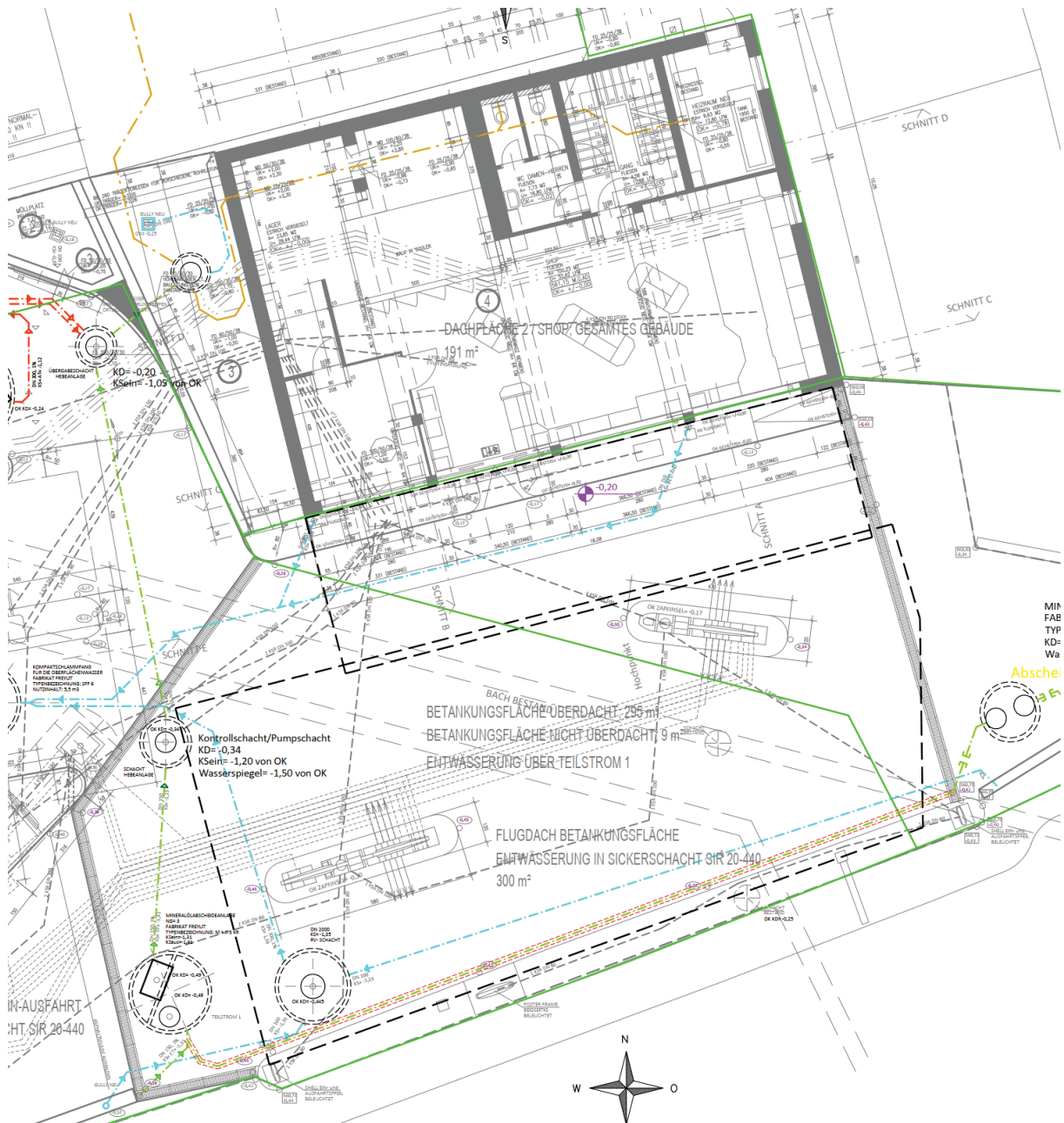
Stadtamt
6060 Hall in Tirol, Austria
Oberer Stadtplatz 1-2

