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

B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

Insolvenzverfahren:	*über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b.*
Insolvenzverwalter:	*RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6*
Beauftragter Sachverständiger:	*Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14*
Auftrag vom:	*15.12.2025*
Auftragsgegenstand:	*Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft*
Adresse:	*4572 St. Pankraz, St. Pankraz 70* *KG 49409 St. Pankraz* *EZ 195 | GST-NR 196/5, 198/4* *EZ 202 | GST-NR .134; .135; 172/1; 196/2; 196/4; 198/5; 198/6* *EZ 215 | GST-NR 181/1*



Zu bewertende Liegenschaften:



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 EZ 195 11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 195 12
2.2. Liegenschaft/Grundbuch EZ 202 13
2.2.1. Rechte und Lasten EZ 202 15
2.3. Liegenschaft/Grundbuch EZ 215 16
2.3.1. Rechte und Lasten EZ 215 17
2.4. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte 17
2.5. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber 17
2.6. Lage und Beschreibung der Liegenschaft 18
2.6.1. Adresse/Lage 18
2.6.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel 19
2.6.3. Altlastenatlas 22
2.6.4. Bodengutachten 22
2.6.5. Versorgung des täglichen Bedarfs 22
2.6.6. Öffentliches Versorgungsnetz 22
2.6.7. Flächenwidmung 23
2.6.8. Bauland-Sicherungsvertrag 24
2.6.9. Verkehrsanbindung 25
2.7. Beschreibung Tankstelle 25
2.7.1. Befundaufnahme 25
2.7.2. Genehmigungen/Behördenanfrage 27
2.7.3. Bestandsplan Tankstelle 29
2.7.4. Nutzflächen 32
2.7.5. Geplantes Personal 2026 32
2.7.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung 33
2.7.7. Laufende Überprüfungen 38
2.7.8. Mängel/anstehende Investitionen 38
2.7.9. Konkurrenzsituation 39
2.8. Exkurs Tankstelle der Zukunft 40

3. Wertermittlung 42
3.1. Allgemeines 42
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle 42
3.1.2. Standortbeurteilung 43
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren 44
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode 44
3.2.2. Ertragswertverfahren 47
3.2.3. Pachtwertverfahren 51
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) 51
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode 52
4. Bewertung 53
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise 53
4.1.1. Bodenwert des Grundstückes 54
4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) 55
4.2.1. Umsätze 2023 – 2025 55
4.2.2. Pachtansatz 55
4.2.3. Ertragswertberechnung 55
4.2.4. Verkehrswert 55
5. Zusammenfassung 56
6. Beilagen 57
6.1. Fotos 57
6.2. Bauland Sicherungsvertrag vom 12.03.2024 59

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

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

1.2. Zweck

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

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

1.4. Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 07.12.2025
- Bauland Sicherungsvertrag betr. GST 172/1
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Katasterplan
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 (VKÖ, FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder)
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Anfragen und Auskünfte Baubehörde
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch
- Bescheide, Pläne

<u>Onlinequellen</u>

- maps.google.at
- www.openstreetmaps.org
- DORIS, wo.doris.at
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, anachb.vor.at

<u>Beilagen</u>

- 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 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. Ein Gutachten über etwaige Bodenverunreinigungen wurde nicht vorgelegt und ist nicht bekannt.

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 EZ 195

```
KATASTRALGEMEINDE 49409 St. Pankraz                          EINLAGEZAHL   195
BEZIRKSGERICHT Kirchdorf an der Krems

*****************************************************************************
Letzte TZ 905/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   196/5     Sonst(40)         *     1884
   198/4     GST-Fläche        *     1368
             Bauf.(10)                113
             Sonst(40)               1255
   GESAMTFLÄCHE                      3252
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
************************************ A2 ************************************
   2  a 412/1991 Bauplatz (auf) GSt 196/5
   3  a 35/1987 Enteignung bezüglich Gst 196/5 gem Bescheid 1986-12-03
      b 412/1991 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17
   4  a 226/2001 Enteignung bezüglich Gst 196/5 (Bescheid 9.2.2001,
        BauR-250692/99-2001)
   5  a gelöscht
************************************ B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
     ADR: Auerspergstr. 19, Linz   4021
      c 1296/1995 IM RANG 896/1995 Kaufvertrag 1995-07-24 Eigentumsrecht
      d 103/2007 Namensänderung
      e 20196/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
************************************ C ************************************
   4  a 1896/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-06-26
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
        für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
      b 1896/2018 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 202 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 5
        EZ 195 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 4
        EZ 215 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 2
   5  a 1008/2020 Pfandbestellungsurkunde 2015-04-24
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
        für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
      b 1008/2020 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 195 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 5
        EZ 202 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 6
        EZ 215 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 3
   6  a 905/2024 Pfandbestellungsurkunde 2015-04-24
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
        für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
      b 905/2024 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 195 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 6
        EZ 202 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 10
        EZ 215 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 4

********************************** HINWEIS **********************************
        Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
    Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Windischgarsten.
```

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 195

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 2	*Bauplatz*
A2-LNr. 3,4	*Enteignung*
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 4	*Pfandrecht*
C-LNr. 5	*Pfandrecht*
C-LNr. 6	*Pfandrecht*
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.2. Liegenschaft/Grundbuch EZ 202

KATASTRALGEMEINDE 49409 St. Pankraz EINLAGEZAHL 202
BEZIRKSGERICHT Kirchdorf an der Krems

****
Letzte TZ 905/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.134		Sonst(40)	*	109	
.135		GST-Fläche	*	245	
		Bauf.(10)		110	
		Sonst(40)		135	
172/1		Landw(10)	*	18224	
196/2		GST-Fläche		3518	
		Bauf.(10)		1210	
		Sonst(40)		2308	
196/4		GST-Fläche	*	1420	
		Bauf.(10)		7	
		Sonst(40)		1413	
198/5		GST-Fläche	*	6528	
		Bauf.(10)		822	
		Sonst(40)		5706	St. Pankraz 70
198/6	G	Sonst(40)	*	9152	
GESAMTFLÄCHE				39196	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
********** A2 **********
3 a 250/2004 Zuschreibung Gst 198/6 aus EZ 17
4 a 35/1987 Enteignung bezüglich Gst 172/1 173 174 175 176/1 176/2 180 181/2 184/1 185 186 196/5 198/2 - hier Gst 198/6 - gem Bescheid 1986-12-03
b 250/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17
5 a 1496/1997 Enteignung bezüglich Gst 172/1 173 174 175 184/1 187 188/3 198/2 - hier GSt 198/6 -(Bescheid 4.11.1997, BauR-250692/73-1997
b 250/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17
7 a gelöscht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstr. 19, Linz 4021
a 137/1993 Kaufvertrag 1992-11-03 Eigentumsrecht
b 103/2007 Namensänderung
c 20196/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
********** C **********
1 a 375/2000 gleichzeitig mit 376/2000 DIENSTBARKEIT der Duldung der 30 kV-Kabelanlage gem Pkt I, II, III, IV Dienstbarkeitsvertrag 2000-01-17 hins Gst 172/1 173 197/1 198/1 198/2 - hier GSt 198/6 - für Energie AG Oberösterreich
b 250/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17

2 a 376/2000 gleichzeitig mit 375/2000
DIENSTBARKEIT der Duldung der 30 kV-Transformatorenstation "St.Pankraz Tankstelle" gem Pkt II und III Dienstbarkeitsvertrag 2000-01-17 hins Gst 198/2 - hier GSt 198/6 - für Energie AG Oberösterreich
b 250/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17

3 a 376/2000 gleichzeitig mit 375/2000
DIENSTBARKEIT der Duldung des Geh- und Fahrtrechtes gem Pkt II und III Dienstbarkeitsvertrag 2000-01-17 hins Gst 198/2 - hier Gst 198/6 - für Energie AG Oberösterreich
b 250/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17

5 a 1896/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-06-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b 1896/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 202 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 5
EZ 195 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 4
EZ 215 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 2

6 a 1008/2020 Pfandbestellungsurkunde 2015-04-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b 1008/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 195 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 5
EZ 202 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 6
EZ 215 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 3

7 a 88/1918
DIENSTBARKEIT des Fahrens über Gst 172/1 173 174 175 für EZ 83
b 3056/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17

8 a 1133/1996
DIENSTBARKEIT der Duldung der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt II bis IV Dienstbarkeitsvertrag 1996-07-01 hins Gst 172/1 zugunsten Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
b 3056/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17

9 a 375/2000 gleichzeitig mit 376/2000
DIENSTBARKEIT der Duldung der 30 kV-Kabelanlage gem Pkt I, II, III, IV Dienstbarkeitsvertrag 2000-01-17 hins Gst 172/1 173 197/1 198/1 198/2 für Energie AG Oberösterreich
b 3056/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17

10 a 905/2024 Pfandbestellungsurkunde 2015-04-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b 905/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 195 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 6
EZ 202 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 10
EZ 215 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 4

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Windischgarsten.

2.2.1. Rechte und Lasten EZ 202

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 4,5	*Enteignung*
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 1,2,3	*Dienstbarkeiten Energie AG*
C-LNr. 5	*Pfandrecht*
C-LNr. 6	*Pfandrecht*
C-LNr. 7,8,9	*Dienstbarkeiten*
C-LNr. 10	*Pfandrecht*
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.3. Liegenschaft/Grundbuch EZ 215

```
KATASTRALGEMEINDE 49409 St. Pankraz                          EINLAGEZAHL   215
BEZIRKSGERICHT Kirchdorf an der Krems

*****************************************************************************
Letzte TZ 905/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ***********************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   181/1   G Sonst(40)         *     6338
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
********************************** A2 ***********************************
   1  a 50/2002 Eröffnung der Einlage für GSt 181/1 184/2 aus EZ 17
   2  a 35/1987 Enteignung bezüglich Gst 181/1 184/2 gem Bescheid 1986-12-03
      b 50/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17
   3  a 1496/1997 Enteignung bezüglich Gst 184/2 (Bescheid Amt der OÖ
          Landesregierung vom 4.11.1997, BauR-250692/73-1997)
      b 50/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17
   4  a 488/1999 Enteignung bezüglich Gst 176/1 176/2 (Bescheid Amt der OÖ
          Landesregierung vom 28.5.1999, BauR-250692/93-1999/Ba/Pa)
      b 50/2002 Tfl 1 aus 176/1, Tfl 2 aus Gst 176/2 in GSt 181/1 einbezogen
      c 50/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 17
   5  a gelöscht
*********************************** B *************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
     ADR: Auerspergstr. 19, Linz   4021
      a 50/2002 Kaufvertrag 2001-01-26 Eigentumsrecht
      b 103/2007 Namensänderung
      c 20196/2012 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
*********************************** C *************************************
   2  a 1896/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-06-26
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
          für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
      b 1896/2018 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 202 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 5
          EZ 195 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 4
          EZ 215 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 2
   3  a 1008/2020 Pfandbestellungsurkunde 2015-04-24
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
          für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
      b 1008/2020 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 195 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 5
          EZ 202 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 6
          EZ 215 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 3
   4  a 905/2024 Pfandbestellungsurkunde 2015-04-24
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
          für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
      b 905/2024 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 195 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 6
          EZ 202 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 10
          EZ 215 KG 49409 St. Pankraz C-LNR 4

******************************** HINWEIS **********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
    Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Windischgarsten.
```

2.3.1. Rechte und Lasten EZ 215

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 2,3,4	*Enteignung*
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 2	*Pfandrecht*
C-LNr. 3	*Pfandrecht*
C-LNr. 4	*Pfandrecht*
Außerbücherliche Rechte/Lasten	
Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.	

2.4. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

Aus Zeitgründen konnten allfällige Leitungsrechte oder sonstige Servitute nicht überprüft werden und sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber bei den Berechnungen nicht berücksichtigt worden.

