

Bewertungsgutachten

- Insolvenzverfahren:** über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH,
4020 Linz, Auerspergstraße 19,
Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025
zu 13 S 10/25b
- Insolvenzverwalter:** RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte
Grassner, Lenz, Thewanger & Partner,
4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
- Beauftragter Sachverständiger:** Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter
und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
- Auftrag vom:** 15.12.2025
- Auftragsgegenstand:** Verkehrswertermittlung Superädifikat Tankstelle
- Adresse:** 5550 Radstadt, Salzburger Straße 43
KG 55321 Schwemmborg
EZ 223 und 210 | GST-NR 794/1 und 794/3
Bestandfläche 2.308 m²



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
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
2. Befund	11
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 223 und 210	12
2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)	13
2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	13
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber	13
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	14
2.2.1. Adresse/Lage	14
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	15
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren	17
2.2.4. Altlastenatlas	19
2.2.5. Bodengutachten	19
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs	19
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz	19
2.2.8. Flächenwidmung	20
2.2.9. Verkehrsanbindung	20
2.2.10. Entwicklung Umfeld	20
2.3. Beschreibung Tankstelle	21
2.3.1. Befundaufnahme	21
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage	22
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle	24
2.3.4. Nutzflächen	25
2.3.5. Geplantes Personal 2026	26
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	27
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher	32
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen	32
2.3.9. Konkurrenzsituation	33
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft	34
3. Wertermittlung	36
3.1. Allgemeines	36
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle	36
3.1.2. Standortbeurteilung	37
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	38
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	38
3.2.2. Ertragswertverfahren	39
3.2.3. Pachtwertverfahren	42
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)	42
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode	43

4. Bewertung	44
4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)	44
4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025	44
4.1.2. Pachtansatz	44
4.1.3. Ertragswertberechnung	44
4.1.4. Verkehrswert	44
5. Zusammenfassung	44
6. Beilagen	46
6.1. Fotos	46

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

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

1.2. Zweck

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

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

1.4. Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszüge vom 21.12.2025 und 18.03.2026
- Bestandvertrag vom 28.06.2019 samt Nachtrag vom 08.10.2021
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Stadtgemeinde Radstadt
- 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
- www.openstreetmaps.org
- SAGIS, salzburg.gv.at
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, anachb.vor.at

Beilagen

- Fotos

1.5. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802-1; *Liegenschaftsbewertung: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren*; 01.03.2022
- ÖNORM B 1802-2; *Liegenschaftsbewertung: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)*; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3; *Liegenschaftsbewertung: Residualwertverfahren*; 01.08.2014
- Stabentheiner; *LBG-LiegenschaftsbewertungsG*
- Ross-Brachmann-Holzner; *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*, 29. Auflage
- Rössler/Langner; *Wertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, 2005
- Bienert-Funk; *Immobilienbewertung Österreich*, 4. Auflage, Sep.2022
- Heimo Kranewitter; *Liegenschaftsbewertung*, 7. Auflage, Mai 2017
- Sven Bienert; *Bewertung von Spezialimmobilien*, 2.Auflage 2018
- Jürgen-Wilhelm Streich, *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Auflage
- Ing. Franz Kainz; *Das Vergleichswertverfahren, E.1*, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer; *Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht*, Dez. 2010
- Prodinger, Kronreif; *Immobilienbewertung im Steuerrecht*, 4. Auflage, April 2020
- Seiser/Kainz; *Der Wert von Immobilien*, Nov. 2025
- Kleiber; *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 10. Auflage, März 2023
- Popp Roland; *Immobilienbewertung Tankstellen*, Österr. Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung 6/2016
- Schiffer Immobilienbewertung GmbH; *Tankstellen bewerten, Methoden & Besonderheiten der Wertermittlung*
- Heid André; *Wertermittlung von Tankstellen*, veröffentlicht 25.01.23, aktualisiert 28.07.25
- Bearing Point; *„Die Tankstelle der Zukunft“ – Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel* Studie aus Juni 2025
- Kerschner/Kleiber/Ertl; *Merkantiler Minderwert von Liegenschaften*; 16.10.2023
- Scheifinger; *Kontaminierung und ihre Auswirkung auf den Wert von Immobilien*, *Der Sachverständige*, Heft 4/2008
- Side Projekt Immobilienmanagement GmbH & Wert und Gut Immobilien GmbH; *Entwicklungsstudie Tankstellenstandorte Vorarlberg (auszugsweise)*, Jänner 2026

1.6. Vorbemerkungen

Die gegenständliche Liegenschaft wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde vor Ort durchgeführt.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst; vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände blieben bei der Wertermittlung außer Ansatz.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Weiters ist nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich der errechnete Verkehrswert auf einen bestimmten Stichtag bezieht, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden. Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisse führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Berechnungen werden computergestützt durchgeführt und erfolgen auf zahlreiche Nachkommastellen genau. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Hierdurch kann sich gegebenenfalls der Anschein von Rechendifferenzen ergeben.

Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Daten, Unterlagen und sonstigen Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass eine Veränderung der Daten- und Informationslage zu einem anderen Ergebnis führen kann. Das Gutachten beruht somit auf der Faktenkenntnis im Zeitraum der Befundaufnahme bis zur Gutachtenserstellung. Ergeben sich danach relevante Veränderungen, so ist das Gutachten darauf anzupassen. Der Sachverständige hält sich in diesem Fall ausdrücklich die Veränderung oder Ergänzung der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen bzw. der Wertermittlung vor.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis des bewertungsgegenständlichen Objektes die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist um diesen Betrag der ermittelte Verkehrswert entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien - in Teilen oder gesamt - bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage an nicht betroffene Personen, Unternehmungen oder Institutionen. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens

Kaufmännische Zahlen und Daten:

Die Umsatz- und Personalzahlen, Deckungsbeiträge aus den einzelnen Geschäftsbereichen und Mietzinslisten für die Ableitung der Pachtwertansätze stammen ausschließlich von der Firma Stiglechner. Eine Überprüfung konnte nicht auf Richtigkeit, sondern nur auf ihre rechnerische Logik durchgeführt werden.

Bei den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie dem Mietausfallswagnis wurden marktkonforme Vergleichszahlen herangezogen.

Vertragliche und sonstige rechtliche Unterlagen:

Bestand-, Nutzungs- und Servitutsverträge sowie sonstige Vereinbarungen wurden von der Firma Stiglechner bereitgestellt; ebenso Bescheide und behördliche Genehmigungen.

Technische Unterlagen:

Pläne, technische Angaben und Beschreibungen über Behälter und Zapfsäulen sowie Wartungs- und Überprüfungsbücher wurden von der Firma Stiglechner bereitgestellt.

Flächenangaben:

Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuch, die Grundstücksgrenzen der digitalen Kartastermappe entnommen. Eine Überprüfung der Grenzen in natura fand nicht statt.

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

Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insbesondere Wasser- und Abwasseranschlüsse) wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Sofern nicht explizit darauf hingewiesen, wird grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen Funktion der Installationen und technischen Einrichtungen ausgegangen.

Bau- und Erhaltungszustand:

Dieser wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften sowie auf vorliegenden Unterlagen basieren. Feststellungen hinsichtlich der Baulichkeiten und technischen Anlagen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Die Beschreibung der unterirdischen Einrichtungen wie insbesondere Treibstoffbehälter, Rohrleitungen, Autowaschanlagen und sonstige Pflegeeinrichtungen, div. Schließsysteme, deren Erhaltungszustand sowie Angaben über die laufenden Überprüfungen stammen ausschließlich von der Firma Stiglechner.

Bei nicht zugänglichen Bereichen des Bewertungsgegenstandes wird von der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der zugänglichen Bereiche rückgeschlossen. Sollten die nicht zugänglichen Bereiche des Bewertungsgegenstandes nach Ausfertigung des Gutachtens zugänglich sein und sich wertmaßgeblich von den getroffenen Annahmen unterscheiden, behält sich der fertigende Sachverständige eine entsprechende Anpassung des Gutachtens vor.

Altlasten/Kontaminierung

Die Feststellung und Beurteilung von Kontaminationen fallen nicht in das Fachgebiet des fertigenden Sachverständigen. Eine Untersuchung des Bewertungsgegenstandes war nicht Gegenstand des Auftrages.

Im Zuge der Gutachtenserstellung wurde in die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ Einsicht genommen. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird gem. § 18 Abs. 4 ALSAG folgendes veröffentlicht:

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gem. §14 Abs.1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gem. § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden und Altlasten

Sofern nicht explizit darauf hingewiesen wird, wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008, geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet. Sollten nach Ausfertigung des Gutachtens Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch eine hierfür befugte Fachperson festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Betrieb der Tankstelle eine erhöhte Gefahr einer Bodenverunreinigung ausgehen kann.

