

## **GA-Vorbericht mit vorläufiger Berechnung der Ertragswerte**

- Insolvenzverfahren:** über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b.
- Insolvenzverwalter:** RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
- Beauftragter Sachverständiger:** Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
- Auftrag vom:** 15.12.2025
- Auftragsgegenstand:** Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft
- Adresse:** 8502 Lannach, Radlpaßstraße 26  
KG 61220 Lannach, EZ 915
- Stichtag:** 16.02.2026
- Inhalt des Vorberichtes:**
- Foto der gegenständlichen Tankstelle
  - Grundstücksplan
  - Befundaufnahmebogen
  - Standortbeurteilung mit Benotung und Festlegung des Liegenschaftszinssatzes
  - Berechnungsblätter mit Pachtansätzen und dem davon abgeleiteten Ertrags- und Verkehrswert

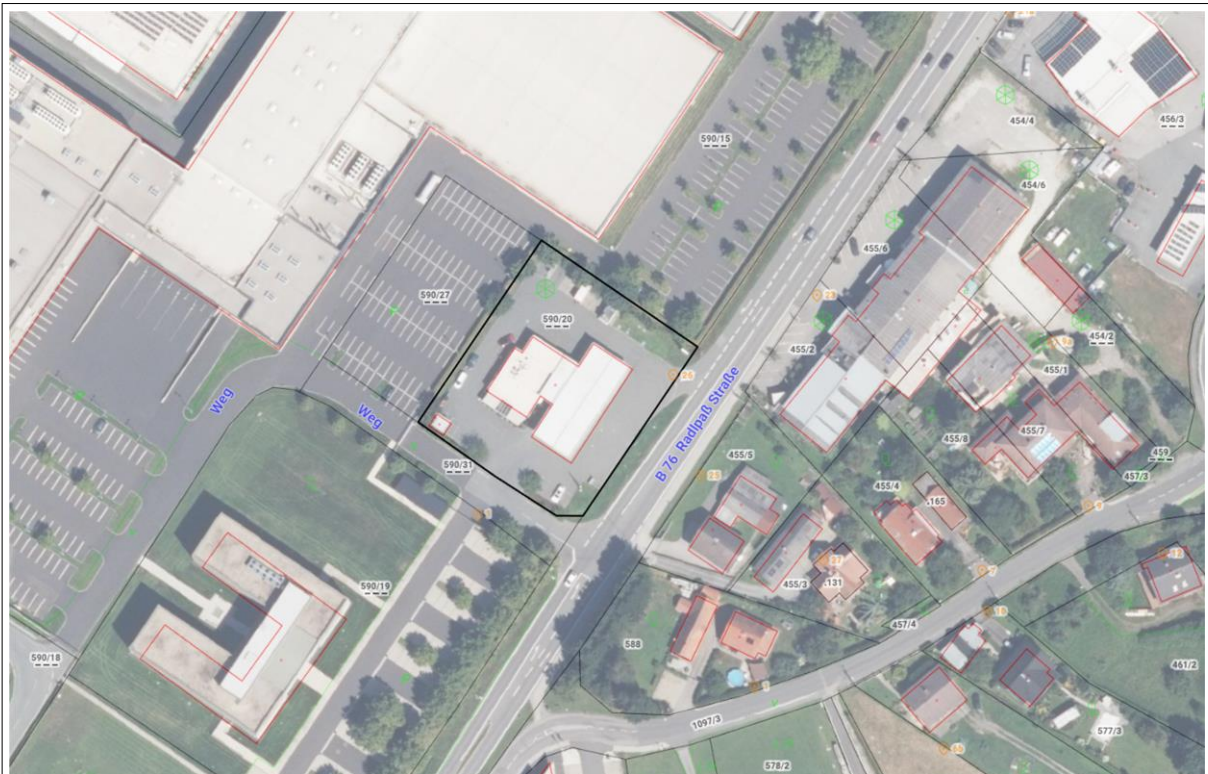
**Anmerkungen:**

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

### Foto der Tankstelle



### Katasterplan / zu bewertende Liegenschaft



## Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:	OK	am:	26.01.2026	Google-Maps:	<a href="https://maps.app.goo.gl/NuxGRPZzwk7dNN3D9">https://maps.app.goo.gl/NuxGRPZzwk7dNN3D9</a>				
TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße	KG	EZ	GST-NR	m <sup>2</sup>	ET/BST
Lannach	Stmk	8502	Lannach	Radlpaßstr. 26	61220	915	590/20		<input type="checkbox"/> Eigentum <input checked="" type="checkbox"/> Bestand
Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen				
BP	<input checked="" type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/> TA	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	MO-FR 05:00-21:30 SA 05:00-21:30	SO/FT 70:00-21:30					
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen			
	7								
Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen				
	<input checked="" type="checkbox"/> einseitig <input type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein						
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen	
	<input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: 2 Einzelprodukt: LKW-Pumpe: 1	<input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig <input checked="" type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig		?	?	Pumpe <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Jeweils 4 Schläuche siehe übermittelte Liste Zapfsäulen DK-Ultimeat	
Tanks	Anzahl	Füllmenge	Ausführung	Type	Baujahr	Anmerkungen			
	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen			
Verrohrung	Ausführung	Baujahr	Anmerkungen						
	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen						
Kontamination	bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen				
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Gutachten sollte vorhanden sein				

Baulichkeiten						
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input checked="" type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Gebäudeteile <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/>	1 Gastgarten
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen	
	<input checked="" type="checkbox"/> vor Shop <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	4 Stk. 2 Stk.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Stk. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	1 Gasschrank
Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen		
