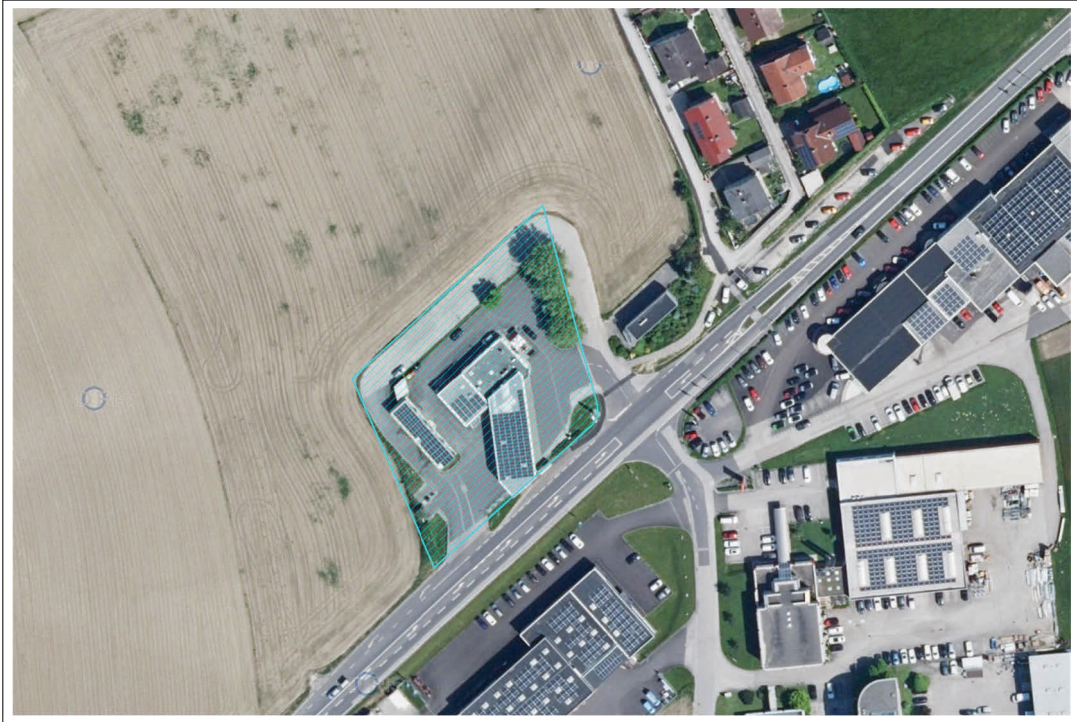


## Bewertungsgutachten

- 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:** 4310 Mauthausen, Dieselstraße 1  
KG 43103 Haid  
EZ 475 | GST-NR 356/6  
Bestandfläche 4.555 m<sup>2</sup>



**Zu bewertende Liegenschaft:**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
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
<b>2. Befund .....</b>	<b>11</b>
2.1. Liegenschaft/Grundbuch .....	11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 475 .....	12
2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat) .....	13
2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte .....	14
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber .....	14
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft .....	15
2.2.1. Adresse/Lage .....	15
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel .....	16
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren .....	18
2.2.4. Altlastenatlas .....	19
2.2.5. Bodengutachten .....	19
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs .....	19
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz .....	19
2.2.8. Flächenwidmung .....	20
2.2.9. Verkehrsanbindung .....	20
2.2.10. Entwicklung Umfeld .....	21
2.3. Beschreibung Tankstelle .....	22
2.3.1. Befundaufnahme .....	22
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage .....	23
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle .....	25
2.3.4. Nutzflächen .....	27
2.3.5. Geplantes Personal 2026 .....	28
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung .....	29
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
<b>3. Wertermittlung .....</b>	<b>38</b>
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 .....	41
3.2.3. Pachtwertverfahren .....	44
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) .....	44
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode .....	45

<b>4. Bewertung</b> .....	<b>46</b>
4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) .....	46
4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025 .....	46
4.1.2. Pachtansatz .....	46
4.1.3. Ertragswertberechnung .....	46
4.1.4. Verkehrswert .....	46
<b>5. Zusammenfassung</b> .....	<b>47</b>
<b>6. Beilagen</b> .....	<b>48</b>
6.1. Fotos .....	48

## **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
- Bestandverträge sowie Ergänzungen
- 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](https://maps.google.at)
- [www.openstreetmaps.org](https://www.openstreetmaps.org)
- DORIS, [www.doris.at](https://www.doris.at)
- [maps.laerminfo.at](https://maps.laerminfo.at)
- [www.immomapping.com](https://www.immomapping.com)
- [www.hora.gv.at](https://www.hora.gv.at)
- [www.umweltbundesamt.at](https://www.umweltbundesamt.at)
- BEV, [kataster.bev.gv.at](https://kataster.bev.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 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](http://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 43103 Haid EINLAGEZAHL 475  
BEZIRKSGERICHT Perg

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2427/2018  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
356/6	G	GST-Fläche	* 4555	
		Bauf.(10)	940	
		Sonst(50)	3615	Dieselstraße 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 1615/1992 Eröffnung der Einlage für Gst 356/6 aus EZ 73
- 2 a 1615/1992 Bauplatz (auf) 356/6 gem Bescheid 1991-05-29
- 3 a 1479/1994 Superädifikat auf Gst 356/6 (Tankstelle mit Servicestation)
- 4 a 1282/1996 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 356/1 aus EZ 73 unter  
Einbeziehung in Gst 356/6 (GZ P-142/94)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2

Josef Kurz

GEB: 1944-04-23 ADR: Reiferdorf 1 4310

a 743/1976 Übergabsvertrag 1976-04-30 Eigentumsrecht

b 342/1985 Gütergemeinschaft besondere

c 1615/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 73

d 1479/1994 Vorkaufsrecht

e 2427/2018 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Christine Kurz

GEB: 1957-03-10 ADR: Reiferdorf 1 4310

a 342/1985 Ehepakt 1984-11-30 Eigentumsrecht

b 342/1985 Gütergemeinschaft besondere

c 1615/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 73

d 1479/1994 Vorkaufsrecht

e 2427/2018 Vorkaufsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 318/1919

DIENSTBARKEIT der KRAFTLEITUNG hins Gst 356/6 für  
Elektrizitätswerke Stern und Hafferl Aktiengesellschaft

b 1615/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 73

2 a 207/1965

DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung hins Gst 356/6  
gemäß Punkt 2) Dienstbarkeitsvertrag 1964-11-19  
für Gst 257/3 in EZ 145

b 1615/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 73

- 3 a 1479/1994  
BESTANDRECHT bis 2020-12-31  
gemäß Punkt I/II Aufsandungsurkunde 1994-03-08  
und Punkt III Bestandvertrag 1992-01-02  
für Shell Austria Gesellschaft m.b.H. FN 92517 f  
b 582/2003 Namensänderung  
c 1935/2018 Übertragung des Bestandrechtes gem. Kaufvertrag  
2013-10-31 auf Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)  
d 2427/2018  
BESTANDRECHT verlängert bis 31.12.2050 gem. Vereinbarung  
2018-07-17
- 4 a 1479/1994  
DIENSTBARKEIT der Errichtung und des Betriebes einer  
TREIBSTOFF-TANKSTELLE samt Nebenanlagen und Servicestation  
gem Punkt III Aufsandungsurkunde 1994-03-08  
für Shell Austria Gesellschaft m.b.H. FN 92517 f  
b 582/2003 Namensänderung  
c 1935/2018 Übertragung der Dienstbarkeit gem. Kaufvertrag  
2013-10-31 auf Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- 5 a 1479/1994  
VORKAUFRECHT gem Punkt IV Aufsandungsurkunde 1994-03-08  
für Shell Austria Gesellschaft m.b.H. FN 92517 f  
b 582/2003 Namensänderung
- 6 a 164/1997  
BESTANDRECHT bis 2020-12-31  
gemäß Punkt I) II) Bestandvertrag 1996-11-15  
für Shell Austria Gesellschaft m.b.H. FN 92517 f  
b 582/2003 Namensänderung  
c 1935/2018 Übertragung des Bestandrechtes gem. Kaufvertrag  
2013-10-31 auf Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)  
d 2427/2018  
BESTANDRECHT verlängert bis 31.12.2050 gem. Vereinbarung  
2018-07-17
- 7 a 2427/2018  
VORKAUFRECHT bis 31.12.2050 für Julius Stiglechner GmbH  
(FN 145695h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Mauthausen.

### 2.1.1. Rechte und Lasten EZ 475

#### Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Eigentum (jeweils zu ½ Anteil) von Josef und Christine Kurz.