Tel.: +43 5223 5845 3100
Fax: +43 5223 5845 3109
<mailto:peter.angerer@stadthall.at>
<http://www.stadthall.at>

UID-Nr.: ATU 37526101 | DVR-Nr.: 0027669

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

Gebäude und Flugdach



Portal-Waschanlage, Freiwashplatz, Pflegeplatz



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	4,00
männlich	2,00
weiblich	2,00
divers/offen/inter	
Ausland	
Inland	4,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	3,00
Teilzeit	1,00
vollzeitäquivalente Anzahl	3,75
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

Die Tankstelle ist ins Erdgeschoß eines in Massivbauweise errichteten Wohnhauses integriert, welches sich im mittleren Bereich der Liegenschaft befindet. Im Obergeschoß des Wohngebäudes befindet sich eine leerstehende Wohnung, welche unterdurchschnittlich ausgestattet ist und sich in einem unsanierten Zustand befindet. Die Tankstelle verfügt über einen Shop, Kunden-Sanitäranlagen, Mitarbeiteräumlichkeiten sowie Lagerflächen. Die Front des Shopbereichs ist zum Forecourt hin verglast. Der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Vor dem Gebäude befindet sich der Forecourt mit den Zapfsäulen sowie den Zu- und Abfahrtsbereichen. Diese Flächen sowie die übrigen, nicht bebauten Tankstellenbereiche sind asphaltiert bzw. betoniert. Im westlichen Bereich der Liegenschaft sind die Waschanlage, ein Freiwaschplatz sowie eine Staubsaugerinsel situiert. Im östlichen Liegenschaftsbereich befindet sich ein weiteres Gebäude, bei dem es sich um eine ehemalige Gerberei handelt.



Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A611	Hall in Tirol	Behälter	11143	01.01.81	2025	25m³	25		Flüssig	2000mm	gemauert
A611	Hall in Tirol	Behälter	6797	01.01.96		20m³	20		Druck	2500mm	aufgeschweißt
A611	Hall in Tirol	Behälter	6796	01.01.96		20m³	20		Druck	2500mm	aufgeschweißt
A611	Hall in Tirol	Behälter	6795	01.01.96		25m³	25	Super 95	Druck	2500mm	aufgeschweißt
A611	Hall in Tirol	Rohrleitungen			keine Angabe				keine Unterlagen		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben
A611	Shell	Hall in Tirol	ZP1	23857	Schlumberger	N92	DK, VPDK, Su95, Su95	PKW	1-4MPD
A611	Shell	Hall in Tirol	ZP2	23856	Schlumberger	N92	DK, VPDK, Su95, Su95	PKW	1-4MPD
A611	Shell	Hall in Tirol	ZP3	23855	Schlumberger	N92	DK, VPDK, Su95, VP100	PKW	1-4MPD
A611	Shell	Hall in Tirol	ZP4	23854	Schlumberger	N92	DK, VPDK, Su95, VP100	PKW	1-4MPD
A611	Shell	Hall in Tirol	ZP5	10961	Schlumberger	HD92	DK	LKW	1-1LKW DK
A611	Shell	Hall in Tirol	ZP6	10962	Schlumberger	HD92	DK	LKW	1-1LKW DK



