

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:	9800 Spittal/Drau, Zgurner Straße 2 KG 73418 St. Peter-Edling EZ 177 GST-NR 196/1 Bestandfläche 2.999 m ²



Zu bewertende Liegenschaft:



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 177	12
2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)	13
2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	13
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber	13
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	14
2.2.1. Adresse/Lage	14
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	15
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren	17
2.2.4. Altlastenatlas	18
2.2.5. Bodengutachten	18
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs	18
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz	18
2.2.8. Flächenwidmung	19
2.2.9. Verkehrsanbindung	19
2.2.10. Entwicklung Umfeld	19
2.3. Beschreibung Tankstelle	20
2.3.1. Befundaufnahme	20
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage	21
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle	23
2.3.4. Nutzflächen	24
2.3.5. Geplantes Personal 2026	25
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	26
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher	31
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen	31
2.3.9. Konkurrenzsituation	31
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft	32
3. Wertermittlung	34
3.1. Allgemeines	34
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle	34
3.1.2. Standortbeurteilung	35
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	36
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	36
3.2.2. Ertragswertverfahren	37
3.2.3. Pachtwertverfahren	40
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)	40
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode	41

4. Bewertung	42
4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)	42
4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025	42
4.1.2. Pachtansatz	42
4.1.3. Ertragswertberechnung	42
4.1.4. Verkehrswert	42
5. Zusammenfassung	43
6. Beilagen	44
6.1. Fotos	44

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 21.12.2025
- Bestandvertrag vom 06.10.2005, Nachtrag vom 27.05.2014
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau
- 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
- KAGIS, gis.ktn.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. Ergaben 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 Katastermappe 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
- Brauereieigebinde 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 73418 St. Peter-Edling EINLAGEZAHL 177
BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

Letzte TZ 2419/2007

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
196/1	G GST-Fläche (* Bauf.(10) Sonst(50)	2999) 480 2519	Änderung in Vorbereitung Zgurner Straße 2

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 5468/2006 Superädifikat auf Gst 196/1

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Johann Sommeregger

GEB: 1950-04-06 ADR: St. Peter 8, Spittal/Drau 9800

a 3275/2005 Urkunde 1995-05-05, Urkunde 2005-04-20 Eigentumsrecht

b 984/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 173

c 984/2006 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 1025/1954 686/1997 695/2006

Dienstbarkeit elektrische Hochspannungs-Freileitung
über Gst 196/1 (hier Trst 1 des Gst 192)
gem Abs 1 2 Übereinkommen 1953-12-18 für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

b 3275/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 5

c 984/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 173

2 a 3325/1996 686/1997 695/2006

Dienstbarkeit
Teilverkabelung, 20 kV-Freileitung UW Spittal - KW Kamering
zwischen Maststützpunkten 14 15
auf Gst 196/1 (hier Trst 1 des Gst 192) für
KELAG-Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(8WEn-289/2/1995)

b 3275/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 5

c 984/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 173

3 a 1185/1954 695/2006

Dienstbarkeit elektrische Hochspannungs-Freileitung
über Gst 196/1
gem Abs 1 2 Übereinkommen 1954-01-07 für

- Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
- b 3275/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 5
- c 984/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 173
- 4 a 984/2006
BESTANDRECHT bis 2025-09-30
hins Gst 196/1 für
Kraftstoff-Tanken-Waschen-Shoppen GmbH
- 5 a 984/2006
VORKAUFSRECHT
gem Pkt 8. Bestandvertrag 2005-10-06 für
Kraftstoff-Tanken-Waschen-Shoppen GmbH
- 6 a 2419/2007
DIENSTBARKEIT
Verlegung Erhaltung Betrieb
20 kV Kabel Spittal/IMO-Molzschl AVOFORM
auf Gst 196/1 für
KELAG Netz GmbH (8-EN-1375/3/06)

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

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 177

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)

A2-LNr. 2	Superädifikat auf Gst 196/1
-----------	-----------------------------

C-Blatt (Lastenblatt)

C-LNr. 4	Bestandrecht
----------	--------------

C-LNr. 5	Vorkaufsrecht
----------	---------------

Außerbücherliche Rechte/Lasten

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

2.1.2. Bestandverhältnis Grundstück (Superädifikat)

BestandgeberIn	Johann Sommeregger
BestandnehmerIn	Julius Stiglechner GmbH (vormals Kraftstoff-Tanken-Waschen-Shoppen GmbH)
Bestandgegenstand	GST-NR 196/1 (EZ 177) im Ausmaß von 2.999 m ²
Zweck	Betrieb einer Tankstelle inkl. Shop, Waschanlage, Gastronomie und ähnlicher Betriebsformen
Beginn	06.10.2005
Ende	unbestimmte Dauer
Kündigung	ordentliche Kündigung mit 12-monatiger Frist zum Kalenderhalbjahr
Kündungsverzicht	Bestandgeberseitig bis 30.09.2045
Bestandzins	€ 1,20/m ² p.m. aktueller Bestandzins zum Stichtag: € 2,14/m ² p.m.
Wertsicherung	VPI 2000, keine Schwellenregel
Sonstiges	Wettbewerbsbeschränkung für Bestandgeber; Verpflichtung, auf seinen südlich der B100 und nördlich der ÖBB-Bahnstrecke gelegenen Grundstücken keine konkurrierenden Tankstellen oder Waschstraßen zu errichten, zu betreiben, zu bewerben oder Dritten dafür zu überlassen. Superädifikat durch Urkundenhinterlegung ersichtlich Vorkaufsrecht und Vormietrecht für die BestandnehmerIn Grundbucheintragung: Einverleibung des Bestand- und Vorkaufsrechts
Unterbestandgabe/ Weitergabe	Untervermietung des Bestandgegenstands /Übertragung des Bestandsrechts an Dritte nur mit Zustimmung des Bestandgebers und im Rahmen der vertraglich vereinbarten Nutzung möglich
Beendigung	Entfernung der errichteten Baulichkeiten, Anlagen usw. sowohl über als auch unter der Erde bei Vertragsende; Grundstück ist bodengleich einzubebauen und etwaige Kontaminierungen sind zu beseitigen.