#### Rechte und Lasten

<b>A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)</b>	
A2-LNr. 3	Superädifikat auf Gst. Nr. 356/6 (Tankstelle mit Servicestation)
<b>C-Blatt (Lastenblatt)</b>	
C-LNr. 3	Bestandrecht für Julius Stiglechner GmbH bis 31.12.2050 gem. Vereinbarung vom 17.07.2018
<b>Außerbücherliche Rechte/Lasten</b>	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

### **2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)**

#### Vereinbarung vom 17.07.2018

BestandgeberIn	Josef und Christine Kurz
BestandnehmerIn	Julius Stiglechner GmbH
Kündigungsverzicht	Bestandgeberseitig bis 31.12.2050
Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht für die Dauer des Kündigungsverzichtes zugunsten Stiglechner
Sonstiges	grundbücherliche Einverleibung des Bestandrechtes sowie des Vorkaufsrechtes, jeweils bis 31.12.2050

#### Schreiben vom 03.10.2013

Eintritt in das Bestandrecht	Zustimmung der Liegenschaftseigentümer zur Vertragsübertragung bzw. Eintritt der Julius Stiglechner GmbH (anstelle von Shell Austria GmbH) in die Bestandverträge vom 02.01.1992, 13.03.1992 (Nachtrag), 15.11.1996; Übernahme der Julius Stiglechner GmbH der Rechte und Pflichten aus den bestehenden Bestandverträgen
Bestandzins	Übernahme des laufenden Bestandzinses zur damals aktuellen Höhe von: € 59.994,42 p.a. zuzügl. USt. Bezahlung in 2 Raten á € 29.997,21 am 2. Jänner sowie am 1. Juli eines Jahres aktueller Bestandzins zum Stichtag: € 1,51/m <sup>2</sup> p.m.

#### Bestandvertrag vom 15.11.1996

BestandgeberIn	Josef Kurz & Christine Kurz
BestandnehmerIn	Shell Austria Aktiengesellschaft
Bestandgegenstand	Teilfläche GSt 356/6 (877 m <sup>2</sup> )
Zweck	Errichtung eines LKW-Parkplatzes direkt angrenzend an bestehende Tankstelle
Beginn	01.06.1996
Ende	unbestimmt
Kündigung	beidseitig kündbar, sechsmonatige Kündigungsfrist, jeweils zum Ende eines Kalendermonats
Kündigungsverzicht	Bestandgeberseitig bis 31.12.2020
Bestandzins	vereinbarter Fixbestandzins: ATS 60.-/m <sup>2</sup> p.a. bzw. ATS 52.620.- p.a.; Bezahlung in 2 Raten jeweils am 2. Jänner und am 1. Juli eines Jahres
Wertsicherung	Fixbestandzins → VPI 1986 (Basis: Oktober 1989), bei Überschreiten von ±5%
Sonstiges	grundbücherliche Einverleibung des Bestandrechtes bis 31.12.2020

#### Nachtrag zum Bestandvertrag vom 13.03.1992

BestandgeberIn	Josef Kurz & Christine Kurz
BestandnehmerIn	Shell Austria Aktiengesellschaft
Bestandgegenstand	Tankstelle samt Nebenanlagen auf GSt. Nr. 356/6
Zahlungsmodalität	Bezahlung in 2 Raten jeweils am 2. Jänner und am 1. Juli eines Jahres; erstmalige Bestandzinszahlung innerhalb von 14 Tagen nach grundbuchfähiger Unterfertigung des ggst. Nachtrages

Bestandvertrag vom 02.01.1992

BestandgeberIn	Josef Kurz & Christine Kurz
BestandnehmerIn	Shell Austria Aktiengesellschaft
Bestandgegenstand	GSt 356/6 – Gesamtausmaß 3.678 m <sup>2</sup>
Zweck	Errichtung und Betrieb einer Treibstofftankstelle samt Nebenanlagen; Superädifikat (Bauwerk auf fremdem Grund) – Eigentum der Bestandnehmerin
Beginn	01.01.1992
Ende	unbestimmt
Kündigung	beidseitig kündbar, sechsmonatige Kündigungsfrist, jeweils zum Ende eines Kalendermonats
Kündigungsverzicht	Bestandgeberseitig bis 31.12.2020
Bestandzins	vereinbarter Fixbestandzins: S 120.-/m <sup>2</sup> p.a. bzw. S 441.360.- p.a.; Bezahlung in 2 Raten jeweils am 2. Jänner und am 1. Juli eines Jahres
Wertsicherung	Fixbestandzins → VPI 1986 (Basis: Oktober 1989), bei Überschreiten von ± 5 %
Sonstiges	Schad- und Klagloshaltung der Bestandgeberin Vorkaufsrecht zugunsten d. Bestandnehmerin hinsichtlich d. Liegenschaft EZ 73, KG 43103 Dienstbarkeit der Errichtung & des Betriebes einer Tankstelle samt Nebenanlagen & Servicestation zugunsten der Bestandnehmerin Eintrittsrecht der Bestandnehmerin in Angebote Dritter betreffend Inbestandnahme, Belieferung und/oder Betrieb der Tankstelle auf der ggst. Liegenschaft; Vorlage eines verbindlichen Drittangebots durch die Bestandgeberin; Eintritt zu identen Bedingungen möglich; Ausübungsfrist 14 Tage ab Vorlage; bei nicht fristgerechter schriftlicher Erklärung gilt das Eintrittsrecht als verwirkt Rechte/Pflichten gehen auf Erben bzw. Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über grundbücherliche Einverleibung des Bestandrechtes bis 31.12.2020, der Dienstbarkeit des Betriebes der Tankstelle (samt Nebenanlagen) sowie des Vorkaufsrechtes
Beendigung	Nach Wahl der BestandgeberIn: entweder Rückbau & Wiederherstellung (inkl. unterirdischer Einbauten) oder Übergabe der Liegenschaft „wie sie liegt und steht“, inkl. aller Baulichkeiten, entschädigungslos

**Anmerkung:** Der Bestandvertrag sowie die weiteren Ergänzungen und Vereinbarungen 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**

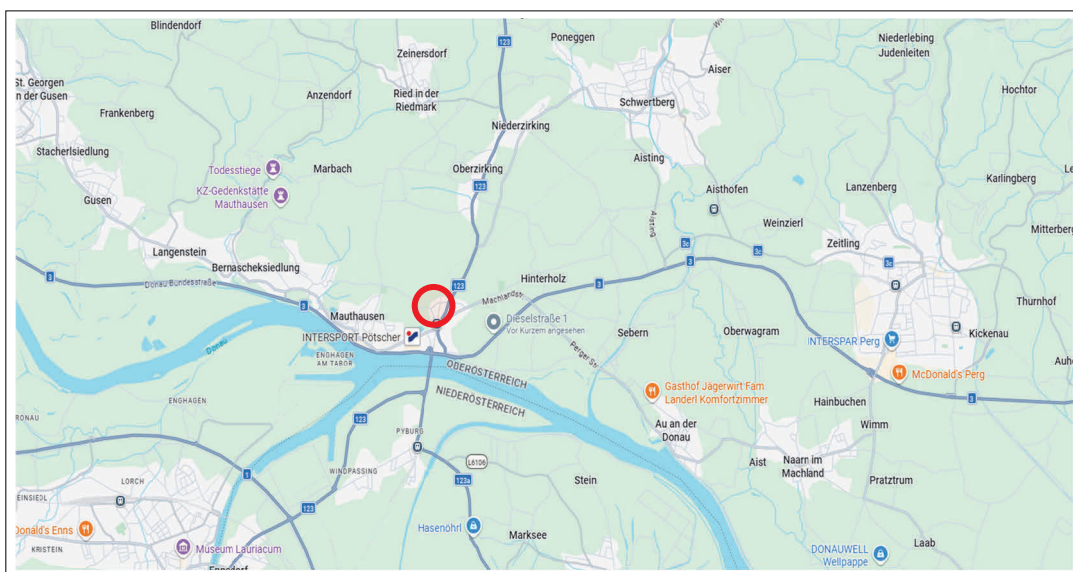
EigentümerIn Grundstück	Josef und Christine Kurz
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

## 2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

### 2.2.1. Adresse/Lage

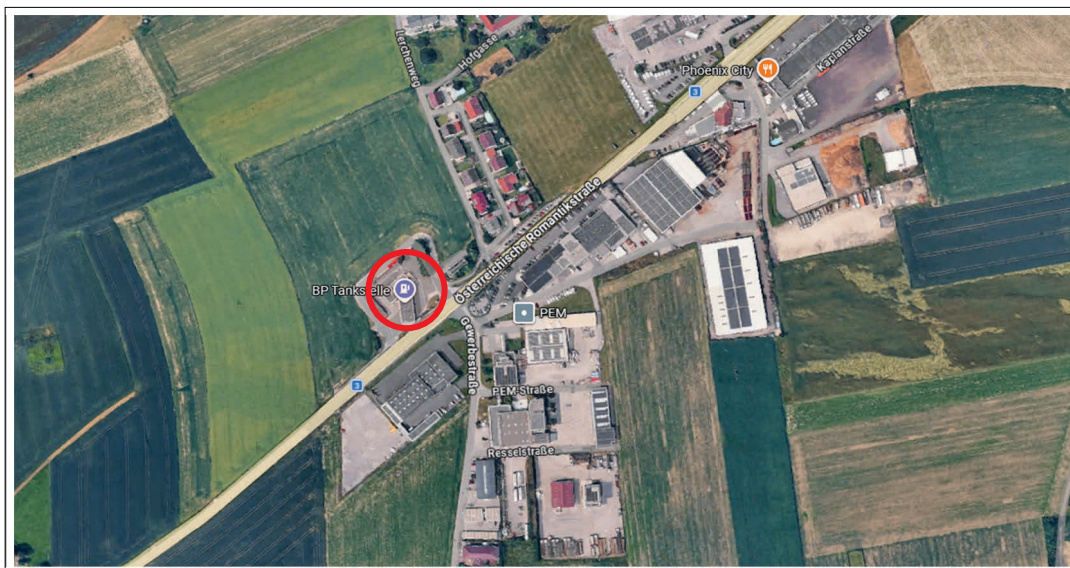
Die Liegenschaft liegt an der B3 Perger Straße, in 4310 Mauthausen, östlich vom Ortszentrum Mauthausen sowie nördlich der Donau am Rande eines Betriebsbaugebietes.

