

GA-Vorbericht mit vorläufiger Berechnung der Ertragswerte

- Insolvenzverfahren:** über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b.
- Insolvenzverwalter:** RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
- Beauftragter Sachverständiger:** Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
- Auftrag vom:** 15.12.2025
- Auftragsgegenstand:** Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft
- Adresse:** 4982 Obernberg am Inn, Brückenstraße 4
KG 46024 Obernberg/Inn, EZ 539
- Stichtag:** 16.02.2026
- Inhalt des Vorberichtes:**
- Foto der gegenständlichen Tankstelle
 - Grundstücksplan
 - Befundaufnahmebogen
 - Standortbeurteilung mit Benotung und Festlegung des Liegenschaftszinssatzes
 - Berechnungsblätter mit Pachtansätzen und dem davon abgeleiteten Ertrags- und Verkehrswert

Anmerkungen:

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

Foto der Tankstelle



Katasterplan / zu bewertende Liegenschaft



Befundaufnahme

| | | | | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|--|---|---|---|----------------------|--|
| Befundaufnahme durch: | | Bernhard Stöllinger | | am: | 19.01.2026 | Google-Maps: | https://www.google.com/maps/place/Brückenstraße+4,+4982+Oberberg | | | |
| TS-Standort | BL | PLZ | Ort | Straße | | KG | EZ | GST-NR | m² | ET/BST |
| BP Oberberg | OÖ | 4982 | Oberberg am Inn | Brückenstraße 4 | | 46024 | 539 | 242/8 | 1.417 | <input checked="" type="checkbox"/> Eigentum <input type="checkbox"/> Bestand |
| Marke | Station | bemannt | Öffnungszeiten | | | Anmerkungen | | | | |
| 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 type="checkbox"/> nein | MO-FR 07:00- 21:00 SA 07:00- 21:00 | SO/FT 07:00- 21:00 | | | | | | |
| Anzahl Mitarbeiter | Tankstelle | Shop | Gastro | Reinigung | Autopflege | Anmerkungen | | | | |
| | 5 | | | | | | | | | |
| Verkehrssituation | Zufahrt | Abfahrt | direkte Anbindung Kreisverkehr | | | Anmerkungen | | | | |
| | <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 | Multiprodukt: Einzelprodukt: LKW-Pumpe: | 2 <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- | <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig | | | Pumpe <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | Premium Diesel siehe übermittelte Liste Zapfsäulen | | |
| Tanks | Anzahl | Füllmenge | Ausführung | Type | Baujahr | Anmerkungen | | | | |
| | Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige: | Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige: | doppelwändig <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 | | | | | | | |
| | doppelwändig <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 type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | | | | | | |
| Baulichkeiten | | | | | | | | | | |
| Shop/Gastro | Größe ca. | Betreiber | Energieausweis | Bauweise | Untervermietung | Anmerkungen | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Shop <input type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige | 40 m ² m ² m ² | <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"/> | Trafik verpachtet | | | | |
| Sonstiges | Stellplätze/Anzahl | Getränke-/Kaffeautomat | Bankomat | Spielautomat | Anmerkungen | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> vor Shop <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige | Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 6 Stk. | Stk. <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja 2 Stk. <input type="checkbox"/> nein | | | | | |
| 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 | Freiwaschplätze | Staubsauger | Anmerkungen | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: Stk. Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: Stk. Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd | | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| PV-Anlage | vorhanden | Größe | Energiegemeinschaft | Errichtungsjahr | Anmerkungen | | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | kWp | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | | | | | | | |

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

| Energieversorgung | Tankstelle | Shop/Gastro | Nebengebäude | Versorger | | Anmerkungen | |
|-------------------------------|---|---|---|---|--|---|-------------------------------|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger <input type="checkbox"/> | | |
| Ver-/Entsorgung | Wasser | Abwasser | Trafo | Anmerkungen | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige | <input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | | | | |
| Reparaturen letzten 3-5 Jahre | Shop/Gastro | Autopflege | Tankstelle | Tanks | Verrohrung | Flugdach | Anmerkungen |
| | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann: | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Art der Reparatur: wann: | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann: | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann: | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann: | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" 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: Sanitäranlage ist abzut | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Art der Reparatur: | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Füllschrank | <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 | Grenzstation viel Frequenz, Tanker und Zigaretten Trafik Nebengebäude verpachtet Zugang über shop möglich Potential: 2-3 Getränke und Bistro | | | | | | |