	<input checked="" type="checkbox"/> Stahlbauweise <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebedach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input type="checkbox"/> Wellblech <input type="checkbox"/> Ziegel <input type="checkbox"/>			
Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen	
	<input checked="" type="checkbox"/> ja Marke: Christ AZ Wäschen: Baujahr: 2022 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: EchtSaubler Anzahl: 1 Stk. Baujahr: Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	Waschanlage war wegen Defekt geschlossen.	
E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> 3,7 kW AZ <input type="checkbox"/> 11 kW AZ <input type="checkbox"/> 22 kW AZ	<input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ		
PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	kWp	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

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

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger		Anmerkungen	
	<input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger <input type="checkbox"/>		
Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein				
Reparaturen letzten 3-5 Jahre	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Geräte	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Waschanlage	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Zapfsäulen	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	
Sonstiges	TS liegt an sehr befahrener Straße in unmittelbarer Nähe zu Gewerbegebiet. Am Tag der Besichtigung war die TS so gut wie geschlossen. Laut Auskunft einer Mitarbeiterin wurde kein Treibstoff geliefert. Guter Standort. Kein Shopkonzept						

## Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Lannach BP	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
<b>Umsatz in Mio-Liter</b>	≥4,0	1	
	≥3,2	2	2
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	
	≤1,6	5	
<b>Angebot</b>	TS, Shop, Gastro, Autopflege	1	
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Carwash	2	2
	nur Tankautomat	3	
	nur Wäsche od. Freiwashplatz	3	
<b>Lage/Sichtbarkeit</b>	gut	1	
	durchschnittlich	2	2
	schlecht	3	
<b>Verkehrsfrequenz</b>	DTV ≥ 15.000	1	
	DTV ≥ 8.000	2	2
	DTV ≤ 8.000	3	
<b>Zu- und Abfahrt</b>	beidseitig	2	2
	über Nebenfahrbahn	2	
	einseitig	3	Abfahrt über Nebenfahrbahn dh. 2
<b>Konkurrenzsituation</b>	gering	1	
	durchschnittlich	2	2
	groß	3	
<b>GST-Größe/Zuschnitt</b>	≥ 4.000 m <sup>2</sup>	1	
	≥ 2.800 m <sup>2</sup>	2	2
	≥ 1.800 m <sup>2</sup>	3	
	≥ 1.500 m <sup>2</sup>	4	
	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	5	
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
<b>Städtebaul. Entwicklung</b>	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	3
<b>Brancheninteresse</b>	sehr groß	1	
	groß	2	2
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	
	gering	5	
<b>Erhaltungszustand</b>	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	2
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
<b>Vertragssituation (nur bei BV)</b>	Ablauf Befristung bis 2040 u. länger	1	
	Ablauf Befristung bis 2035	2	
	Ablauf Befristung kürzer als 3 Jahre	3	
	Befristung abgelaufen	4	
	Probeme Vertragsverlängerung	5	
	Vertrag wird nicht verlängert	15	15
<b>Höhe Bestandzins</b>	marktüblich	1	
	über Marktniveau	3	3
	weit über Marktniveau	5	
<b>Altlastenrisiko</b>	gering	1	
	durchschnittlich	5	5
	groß	15	
<b>Beurteilung Mittelwert ges.</b>			<b>3,50</b>

