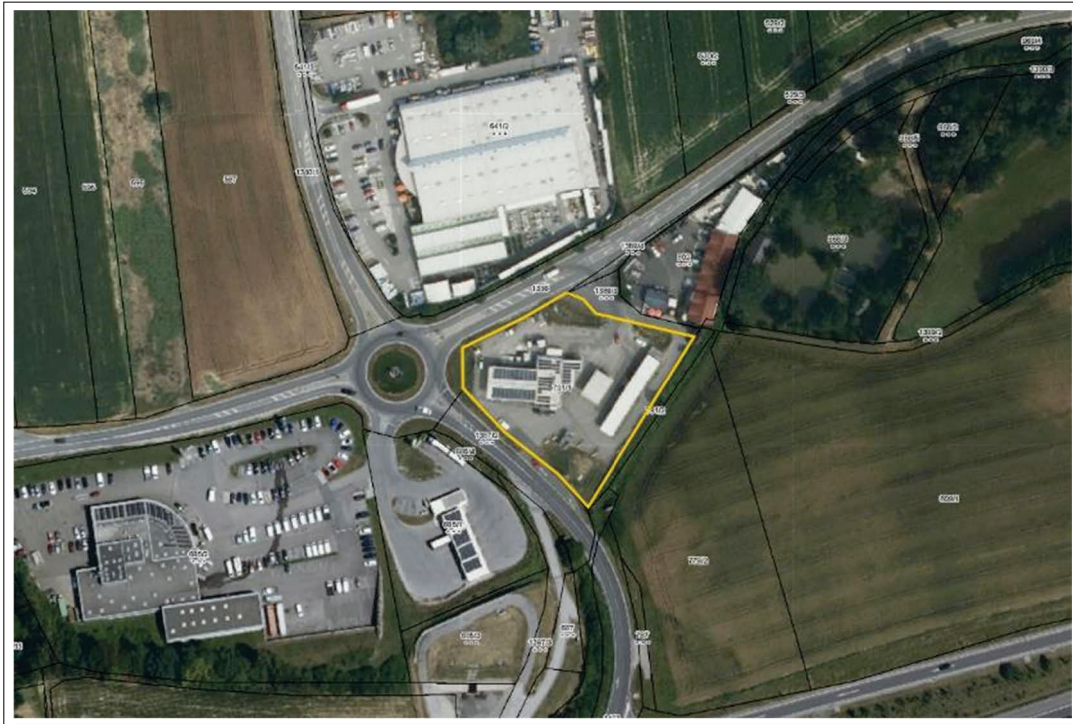


## Bewertungsgutachten

- 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 Tankstellenliegenschaft
- Adresse:** 3380 Pöchlarn, Reichsstraße 14  
KG 14153 Pöchlarn  
EZ 576 | GST-NR 791/1  
GST-Fläche 4.432 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 576 .....	11
2.1.2. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte .....	12
2.1.3. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber .....	12
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft .....	13
2.2.1. Adresse/Lage .....	13
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel .....	14
2.2.3. Altlastenatlas .....	17
2.2.4. Bodengutachten .....	17
2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs .....	17
2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz .....	17
2.2.7. Flächenwidmung .....	18
2.2.8. Verkehrsanbindung .....	18
2.3. Beschreibung Tankstelle .....	19
2.3.1. Befundaufnahme .....	19
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 .....	29
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen .....	29
2.3.9. Konkurrenzsituation .....	30
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft .....	31
<b>3. Wertermittlung</b> .....	<b>33</b>
3.1. Allgemeines .....	33
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle .....	33
3.1.2. Standortbeurteilung .....	34
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	35
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode .....	35
3.2.2. Ertragswertverfahren .....	38
3.2.3. Pachtwertverfahren .....	42
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) .....	42
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode .....	43

<b>4. Bewertung</b> .....	<b>44</b>
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise .....	44
4.1.1. Bodenwert des Grundstückes .....	45
4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) .....	46
4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025 .....	46
4.2.2. Pachtansatz .....	46
4.2.3. Ertragswertberechnung .....	46
4.2.4. Verkehrswert .....	46
<b>5. Zusammenfassung</b> .....	<b>47</b>
<b>6. Beilagen</b> .....	<b>48</b>
6.1. Fotos .....	48

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag**

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

### **1.2. Zweck**

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

### **1.3. Bewertungsstichtag**

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

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

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 07.12.2025
- 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)
- NÖ Atlas, [atlas.noel.gv.at](https://atlas.noel.gv.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, 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 14153 Pöchlarn EINLAGEZAHL 576  
BEZIRKSGERICHT Melk

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 488/2021

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
791/1	GST-Fläche *	4432	
	Bauf.(10)	777	
	Sonst(50)	3655	Reichsstraße 14

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

9 a 615/2015 Urkundenhinterlegung hins Gst 791/1 (UH 3/15)

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

2 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

a 5315/2016 IM RANG 4169/2016 Kaufvertrag 2016-08-08 Eigentumsrecht

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

3 a 4122/2009 4395/2009

Dienstbarkeit

der Duldung der Verlegung einer Gasleitung,  
der Errichtung von technischen Anlagen sowie  
deren Bestand und Betrieb auf Gst 791/1  
gem P 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 2009-10-23  
für EVN Netz GmbH (FN 268133p)

4 a 488/2021 Pfandbestellungsurkunde 2019-12-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--  
für Shell Austria Gesellschaft m.b.H. (FN 92517f)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

#### 2.1.1. Rechte und Lasten EZ 576

##### Eigentumsform

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

##### Rechte und Lasten

###### A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)

A2-LNr. 9 a	Urkundenhinterlegung
-------------	----------------------

###### C-Blatt (Lastenblatt)

C-LNr. 3 a	Dienstbarkeit Gasleitung
------------	--------------------------

C-LNr. 4 a	Pfandrecht
------------	------------

###### Außerbücherliche Rechte>Lasten

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

---

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

Aus Zeitgründen wurden Leitungs-, Geh- oder Fahrrechte nicht näher überprüft und in Abstimmung mit dem Auftraggeber bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

### **2.1.3. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber**

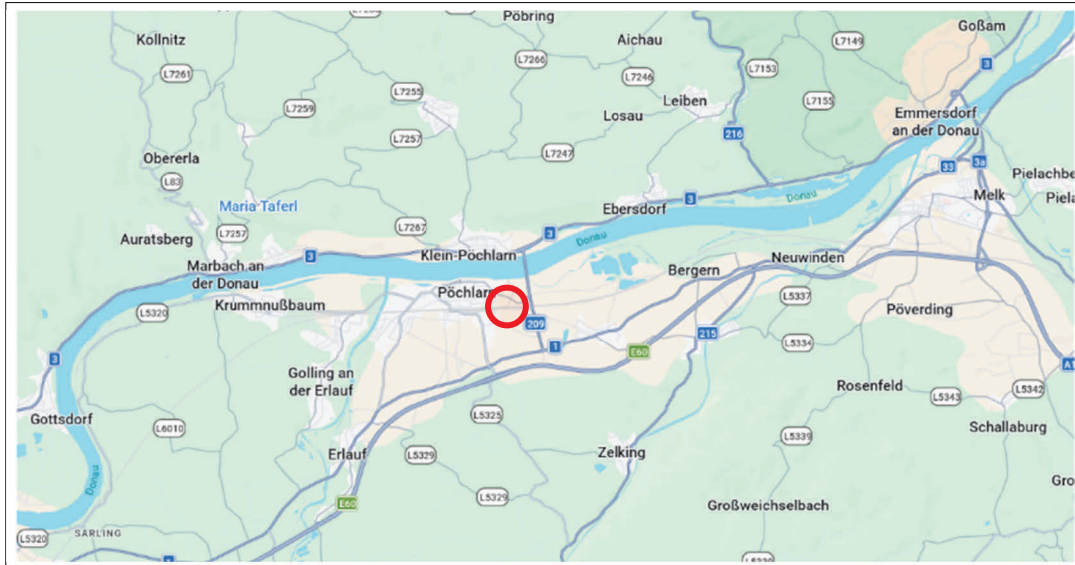
Die gesamte Tankstellenanlage mit Nebenbetrieben steht im Eigentum der Julius Stiglechner GmbH und wird von der Stiglechner Tankstellen GmbH betrieben.