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	Johann Sommeregger
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.2.1. Adresse/Lage

Die Liegenschaft liegt in Spittal an der Drau, an einer verkehrstechnisch gut angebundenen Hauptverkehrsstraße im Stadtgebiet. Spittal an der Drau befindet sich im Oberkärntner Zentralraum und stellt ein wichtiges regionales Wirtschafts- und Verwaltungszentrum dar. Die Stadtgemeinde Spittal an der Drau mit einer Fläche von rund 48 km² und etwa 16.000 Einwohnern fungiert als Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirks. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Tauernautobahn A10 sowie an der Drautal Straße (B100) und verfügt über eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Landeshauptstadt Klagenfurt ist mit dem PKW in rund 1 Stunde erreichbar. Durch den Bahnhof Spittal/Millstätter See besteht zudem eine Anbindung an das nationale und internationale Bahnnetz.



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

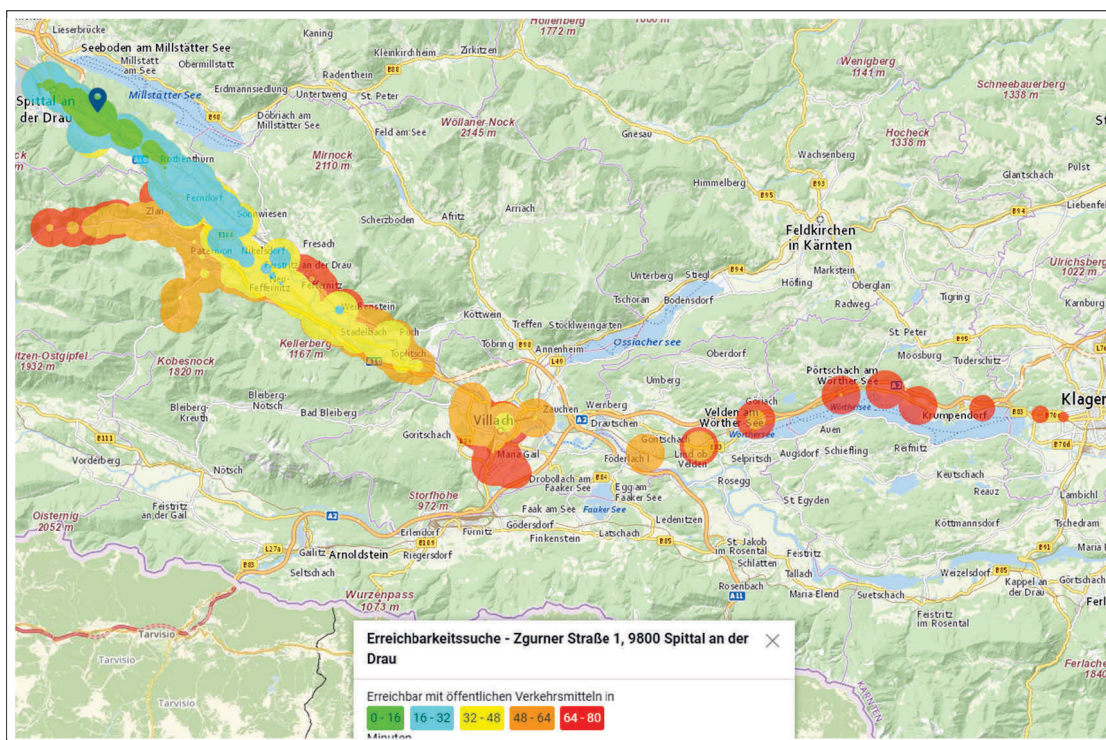
Die Tankstelle liegt in unmittelbarer Nähe zur A10 Tauernautobahn (Spittal/Millstätter See) in verkehrsgünstiger Lage im direkten Einfahrtsbereich der B100 Drautal Straße.



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

2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus Linien		
100, 120, 160, 180	Spittal/Drau Stadtpark	ca. 750 m
Regionalbus Linien		
11, 12, 181, 182	Spittal/Drau Neuer Platz	ca. 1.000 m
Regionalzüge		
S-Bahn S1, S6		
Fernzüge	Bahnhof Spittal-Millstätter See	ca. 2.700 m
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Villach		ca. 35–40 Minuten
Hauptbahnhof Villach		ca. 25–30 Minuten
Zentrum Klagenfurt		ca. 60–70 Minuten
Hauptbahnhof Klagenfurt		ca. 50–60 Minuten
Flughafen Klagenfurt		ca. 70–80 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

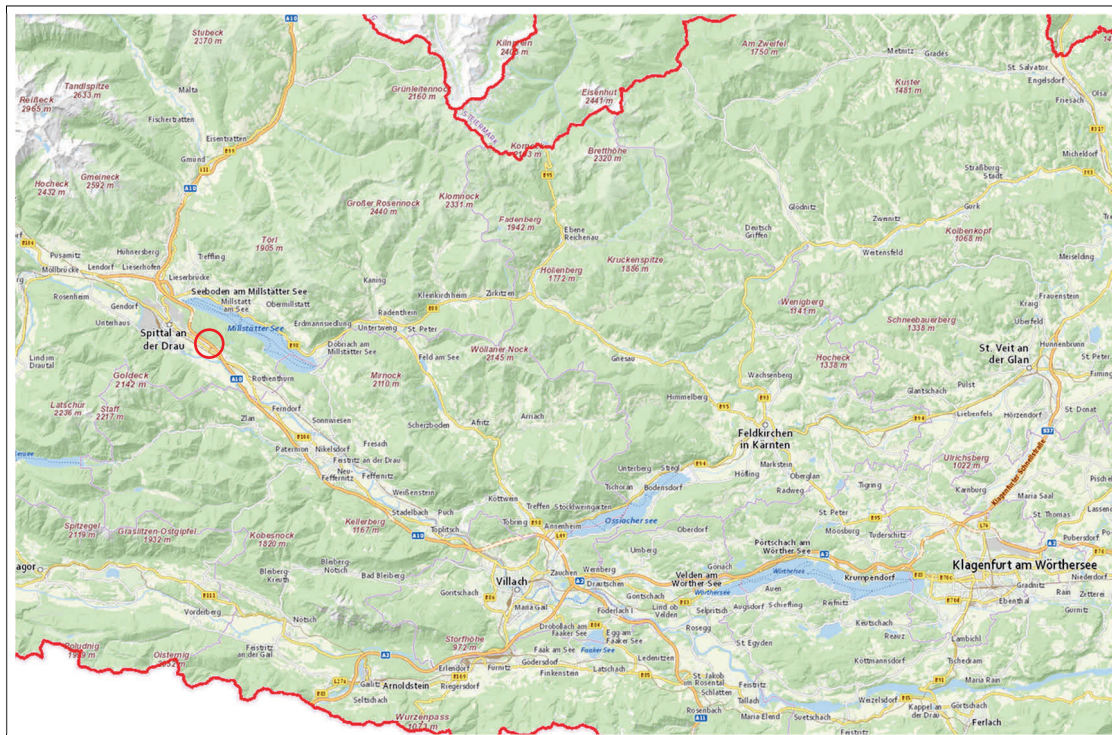
Individualverkehr

Erreichbarkeit

großräumig	z. B. über die A10 Tauern Autobahn (Anschlussstelle Spittal/Millstätter See) sowie über die B100 Drautal Straße und B98 Millstätter Straße
kleinräumig	über Drautal Straße (B100) und Millstätter Straße (B98)