2.5. Eigentumsverhältnis Tankstelle/Betreiber

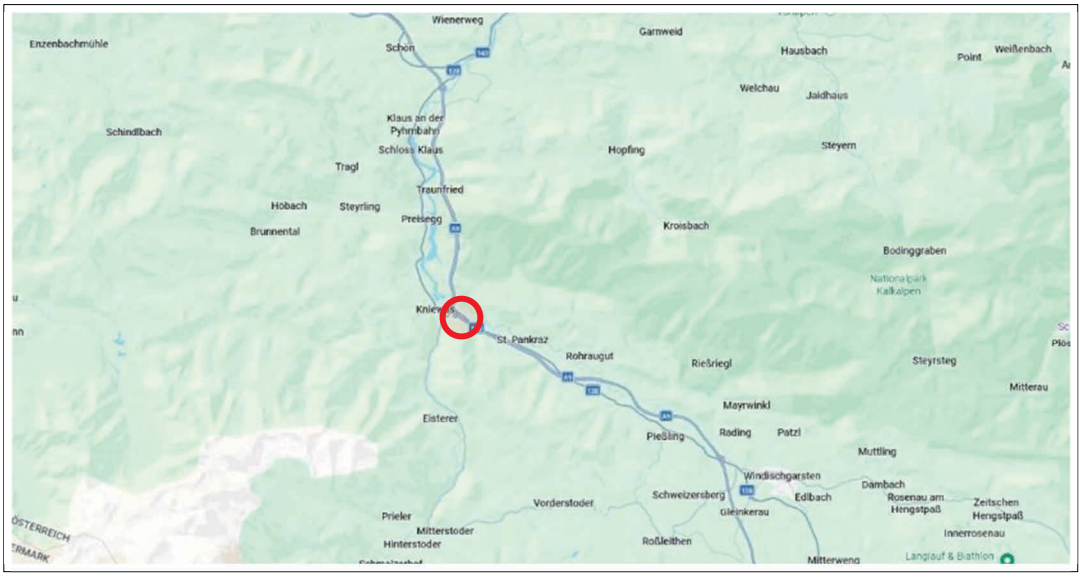
Die gesamte Tankstellenanlage mit Nebenbetrieben steht im Eigentum der Julius Stiglechner GmbH und wird von der Stiglechner Tankstellen GmbH betrieben.

2.6. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

2.6.1. Adresse/Lage

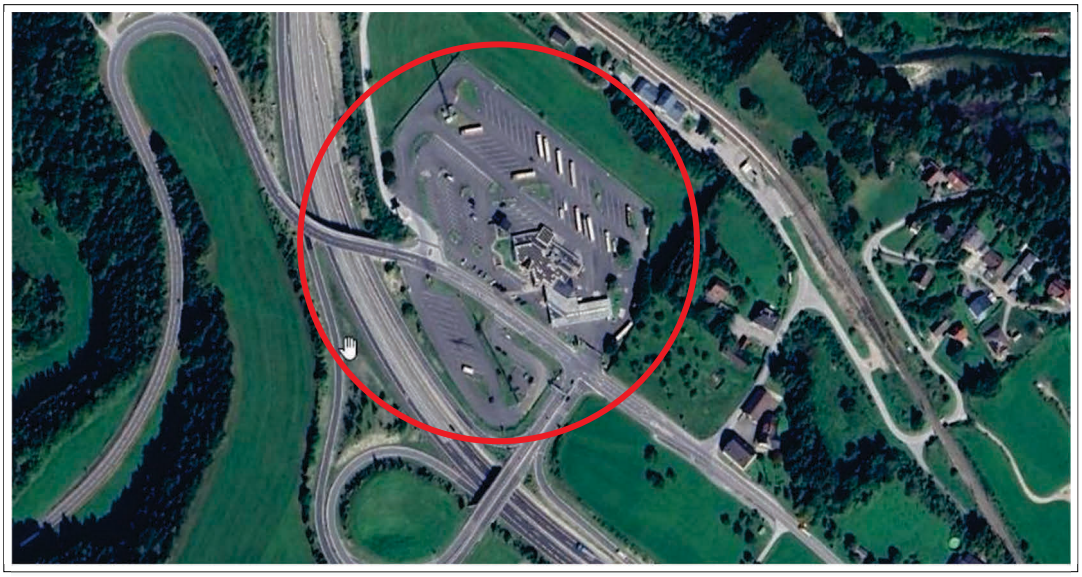
Die Liegenschaft liegt an der A9 Pyhrn Autobahn und an der B138 Pyhrnpass Straße sowie an der Pyhrnbahn in St. Pankraz.

Die Gemeinde St. Pankraz mit einer Größe von ca. 47 km², 390 Einwohner, gehört zum Bezirk Kirchdorf an der Krems im Traunviertel und grenzt an den Nationalpark Kalkalpen. Die Nachbargemeinden sind Hinterstoder, Vorderstoder, Roßleithen, Molln und Klaus an der Pyhrnbahn.



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

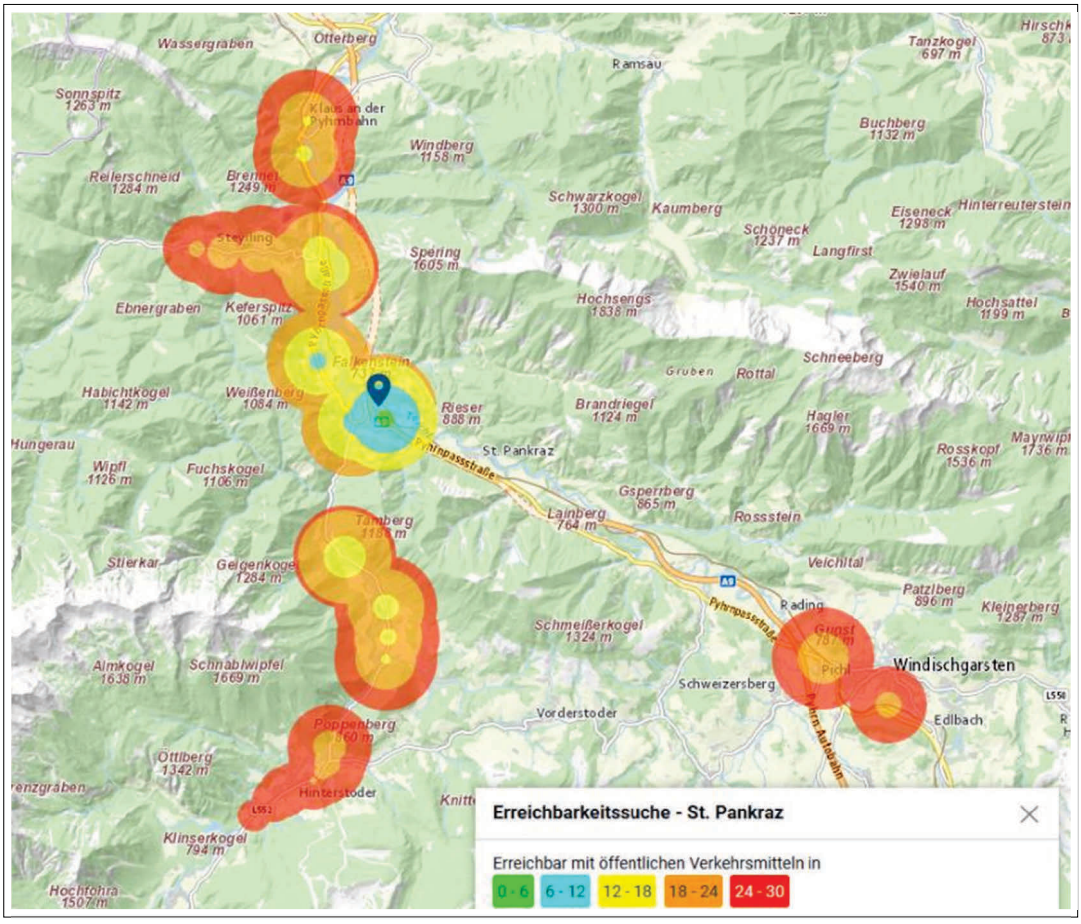
Die Tankstelle liegt an der Autobahn A9 mit direkten Zufahrten. Die Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken (siehe GB-Auszüge) und dient als Autobahnraststätte mit LKW Parkplätzen.



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

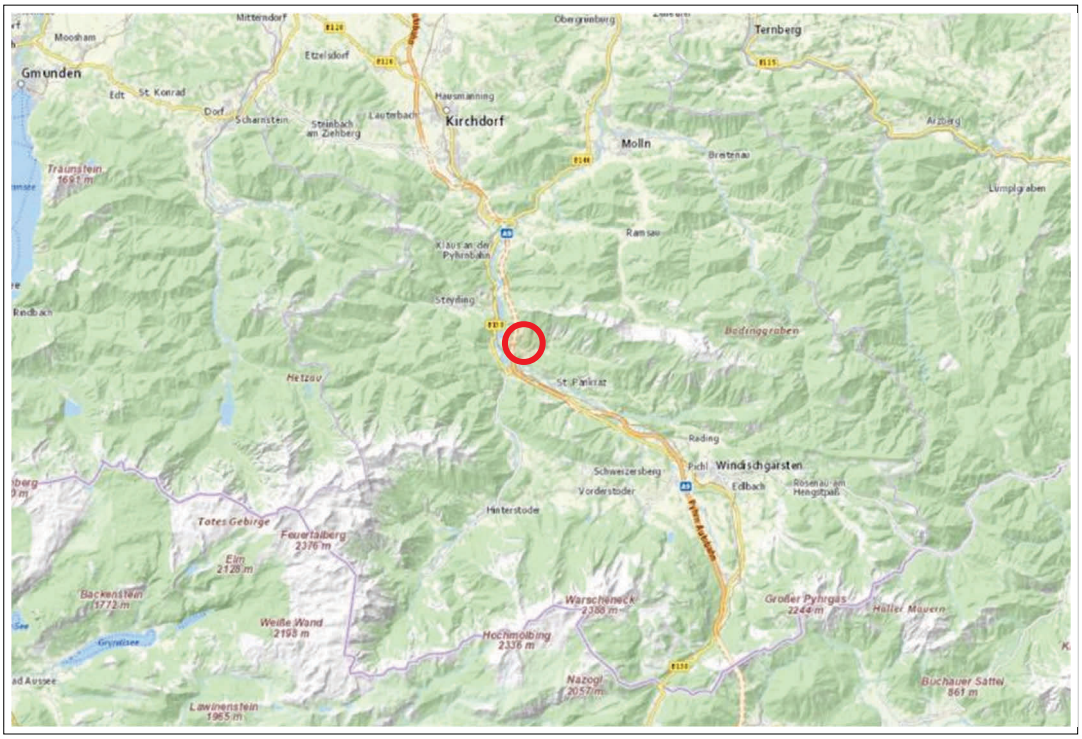
2.6.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	**Haltestelle/Station**	**Entfernung**
Regionalbus		
Linie 430, 431	Hinterstoder Bahnhof	ca. 550 m
S-Bahn		
Linie REX 4, IR 702	Hinterstoder Bahnhof	ca. 550 m
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Liezen		ca. 60 Minuten
Kirchdorf		ca. 40 Minuten
Wels		ca. 90 Minuten
Flughafen Linz (Hörsching)		ca. 100 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A9 Pyhrn Autobahn bzw. B138 Pyhrnpass Straße	
kleinräumig	über B138 Pyhrnpass Straße	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A2 Süd Autobahn	ca. 450 m - 1 km
urbanes Zentrum	Kirchdorf	ca. 19 km
Stadt	Wels Innenstadt	ca. 50 km
Flughafen	Flughafen Linz (Hörsching)	ca. 65 km

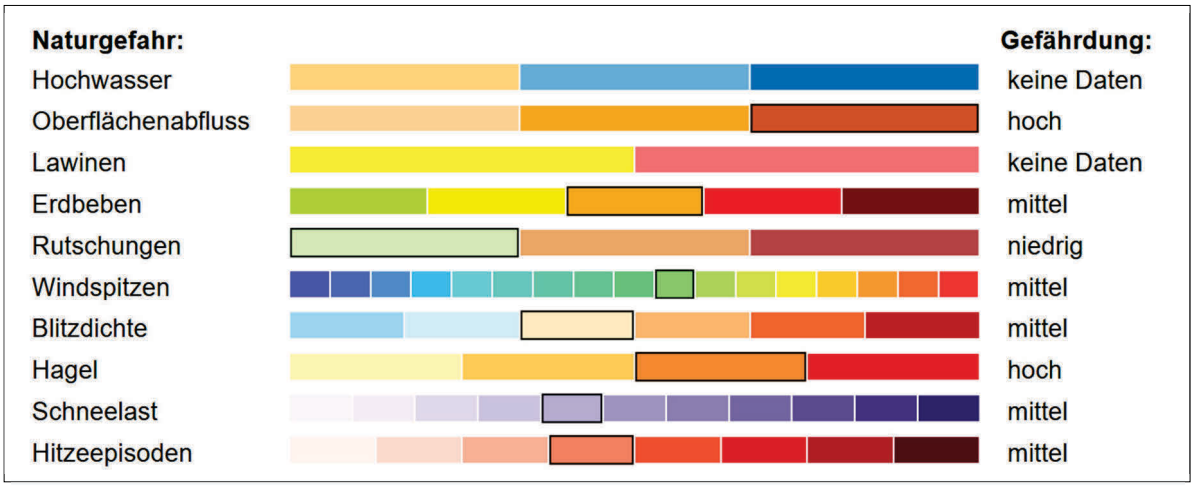


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

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



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

Hinsichtlich der erhöhten Gefahr der Oberflächenabflüsse ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Der hohe Gefährdungsbereich scheint aufgrund des gewählten Radius von 100 m auf und befindet sich südlich auf einer Nachbarliegenschaft. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich jedoch – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem niedrig ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