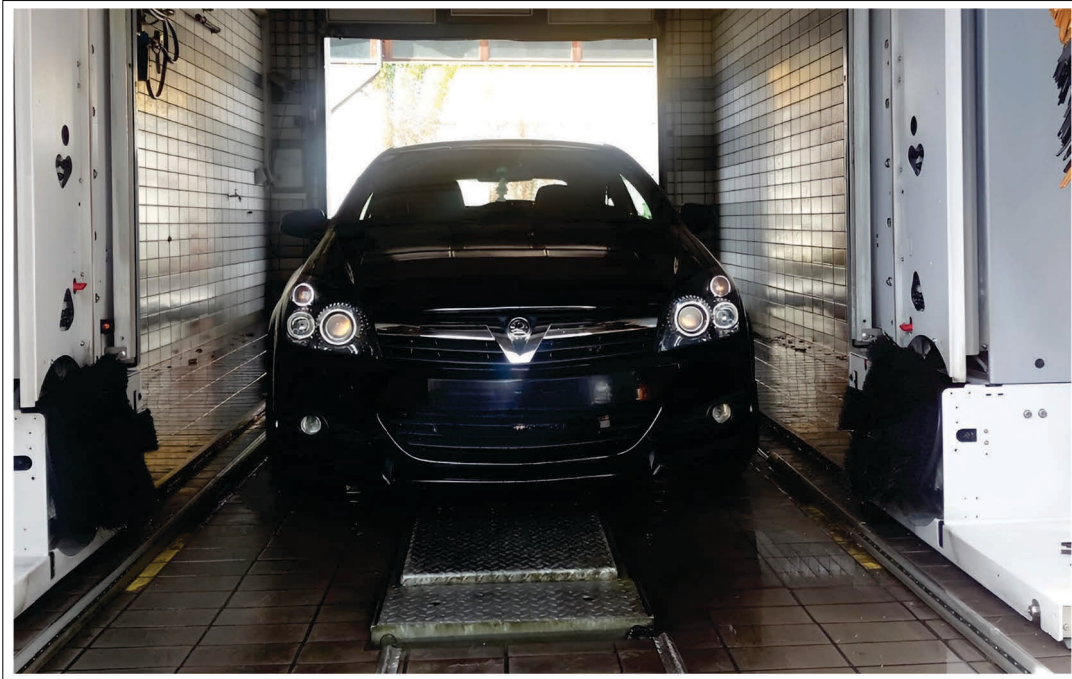
Flugdach



Shop



Portal-Waschanlage



Freiwaschplatz und Pflegeplatz



Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganl	SerienNr	Baujahr	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	Bü-WALChrist C163	Shell A611 Hall in Tir	nein	28895	01.01.2015	16.08.2024	2	Echt Sauber
1	Bürsten-WAL	BüWAL Washtec WTSM24	Shell A611 Hall in Tir	nein	74400972	01.08.2007	21.08.2024	1	Echt Sauber

2.3.7. Laufende Überprüfungen/Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	24.02.2025	x
Abwasser-PP	20.05.2025	x
E-Blitzschutz	29.07.2025	x
E-Sicherheit	29.07.2025	x
Heizung	30.11.2022	x
Kälteanlagen	09.03.2018	x
Klimaanlagen	09.03.2018	x
Kompressor	04.12.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage		
Torbücher	08.05.2025	x
Türbücher	08.05.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	25.09.2023	x
Gasrückführung	05.08.2024.	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. Eine Tankstelle ist nicht bloß „Raum zur Vermietung“, sondern die funktionale Grundlage für einen laufenden Geschäftsbetrieb. Maßgeblich ist daher ein nachhaltig erzielbarer Betriebsertrag unter Berücksichtigung der betrieblichen Kostenstruktur.

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

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

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Hall/Tirol	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	4
	≤1,6	5	
Angebot	TS, Shop, Gastro, 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	3	3
	DTV ≤ 8.000	5	
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	
	über Nebenfahrbahn	3	
	einseitig	5	5
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	3	
	groß	5	5
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m ²	1	
	≥ 2.800 m ²	2	
	≥ 1.800 m ²	3	
	≥ 1.500 m ²	4	
	≤ 1.000 m ²	5	5
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	3
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	
	gering	5	5
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	5 im Hinblick auf VbF
Eigentumrechtl. Problemstellung	nicht zu erwarten	1	
	wahrscheinlich	3	
	zu erwarten	5	5
Altlastenrisiko	gering	1	
	durchschnittlich	10	
	groß	15	15 VbF bis 2030
Beurteilung Mittelwert ges.		4,85	

