

Bewertungsgutachten

Insolvenzverfahren:	über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b
Insolvenzverwalter:	RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
Beauftragter Sachverständiger:	Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
Auftrag vom:	15.12.2025
Auftragsgegenstand:	Verkehrswertermittlung Superädifikat Tankstelle
Adresse:	4202 Hellmonsödt, Linzer Straße 22 KG 45625 Hellmonsödt EZ 862 GST-NR 338/3, 337, 335 Bestandfläche 2.040 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. Rechte und Lasten EZ 862	13
2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)	13
2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	14
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber	14
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	15
2.2.1. Adresse/Lage	15
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	16
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren	18
2.2.4. Altlastenatlas	19
2.2.5. Bodengutachten	19
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs	20
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz	20
2.2.8. Flächenwidmung	20
2.2.9. Verkehrsanbindung	21
2.2.10. Entwicklung Umfeld	21
2.3. Beschreibung Tankstelle	22
2.3.1. Befundaufnahme	22
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage	23
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle	24
2.3.4. Nutzflächen	25
2.3.5. Geplantes Personal 2026	26
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	27
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher	32
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen	32
2.3.9. Konkurrenzsituation	33
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft	34
3. Wertermittlung	36
3.1. Allgemeines	36
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle	36
3.1.2. Standortbeurteilung	37
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	38
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	38
3.2.2. Ertragswertverfahren	39
3.2.3. Pachtwertverfahren	42
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)	42
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode	43

4. Bewertung	44
4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)	44
4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025	44
4.1.2. Pachtansatz	44
4.1.3. Ertragswertberechnung	44
4.1.4. Verkehrswert	44
5. Zusammenfassung	45
6. Beilagen	46
6.1. Fotos	46

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

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

1.2. Zweck

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

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

1.4. Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 21.12.2025
- Bestandvertrag vom 04.06.1996, Nachtrag vom 27.11.2020
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Katasterplan
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 (VKÖ, FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder)
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Anfragen und Auskünfte Baubehörde
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch
- Bescheide, Pläne

Onlinequellen

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

Beilagen

- Fotos

1.5. Literatur

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

1.6. Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Daten, Unterlagen und sonstigen Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass eine Veränderung der Daten- und Informationslage zu einem anderen Ergebnis führen kann. Das Gutachten beruht somit auf der Faktenkenntnis im Zeitraum der Befundaufnahme bis zur Gutachtenserstellung. Ergaben 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 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 45625 Hellmonsödt
BEZIRKSGERICHT Urfahr

EINLAGEZAHL 862

Letzte TZ 2568/2021

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
335	G Gärten(10)	*	474
337	Wald(10)		78
338/3	G GST-Fläche	*	1566
	Bauf.(10)		429
	Gärten(10)		1137 Linzer Straße 22
GESAMTFLÄCHE			2118

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 5174/2001 Eröffnung der Einlage für Gst 337 aus EZ 62
- 2 a 3129/1986 Bescheid 1985-02-05, 610-15-1985. Bauplatz auf Gst 337
- b 5174/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 62
- 3 a 3784/1996 4529/2016 Superädifikat auf Gst 337
- b 5174/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 62
- 7 a 2568/2021 Zuschreibung Gst 335 aus EZ 908 (im Eigenbesitz auf Antrag)
- 8 a 2568/2021 Bauplatz (auf) Gst 335 338/3 (gemeinsam) gem Bescheid, GZ:
610-4-2020/Ra 2020-07-15

***** B *****

3 ANTEIL: 1/5

Dr. Franz Grininger

GEB: 1953-10-14 ADR: Sonnenhang 4, Hellmonsödt 4202

- c 5174/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 62
- d 5174/2001 Übergabsvertrag 2000-12-28 Eigentumsrecht
- f 2828/2010 Übergabsvertrag 2009-12-25 Eigentumsrecht
- g 2828/2010 Zusammenziehung der Anteile
- h 2828/2010 Vorkaufsrecht
- i 2568/2021 Vorkaufsrecht

4 ANTEIL: 1/5

Mag. Hildegard Schoißengeyr

GEB: 1956-03-30 ADR: Davidschlag 21, Hellmonsödt 4202

- c 5174/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 62
- d 5174/2001 Übergabsvertrag 2000-12-28 Eigentumsrecht
- f 2828/2010 Adressenänderung
- g 2828/2010 Übergabsvertrag 2009-12-25 Eigentumsrecht
- h 2828/2010 Zusammenziehung der Anteile
- i 2828/2010 Vorkaufsrecht
- j 2568/2021 Vorkaufsrecht

6 ANTEIL: 1/5

Elisabeth Koll

GEB: 1963-01-03 ADR: Davidschlag 48, Hellmonsödt 4202

- c 5174/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 62
- d 5174/2001 Übergabsvertrag 2000-12-28 Eigentumsrecht
- f 2828/2010 Adressenänderung
- g 2828/2010 Übergabsvertrag 2009-12-25 Eigentumsrecht
- h 2828/2010 Zusammenziehung der Anteile
- i 2828/2010 Vorkaufsrecht
- j 2568/2021 Vorkaufsrecht