Mauthausen ist eine oberösterreichische Marktgemeinde im Mühlviertel am westlichen Rand des Machlands und liegt im Bezirk Perg. Mauthausen weist eine Fläche von ca. 14 km<sup>2</sup> und 4.915 Einwohner (Stand 1 Jänner 2025) auf. Die Gemeinde liegt 15 km östlich von Linz und direkt am nördlichen Donauufer. Linz ist mit dem PKW direkt über die B3 Perger Straße oder über die A1 West Autobahn in rd. 25 bis 30 min. Fahrtzeit erreichbar.



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

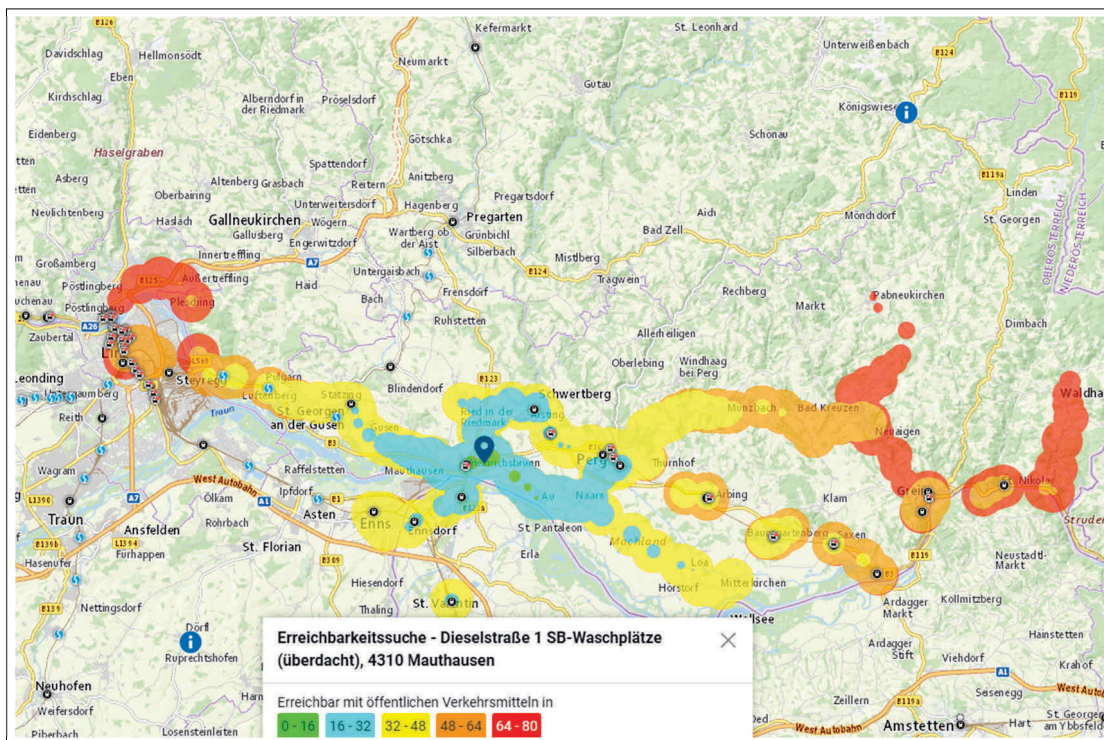
Die Tankstelle liegt in unmittelbarer an der B3 Perger Straße.



Mikrolage – Übersicht (Quelle: [earth.google.com](http://earth.google.com))

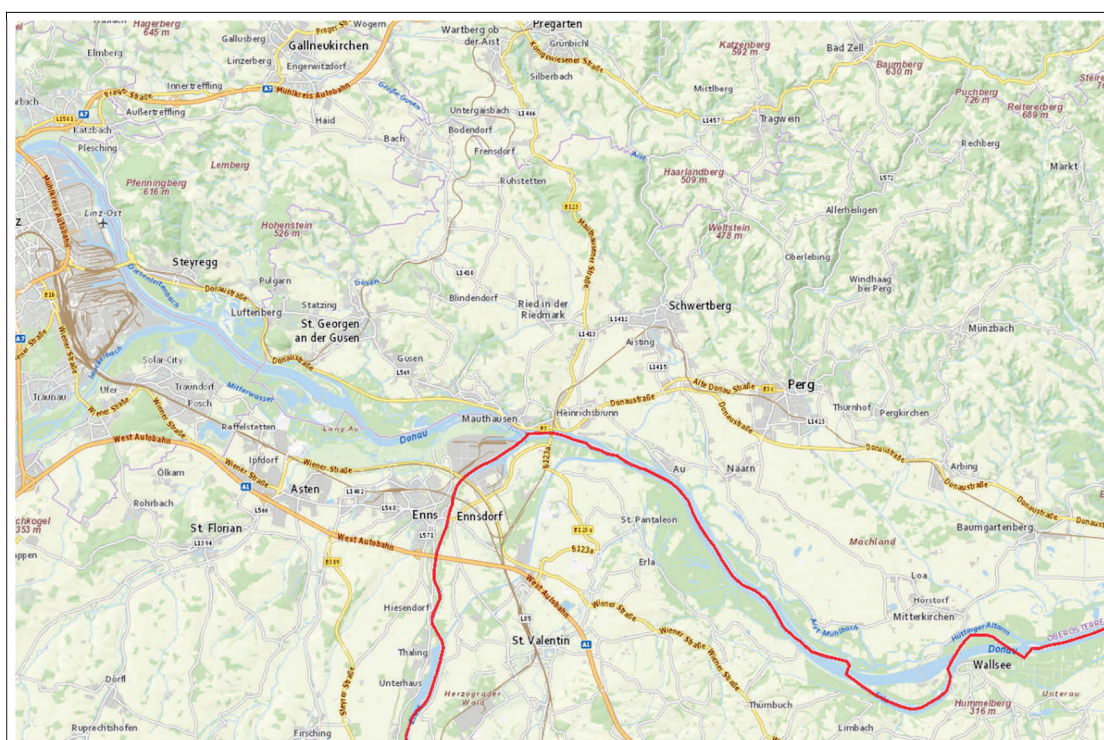
## 2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linien 361, 363, 373, 375, 388	Mauthausen OÖ Machlandstraße 56	ca. 850 m
S-Bahn		
Linie R33, REX33	Bahnhof Mauthausen	ca. 1,5 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Linz (Hauptplatz)		ca. 60 Minuten
Linz Hauptbahnhof		ca. 50 Minuten
Amstetten Hauptbahnhof		ca. 75 Minuten
Flughafen Linz Hörsching		ca. 100 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: [anachb.vor.at](http://anachb.vor.at))

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A1 West Autobahn, B123a St. Valentiner Straße, B123 Mauthausener Straße und B3 Perger Straße oder über B123 Mauthausener Straße und B3 Perger Straße	
kleinräumig	über B3 Perger Straße	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A1 West Autobahn	ca. 9 km
urbanes Zentrum	Mauthausen	ca. 2,5 km
Stadt	Linz (Hauptplatz)	ca. 25 km
(int.) Flughafen	Linz Hörsching (LNZ)	ca. 35 km