## **2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft**

### **2.2.1. Adresse/Lage**

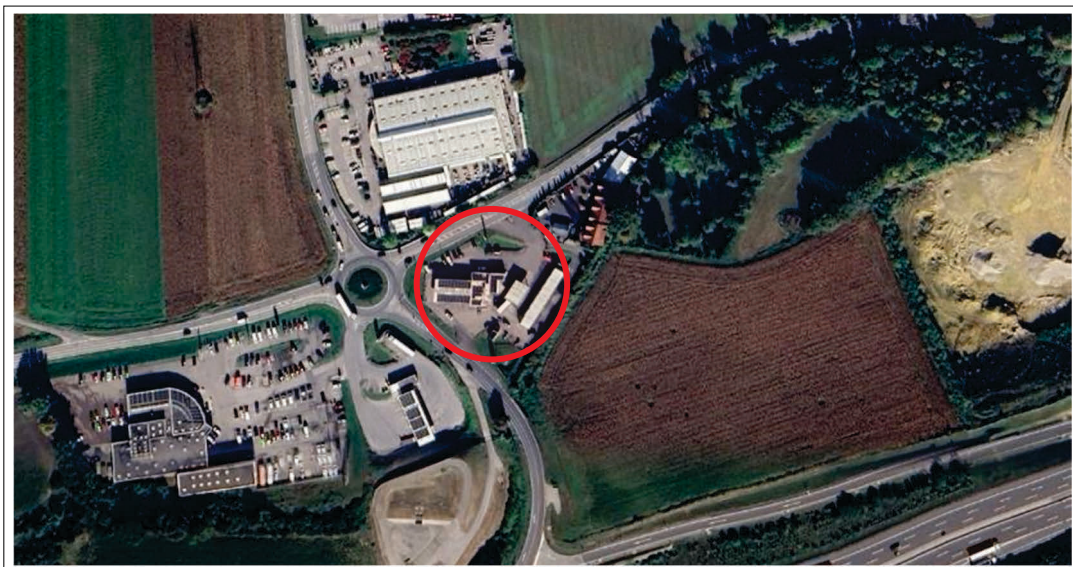
Die Liegenschaft befindet sich an der B1, Linzer Straße, in Pöchlarn, südlich des Ortszentrums. Sie liegt direkt am Kreisverkehr vor der Autobahnauffahrt und in unmittelbarer Nachbarschaft zu mehreren Gewerbebetrieben.

Die Stadtgemeinde Pöchlarn erstreckt sich über eine Fläche von rund 18 km<sup>2</sup> und zählt etwa 3.970 Einwohner. Sie liegt im Mostviertel am rechten (südlichen) Ufer der Donau und umfasst die fünf Ortschaften Ornding, Pöchlarn, Rampersdorf, Röhrapoint und Wörth.



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

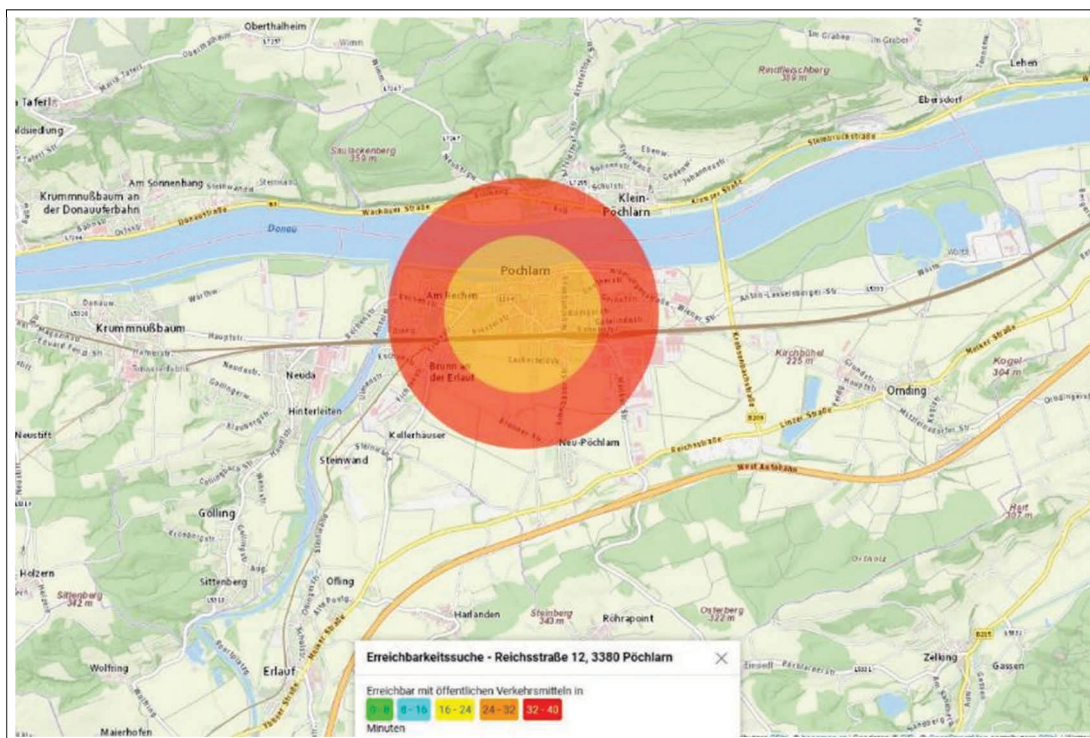
Die Tankstelle liegt in unmittelbarer Nähe zur West Autobahn/A1.