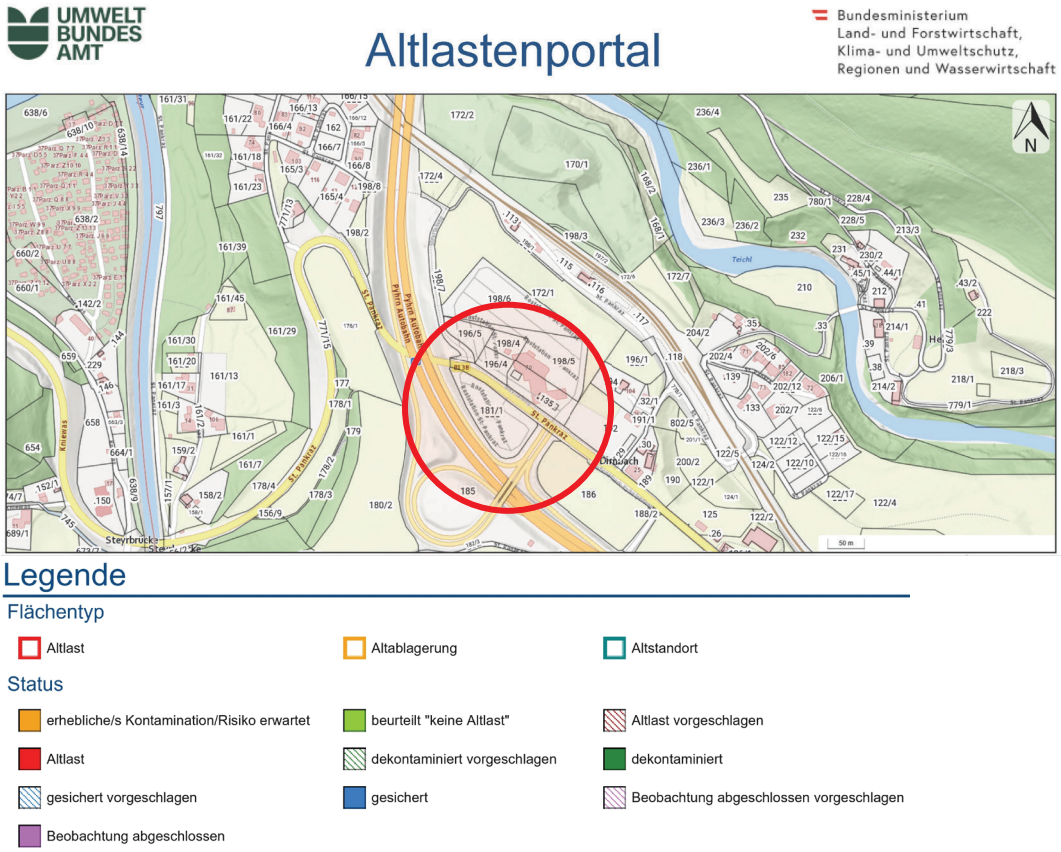
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

2.6.3. Altlastenatlas

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



Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.6.4. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.6.5. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind teilweise in St. Pankraz, mehr in den Nachbargemeinden und Windischgarsten vorhanden.

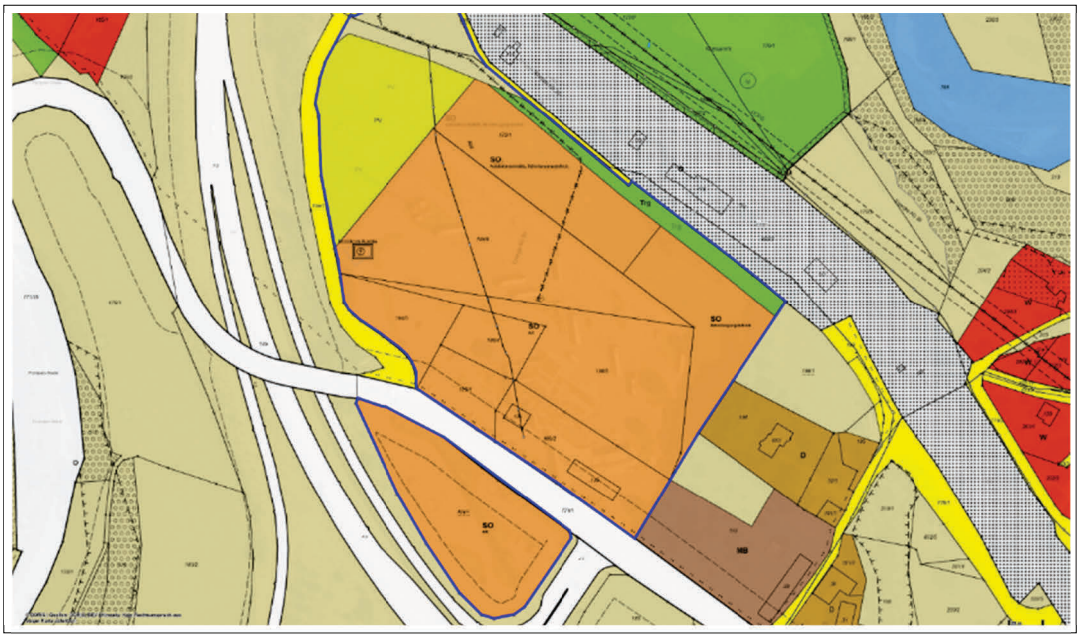
2.6.6. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.6.7. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmungen auf:

Widmung	SO	Sondergebiet
Zusatz	AR	Autobahnraststätte + Beherbergungsbetrieb
Widmung	PV	Photovoltaikanlage
	Trg	Trenngrün
		Ödland



Flächenwidmung (Quelle: www.doris.at)

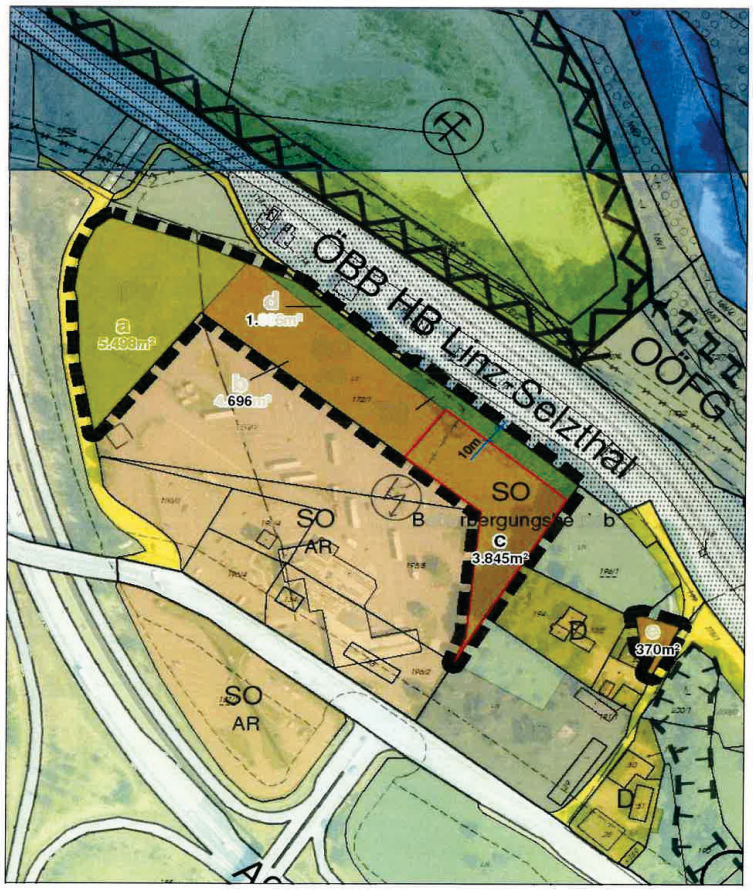
2.6.8. Bauland-Sicherungsvertrag

Der Baulandsicherungsvertrag, abgeschlossen zwischen der Gemeinde St. Pankraz und der Julius Stiglechner GmbH (genehmigt vom Gemeinderat der Gemeinde St. Pankraz am 12.03.2024) sieht innerhalb der nächsten 5 Jahre im Wesentlichen folgende Verpflichtungen vor:

Pkt. 1:
a) das Vertragsobjekt selbst widmungsgemäß selbst zu bebauen oder
b) einem Dritten am Vertragsobjekt ein Baurecht od. das Recht zur Errichtung eines Superädifikates einzuräumen oder
c) das Vertragsobjekt an einen Dritten zu veräußern

Pkt. 2:
Sollten die im Pkt 1 festgelegten Bedingungen nicht eingehalten werden, ist eine ***Pönale in Höhe von € 25.000.-*** *zu entrichten*

Beilage 1 des Baulandsicherungsvertrag



2.6.9. Verkehrsanbindung

Die Autobahnraststätte hat direkte Zu- und Abfahrten von der A9 Pyhrn-Autobahn von beiden Richtungen, weiters ist sie über die B138 erreichbar.



2.7. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Restaurant (Raststätte)

2.7.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:	OK	am:	17.01.2026	Google-Maps:	https://maps.app.goo.gl/WMAW8wqrP9ThifCa8

TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße	KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
Sankt Pankraz	OÖ	4572	Sankt Pankraz	Sankt Pankraz 70	49409	202 195 215	.134;.135;... 196/5; 198/4 181/1	39.196 3.252 6.338	☑ Eigentum ☐ Bestand

Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen
BP	☑ TS ☐ SB-WA ☐ TA ☐ GST	☑ ja ☐ nein	MO-FR 00:00-24:00 SA 00:00-24:00	SO/FT 00:00-24:00	Autohof neben A9

Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen
	18	6				

Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr	Anmerkungen
	☐ einseitig ☑ beidseitig	☐ einseitig ☑ beidseitig	☑ ja ☑ nein	

Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe	Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen
	☑ Diesel	Multiprodukt: 3	☐ ein- ☑ beidseitig	Tokheim	?	Pumpe	3 MPP beidseitig, 1 MPP einseitig
	☑ Super 95	Einzelprodukt:	☐ ein- ☐ beidseitig			☑ ja	3 LKW Zapfsäulen beidseitig, 1 LKW Zapfsäule einseit
	☑ Sup.98/Premium	LKW-Pumpe: 4	☑ ein- ☐ beidseitig	Tokheim	?	☐ nein	3 Ad Blue doppelseitig, 1 Ad Blue einseitig
	☑ Sonstige		☐ ein- ☐ beidseitig				Diesel Ultimate und HVO siehe übermittelte Liste Za

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	Anlage wurde druch Stiglechner ca. 1995 auf Grundstück NEUE errichtet

Baulichkeiten

Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen
☑ Shop	m²	☑ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein	☑ Massivbauweise	☐ Gebäudeteile	Großes Gebäude, Gastro mit Selbstbedienungsbuffet
☑ Gastro	m²	☑ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein	☐ Containerbauweise	☐ Freifläche	Toilettanlagen im 1. Stock
baulich getrennt				☐ Sonstige	☐ Halle	Tankstellen-Shop hat eigenen Convenience Bereich
☑ ja ☐ nein					☐	
☐ Sonstige	m²	☐ eigen ☐ fremd	☑ ja ☐ nein			Laut Tankstellenleiter läuft der Buffet-Bereich sehr gut

Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen
	☑ vor Shop ca. 50 Stk.	☑ ja 1 Stk.	☐ ja	☑ ja Stk.	Cafe & Co Cafe-Automat
	☑ Sonstige ca. 30 LKW Stk.	☐ nein	☑ nein	☑ nein	ca. 30 LKW-Parkplätze

Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen
	☑ Stahlbauweise	☑ Flachdach	☐ Wellblech	
	☐ Massivbau	☐ Giebeldach	☐ Ziegel	
	☐	☐ Pultdach	☐	

Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen
	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	
	Marke:	Marke:	Marke:	Marke:	
	AZ Waschen:	AZ Waschen:	Anzahl: Stk.	Anzahl: Stk.	
	Baujahr:	Baujahr:	Baujahr:	Baujahr:	
	Betreiber: ☐ eigen	Betreiber: ☐ eigen	Betreiber: ☐ eigen	Betreiber: ☐ eigen	
	☐ fremd	☐ fremd	☐ fremd	☐ fremd	

E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen
	☐ ja		☐ 3,7 kW AZ	☐ kW AZ		
	☑ nein		☐ 11 kW AZ	☐ kW AZ		
			☐ 22 kW AZ	☐ kW AZ		

PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen
	☑ ja	150,96 kWp	☐ ja	2021	Am Dach und auch am Parkplatz
	☐ nein		☐ nein		