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Die Einschätzung der Gefährdung erfolgt durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft und basiert auf den auf hora.gv.at 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 55321 Schwemmburg EINLAGEZAHL 223
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

Letzte TZ 2017/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
794/1	GST-Fläche	6385	
	Bauf.(10)	918	
	Landw(10)	3757	
	Sonst(50)	1710	Salzburger Straße 45

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Michael Schnell

GEB: 1996-04-15 ADR: Filzerlehenweg 2, Radstadt 5550

a 2017/2024 Übergabsvertrag 2023-06-28 Eigentumsrecht

b 2017/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 2017/2024 Vorkaufsrecht

***** C *****

3 a 541/1965

VORKAUFSRECHT gem § 6 Pachtvertrag 1965-04-23 für
ESSO Standard (Austria) Aktiengesellschaft in Wien

12 a 5792/2008

DIENSTBARKEIT des Hochspannungserdkabels samt
Nachrichtenkabel auf Gst 794/1 gem Pkt I
Dienstbarkeitsvertrag 2007-12-19 für Salzburg AG für
Energie, Verkehr und Telekommunikation

13 a 5706/2015

BESTANDRECHT bis 2023-12-31
gem Bestandvertrag 2015-07-02 für
Eni Marketing Austria GmbH (FN 47502g)

14 a 4479/2019

BESTANDRECHT bis 31.12.2044
gem Pkt I und II Mietvertrag 2019-07-04 für
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

15 a 4479/2019

VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsfälle
gem Pkt VI Abs 2 Mietvertrag 2019-07-04 für
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

16 a 2017/2024

FRUCHTGENUSSRECHT bis 30.06.2035
gem Pkt Drittens c) Übergabsvertrag 2023-06-28 für
Elisabeth Schnell geb 1963-05-21
Franz Schnell geb 1960-10-08

17 a 2017/2024

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Sechstens
Übergabsvertrag 2023-06-28 für
Elisabeth Schnell geb 1963-05-21
Franz Schnell geb 1960-10-08

18 a 2017/2024

VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsarten
gem Pkt Sechstens Übergabsvertrag 2023-06-28 für
Elisabeth Schnell geb 1963-05-21
Franz Schnell geb 1960-10-08

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55321 Schwemmburg EINLAGEZAHL 210
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

Letzte TZ 4479/2019
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
794/3 GST-Fläche 1652
Bauf.(10) 235
Gärten(10) 1068
Sonst(50) 349 Salzburger Straße 41
Salzburger Straße 43

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
3 a 3011/2005 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2005-02-17 Zuschreibung
Teilfläche(n) Gst 794/1 aus EZ 223, Einbeziehung in Gst 794/3,
A-13/2005

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Rosmarie Barisic

GEB: 1962-09-19 ADR: Salzburger Str. 41, Radstadt 5550

a 5645/2005 Übergabsvertrag 2005-03-17 Eigentumsrecht

c 4479/2019 Vorkaufsrecht

***** C *****

7 a 1477/2006

Dienstbarkeit des Hochspannungserdkabels samt

Nachrichtenkabel gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 2005-12-22

auf Gst 794/3 für Salzburg AG für Energie, Verkehr und

Telekommunikation

8 a 5608/2018 Pfandurkunde 2005-05-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 91.000,--

für Raiffeisenbank Radstadt-Untertauern-Filzmoos-Forstau

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

(FN 70832s)

9 a 4479/2019

BESTANDRECHT bis 31.12.2044

gem Pkt I und II Mietvertrag 2019-07-04 für

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

10 a 4479/2019

VORKAUFRECHT für alle Veräußerungsfälle

gem Pkt VI Abs 2 Mietvertrag 2019-07-04 für

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 223 und 210

Eigentumsform EZ 223

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

Rechte und Lasten EZ 223

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)

C-Blatt (Lastenblatt)

C-LNr. 14	Bestandrecht bis 31.12.2044 für Julius Stiglechner GmbH
-----------	---

C-LNr. 15	Vorkaufsrecht für Julius Stiglechner GmbH
-----------	---

Außerbücherliche Rechte/Lasten

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

Eigentumsform EZ 210

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

Rechte und Lasten EZ 210

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 9	Bestandrecht bis 31.12.2044 für Julius Stiglechner GmbH
C-LNr. 10	Vorkaufsrecht für Julius Stiglechner GmbH
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)

BestandgeberIn	Franz Schnell und Elisabeth Schnell (GST 794/1), Rosmarie Barisic (GST 794/3)
BestandnehmerIn	Julius Stiglechner GmbH
Bestandgegenstand	Teilflächen der GST-NR 794/1 (ca. 1.200 m ² + 668 m ² Erweiterung 2021) und GST-NR 794/3 (ca. 440 m ²)
Zweck	Betrieb einer Tankstelle mit Nebenanlagen
Beginn	1. Jänner 2017
Ende	unbestimmt
Kündigung	nach Ablauf des Kündigungsverzichts möglich, keine Kündigungsfristen im Bestandvertrag festgehalten
Kündigungsverzicht	Bestandgeberseitig 25 Jahre, bis 31.12.2044
Bestandzins	vereinbarter Fixbestandzins: € 16.000 netto p.a. bis 31.12.2021; ab 01.01.2022 € 21.000 netto p.a. (€ 5.000 für zusätzliche Fläche). aktueller Bestandzins zum Stichtag: € 24.636 p.a. = € 0,89/m ² p.m.
Wertsicherung	VPI 2015, Schwankungen bis ±3 % bleiben unberücksichtigt
Sonstiges	Vorkaufsrechte zugunsten BestandnehmerIn; umfassende Rückbaupflichten inkl. Bodensanierung; Superädifikat (Gebäude im Eigentum der Mieterin)
Unterbestandgabe/ Weitergabe	Unterbestandgabe ganz oder teilweise zulässig; Übertragung auf Dritte mit Zustimmung der Vermieter möglich
Beendigung	Wahlrecht der BestandnehmerIn: die Tankstellenanlagen den Vermietern zum Zeitwert anbieten oder alle Anlagen entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen Rückbau- und Sanierungspflicht: Vollständige Entfernung aller ober- und unterirdischen Anlagen (inkl. Tanks, Leitungen etc.) sowie Bodensanierung bei Kontamination auf Kosten der BestandnehmerIn; Rückbau innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsende sowie Nachweis der Unbedenklichkeit (Behörde/Gutachten erforderlich); währenddessen aliquoter Mietzins zu zahlen

Anmerkung: Der Bestandvertrag liegt auf.

2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

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

2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber

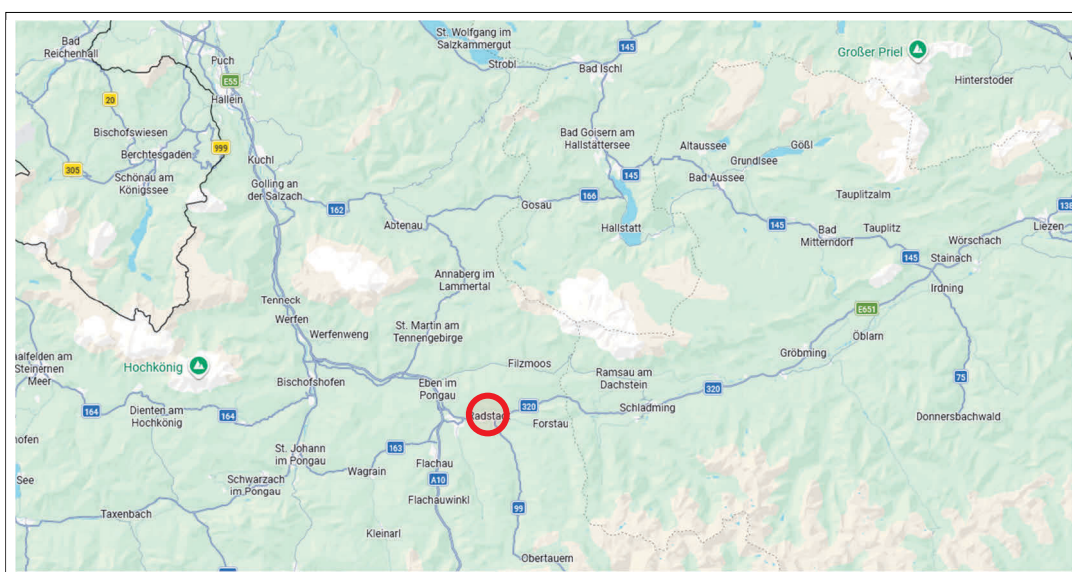
EigentümerIn Grundstück	Michael Schnell (794/1) und Rosmarie Barisic (794/3)
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

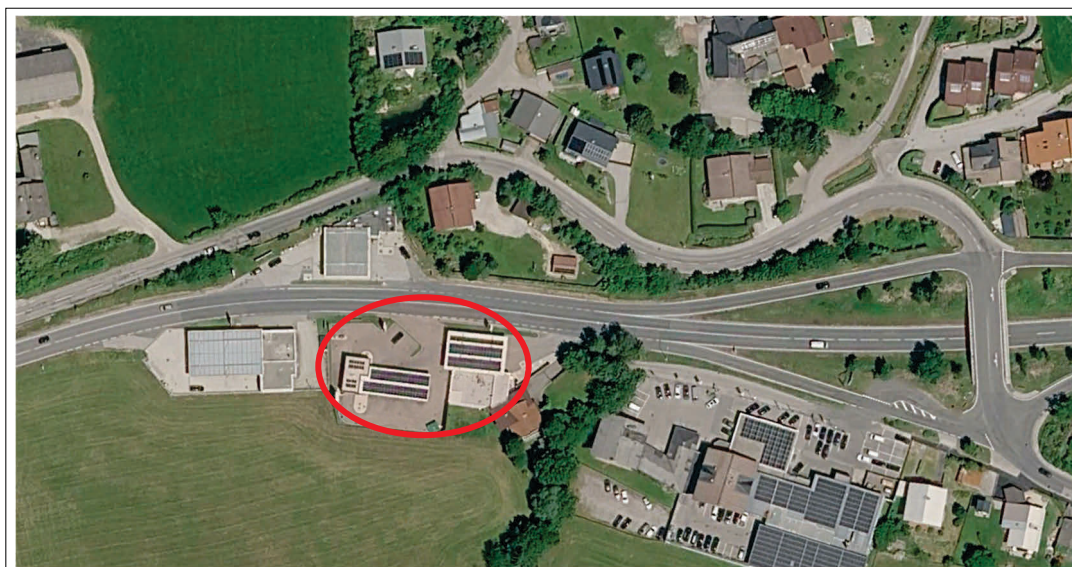
Die Liegenschaft befindet sich in der Salzburger Straße 43 in verkehrsgünstiger Lage nahe dem Ortszentrum.

Die Stadtgemeinde Radstadt mit einer Fläche von rund 60 km² und etwa 5.000 Einwohnern liegt im Bundesland Salzburg und ist Teil des Bezirks St. Johann im Pongau. Radstadt besteht aus mehreren Katastralgemeinden und ist als traditionsreiche Alpenstadt sowie als Tourismus- und Wirtschaftsstandort bekannt. Durch die Lage an der B320 (Ennstalstraße) sowie die Nähe zur Tauernautobahn (A10) ist eine gute regionale und überregionale Anbindung gegeben. Die Landeshauptstadt Salzburg ist in etwa 1 Stunde Fahrzeit mit dem PKW erreichbar.