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

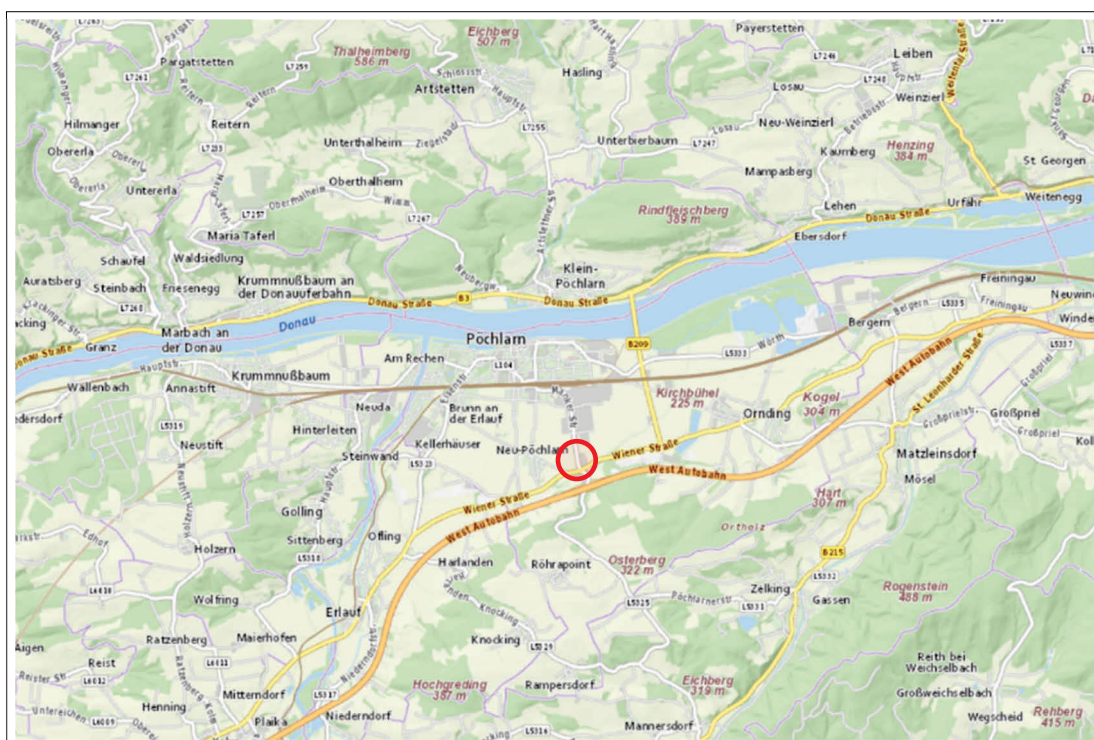
## 2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
S-Bahn		
Linie CJX5, R52	Pöchlarn Bahnhof	ca. 2 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Melk		ca. 45 Minuten
Zentrum Amstetten		ca. 60 Minuten
Westbahnhof		ca. 110 Minuten
St. Pölten Hauptbahnhof		ca. 70 Minuten
Flughafen Wien Schwechat		ca. 220 Minuten



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

Öffentliche Verkehrsmittel		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A1 Westautobahn und B1 Linzer Straße oder über B3 Wachaustraße und Donaubrücke	
kleinräumig	über B1 Linzer Straße oder Manker Straße	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A1 West Autobahn	ca. 200 m
urbanes Zentrum	Pöchlarn	ca. 2,7 km
Stadt	Melk	ca. 13 km
(int.) Flughafen	Wien Schwechat (VIE)	ca. 120 km

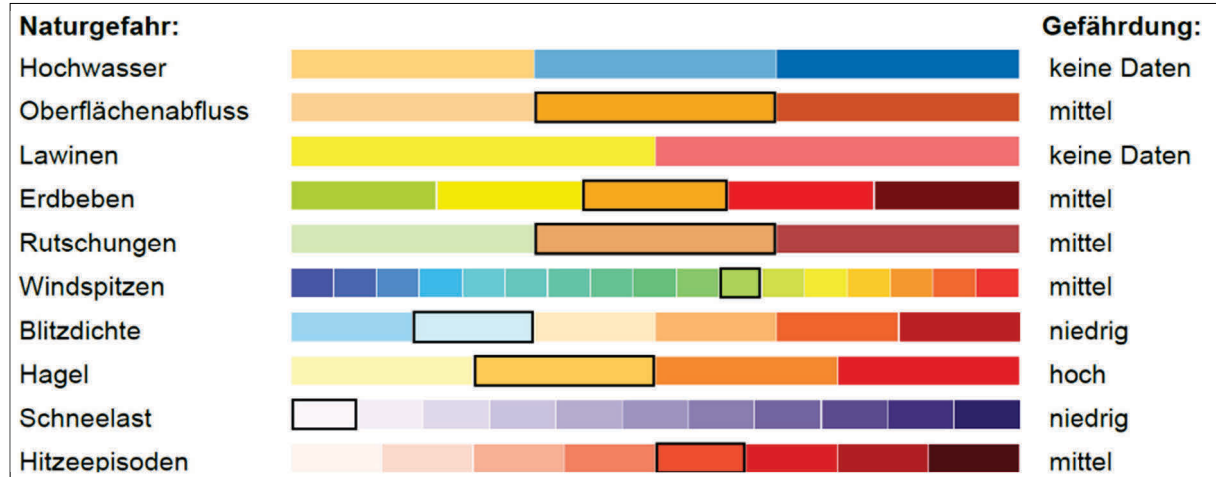


Straßennetz (Quelle: [www.geoland.at](http://www.geoland.at))

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

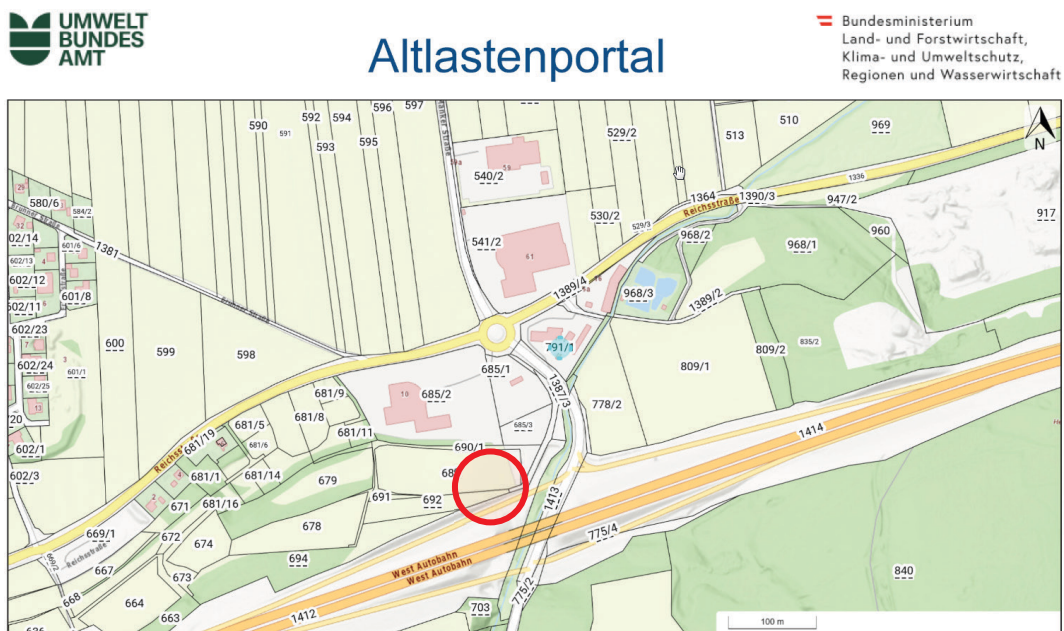
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

### 2.2.3. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 25.02.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