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

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

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

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

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

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

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

Ermittlung des Bodenwertes

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

Es setzt jedenfalls die sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

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

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

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

Anpassungen:

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

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

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

Stichtagsanpassung

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

Größenanpassung

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

Übrige Anpassungen

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

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung	10,00%		7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
	Note	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
		Beurteilung	Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Die Höhe der maximal möglichen Anpassung wird auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt und kann gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

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

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

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma; σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende, marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

3.2.2. Ertragswertverfahren

Generelles

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

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

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

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

Jahresrohertrag

Grundsätzliches

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

Bewirtschaftungsaufwand

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Im Gegensatz zu Baulichkeiten ist Grund und Boden zeitlich unbegrenzt (ewig) nutzbar, weshalb der Liegenschaftsreinertrag bewertungsmethodisch in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen ist. Der Verzinsungsbetrag errechnet sich als Jahreswert einer ewigen Rente.

Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

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

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

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

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

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

Nutzungsdauer

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

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblebschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
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 Bestandsentgelt (Pacht) abgeleitet. Bei attraktiven TS-Standorten ist der Gewinnanteil aus dem Verkauf des Kraftstoffes um einen Gewinnanteil der Mineralölgesellschaft zu erhöhen.

Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

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

3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode

Im ggst. Fall ist die Wertermittlung in mehrere Abschnitte zu unterteilen:

- Tankstelle
- Gerbereiegebäude
- Berücksichtigung Miteigentum und Zahlungen an die 1/6-tel Eigentümerin Monika Weber

Tankstelle

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

Gerbereiegebäude

Aufgrund des Alters und des Zustandes des Gerbereiegebäudes wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass es sich hierbei um ein Abbruchobjekt handelt. Für die Verkehrswertermittlung wird daher der (anteilige) Freigrund, unter Abzug von Abbruchkosten, in Ansatz gebracht.

Berücksichtigung Miteigentum

Da im ggst. Fall kein Alleineigentum vorliegt und im Fall von Miteigentum stets das Einvernehmen mit der Miteigentümerin zu suchen ist, wird im Rahmen der Bewertung ein entsprechender Abschlag in Ansatz gebracht. Darüber hinaus ist für die Miteigentümerin ein Betrag von 17.281,64 € p.a. zu leisten. Hierfür wird ein Barwert ermittelt und in Abzug gebracht.

Anmerkung ad restliches Wohngebäude: während der vorwiegende Teil des Hauptgebäudes durch die Tankstelle (Shop im Erdgeschoß) genutzt wird, besteht im Obergeschoß eine leerstehende Wohnung. Diese stellt keinen signifikanten Wert dar und bleibt im Rahmen der Bewertung daher außer Ansatz.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten									
LNr.	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (ges.)	VGL-Wert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	81001	1740	2028/429	G	9.143 m ²	04.07.23	4.350.000 €	475,8 €/m ²	nein
2	81004	4	1228/4	G-1	4.019 m ²	20.11.24	1.808.725 €	450,0 €/m ²	nein
3	81014	90028	423;2250	G-1	2.542 m ²	22.02.22	1.222.982 €	481,1 €/m ²	nein
4	81004	4	1228/1	G-1	4.018 m ²	20.11.24	1.808.275 €	450,0 €/m ²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		464,2 €/m ²
Standardabweichung (σ)		14,3 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		28,6 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 3	6%	492,9 €/m ²
	-6%	435,6 €/m ²

