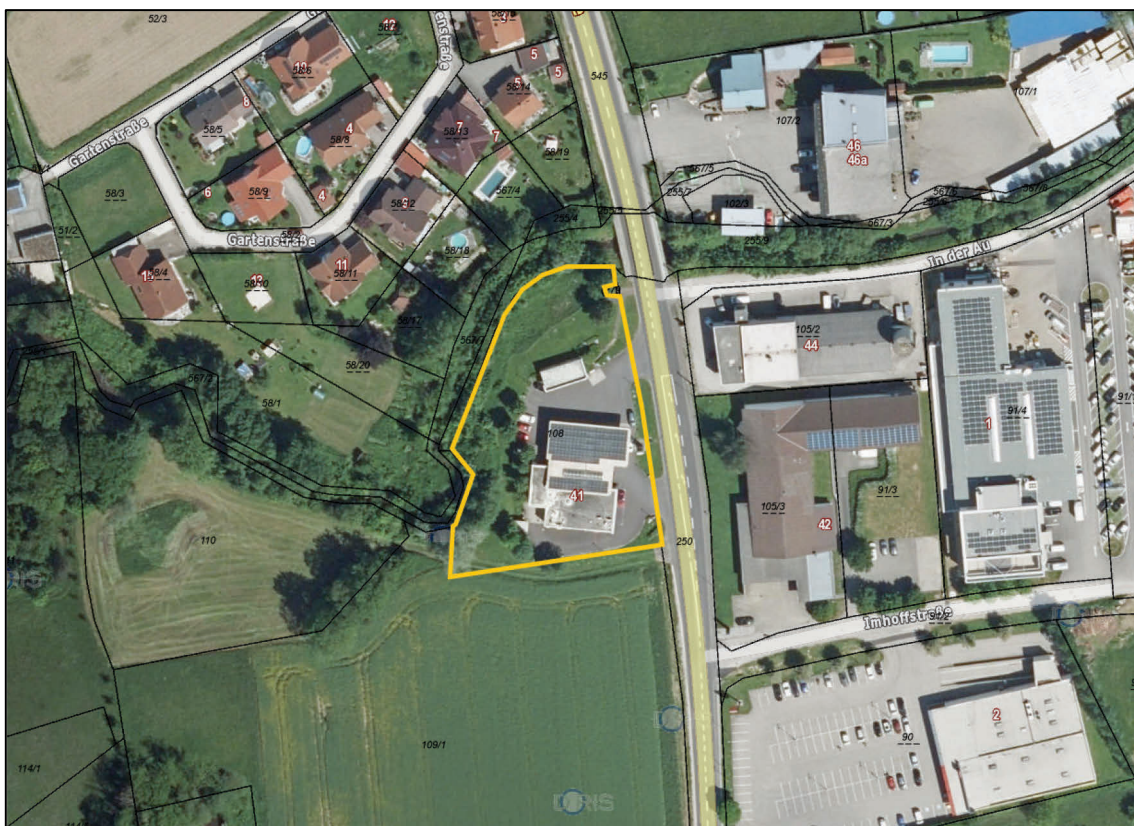


## Bewertungsgutachten

- 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:** 4501 Neuhofen, Linzer Straße 41  
KG 45505 Dambach  
EZ 3 | GST-NR 108  
Bestandfläche 3.933 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 3 .....	12
2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat) .....	13
2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte .....	13
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber .....	13
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft .....	14
2.2.1. Adresse/Lage .....	14
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel .....	15
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren .....	17
2.2.4. Altlastenatlas .....	18
2.2.5. Bodengutachten .....	18
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs .....	18
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz .....	18
2.2.8. Flächenwidmung .....	19
2.2.9. Verkehrsanbindung .....	19
2.2.10. Entwicklung Umfeld .....	19
2.3. Beschreibung Tankstelle .....	20
2.3.1. Befundaufnahme .....	20
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage .....	21
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle .....	22
2.3.4. Nutzflächen .....	23
2.3.5. Geplantes Personal 2026 .....	23
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung .....	24
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher .....	28
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen .....	28
2.3.9. Konkurrenzsituation .....	28
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft .....	29
<b>3. Wertermittlung</b> .....	<b>31</b>
3.1. Allgemeines .....	31
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle .....	31
3.1.2. Standortbeurteilung .....	32
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	33
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode .....	33
3.2.2. Ertragswertverfahren .....	34
3.2.3. Pachtwertverfahren .....	37
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) .....	37
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode .....	38

<b>4. Bewertung</b> .....	<b>39</b>
4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) .....	39
4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025 .....	39
4.1.2. Pachtansatz .....	39
4.1.3. Ertragswertberechnung .....	39
4.1.4. Verkehrswert .....	39
<b>5. Zusammenfassung</b> .....	<b>40</b>
<b>6. Beilagen</b> .....	<b>41</b>
6.1. Fotos .....	41

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag**

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

### **1.2. Zweck**

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

### **1.3. Bewertungsstichtag**

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

### **1.4. Grundlagen der Bewertung**

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 21.12.2025
- Bestandvertrag vom 11.11.1994, Nachtrag vom 01.12.1995, 2. Nachtrag vom 08.06.2021
- 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 Kartastermappe 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 45505 Dambach EINLAGEZAHL 3  
BEZIRKSGERICHT Traun

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* A1-Blatt eingeschränkt auf Grundstück Nr. \*\*\*  
\*\*\* 108 der KG 45516 Neuhofen an der Krems \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 989/2023

Oberthambachgut Nr 3 in Dambach

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 45516 Neuhofen an der Krems			
108	GST-Fläche	3933	
	Bauf.(10)	825	
	Gärten(10)	2022	
	Sonst(50)	1086	Linzer Straße 41

UND WEITERE GRUNDSTÜCKE

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

- 1 a 773/1984 Grunddienstbarkeit des Unterlassungsrechtes der Errichtung eines lebenden Zaunes an Gst 97 für Gst 92/2
- 3 a 662/1994 Anmeldungsbogen A 379/94. Änderungen gem §§ 15 ff LTG lt Gegenüberstellung Seite 1 hins Gst 52/1
- 6 a 733/1996 Gemeinsamer Bauplatz (auf) Gst 108 .279 je KG Neuhofen an der Krems gem Bescheid 1995-06-01, 031/4-08/1995
- 9 a 100/2003 Kaufvertrag 2002-10-24 Zuschreibung Gst 209/2 211/1 aus EZ 11
- 10 a 340/2003 Anmeldungsbogen A 10/03. Änderungen gem §§ 15 ff LTG lt Gegenüberstellung Seite 2 hins Gst 211/1
- 11 a 400/2006 Kaufvertrag 2005-05-13 Zuschreibung Gst 34/1 35/2 aus EZ 340
- 12 a 3659/2009 Kaufvertrag 2009-03-04 Zuschreibung Gst 274/2 KG 45514 Laimgräben aus EZ 46 GB 45514 Laimgräben
- 15 a 2182/2014 BEV 1315/2013/45 \$15 LiegTeilG (TST) Änderung hins Gst 274/2
- 16 a 2212/2014 Kaufvertrag 2013-09-09 Zuschreibung Gst 176/33 KG 45505 aus EZ 46 KG 45514
- 17 a 2213/2014 Zuschreibung Gst 269/3 272/2 KG 45514 Laimgräben aus EZ 46 KG 45514 Laimgräben
- 20 a gelöscht