### 2.2.4. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

### 2.2.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind in Pöchlarn vorhanden.

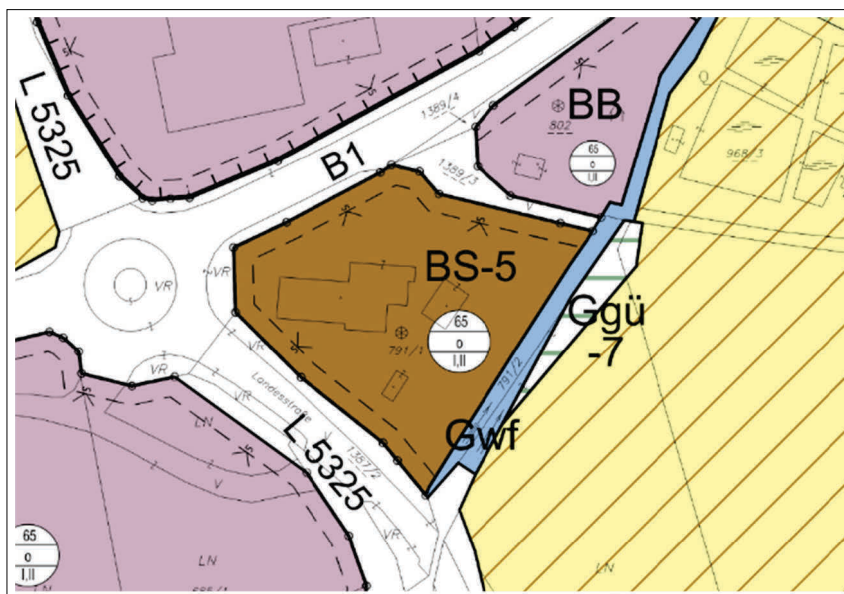
### 2.2.6. Öffentliches Versorgungsnetz

Die Tankstellenliegenschaft ist voll ans öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

## 2.2.7. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

Widmung	BS	Bauland Sondergebiet
Bauklasse	I,II	
Verbaubarkeit	65%	
Bebauung	offen	



Flächenwidmung (Quelle: [atlas.noe.qv.at](http://atlas.noe.qv.at))

## 2.2.8. Verkehrsanbindung

Die Zu- und Abfahrt sind über die B1 (Linzer Straße) möglich. Durch den unmittelbar angrenzenden Kreisverkehr ist eine Anbindung aus allen Fahrtrichtungen gewährleistet.



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

## 2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

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

### 2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		OK		am:	09.02.2026		Google-Maps:	<a href="https://maps.app.goo.gl/2FkPc6gQAD5vZo7Y6">https://maps.app.goo.gl/2FkPc6gQAD5vZo7Y6</a>				
TS-Standort		BL	PLZ	Ort		Straße		KG	EZ	GST-NR	m <sup>2</sup>	ET/BST
Pöchlarn		NÖ	3380	Pöchlarn		Reichsstraße 14		14153	576	791/1	4.432	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentum <input type="checkbox"/> Bestand
Marke	Station	bemannt		Öffnungszeiten			Anmerkungen					
BP	<input checked="" type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/> TA	<input checked="" type="checkbox"/> SB-WA <input type="checkbox"/> GST	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	MO-FR 00:00-24:00 SA 00:00-24:00	SO/FT 00:00-24:00							
Anzahl Mitarbeiter		Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen					
		13					12 für alles; 1 Standortleiterin					
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								
Treibstoffabgabe		Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen			
		<input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: 2 Einzelprodukt: 1 LKW-Pumpe: 2 LPG	<input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig				Pumpe <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen			
Tanks		Anzahl	Füllmenge	Ausführung	Type	Baujahr	Anmerkungen					
		Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige: LPG	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 auf grüner Wiese NEU errichtet						

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

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	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	<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"/>		
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen		
	<input type="checkbox"/> vor Shop <input checked="" 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			
Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen			
	<input checked="" type="checkbox"/> Stahlbauweise <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebdach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input checked="" 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 Wäschen: Baujahr: 2023 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: AZ Wäschen: Baujahr: Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 7 Stk. Baujahr: 2017 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Anzahl: 2 Stk. Baujahr: Betreiber: <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> kW AZ			
PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen		
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	92,5 kWp	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	2021			
Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger		Anmerkungen	
	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input checked="" type="checkbox"/> Wärmerückgewinn	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG	<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> ortl. Versorger		
Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen			
	<input type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input 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 checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: 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: Snackvirtrine	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Waschanlage Freiwaschplatz	<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:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	
Sonstiges							

### **2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage**

Eine Baubewilligung der Stadtgemeinde Pöchlarn vom 31.05.2007 und die gewerbebehördliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Melk vom 10.07.2007 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:** Trautsamwieser Claudia (BH ME) <claudia.trautsamwieser@noel.gv.at> im Auftrag von #BH ME Anlagen <Anlagen.BHME@noel.gv.at>  
**Gesendet:** Montag, 9. Februar 2026 14:46  
**An:** Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe  
**Betreff:** AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b  
**Signiert von:** anlagen.bhme@noel.gv.at

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta,

zu Ihrer unten stehenden Anfrage vom 01.02.2026 teilen wir Ihnen wie folgt mit:

- **Betriebsanlage der Julius Stiglechner GmbH in 3380 Pöchlarn, Reichsstraße 14, KG 14153 Pöchlarn | EZ 576 | GST-NR 791/1**
  - Mit Bescheid der BH Melk vom 04.04.2023, Zahl MEW2-BA-08146/009, wurde die Anzeige der Julius Stiglechner GmbH über die Änderung der gewerbebehördlich genehmigten Betriebsanlage im Standort 3380 Pöchlarn, Reichsstraße 14, Grst. Nr. 791/1, KG und Stadtgemeinde Pöchlarn, durch **Umstellung auf Tankautomatenbetrieb und Werbemitteltausch** zur Kenntnis genommen.  
Mit E-Mail vom 02.12.2024 wurde der Gewerbebehörde mitgeteilt, dass lediglich der Werbemitteltausch erfolgte. Bis dato erfolgte noch keine Fertigstellung der gesamten angezeigten Änderungen.
  - Ein baurechtliches Verfahren ist zu dieser Betriebsanlage nicht anhängig.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

--

**Claudia Trautsamwieser**

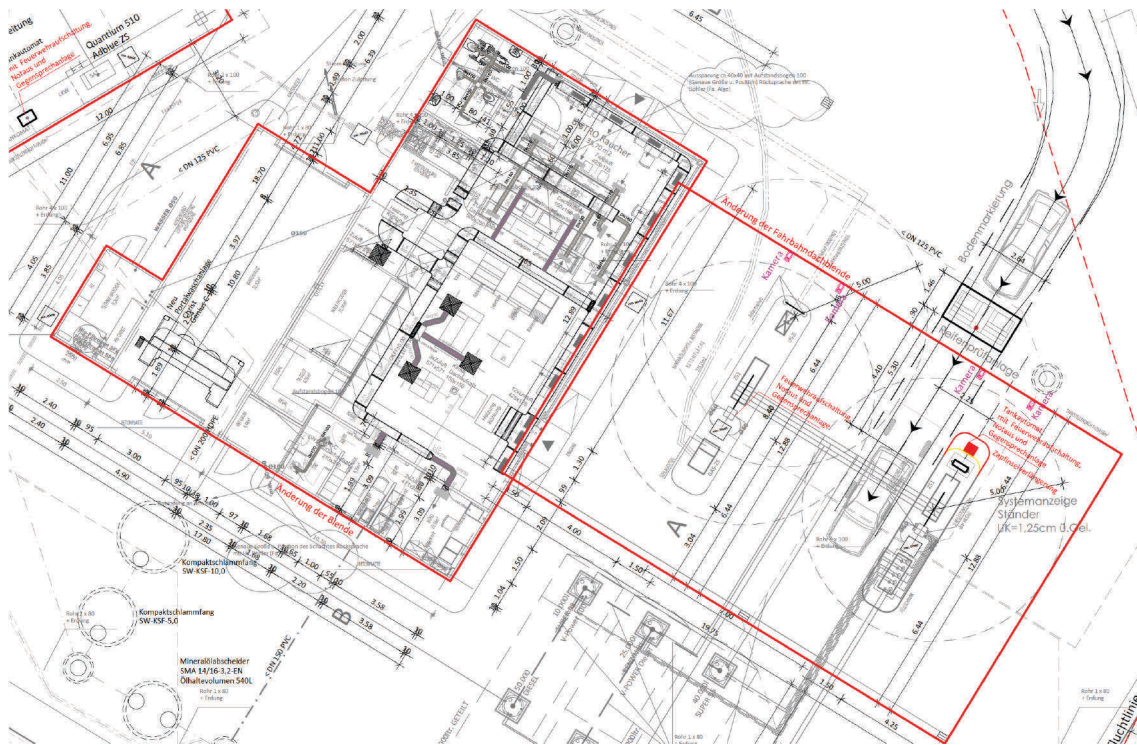
**Bezirkshauptmannschaft Melk**  
**Fachgebiet Anlagenrecht**  
Abt Karl-Straße 25a  
2. Stock, Zi. 02.051  
3390 Melk