Energieversorgung	Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger		Anmerkungen
	☑ Strom	☐ Strom	☐ Strom	☐ Wien Energie	☐ VKW	
	☐ Gas	☐ Gas	☐ Gas	☐ EVN	☐ Salzburg AG	
	☑ Heizöl	☐ Heizöl	☐ Heizöl	☐ Energie Stmk.	☐ Verbund	
	☐ Hackschnitzel	☐ Hackschnitzel	☐ Hackschnitzel	☐ Energie AG OÖ	☐ oekostrom	
	☐ Fernwärme	☐ Fernwärme	☐ Fernwärme	☐ Bgld. Energie	☐ Eigenversorgung	
	☐ Photovoltaik	☐ Photovoltaik	☐ Photovoltaik	☐ KELAG	☐ örtl. Versorger	
	☐ Wärmepumpe	☐ Wärmepumpe	☐ Wärmepumpe	☐ TIWAG	☐	
	☐	☐	☐			

Ver-/Entsorgung	Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen
	☑ öffentl. Netz	☑ öffentl. Netz	☐ ja	In unmittelbarer Nähe ist ein Trafo. Es ist zu klären, ob dieser zur TS gehört.
	☐ Brunnen	☐ Kläranlage	☑ nein	
	☐ Sonstige	☐ Sonstige		

Reparaturen letzten 3-5 Jahre	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	☑ ja ☐ nein	☐ ja ☑ nein	☑ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☑ ja ☐ nein	siehe Masterliste Stiglechner
	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	
	diverse Rep.		diverse Rep.	diverse Rep.		diverse Rep.	
	wann:	wann:	wann:	wann:	wann:	wann:	

anstehende Reparaturen	Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen
	☑ ja ☐ nein	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	☐ ja ☑ nein	
	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	Art der Reparatur:	
	Sanitäranlage						
	samt Abwasser						

Sonstiges	
	Extrem große Anlage

2.7.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Baubewilligungen der Gemeinde St. Pankraz vom 14.06.1994 sowie 11.08.1995 und die gewerbebehördliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf an der Krems vom 14.08.1995 liegen auf. Ebenso weitere 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: Löschenkohl Julia (Gemeinde St. Pankraz) <loeschenkohl@st-pankraz.ooe.gv.at>
Gesendet: Montag, 16. Februar 2026 15:19
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Cc: Redtenbacher Reinhold (Gemeinde St. Pankraz)
Betreff: AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b
Anlagen: 1201_001.pdf
Signiert von: loeschenkohl@st-pankraz.ooe.gv.at

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta,

hiermit wird mitgeteilt, dass zu den untenstehend angeführten Grundstücken keine bau-/gewerberechtliche Verfahren anhängig sind. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Nr. 172/1 (Ausweisung Sondergebiet Beherbergungsbetrieb im Flächenwidmungsplan) gem. beiliegenden Bauland-Sicherungsvertrag innerhalb von 5 Jahren ab Abschluss des Bauland-Sicherungsvertrages gem. Punkt Erstens entweder zu bebauen oder das Vertragsobjekt an einen Dritten zu veräußern ist.

Freundliche Grüße

Julia Löschenkohl

Gemeinde St. Pankraz
St. Pankraz 1
4572 St. Pankraz

Tel.: +43 7565 245 13

E-Mail: loeschenkohl@st-pankraz.ooe.gv.at
Homepage: www.st-pankraz.at

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: www.st-pankraz.at

Bauland-Sicherungsvertrag siehe Beilage Punkt 6.2.

Von: Brösenhuber, Alexandra <Alexandra.Broesenhuber@ooe.gv.at> im Auftrag von Post, BH-KI.Anlagen <Anlagen.BH-KI.Post@ooe.gv.at>
Gesendet: Montag, 2. Februar 2026 11:16
An: Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe
Betreff: Antwort von Gewerbebehörde Kirchdorf: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S 10/25b
Anlagen: 26 01 09_Vollmacht WS_Stiglechner Liegenschaften.pdf
Signiert von: anlagen.bh-ki.post@ooe.gv.at

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur untenstehenden Anfrage teilt die Gewerbebehörde Kirchdorf mit, dass zu den angegebenen Liegenschaften **KEINE bau- und/oder gewerberechtlichen Verfahren** anhängig sind.

Freundliche Grüße

Alexandra Brösenhuber
Anlagenabteilung
Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf
4560 Kirchdorf/Krems • Garnisonstraße 3

Tel.: (+43 7582) 685-65 502
Fax: (+43 7582) 685-265 399

Mail: alexandra.broesenhuber@ooe.gv.at
Büro: bh-ki.post@ooe.gv.at
Web: www.land-oberoesterreich.gv.at

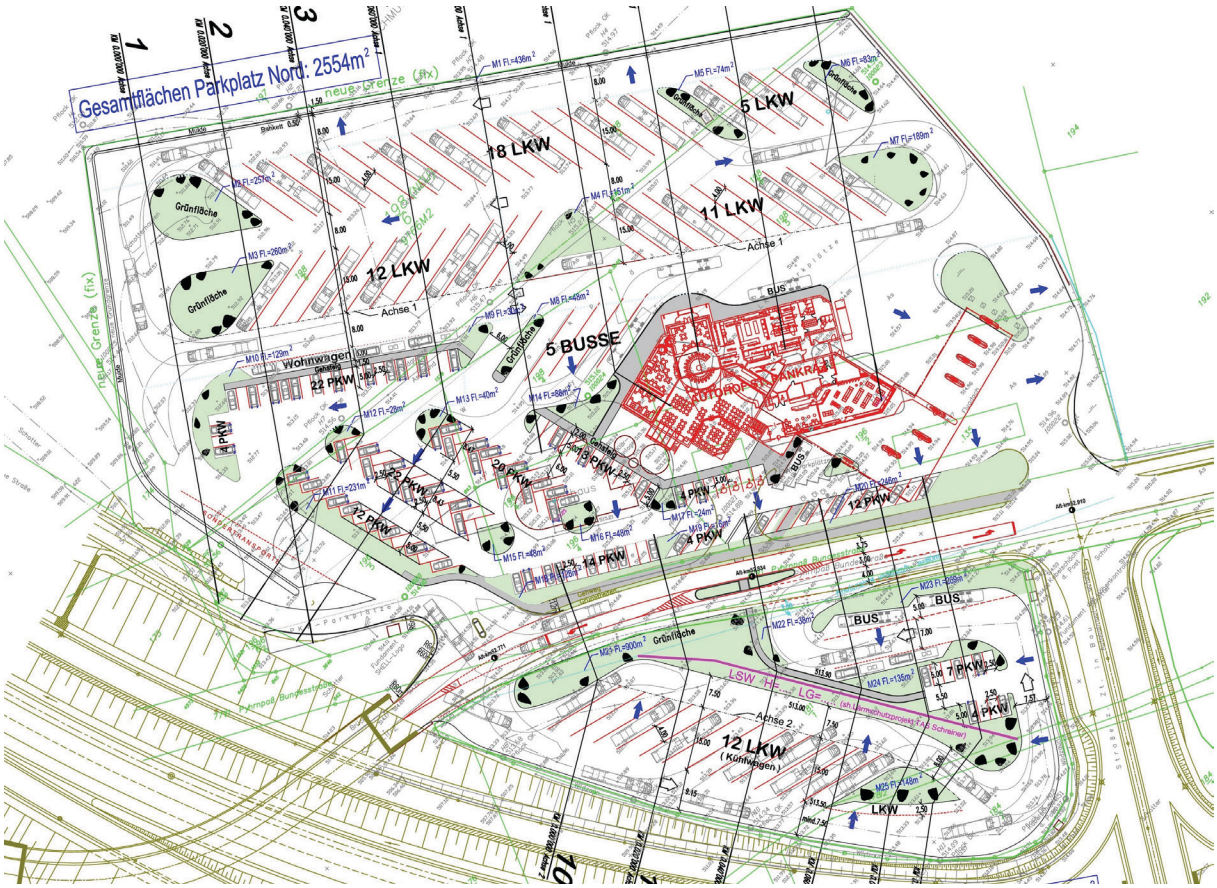
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutzmitteilung-bhkirchdorf.htm
Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

Der Austausch von Nachrichten mit dem oben angeführten Absender via E-Mail dient ausschließlich Informationszwecken. Rechtsgültige Erklärungen dürfen über dieses Medium nur im Wege von offiziellen Postfächern (in unserem Fall über bh-ki.post@ooe.gv.at) übermittelt werden.

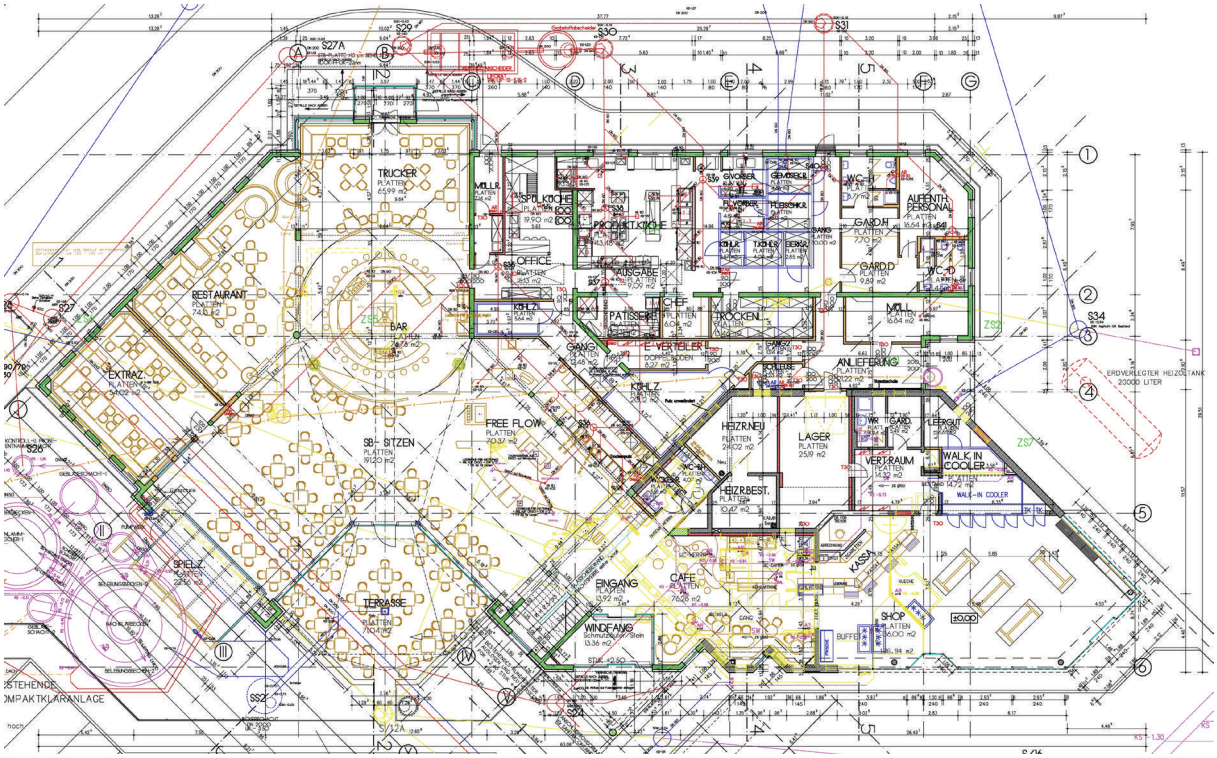
Wir sind persönlich für Sie da (Kundenzeiten): **Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf** Mo, Mi, Do, Fr 08:00 bis 12:00 Uhr, Di 07:30 bis 17:00 Uhr;. Informationen rund um die Uhr erhalten Sie auch im Internet unter www.bh-kirchdorf.gv.at. **Unsere Amtsstunden:** Mo und Do 07:00 bis 12:00 Uhr und 12:30 bis 17:00 Uhr, Di 07:00 bis 17:30 Uhr, Mi und Fr 07:00 bis 12:30 Uhr;