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

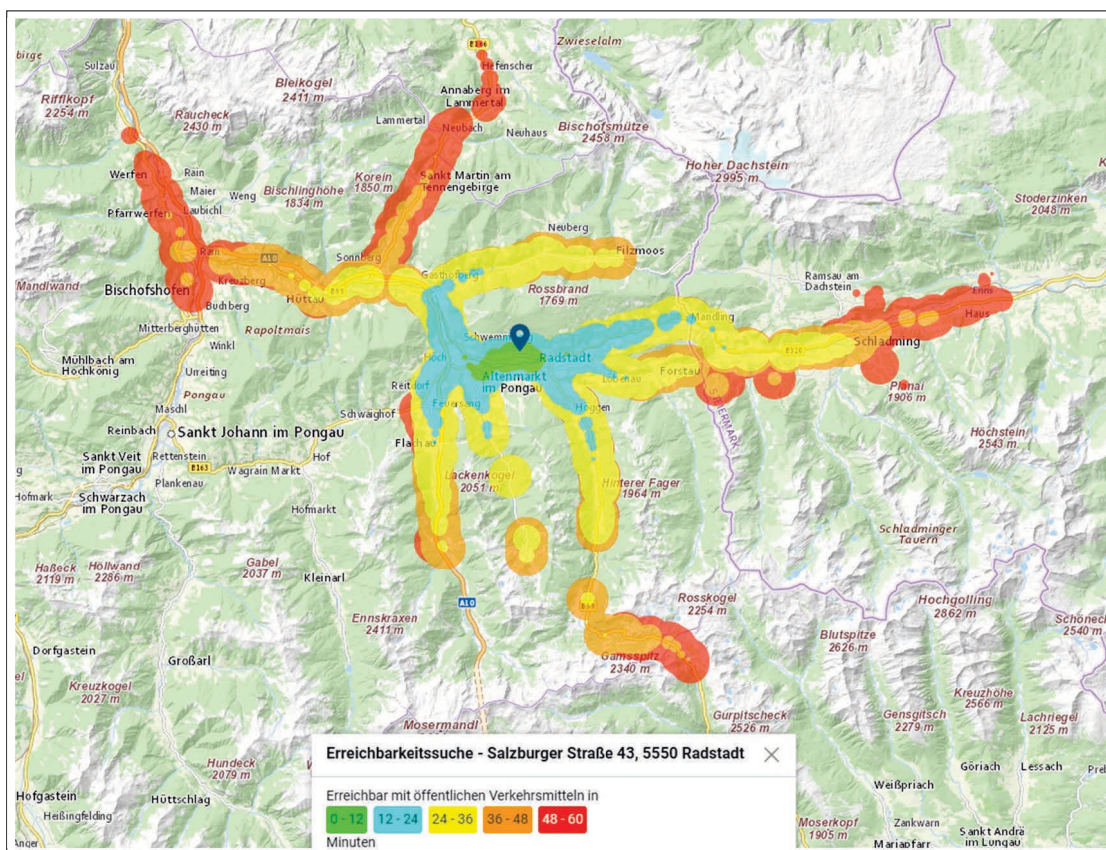
Die Tankstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ennstalstraße (B320) sowie zur Anbindung an die Tauernautobahn (A10) und liegt im gut erreichbaren Einfahrtsbereich entlang der Salzburger Straße.



Mikrolage – Übersicht (Quelle: earth.google.com)

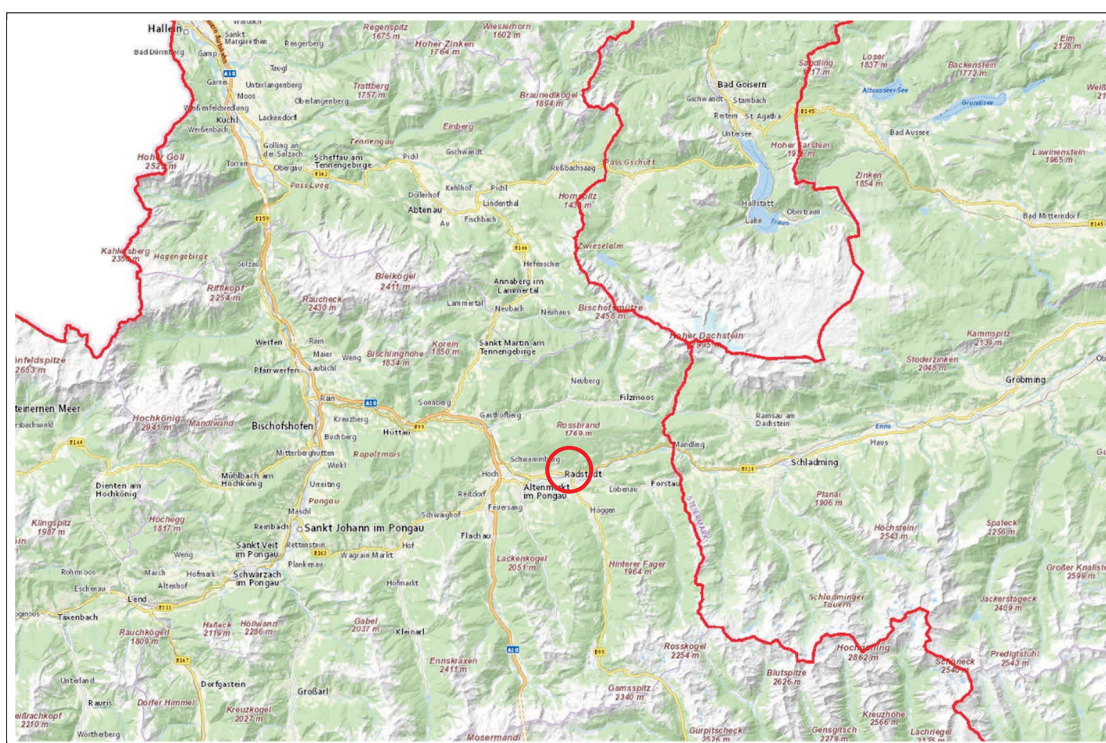
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 270	Radstadt Salzburger Straße	ca. 0,2 km
Bahn		
Linie S3	Bahnhof Radstadt	ca. 1,5 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Radstadt Zentrum		ca. 5 Minuten
Salzburg Stadtzentrum		ca. 70 Minuten
Salzburg Hauptbahnhof		ca. 65 Minuten
Flughafen Salzburg		ca. 75 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z. B. über die A10 Tauernautobahn sowie die B320 Ennstalstraße	
kleinräumig	über die Salzburger Straße sowie das örtliche Straßennetz von Radstadt	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A10 Tauernautobahn	ca. 5 km
urbanes Zentrum	Radstadt	ca. 1 km
Stadt	Salzburg	ca. 70 km
(int.) Flughafen	Salzburg (SZG)	ca. 75 km

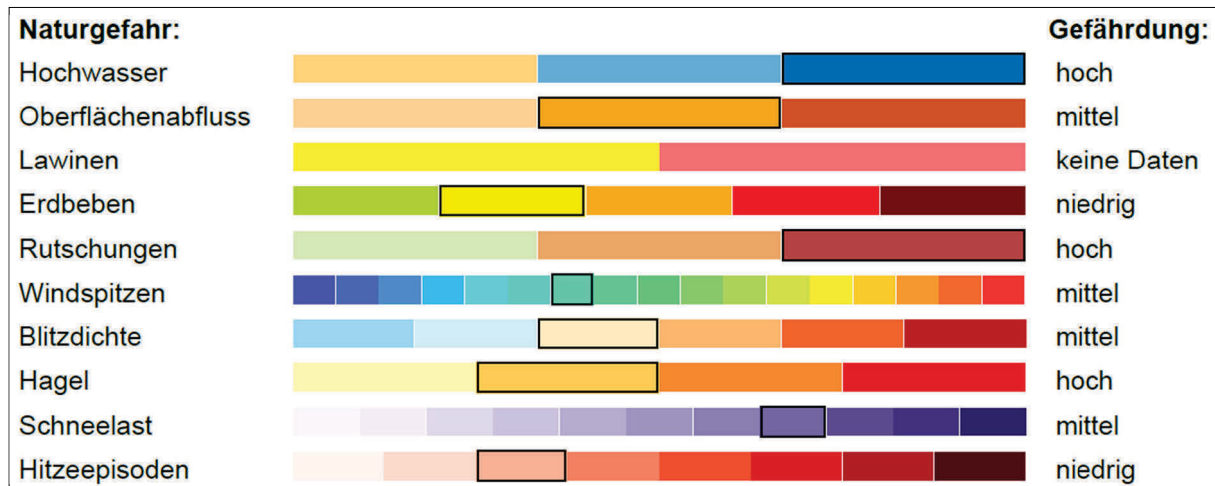


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

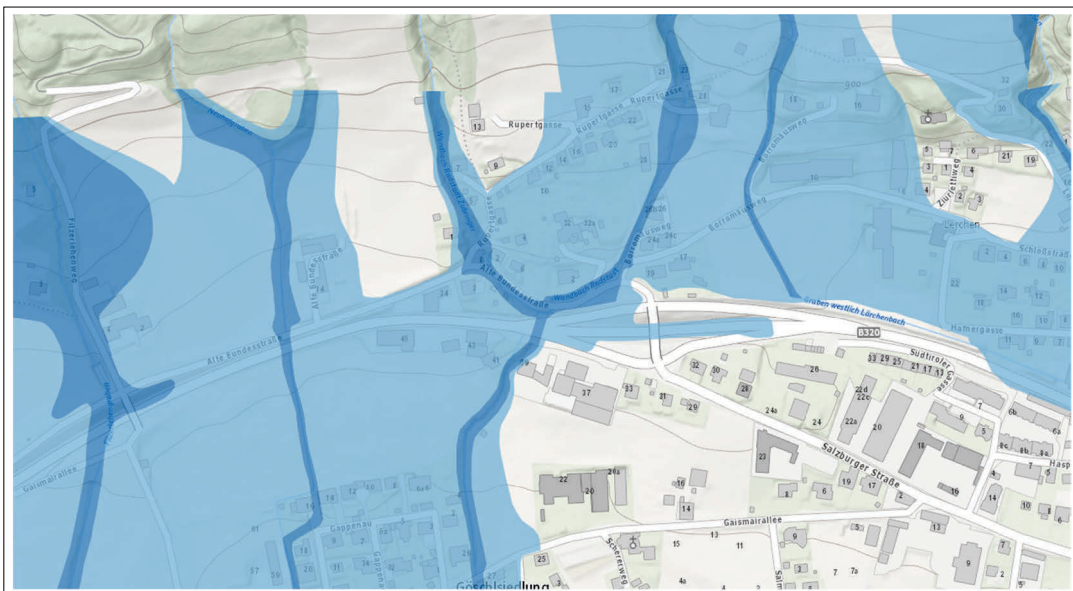
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich der Hochwassergefährdung ist festzuhalten, dass gemäß vorliegender Ausweisung Teile der Liegenschaft in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ30) liegen, in welchem eine Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich ist. Vergleichbare Gefährdungsausweisungen bestehen auch in der umliegenden Umgebung, sodass die Situation als lageüblich einzustufen ist.