Telefon: +43 (0)2742 / 9005 - 32246  
Mail: [anlagen.bhme@noel.gv.at](mailto:anlagen.bhme@noel.gv.at)  
Web: <http://www.noel.gv.at>  
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>

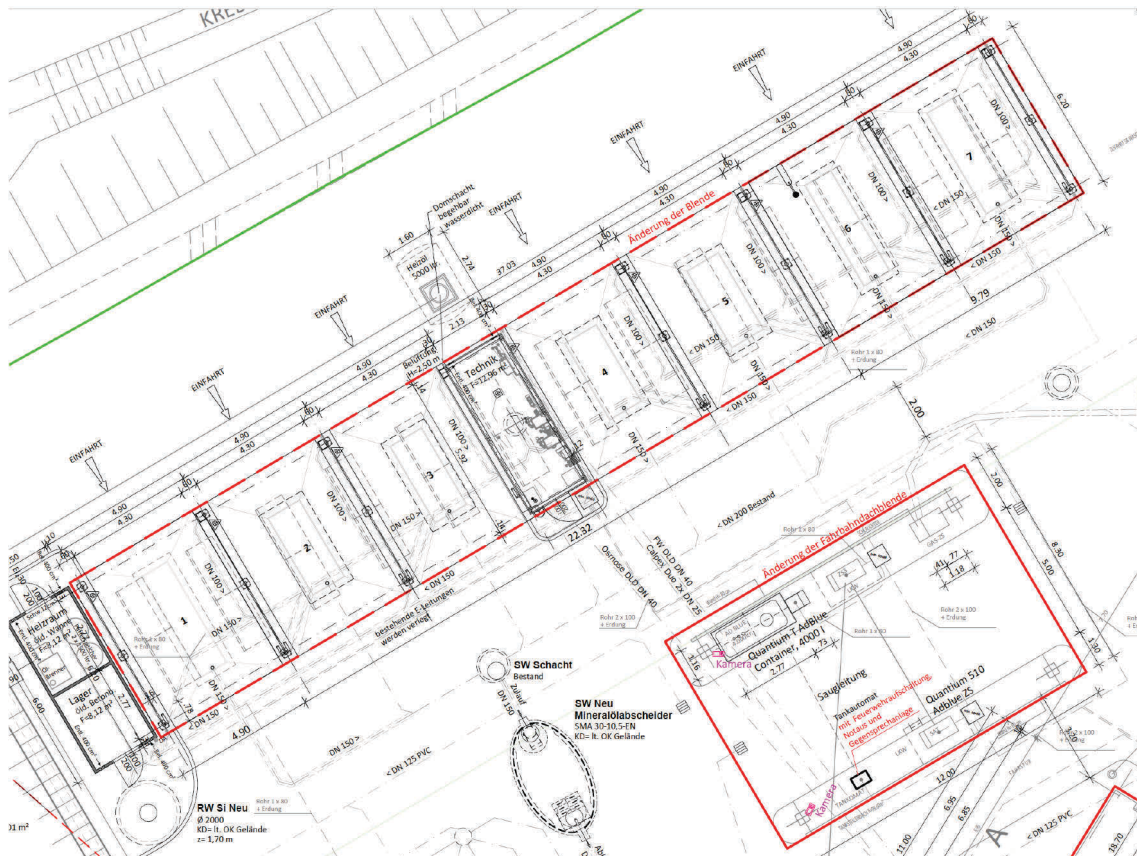
Auf Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde, ob bau-/gewerberechtliche Verfahren anhängig sind, erfolgte keine Rückmeldung. Im Gutachten und bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass keine Verfahren anhängig sind.

### 2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

#### Gebäude und Flugdach



#### SB-Waschplätze + LKW-Tankplätze



### 2.3.4. Nutzflächen

Die Nutzflächen sind nur zum Teil ausgewiesen und auch nicht wertbestimmend, weil die Bewertung der Tankstelle generell auf wirtschaftlichen Parametern beruht.

### 2.3.5. Geplantes Personal 2026

<b>Statistik Dienstnehmer</b>	<b>Gesamt</b>
Anzahl Dienstverhältnisse	14,00
männlich	3,00
weiblich	11,00
divers/offen/inter	
Ausland	10,00
Inland	4,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	1,00
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	13,00
Teilzeit	1,00
vollzeitäquivalente Anzahl	13,75
Arbeiter	
Angestellte	14,00
Vollversicherte	14,00
Geringfügige	
Freier Dienstnehmer	
Lehrlinge	
Geringfügig freie Mitarbeiter	

**Anmerkung:** Für die Größe und das Angebot der Tankstelle erscheint die Zahl der beschäftigten Mitarbeiter im Marktvergleich relativ hoch und sollte statistisch betrachtet nicht über **5,7 Personen** liegen.

### 2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

#### Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und verfügt über Shop, Gastrobereich, Kunden-Sanitäranlagen, Kühlräume, Büro, Mitarbeiteräumlichkeiten sowie Lagerflächen. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Hinter dem Kassenbereich befindet sich der Gastro-Raum verbunden mit einem offenen, überdachten Sitzplatzbereich sowie der Zugang zum Gastgarten. Der Gastrobereich ist mit großen Fenstern mit nicht-öffnbaren Elementen ausgestattet. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert.



## Behälter

Ko-ST	PLZ	Ort	Straße	Str-Nr	BL	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A200	3380	Pöchlarn	Reichsstraße	14	NÖ	Behälter	157 315	01.01.07		5m³	5m³	Heizöl	Druck	1,6	aufgeschweißt
A200	3380	Pöchlarn	Reichsstraße	14	NÖ	Behälter	10635	01.01.08		30m³	30m³	DK	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A200	3380	Pöchlarn	Reichsstraße	14	NÖ	Behälter	10635	01.01.08		10m³	10m³	98	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A200	3380	Pöchlarn	Reichsstraße	14	NÖ	Behälter	10636	01.01.08		25m³	25m³	91	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A200	3380	Pöchlarn	Reichsstraße	14	NÖ	Behälter	10637	01.01.08		40m³	40m³	95	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A200	3380	Pöchlarn	Reichsstraße	14	NÖ	Behälter	10636	01.01.08		35m³	35m³	DK	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A200	3380	Pöchlarn	Reichsstraße	14	NÖ	Behälter		01.01.11		60m³		LPG	Druckbehälter		aufgeschweißt
A200	3380	Pöchlarn	Reichsstraße	14	NÖ	Rohrleitungen							doppelwandig		