Entfernungen

Autobahnauffahrt	A10 Tauern Autobahn	ca. 1 km
urbanes Zentrum	Spittal an der Drau	ca. 2 km
Stadt	Villach (Zentrum)	ca. 40 km
(int.) Flughafen	Klagenfurt (KLU)	ca. 72 km

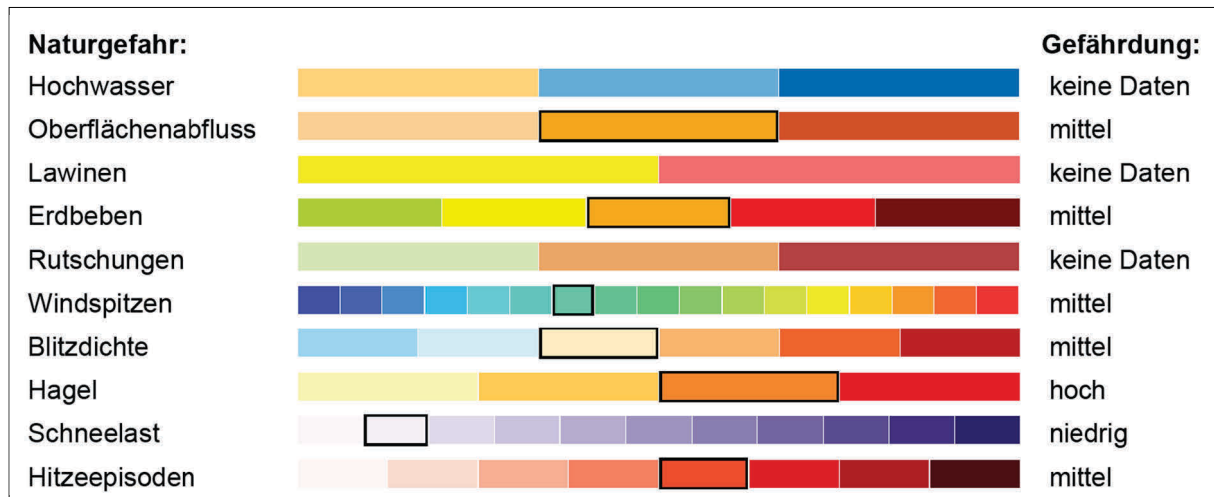


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

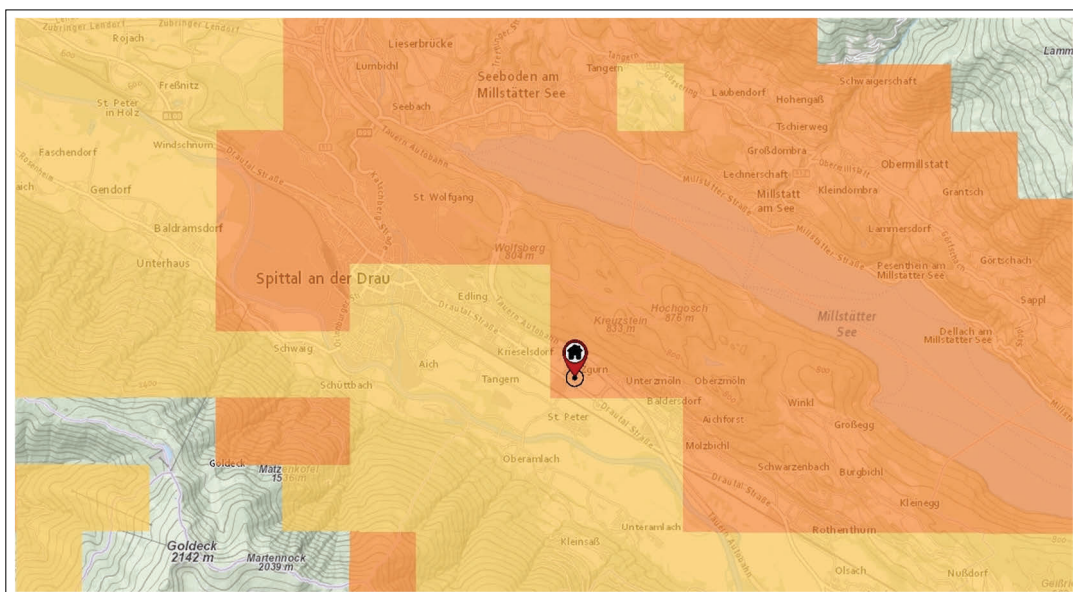
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Gemäß der Gefahrenhinweiskarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) befindet sich die gegenständliche Liegenschaft in einem Gebiet mit erhöhtem Hagelrisiko. Die Einstufung basiert auf der Auswertung meteorologischer Daten, historischen Schadensmeldungen sowie regionalen klimatischen Gegebenheiten. Es ist festzuhalten, dass dieses Risiko in vergleichbarer Ausprägung für weite Teile Kärntens sowie des inneralpinen Raumes charakteristisch ist. Eine besondere, ausschließlich die gegenständliche Liegenschaft betreffende Gefährdung ist daraus nicht abzuleiten. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher als regional bedingt und ortsüblich zu beurteilen.