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

- 4 ANTEIL: 1/1  
Elfriede Maria Keinrath  
GEB: 1977-04-15 ADR: Nöstlbachstraße 27, Sankt Marien 4502  
a 2609/2021 IM RANG 2032/2021 Übergabevertrag 2021-04-16 Eigentumsrecht

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

- 1 a 35/1923 930/1962 773/1984 2603/2021  
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 108 109/1 109/2 je  
GB Neuhofen für Elektrizitätswerke Stern & Hafferl  
Aktiengesellschaft
- 4 a 1230/1981  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 3  
Dienstbarkeitsvertrag 1981-08-04 hins Gst 89 für Gst .8
- 5 a 1230/1981  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 3  
Dienstbarkeitsvertrag 1981-08-04 hins Gst 89 für Gst 75 80  
81/1 81/2 85/3
- 6 a 733/1996 421/2022  
BESTANDRECHT an Gst 108 KG Neuhofen an der Krems gem. Pkt.  
I. III. Bestandvertrag 1994-11-11 bis 2024-12-31

- b 421/2022 Übertragung des Beständrechtes auf  
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- 7 a 733/1996  
DIENSTBARKEIT der Errichtung und des Betriebes einer  
Tankstelle auf Gst 108 KG Neuhofen an der Krems gem. Pkt.  
II. Bestandvertrag 1994-11-11 für Julius Stiglechner GmbH  
(FN 145695h)
- b 421/2022 Änderung Firmenwortlaut
- 8 a 733/1996  
VORKAUFSCRECHT an Gst 108 KG Neuhofen an der Krems für  
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
- b 421/2022 Änderung Firmenwortlaut
- 12 a 2974/2021  
DIENSTBARKEIT der Starkstromleitung Netzebene 6 hins Gst  
109/1 KG Neuhofen gem Dienstbarkeitsvertrag 2021-05-25 für  
Ing. Aigner Wasser-Wärme-Umwelt-GmbH (FN 118000f)
- 13 a 421/2022  
BESTANDRECHT bis 2044-12-31 gem Bestandvertrag 1994-11-11,  
Nachtrag 1995-12-01 und Präambel und Pkt I. des 2.  
Nachtrages 2021-07-28 für Julius Stiglechner GmbH  
(FN 145695h)

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

### **2.1.1. Rechte und Lasten EZ 3**

#### Eigentumsform

*Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).*

#### Rechte und Lasten

<b>A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)</b>	
<b>C-Blatt (Lastenblatt)</b>	
C-LNr. 6	Bestandrecht bis 31.12.2024
C-LNr. 7	Dienstbarkeit der Errichtung des Betriebes einer Tankstelle
C-LNr. 8	Vorkaufsrecht
C-LNr. 8	Bestandrecht bis 31.12.2044
<b>Außerbücherliche Rechte/Lasten</b>	
<i>Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.</i>	

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

BestandgeberIn	Elfriede Maria Keinrath
BestandnehmerIn	Julius Stiglechner GmbH
Bestandgegenstand	GSt. Nr. 108 (EZ 3) im Ausmaß von rd. 3.933 m <sup>2</sup>
Zweck	Errichtung und Betrieb einer Treibstofftankstelle samt Nebenanlagen
Beginn	01.12.1995
Ende	unbestimmt
Kündigung	sechsmonatige Kündigungsfrist, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres
Kündungsverzicht	Bestandgeberseitig bis 31.12.2044
Bestandzins	vereinbarter Fixbestandzins: ATS 240.000.- p.a. zzgl. USt. (ca. € 17.442.-) aktueller Bestandzins zum Stichtag: € 0,87/m <sup>2</sup> p.m.
Wertsicherung	Fixbestandzins → VPI 1986, 5 %
Sonstiges	Landwirtschaftliche Zufahrt des Bestandgebers über das Tankstellenge- lände zur Grünzone am Dambach Vorkaufsrecht für die BestandnehmerIn für die Dauer des Bestandvertrages Besteintrittsrecht in Bestbieterangebote binnen 1 Jahr nach Vertragsende Außerordentliche Auflösung bei Zahlungsverzug trotz Mahnung (14 Tage Frist) oder Insolvenz für BestandgeberIn Sonderkündigungsrechte (Bestandnehmer): Jederzeit mit 6 Monaten, wenn Betrieb dauerhaft eingestellt wird oder Unwirtschaftlichkeit vorliegt Allfällige Kontaminationen sind von BestandnehmerIn zu entsorgen, und haf- tet gegenüber BestandgeberIn für verursachte Kontaminationen.
Unterbestandgabe/ Weitergabe	Nicht geregelt
Beendigung	Nicht geregelt

**Anmerkung:** Der Bestandvertrag liegt auf.

### **2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte**

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

### **2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber**

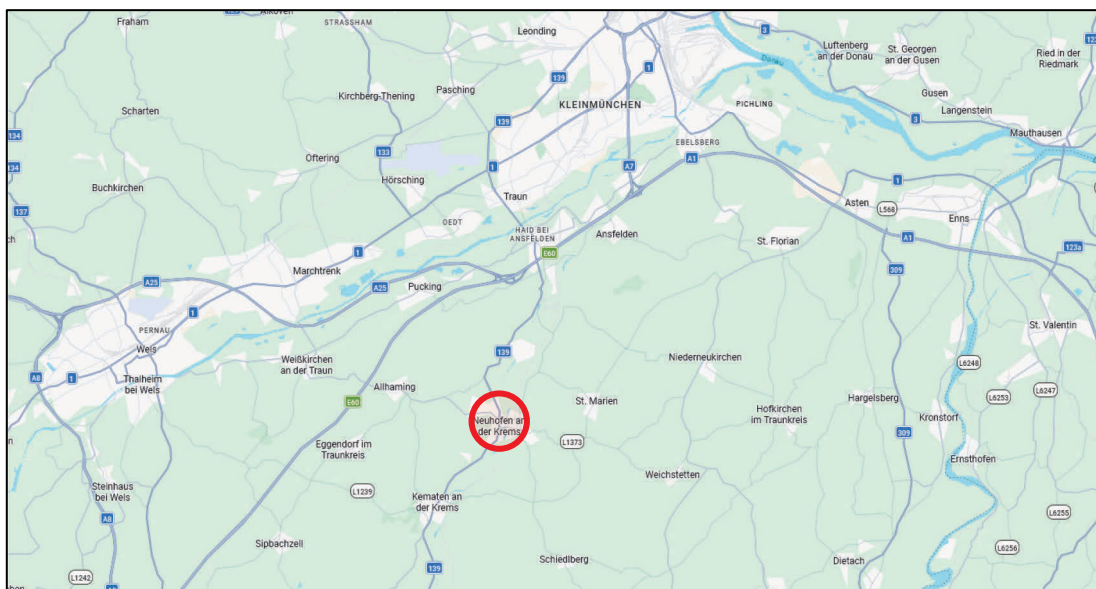
EigentümerIn Grundstück	Elfriede Maria Keinrath
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