2.7.3. Bestandsplan Tankstelle

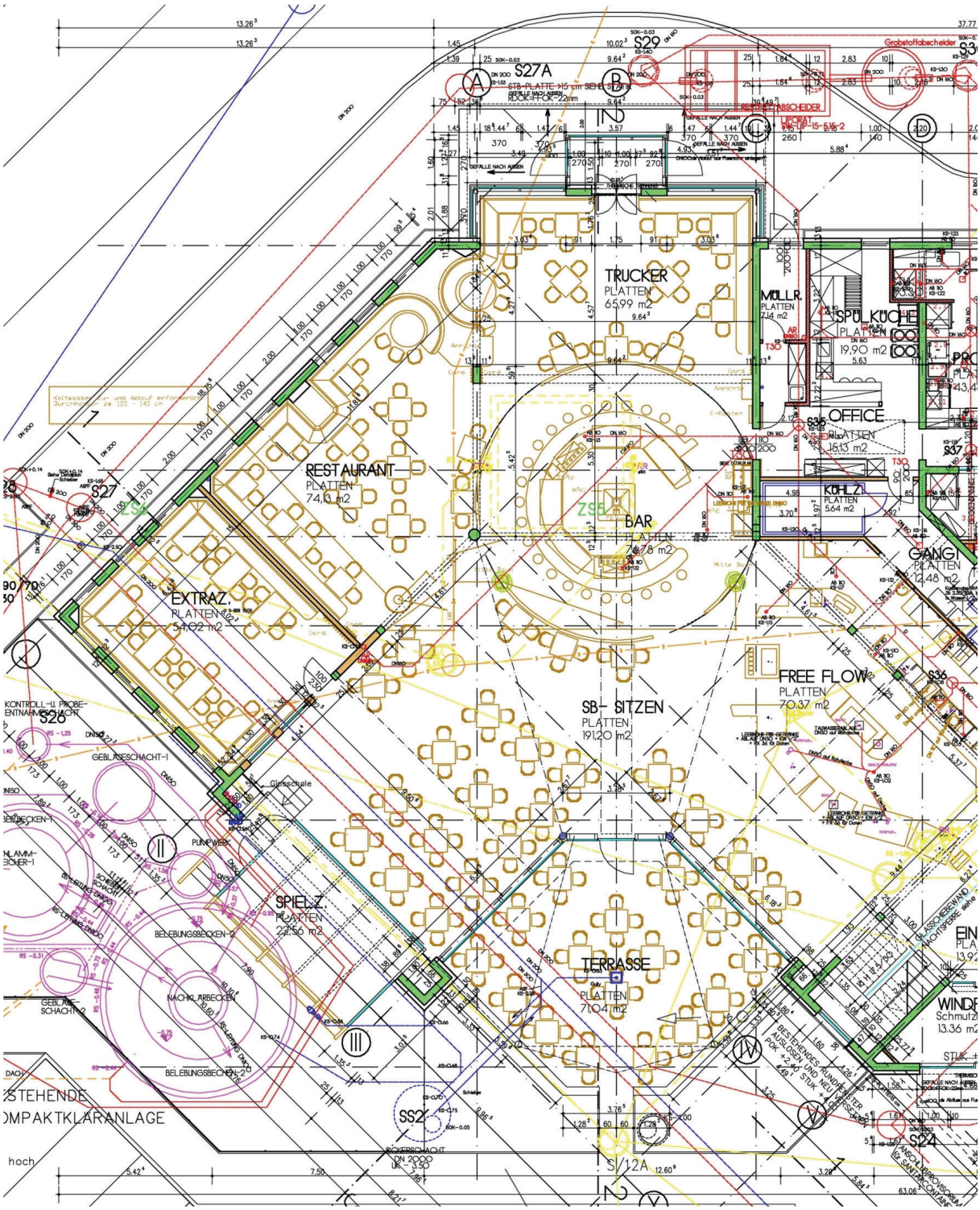
Gesamtplan



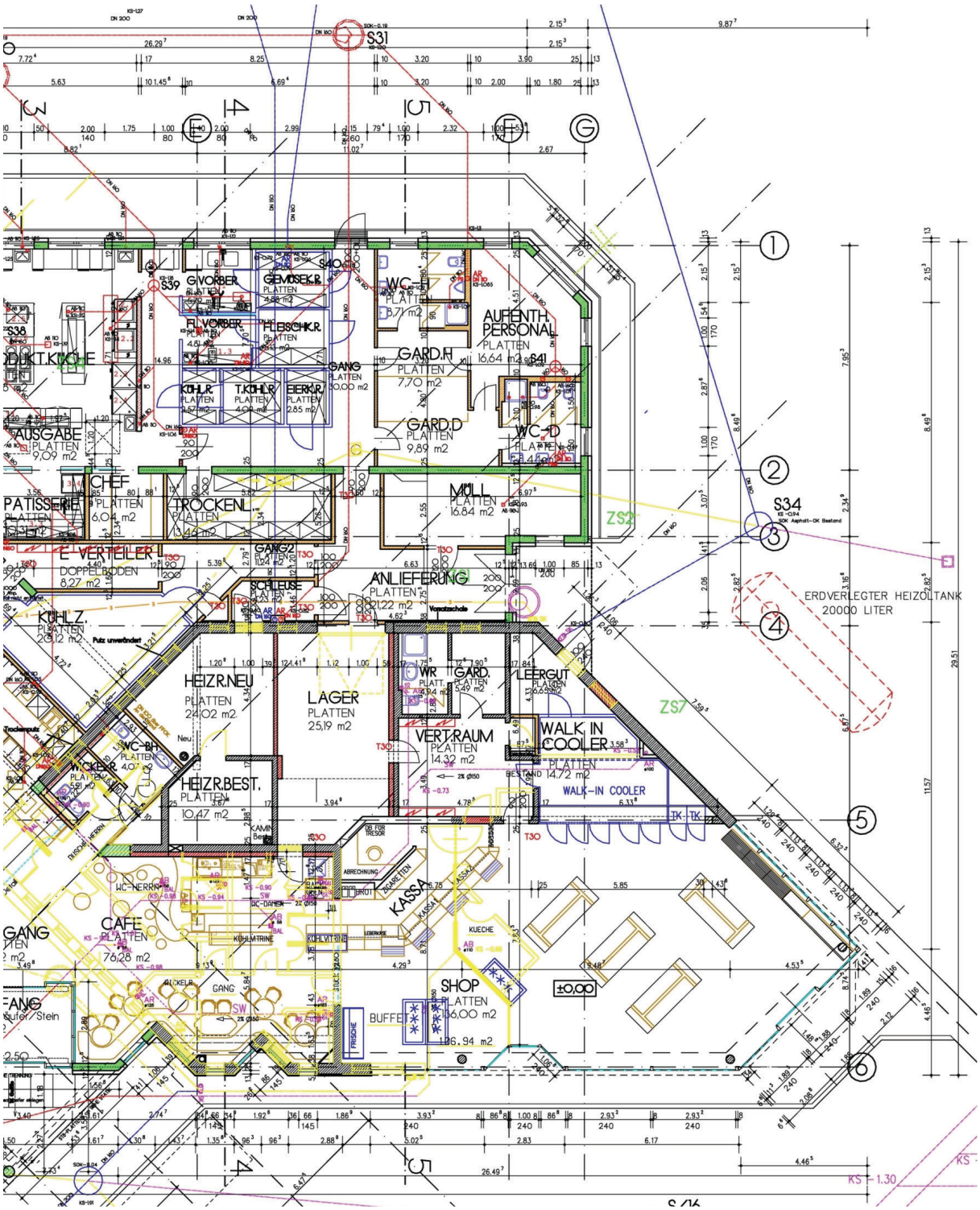
Gebäude mit Shop und Restaurant – Erdgeschoss



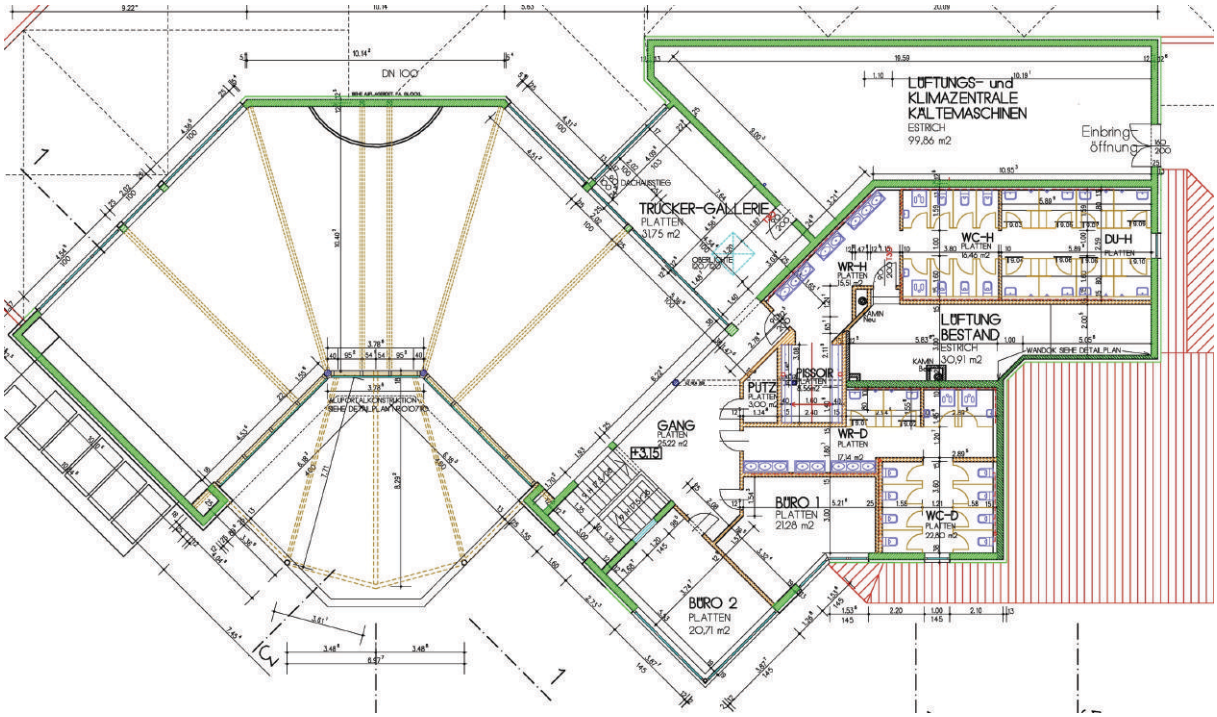
Gebäude mit Shop und Restaurant – Erdgeschoss



Gebäude mit Shop und Restaurant – Erdgeschoss



Gebäude mit Shop und Restaurant – Obergeschoss



2.7.4. Nutzflächen

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

2.7.5. Geplantes Personal 2026

Es wurden keine Zahlen vorgelegt.

2.7.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und verfügt über Shop, Kunden-Sanitäranlagen, Kühlräume, Büro, Mitarbeiterräumlichkeiten sowie Lagerflächen. Die Raststätte ist zweigeschossig und in Massivbauweise errichtet. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Links vom Kassa-Bereich gelangt man in das Restaurant mit Zugang zum Gastgarten. Das Restaurant ist mit großen Fenstern mit nicht-öffenbaren Elementen ausgestattet. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände (Parkplätze) sind asphaltiert bzw. betoniert.





Behälter

Ko-ST	PLZ	Ort	Straße	Str-Nr	BL	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A007	4572	St. Pankraz	0	70	OÖ	Behälter	137075	01.01.94		60m³	60m³	DK	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A007	4572	St. Pankraz	0	70	OÖ	Behälter	137076	01.01.94		60m³	60m³	DK	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A007	4572	St. Pankraz	0	70	OÖ	Behälter	137072	01.01.94		60m³	60m³	95	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A007	4572	St. Pankraz	0	70	OÖ	Behälter	137073	01.01.94		60m³	60m³	Vpower DK	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A007	4572	St. Pankraz	0	70	OÖ	Behälter	137074	01.01.94		60m³	60m³	91	Druck	2,5m	aufgeschweißt
A007	4572	St. Pankraz	0	70	OÖ	Behälter	7305	01.01.97		20m³	20m³	Heizöl	Druck	2m	aufgeschweißt
A007	4572	St. Pankraz	0	70	OÖ	Behälter	153807	01.01.04		20m³	20m³	100	Druck	2m	aufgeschweißt
A007	4572	St. Pankraz	0	70	OÖ	Rohrleitungen							doppelwandig		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	PLZ	Ort	Adresse	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP1	B3023	Dresser&Wayne	GHM	Ult.DK, DK, Su100, Su95, Su91	PKW	1-5MPD	2004
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP2+3	B3022	Dresser&Wayne	GHM	DK, Ult.DK, Su100, Su95, Su91	PKW	2-10MPD	2004
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP4+5	23253	Schlumberger	N92	DK, Ult.DK, Su95, Su91	PKW	2-8MPD	1995
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP6+7	23257	Schlumberger	N92	DK, Ult.DK, Su95, Su91	PKW	2-8MPD	1995
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP8+9	3-145790-001	Dresser&Wayne	GHM	DK	LKW	1-2DK	2004
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP10	10843	Schlumberger	HD92	DK	LKW	1-1DK	1995
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP11	10842	Schlumberger	HD92	DK	LKW	1-1DK	1995
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP12	10848	Schlumberger	HD92	DK	LKW	1-1DK	1995
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP13	10847	Schlumberger	HD92	DK	LKW	1-1DK	1995
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP14	10846	Schlumberger	HD92	DK	LKW	1-1DK	1995
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP15	D1638146	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-1AdBlue	2016
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP16+17	D1638149	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2016
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP18+19	D1638148	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2016
A007	Shell	4572	St. Pankraz	St.Pankraz 70	ZP20+21	D1638147	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2016