Standortbeurteilung

| STO-Beurteilung Oberberg | nach Schulnoten | BN | Anmerkung |
|------------------------------------|------------------------------|----|-------------|
| Umsatz in Mio-Liter | ≥4,0 | 1 | 1 |
| | ≥3,2 | 2 | |
| | ≥2,4 | 3 | |
| | ≥1,6 | 4 | |
| | ≤1,6 | 5 | |
| Angebot | TS, Shop, Gastro, Autopflege | 1 | |
| | TS, Shop, Gastro | 2 | 2 |
| | TS, Shop | 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 | 3 | 3 |
| | DTV ≤ 8.000 | 5 | |
| Zu- und Abfahrt | beidseitig | 1 | 1 |
| | über Nebenfahrbahn | 3 | |
| | einseitig | 5 | |
| Konkurrenzsituation | gering | 1 | |
| | durchschnittlich | 3 | |
| | groß | 5 | |
| GST-Größe/Zuschnitt | ≥ 4.000 m ² | 1 | |
| | ≥ 2.800 m ² | 2 | |
| | ≥ 1.800 m ² | 3 | |
| | ≥ 1.500 m ² | 4 | 4 |
| | ≤ 1.000 m ² | 5 | |
| Anzahl Mitarbeiter | marktüblich | 1 | |
| | durchschnittlich | 3 | |
| | zu hoch | 5 | 5 |
| Städtebaul. Entwicklung | vorhanden | 1 | |
| | zu erwarten | 2 | |
| | nicht zu erwarten | 3 | 3 |
| Brancheninteresse | sehr groß | 1 | 1 |
| | groß | 2 | |
| | durchschnittlich | 3 | |
| | mässig | 4 | |
| | gering | 5 | |
| Erhaltungszustand | neuwertig | 1 | |
| | gut erhalten | 2 | |
| | Gebrauchsspuren | 3 | 3 |
| | renovierungsbedürftig | 4 | |
| | abbruchreif | 5 | |
| Altlastenrisiko | gering | 1 | |
| | durchschnittlich | 5 | 5 |
| | groß | 10 | |
| Beurteilung Mittelwert ges. | | | 2,73 |

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

Pachtwertberechnung und Ertrags-/Verkehrswertermittlung

| Basisdaten | |
|----------------------------|----------------------|
| Station | BP Obernberg |
| BL | OÖ |
| Kostenstelle | 137 |
| Eigentum/Bestand | Eigentum |
| Laufzeit Bestandverhältnis | |
| EigentümerIn Grundstück | J.STIGL |
| EigentümerIn Tankstelle | J.STIGL |
| BetreiberIn Tankstelle | STIGL.TS |
| PLZ | 4982 |
| Ort | Obernberg am Inn |
| Adresse | Brückenstraße 4 |
| BG | BG Ried/Innkreis |
| KG | 46024 Obernberg/ Inn |
| EZ | 539 |
| GSt. Nr. | 242/8 |
| GSt. Fl. | 1.417 m ² |
| Bodenwert | 138.974 € |
| Bestandzins (Grund/Boden) | 0 € |
| Befund | |
| Betriebsform | COCO |
| bemannt | ja |
| Kategorie | TS |
| Shop | ja |
| Gastro | nein |
| Car Wash | nein |
| SB-WA | nein |
| SB-Saug | nein |
| Standortbeurteilung | 2,27 |

| Umsätze | | | | |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Jahr | 2023 | 2024 | 2025 | MW |
| Menge in Liter | 5.343.227 | 4.542.755 | 4.965.881 | 4.950.621 |
| (A1) Umsatzerlöse | 7.343.659 | 6.145.260 | 5.469.590 | 6.319.503 |
| (A2) Shoperlöse | 390.751 | 354.230 | 292.464 | 345.815 |
| (A3) Gastroerlöse | 15.149 | 14.578 | 13.464 | 14.397 |
| (A4) Wascherlöse | - | - | - | - |
| (C) sonstige Erträge | 23.864 | 25.137 | 32.886 | 27.296 |
| Betriebsleistung | 7.773.423 | 6.539.206 | 5.808.404 | 6.707.011 |

| Ermittlung - Pachtansatz | | | |
|--------------------------|--------------------|-----------|------------------|
| Umsatzerlöse Treibstoff | 6.319.503 € | 1,65% | |
| Umsatz Treibstoff (L) | 4.950.621 L | 2,100 C/L | 103.963 € |
| Shoperlöse | 345.815 € | 13,50% | 46.685 € |
| Gastroerlöse | 14.397 € | 11,25% | 1.620 € |
| Autopflegeerlöse | - € | 26,75% | - € |
| sonstige Erträge | 27.296 € | 6,50% | 1.774 € |
| Rohertrag | 6.707.011 € | | 154.042 € |

| Ertragswertermittlung | | | | | | |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------------|
| | | Zinssatz: 5,75% | Perioden: 20 Jahre | | | |
| Position | | | Betrag (period.) | Vervielfältiger | Betrag (absolut) | |
| Jahresrohertrag | 12.837 € | 12 Monate | 154.042 € | 11,7064 | 1.803.277 € | |
| Instandhaltungskosten | | | - | 13,150 € | 11,7064 | - 153.939 € |
| Verwaltungskosten | 154.042 € | 4,00% | - | 6,162 € | 11,7064 | - 72.131 € |
| Mietausfallswagnis | 154.042 € | 3,00% | - | 4,621 € | 11,7064 | - 54.098 € |
| Bodenwertverzinsung | 138.974 € | 5,75% | - | 7,991 € | 11,7064 | - 93.546 € |
| Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert | | | | | 1.429.563 € | |
| Bodenwert | 1.417 m ² | 98,1 €/m ² | | | 138.974 € | |
| Ertragswert der Liegenschaft | | | | | 1.568.537 € | |

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Ertragswert | 1.568.537 € |
| +/- Rechte und Lasten | - € |
| - Sanierungskosten VbF | - € |
| +/- Marktanpassung | - € |
| Verkehrswert | 1.568.537 € |
| Verkehrswert gerundet | 1.570.000 € |