## 2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

### 2.2.1. Adresse/Lage

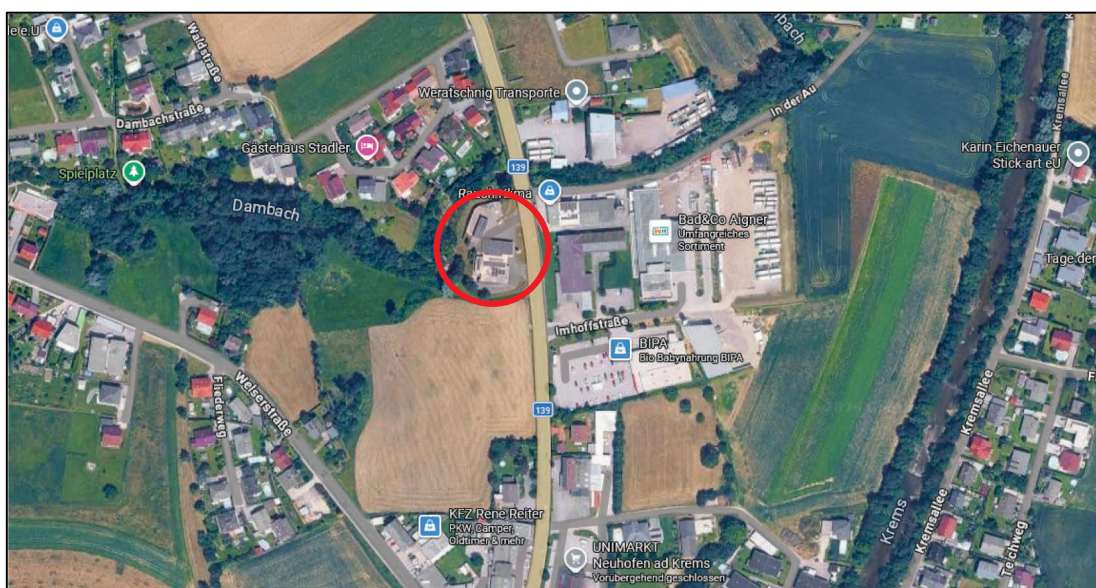
Die Liegenschaft liegt an der Linzer Straße (B139) in 4501 Neuhofen a.d. Krems, nördlich des Ortszentrums im Bereich eines gewerblich geprägten Standortes entlang der Ausfallstraße in Richtung Traun.

Die Marktgemeinde Neuhofen an der Krems mit einer Fläche von rund 18 km<sup>2</sup> und etwa 7.000 Einwohnern im Bezirk Linz-Land (Oberösterreich) liegt auf 303 Meter Höhe inmitten des Städtedreiecks Linz-Wels-Steyr. Die Gemeinde wird von Süden nach Norden von der Krems durchflossen. Neuhofen liegt etwa 22 km südlich von der Landeshauptstadt Linz ist mit dem PKW in etwa 30 Minuten erreichbar.



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

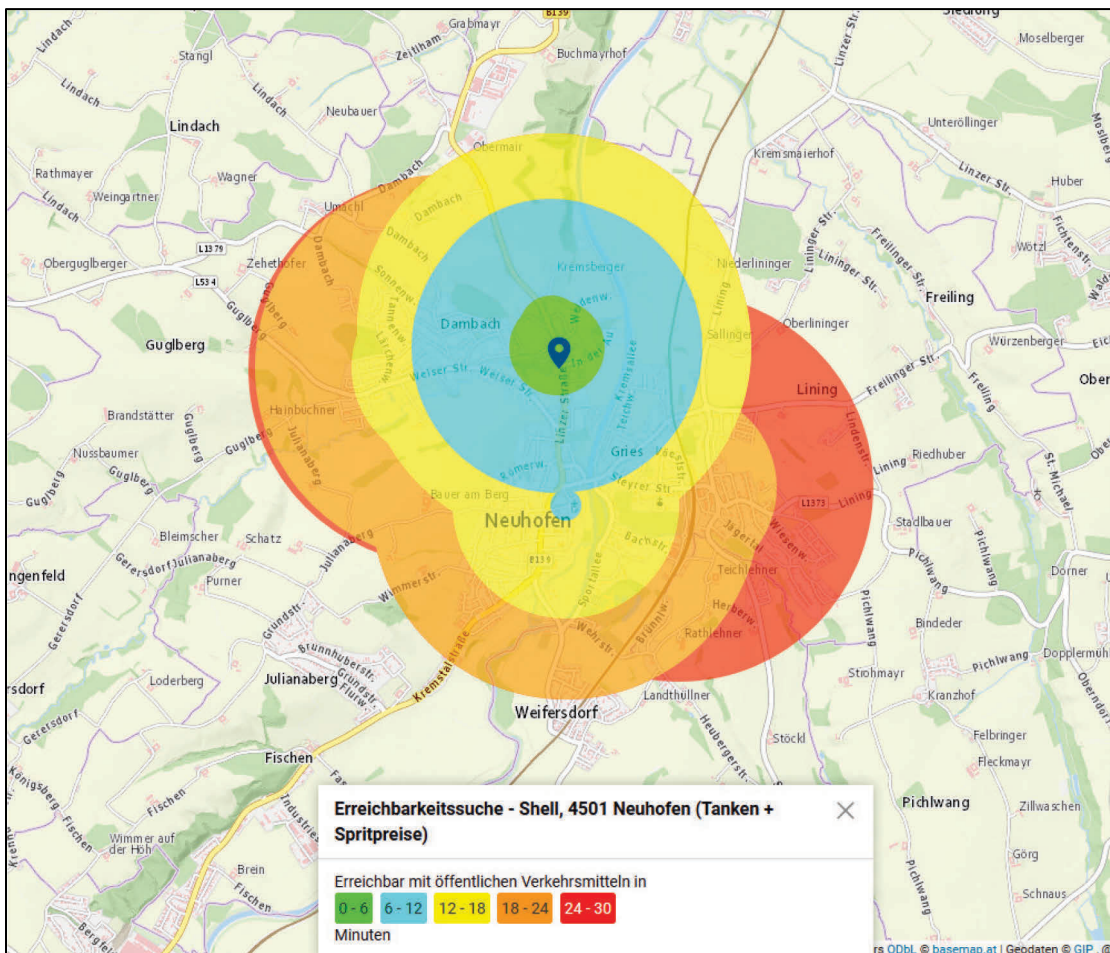
Die Tankstelle liegt an der Linzer Straße (B139) in Neuhofen von Norden kommend in Fahrtrichtung Zentrum.