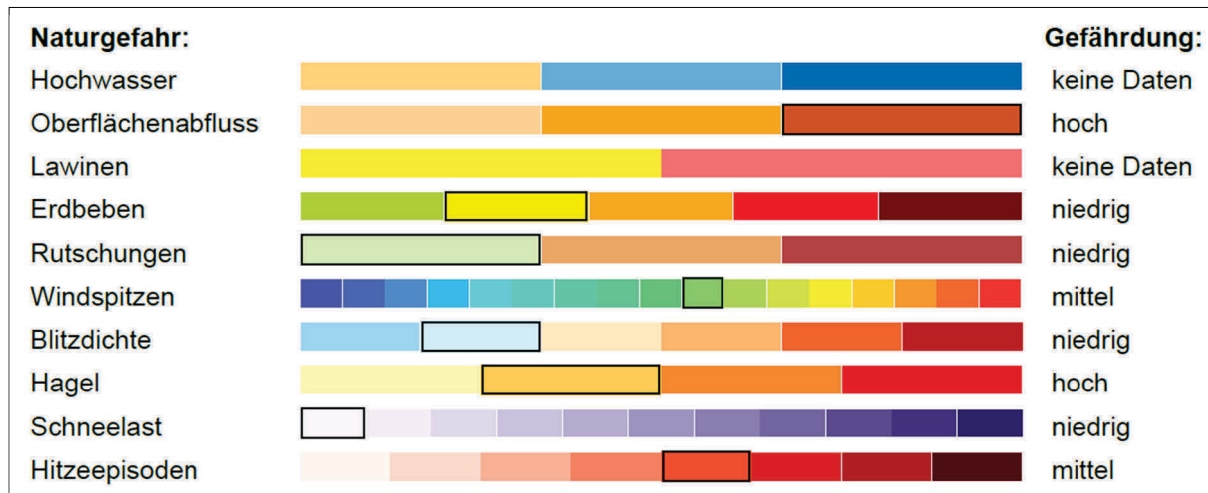


Straßennetz (Quelle: [www.geoland.at](http://www.geoland.at))

### 2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

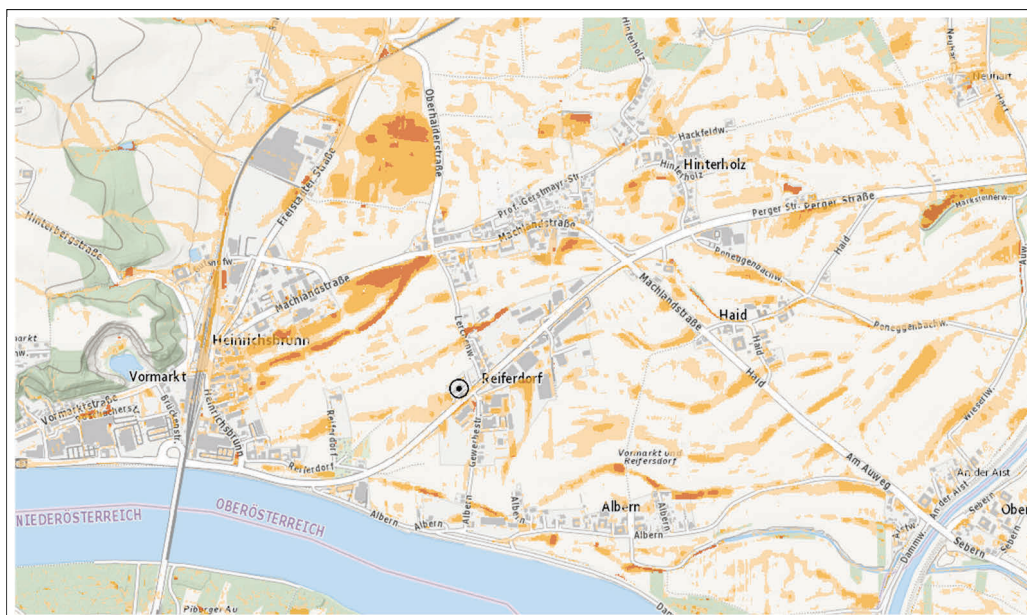
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr der Oberflächenabflüsse ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Der hohe Gefährdungsbereich scheint aufgrund des gewählten Radius von 100 m auf und befindet sich südlich-östlich auf einer Nachbarliegenschaft. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich jedoch – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem niedrig bis mittel ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

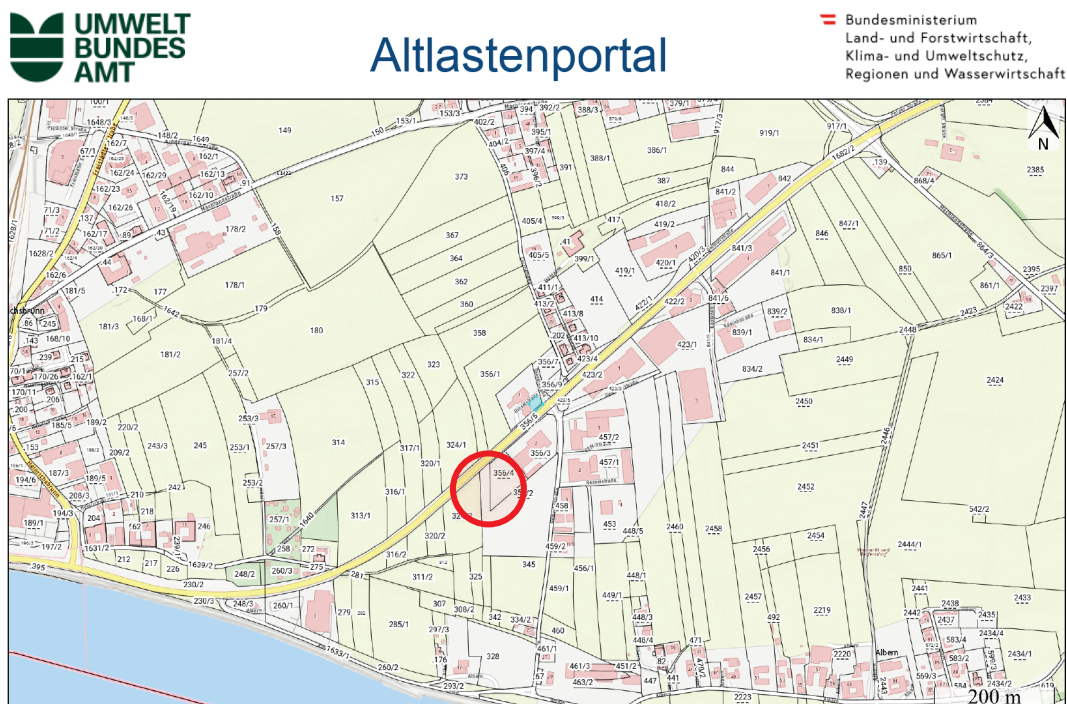
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Oberflächenabfluss (Quelle: [www.hora.gv.at](http://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
- dekontaminiert vorgeschlagen
- dekontaminiert
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: [altlasten.umweltbundesamt.at/](http://altlasten.umweltbundesamt.at/))

## 2.2.5. Bodengutachten

Eine Bodenuntersuchung wurde am 10.05.2013 von URS Deutschland GmbH durchgeführt. Demnach wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt. Das Gutachten liegt auf.

## 2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind teilweise in Mauthausen sowie darüber hinaus in den benachbarten Städten Enns und Perg vorhanden. Die ärztliche Versorgung ist durch zahlreich niedergelassene Arztpraxen in Mauthausen, Enns, Perg und Schwertberg und dem nächstgelegenen Primärversorgungszentrum Perg sowie dem Gesundheitszentrum Enns 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:

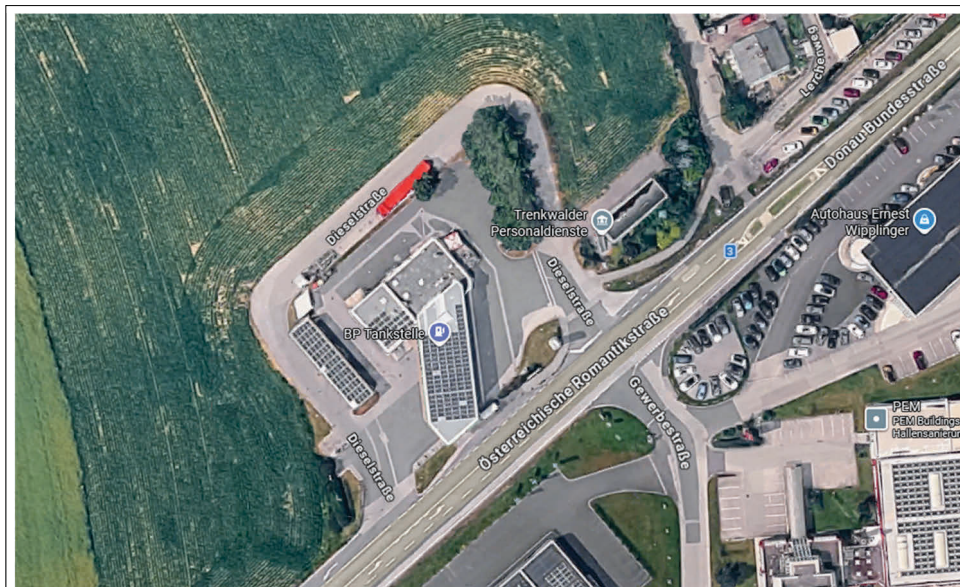
Widmung | MB | Eingeschränktes gemischtes Baugebiet