## Zapfsäulen

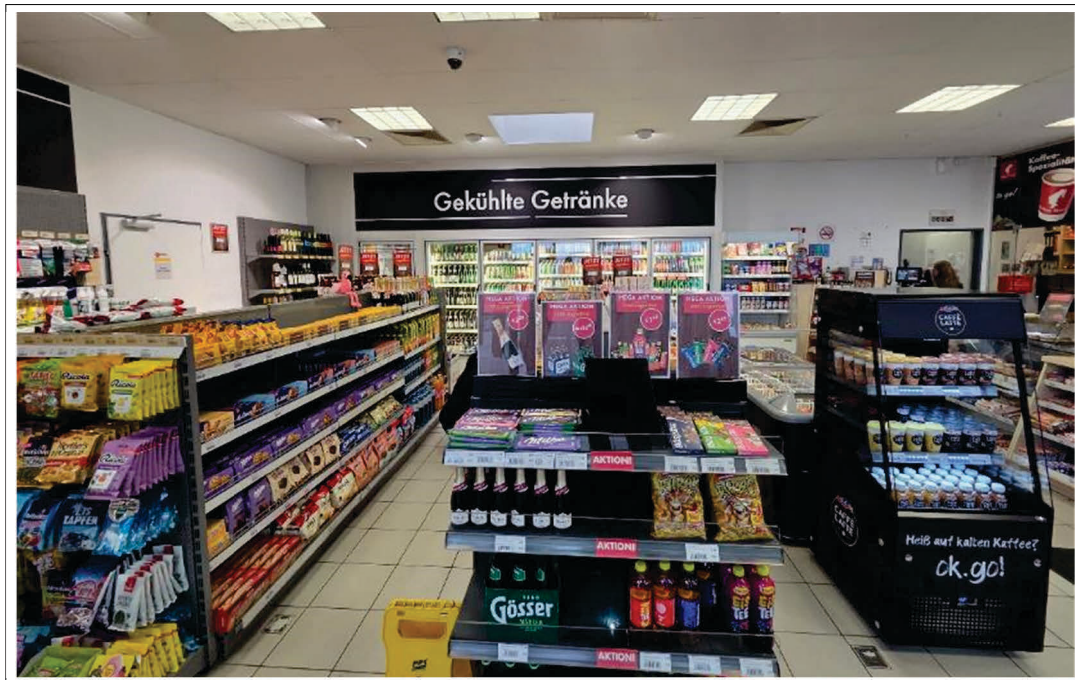
Stat.Nr.	Brand	PLZ	Ort	Adresse	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Produkte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A200	BP	3380	Pöchlarn, PKW	Reichsstraße 14	ZP1+2	D0834085	Tokheim	Q500T	DK, Ult.Su, Ult.DK, Su95	PKW	2-8MPD	2008
A200	BP	3380	Pöchlarn, PKW	Reichsstraße 14	ZP3+4	C5096C02000	Dresser&Wayne	X2003	CNG	PKW		?
A200	BP	3380	Pöchlarn, PKW	Reichsstraße 14	ZP5+6	D0834086	Tokheim	Q500T	DK, Ult.Su, Ult.DK, Su95	PKW	2-8MPD	2008
A200	BP	3380	Pöchlarn, PKW	Reichsstraße 14	ZP7	D0834031	Tokheim	Q300T	DK	PKW+LKW DK	1-1PKW/LKW DK	2008
A200	BP	3380	Pöchlarn, PKW	Reichsstraße 14					LPG			2011



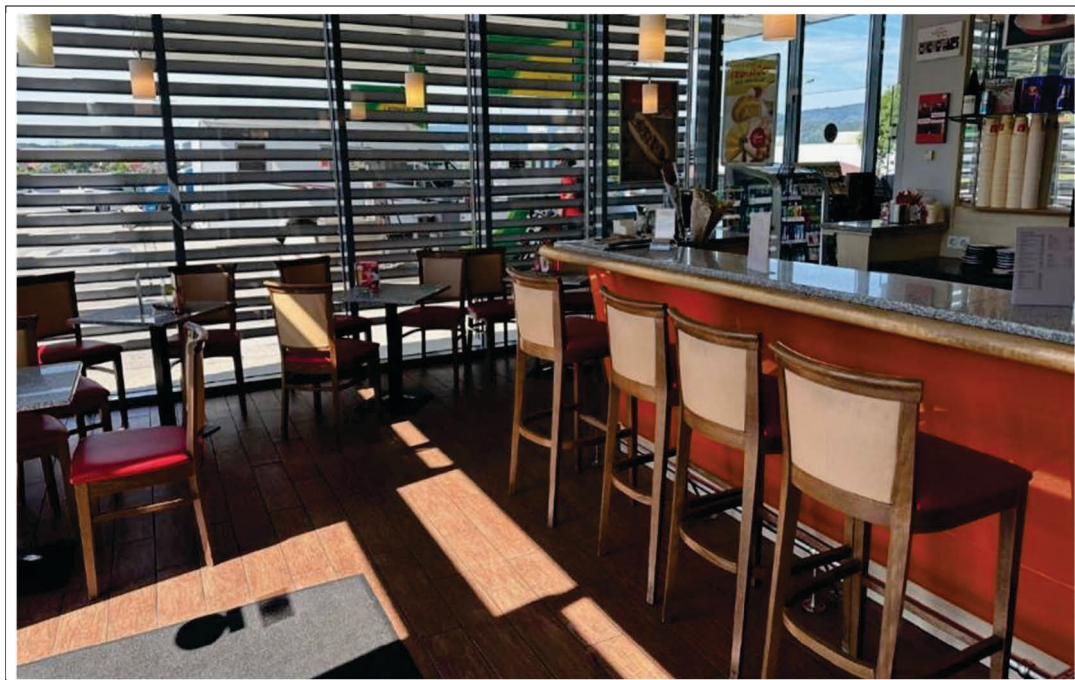
## Flugdach



Shop



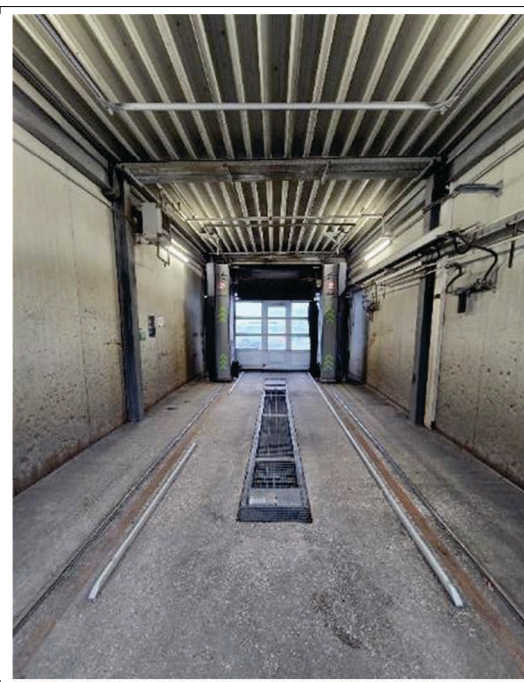
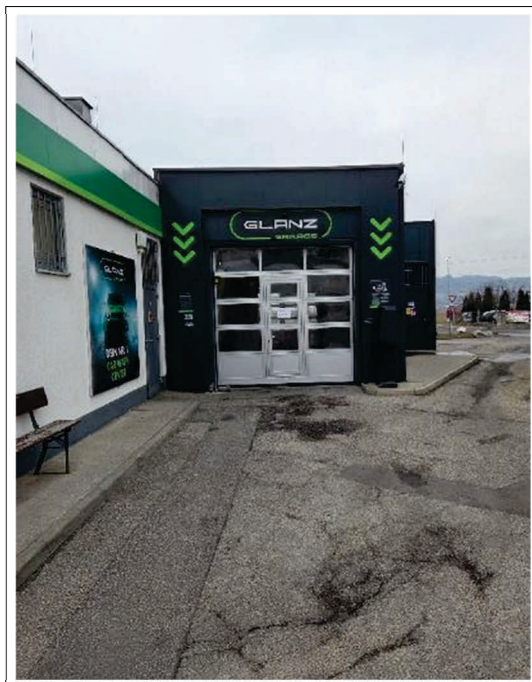
Gastro