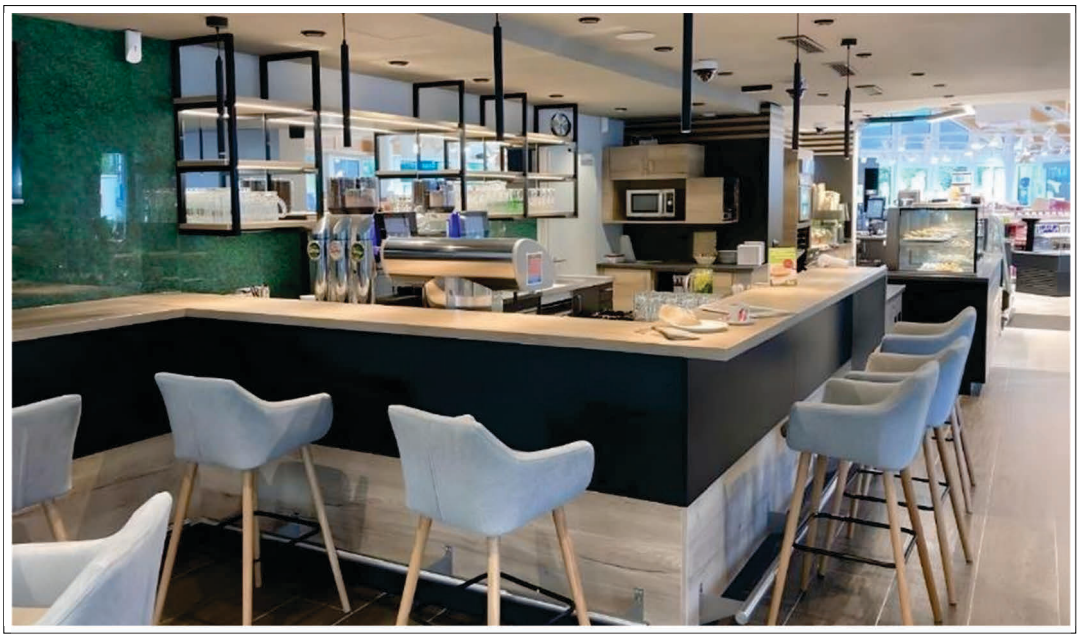
Flugdach



Shop

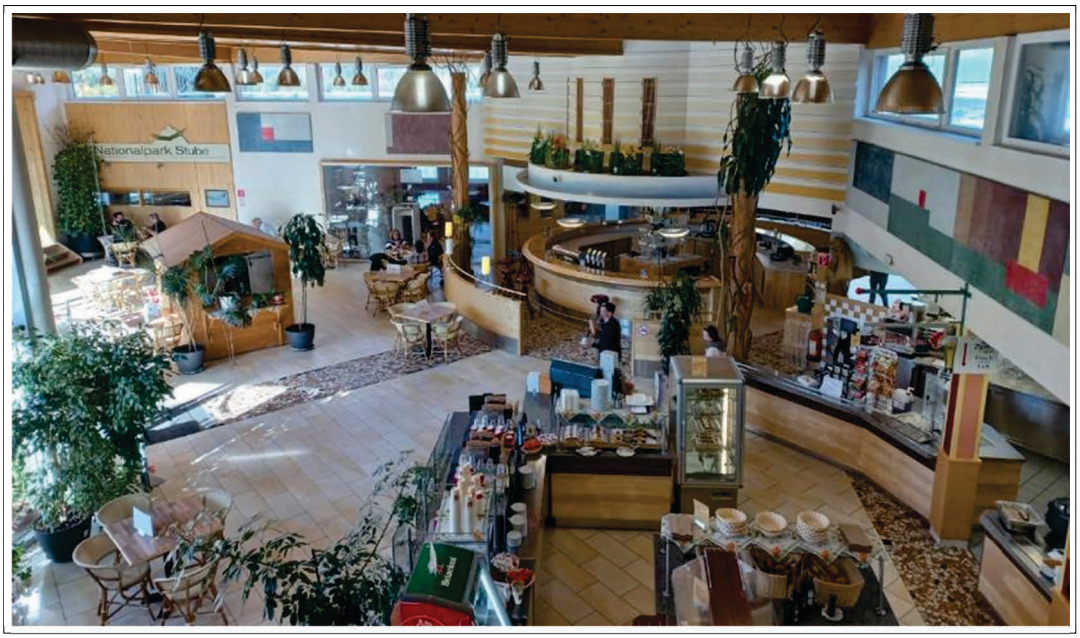


Gastro (im Shopbereich)





Restaurant


Nationalpark Stube


HAUPTSPEISEN
VEGETARISCHE HAUPTSPEISEN
SUPPEN
BEILAGEN / KLEINE IMBISSE

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 wurde ein Kündigungsverzicht vereinbart.*

Die Anlage befindet sich im Fremdeigentum und ist daher nicht bewertungsrelevant.

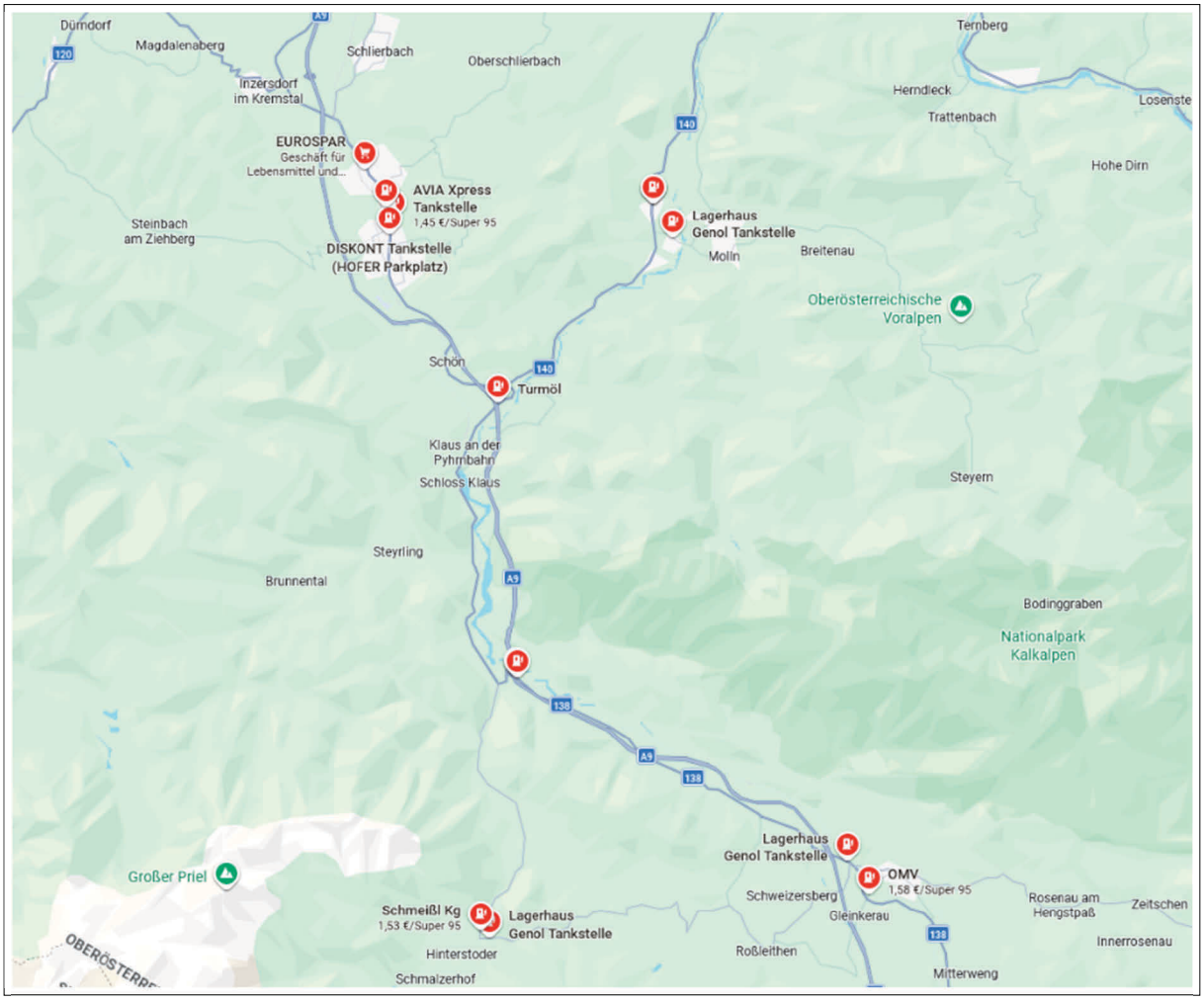
2.7.7. Laufende Überprüfungen

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	10.07.2024	x
Abwasser-PP	10.06.2025	x
E-Blitzschutz	18.06.2025	x
E-Sicherheit	25.10.2024	x
Heizung	24.04.2025	x
Kälteanlagen	11.09.2024	x
Klimaanlagen	11.09.2024	x
Kompressor	25.06.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage	24.04.2025	x
Torbücher	16.05.2025	x
Türbücher	16.05.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	24.08.2021	x
Gasrückführung	07.05.2025	x

2.7.8. 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.

2.7.9. Konkurrenzsituation



(Quelle: www.google.com/maps)

2.8. 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. Eine Tankstelle ist nicht bloß „Raum zur Vermietung", sondern die funktionale Grundlage für einen laufenden Geschäftsbetrieb. Maßgeblich ist daher ein nachhaltig erzielbarer Betriebsertrag unter Berücksichtigung der betrieblichen Kostenstruktur.

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

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

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung St. Pankraz	nach Schulnoten		BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	1	
	≥3,2	2		
	≥2,4	3		
	≥1,6	4		
	≤1,6	5		
Angebot	TS, Shop, Gastro, SB-WA	1	1	
	TS, Shop, Gastro,	2		
	TS, Shop, Autopflege	2		
	nur Tankautomat	3		
	nur Wäsche od. Freiwaschplatz	3		
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	1	
	durchschnittlich	2		
	schlecht	3		
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1		
	DTV ≥ 8.000	3	3	
	DTV ≤ 8.000	5		
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1	
	über Nebenfahrbahn	3		
	einseitig	5		
Konkurrenzsituation	gering	1		
	durchschnittlich	3	3	
	groß	5		
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m²	1	1	
	≥ 2.800 m²	2		
	≥ 1.800 m²	3		
	≥ 1.500 m²	4		
	≤ 1.000 m²	5		
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1		
	durchschnittlich	3		
	zu hoch	5	5	
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1		
	zu erwarten	2		
	nicht zu erwarten	3		
Brancheninteresse	sehr groß	1		
	groß	2	2	
	durchschnittlich	3		
	mässig	4		
	gering	5		
Erhaltungszustand	neuwertig	1		
	gut erhalten	2	2	
	Gebrauchsspuren	3		
	renovierungsbedürftig	4		
	abbruchreif	5		
Vertragssituation (nur bei BV)	Ablauf Befristung bis 2040 u. länger	1		
	Ablauf Befristung bis 2035	2		
	Ablauf Befristung kürzer als 3 Jahre	3		
	Befristung abgelaufen	4		
	Probeme Vertragsverlängerung	5		
Altlastenrisiko	gering	1		
	mittel	5	5	
	groß	15		
	Beurteilung Mittelwert ges.		***2,27***	

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für die Berechnungen herangezogen

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.

<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>

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

Es setzt jedenfalls die sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

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

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

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

Anpassungen:

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

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

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

Stichtagsanpassung

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

Größenanpassung

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

Übrige Anpassungen

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

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

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

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

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

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

<u>Ausreißerprüfungen</u>

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

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

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

3.2.2. Ertragswertverfahren

Generelles

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

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

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

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

Jahresrohertrag

Grundsätzliches

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

Bewirtschaftungsaufwand

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

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

Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

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

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 -5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	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
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertiggaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

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

Quelle: Immobilienbewertung Österreich; Bienert, Funk

Vervielfältiger

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

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

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 Ertragswertverfahrens 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 herzuziehen:

- 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 Eigentümertankstelle 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 erhöhtes Risiko einer Spezialimmobilie Tankstelle (im Vergleich zu beispielsweise Wohn- und Geschäftshäusern).

3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Tankstelle als klassische Ertragsimmobilie, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung dient. Für die Prüfung eines angemessenen, nachhaltigen Bestandzinses wurden zunächst die Umsatzahlen aus der vorgelegten Deckungsbeitragsrechnung aus den letzten 3 Jahren (23/24 u. bis 10/25) herangezogen. (die fehlenden zwei Monate Nov/Dez 25 wurden hochgerechnet) und daraus ein Mittelwert gebildet, dieser mit den marktüblichen Kennzahlen verglichen und auf Plausibilität geprüft. Bei Abweichung wird die Höhe eines (fiktiven) Bestandzinses als Basis für die Berechnung des Verkehrswertes herangezogen.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten										
LNr.	**PLZ**	**GB**	**EZ**	**GSt. Nr.**	**Widmung**	**GSt. Fläche**	**Stichtag**	**KP (ges.)**	**Vergleichswert (vor Anp.)**	**Ausreißer Prüfung I**
1	4654	49106	346	172/10	B	2.101 m²	30.09.22	128.000 €	60,92 €/m²	ja
2	4575	49405	395	265/7	M, Trg	3.692 m²	11.02.2025	280.000 €	75,84 €/m²	nein
3	4563	49111	569	2900/2;2901;2903	B	3.873 m²	04.07.23	395.046 €	102,00 €/m²	nein
4	4563	49111	569	2900/2	B	2.171 m²	27.11.23	221.442 €	102,00 €/m²	nein
5	4563	49111	1505	2902	B	4.436 m²	02.05.23	475.096 €	107,10 €/m²	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung I		
Mittelwert		89,57 €/m²
Standardabweichung (σ)		18,03 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		36,06 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	30%	116,44 €/m²
	-30%	62,70 €/m²

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

Anpassung wertrelevanter Parameter				
LNr.	**Stichtag**	**Größe**	**Lage**	**Konfiguration**
1	10,91%			
2	1,94%	-12,00%	5,00%	5,00%
3	10,38%	-12,00%	-5,00%	0,00%
4	7,37%	-14,50%	-5,00%	5,00%
5	10,55%	-11,25%	-5,00%	0,00%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	**GB**	**EZ**	**GSt. Fläche**	**VGL-Wert (vor Anpass)**	**Anpassung gesamt**	**angepasst. VGL-Werte**	**Ausreißer Prüfung II**	**VGL-Wert bereiningt**
1				Ausreißer			ja	
2	49405	395	3.692 m²	75,84 €/m²	-0,06%	75,79 €/m²	nein	75,79 €/m²
3	49111	569	3.873 m²	102,00 €/m²	-6,62%	95,25 €/m²	nein	95,25 €/m²
4	49111	569	2.171 m²	102,00 €/m²	-7,13%	94,73 €/m²	nein	94,73 €/m²
5	49111	1505	4.436 m²	107,10 €/m²	-5,70%	100,99 €/m²	nein	100,99 €/m²

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		91,69 €/m²
Standardabweichung (σ)		9,50 €/m²
Standardabweichung (σ) x 2		19,00 €/m²
Konfidenzintervall (max. 30 %)	21%	110,69 €/m²
	-21%	72,69 €/m²

Mittelwert nach Ausreißerprüfung	**91,69 €/m²**

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

4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fl.	Bodenwert	
49409 St. Pankratz	195	196/5	SO AR	1.884 m²	91,7 €/m²	172.746 €
		198/4	SO AR	1.368 m²	91,7 €/m²	125.434 €
	202	.134	SO AR	109 m²	91,7 €/m²	9.994 €
		.135	SO AR	245 m²	91,7 €/m²	22.464 €
		172/1	SO AR	18.224 m²	91,7 €/m²	1.670.981 €
		196/2	PV, Trg	3.518 m²	4,6 €/m²	16.128 €
		196/4	SO AR	1.420 m²	91,7 €/m²	130.202 €
		198/5	SO AR	6.528 m²	91,7 €/m²	598.560 €
		198/6	SO AR	9.152 m²	91,7 €/m²	839.158 €
	215	181/1	SO AR	6.338 m²	91,7 €/m²	581.139 €
Bodenwert				**48.786 m²**	**85,4 €/m²**	**4.166.806 €**

Für die als PV und Trg gewidmeten Flächen werden 5 % des Baulandpreises angesetzt.

4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.2.1. Umsätze 2023 – 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	4.081.369	4.395.405	4.407.441	4.294.739
(A1) Umsatzerlöse	6.218.740	6.658.908	6.423.566	6.433.738
(A2) Shoperlöse	1.277.710	1.757.513	1.767.931	1.601.051
(A3) Gastroerlöse	1.081.997	1.480.994	1.529.452	1.364.148
(A4) Wascherlöse	-	-	-	-
(C) sonstige Erträge	178.794	187.093	238.904	201.597
Betriebsleistung	**8.757.241**	**10.084.507**	**9.959.853**	**9.600.534**

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

4.2.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	6.433.738 €	1,40%	
Umsatz Treibstoff (L)	4.294.739 L	2,100 C/L	90.190 €
Shoperlöse	1.601.051 €	13,50%	216.142 €
Gastroerlöse	1.364.148 €	11,25%	153.467 €
Autopflegeerlöse	- €	26,75%	- €
sonstige Erträge	201.597 €	6,50%	13.104 €
Rohertrag	**9.600.534 €**		**472.902 €**

4.2.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 2,27		Zinssatz: 5,75%	Perioden:	20 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	39.408 €	12 Monate	472.902 €	11,7064	5.535.978 €
Instandhaltungskosten			- 13.250 €	11,7064	- 155.110 €
Verwaltungskosten	472.902 €	4,00%	- 18.916 €	11,7064	- 221.439 €
Mietausfallswagnis	472.902 €	3,00%	- 14.187 €	11,7064	- 166.079 €
Bodenwertverzinsung	4.166.806 €	5,75%	- 239.591 €	11,7064	- 2.804.752 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			186.957 €		2.188.598 €
Bodenwert	48.786 m²	85,4 €/m²			4.166.806 €
Ertragswert der Liegenschaft					**6.355.404 €**

4.2.4. Verkehrswert

Ertragswert	**6.355.404 €**
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	**6.355.404 €**
Verkehrswert gerundet	**6.360.000 €**

5. Zusammenfassung

Bewertungsergebnis	
Katastralgemeinde	49409 St. Pankraz
EZ	195
GST-NR	196/5, 198/4
EZ	202
GST-NR	.134;.135;172/1;196/2;196/4;198/5;198/6
EZ	215
GST-NR	181/1
Gesamtfläche	48.786 m²
Widmung	Sondergebiet
Nutzung	Tankstelle
VERKEHRSWERT	**€ 6.360.000.-**

Wien, am 4. März 2026

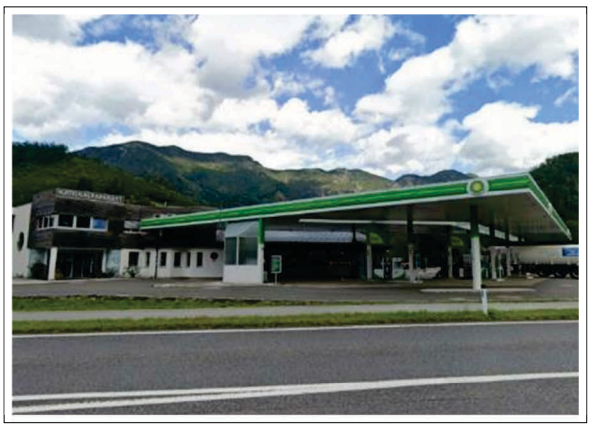


Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos









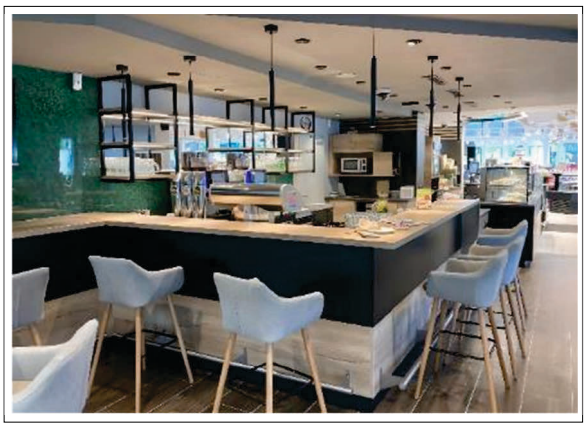




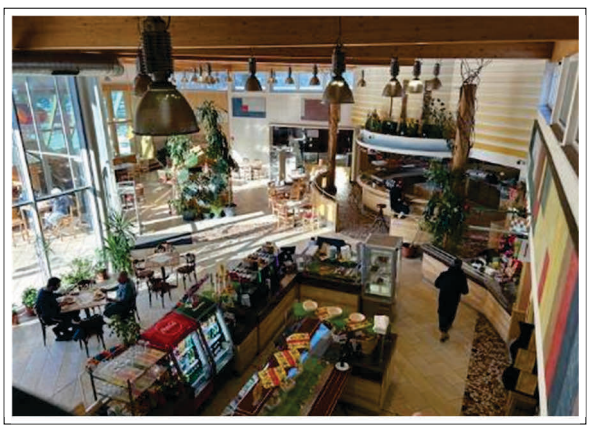

BTK
www.btk.de

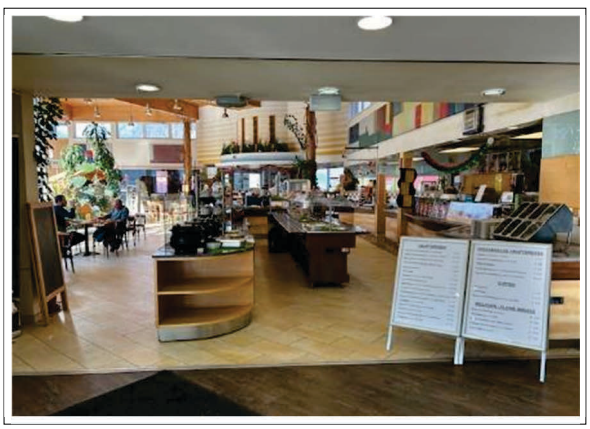












6.2. Bauland Sicherungsvertrag vom 12.03.2024

BAULAND-SICHERUNGSVERTRAG

Abgeschlossen zwischen der **Gemeinde St. Pankraz**, St. Pankraz 1, 4572 St. Pankraz einerseits sowie **Firma Julius Stiglechner GmbH**, Auerspergstraße 19, 4021 Linz andererseits wie folgt:

Einleitung:

Das Hauptproblem der Raumordnung in den meisten Gemeinden Oberösterreichs, so auch in der Gemeinde St. Pankraz, ist die geringe Bodenmobilität. Sie drückt sich deutlich damit aus, dass einem Überhang an **gewidmetem** Bauland auf der einen Seite eine Knappheit an **verfügbarem** Bauland auf der anderen Seite gegenübersteht. Diesem Missstand, hervorgerufen durch die unterschiedlichen Interessen der privaten Liegenschaftseigentümer einerseits und dem Gemeinschaftsinteresse andererseits, versucht das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl.Nr. 114/1993, in der geltenden Fassung (Oö. ROG), unter anderem dadurch abzuhelfen, dass es den Gemeinden den Gesetzesauftrag erteilt, Bodenpolitik nicht nur durch hoheitliche Maßnahmen (z.B. Raumforschung, Raumplanung durch Erstellen von örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen) zu betreiben, sondern diese hoheitlichen Aufgaben vermehrt durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen.
Auf diese Weise soll das Verhältnis zwischen individuellen und gemeinschaftlichen Interessen ausgewogener als bisher gestaltet werden. Nicht zuletzt sollen der Gemeinde die als Folge der Umwidmung anfallenden Kosten der infrastrukturellen Aufschließung des umgewidmeten Baulandes, für die sie vorleistungspflichtig ist, in einem kostendeckenden Ausmaß ersetzt werden.
Bauland-Sicherungsverträge stellen eine solche privatwirtschaftliche und daher dem Privatrecht unterliegende Maßnahme im Sinne des § 16 (1) Oö. ROG dar.
Sie sollen sicherstellen

a) die Verfügbarkeit von Bauland für Wohnungen;
b) die Deckung des Bedarfes an Baugrundstücken zu ortsüblichen, angemessenen Preisen;
c) die rasche wirtschaftliche Verwertung solcher Grundstücke für deren Eigentümer durch Namhaftmachung von Kaufinteressenten;
d) die Einhaltung der nachstehend festgelegten Bedingungen generell bei allen künftigen Anträgen auf Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St. Pankraz durch Umwidmung von Grünland in Bauland, um so dem Gebot der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer gerecht zu werden;

e) den (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Aufschließungsbeiträge) deckungsgerechten Ersatz der von der Gemeinde vorfinanzierten Kosten der Aufschließung des umgewidmeten Baulandes.

Der vorliegende Vertrag wird also abgeschlossen zur Sicherung vorstehender Kriterien im Hinblick auf die gleichzeitig zu erfolgende Änderung des Flächenwidmungsplanes durch Umwidmung von Grünland in „Bauland Sondergebiet des Baulandes – Autobahnraststätte, Beherbergungsbetrieb" im Bereich des Grundstückes Nr. 172/1 KG 49409 St. Pankraz, dessen Eigentümerin die eingangs genannte Vertragspartnerin der Gemeinde St. Pankraz ist.
Dieses Grundstück, weiter als „Vertragsobjekt" bezeichnet, ist in der **Beilage 1** rot umrandet dargestellt.

ERSTENS:

Firma Julius Stiglechner GmbH, weiter „Grundeigentümerin" genannt, verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde St. Pankraz, weiter „Gemeinde" genannt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Abschluss dieses Baulandsicherungsvertrages entweder

a) das Vertragsobjekt selbst widmungsgemäß zu bebauen oder
b) einem Dritten am Vertragsobjekt ein Baurecht oder das Recht zur Errichtung eines Superädifikates (Bauwerk auf fremdem Grund) einzuräumen oder
c) das Vertragsobjekt an einen Dritten zu veräußern.

Alle diese Rechtsgeschäfte haben die Bestätigung des Dritten, dass er von der Grundeigentümerin über die vorerwähnte Baupflicht innerhalb von 5 Jahren ab dem Abschluss dieses Baulandsicherungsvertrages aufgeklärt ist, zu enthalten.

Bei den Rechtsgeschäften nach lit. b) und c) ist in den jeweiligen Verträgen ein Passus aufzunehmen, dass die Einräumung eines Baurechtes oder eines Superädifikates (lit. b) sowie eine Veräußerung des Vertragsobjektes (lit. c) auf den Lauf der Frist von 5 Jahren ab dem Abschluss dieses Baulandsicherungsvertrages keinen Einfluss hat.

Darüber hinaus ist in Rechtsgeschäften nach lit. b) ein Passus aufzunehmen, dass die Rechtswirksamkeit jenes Rechtsgeschäftes auflösend bedingt ist durch eine nicht fristgerecht erfolgte widmungsgemäße Bebauung des Vertragsobjektes.
Rechtsgeschäfte nach lit. c) haben die Verpflichtung des Dritten zu enthalten, innerhalb von zwei Monaten ab Vertragsabschluss mit der Gemeinde hinsichtlich des Vertragsobjektes einen eigenen Baulandsicherungsvertrag für den restlichen Zeitraum abzuschließen. Grundsätzlich muss darin eine Bebauung des vertragsgegenständlichen Grundstücks innerhalb von 5 Jahren ab Abschluss des ersten Baulandsicherungsvertrages sichergestellt werden.

B.)

Über den Eintritt der auflösenden Bedingung hat die Gemeinde den Grundeigentümern, den Bauberechtigten und auch dem zuständigen Grundbuch eine Bestätigung zuzusenden. Die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung ist dem zuständigen Grundbuch ebenfalls durch eine Bestätigung der Gemeinde nachzuweisen.

Im Falle der beabsichtigten Vererbung des Vertragsobjektes durch eine letztwillige Anordnung hat die Grundeigentümerin die vorangeführten Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger letztwillig aufzuerlegen.

Eine widmungsgemäße Bebauung des Vertragsgegenstandes liegt vor, wenn auf ihm fristgerecht ein Gebäude für einen Beherbergungsbetrieb zumindest im Rohbau fertig gestellt ist. Ein Rohbau im Sinne dieser Vertragsbestimmung liegt vor, wenn alle tragenden Elemente, also das gesamte Umfassungsmauerwerk, alle tragenden Zwischenwände, alle Geschoßdecken und auch der Dachstuhl samt Eindeckung vorhanden sind.

ZWEITENS:

1. Sollten die im Vertragspunkt „ERSTENS" festgelegten Bedingungen innerhalb von fünf Jahren ab dem Abschluss dieses Baulandsicherungsvertrages trotz Anmahnung durch ein Einschreiben der Gemeinde St. Pankraz innerhalb einer Frist von drei Monaten aus welchem Grund immer nicht fristgerecht erfüllt werden, wird eine Pönale in der Höhe von € 25.000,00 (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro) vereinbart. Die vereinbarte Pönale gilt für jeden angemahnten Verstoß einzeln. Sie ist binnen vier Wochen ab Einforderung zu bezahlen.
   Die vereinbarte Pönale ist jährlich, bis zur Einhaltung sämtlicher festgelegter Bedingungen aus diesem Baulandsicherungsvertrag, zu entrichten.
   Die Pönale ist wertgesichert zu entrichten und erhöht sich nach der entsprechenden Veränderung des vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020, Ausgangsbasis zur Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat der Unterzeichnung des Baulandsicherungsvertrages verlautbarte Indexzahl. Sollte der Verbraucherpreisindex nicht mehr veröffentlicht werden, tritt an dessen Stelle ein ähnlicher Verbraucherpreisindex. Verminderungen des Verbraucherpreisindex 2020 bleiben unberücksichtigt.

2. Sollten die im Vertragspunkt „ERSTENS" festgelegten Bedingungen innerhalb von zehn Jahren ab dem Abschluss dieses Baulandsicherungsvertrages aus welchem Grund immer nicht fristgerecht erfüllt werden, so ist die Gemeinde berechtigt:

2.1. entweder den Grundeigentümern mittels eingeschriebenen Briefes einen Kaufinteressenten namhaft zu machen, der das Vertragsobjekt um einen angemessenen, ortsüblichen Preis erwirbt. Dieser angemessene, ortsübliche Preis ist von der Gemeinde anzugeben. Die Grundeigentümerin hat sich zu dem bekannt gegebenen Preis innerhalb von vier Wochen ab Briefzustellung zu äußern; ungenütztes Verstreichen der Frist gilt als Zustimmung.
Kann innerhalb von zehn Jahren kein Kaufinteressent namhaft gemacht werden ist die jährliche Pönale gemäß Pkt. Zweitens, 1, weiterhin um 100 Prozentpunkte erhöht zu entrichten. Ausgangsbasis für die Erhöhung ist jener Betrag, welcher zuletzt wertgesichert entrichtet wurde.
Mangels Einigung zwischen Gemeinde und Grundeigentümerin ist der angemessene, ortsübliche Preis durch einen von der Gemeinde zu nominierenden gerichtlich beeideten Sachverständigen nach den Bewertungsgrundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu ermitteln und sowohl für die Grundeigentümerin als auch für den Kaufinteressenten bindend.
Die Gebühren des Sachverständigen übernimmt die Grundeigentümerin zur Gänze.
Für die Grundeigentümerin besteht Kontrahierungszwang binnen vier Wochen ab Einigung über den Kaufpreis bzw. ab Bekanntgabe des angemessenen, ortsüblichen Kaufpreises durch den Sachverständigen.

2.2. oder das Vertragsobjekt selbst zu erwerben, wobei auf diesen Erwerb die unter lit. a) festgelegten Grundsätze analog anzuwenden sind.

Baulichkeiten gleich welcher Art, die sich zum Zeitpunkt des Eintrittes der vorstehend festgelegten Rechtsfolgen auf dem Vertragsobjekt befinden, sind im Falle der lit. a) vom Kaufinteressenten, im Falle der lit. b) von der Gemeinde mit dem Vertragsobjekt zu übernehmen.

DRITTENS:

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Seite der Grundeigentümerin auf dessen Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsobjektes über und treffen im Falle einer Personenmehrheit diese zur ungeteilten Hand.

VIERTENS:

Die Vertragsparteien verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Zwang, Drohung, Irrtum, Furcht, List oder aus sonstigen Gründen anzufechten.
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder rechtsunwirksam sein, bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt.

Die betroffenen Bestimmungen sind dann so auszulegen, wie es den in der Einleitung dieses Vertrages dargelegten Intentionen am meisten entspricht.

FÜNFTENS:

Für alle aus diesem Vertrag entspringenden Rechtsstreitigkeiten vereinbaren die Vertragsparteien das Bezirksgericht Kirchdorf an der Krems als ausschließlich zuständiges Gericht, sollte dieses nicht mehr existieren, das für die Gemeinde St. Pankraz örtlich und sachlich zuständige Gericht.

SECHSTENS:

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Jede Änderung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

SIEBENTENS:

Dieser Vertrag wird in der Sitzung vom 12.03.2024 des Gemeinderates der Gemeinde St. Pankraz genehmigend beschlossen.

ACHTENS:

Dieser Vertrag wurde nur in einer Urschrift errichtet, die für die Gemeinde bestimmt ist.
Die Grundeigentümerin erhält eine einfache Vertragskopie. Im Falle einer Personenmehrheit auf Seite der Grundeigentümerin ist ein gemeinsamer Zustellungsempfänger namhaft zu machen.

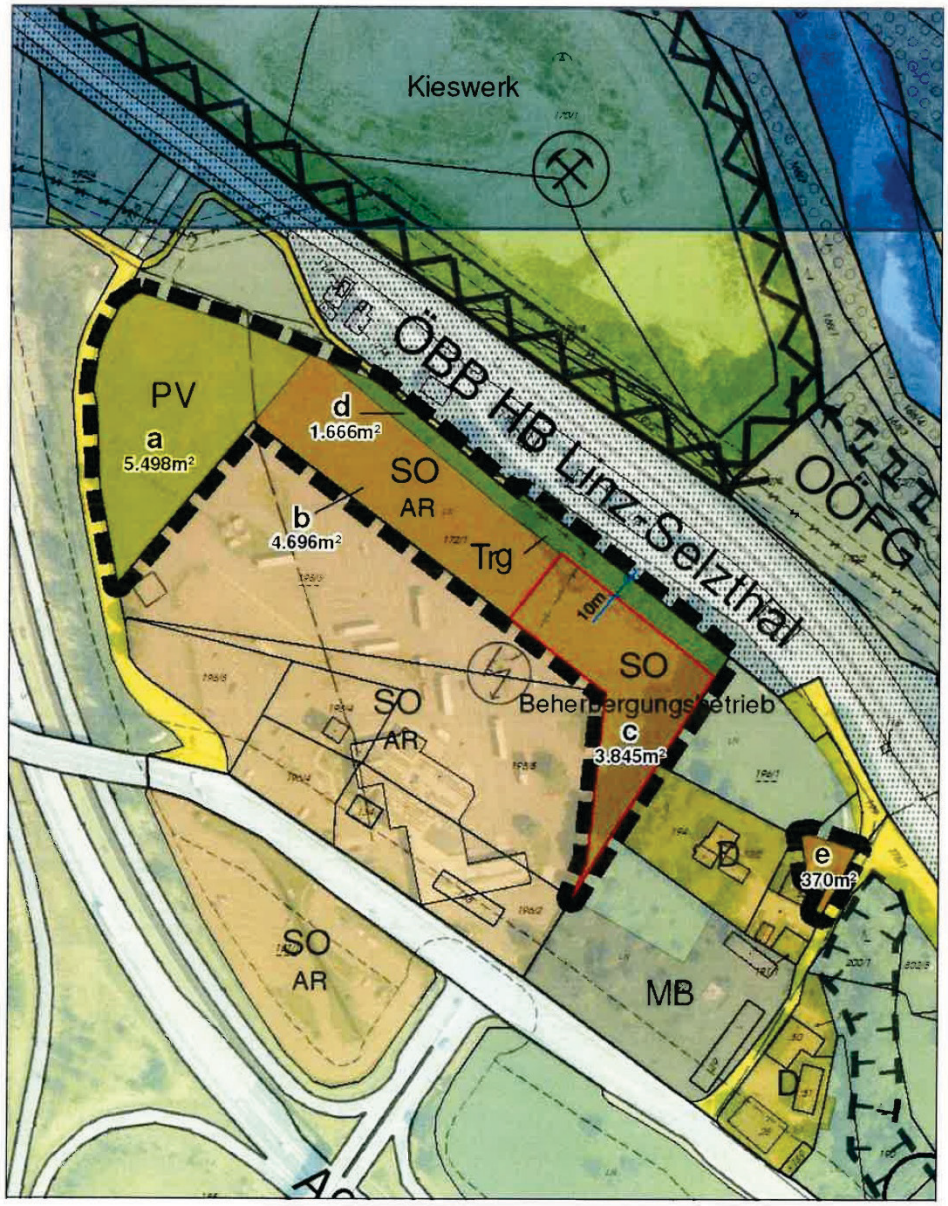
Julius Stiglechner GmbH
Julius Stiglechner GmbH
Auerspergstraße 19
4021 Linz
UID-Nr.: ATU57622719

Für die Gemeinde St. Pankraz:

Der geschäftsführende Vizebürgermeister:

(Reinhold Redtenbacherl)

Beilage 1


Kieswerk
ÖBB HB Linz-Selztal
OÖFG
PV
a
5.498m²
d
1.666m²
SO
AR
b
4.696m²
Trg
10m
SO
Beherbergungsbetrieb
c
3.845m²
SO
AR
e
370m²
SO
AR
MB
D

6