- 7 ANTEIL: 1/5
Mag. Ing. Josef Grininger
GEB: 1966-09-03 ADR: Sonnenhang 18, Hellmonsödt 4202
c 5174/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 62
d 5174/2001 Übergabsvertrag 2000-12-28 Eigentumsrecht
f 2828/2010 Übergabsvertrag 2009-12-25 Eigentumsrecht
g 2828/2010 Zusammenziehung der Anteile
h 2828/2010 Vorkaufsrecht
i 2568/2021 Vorkaufsrecht
- 8 ANTEIL: 1/5
DI (FH) Michael Grininger
GEB: 1988-05-07 ADR: Linzerstraße 10, Schenkenfelden 4192
c 2828/2010 Vorkaufsrecht
d 5920/2020 Protokoll 2019-07-24, Einantwortungsbeschluss 2019-07-31
Eigentumsrecht
e 2568/2021 Vorkaufsrecht
- ***** C *****
- 6 a 3784/1996 773/2003 2568/2021
DIENSTBARKEIT der Errichtung und des Betriebes einer
Treibstoff-Tankstelle samt Nebenanlagen u. Servicestation
gem Bestandsvertrag 1996-06-04 Pkt VI für Julius Stiglechner
GmbH (FN 145695h)
b 5174/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
62
c 773/2003 Namensänderung
- 13 auf Anteil B-LNR 3
a 2828/2010 5920/2020
VORKAUFSRECHT
für Schoißengeyr Mag. Hildegard geb. 1956-03-30
Koll Elisabeth geb. 1963-01-03
Grininger Mag. Ing. Josef geb. 1966-09-03
- 14 auf Anteil B-LNR 4
a 2828/2010 5920/2020
VORKAUFSRECHT
für Grininger Dr. Franz geb. 1953-10-14
Koll Elisabeth geb. 1963-01-03
Grininger Mag. Ing. Josef geb. 1966-09-03
- 15 auf Anteil B-LNR 8
a 2828/2010
VORKAUFSRECHT
für Grininger Dr. Franz geb. 1953-10-14
Schoißengeyr Mag. Hildegard geb. 1956-03-30
Koll Elisabeth geb. 1963-01-03
Grininger Mag. Ing. Josef geb. 1966-09-03
- 16 auf Anteil B-LNR 6
a 2828/2010 5920/2020
VORKAUFSRECHT
für Grininger Dr. Franz geb. 1953-10-14
Schoißengeyr Mag. Hildegard geb. 1956-03-30
Grininger Mag. Ing. Josef geb. 1966-09-03
- 17 auf Anteil B-LNR 7
a 2828/2010 5920/2020
VORKAUFSRECHT
für Grininger Dr. Franz geb. 1953-10-14
Schoißengeyr Mag. Hildegard geb. 1956-03-30
Koll Elisabeth geb. 1963-01-03
- 18 a 2568/2021
BESTANDRECHT bis 2050-12-31 gem Pkt II. Nachtrag zum
Bestandsvertrag 2020-11-27 für
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- 19 a 2568/2021
VORKAUFSRECHT gem Pkt IV. Nachtrag zum Bestandsvertrag
2020-11-27 für
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

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

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 862

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Miteigentum.

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 3	Superädifikat auf GST 337
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 6	Dienstbarkeit Errichtung Tankstelle gem. Bestandvertrag
C-LNr. 18	Bestandrecht bis 31.12.2050
C-LNr. 19	Vorkaufsrecht gem. Nachtrag zum Bestandvertrag
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)

BestandgeberIn	Ursprünglich Franz und Leopoldine Grininger; nunmehr Dr. Franz Grininger, Mag. Hildegard Shoißengeyr, DI (FH) Michael Grininger, Elisabeth Koll, Mag. Ing. Josef Grininger
BestandnehmerIn	Ursprünglich Shell Austria AG; nunmehr Julius Stiglechner GmbH (2014)
Bestandgegenstand	Ursprünglich GST. Nr. 337 (EZ 62) sowie Erdgeschoß und Lagerraum unter dem Tankstellen-Shop; nunmehr GST. Nr. 338/3 und 335 (EZ 862) im Ausmaß von rd. 2.040 m ² ,
Zweck	Betrieb einer Treibstofftankstelle samt Nebenanlagen
Beginn	01.01.1996
Ende	unbestimmt
Kündigung	sechsmonatige Kündigungsfrist
Kündungsverzicht	Bestandgeberseitig ursprünglich bis 31.12.2020 nunmehr bis 31.12.2050
Bestandzins	Ursprünglich vereinbarter Fixbestandzins: ATS 155.000,- p.a. (€ 11.264,29 p.a.) variabler Bestandzins: ATS 0,08 (€ 0,01) pro Liter Vergaser- und Dieselmotorkraftstoffe zwischenzeitig auf fixen Bestandzins umgestellt, aktueller BZ € 42.937.- /p.a.; € 1,75 /m ² p.m.
Wertsicherung	Ursprünglich Fixbestandzins → VPI 1986, 5 % Nunmehr VPI 2015, 01/2021, 5%
Sonstiges	Von der Bestandnehmerin errichtete Anlagen und Einrichtungen werden als Bauwerk auf fremden Grund errichtet und sind Eigentum der Bestandnehmerin Vorkaufsrecht für die BestandnehmerIn
Beendigung	Investitionen gehen entschädigungslos ins Eigentum der Bestandgeber über, wahlweise kann die Herstellung des früheren Zustandes verlangt werden.

Anmerkung: Die Bestandverträge/-nachträge liegen auf.

2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

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

2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber

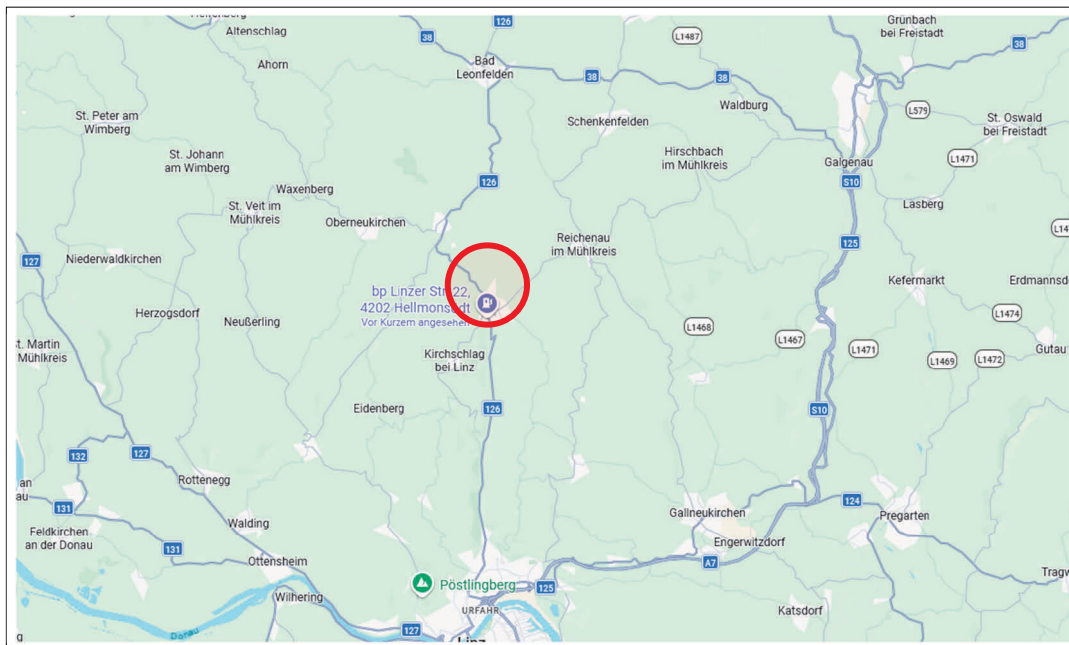
EigentümerIn Grundstück	Dr. Franz Grininger, Mag. Hildegard Schoißengeyr, Elisabeth Knoll, Mag. Josef Grininger, DI (FH) Michael Grininger
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