Freiwaschplätze und Pflegeplätze



Portal-Waschanlage



Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganl	SerienNr	Baujahr	Inbetriebn.	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	Bü-WAL Christ C173	BP A200 Pöchlarn	ja		01.10.2023		19.08.2024	4	
1	FW-Platz	Technikraum Christ FWP 7er	BP A200 Pöchlarn			01.07.2017		19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 7er	BP A200 Pöchlarn			01.07.2017		19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 7er	BP A200 Pöchlarn			01.07.2017		19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 7er	BP A200 Pöchlarn			01.07.2017		19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 4, Christ FWP 7er	BP A200 Pöchlarn			01.07.2017		19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 5, Christ FWP 7er	BP A200 Pöchlarn			01.07.2017		19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 6, Christ FWP 7er	BP A200 Pöchlarn			01.07.2017		19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 7, Christ FWP 7er	BP A200 Pöchlarn			01.07.2017		19.08.2024		

## 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.

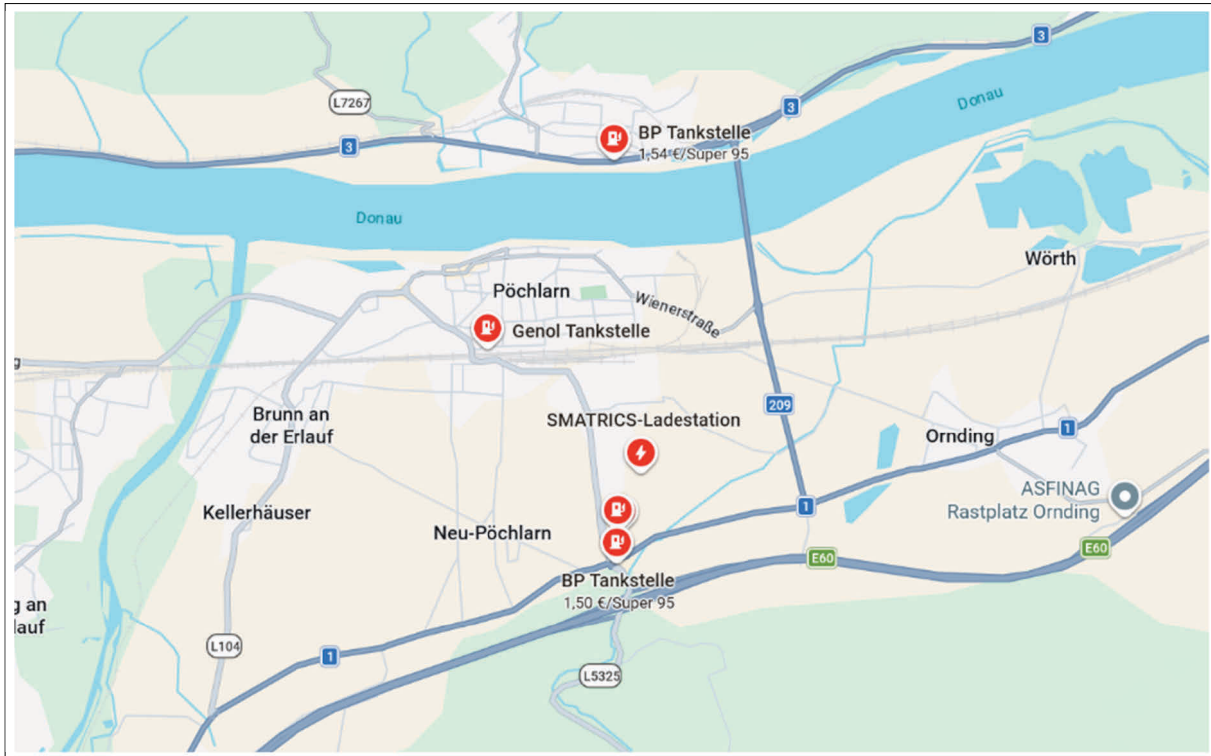
### 2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	15.09.2025	x
Abwasser-PP	05.06.2025	x
E-Blitzschutz	22.04.2025	x
E-Sicherheit	22.04.2025	x
Heizung	01.10.2021	x
Kälteanlagen	10.12.2024	x
Klimaanlagen	10.12.2024	x
Kompressor	19.11.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage	25.10.2022	x
Torbücher	27.03.2025	x
Türbücher	27.03.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	15.04.2024	x
Gasrückführung	03.09.2025	x

### 2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen

Es konnten keine entsprechenden Zahlen vorgelegt werden, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die aktuell anstehenden Reparaturen im angesetzten Instandhaltungsaufwand (siehe Pkt. 4.2.3.) 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. Eine Tankstelle ist nicht bloß „Raum zur Vermietung“, sondern 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 Pöchlarn 14	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	3	3
	DTV ≤ 8.000	5	
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	3	
	einseitig	5	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	3	3
	groß	5	
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	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	
Brancheninteresse	sehr groß	1	1
	groß	2	
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	1
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Altlastenrisiko	gering	1	1
	durchschnittlich	5	
	groß	15	
<b>Beurteilung Mittelwert ges.</b>			<b>1,82</b>

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%

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

Für die Berechnung des Bodenwertes ist in der Regel der Wert vergleichbarer Liegenschaften heranzuziehen; d.h. Kaufpreise (Mietpreise), die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt werden.

Es setzt jedenfalls die sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen auf die Wertermittlung und abweichende Eigenschaften nach Maßgabe ihres Einflusses zu berücksichtigen.“ (Ö-NORM B 1802-1)

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist - soweit wie möglich- auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

#### Anpassungen:

Diese erfolgen erfahrungsgemäß, u.a. nach folgenden Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Die Anpassungen sind nur bedarfsweise vorzunehmen; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

#### Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Die Verlautbarungen des Immobilien-Preisspiegel erfolgen jeweils 1 Jahr vor der Publikation. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

#### Größenanpassung

Erfahrungsgemäß besteht kein linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

#### Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

<b>Beurteilung - Parameter</b>	<b>Note</b>
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Die Höhe der maximal möglichen Anpassung wird auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt und kann gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

### Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte, die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte einer weiteren Prüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma;  $\sigma$ ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende, marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

### 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.

### Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Im Gegensatz zu Baulichkeiten ist Grund und Boden zeitlich unbegrenzt (ewig) nutzbar, weshalb der Liegenschaftsreinertrag bewertungsmethodisch in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen ist. Der Verzinsungsbetrag errechnet sich als Jahreswert einer ewigen Rente.