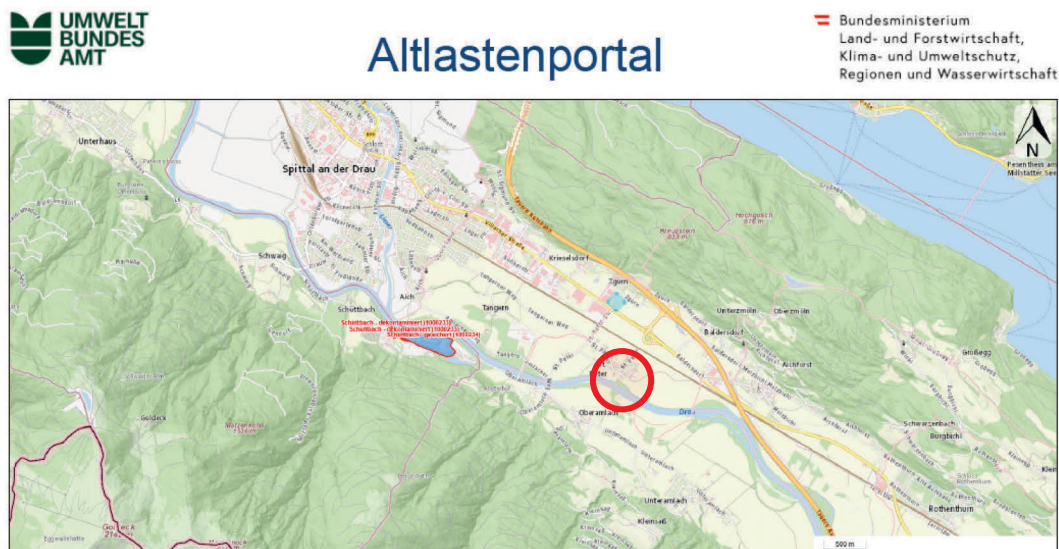
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Hagelgefährdung (Quelle: www.hora.qv.at)

2.2.4. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 16.03.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



Legende

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

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 Spittal an der Drau vorhanden. Die Bezirkshauptstadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Nahversorgungsbetrieben, Dienstleistungsunternehmen sowie gastronomischen Einrichtungen. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere niedergelassene Arztpraxen und Fachärzte im Stadtgebiet sowie durch das Krankenhaus Spittal an der Drau (LKH Spittal) gewährleistet. Darüber hinaus befinden sich weitere umfassende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in den umliegenden Städten, insbesondere in Villach und Klagenfurt. Auch im Bereich Bildung stehen im Stadtgebiet mehrere Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführende Schulen zur Verfügung.

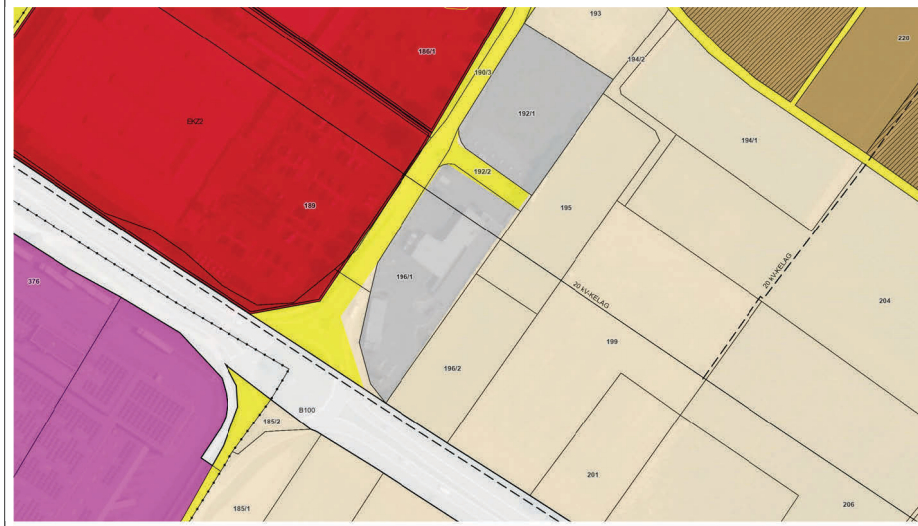
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.8. Flächenwidmung

Für die Liegenschaft gelten nachfolgende Bestimmungen für Widmung und Bebauung:

Widmung	BG	Bauland Gewerbegebiet
---------	----	-----------------------



Flächenwidmung (Quelle: gis.ktn.gv.at)

2.2.9. Verkehrsanbindung

Die gegenständliche Tankstelle befindet sich unmittelbar im Bereich des Kreisverkehrs Zgurner Straße / B100 Drautal Straße in Spittal an der Drau, wodurch eine verkehrstechnisch günstige Lage mit Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten aus sämtlichen Fahrtrichtungen gegeben ist.



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

2.2.10. Entwicklung Umfeld

Im unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft sind derzeit keine größeren konkreten Entwicklungsprojekte bekannt. Die Stadt verfolgt jedoch eine aktive Standort- und Wirtschaftspolitik zur Förderung von Betriebsansiedlungen und zur Stärkung des regionalen Wirtschaftsstandortes, sodass generell im Stadtgebiet eine kontinuierliche Entwicklung im Bereich Gewerbe, Infrastruktur und Dienstleistungen zu beobachten ist.

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Waschstraße
- Freiwashplätze
- Pflegeplätze