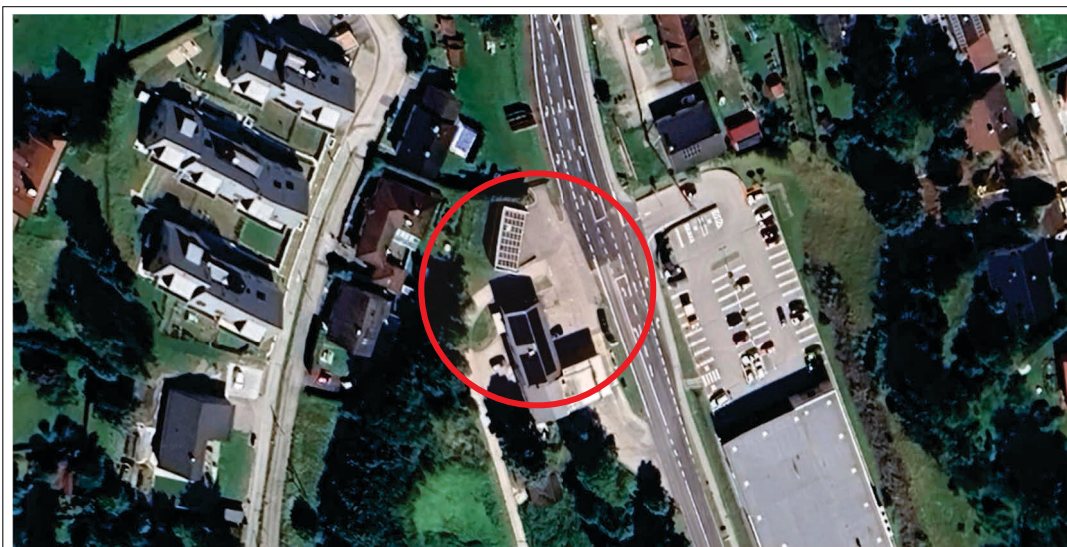
Die Liegenschaft liegt an der Linzer Straße in 4202 Hellmonsödt, südwestlich vom Ortszentrum an der Ausfallstraße Richtung Linz.

Die Marktgemeinde Hellmonsödt mit einer Größe von ca. 18 km², 2.400 Einwohner im Bezirk Urfahr-Umgebung besteht aus 2 Katastralgemeinden (Hellmonsödt, Pelmburg). Nachbargemeinden sind Altenberg bei Linz im Süden, Kirchschlag bei Linz im Südwesten und Westen, Sonnberg im Mühlkreis im Nordwesten, Reichenau im Mühlkreis im Norden und Nordosten, Haibach im Mühlkreis im Osten und Alberndorf in der Riedmark im Südosten. Hellmonsödt liegt 16 km nördlich von Linz und ist in ca. 20 min erreichbar.



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

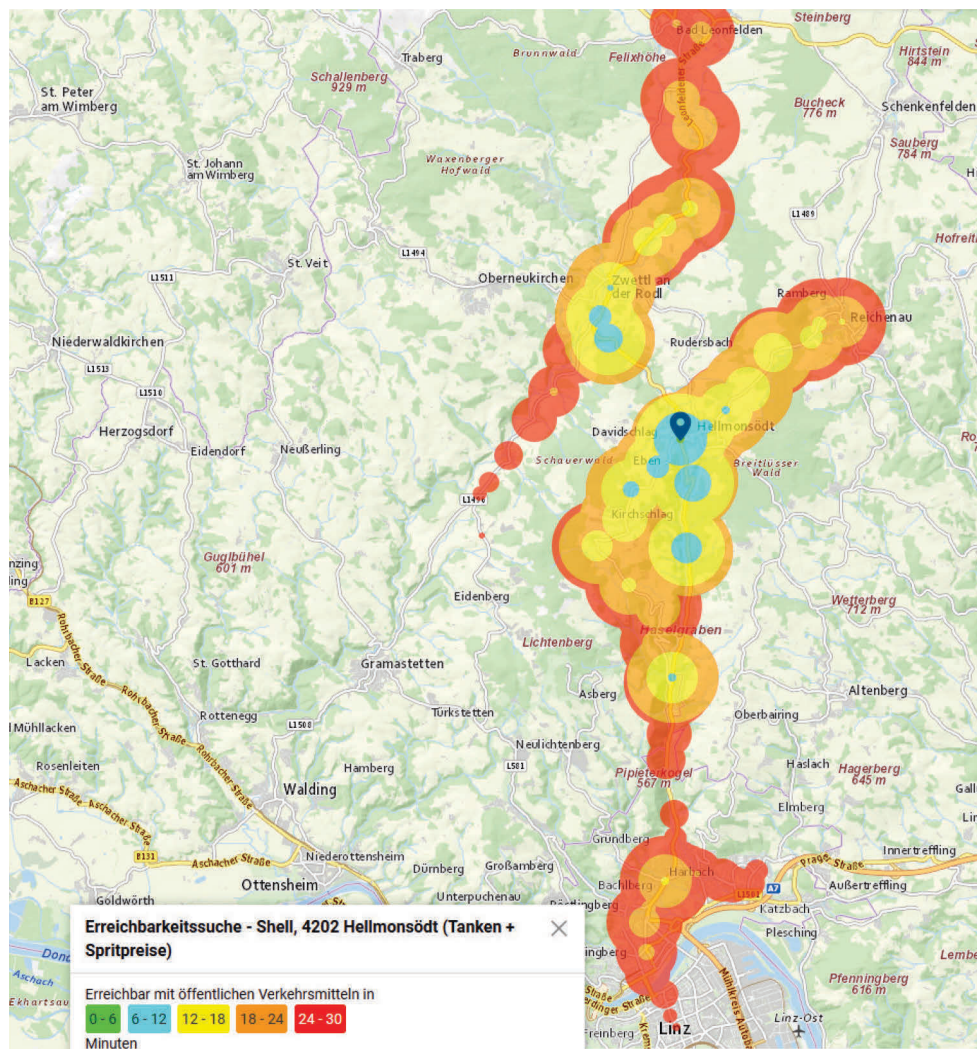
Die Tankstelle liegt an der B126 Linzer Straße, Ausfallsstraße Richtung Linz. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Hofer-Markt.