Flächenwidmung (Quelle: [wo.doris.at](http://wo.doris.at))

### 2.2.9. Verkehrsanbindung

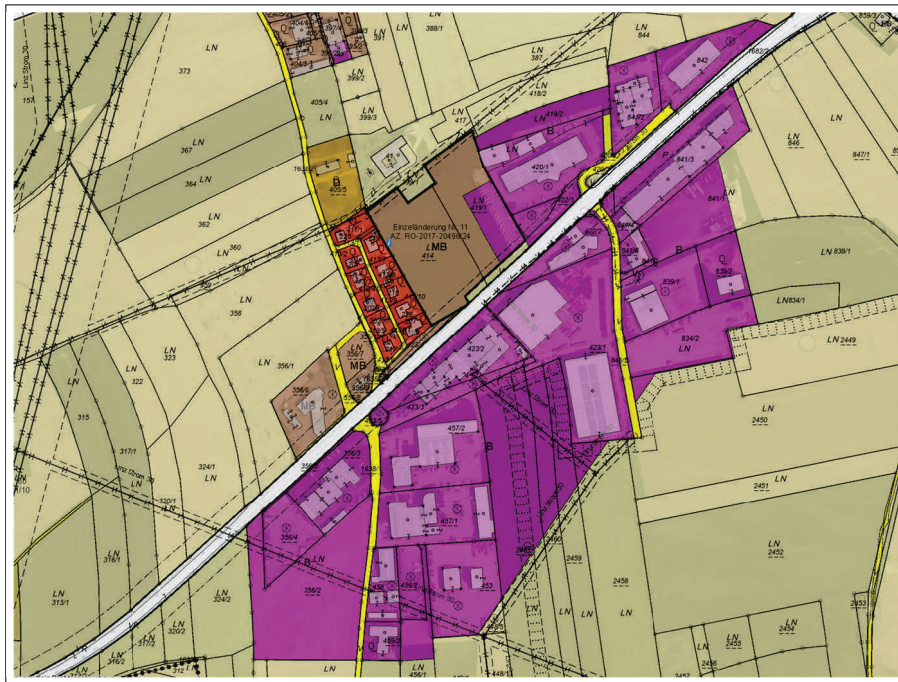
Vom Nordosten sowie Südwesten kommend ist sowohl die Zu- als auch die Abfahrt über die B3 Perger Straße direkt möglich. Über den südlich gelegenen Ein- bzw. Ausfahrtsbereich ist die Ausfahrt lediglich in Richtung Südwesten erlaubt.



Verkehrsanbindung (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))

## 2.2.10. Entwicklung Umfeld

Eine Entwicklung des näheren Umfeldes in den nächsten Jahren ist nicht ausgeschlossen.



Flächenwidmung (Quelle: [wo.doris.at](http://wo.doris.at))



Kataster Orthofoto (Quelle: [wo.doris.at](http://wo.doris.at))

### 2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Gastronomie
- Portal-Waschanlage
- Freiwashplätze
- Pflegeplätze

#### 2.3.1. Befundaufnahme

<b>Befundaufnahme durch:</b> Oliver Krammer		<b>am:</b> 17.01.2026	<b>Google-Maps:</b> <a href="https://www.google.com/maps/place/BP+Tankstelle/@48,241438">https://www.google.com/maps/place/BP+Tankstelle/@48,241438</a>						
<b>TS-Standort</b>	<b>BL</b>	<b>PLZ</b>	<b>Ort</b>	<b>Straße</b>	<b>KG</b>	<b>EZ</b>	<b>GST-NR</b>	<b>m²</b>	<b>ET/BST</b>
Mauthausen	OÖ	4310	Mauthausen	Dieselstraße 1	43103 Haid	475	356/6		<input type="checkbox"/> Eigentum <input checked="" type="checkbox"/> Bestand
<b>Marke</b>	<b>Station</b>	<b>bemannt</b>	<b>Öffnungszeiten</b>		<b>Anmerkungen</b>				
BP	<input checked="" type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/> SB-WA <input type="checkbox"/> TA <input type="checkbox"/> GST	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	MO-FR: 6:00-21:00 SA: 6:00-21:00	SO/FT: 7:00-21:00					
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	<b>Tankstelle</b>	<b>Shop</b>	<b>Gastro</b>	<b>Reinigung</b>	<b>Autopflege</b>	<b>Anmerkungen</b>			
	5					Bezüglich Mitarbeiter konnte keine genaue Auskunft gegeben werden. Ca			
<b>Verkehrssituation</b>	<b>Zufahrt</b>	<b>Abfahrt</b>	<b>direkte Anbindung Kreisverkehr</b>		<b>Anmerkungen</b>				
	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Liegt an stark befahrener Straße				
<b>Treibstoffabgabe</b>	<b>Treibstoffe</b>	<b>Anzahl Zapfsäulen</b>	<b>Abgabe</b>	<b>Type</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Ad-Blue</b>	<b>Anmerkungen</b>		
	<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 checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig	Tokheim Tokheim	? ?	Pumpe <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen Diesel Ultimate wird angeboten		
<b>Tanks</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Füllmenge</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Type</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anmerkungen</b>			
	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			
<b>Verrohrung</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anmerkungen</b>						
	doppelwandig <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen						
<b>Kontamination</b>	<b>bekannt</b>	<b>Behörde informiert</b>	<b>Beseitigungsauftrag</b>	<b>Gutachten</b>	<b>Anmerkungen</b>				
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Gutachten müsste vorhanden sein				
<b>Baulichkeiten</b>									
<b>Shop/Gastro</b>	<b>Größe ca.</b>	<b>Betreiber</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Untervermietung</b>	<b>Anmerkungen</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input checked="" type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige	m² m² m²	<input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Gebäudeteile <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/>				
<b>Sonstiges</b>	<b>Stellplätze/Anzahl</b>	<b>Getränke-/Kaffeeautomat</b>	<b>Bankomat</b>	<b>Spielautomat</b>	<b>Anmerkungen</b>				
	<input checked="" type="checkbox"/> vor Shop 3 Stk. <input type="checkbox"/> Sonstige Stk.	<input checked="" type="checkbox"/> ja 1 Stk. <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja 2 Stk. <input type="checkbox"/> nein	Cafe & Co Cafe-Automat 1 Behälter für Flaschengas, 1 Amazon Paketannahme				
<b>Flugdach</b>	<b>Konstruktion</b>	<b>Dach</b>	<b>Dachdeckung</b>	<b>Anmerkungen</b>					
	<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"/>						
<b>Autopflege</b>	<b>Portal-Waschanlage</b>	<b>Washstraße</b>	<b>Freiwashplätze</b>	<b>Staubsauger</b>	<b>Anmerkungen</b>				
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Waschen: 2015 Baujahr: 2015 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 4 Stk. Baujahr: 2022 Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: 1 Stk. Baujahr: 2022 Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	Portalanlage war wegen Defekt geschlossen. Türe konnte nicht				
<b>E-Ladestation</b>	<b>vorhanden</b>	<b>AZ Ladepunkte</b>	<b>AC-Laden</b>	<b>DC-Laden</b>	<b>Errichtungsjahr</b>	<b>Anmerkungen</b>			
	<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					
<b>PV-Anlage</b>	<b>vorhanden</b>	<b>Größe</b>	<b>Energiegemeinschaft</b>	<b>Errichtungsjahr</b>	<b>Anmerkungen</b>				
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	kWp	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Am Dach nicht zu sehen				

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/ Gastro	Nebengebäude	Versorger		Anmerkungen	
	<input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG	<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger		
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 Jah	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: Snackvitrine	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: FWP, Waschanlage	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Kompressor	<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	1 geschlossene Servicehalle Servicehalle wird als Lager genutzt						

### 2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Gemeinde Mauthausen vom 30.09.1991 und die gewerbebehördliche Bewilligung des Amtes der oberösterreichischen Landesregierung vom 31.05.1991 liegen auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

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

**Von:** Mühlberger Martin (Gemeinde Mauthausen) <mu@mauthausen.at>  
**Gesendet:** Montag, 2. Februar 2026 08:56  
**An:** Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe  
**Betreff:** AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b  
**Signiert von:** mu@mauthausen.at

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta,

nach Durchsicht der Akte teilen wir Ihnen mit, dass zur Liegenschaft „4310 Mauthausen, Dieselstraße 1- KG 43103 Haid, Grundstück Nr. 356/6“ keine baurechtlichen Verfahren anhängig sind.  
 Ob auch in gewerberechtlicher Hinsicht Verfahren offen sind, erfahren Sie bei der dafür zuständigen Behörde, der Bezirkshauptmannschaft Perg: [bh.pe.post@ooe.gv.at](mailto:bh.pe.post@ooe.gv.at)

Freundliche Grüße

Martin Mühlberger  
 Abteilung Bauservice & Infrastruktur

Telefon: +43 (7238) 22 55-62  
 E-Mail: [mu@mauthausen.at](mailto:mu@mauthausen.at)



Marktgemeindeamt Mauthausen  
 A-4310 Mauthausen, Marktplatz 7  
 Telefon: +43 (7238) 22 55-0  
 Mail: [gemeinde@mauthausen.at](mailto:gemeinde@mauthausen.at)  
 Internet: [www.mauthausen.at](http://www.mauthausen.at)

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

---

**Von:** Eder, Anneliese <Anneliese.Eder@ooe.gv.at> im Auftrag von Post, BH-PE <BH-PE.Post@ooe.gv.at>  
**Gesendet:** Montag, 2. Februar 2026 15:17  
**An:** Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe  
**Betreff:** RE: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b  
**Signiert von:** bh-pe.post@ooe.gv.at

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf den Tankstellen in den Standorten 4310 Mauthausen, Dieselstraße 1 und 4320 Perg, Naarner Straße 73, sind keine offenen Betriebsanlageverfahren bekannt.