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		Mag. Christoph Tengg		am:	02.02.2026	Google-Maps:	https://www.google.com/maps/place/bp+Tankstelle/@46.782314			
TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße		KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
Spittal an der Drau	K	9800	Spittal an der Drau	Zgurner Straße 2		73418	177	196/1		☐ Eigentum ☒ Bestand
Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen					
BP	☒ TS ☐ SB-WA ☐ TA ☐ GST	☒ ja ☐ nein	MO-FR SA	SO/FT	Mai - September Mo - Sa 06:00 - 21:30 So & Feiertag 07:00 - 21:30 Okt. - April Mo - Fr. 06:00 - 21:30 Sa, So & Feiertag 07:00 - 21:30 / Waschstr. Täglich 09:00 - 18					
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen				
	8					8 Mitarbeiter inkl. Waschstraße				
Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen					
	☐ einseitig ☒ beidseitig	☐ einseitig ☒ beidseitig	☐ ja ☐ nein		Liegt in einer Nebenstraße					
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen		
	☒ Diesel ☒ Super 95 ☒ Sup.98/Premium ☒ Sonstige	Multiprodukt: 2 Einzelprodukt: LKW-Pumpe: 1	☐ ein- ☒ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig ☒ ein- ☐ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig				☒ ja ☐ nein	Pumpe 1 CNG (Erdgas) Zapfsäule siehe übermittelte Liste Zapfsäulen Diesel Ultimate		
Tanks	Anzahl	Füllmenge	Ausführung	Type	Baujahr	Anmerkungen				
	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig ☒ ja ☐ nein ☐ unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen				
Verrohrung	Ausführung	Baujahr	Anmerkungen							
	doppelwandig ☒ ja ☐ nein ☐ unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen							
Kontamination	bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen					
	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein						
Baulichkeiten										
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen				
☒ Shop ☐ Gastro baulich getrennt ☐ ja ☐ nein ☐ Sonstige	m² m² m²	☒ eigen ☐ fremd ☐ eigen ☐ fremd ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein	☒ Massivbauweise ☐ Containerbauweise ☐ Sonstige	☐ Gebäudeteile ☐ Freifläche ☐ Halle ☐	Keine Vignetten und kein Lotto-Toto Lincsafe Kaffeemaschine seit Dezember defekt.				
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielausomat	Anmerkungen					
	☐ vor Shop ☒ Sonstige	Stk. Stk.	☐ ja ☐ nein	1 Stk. ☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	Stk. ☐ ja ☐ nein				
Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen						
	☒ Stahlbauweise ☐ Massivbau ☐	☒ Flachdach ☐ Giebedach ☐ Pultdach	☐ Wellblech ☐ Ziegel ☐							
Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen					
	☐ ja ☐ nein Marke: AZ Waschen: Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☒ ja ☐ nein Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: 2019 Betreiber: ☒ eigen ☐ fremd	☒ ja ☐ nein Marke: Washtec Anzahl: 3 Stk. Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☒ ja ☐ nein Marke: Anzahl: 2 Stk. Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	Waschchemie ist von Kiehl Staubsauger sind recht neu Waschanlagen sind sehr gepflegt					
E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen				
	☐ ja ☒ nein		☐ 3,7 kW AZ ☐ 11 kW AZ ☐ 22 kW AZ	☐ kW AZ ☐ kW AZ ☐ kW AZ		Grundstückseigentümer baut zusammen mit Mercedes auf Gr				
PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen					
	☐ ja ☒ nein	kWp	☐ ja ☐ nein							

Energieversorgung	Tankstelle ☒ Strom ☒ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	Shop/Gastro ☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	Nebengebäude ☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	Versorger ☐ Wien Energie ☐ EVN ☐ Energie Stmk. ☐ Energie AG OÖ ☐ Bgld. Energie ☐ KELAG ☐ TIWAG ☐ VKW ☐ Salzburg AG ☐ Verbund ☐ oekostrom ☐ Eigenversorgung ☐ örtl. Versorger ☐	Anmerkungen		
Ver-/Entsorgung	Wasser ☒ öffentl. Netz ☐ Brunnen ☐ Sonstige	Abwasser ☒ öffentl. Netz ☐ Kläranlage ☐ Sonstige	Trafo ☐ ja ☒ nein	Anmerkungen			
Reparaturen letzten 3-5 Jahr	Shop/Gastro ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Autopflege ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Tankstelle ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Tanks ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Verrohrung ☐ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	Flugdach ☐ ja ☐ nein Art der Reparatur: wann:	Anmerkungen siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Snackvitrine	Autopflege ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Waschanlage/Wasch	Tankstelle ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Zapfsäulen	Tanks ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Domschächte	Verrohrung ☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	Flugdach ☐ ja ☐ nein Art der Reparatur:	Anmerkungen
Sonstiges	Wird mit Sprit aus Linz kommend von Mitter beliefert.						

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Die gewerberechtliche Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau vom 23.08.2006 für die Errichtung und den Betrieb einer Tankstelle mit Shop und Bistro, automatischer Waschstraße sowie Wasch- und Pflegeplätzen in Selbstbedienung liegt auf. Ebenso weitere zahlreiche Bescheide über durchgeführte Zu- und Umbauten sowie Genehmigungen von diversen Behörden und Einbautenträgern. Eine Baubewilligung der Stadtgemeinde Spittal an der Drau für die ursprüngliche Errichtung und den Betrieb der Tankstelle liegt nicht auf.

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

Von: BHSP Gewerberecht <bhsp.gewerberecht@ktn.gv.at>
Gesendet: Montag, 2. Februar 2026 16:05
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Betreff: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b
Anlagen: SP4-BA-3309_1-2023_(010_2023).pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Dostal-Hapta,

zur untenstehenden E-Mail Anfrage darf mitgeteilt werden, dass für die gegenständliche Betriebsanlage der Julius Stiglechner GmbH im Standort Zgurner Straße 2, 9800 Spittal an der Drau mit Bescheid (im Anhang) vom 18.12.2023, Zahl: SP4-BA-3309/1-2023 (010/2023) die Errichtung und der Betrieb eines Tankautomaten gewerberechtlich genehmigt wurde. Eine Fertigstellungsmeldung seitens der Antragstellerin erfolgte bis dato nicht, jedoch wurde laut telefonischer Rücksprache seitens der Julius Stiglechner GmbH am 13.1.2025 der ha. Gewerbebehörde bekannt gegeben, dass die Errichtung des Tankstellenautomaten in der 2ten Jahreshälfte 2026 erfolgen wird.

Das gewerberechtliche Ermittlungsverfahren ist somit abgeschlossen, die Fertigstellungsanzeige ist noch ausständig. Es wird dementsprechend um Rückmeldung ersucht, ob eine Fertigstellung noch erfolgt bzw. ob diese bereits erledigt ist.

Freundliche Grüße

Lisa Pirker
Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau
Bereich 2 - Gewerberecht - Betriebsanlagen

9800 Spittal an der Drau, Lutherstraße 6-8
Tel.: +43 (0) 50536 - 62408
Fax: +43 (0) 50536 - 62407
E-Mail: bhsp.gewerberecht@ktn.gv.at
Web: www.ktn.gv.at

Von: BHSP Wasserrecht <bhsp.wasserrecht@ktn.gv.at>
Gesendet: Donnerstag, 5. Februar 2026 15:29
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Cc: BHSP BBA; BHSP Gewerberecht
Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b
Anlagen: Bescheid SP5_AVA_2463_2005.pdf; Bescheid SP5_NWE_1551_2006.pdf

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta!