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

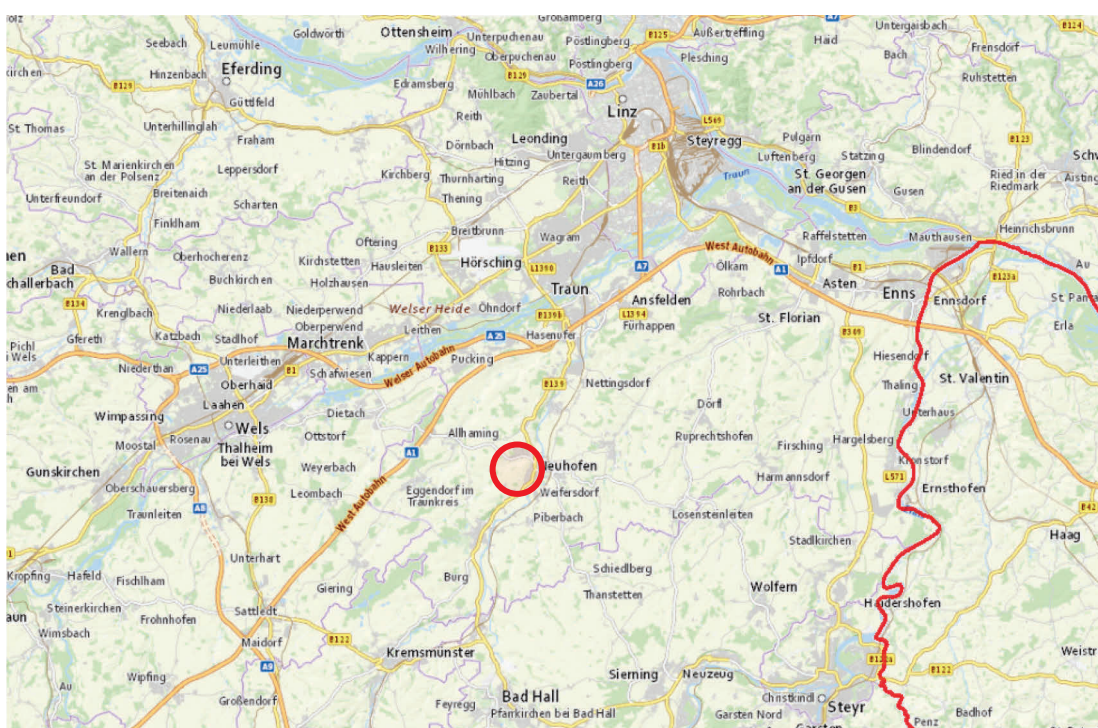
## 2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 457	Neuhofen/Krems Dambachsiedlung	ca. 180 m
S-Bahn		
Linie S4, IR 706, 703	Neuhofen an der Krems Bahnhof	ca. 1,6 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Neuhofen		ca. 9 Minuten
Linz Hauptbahnhof		ca. 40 Minuten
Traun		ca. 45 Minuten
Flughafen Linz (LNZ)		ca. 70 Minuten
Flughafen Wien Schwechat		ca. 150 Minuten



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

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über die A1 West Autobahn sowie die B139 (Kremstalstraße) oder Marchtrenker Straße und B139	
kleinräumig	über die Linzer Straße (139) sowie das örtliche Straßennetz	
Entfernungen		
Autobahn	A1 West Autobahn	ca. 6 km
urbanes Zentrum	Neuhofen - Hauptplatz	ca. 700 m
Stadt	Linz (Hauptplatz)	ca. 22 km
(int.) Flughafen	Flughafen Linz (LNZ)	ca. 15 km

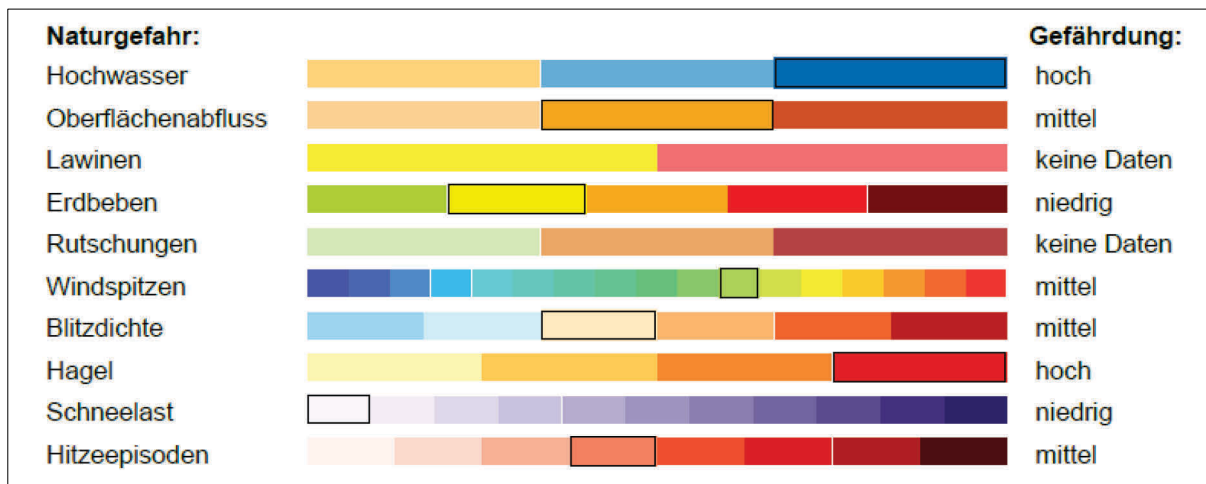


Straßennetz (Quelle: [www.geoland.at](http://www.geoland.at))

### 2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

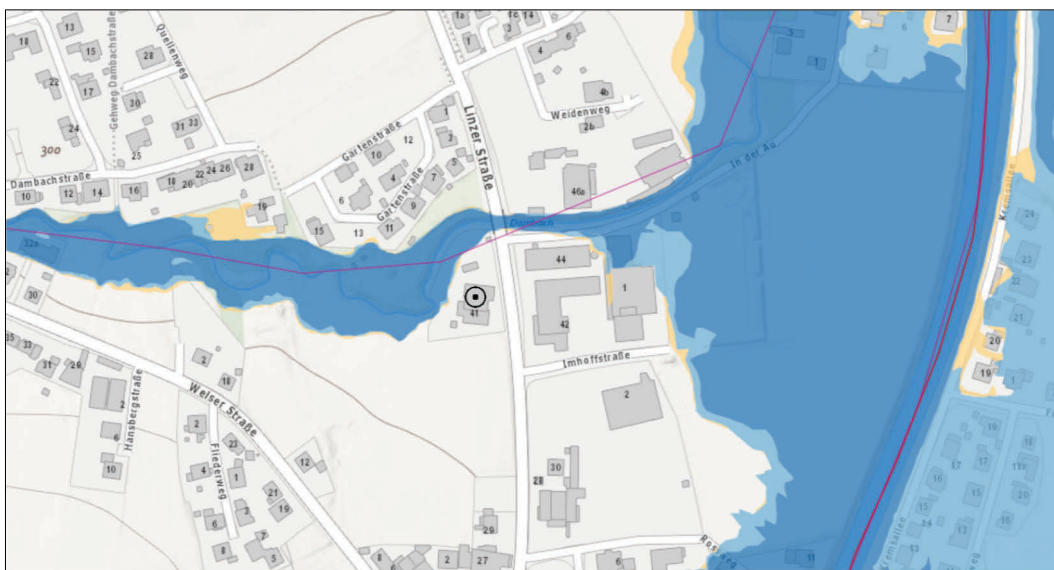
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Ein Teil der Liegenschaft befindet sich im Bereich „Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich“