Die Tankstelle im Standort 4284 Tragwein, Fellnerweg 2, ist die Bezirkshauptmannschaft Freistadt zuständig.

Mit freundlichen Grüßen

**Anneliese Eder**  
Bezirkshauptmannschaft Perg  
4320 Perg - Dimbergerstraße 11

Tel.: (+43 72 62) 551-67 401  
Fax: (+43 72 62) 551-267 399  
E-Mail: [anneliese.eder@ooe.gv.at](mailto:anneliese.eder@ooe.gv.at)  
Büro: [bh-pe.post@ooe.gv.at](mailto:bh-pe.post@ooe.gv.at)  
Internet: [www.bh-perg.gv.at](http://www.bh-perg.gv.at)

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutzmitteilung-bhperg.htm>

Der Austausch von Nachrichten mit dem oben angeführten Absender via E-Mail dient ausschließlich Informationszwecken. Rechtsgültige Erklärungen dürfen über dieses Medium nur im Wege von offiziellen Postfächern (in unserem Fall über [bh-pe.post@ooe.gv.at](mailto:bh-pe.post@ooe.gv.at)) übermittelt werden.

**Hinweis:**

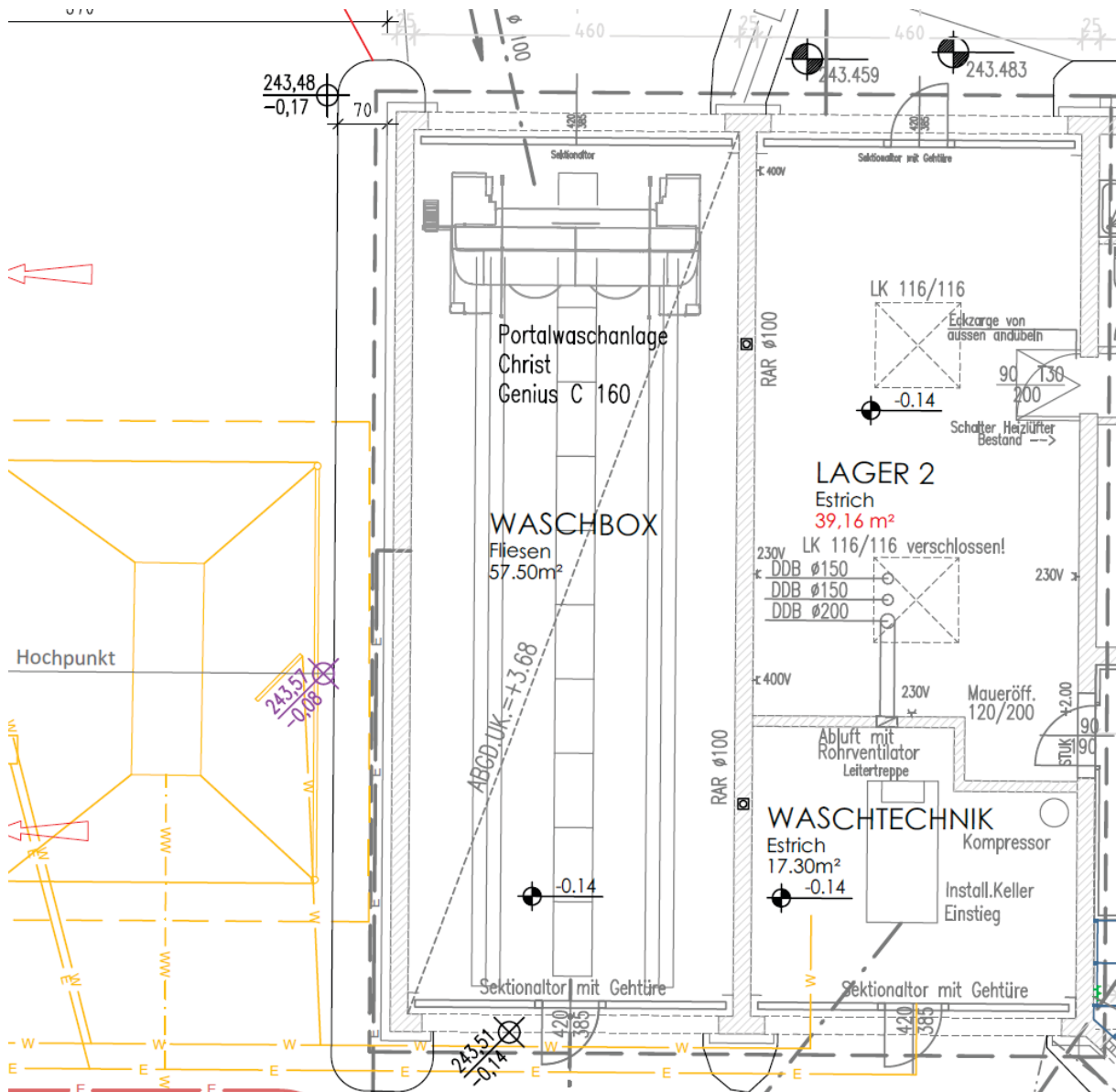
Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an die E-Mail-Adresse [bh-pe.post@ooe.gv.at](mailto:bh-pe.post@ooe.gv.at) oder an die Bezirkshauptmannschaft Perg, Dimbergerstraße 11, 4320 Perg, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

**Wir sind persönlich für Sie da (Parteienverkehr):** Mo, Mi, Do, Fr 7.00 bis 12.00 Uhr, Di 7.30 bis 17.00 Uhr; Informationen rund um die Uhr erhalten Sie auch im Internet unter [www.bh-perg.gv.at](http://www.bh-perg.gv.at).  
**Unsere Amtsstunden:** Mo und Do 7.00 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.00 Uhr, Di 7.30 bis 17.00 Uhr, Mi 7.00 bis 13.00 Uhr, Fr 7.00 bis 12.30 Uhr.

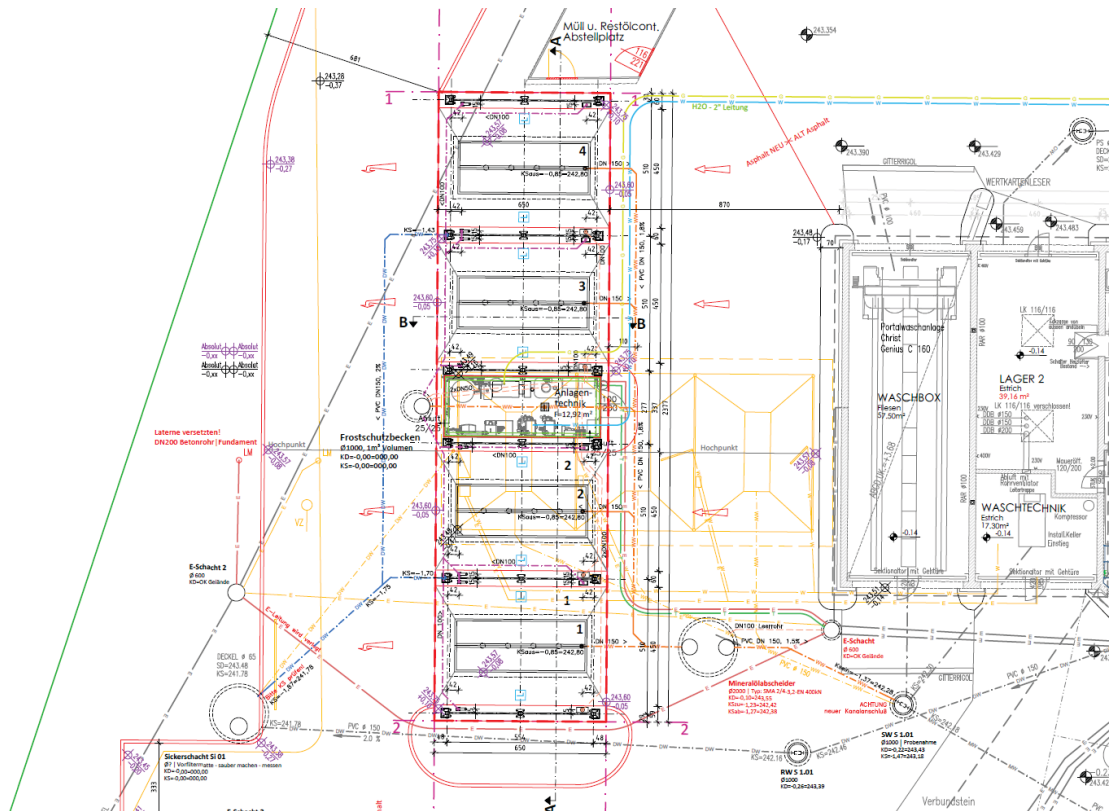
**Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.**  
**Please consider the environment before printing this e-mail.**