### 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-/Liegenchaftszinssatz ist ausschließlich ein Instrument der Liegenchaftsbewertung 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-/Liegenchaftszinssatz insofern, als dass die Renditeberechnung folgende Kriterien nicht berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatz 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
Mehrwohnungshäuser	
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, Holzgebäude in einfacher Bauweise	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>
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80 Jahre
gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-120 Jahre

*Quelle: Immobilienbewertung Österreich; Bienert, Funk*

### Vervielfältiger

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

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

*V...Vervielfältiger*

*p...Kapitalisierungszinssatz*

*n...Restnutzungsdauer in Jahren*

### **3.2.3. Pachtwertverfahren**

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

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

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

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

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

### Gestaltung der Pachtansätze

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

### Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

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

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

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Tankstelle als klassische Ertragsimmobilie, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung dient. Für die Prüfung eines angemessenen, nachhaltigen Bestandzinses wurden zunächst die Umsatzzahlen aus der vorgelegten Deckungsbeitragsrechnung aus den letzten 3 Jahren (2023/2024 und bis 10/2025) herangezogen (die fehlenden zwei Monate Nov./Dez. 2025 wurden hochgerechnet) und daraus ein Mittelwert gebildet, dieser mit den marktüblichen Kennzahlen verglichen und auf Plausibilität geprüft. Bei Abweichung wird die Höhe eines (fiktiven) Bestandzinses als Basis für die Berechnung des Verkehrswertes herangezogen.

#### 4. Bewertung

##### 4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten										
LNr.	PLZ	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (ges.)	Vergleichswert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	3380	14153	338; 64	558/2; 561/2;562/2	BB-A2	10.335 m <sup>2</sup>	19.07.24	692.445 €	67,00 €/m <sup>2</sup>	nein
2	3380	14153	460	1073	BI	2.973 m <sup>2</sup>	17.12.25	252.000 €	84,76 €/m <sup>2</sup>	nein
3	3382	14136	1071	2326/9	BB, Ggü	10.424 m <sup>2</sup>	22.11.23	1.303.000 €	125,00 €/m <sup>2</sup>	ja
4	3382	14136	1071	2326/1	BB, Ggü	35.713 m <sup>2</sup>	20.03.24	3.214.170 €	90,00 €/m <sup>2</sup>	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I	
Mittelwert	91,7 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung ( $\sigma$ )	21,0 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung ( $\sigma$ ) x 2	42,1 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30% 119,2 €/m <sup>2</sup>
	-30% 64,2 €/m <sup>2</sup>

Es konnte ein Ausreißer erfasst werden. Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich Stichtag, Größe, Lage, Konfiguration und Widmung wie folgt angepasst:

Anpassung wertrelevanter Parameter					
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration	Widmung
1	7,97%	4,25%	10,00%	-5,00%	0,00%
2	0,61%	-2,00%	10,00%	0,00%	-2,50%
3	7,19%				
4	7,75%	11,00%	0,00%	0,00%	2,50%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	GSt. Fläche	VGL-Wert (vor Anpass)	Anpassung gesamt	angepasst. VGL-Werte	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	14153	338; 64	10.335 m <sup>2</sup>	67,00 €/m <sup>2</sup>	17,22%	78,54 €/m <sup>2</sup>	nein	78,54 €/m <sup>2</sup>
2	14153	460	2.973 m <sup>2</sup>	84,76 €/m <sup>2</sup>	6,11%	89,95 €/m <sup>2</sup>	nein	89,95 €/m <sup>2</sup>
3				Ausreißer			ja	
4	14136	1071	35.713 m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>	21,25%	109,13 €/m <sup>2</sup>	nein	109,13 €/m <sup>2</sup>

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		92,5 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ)		12,6 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ) x 2		25,2 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall (max. 30 %)	27%	117,8 €/m <sup>2</sup>
	-27%	67,3 €/m <sup>2</sup>

<b>Mittelwert nach Ausreißerprüfung</b>	<b>92,5 €/m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

Nach Durchführung der Anpassungen wurden die Vergleichsobjekte einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Dabei wurde kein weiterer Ausreißer erkannt.

#### 4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert	
14153 Pöchlarn	576	791/1	4.432 m <sup>2</sup>	92,5 €/m <sup>2</sup>	410.129 €
<b>Summe - unaufgeschlossen</b>			<b>4.432 m<sup>2</sup></b>	<b>92,5 €/m<sup>2</sup></b>	<b>410.129 €</b>
Aufschließungskosten		√ Fl.: 67	BKK: 1,25	EHS: 653 €	54.337,10 €
<b>Bodenwert - aufgeschlossen</b>			<b>4.432 m<sup>2</sup></b>	<b>104,8 €/m<sup>2</sup></b>	<b>464.466 €</b>

## 4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

### 4.2.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	6.619.154	6.592.911	7.447.231	6.886.432
(A1) Umsatzerlöse	8.827.385	8.622.608	9.367.574	8.939.189
(A2) Shopperlöse	728.650	757.646	730.077	738.791
(A3) Gastroerlöse	152.499	170.572	167.867	163.646
(A4) Wascherlöse	160.546	183.046	187.872	177.155
(C) sonstige Erträge	32.884	38.044	42.557	37.829
<b>Betriebsleistung</b>	<b>9.901.963</b>	<b>9.771.917</b>	<b>10.495.946</b>	<b>10.056.609</b>

**Anmerkung:** Die Liter-Umsatzzahlen wurden von 01/2023 bis 10/2025 zur Verfügung gestellt, weshalb die Zahlen für Nov./Dez. 2025 entsprechend hochgerechnet wurden.

### 4.2.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	8.939.189 €	1,69%	
Umsatz Treibstoff (Menge)	6.886.432 L	2,200 Cent/L	151.502 €
Shoperlöse	738.791 €	14,50%	107.125 €
Gastroerlöse	163.646 €	11,75%	19.228 €
Autopflegeerlöse	177.155 €	28,75%	50.932 €
sonstige Erträge	37.829 €	7,50%	2.837 €
<b>Rohrertrag</b>	<b>10.056.609 €</b>		<b>331.624 €</b>

### 4.2.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 1,82		Zinssatz: 5,50%		Perioden: 25 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	32.359 €	12 Monate	388.311 €	13,4139	5.208.763 €
Instandhaltungskosten			- 15.675 €	13,4139	- 210.263 €
Verwaltungskosten	388.311 €	4,00%	- 15.532 €	13,4139	- 208.351 €
Mietausfallswagnis	388.311 €	3,00%	- 11.649 €	13,4139	- 156.263 €
Bodenwertverzinsung	464.466 €	5,50%	- 25.546 €	13,4139	- 342.667 €
<b>Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert</b>			319.908 €		4.291.220 €
Bodenwert	4.432 m <sup>2</sup>	104,8 €/m <sup>2</sup>			464.466 €
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>					<b>4.755.687 €</b>

### 4.2.4. Verkehrswert

<b>Ertragswert</b>	<b>4.755.687 €</b>
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>4.755.687 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>4.760.000 €</b>

## 5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS	
<b>Katastralgemeinde</b>	14153 Pöchlarn
<b>EZ</b>	576
<b>GST-NR</b>	791/1
<b>Gesamtfläche</b>	4.432 m <sup>2</sup>
<b>Widmung</b>	Bauland Sondergebiet
<b>Nutzung</b>	Tankstelle
<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>€ 4.760.000.-</b>

---

Wien, am 9. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. Beilagen

### 6.1. Fotos