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

## Pachtwertberechnung und Ertrags-/Verkehrswertermittlung

Basisdaten	
Station	<b>BP Lannach</b>
BL	ST
Kostenstelle	655
Eigentum/Bestand	Bestand
Laufzeit Bestandverhältnis	31.12.2027 Rest. LZ: 1,9 J.
EigentümerIn Grund/Boden	LIV Immo GmbH
EigentümerIn Tankstelle	J.STIGL
BetreiberIn Tankstelle	STIGL.TS
PLZ	8502
Ort	Lannach
Adresse	Radlpaßstr 26
BG	BG Deutschl-B.
KG	61220 Lannach
EZ	915
GSt. Nr.	590/20
GSt. Fl.	3.000 m <sup>2</sup>
Bodenwert	0 €
Bestandzins (Grund/Boden)	59.580 €
Befund	
Betreiber	COCO
bemannt	ja
Kategorie	TS
Shop	ja
Gastro	nein
Car Wash	ja
SB-WA	nein
SB-Saug	nein
Standortbeurteilung	3,50

Umsätze				
Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	3.253.349	3.673.094	3.670.823	3.532.422
(A1) Umsatzerlöse	4.485.789	4.925.558	4.729.268	4.713.538
(A2) Shoperlöse	531.780	539.725	499.624	523.710
(A3) Gastroerlöse	46.748	53.546	49.300	49.865
(A4) Wascherlöse	68.515	92.587	84.673	81.925
(C) sonstige Erträge	26.443	30.677	36.679	31.266
<b>Betriebsleistung</b>	<b>5.159.274</b>	<b>5.642.093</b>	<b>5.399.545</b>	<b>5.400.304</b>

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	4.713.538 €	1,46%	
Umsatz Treibstoff (Menge)	3.532.422 L	1,950 Cent/L	68.882 €
Shoperlöse	523.710 €	12,00%	62.845 €
Gastroerlöse	49.865 €	10,75%	5.360 €
Autopflegeerlöse	81.925 €	23,75%	19.457 €
sonstige Erträge	31.266 €	5,00%	1.563 €
<b>Rohhertrag</b>	<b>5.400.304 €</b>		<b>158.108 €</b>

Ertragswertermittlung					
		Zinssatz: 6,75%	Perioden:	20 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	13.176 €	12 Monate	158.108 €	10,8030	1.708.044 €
Instandhaltungskosten			- 11.525 €	10,8030	- 124.505 €
Verwaltungskosten	158.108 €	4,00%	- 6.324 €	10,8030	- 68.322 €
Mietausfallswagnis	158.108 €	3,00%	- 4.743 €	10,8030	- 51.241 €
Bestandzins f. Grund/Boden		lt. Vorschrift	- 59.580 €	10,8030	- 643.644 €
<b>Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert</b>			75.936 €		820.332 €
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>					<b>820.332 €</b>

<b>Ertragswert</b>	<b>820.332 €</b>
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>820.332 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>820.000 €</b>

*\*Anmerkung: Vertrag läuft mit Ende 2020 ab; wurde auf 0 gestellt - genauere Prüfung noch erforderlich !*