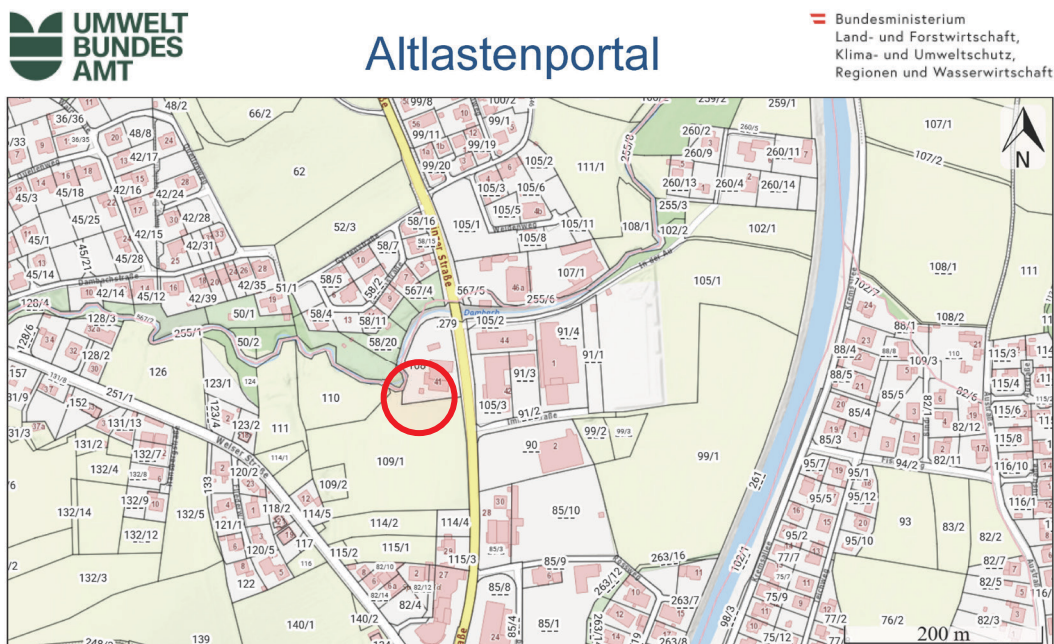
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Hochwasserrisikozonierung (Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at))

## 2.2.4. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 17.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



### Legende

#### Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

#### Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast vorgeschlagen
- Altlast
- dekontaminiert vorgeschlagen
- dekontaminiert
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen

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

## 2.2.5. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

## 2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten) sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind im Stadtgebiet von Neuhofen an der Kreams in ausreichender Anzahl vorhanden. Weitere Einrichtungen befinden sich in der nahegelegenen Landeshauptstadt Linz. Die ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche niedergelassene Arztpraxen im Stadtgebiet 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:

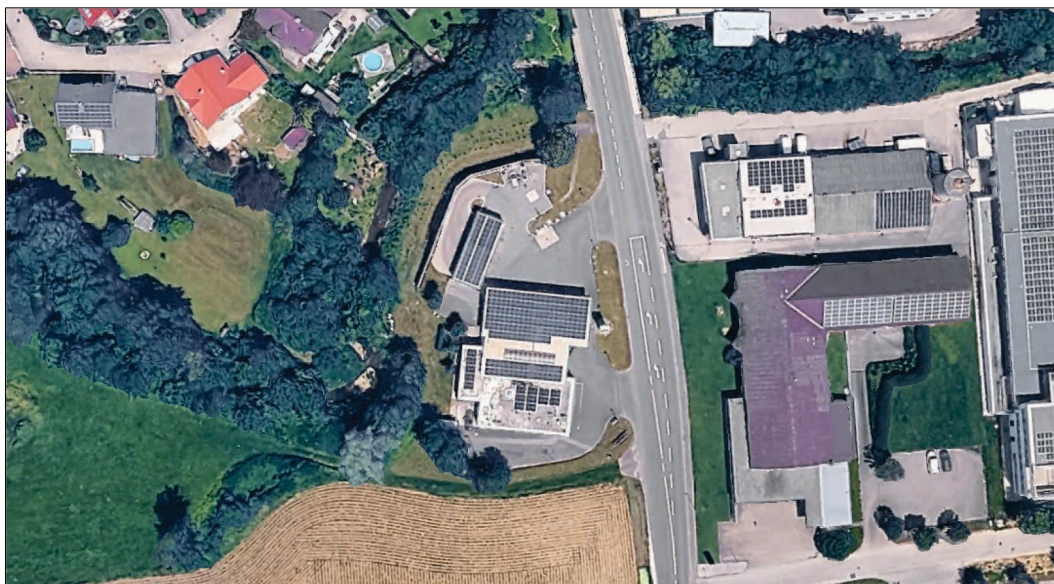
Widmung	MB	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet
Ersichtlichmachung		Schutzstreifen für Stromleitungen
Schutzzone	Ff1	Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Frei- und Grünfläche; inkl. Grünfläche im Bauland)



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

### 2.2.9. Verkehrsanbindung

Die Tankstelle ist von beiden Fahrtrichtungen zu- und abfahrbar. Von Süden kommend ist ein Linksabbieger vorhanden.



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

### 2.2.10. Entwicklung Umfeld

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

## 2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle wird seit Herbst 2025 als Automatentankstelle betrieben und ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Portal-Waschanlage
- Freiwashplätze
- Pflegeplätze

### 2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		Bernhard Stöllinger		am:	20.01.2026		Google-Maps:	<a href="https://maps.app.goo.gl/NdqHxdhMs3RFT4f6">https://maps.app.goo.gl/NdqHxdhMs3RFT4f6</a>			
TS-Standort	BL	PLZ	Ort		Straße		KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
BP Neuhofen	OÖ	4501	Neuhofen		Linzer Straße 41		45505	3	108	3.933	<input type="checkbox"/> Eigentum <input checked="" type="checkbox"/> Bestand
Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten			Anmerkungen					
BP	<input type="checkbox"/> TS <input checked="" type="checkbox"/> TA	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	MO-FR 05:00- 23:00 SA 05:00- 23:00	SO/FT 05:00- 23:00							
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen					
Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr			Anmerkungen					
	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein								
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input type="checkbox"/> Sonstige	3 Multiprodukt: Einzelprodukt: LKW-Pumpe:	<input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig				<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen Pumpe <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			
Tanks	Anzahl	Füllmenge	Ausführung	Type	Baujahr	Anmerkungen					
	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen					
Verrohrung	Ausführung	Baujahr	Anmerkungen								
	doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen								
Kontamination	bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen						
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Anlage wurde ca. 1995 neu auf grüner Wieser errichtet						
Baulichkeiten											
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen					
<input type="checkbox"/> Shop <input type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige	m² m² m²	<input 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 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"/>	Shop nicht in Betrieb Gastro eventuell vermietet Red Devil siehe Foto					
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen						
	<input type="checkbox"/> vor Shop <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja 4 Stk. <input type="checkbox"/> nein	3 Stk. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Stk. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Zigarettenautomat und Getränkeautomat						
Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen							
	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebeldach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input type="checkbox"/> Ziegel <input checked="" type="checkbox"/> Eternit <input type="checkbox"/>								
Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwashplätze	Staubsauger	Anmerkungen						
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: 2015 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Waschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 3 Stk. Baujahr: 2023 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: 1 Stk. Baujahr: Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	Waschanlage derzeit nicht in Betrieb Freiwashplätze und Staubsauger in Betrieb						
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								

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger			Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackhschnitzel <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"/> Hackhschnitzel <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"/> Hackhschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG	<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger <input type="checkbox"/>		
Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige	<input 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:	<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: Gebäudedach	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	
Sonstiges	große schöne neue Station, derzeit Tankautomat viel Frequenz, Shop und Gastro vorhanden Potential: 2-3						

### 2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Gemeinde Neuhofen a.d. Krems vom 02.06.1995 und die gewerbebehördliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Linz Land vom 08.08.1995 liegen auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

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

**Von:** Richter, Arthur <Arthur.Richter@ooe.gv.at>  
**Gesendet:** Dienstag, 3. Februar 2026 16:29  
**An:** Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe  
**Betreff:** AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b  
**Signiert von:** arthur.richter@ooe.gv.at

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta,

für den Standort 4501 Neuhofen, Linzer Straße 41, gibt es keine laufenden Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Arthur Richter  
 Bezirkshauptmannschaft Linz-Land  
 Abteilung Betriebsanlagen  
 4020 Linz • Kämtnerstraße 16