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

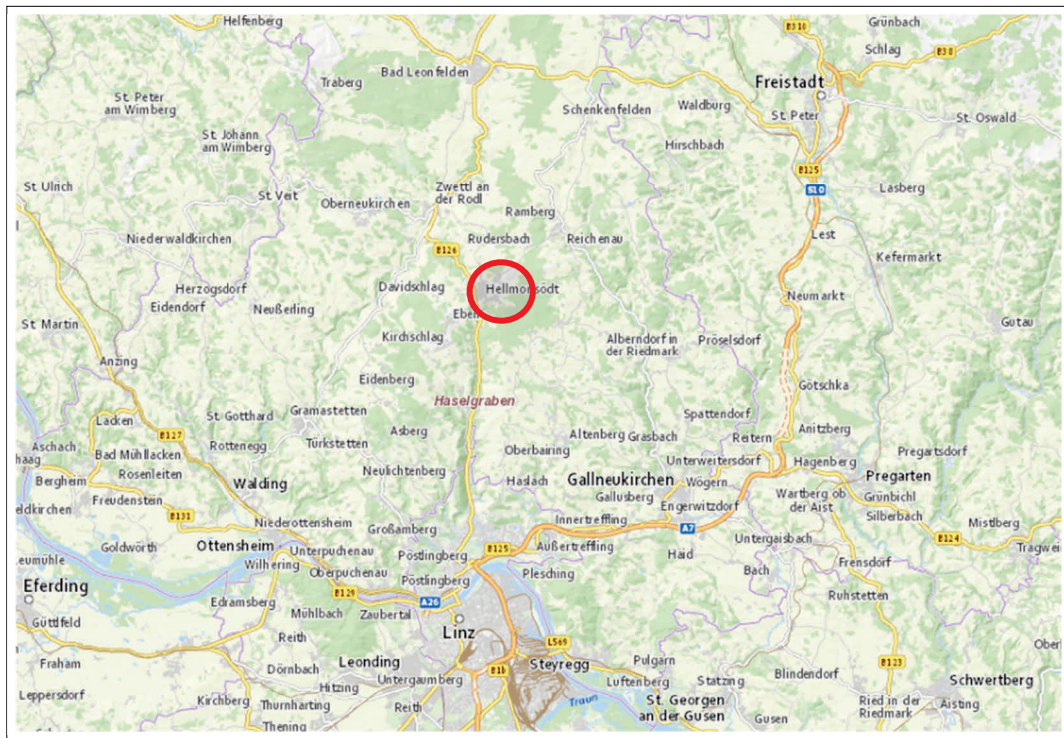
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 270, 309	Hellmonsödt Glasau (B126)	ca. 100 m
Regionalbus		
Linie 260	Hellmonsödt Glasau (Kirchschlager Straße)	ca. 200 m
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Linz (Hauptplatz)		ca. 30 Minuten
Linz Hauptbahnhof		ca. 40 Minuten
Bad Leonfelden		ca. 25 Minuten
Flughafen Linz Hörsching		ca. 60 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A7 Mühlkreis Autobahn und B126 Linzer Straße/Leonfeldner Straße	
kleinräumig	über B126 Linzer Straße	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A7 Mühlkreis Autobahn	ca. 15 km
urbanes Zentrum/Stadt	Linz	ca. 15 km
Flughafen	Linz Hörsching (LNZ)	ca. 30 km

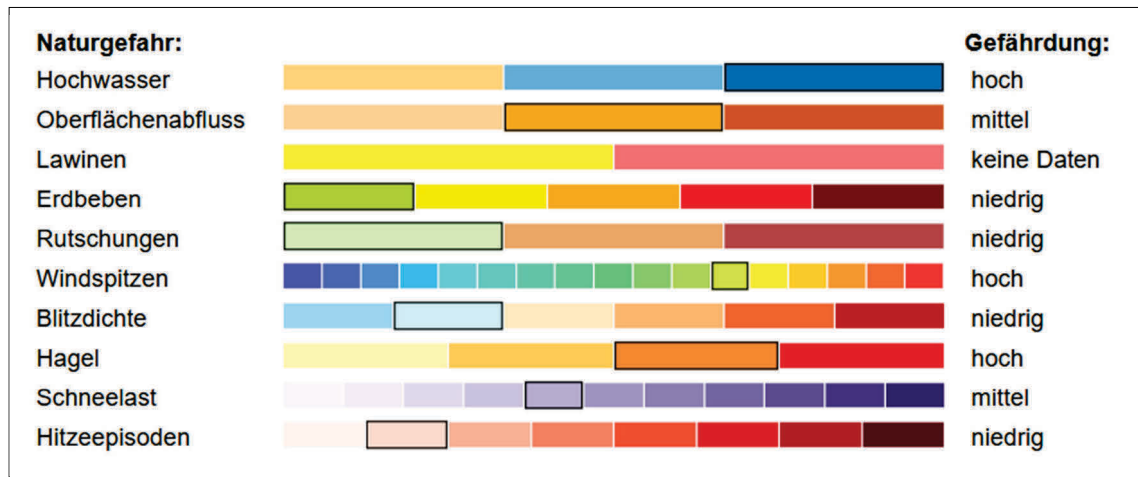


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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