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

Anpassung wertrelevanter Parameter					
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration	Bebaubarkeit
1	-3,38%	8,00%	5,00%	-5,00%	10,00%
2	4,23%	3,50%	5,00%	-5,00%	10,00%
3	4,75%	1,25%	2,50%	0,00%	10,00%
4	4,23%	3,50%	5,00%	-5,00%	10,00%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	GSt. Fläche	VGL-Wert (vor Anpass)	Anpassung gesamt	angepasst. VGL-Werte	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	81001	1740	9.143 m ²	475,8 €/m ²	14,62%	545,3 €/m ²	nein	545,3 €/m ²
2	81004	4	4.019 m ²	450,0 €/m ²	17,73%	529,9 €/m ²	nein	529,9 €/m ²
3	81014	90028	2.542 m ²	481,1 €/m ²	18,50%	570,1 €/m ²	nein	570,1 €/m ²
4	81004	4	4.018 m ²	450,0 €/m ²	17,73%	529,9 €/m ²	nein	529,9 €/m ²

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		543,8 €/m ²
Standardabweichung (σ)		16,5 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2		32,9 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	6%	576,7 €/m ²
	-6%	510,9 €/m ²
Mittelwert nach Ausreißerprüfung		543,8 €/m²

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

4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert	
81007 Hall	281	102/2	336 m ²	543,8 €/m ²	182.715 €
		.318	641 m ²	543,8 €/m ²	348.572 €
		.953	207 m ²	543,8 €/m ²	112.565 €
	889	101	789 m ²	543,8 €/m ²	429.054 €
Bodenwert			1.973 m²	543,8 €/m²	1.072.907 €

4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	1.882.081	1.688.063	1.591.552	1.720.565
(A1) Umsatzerlöse	2.616.140	2.276.600	2.148.438	2.347.060
(A2) Shoperlöse	399.621	384.684	366.575	383.627
(A3) Gastroerlöse	12.836	12.524	12.184	12.515
(A4) Wascherlöse	32.505	30.614	33.672	32.264
(C) sonstige Erträge	24.867	24.198	38.521	29.195
Betriebsleistung	3.085.969	2.728.621	2.599.389	2.804.660

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

4.2.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	2.347.060 €	1,30%	
Umsatz Treibstoff (L)	1.720.565 L	1,775 C/L	30.540 €
Shoperlöse	383.627 €	10,25%	39.322 €
Gastroerlöse	12.515 €	10,00%	1.251 €
Autopflegeerlöse	32.264 €	20,50%	6.614 €
sonstige Erträge	29.195 €	3,25%	949 €
Rohhertrag	2.804.660 €		78.676 €

4.2.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 4,85		Zinssatz: 7,75%		Perioden: 15 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	6.556 €	12 Monate	78.676 €	8,6917	683.829 €
Instandhaltungskosten			- 9.175 €	8,6917	- 79.746 €
Verwaltungskosten	78.676 €	4,00%	- 3.147 €	8,6917	- 27.353 €
Mietausfallswagnis	78.676 €	5,00%	- 3.934 €	8,6917	- 34.191 €
Bodenwertverzinsung	1.072.907 €	7,75%	- 83.150 €	8,6917	- 722.717 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			- 20.730 €		- 180.179 €
Bodenwert	1.973 m²	543,8 €/m²			1.072.907 €
Ertragswert der Liegenschaft					892.728 €

4.2.4. Verkehrswert

Bodenwertreserve			
Grundstück Nr. .318	641 m²	544 €/m²	348.572 €
Abbruchkosten	ca. 2.500 m³	30,0 €/m³	- 75.000 €
Bodenwert nach Abbruchkosten - Gst. Nr. .318			273.572 €

Ertragswert - Tankstelle	892.728 €
Bodenwertreserve - Gst. Nr. .318	273.572 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- 530.044 €
- Abzug - Entgelt für Miteigentümerin	Entgelt p.a. 17.282 € Verf.: 8,6917 - 150.207 €
- Abschlag für 5/6 Miteigentum an der Liegenschaft	1.166.300 € -10% - 116.630 €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	369.419 €
Verkehrswert gerundet	369.000 €

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde	81007 Hall
EZ	281, 889
GST-NR	102/2, .318, .953, 101
Gesamtfläche	1.973 m ²
Widmung	Kerngebiet
Nutzung	Tankstelle

VERKEHRSWERT	€ 369.000.-
---------------------	--------------------

Wien, am 13. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos