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 01.02.2026 erlauben wir uns Folgendes mitzuteilen:

An das Grundstück Nr. 196/1, KG 73418 St. Peter-Edling, sind **zwei Wasserrechte** gebunden. Zum einen die wasserrechtliche Bewilligung vom 07.05.2014, Zl. SP5-AVA-2463/2005 (001/2005), für die Verbringung der bei der Tankstelle anfallenden **Oberflächen- und Dachflächenwässer**; konkret werden die anfallenden Oberflächenwässer der Verkehrsflächen über eine belebte Bodenzone und die Dachflächenwässer über zwei Sickerschächte in den Untergrund verbracht. Der Vollständigkeit wegen ist anzumerken, dass die Schmutzwässer des Betankungsbereiches und des Waschplatzes sowie die sanitären Abwässer in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden und somit von dem Konsens nicht umfasst sind. Die wasserrechtliche Bewilligung für die Verbringung der anfallenden Oberflächen- und Dachflächenwässer ist bis zum 31.12.2037 befristet.

Weiters ist die wasserrechtliche Bewilligung vom 05.10.2016, Zl. SP5-NWE-1551/2006 (020/2006), für die Errichtung einer **thermischen Grundwassernutzung zur Kühlung der Tankstelle und zur Errichtung eines Brunnens für die Versorgung der Portalwaschanlage** an das Grundstück Nr. 196/1, KG 73418 St. Peter-Edling, gebunden. Die Konsenswassermenge beträgt insgesamt 2,5 l/s. Die wasserrechtliche Bewilligung für den Grundwasserbrunnen war bis zum 31.12.2022 befristet. Da kein fristgerechter Antrag auf Wiederverleihung gestellt wurde, ist dieses Wasserrecht gemäß § 27 Abs. 1 lit. c Wasserrechtsgesetz 1959 erloschen. Ein Verfahren zur Neubewilligung ist derzeit anhängig.

In der Anlage übermitteln wir Ihnen die beiden angeführten Bescheide.

Für allfällige Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
René Koplenig

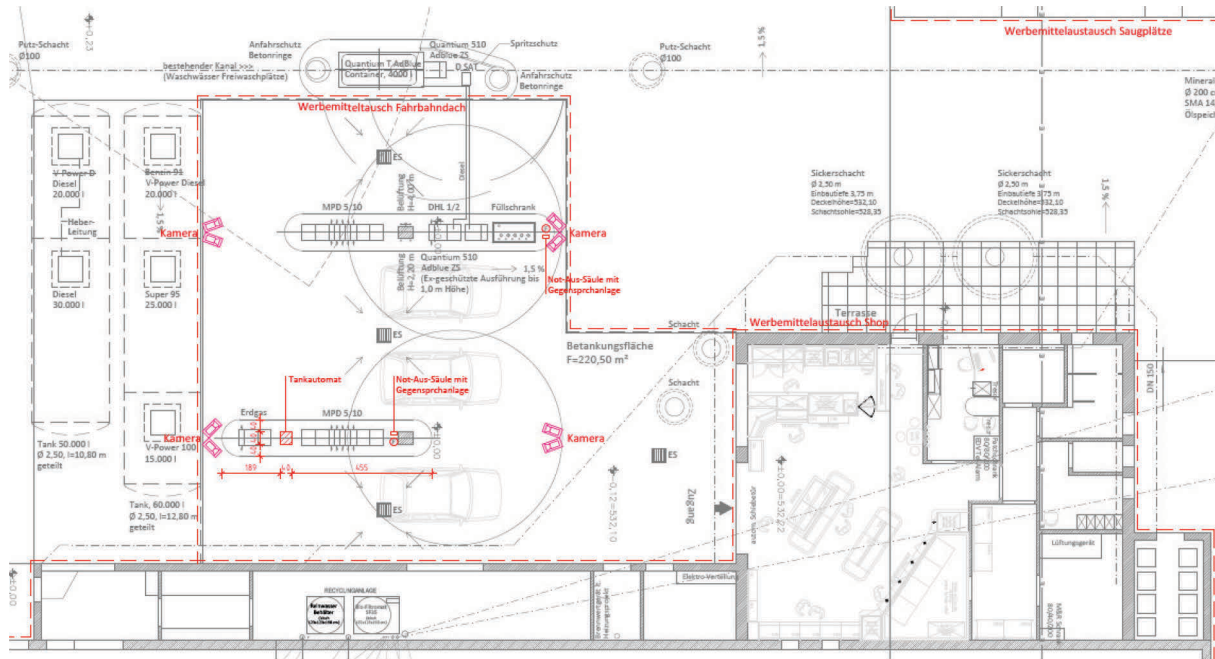
Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau
Bereich 3 - Wasserrecht

9800 Spittal/Drau, Tiroler Straße 13
Tel.: +43 (0) 50536 - 62205
Fax: +43 (0) 50536 - 62337
E-Mail: bhsp.wasserrecht@ktn.gv.at
Web: www.ktn.gv.at

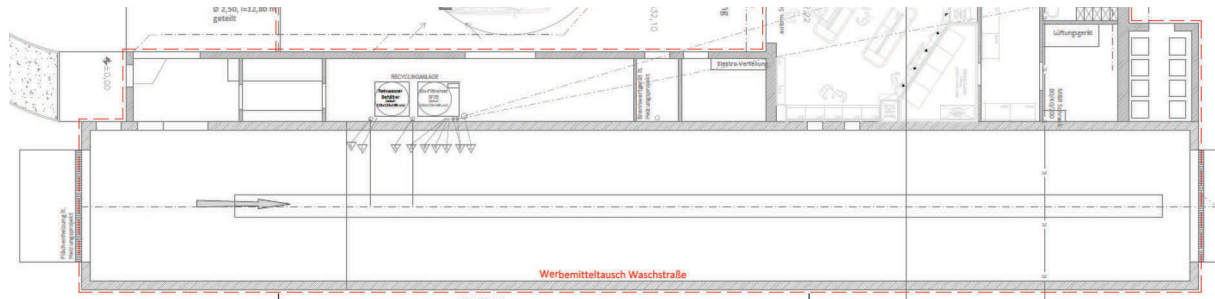
Auf Nachfrage bei den zuständigen Stadtgemeinde, ob bau-/gewerberechtliche Verfahren anhängig sind, erfolgte keine Rückmeldung. Im Gutachten und bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass keine Verfahren anhängig sind.