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

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr des Hochwassers ist festzuhalten, dass der hohe Gefährdungsbereich aufgrund des gewählten Radius von 100 m aufscheint, dieser befindet sich westlich und südöstlich auf einer Nachbarliegenschaft. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich jedoch – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem niedrig ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

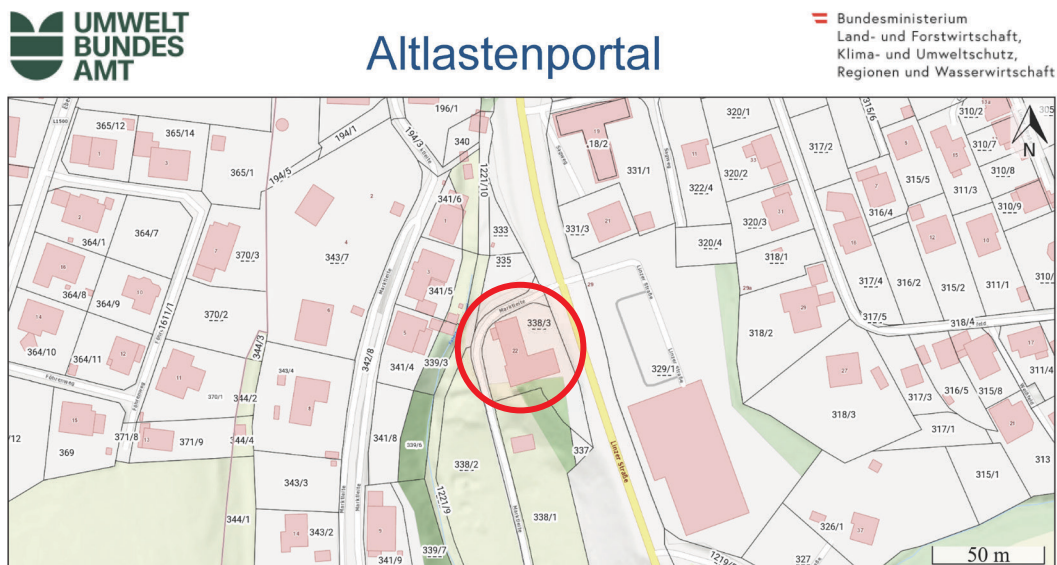
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

2.2.4. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 19.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Legende

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.5. Bodengutachten

Eine Bodenuntersuchung wurde am 23. Juli 2013 von URS Deutschland GmbH durchgeführt. Demnach wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt:

Auszug:

8 FAZIT

Es wurden keine umweltrelevanten Schadstoffe in den untersuchten Verdachtsbereichen der Tankstelle nachgewiesen. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser kann in den untersuchten Verdachtsbereichen der Tankstelle aufgrund der lokalen und begrenzten Grundwasservorkommen, einem Grundwasserflurabstand von mind. 5 m, sowie der unauffälligen Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Erkundungstiefen an dem 13 m³-Tank, dem 16 m³-Tank, dem südlichen Domschacht des 30 m³-Tanks, dem aktuellen Abscheider und der Zapfinsel mit Multiproduktzapfsäulen kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung ist jedoch aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks und dem lokalen und begrenzten Grundwasservorkommen als gering anzusehen. Ferner sind bei derzeitiger bzw. fortgesetzter Nutzung keine Hinweise für eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Nutzpflanze über den Wirkungspfad Boden – Mensch bzw. Boden – Nutzpflanze in den untersuchten Verdachtsbereichen erkennbar.

Aus fachgutachterlicher Sicht und nachzeitigem Kenntnisstand besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Das Gutachten liegt auf, ob zwischenzeitig allfällige Sanierungsmaßnahmen getroffen wurden, ist nicht bekannt.

2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind in Hellmonsödt in ausreichender Anzahl vorhanden. Die ärztliche Versorgung ist durch niedergelassene Arztpraxen sichergestellt.

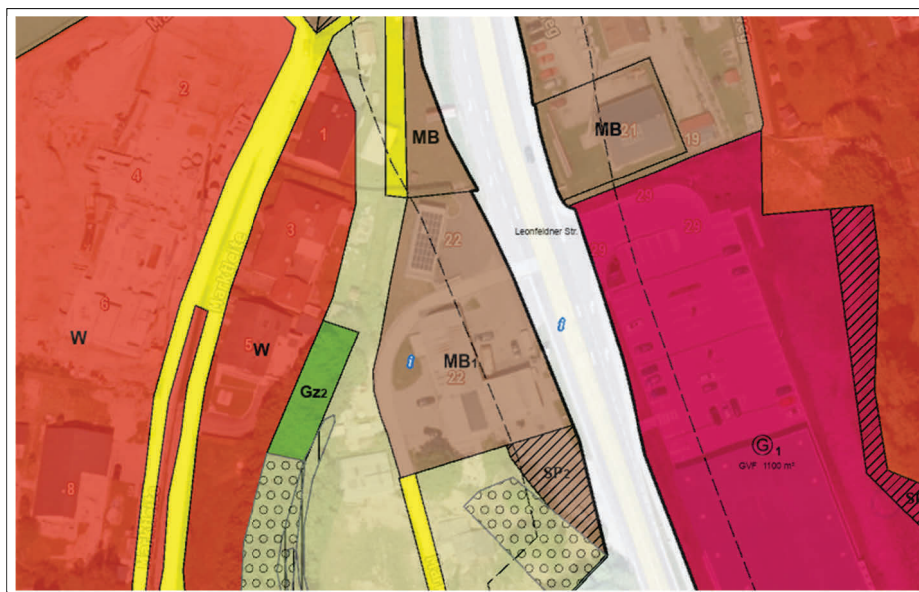
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.8. Flächenwidmung

Für die Liegenschaft gelten nachfolgende Bestimmungen für Widmung und Bebauung:

Widmung	MB	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet
Zusatz	1	Neubauten v. Whg. müssen betr. Anlagen zugeordnet sein. Best. Whg. dürfen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Baul. Maßn. zur Verbess. des Baubest. u. der Wohnqualität sind mögl.
Schutzzone	SP2	Gebäude und Flugdächer unzulässig



Flächenwidmung (Quelle: www.doris.at)

2.2.9. Verkehrsanbindung

Die Zu- als auch Abfahrt sind beidseitig möglich. Von Süden kommend erfolgt die Zufahrt über einen Linksabbiegestreifen.



Verkehrsanbindung (Quelle: www.doris.at)

2.2.10. Entwicklung Umfeld

Es ist mit keiner weiteren Entwicklung im näheren Umfeld in den nächsten Jahren zu rechnen.

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Portal-Waschanlage
- Freiwashplätze
- Pflegeplätze

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:	BS		am:	20.01.2026		Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/DPSnoRuSEdLck1BZ				
TS-Standort	BL	PLZ	Ort		Straße		KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
BP Hellmonsödt	OÖ	4202	Hellmonsödt		Linzer Straße 22		45625	862	338/3, 337, 335	2.118	☐ Eigentum ☒ Bestand
Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten				Anmerkungen				
BP	☒ TS ☐ SB-WA ☐ TA ☐ GST	☒ ja ☐ nein	MO-FR 05:30- 21:00 SA 07:00- 21:00		SO/FT 07:00- 21:00						
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen					
	5										
Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr			Anmerkungen					
	☐ einseitig ☒ beidseitig	☐ einseitig ☒ beidseitig	☐ ja ☒ nein								
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen			
	☒ Diesel ☒ Super 95 ☒ Sup.98/Premium ☐ Sonstige	Multiprodukt: 2 Einzelprodukt: ☐ ein- ☐ beidseitig LKW-Pumpe: 1 ☒ ein- ☐ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig	☒ 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							
Baulichkeiten											
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen					
☒ Shop ☐ Gastro baulich getrennt ☐ ja ☐ nein ☐ Sonstige	40 m² 20 m² m²	☒ eigen ☐ fremd ☐ eigen ☐ fremd ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein	☒ Massivbauweise ☐ Containerbauweise ☐ Sonstige	☐ Gebäudeteile ☐ Freifläche ☐ Halle ☐	Bistro großzügig aber keine Gastro Amazon Abholstation					
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen						
	☐ vor Shop ☒ Sonstige	Stk. ☒ ja 3 Stk. ☐ nein	1 Stk. ☐ ja ☒ nein	☐ 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 Wäschen: Baujahr: 2016 Betreiber: ☒ eigen ☐ fremd	☐ ja ☒ nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☒ ja ☐ nein Marke: Christ Anzahl: 3 Stk. Baujahr: 2022 Betreiber: ☒ eigen ☐ fremd	☒ ja ☐ nein Marke: Anzahl: 1 Stk. Baujahr: Betreiber: ☒ eigen ☐ fremd							
E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen					
	☐ ja ☒ nein		☐ 3,7 kW AZ ☐ 11 kW AZ ☐ 22 kW AZ	☐ kW AZ ☐ kW AZ ☐ kW AZ							
PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen						
	☒ ja ☐ nein	14,43 kWp	☐ ja ☐ nein	2022							

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 ☐ oekostrom ☐ Eigenversorgung ☐ örtl. Versorger ☐		

Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	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: diverse Rep. wann:	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. 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:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Tankstelle	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Domschächte	☒ ja ☐ nein Art der Reparatur:	☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	

Sonstiges
Gute frequentierte Strasse Richtung Linz LKW Tanken Shop ok aber nicht übermäßig neuer Waschpark ghet sehr gut Potential: 3 viele Gutscheine über Weihnachten ausgegeb- können aber derzeit nicht eingelöst werden Unimarkt beliefert- auch Konkurs

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Gemeinde Hellmonsödt vom 06.02.1985 und die gewerbebehördliche Bewilligung der OÖ Landesregierung vom 02.12.1986 liegen auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

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

Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung
4041 Linz • Peuerbachstraße 26



Geschäftszeichen:
BHUUge-2026-37689/3-PS

SIDE Projekt Immobilienmanagement GmbH
Landstraßer Hauptstraße 60/14, Eingang
Rochusgasse
1030 Wien

Bearbeiter/-in: Manfred Schoißengeier
Tel: 0732 731301-724042
Fax: 0732 731301-272399
E-Mail: bh-uu.post@ooe.gv.at

Linz, 18.02.2026

Julius Stiglechner GmbH – Insolvenzverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter Bezugnahme auf Ihre elektronischen Anfragen vom 01.02.2026 und 07.02.2026 darf mitgeteilt werden, dass bei den Liegenschaften 4202 Hellmonsödt, Linzer Straße 22 und 4190 Bad Leonfelden, Lebzelterstraße 248 derzeit keine gewerberechtlichen Verfahren anhängig sind. Allenfalls anhängige baurechtliche Verfahren mögen über die jeweiligen zuständigen Gemeinden - somit Marktgemeinde Hellmonsödt, Marktplatz 1, 4202 Hellmonsödt bzw. Stadtgemeinde Bad Leonfelden, Hauptplatz 1, 4190 Bad Leonfelden - abgefragt werden.

Der Standort Leonfeldener Straße 268, 4020 Linz liegt nicht im Verwaltungsbereich der Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung und können diesbezüglich keine Aussagen getätigt werden. Zuständig ist in diesem Fall das Bezirksverwaltungsamt Magistrat Linz, Hauptstraße 1-4, 4041 Linz.

Freundliche Grüße

Manfred Schoißengeier

2.3.5. Geplantes Personal 2026

Statistik Dienstnehmer	Gesamt
Anzahl Dienstverhältnisse	5,00
männlich	1,00
weiblich	4,00
divers/offen/inter	
Ausland	5,00
Inland	
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	2,00
Teilzeit	3,00
vollzeitäquivalente Anzahl	4,20
Arbeiter	
Angestellte	5,00
Vollversicherte	5,00
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. 2,5-3 Personen** liegen.

2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und verfügt über Shop, kleiner Bistrobereich, Kunden-Sanitäranlagen, Kühlräume, Büro, Mitarbeitermöglichkeiten sowie Lagerflächen, die sich unter dem Tankstellengebäude befinden und zur Bestandfläche gehören. Die Portal-Waschanlage ist an die rechte Gebäudeseite angebaut. Die Freiwashplätze befinden sich rechts vom Einfahrtsbereich, die Pflegeplätze im Ausfahrtsbereich. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Rechts vom Kassensbereich befindet sich der Bistro-Raum mit vereinzelt Sitzmöglichkeiten. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert.



Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A603	Hellmonsödt	Behälter	6353	01.01.71	10000 l	10000 l	V-Power DK	Flüssig	1600mm	gemauert
A603	Hellmonsödt	Behälter	6353	01.01.71	20000 l	20000 l	Super 95	Flüssig	1600mm	gemauert
A603	Hellmonsödt	Behälter	6349	01.01.71	1600 l	1600 l	DK	Flüssig	1600mm	gemauert
A603	Hellmonsödt	Behälter	6354	17.11.71	13000l	13000l	V-Power 100	Flüssig	1600mm	gemauert
A603	Hellmonsödt	Rohrleitungen						einwandig		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A603	BP	Hellmonsödt	ZP1	D2204089	Tokheim	Q510	DK	LKW	1-1LKW DK Left	2022
A603	BP	Hellmonsödt	ZP2+3	D2204024	Tokheim	Q510	DK, VPDK, Su100, Su95	PKW+LKW DK	2-8MPD PKWuLKW DK	2022
A603	BP	Hellmonsödt	ZP4+5	D2204025	Tokheim	Q510	DK, VPDK, Su100, Su95	PKW+LKW DK	2-8MPD PKWuLKW DK	2022



Flugdach



Shop



Bistro



Portal-Waschanlage



Freiwaschplätze und Pflegeplätze



Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	Bü-WAL Christ C160	BP A603 Hellmonsödt	16.08.2024	2	
1	FW-Platz	Technikraum Christ FWP 3er	BP A603 Hellmonsödt	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 3er	BP A603 Hellmonsödt	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 3er	BP A603 Hellmonsödt	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 3er	BP A603 Hellmonsödt	16.08.2024		

PV-Anlage



PV-Anlage (Quelle: earth.google.com)

Anmerkung: Die Tankstelle ist mit einer PV-Anlage ausgestattet und von der KMS Beteiligung GmbH an die Julius Stiglechner GmbH vermietet. Die dafür abgeschlossene Contracting-Vereinbarung vom 20.12.2020 sieht eine unbestimmte Vertragsdauer mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist vor. Für die ersten 10 Jahre gilt ein beidseitiger Kündungsverzicht.

Die Anlage befindet sich im Fremdeigentum und ist daher nicht bewertungsrelevant.

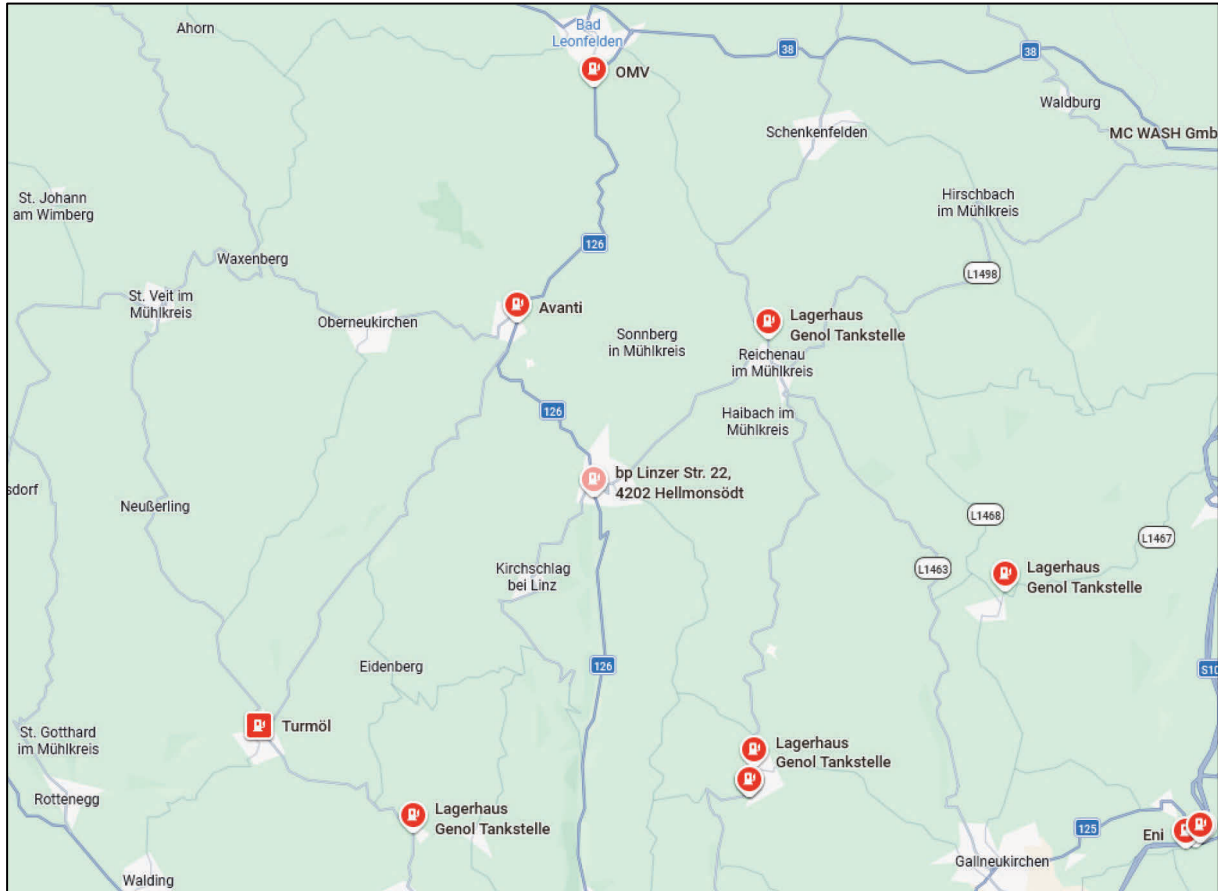
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	14.01.2025	x
Abwasser-PP	25.06.2025	x
E-Blitzschutz	18.08.2025	x
E-Sicherheit	18.08.2025	x
Heizung	16.02.2024	x
Kälteanlagen	22.08.2024	x
Klimaanlagen	22.08.2024	x
Kompressor	17.06.2025	x
IFTanlage		
Lüftungsanlage		
Torbücher	20.03.2025	x
Türbücher	20.03.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	13.02.2024	x
Gasrückführung	26.06.2025	x

2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen

Es konnten keine entsprechenden Zahlen vorgelegt werden, jedoch wird davon ausgegangen, dass die aktuell anstehenden Reparaturen im angesetzten Instandhaltungsaufwand (siehe Pkt. 4.1.3.) abgedeckt werden können.

2.3.9. Konkurrenzsituation



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

2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft

Tankstelle der Zukunft

Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel

Kernaussagen BearingPoint-Studie

Das traditionelle Kerngeschäft

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

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

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

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

Shop-Geschäft

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

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

Marktstruktur und Hauptakteure

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

Unabhängige Tankstellen – lokal, flexibel, wettbewerbsfähig

Vorteile der unabhängigen Tankstellenbetreiber:

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

Anmerkung:

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

Strategische Neuausrichtung der Big Player

• **SHELL**

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

• **JET (Phillips 66 Company)**

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

• **BP**

ist dabei, sich überhaupt vom österreichischen Markt zurückzuziehen.

Chance für Mittelstand & freie Betreiber durch:

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

Ein weiterer Trend - neue Akteure drängen in den Markt

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

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

© Side Projekt Immobilienmanagement GmbH / November 2025

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

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

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

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

3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle

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

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

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

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Hellmonsödt	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, 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	
	durchschnittlich	2	2
	schlecht	3	
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1	
	DTV ≥ 8.000	2	
	DTV ≤ 8.000	3	3
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	2	
	einseitig	3	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	2	
	groß	3	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m ²	1	
	≥ 2.800 m ²	2	
	≥ 1.800 m ²	3	3
	≥ 1.500 m ²	4	
	≤ 1.000 m ²	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	3
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	3
	mässig	4	
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	4
	abbruchreif	5	im Hinblick auf VbF-Massnahmen
Vertragssituation (nur bei BV)	Ablauf Befristung bis 2040 u. länger	1	1
	Ablauf Befristung bis 2035	2	
	Ablauf Befristung kürzer als 3 Jahre	3	
	Befristung abgelaufen	4	
	Probeme Vertragsverlängerung	5	
Höhe Bestandszins	marktüblich	1	
	über Marktniveau	3	3
	weit über Marktniveau	5	
Altlastenrisiko	gering	1	
	mittel	10	10
	groß	15	VbF bis 2030
Beurteilung Mittelwert ges.		3,31	

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

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

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

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

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

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

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

Ermittlung des Bodenwertes

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

3.2.2. Ertragswertverfahren

Generelles

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

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

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

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

Jahresrohertrag

Grundsätzliches

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

Bewirtschaftungsaufwand

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

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

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

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

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

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

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

Nutzungsdauer

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

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

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80 Jahre
gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-120 Jahre

Quelle: Immobilienbewertung Österreich; Bienert, Funk

Vervielfältiger

errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz sowie der Restnutzungsdauer gemäß folgender Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V...Vervielfältiger

p...Kapitalisierungszinssatz

n...Restnutzungsdauer in Jahren

3.2.3. Pachtwertverfahren

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

3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)

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

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

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

Gestaltung der Pachtansätze

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

Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

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

3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

4. Bewertung

4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025

Umsätze				
Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	2.962.570	2.870.114	2.790.357	2.874.347
(A1) Umsatzerlöse	4.076.970	3.858.328	3.636.740	3.857.346
(A2) Shoperlöse	394.381	373.551	348.477	372.136
(A3) Gastroerlöse	21.141	19.380	19.791	20.104
(A4) Wascherlöse	74.530	83.689	94.175	84.132
(C) sonstige Erträge	11.295	16.645	29.415	19.118
Betriebsleistung	4.578.317	4.351.593	4.128.598	4.352.836

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

4.1.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	3.857.346 €	1,45%	
Umsatz Treibstoff (L)	2.874.347 L	1,950 C/L	56.050 €
Shoperlöse	372.136 €	12,00%	44.656 €
Gastroerlöse	20.104 €	10,75%	2.161 €
Autopflegeerlöse	84.132 €	24,25%	20.402 €
sonstige Erträge	19.118 €	5,00%	956 €
Rohertrag	4.352.836 €		124.225 €

4.1.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 3,31		Zinssatz: 6,50%	Perioden:	15 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	10.352 €	12 Monate	124.225 €	9,4027	1.168.051 €
Instandhaltungskosten			- 10.675 €	9,4027	- 100.374 €
Verwaltungskosten	124.225 €	4,00%	- 4.969 €	9,4027	- 46.722 €
Mietausfallswagnis	124.225 €	3,25%	- 4.037 €	9,4027	- 37.962 €
Bestandzins f. Grundstück	2.040 m²	1,75 €/m² p.m.	- 42.937 €	9,4027	- 403.720 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			61.607 €		579.274 €
Ertragswert der Liegenschaft					
					579.274 €

4.1.4. Verkehrswert

Ertragswert	579.274 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- 775.912 €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	- 196.638 €
Verkehrswert gerundet	- 196.638 €

***Anmerkung:** VbF-Massnahmen bis 2030

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde	45625 Hellmonsödt
EZ	862
GST-NR	338/3, 337, 335
Bestandfläche	2.040 m ²
Bestandzins aktuell	€ 1,75 /m ² p.m.
Widmung	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet
Nutzung	Tankstelle

VERKEHRSWERT	€ -197.000,-
---------------------	---------------------

Wien, am 20. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos







