

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:** 4320 Perg, Naarner Straße 73
KG 43214, EZ 1428
- 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

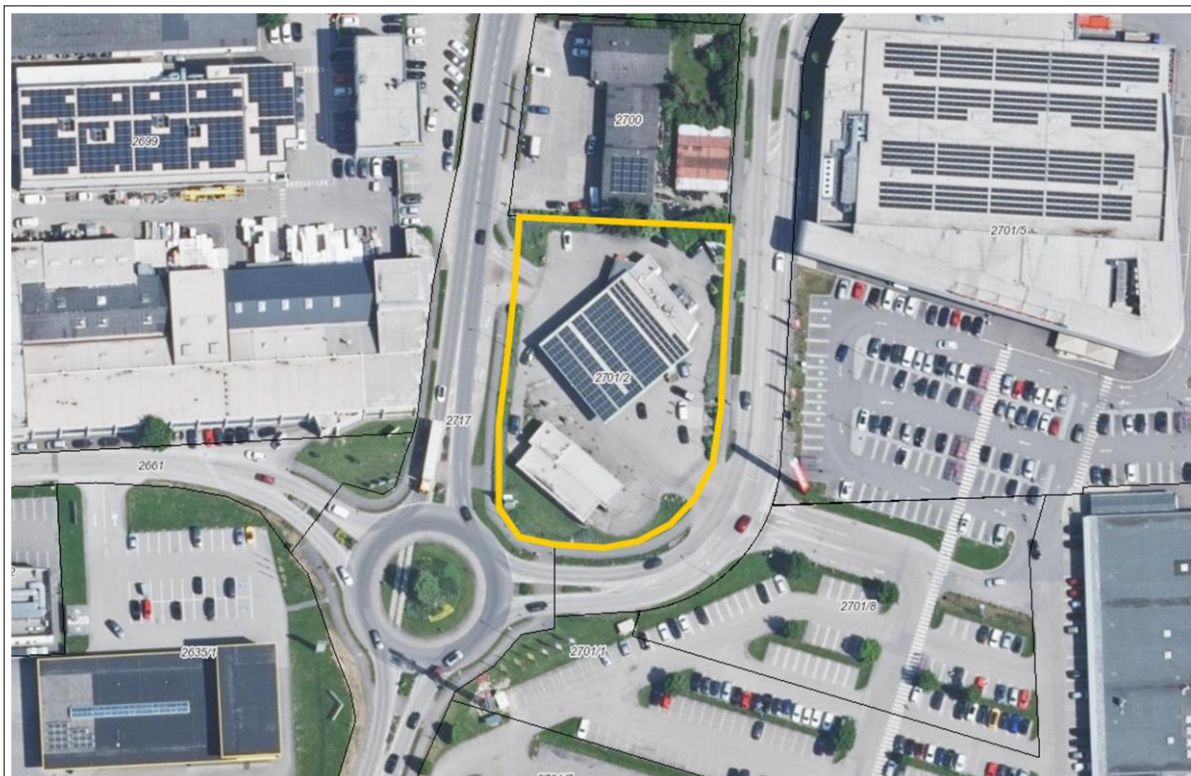
Anmerkungen:

- 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:		Oliver Krammer		am:	17.01.2026	Google-Maps:	https://www.google.com/maps/place/BP+Tankstelle/@48.239499,14				
TS-Standort	BL	PLZ	Ort		Straße		KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
Perg	OÖ	4320	Perg		Naarner Str. 73		43214 Perg	1428	2701/2		<input type="checkbox"/> Eigentum <input checked="" 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 6:00-21:00 SA 6:00-21:00	SO/FT 7:00-21:00							
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen					
	5					Bezüglich Mitarbeiter konnte keine genaue Auskunft gegeben werden. Ca. 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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			Super Lage neben Eurospar					
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: 3 Einzelprodukt: LKW-Pumpe: 1	<input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein-	<input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig	Tokheim Tokheim	? ?	Pumpe <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Es gibt auch eine Erdgaspumpe (CNG) beidseitig siehe übermittelte Liste Zapfsäulen Diesel Ultimate wird angeboten			
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 type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Anlage wurde auf grüner Wiese errichtet						
Baulichkeiten											
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen					
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input checked="" type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input 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"/>	Gastro ist räumlich getrennt, aber von Verkaufszone gut zu Gastro geht mit Shop mitzubetreuen.					
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen						
	<input checked="" type="checkbox"/> vor Shop 6 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						
Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen							
	<input checked="" type="checkbox"/> Stahlbauweise <input type="checkbox"/> Massivbau	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebeldach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input type="checkbox"/> Wellblech <input type="checkbox"/> Ziegel <input type="checkbox"/>								
Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen						
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: 2019 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 checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 3 Stk. Baujahr: 2010 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: 2 Stk. Baujahr: Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	Extrem lange Halle für Portalwaschanlage. War sicherlich einmal Waschanlage wegen defekt geschlossen. 1 Servicehalle geschlossen. Es gibt keine Servicehalle vor Ort						
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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	kWp	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Am Dach, nicht zu sehen						

Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beideter 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"/> Gas <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger <input type="checkbox"/>		
Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein				
Reparaturen letzten 3-5 Jahre	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Waschanlage, Tor	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Zapfsäule	<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	Tolle Anlage in guter Lage.						

Standortbeurteilung

STO-Beurteilung BP Perg	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, 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	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 ²	1	
	≥ 2.800 m ²	2	2
	≥ 1.800 m ²	3	
	≥ 1.500 m ²	4	
	≤ 1.000 m ²	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	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	1
	über Marktniveau	3	
	weit über Marktniveau	5	
Altlastenrisiko	gering	1	
	durchschnittlich	5	5
	groß	15	
Beurteilung Mittelwert ges.			2,00
Liegenschaftszinssatz 1,0 - 2,0 =		6,00%	
Liegenschaftszinssatz ab 2,0 - 2,8 =		6,25%	
Liegenschaftszinssatz ab 2,8 - 3,5 =		6,50%	
Liegenschaftszinssatz ab 3,5 - 4,0 =		6,75%	
Liegenschaftszinssatz ab 4,0 - 4,2 =		7,00%	
Liegenschaftszinssatz ab 4,2 - 4,5 =		7,50%	
Liegenschaftszinssatz ab 4,5 - 5,0 =		8,00%	

Pachtwertberechnung und Ertrags-/Verkehrswertermittlung

Basisdaten	
Station	BP Perg
BL	OÖ
Kostenstelle	156
Eigentum/Bestand	Bestand
Laufzeit Bestandverhältnis	31.12.2049 Rest. LZ: 23,9 J.
EigentümerIn Grund/Boden	Pirklbauer-Altzinger
EigentümerIn Tankstelle	J.STIGL
BetreiberIn Tankstelle	STIGL.TS
PLZ	4320
Ort	Perg
Adresse	Naarner Straße 73
BG	BG Perg
KG	43214 Perg
EZ	1428
GSt. Nr.	2701/2
GSt. Fl.	3.669 m ²
Bodenwert	0 €
Bestandzins (Grund/Boden)	43.308 €
Befund	
Betreiber	COCO
bemannt	ja
Kategorie	TS
Shop	ja
Gastro	ja
Car Wash	ja
SB-WA	ja
SB-Saug	?
Standortbeurteilung	2,00

Umsätze				
Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	4.062.433	4.078.394	4.020.784	4.053.870
(A1) Umsatzerlöse	5.562.321	5.477.873	5.176.317	5.405.504
(A2) Shoperlöse	367.640	368.246	336.563	357.483
(A3) Gastroerlöse	69.414	98.982	85.222	84.539
(A4) Wascherlöse	139.112	156.039	153.954	149.702
(C) sonstige Erträge	54.796	50.867	53.877	53.180
Betriebsleistung	6.193.283	6.152.008	5.805.934	6.050.408

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	5.405.504 €	1,59%	
Umsatz Treibstoff (Menge)	4.053.870 L	2,125 Cent/L	86.145 €
Shoperlöse	357.483 €	13,75%	49.154 €
Gastroerlöse	84.539 €	11,50%	9.722 €
Autopflegeerlöse	149.702 €	27,50%	41.168 €
sonstige Erträge	53.180 €	6,75%	3.590 €
Rohrertrag	6.050.408 €		189.778 €

Ertragswertermittlung					
		Zinssatz: 6,00%	Perioden:	20 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	15.815 €	12 Monate	189.778 €	11,4699	2.176.739 €
Instandhaltungskosten			- 12.225 €	11,4699	- 140.220 €
Verwaltungskosten	189.778 €	4,00%	- 7.591 €	11,4699	- 87.070 €
Mietausfallswagnis	189.778 €	3,00%	- 5.693 €	11,4699	- 65.302 €
Bestandzins f. Grund/Boden		lt. Vorschreibung	- 43.308 €	11,4699	- 496.741 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			120.961 €		1.387.406 €
Ertragswert der Liegenschaft					1.387.406 €

Ertragswert	1.387.406 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	1.387.406 €
Verkehrswert gerundet	1.390.000 €