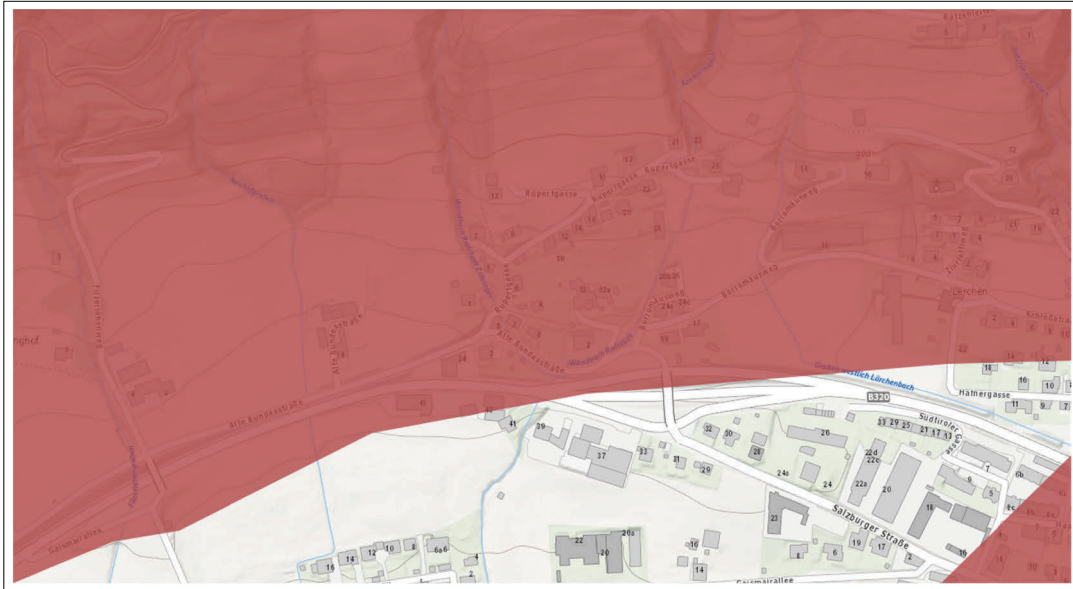
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Hochwasserrisikozone (Quelle: www.hora.gv.at)

Hinsichtlich der Anfälligkeit für Rutschungen ist festzuhalten, dass gemäß HORA (hora.gv.at) Bereiche mit mittlerer bis hoher Anfälligkeit unmittelbar nördlich der Liegenschaft ausgewiesen sind. Die Liegenschaft selbst liegt am Rand dieser Gefährdungszone und wird teilweise geringfügig davon berührt. Auch in der umliegenden Umgebung bestehen vergleichbare Ausweisungen, sodass die Situation insgesamt als lageüblich einzustufen ist.

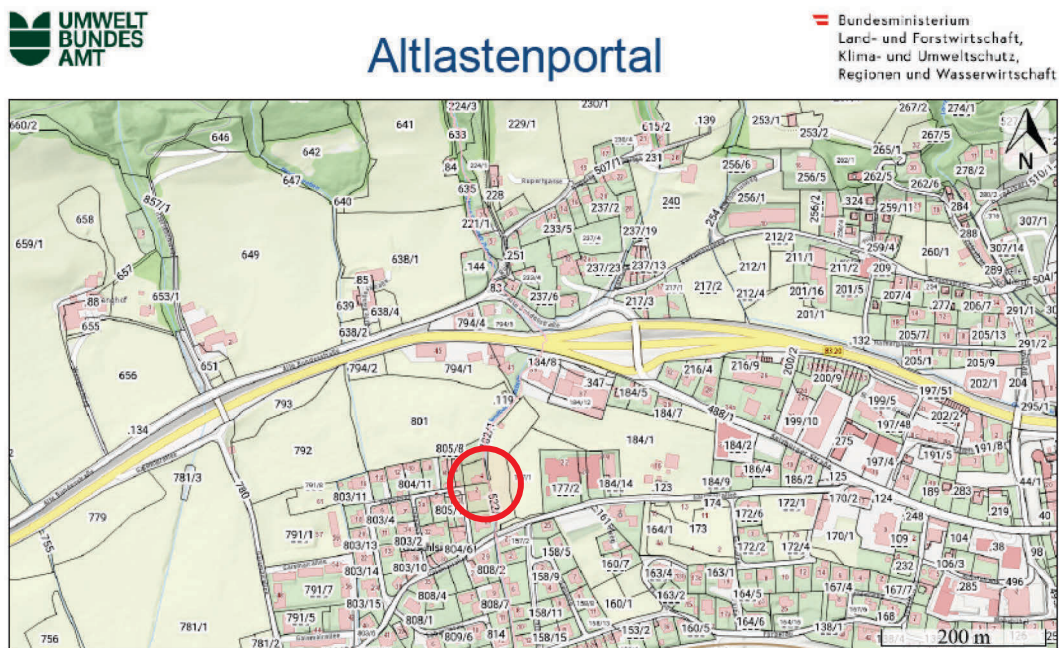
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Rutschungsgefährdung (Quelle: www.hora.gv.at)

2.2.4. Altlastenatlas

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



Legende

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

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

Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.5. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergärten und Schulen) sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind in Radstadt vorhanden. Weitere umfangreiche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in St. Johann im Pongau sowie Bischofshofen. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere niedergelassene Arztpraxen im Ortsgebiet sowie durch umliegende Krankenhäuser, insbesondere die Krankenhäuser in Schwarzach im Pongau und Salzburg, sichergestellt.

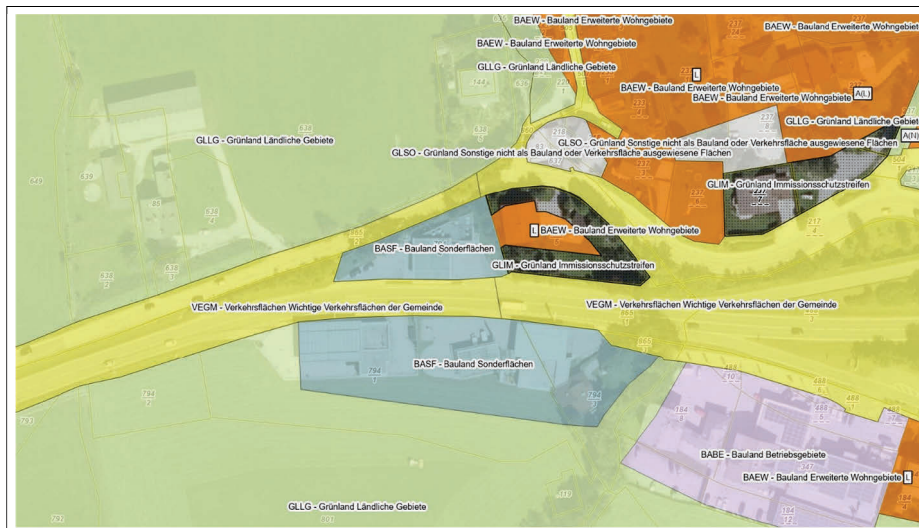
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.8. Flächenwidmung

Für die Liegenschaft gelten nachfolgende Bestimmungen für Widmung und Bebauung:

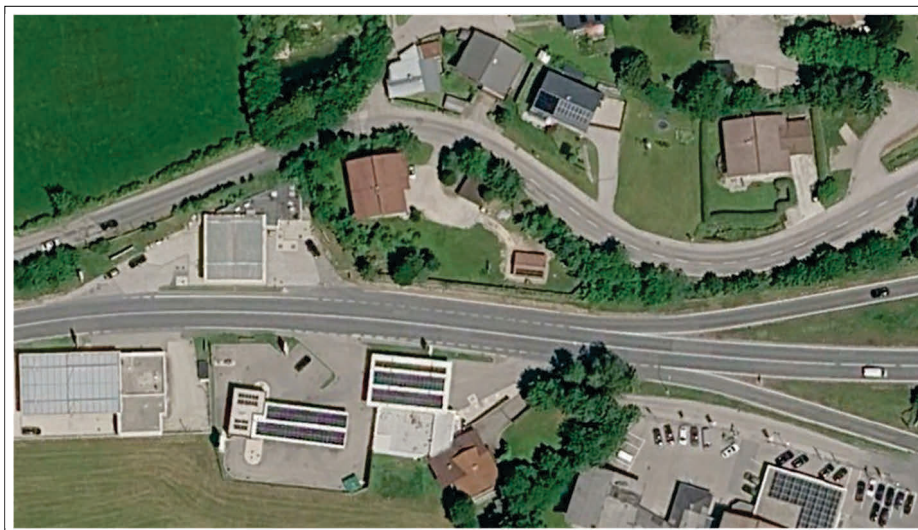
Widmung | BASF | Bauland Sonderflächen (Tankstelle)



Flächenwidmung (Quelle: salzburg.gv.at)

2.2.9. Verkehrsanbindung

Die Zu- und Abfahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Salzburger Straße (B320) und ist aufgrund der bestehenden Fahrbahntrennung nur in Fahrtrichtung Schladming möglich.