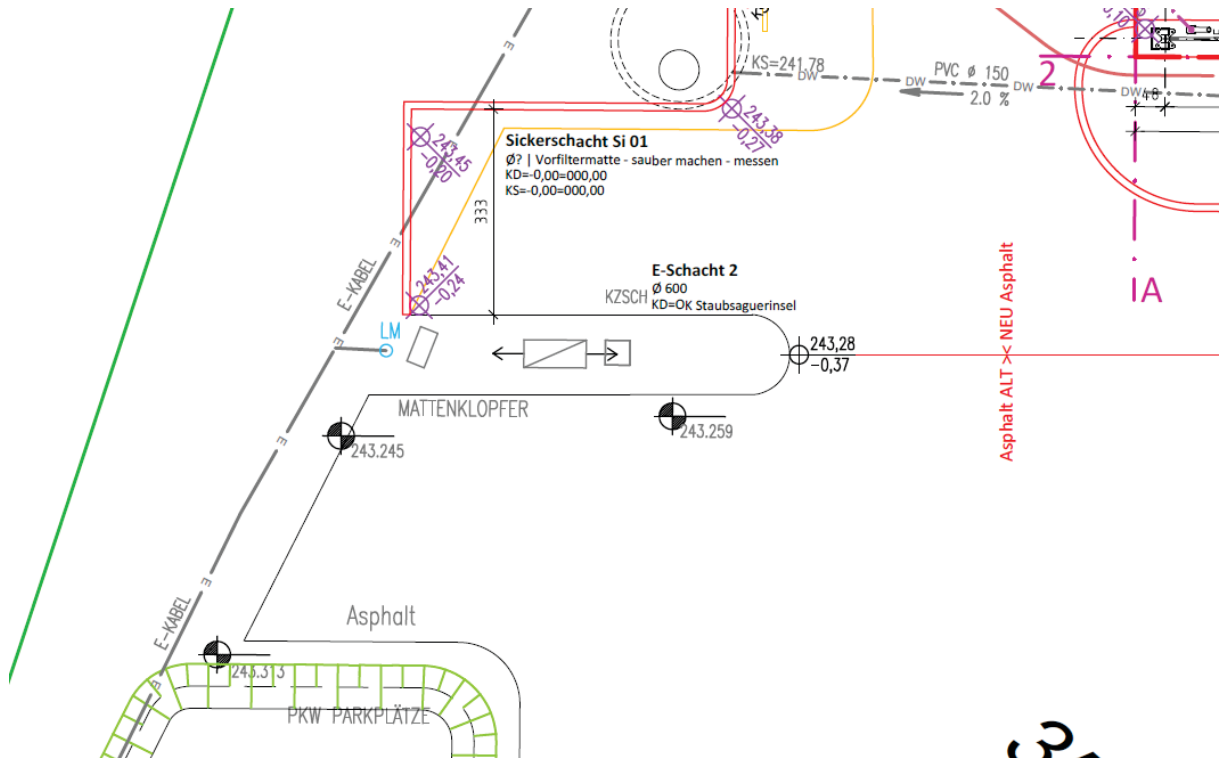
Portal-Waschanlage



SB-Waschplätze



Pflegeplätze



**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

<b>Statistik Dienstnehmer</b>	<b>Gesamt</b>
Anzahl Dienstverhältnisse	5,00
männlich	1,00
weiblich	4,00
divers/offen/inter	
Ausland	4,00
Inland	1,00
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	2,00
vollzeitäquivalente Anzahl	4,60
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, Gastrobereich, Kunden-Sanitäranlagen, Kühlräume, Büro, Mitarbeiteräumlichkeiten sowie Lagerflächen. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Gegenüber des Shop-Einganges befindet sich der Gastro-Raum mit einem Zugang zum Gastgarten. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert sowie teilweise begrünt.



*Ansicht Tankstelle (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))*

### Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A604	Mauthausen	Behälter	4841	01.01.92	20 m³	20 m³	Diesel	Flüssig	2000mm	aufgeschweißt
A604	Mauthausen	Behälter	4843	01.01.92	20 m³	20 m³	95	Flüssig	2000mm	aufgeschweißt
A604	Mauthausen	Behälter	4840	01.01.92	20 m³	20 m³	Super 95	Flüssig	2000mm	aufgeschweißt
A604	Mauthausen	Behälter	4842	01.01.92	20m³	20	V-Diesel	Flüssig	2000mm	aufgeschweißt
A604	Mauthausen	Behälter	4839	01.01.92	20 m³	20 m³	V-Pow er 100	Flüssig	2000mm	aufgeschweißt
A604	Mauthausen	Rohrleitungen						flüssig /doppeltwandig		

### Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A604	BP	Mauthausen	ZP1+2	D1951117	Tokheim	Q510	DK, VPKD, Su95, Su95	PKW+LKW DK	2-8MPD PKWuLKW DK	2019
A604	BP	Mauthausen	ZP3+4	D1803546	Tokheim	Q510	DK, VPKD, Su100, Su95	PKW+LKW DK	2-8MPD PKWuLKW DK	2018
A604	BP	Mauthausen	ZP7	153466	Scheidt&Bachm.	2010HLG	DK	LKW DK	1-1LKW DK	?



Zapfsäulen (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))

### Flugdach



Flugdach (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))

## Shop



Shop (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))

## Gastro-Außenbereich



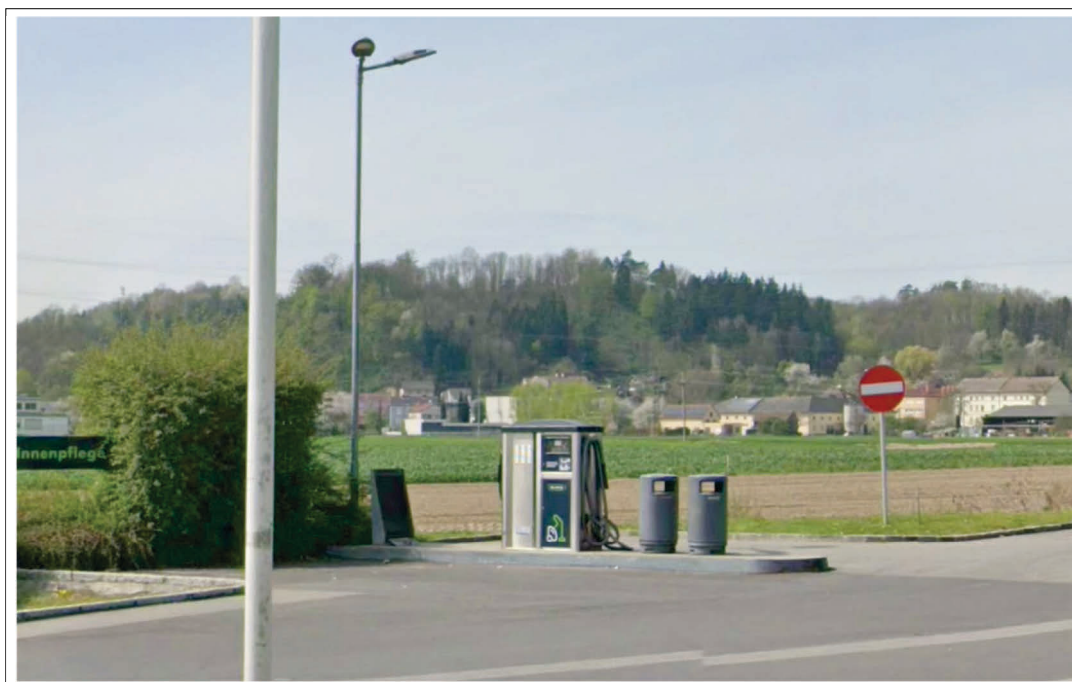
Gastgarten (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))

Portal-Waschanlage



Portal-Waschanlage (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))

### Freiwaschplätze und Pflegeplatz



*Pflegeplatz (Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))*

### Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	Bü-WAL Christ C160	BP A604 Mauthausen	16.08.2024	2	Christ
1	FW-Platz	Technikraum Christ FWP 4er	BP A604 Mauthausen	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 4er	BP A604 Mauthausen	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 4er	BP A604 Mauthausen	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 4er	BP A604 Mauthausen	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 4, Christ FWP 4er	BP A604 Mauthausen	16.08.2024		

## PV-Anlage



PV-Anlage (Quelle: [earth.google.com](http://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.