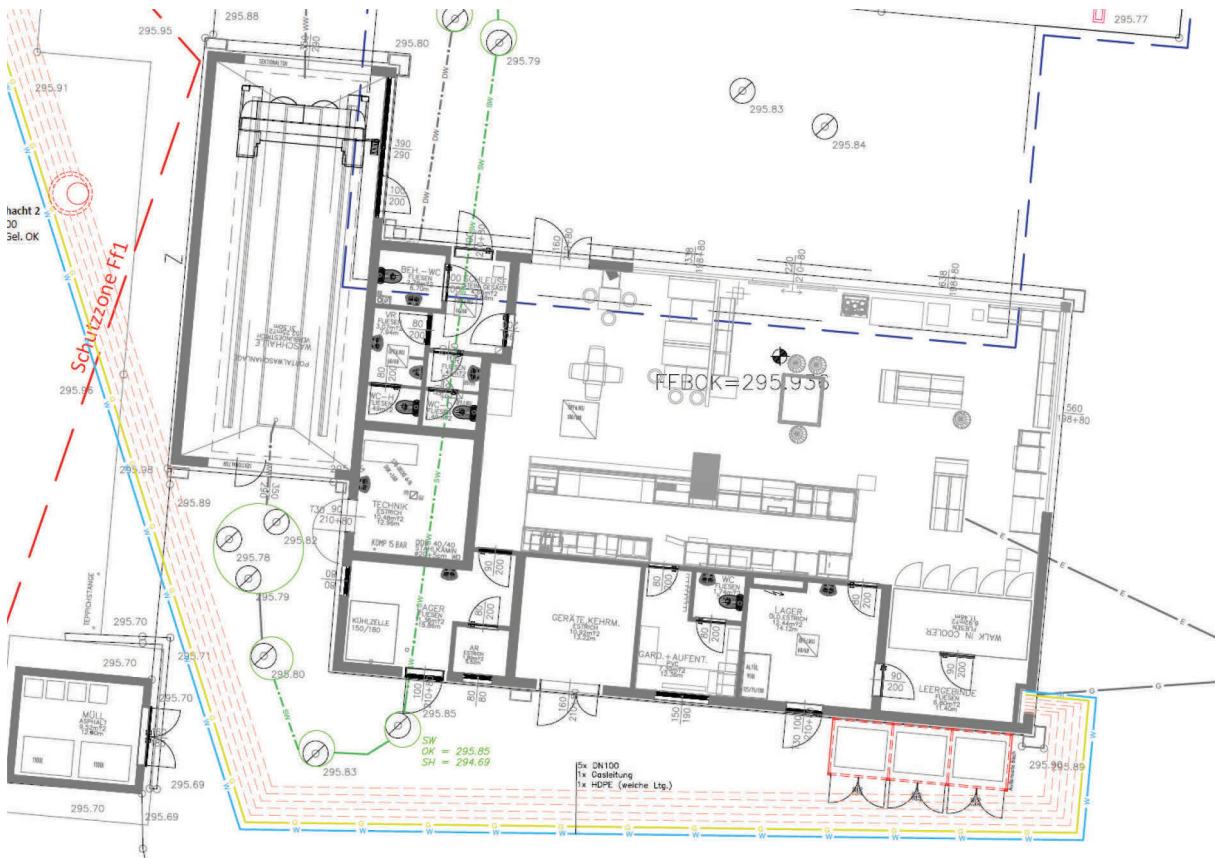
Tel.: (+43 732) 694 14 - 66506  
 Fax: (+43 732) 694 14 - 266 399

Mail: [arthur.richter@ooe.gv.at](mailto:arthur.richter@ooe.gv.at)  
 Büro: [bh-ll.post@ooe.gv.at](mailto:bh-ll.post@ooe.gv.at)  
 Web: [www.bh-linz-land.gv.at](http://www.bh-linz-land.gv.at)

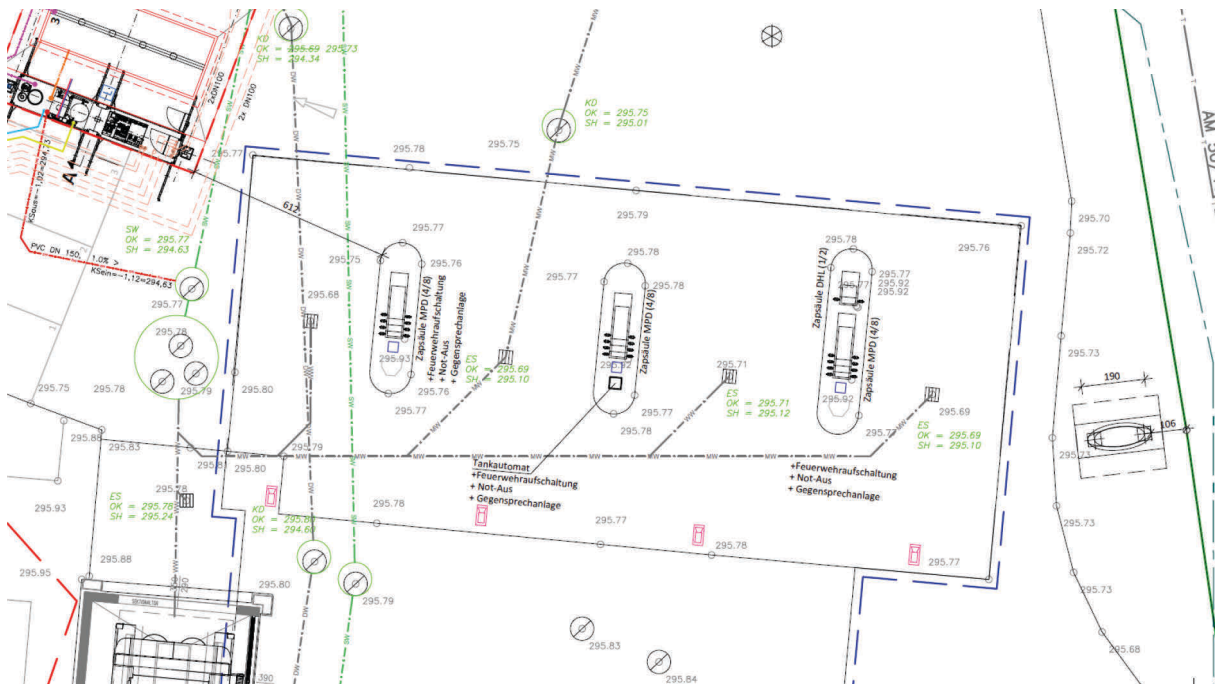
Auf Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde, ob bau-/gewerberechtliche Verfahren anhängig sind, erfolgte keine Rückmeldung. Im Gutachten und bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass keine Verfahren anhängig sind.