Verkehrsanbindung (Quelle: www.google.com/maps)

2.2.10. Entwicklung Umfeld

Im Umfeld der Liegenschaft sind Entwicklungen im Bereich der Infrastruktur und Flächenwidmung zu beobachten. So bestehen seitens der Gemeinde Bestrebungen zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen, unter anderem im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Renaturierung der Enns und dem damit verbundenen Hochwasserschutz.

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

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

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		BS		am:	24.01.2026		Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/atn3kEX6zEhDS75bA				
TS-Standort		BL	PLZ	Ort		Straße		KG	EZ	GST-NR	m ²	ET/BST
BP Radstadt		S	5550	Radstadt		Salzburger Straße 43		55321	223	794/1	6.385	<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: 06:00- 21:00 SA: 06:00- 21:00	SO/FT: 07:00- 21:00							
Anzahl Mitarbeiter		Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen					
		5										
Verkehrssituation		Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen						
		<input checked="" type="checkbox"/> einseitig <input type="checkbox"/> beidseitig	<input checked="" type="checkbox"/> einseitig <input type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" 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 type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: 2 Einzelprodukt: LKW-Pumpe:	<input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> beidseitig				Pumpe <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Premium Diesel beiddeutig siehe übermittelte Liste Zapfsäulen			
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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Gutachten während Umbau erstellt						
Baulichkeiten												
Shop/Gastro		Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen					
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige		60 m ² m ² m ²	<input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Gebäudeteile <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/>	Bistro Sitzmöglichkeit mit Getränkeautomat					
Sonstiges		Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen						
		<input type="checkbox"/> vor Shop <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja 5 Stk. <input type="checkbox"/> nein	1 Stk. <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	2 Stk. <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein						
Flugdach		Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen							
		<input checked="" type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebeldach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input type="checkbox"/> Ziegel <input checked="" type="checkbox"/> Eternit <input type="checkbox"/>								
Autopflege		Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwashplätze	Staubsauger	Anmerkungen						
		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Waschen: 2023 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Waschen: 2023 Betreiber: <input type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 4 Stk. Baujahr: 2023 Betreiber: <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 1 Stk. Baujahr: 2023 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	65,49 kWp	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	2023							

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger		Anmerkungen	
<input checked="" 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"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OÖ <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KELAG <input type="checkbox"/> TIWAG	<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger <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 Jahr	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:	
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Shopgeräte	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: FWP	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	
Sonstiges	Super neue Station (ausser Gebäude Neubau 2022) an der stark befahrenen Ennstal Bundesstrasse - Richtung Schladming- Obertauern Shop klein aber ok Bistro nett zum sitzen ZU- und Abfahrt nur einseitig nicht in Richtung Salzburg erreichbar (nur ENI); Abfahrt nach Richtung Salzburg möglich über Brücke Freiwaschplatz und WAMA stark frequentiert - Potential: 2 Touristen aber auch viele Stammkunden						

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Baubehörde und die gewerbebehördliche Bewilligung der zuständigen Bezirkshauptmannschaft für die ursprüngliche Errichtung und den Betrieb der Tankstelle liegen nicht auf. Jedoch zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern.

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

Von: BAUAMT - Christian Koller <koller@radstadt.at>
Gesendet: Dienstag, 3. Februar 2026 16:28
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b
Signiert von: koller@radstadt.at

Sehr geehrte Fr. Dostal-Hapta!

Die Stadtgemeinde Radstadt ist in diesem Fall weder für bau- noch für gewerbebehördliche Genehmigungsverfahren zuständig. Zuständige Behörde ist in diesem Fall die Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau, Hr. Mag. Hasler von der Abteilung Bau u. Gewerbe.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Koller
BSc.
Bauamtsleiter

06452/4292-41
koller@radstadt.at



Stadtgemeinde Radstadt
Stadtplatz 17
5550 Radstadt

Von: Hasler Simon <simon.hasler@salzburg.gv.at>
Gesendet: Freitag, 6. Februar 2026 09:58
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta,

zu ihrer unten angeführten Frage, darf mitgeteilt werden, dass nach dem Aktenstand der Bezirkshauptmannschaft St. Johann i. Pg. derzeit folgende Verfahren noch offen sind:

1. Für den Gesamtumbau der Tankstelle, welche 2022 bewilligt wurde, sind im Rahmen des baurechtlichen Überprüfungsverfahrens alle Atteste vorliegend und wird in den nächsten Tagen ein Bescheid mit dem Ausspruch der baurechtlichen Überprüfung und Genehmigung der eingetretenen geringfügigen Änderungen ergehen.
2. Zum Bescheid vom 18.11.2024, Zl. 30402-152/1045/128-2024 mit welchem die bereits errichtete Lärmschutzwand zum Nachbarn hin baurechtlich genehmigt wurde, ist noch eine Vollendungsanzeige sowie eine Bestätigung des Bauführers über die ordnungsgemäße Ausführung vorzulegen. Nach Vorlage dieser Bestätigung und Anzeige kann das Überprüfungsverfahren ebenso abgeschlossen werden und wird darüber ein Bescheid ergehen.

Eine gewerbebehördliche Überprüfung der Tankstelle und der Tankstelleneinrichtungen hat zuletzt im Jahr 2024 stattgefunden und ist im Nachgang die Behebung aller offenen Punkte durch diverse Unterlagen nachgewiesen worden.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

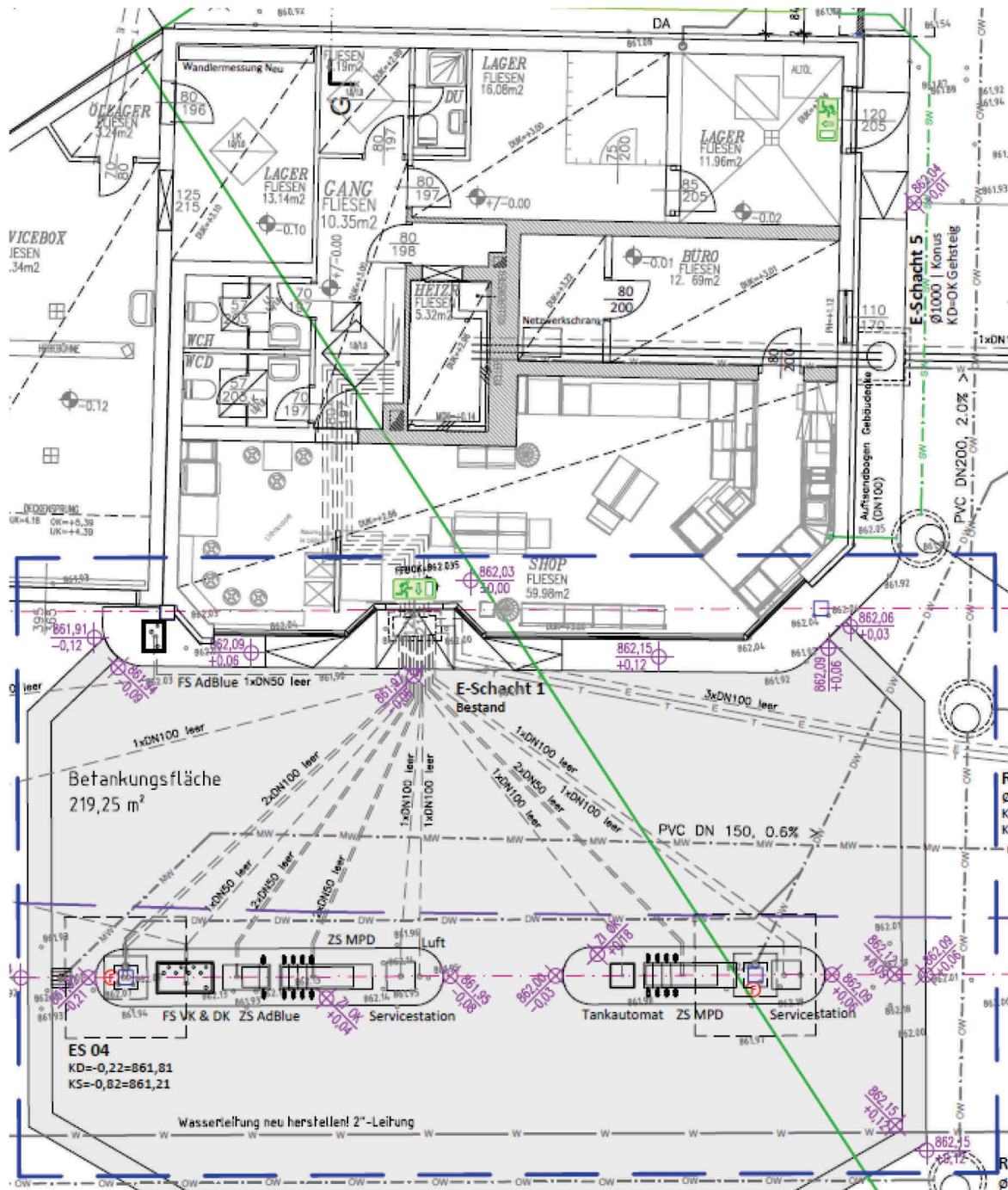
Mag. iur. Simon Hasler

Land Salzburg
Bezirkshauptmannschaft St. Johann i. Pg.
Gruppe Gewerbe und Bau
Hauptstraße 1, 5600 St. Johann i. Pg.
Tel.: +43 (0) 5 7599 - 6252
Fax: + 43 (0) 5 7599 - 6219
bh-st-johann@salzburg.gv.at | <http://www.salzburg.gv.at>