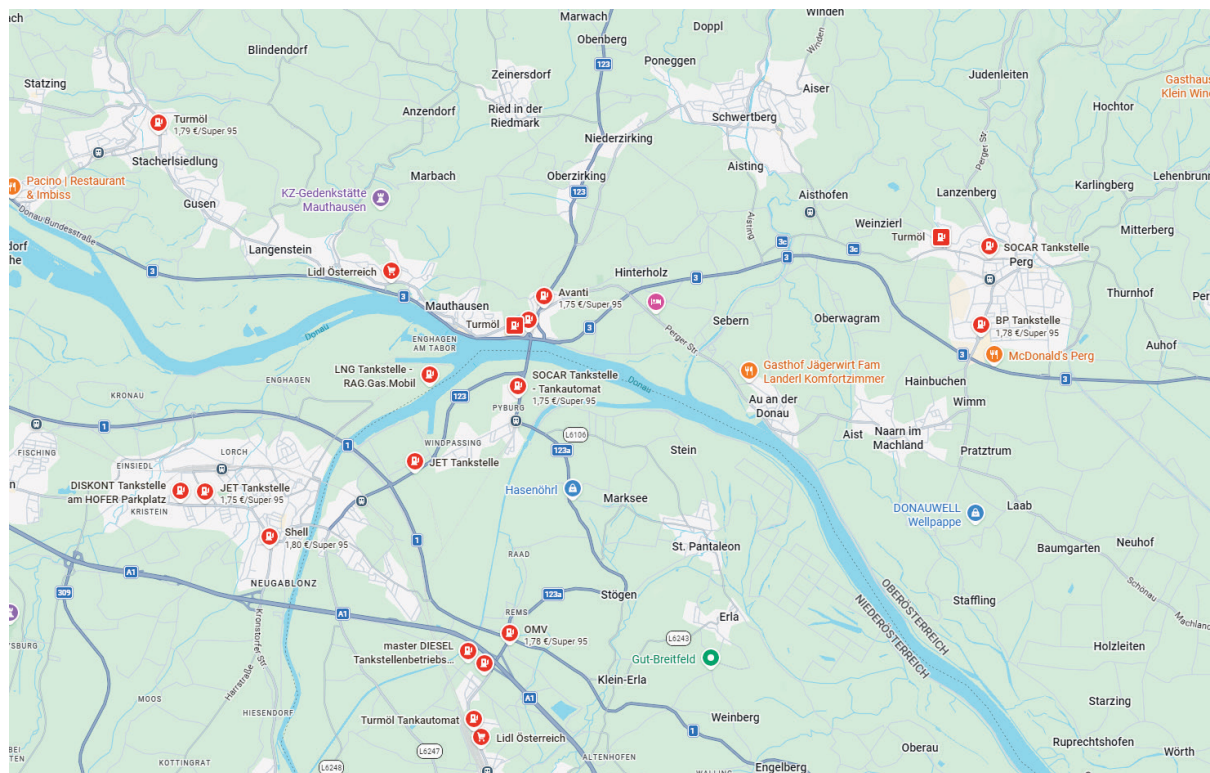
### **2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher**

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	03.03.2025	x
Abwasser-PP	03.06.2025	x
E-Blitzschutz	21.05.2025	x
E-Sicherheit	21.05.2025	x
Heizung	22.01.2020	x
Kälteanlagen	12.06.2024	x
Klimaanlagen	12.06.2024	x
Kompressor	03.03.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage	25.10.2025	
Torbücher	20.03.2025	x
Türbücher	20.03.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	20.11.2024	x
Gasrückführung	03.03.2025	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](http://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/m<sup>2</sup>** 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 Mauthausen BP	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	3
	≥1,6	4	
	≤1,6	5	
Angebot	TS, Shop, Gastro, Carwash, BB-WA	1	1
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Autopflege	2	
	nur Tankautomat	3	
	nur Wäsche od. Freiwashplatz	3	
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	1
	durchschnittlich	2	
	schlecht	3	
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1	
	DTV ≥ 8.000	2	2
	DTV ≤ 8.000	3	
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	2	
	einseitig	3	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	2	2
	groß	3	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m <sup>2</sup>	1	1
	≥ 2.800 m <sup>2</sup>	2	
	≥ 1.800 m <sup>2</sup>	3	
	≥ 1.500 m <sup>2</sup>	4	
	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	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	2
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Vertragssituation (nur bei BV)	Ablauf Befristung bis 2040 u. länger	1	1
	Ablauf Befristung bis 2035	2	
	Ablauf Befristung kürzer als 3 Jahre	3	
	Befristung abgelaufen	4	
	Probeme Vertragsverlängerung	5	
Höhe Bestandszins	marktüblich	1	
	über Marktniveau	3	
	weit über Marktniveau	5	5
Altlastenrisiko	gering	1	
	durchschnittlich	10	10
	groß	15	
<b>Beurteilung Mittelwert ges.</b>		<b>2,86</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%

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:

<b>Art der Baulichkeit</b>	<b>übliche Gesamtnutzungsdauer</b>
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*

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

*Quelle: Immobilienbewertung Österreich; Bienert, Funk*

### Vervielfältiger

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

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

*V...Vervielfältiger*

*p...Kapitalisierungszinssatz*

*n...Restnutzungsdauer in Jahren*

### **3.2.3. Pachtwertverfahren**

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

### **3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)**

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

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

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

### Gestaltung der Pachtansätze

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

### Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

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

### **3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode**

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Tankstelle als klassische Ertragsimmobilie, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung dient. Für die Prüfung eines angemessenen, nachhaltigen Bestandzinses wurden zunächst die Umsatzzahlen aus der vorgelegten Deckungsbeitragsrechnung aus den letzten 3 Jahren (2023/24 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) 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 Bestandvertrag (erfahrungsgemäß) neuerlich verlängert wird.

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

## 4. Bewertung

### 4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

#### 4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	2.339.979	2.534.206	2.419.607	2.431.264
(A1) Umsatzerlöse	3.210.394	3.395.318	3.103.237	3.236.316
(A2) Shopperlöse	383.589	400.376	358.983	380.983
(A3) Gastroerlöse	17.542	19.840	16.456	17.946
(A4) Wascherlöse	139.563	163.878	169.541	157.661
(C) sonstige Erträge	40.734	41.051	43.630	41.805
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.791.823</b>	<b>4.020.463</b>	<b>3.691.848</b>	<b>3.834.711</b>

**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	3.236.316 €	1,52%	
Umsatz Treibstoff (L)	2.431.264 L	2,025 C/L	49.233 €
Shopperlöse	380.983 €	12,75%	48.575 €
Gastroerlöse	17.946 €	11,00%	1.974 €
Autopflegeerlöse	157.661 €	25,25%	39.809 €
sonstige Erträge	41.805 €	5,75%	2.404 €
<b>Rohrertrag</b>	<b>3.834.711 €</b>		<b>141.996 €</b>

#### 4.1.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 2,86		Zinssatz: 6,50%	Perioden: 20 Jahre		
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	11.833 €	12 Monate	141.996 €	11,0185	1.564.579 €
Instandhaltungskosten			- 10.050 €	11,0185	- 110.736 €
Verwaltungskosten	141.996 €	4,00%	- 5.680 €	11,0185	- 62.583 €
Mietausfallswagnis	141.996 €	3,75%	- 5.325 €	11,0185	- 58.672 €
Bestandzins f. Grundstück	4.555 m <sup>2</sup>	1,51 €/m <sup>2</sup> p.m.	- 82.329 €	11,0185	- 907.143 €
<b>Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert</b>			38.612 €		425.445 €
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>					<b>425.445 €</b>

#### 4.1.4. Verkehrswert

<b>Ertragswert</b>	<b>425.445 €</b>
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>425.445 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>425.000 €</b>

\*Anmerkungen: VbF bis 2035 keine Kosten bekannt

## 5. Zusammenfassung

### BEWERTUNGSERGEBNIS

<b>Katastralgemeinde</b>	43103 Haid
<b>EZ</b>	475
<b>GST-NR</b>	356/6
<b>Bestandfläche</b>	4.555 m <sup>2</sup>
<b>Bestandzins aktuell</b>	€ 1,51/m <sup>2</sup> p.m.
<b>Widmung</b>	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet
<b>Nutzung</b>	Tankstelle
<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>€ 425.000.-</b>

---

Wien, am 19. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. Beilagen

### 6.1. Fotos