### 2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

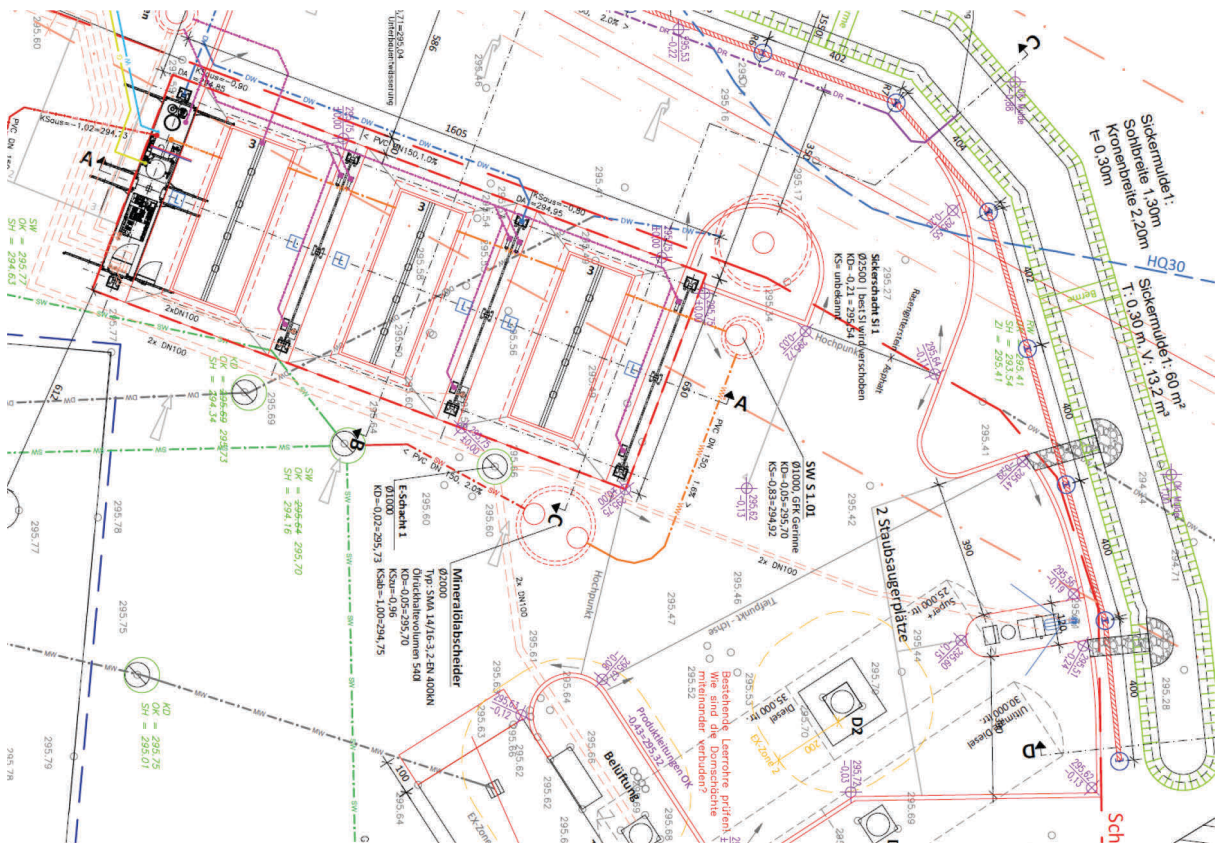
#### Gebäude und Portal-Waschanlage



#### Flugdach



## SB-Waschplätze und 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

Kein direkt zugeordnetes Personal, da die Tankstelle als Automatentankstelle geführt wird.

### 2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

#### Tankstellengebäude (Shop und Gastrobereich seit Herbst 2025 geschlossen)

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. Im rechten Gebäudeteil befindet sich der Gastrobereich verbunden mit einem offenen, überdachten Sitzplatzbereich. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert.



**Behälter**

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A011	Neuh/Krems	Behälter	139755	01.01.95		25 m³	25 m³	100	Druck	2,5m	aufgeschw eißt
A011	Neuh/Krems	Behälter	139755	01.01.95		35 m³	35 m³	DK	Druck	2,5m	aufgeschw eißt
A011	Neuh/Krems	Behälter	139756	01.01.95		30 m³	30 m³	91	Druck	2,5m	aufgeschw eißt
A011	Neuh/Krems	Behälter	139756	01.01.95		30 m³	30 m³	95	Druck	2,5m	aufgeschw eißt
A011	Neuh/Krems	Rohrleitungen							doppelw andig		

**Zapfsäulen**

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A011	BP	Neuhofen	ZP1+2	40-1063177	Tokheim	QML FHR 4-8-4	DK, Ult.DK, Ult.Su, Su95	PKW + DK LKW	2-8MPD PKWuLKW DK	2023
A011	BP	Neuhofen	ZP3+4	40-1063190	Tokheim	QML FHR 4-8-4	DK, Ult.DK, Ult.Su, Su95	PKW + DK LKW	2-8MPD PKWuLKW DK	2023
A011	BP	Neuhofen	ZP5+6	40-1063191	Tokheim	QML FHR 4-8-4	DK, Ult.DK, Ult.Su, Su95	PKW + DK LKW	2-8MPD PKWuLKW DK	2023



**Flugdach**



Portal-Waschanlage



Freiwaschplätze und Pflegeplätze

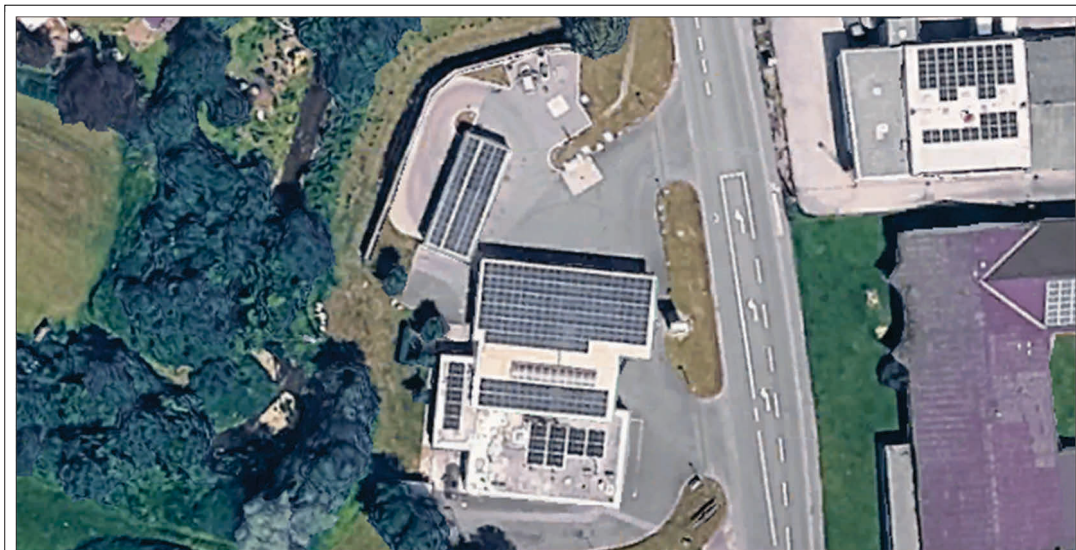




### Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganl	SerienNr	Baujahr	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	BW-AL Christ C160	BP A011 Neuhofen	ja	28452	01.01.2015	16.08.2024	2	
1	FW-Platz	Technikraum Christ FWP 3er	BP A011 Neuhofen			01.01.2023	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 3er	BP A011 Neuhofen			01.01.2023	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 3er	BP A011 Neuhofen			01.01.2023	16.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 3er	BP A011 Neuhofen			01.01.2023	16.08.2024		

### PV-Anlage



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

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

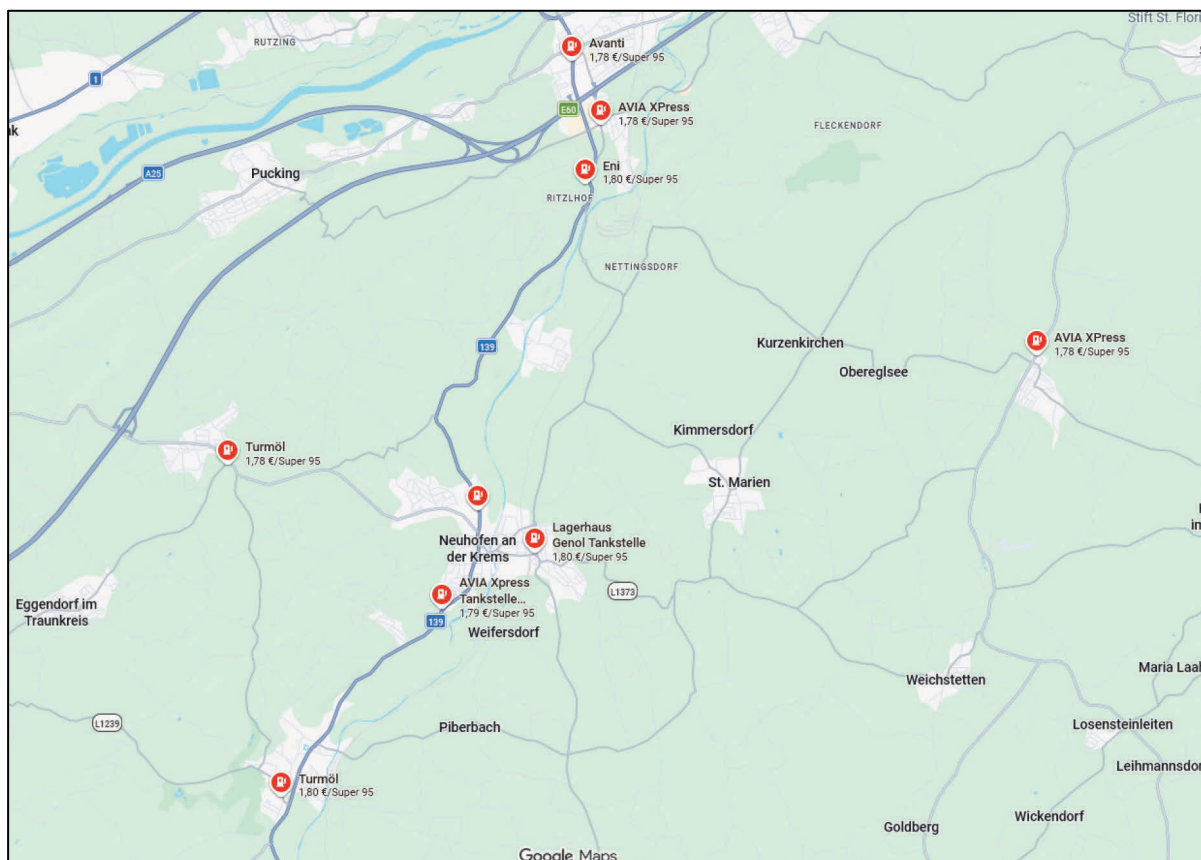
### 2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM- Bücher	09.05.2025	x
Abwasser-PP	26.06.2025	x
E-Blitzschutz	03.07.2025	x
E-Sicherheit	03.07.2025	x
Heizung	03.01.2020	x
Kälteanlagen	14.08.2024	x
Klimaanlagen	11.09.2024	x
Kompressor	18.02.2025	x
IFTanlage		
Lüftungsanlage	24.10.2022	x
Torbücher	03.04.2025	x
Türbücher	03.04.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	07.12.2021	x
Gasrückführung	09.05.2025	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, Neuhofen	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	4
	≤1,6	5	
Angebot	TS, Shop, Gastro, Carwash, SB-WA	1	1
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Autopflege	2	
	nur Tankautomat	3	
	nur Wäsche od. Freiwashplatz	3	
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	
	durchschnittlich	2	2
	schlecht	3	
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1	
	DTV ≥ 8.000	2	
	DTV ≤ 8.000	3	3
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	2	
	einseitig	3	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	2	
	groß	3	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m <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	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	3
	zu hoch	5	
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	3
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	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 Bestandzins	marktüblich	1	1
	über Marktniveau	3	
	weit über Marktniveau	5	
Altstistenrisiko	gering	1	
	mittel	5	5
	groß	15	
<b>Beurteilung Mittelwert ges.</b>		<b>2,46</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
Wellblechschuppen, 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 Ver-gleich zu beispielsweise Wohn- und Geschäftshäusern).

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

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

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

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

## 4. Bewertung

### 4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

#### 4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025

<b>Umsätze</b>				
<b>Jahr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>MW</b>
Menge in Liter	1.842.089	1.761.820	1.855.019	1.819.642
(A1) Umsatzerlöse	2.561.616	2.396.848	2.327.639	2.428.701
(A2) Shopperlöse	424.364	311.913	1	245.426
(A3) Gastroerlöse	136.744	97.060	-	77.935
(A4) Wascherlöse	85.679	116.150	81.918	94.582
(C) sonstige Erträge	60.586	34.383	9.305	34.758
<b>Betriebsleistung</b>	<b>3.268.988</b>	<b>2.956.355</b>	<b>2.418.862</b>	<b>2.881.402</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

<b>Ermittlung - Pachtansatz</b>			
Umsatzerlöse Treibstoff	2.428.701 €	1,55%	
Umsatz Treibstoff (L)	1.819.642 L	2,075 C/L	37.758 €
Shoperlöse	245.426 €	13,25%	32.519 €
Gastroerlöse	77.935 €	11,25%	8.768 €
Autopflegeerlöse	94.582 €	26,25%	24.828 €
sonstige Erträge	34.758 €	6,25%	2.172 €
<b>Rohrertrag</b>	<b>2.881.402 €</b>		<b>106.044 €</b>

#### 4.1.3. Ertragswertberechnung

<b>Ertragswertermittlung</b>					
Standortbeurteilung: 2,46		Zinssatz: 6,25%	Perioden: 20 Jahre		
<b>Position</b>			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	8.837 €	12 Monate	106.044 €	11,2407	1.192.013 €
Instandhaltungskosten			- 9.250 €	11,2407	- 103.976 €
Verwaltungskosten	106.044 €	4,00%	- 4.242 €	11,2407	- 47.681 €
Mietausfallwagnis	106.044 €	4,75%	- 5.037 €	11,2407	- 56.621 €
Bestandzins f. Grundstück	3.933 m <sup>2</sup>	0,87 €/m <sup>2</sup> p.m.	- 40.884 €	11,2407	- 459.566 €
<b>Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert</b>			46.631 €		524.169 €
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>					<b>524.169 €</b>

#### 4.1.4. Verkehrswert

<b>Ertragswert</b>	<b>524.169 €</b>
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>524.169 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>524.000 €</b>

## 5. Zusammenfassung

### BEWERTUNGSERGEBNIS

<b>Katastralgemeinde</b>	45505 Dambach
<b>EZ</b>	3
<b>GST-NR</b>	108
<b>Bestandfläche</b>	3.933 m <sup>2</sup>
<b>Bestandzins aktuell</b>	0,87/m <sup>2</sup> p.m.
<b>Widmung</b>	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet
<b>Nutzung</b>	Tankstelle
<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>€ 524.000.-</b>

---

Wien, am 18. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. Beilagen

### 6.1. Fotos