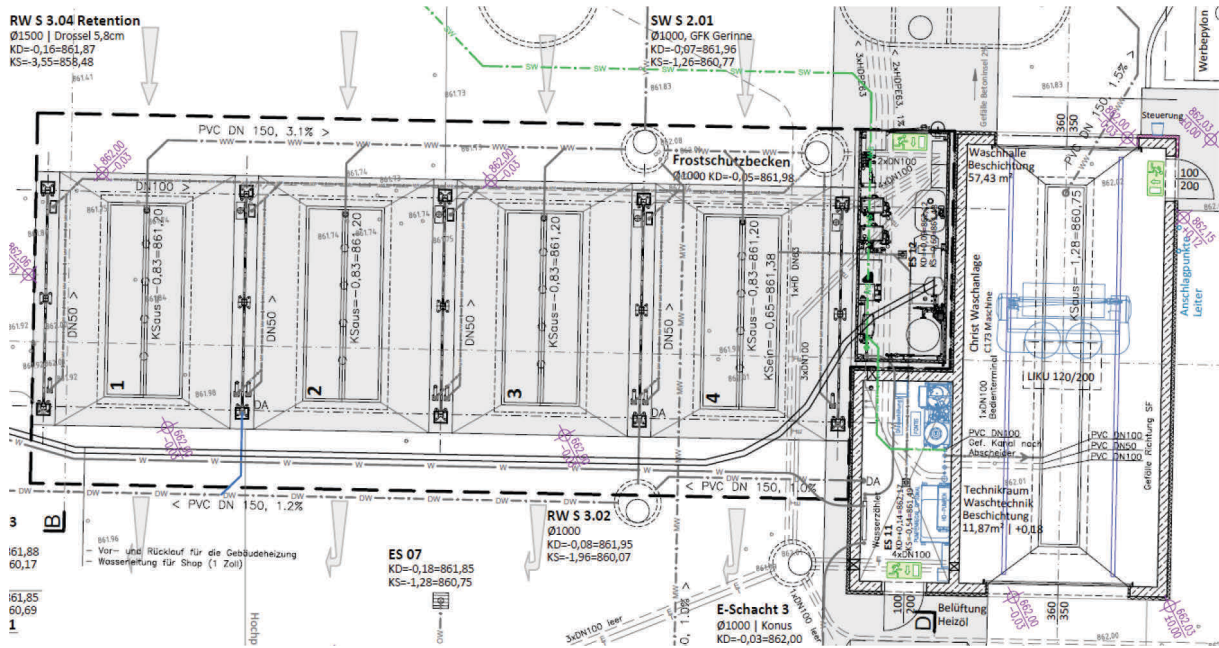
Hinweis zum Datenschutz
www.salzburg.gv.at/datenschutz

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

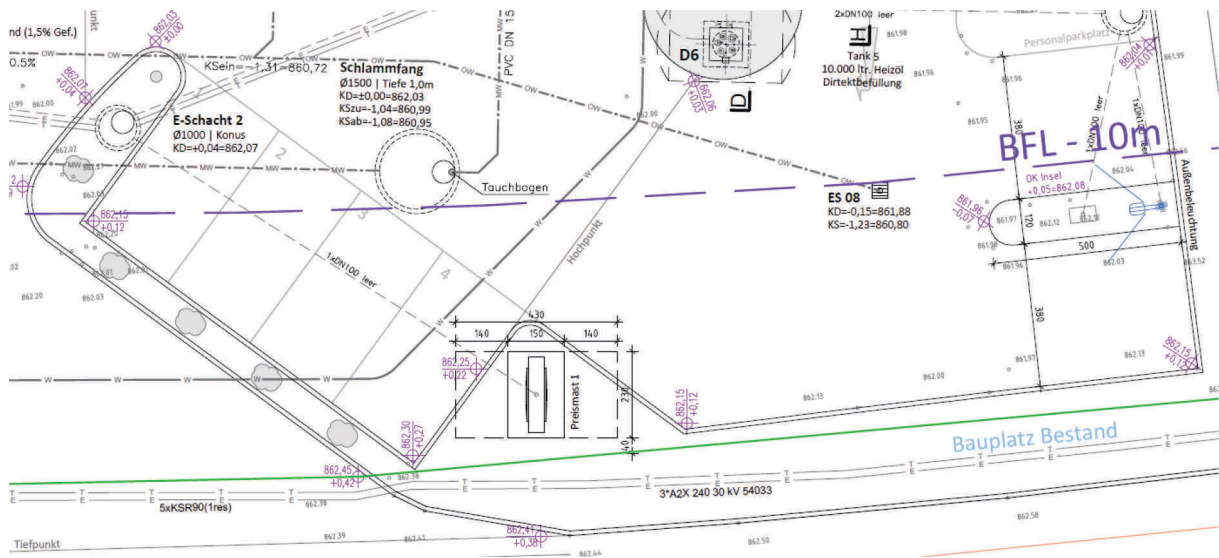
Gebäude und Flugdach



Portal-Waschanlage und SB-Waschplätze



Pflegeplätze



2.3.4. Nutzflächen

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

2.3.5. Geplantes Personal 2026

Statistik Dienstnehmer	Gesamt
Anzahl Dienstverhältnisse	5,00
männlich	3,00
weiblich	2,00
divers/offen/inter	
Ausland	3,00
Inland	2,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	5,00
Teilzeit	
vollzeitäquivalente Anzahl	5,00
Arbeiter	
Angestellte	5,00
Vollversicherte	5,00
Geringfügige	
Freier Dienstnehmer	
Lehrlinge	
Geringfügig freie Mitarbeiter	

Anmerkung: Für die Größe und das Angebot der Tankstelle erscheint die Zahl der beschäftigten Mitarbeiter im Marktvergleich relativ hoch und sollte statistisch betrachtet nicht über **max. 2,5-3,0 Personen** liegen.

2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und umfasst einen Shopbereich, mehrere Lagerflächen, einen Bürobereich, Technik- bzw. Heizraum, Kunden-Sanitäranlagen sowie Mitarbeiteräumlichkeiten. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist großflächig verglast, der Zugang erfolgt über eine automatische Glasschiebetür. Der Shop ist offen gestaltet und verfügt über einen Kassenbereich sowie Verkaufs- und Aufenthaltszonen. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Lager- und Nebenräume sowie der Bürobereich. Die Erschließung der einzelnen Räume erfolgt über einen zentralen Gangbereich. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert.



Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A082	Radstadt	Behälter	11177	01.01.23		20m³	13/7		Druck	2000mm	aufgeschw eißt
A082	Radstadt	Behälter	4519	01.01.23					Druck	2000mm	aufgeschw eißt
A082	Radstadt	Behälter	4520	01.01.23					Druck	2000mm	aufgeschw eißt
A082	Radstadt	Behälter	4521	01.01.23					Druck	2000mm	aufgeschw eißt
A082	Radstadt	Rohrleitungen							doppelp andig		

Zapfsäulen

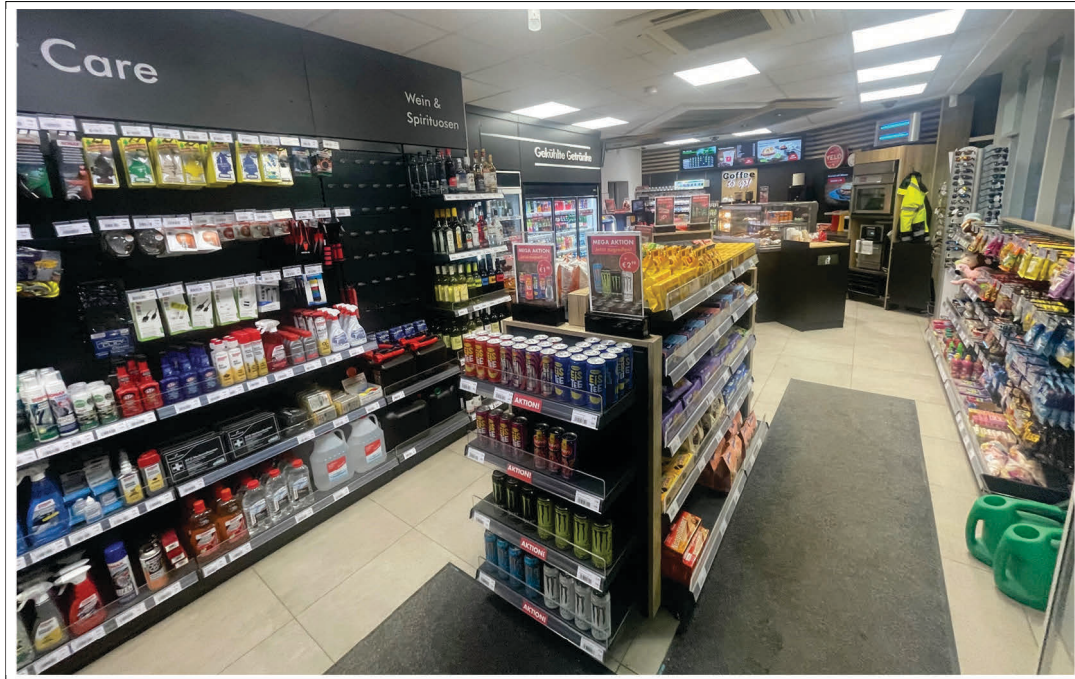
Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A082	BP	Radstadt	ZP1+2	D1304118	Tokheim	Q510	DK, VPDK, Su100, Su95	PKW+LKW DK	2-8MPD PKWuLKW	2013
A082	BP	Radstadt	ZP3+4	D1304111	Tokheim	Q510	DK, VPDK, Su100, Su95	PKW+LKW DK	2-8MPD PKWuLKW	2013
A082	BP	Radstadt	ZP5+6	40-1060700	Tokheim	QML	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2023



Flugdach



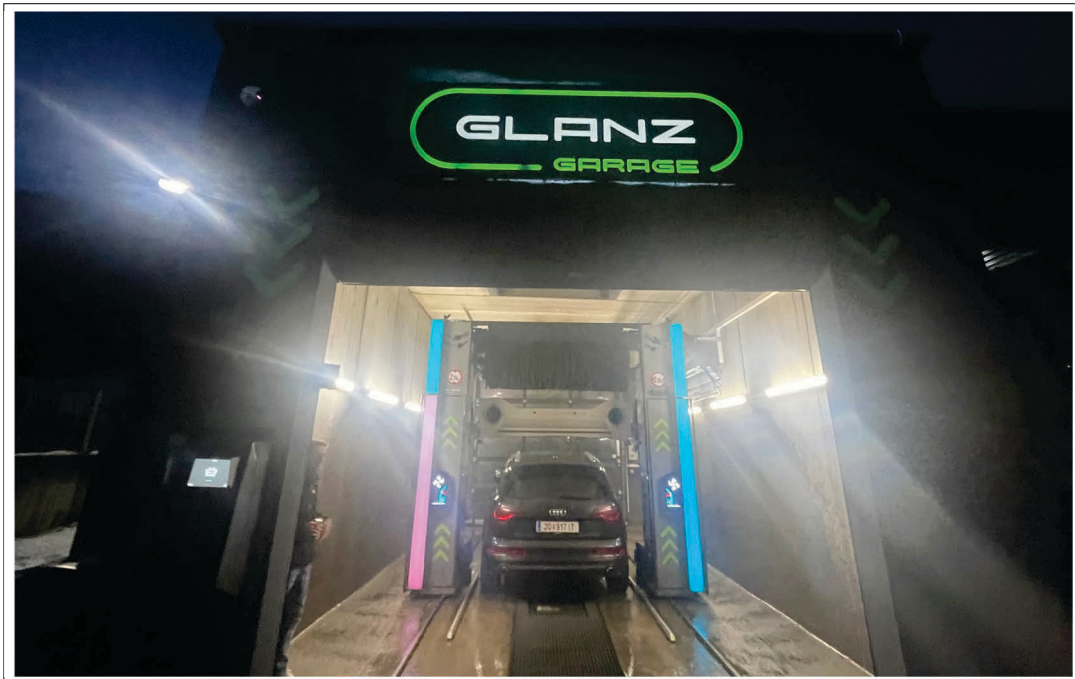
Shop



Gastro



Portal-Waschanlage



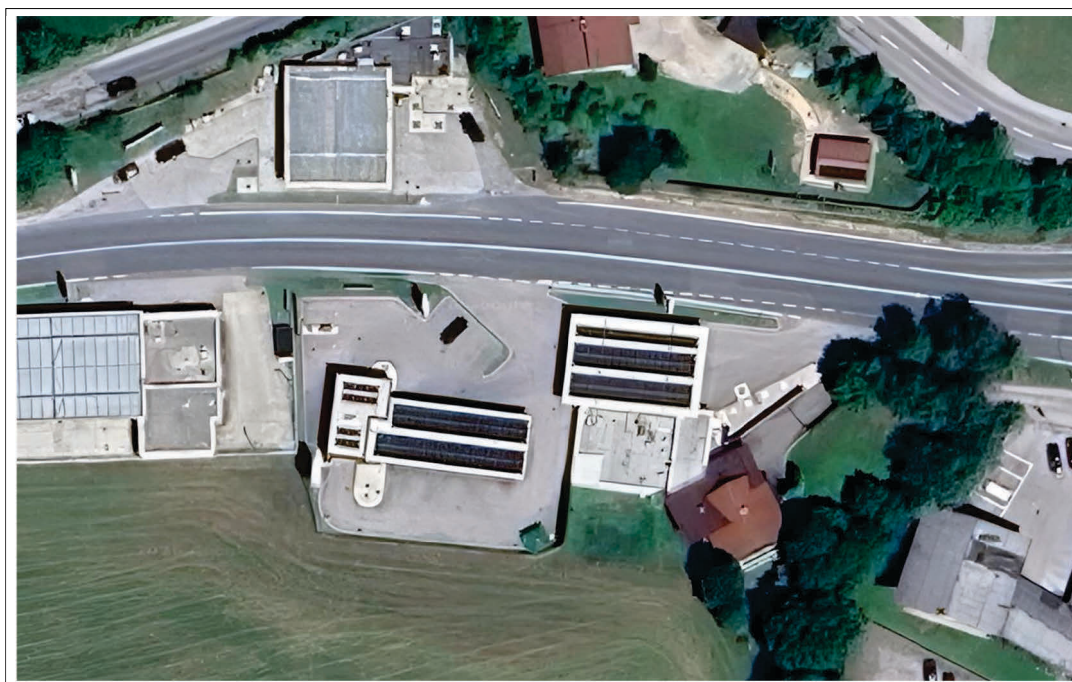
Freiwaschplätze und Pflegeplätze



Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	RecyclingIn	SerienNr	Baujahr	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	Bürstenwaschanlage Christ C173	BP A082 Radstadt	ja Christ	4884800	01.01.2023	19.08.2024	2	Christ
1	FW-Platz	Technikraum Christ FWP 4er	BP A082 Radstadt			01.10.2023	19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 4er	BP A082 Radstadt			01.10.2023	19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 4er	BP A082 Radstadt			01.10.2023	19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 4er	BP A082 Radstadt			01.10.2023	19.08.2024		
1	FW-Platz	Box 4, Christ FWP 4er	BP A082 Radstadt			01.10.2023	19.08.2024		

PV-Anlage



PV-Anlage (Quelle: 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	14.07.2025	x
Abwasser-PP	21.05.2025	x
E-Blitzschutz	01.09.2025	x
E-Sicherheit	01.09.2025	x
Heizung	23.03.2020	x
Kälteanlagen	27.03.2024	x
Klimaanlagen	27.03.2024	x
Kompressor	15.07.2021	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage		
Torbücher	09.04.2025	x
Türbücher	09.04.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	18.12.2024	x
Gasrückführung	14.07.2025	x

2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen

Es konnten keine entsprechenden Zahlen vorgelegt werden, jedoch wird davon ausgegangen, dass die aktuell anstehenden Reparaturen im angesetzten Instandhaltungsaufwand (siehe Pkt. 4.1.3.) abgedeckt werden können.

2.3.9. Konkurrenzsituation



Konkurrenzsituation – Übersicht (Quelle: www.google.com/maps)

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/m²** Umsatz pro Jahr – deutlich mehr als Discounter wie **Lidl (9.350 Euro)** oder **Aldi Süd (8.770 Euro)** und ein Vielfaches klassischer Supermärkte (**Rewe: 4.510 Euro**).
- Verlängerte Öffnungszeiten und spontanes Kundenverhalten – insbesondere **Impulskäufe** sind hierbei entscheidend.

Shop-Geschäft

Um das Shop-Geschäft **nachhaltig profitabel** zu gestalten, braucht es **klare strategische Maßnahmen**:

- gezielte Ausrichtung auf **margenstarke Warengruppen, effiziente Personaleinsatz- und Kostenstrukturen** sowie eine **flexible Anpassung** an veränderte Kundenbedürfnisse.
- Ausbau des Tankstellenshops als **infrastrukturelle Schnittstellen** – etwa durch Angebote wie: **E-Ladeinfrastruktur, Carsharing, etc.**
- **30 bis 50 Prozent** der Tankstellenkunden nutzen **regelmäßig Waschanlagen**, insbesondere in urbanen Gebieten mit hoher Wohnungsdichte und begrenzten privaten Waschmöglichkeiten.
- **Portalwaschanlagen dominieren weiterhin das Geschäft**, während SB-Waschanlagen zunehmend ergänzend angeboten werden, da sie besonders personaleffizient und somit wirtschaftlich attraktiv sind.
- **Lottoannahmestellen, Paketshops** oder **Geldautomaten** haben primär frequenzsteigernde Funktion.

Marktstruktur und Hauptakteure

- Der deutsche und österreichische Tankstellenmarkt ist geprägt von einer starken Konzentration.
- In **Deutschland** kontrollieren die sogenannten „Big Five“ – **Aral, Shell, TotalEnergies, Esso und Jet** zusammen **rund 67 Prozent** des Kraftstoffabsatzes.
- In **Österreich** mit **OMV/Avanti, ENI, BP, Shell, Jet** liegen die Zahlen etwas niedriger, entwickeln sich aber in eine ähnliche Größenordnung.
- Ihre Dominanz zeigt sich damit weniger in der Zahl der Stationen, sondern vor allem in der vermarkteten Kraftstoffmenge.

Unabhängige Tankstellen – lokal, flexibel, wettbewerbsfähig

Vorteile der unabhängigen Tankstellenbetreiber:

- flexiblere Strategien
- stärkere Rücksichtnahme auf regionale Bedürfnisse
- individuell zugeschnittene Angebote
- Schnellere Reaktion auf Marktveränderungen und Anpassungsfähigkeit
- Klare regionale Ausrichtung und höhere Serviceorientierung
- Innovationsfeld für neue Mobilitäts- und Energiekonzepte

Anmerkung:

Dazu zählen nicht nur Einzelbetreiber, sondern auch: **Orlen/Star, OMV, Eni/Agip, Westfalen, HEM oder Team Energie**. Diese Anbieter treten eigenständig am Markt auf, verfügen über starke regionale Netzwerke und sind in vielen Fällen vertikal integriert – etwa mit eigenen Raffinerien, Großhandelskapazitäten oder Energiedienstleistungen.

Strategische Neuausrichtung der Big Player

• **SHELL**

SHELL verfolgt einen stärker transformationsorientierten Kurs. Das Unternehmen investiert weiterhin konsequent in **den Ausbau der Ladeinfrastruktur** – auch wenn dies bedeutet, sich von **einzelnen klassischen Tankstellenstandorten zu trennen**.

• **JET (Phillips 66 Company)**

Durch den angekündigten Verkauf des gesamten Tankstellennetzes steht JET vor einer umfassenden Neuausrichtung. Es ist davon auszugehen, dass perspektivisch ein **Handels- oder Shop-Spezialist das operative Geschäft** übernimmt – mit potenziellen Auswirkungen auf Positionierung und Angebotsportfolio.

• **BP**

ist dabei, sich überhaupt vom österreichischen Markt zurückzuziehen.

Chance für Mittelstand & freie Betreiber durch:

- Übernahme freiwerdender Standorte großer Konzerne
- Lokale Nähe, flexible Formate und individuelle Kundenansprache könnten zum entscheidenden Differenzierungsmerkmal werden – vor allem dort, wo internationale Strategien an Relevanz verlieren.
- Die Tankstelle wird zum Instrument der Konzernlogik - nicht mehr zwangsläufig als „Endkundengeschäft“, sondern als Energie- oder Datenpunkt im Mobilitätsnetz.

Ein weiterer Trend - neue Akteure drängen in den Markt

- branchenfremde Anbieter: Retail- & Convenience-Spezialisten
- Supermärkte, Discounter und Quick-Commerce-Anbieter (z. B. Rewe etc.) entdecken Tankstellenstandorte als potenzielle Plattformen für Pick-up, Snack & Gastro.
- Auch Energieversorger und Ladeanbieter erschließen den Markt für sich. Stadtwerke, Netzbetreiber und Energieunternehmen etablieren Lade-Hubs – meist ohne klassischen Shop, aber mit Aufenthaltsqualität (Lounge, Café, Serviceangebote). Diese neuen Player agieren oft datengetriebener, investitionsstärker und frei von strukturellen Altlasten.

Sie denken Standorte radikal neu – mit Geschäftsmodellen, die nicht mehr auf Kraftstoffmargen beruhen, sondern auf Kundenzugang, Plattformlogik und Servicetiefe.

© Side Projekt Immobilienmanagement GmbH / November 2025

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation am Realitätenmarkt und Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge anzupassen.

3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle

Bei Spezialimmobilien wie Tankstellen müssen bei der Ableitung eines angemessenen Bestandzinses (Pachtzinses) neben rein immobilienwirtschaftlichen Parametern auch weitere betriebswirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden, d.h. auch Aspekte der Unternehmensbewertung einfließen. Bei einer Tankstelle handelt es sich nicht bloß um eine Raumvermietung, wie bei einer Wohnung oder einem Büro, sondern um die funktionale Grundlage für einen laufenden Geschäftsbetrieb. Maßgeblich ist daher ein nachhaltig erzielbarer Betriebsertrag unter Berücksichtigung der betrieblichen Kostenstruktur.

Bei Verpachtung einer Tankstelle folgt daraus, dass die vom Pächter entrichtete Pacht nur eine Komponente des Gesamtwertes darstellt. Würde man die Wertermittlung ausschließlich an der literbezogenen Pacht ausrichten, ergäbe sich insbesondere bei absatzstarken Standorten ein zu niedriger Wertansatz.

Der Wert der Tankstelle wird vielmehr durch die gesamte Ertragskraft des Standortes und die daraus ableitbaren wirtschaftlichen Potenziale bestimmt.

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Radstadt	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	
	≤1,6	5	5
Angebot	TS, Shop, Gastro, Autopflege	1	
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Carwash, SB-WA	2	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	
	DTV ≤ 8.000	3	3
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	
	über Nebenfahrbahn	2	
	einseitig	3	3
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	2	
	groß	3	3
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m ²	1	
	≥ 2.800 m ²	2	
	≥ 1.800 m ²	3	
	≥ 1.500 m ²	4	4
	≤ 1.000 m ²	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	3
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	
	gering	5	5
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	4
	abbruchreif	5	
Vertragssituation	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	
	mittel	5	
	groß	15	15
Beurteilung Mittelwert ges.			3,93

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes zu ermitteln. Dieser wird unter anderem wie folgt definiert:

„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

„Marktwert: geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“ (Ö-NORM B 1802-1)

Grundsätzlich stehen dem Sachverständigen eine Reihe unterschiedlicher Verfahren für die Wertermittlung zur Verfügung, insbesondere

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Pachtwertverfahren (als Sonderform des Ertragswertverfahrens)
- das Residualwertverfahren und
- das Discounted-Cash-Flow (DCF) Verfahren

sind durch entsprechende Ö-Normen normiert oder durch das LBG gesetzlich beschrieben und jedenfalls als dem Stand der Wissenschaft entsprechend anzusehen.

Da der Wert methodisch aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, orientiert sich die Wahl des Verfahrens an dem anzunehmenden Kreis der Marktteilnehmer. Idealtypisch bildet die gewählte Bewertungsmethodik die Kaufpreisüberlegungen der relevanten Marktteilnehmer ab. Generell ist der Bewertung die höchste und beste Nutzung – der sog. „highest and best use“ – zu unterstellen.

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Liegenschaft, die im Rahmen des Tankstellenbetriebes entsprechende Erträge abwirft.

Ermittlung des Bodenwertes

Die Liegenschaft steht im Fremdeigentum und ist Rahmen eines Bestandvertrages vermietet. Für die Ertragswertermittlung wurde nach Prüfung auf Marktüblichkeit des tatsächlich entrichteten Bestandzinses in Ansatz gebracht und eine sich daraus ergebende Mehr-/Minderleistung im Ermittlungsergebnis berücksichtigt.

3.2.2. Ertragswertverfahren

Generelles

Sofern der Bewertungsgegenstand vorwiegend der Ertragserzielung dient, wird der Verkehrswert in der Regel durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden die für den Zeitraum nach dem Bewertungsstichtag erzielten und/oder prognostizierten Erträge durch Ansatz einer angemessenen Verzinsung auf die Restnutzungsdauer der Baulichkeiten kapitalisiert. Dabei wird nach folgendem Schema vorgegangen:

	Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungsaufwand
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
=	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
-	Wertminderung durch Mängel, Schäden, Reparaturbedarf
+	Bodenwert/-anteil
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
=	Ertragswert der Liegenschaft
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Hinsichtlich der Marktanpassung ist festzuhalten, dass grundsätzlich jedes ermittelte Ergebnis auf seine Richtigkeit und Marktgängigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren ist. Nach Ö-Norm B 1802-1 sind die marktrelevanten Verhältnisse in den einzelnen Ansätzen zu berücksichtigen, wodurch die Vornahme einer Marktanpassung nicht mehr notwendig sein sollte. Insofern wird bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Marktanpassung nur dann vorgenommen, wenn marktmaßgebliche Umstände nicht implizit in den anzusetzenden Parametern Eingang finden konnten.

Jahresrohertrag

Grundsätzliches

Grundsätzlich sind die zum Stichtag erzielten Erträge der Ertragswertermittlung zugrunde zu legen. Sind die tatsächlich erzielten Erträge nicht erfassbar oder weichen sie von den Erträgen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ab, so sind jene Erträge, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung hätten erzielt werden können, heranzuziehen.

Bewirtschaftungsaufwand

Als Bewirtschaftungskosten sind die im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Sind die tatsächlichen Kosten zu hoch oder zu niedrig, werden marktliche Ansätze herangezogen.

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär nach der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis 4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis 5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der angesetzten (Rein)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt folgende Kapitalisierungszinssätze:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

Der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ist ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Renditeberechnung folgende Kriterien nicht berücksichtigt:

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

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser nur retrograd ab.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblebschuppen, Flugdächer, Holzschuppen,	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

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

Quelle: Immobilienbewertung Österreich; Bienert, Funk

Vervielfältiger

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

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

V...Vervielfältiger

p...Kapitalisierungszinssatz

n...Restnutzungsdauer in Jahren

3.2.3. Pachtwertverfahren

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

3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)

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

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

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

Gestaltung der Pachtansätze

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

Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

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

3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

4. Bewertung

4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	1.213.851	1.248.469	1.407.747	1.290.022
(A1) Umsatzerlöse	1.696.983	1.716.242	1.908.556	1.773.927
(A2) Shopperlöse	241.857	253.702	260.562	252.040
(A3) Gastroerlöse	10.889	13.677	15.540	13.369
(A4) Wascherlöse	63.218	115.534	138.358	105.703
(C) sonstige Erträge	23.954	17.699	21.553	21.069
Betriebsleistung	2.036.901	2.116.853	2.344.569	2.166.108

Anmerkung: Die Umsatzzahlen wurden von 01/2023 bis 10/2025 zur Verfügung gestellt, weshalb die Zahlen für Nov./Dez. 2025 entsprechend hochgerechnet wurden. Ebenso wurde der Umsatzausfall aufgrund der Umbauarbeiten von 06/2023–10/2023 hochgerechnet.

4.1.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	1.773.927 €	1,36%	
Umsatz Treibstoff (L)	1.290.022 L	1,875 C/L	24.188 €
Shopperlöse	252.040 €	11,25%	28.355 €
Gastroerlöse	13.369 €	10,50%	1.404 €
Autopflegeerlöse	105.703 €	22,75%	24.047 €
sonstige Erträge	21.069 €	4,25%	895 €
Rohertrag	2.166.108 €		78.889 €

4.1.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 3,93		Zinssatz: 6,75%		Perioden: 20 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	6.574 €	12 Monate	78.889 €	10,8030	852.238 €
Instandhaltungskosten			- 8.600 €	10,8030	- 92.906 €
Verwaltungskosten	78.889 €	4,00%	- 3.156 €	10,8030	- 34.090 €
Mietausfallswagnis	78.889 €	5,50%	- 4.339 €	10,8030	- 46.873 €
Bestandzins f. Grundstück	2.308 m ²	0,89 €/m ² p.m.	- 24.636 €	10,8030	- 266.143 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			38.159 €		412.227 €
Ertragswert der Liegenschaft					412.227 €

4.1.4. Verkehrswert

Ertragswert	412.227 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	412.227 €
Verkehrswert gerundet	412.000 €

Anmerkung: Umsatzzahlen für den Zeitraum der Umbauarbeiten 06/2023 bis 10/2023 hochgerechnet.

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde	55321 Schwemmburg
EZ	223 und 210
GST-NR	794/1 und 794/3
Bestandfläche	2.308 m ²
Bestandzins aktuell	€ 0,89/m ² p.m.
Widmung	Bauland Sonderflächen
Nutzung	Tankstelle

VERKEHRSWERT € 412.000.-

Wien, am 18. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos