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

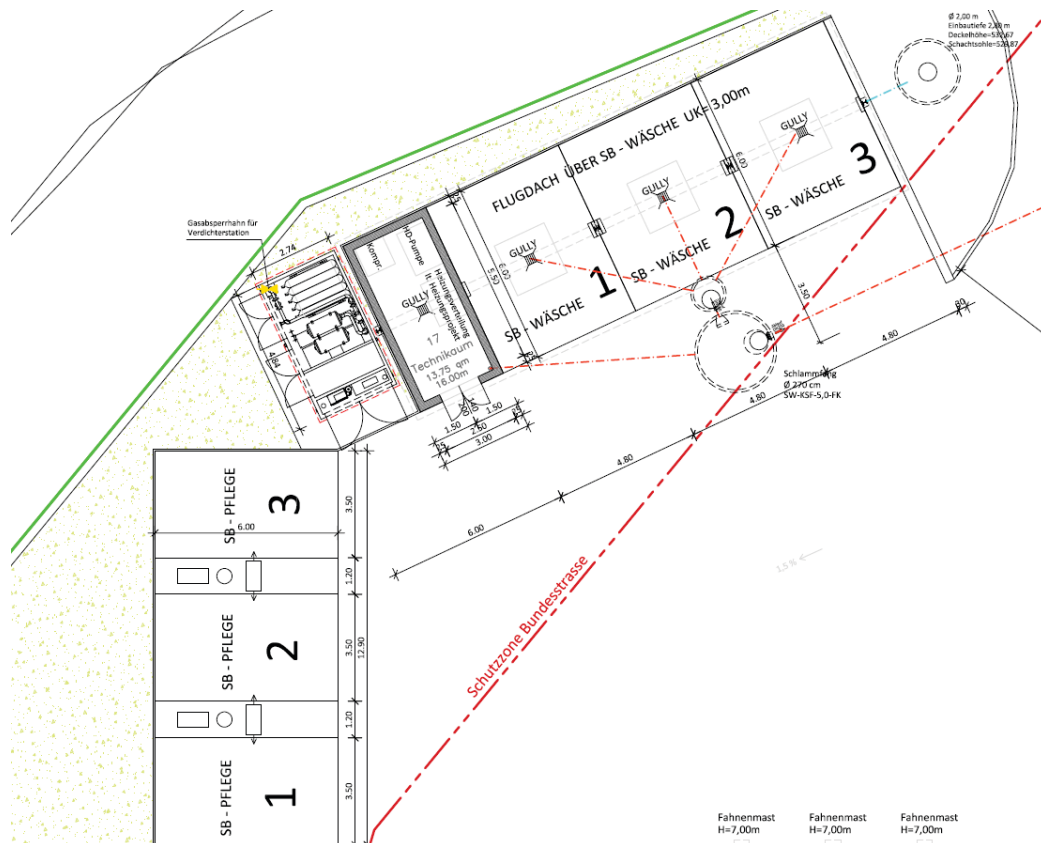
Gebäude und Flugdach



Waschstraße



SB-Waschplätze und Pflegeplätze



2.3.4. Nutzflächen

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

2.3.5. Geplantes Personal 2026

Statistik Dienstnehmer	Gesamt
Anzahl Dienstverhältnisse	8,00
männlich	2,00
weiblich	6,00
divers/offen/inter	
Ausland	2,00
Inland	6,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	4,00
Teilzeit	4,00
vollzeitäquivalente Anzahl	7,18
Arbeiter	
Angestellte	8,00
Vollversicherte	8,00
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 einen Shop mit integriertem Bistrobereich, Kunden-Sanitäranlagen, Büro- und Mitarbeiter-räumlichkeiten, Technikraum sowie Lagerflächen. Die Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Im Shop ist ein Bistrobereich mit Sitzgelegenheiten angeordnet, welcher einen direkten Bezug zum vorgelagerten Außenbereich (Gastgarten) aufweist. Die Nebenräume sind überwiegend im rückwärtigen Gebäudeteil angeordnet und über einen zentralen Gang erschlossen. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betonierte.

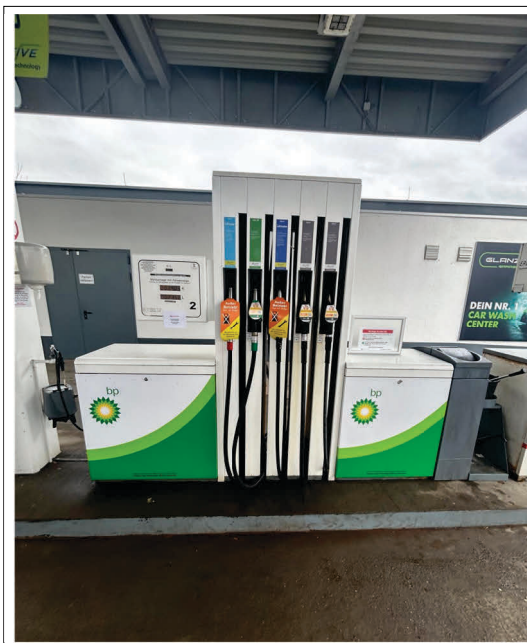


Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A663	Spittal/Drau	Behälter	155775	01.01.06		60m³	20/25/15	Super 95	Druck	2500mm	aufgeschweißt
A663	Spittal/Drau	Behälter	155774	01.01.06		50m³	30/20	V-Power DK	Druck	2500mm	aufgeschweißt
A663	Spittal/Drau	Rohrleitungen							doppeltwandig		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Produkte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A663	BP	Spittal an der Drau	ZP1+2	572239	Gilbarco	SK700	K, Ult.DK, Su95, Su98, LKW	PKW	2-10MPD PKW	2007
A663	BP	Spittal an der Drau	ZP3+4	572240	Gilbarco	SK700	Ult.DK, Su95, Su98, DK, LKW	PKW	2-10MPD PKW	2007
A663	BP	Spittal an der Drau	ZP5+6	D1914188	Tokheim	Q510	DK	LKW	1-2LKW DK	2019
A663	BP	Spittal an der Drau	ZP7	176229/4206-0221	Dresser&Wayne	X2003	CNG	PKW		?
A663	BP	Spittal an der Drau	ZP8+9	D1602247	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2016
A663	BP	Spittal an der Drau	ZP10	D1523003	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-1AdBlue	2015



Flugdach



Shop mit Bistrobereich



Waschstraße



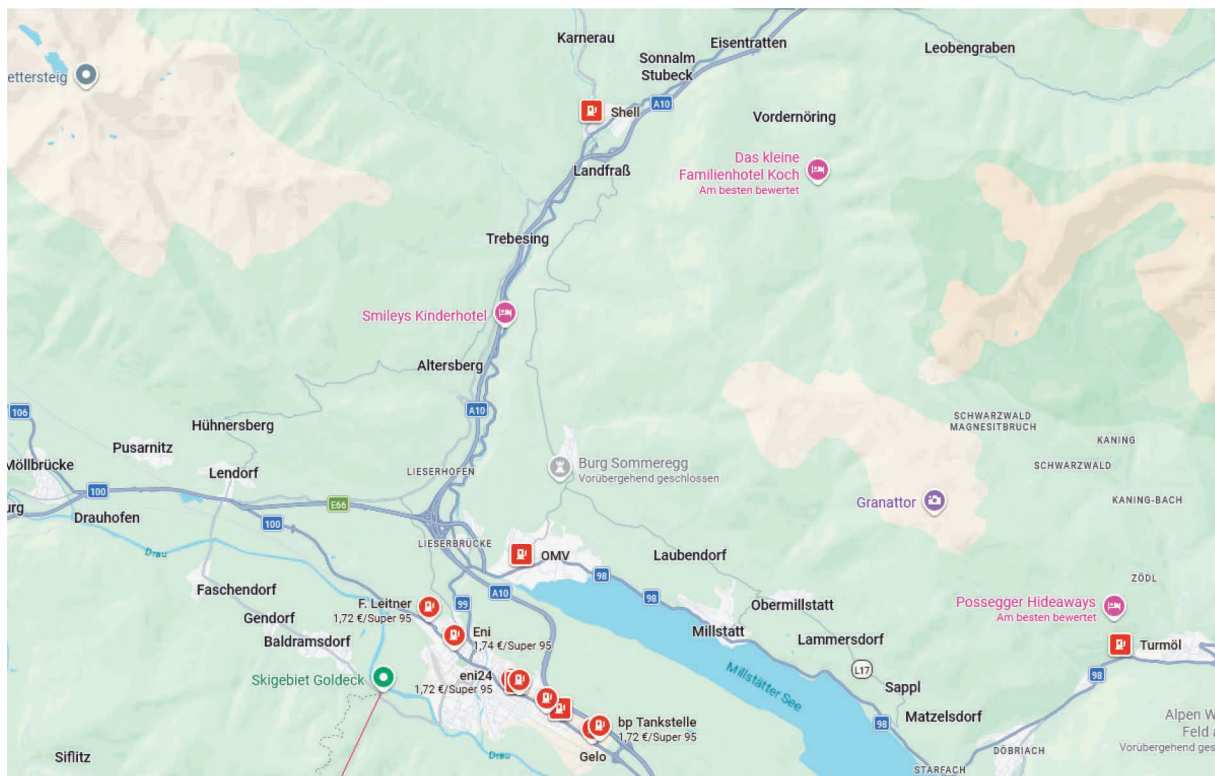
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	17.07.2025	x
Abwasser-PP	22.05.2025	x
E- Blitzschutz	28.08.2025	x
E- Sicherheit	28.08.2025	x
Heizung	04.10.2018	x
Kälteanlagen	25.05.2025	x
Klimaanlagen	25.05.2025	x
Kompressor	08.05.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage		
Torbücher	31.03.2025	x
Türbücher	31.03.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	10.03.2022	x
Gasrückführung	13.02.2025	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. 4.2.3.) 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 Spittal/Drau	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	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	
	durchschnittlich	2	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	2
	einseitig	3	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	2	2
	groß	3	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m ²	1	
	≥ 2.800 m ²	2	2
	≥ 1.800 m ²	3	
	≥ 1.500 m ²	4	
	≤ 1.000 m ²	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	3
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	3
	mässig	4	
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	3
	renovierungsbedürftig	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	
	über Marktniveau	3	3
	weit über Marktniveau	5	
Altlastenrisiko	gering	1	
	durchschnittlich	5	5
	groß	15	
Beurteilung Mittelwert ges.		2,64	
Liegenschaftszinssatz 1,0 - 2,0 = Liegenschaftszinssatz ab 2,0 - 2,8 = Liegenschaftszinssatz ab 2,8 - 3,5 = Liegenschaftszinssatz ab 3,5 - 4,0 = Liegenschaftszinssatz ab 4,0 - 4,2 = Liegenschaftszinssatz ab 4,2 - 4,5 = Liegenschaftszinssatz ab 4,5 - 5,0 =		6,00% 6,25% 6,50% 6,75% 7,00% 7,50% 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 Bestandsentgelt (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	3.553.396	3.585.879	4.156.559	3.765.278
(A1) Umsatzerlöse	4.846.387	4.737.909	5.303.988	4.962.761
(A2) Shoperlöse	306.183	341.385	375.854	341.141
(A3) Gastroerlöse	46.231	53.565	64.764	54.853
(A4) Wascherlöse	276.221	366.922	372.688	338.611
(C) sonstige Erträge	11.142	16.581	27.067	18.263
Betriebsleistung	5.486.165	5.516.362	6.144.360	5.715.629

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

4.1.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	4.962.761 €	1,56%	
Umsatz Treibstoff (L)	3.765.278 L	2,050 C/L	77.188 €
Shoperlöse	341.141 €	13,00%	44.348 €
Gastroerlöse	54.853 €	11,25%	6.171 €
Autopflegeerlöse	338.611 €	26,00%	88.039 €
sonstige Erträge	18.263 €	6,00%	1.096 €
Rohhertrag	5.715.629 €		216.842 €

4.1.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 2,64		Zinssatz: 6,25%	Perioden: 20 Jahre		
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	18.070 €	12 Monate	216.842 €	11,2407	2.437.456 €
Instandhaltungskosten			- 11.775 €	11,2407	- 132.359 €
Verwaltungskosten	216.842 €	4,00%	- 8.674 €	11,2407	- 97.498 €
Mietausfallswagnis	216.842 €	3,00%	- 6.505 €	11,2407	- 73.124 €
Bestandzins f. Grundstück	2.999 m ²	2,14 €/m ² p.m.	- 76.894 €	11,2407	- 864.345 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			112.994 €		1.270.130 €
Ertragswert der Liegenschaft					1.270.130 €

4.1.4. Verkehrswert

Ertragswert	1.270.130 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	1.270.130 €
Verkehrswert gerundet	1.270.000 €

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde	73418 St. Peter-Edling
EZ	177
GST-NR	196/1
Bestandfläche	2.999 m ²
Bestandzins aktuell	€ 2,14/m ² p.m.
Widmung	Bauland Gewerbegebiet
Nutzung	Tankstelle

VERKEHRSWERT	€ 1.270.000.-
---------------------	----------------------

Wien, am 17. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos

