

## Bewertungsgutachten

- Insolvenzverfahren:** über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b.
- Insolvenzverwalter:** RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
- Beauftragter Sachverständiger:** Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
- Auftrag vom:** 15.12.2025
- Auftragsgegenstand:** Verkehrswertermittlung Tankstellenliegenschaft
- Adresse:** 2512 Traiskirchen, Wr. Neustädter Straße 134  
KG 04034 Tribuswinkel EZ 2222



**Zu bewertende Liegenschaft:**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1. Auftrag .....	5
1.2. Zweck .....	5
1.3. Bewertungsstichtag .....	5
1.4. Grundlagen der Bewertung .....	5
1.5. Literatur .....	6
1.6. Vorbemerkungen .....	7
1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens .....	8
1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum .....	10
<b>2. Befund .....</b>	<b>11</b>
2.1. Liegenschaft/Grundbuch .....	11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 2222 .....	11
2.1.2. Nicht bewertungsrelevant (EZ 2134) .....	12
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft .....	13
2.2.1. Erreichbarkeit Verkehrsmittel .....	15
2.2.2. Altlastenatlas .....	18
2.2.3. Versorgung des täglichen Bedarfs .....	18
2.2.4. Öffentliches Versorgungsnetz .....	18
2.2.5. Einbautenplan .....	19
2.2.6. Servicepark Traiskirchen .....	20
2.2.7. Flächenwidmung .....	21
2.2.8. Verkehrsanbindung .....	21
2.2.9. 3. Entwicklungsabschnitt Servicepark Traiskirchen .....	22
2.3. Beschreibung Tankstelle .....	22
2.3.1. Befundaufnahme .....	23
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage .....	24
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle .....	25
2.3.4. Nutzflächen .....	26
2.3.5. Geplantes Personal 2026 .....	27
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung .....	28
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher .....	33
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen .....	33
2.3.9. Konkurrenzsituation .....	34
2.4. Exkurs: Tankstelle der Zukunft .....	35
<b>3. Wertermittlung .....</b>	<b>38</b>
3.1. Allgemeines .....	38
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle .....	38
3.1.2. Standortbeurteilung: .....	39
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren .....	40
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode .....	40
3.2.2. Ertragswertverfahren .....	43
3.2.3. Pachtwertverfahren .....	47
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins) .....	47
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode .....	48

<b>4. Bewertung .....</b>	<b>49</b>
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise.....	49
4.1.1. Bodenwert des Grundstückes.....	49
4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert) .....	50
4.2.1. Umsätze 2023 - 2025.....	50
4.2.2. Pachtansatz .....	50
4.2.3. Ertragswertermittlung.....	50
4.2.4. Verkehrswert.....	50
<b>5. Zusammenfassung .....</b>	<b>51</b>
<b>6. Beilagen.....</b>	<b>52</b>
6.1. Fotos.....	52

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag**

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

### **1.2. Zweck**

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

### **1.3. Bewertungsstichtag**

Tag der Befundaufnahme (siehe Punkt 2.3.1.)

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

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 07.12.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Traiskirchen
- Katasterplan
- Teilungsplan 3. Entwicklungsabschnitt
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 (VKÖ, FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder)
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Anfragen und Auskünfte Baubehörde
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch
- Bescheide, Pläne

#### Onlinequellen

- [maps.google.at](https://maps.google.at)
- [www.openstreetmaps.org](https://www.openstreetmaps.org)
- NÖ Atlas, [atlas.noe.gv.at](https://atlas.noe.gv.at)
- [maps.laerminfo.at](https://maps.laerminfo.at)
- [www.immomapping.com](https://www.immomapping.com)
- [www.hora.gv.at](https://www.hora.gv.at)
- [www.umweltbundesamt.at](https://www.umweltbundesamt.at)
- BEV, [kataster.bev.gv.at](https://kataster.bev.gv.at)
- VOR, [anachb.vor.at](https://anachb.vor.at)

#### Beilagen

- Fotos

## 1.5. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802-1; *Liegenschaftsbewertung: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren*; 01.03.2022
- ÖNORM B 1802-2; *Liegenschaftsbewertung: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)*; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3; *Liegenschaftsbewertung: Residualwertverfahren*; 01.08.2014
- Stabentheiner; *LBG-LiegenschaftsbewertungsG*
- Ross-Brachmann-Holzner; *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*, 29. Auflage
- Rössler/Langner; *Wertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, 2005
- Bienert-Funk; *Immobilienbewertung Österreich*, 4. Auflage, Sep.2022
- Heimo Kranewitter; *Liegenschaftsbewertung*, 7. Auflage, Mai 2017
- Sven Bienert; *Bewertung von Spezialimmobilien*, 2.Auflage 2018
- Jürgen-Wilhelm Streich, *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Auflage
- Ing. Franz Kainz; *Das Vergleichswertverfahren, E.1*, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer; *Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht*, Dez. 2010
- Prodingner, 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 sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

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 u. sonstigen Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass eine Veränderung der Daten-, u. 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 Umsatzzahlen, Deckungsbeiträge und Angaben über Personal 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](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße von der speziellen Lage, vom Zustand und den Eigenschaften eines Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderliche Planung und Errichtung von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten auf kommunaler Ebene (oder Landesebene), allenfalls bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

### **1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum**

Von der Bewertung ausgenommen sind:

- PV-Anlagen
- LED-Beleuchtung
- Kartenlesegeräte
- Kühlgeräte mit firmenbezogenen Aufschriften (Eskimo/Froneri/RedBull/ Emmi/Crio/ Möwenpick/Silberpfeil, etc.)
- Snackautomaten
- Spielautomaten (Firma Excellent, Versus, Admiral)
- Geldausgabeautomaten von Banken
- Entsorgungs- und Abfallcontainer
- Brauereigebinde und Gasflaschen
- 2 & 3-teilige Lottostationen (Österreichische Lotterien)
- Kühlgeräte Ben & Jerry's
- Ausgabeautomaten, Fa. Amazon

## 2. Befund

### 2.1. Liegenschaft/Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 2222  
BEZIRKSGERICHT Baden

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 9611/2023  
Plombe 11092/2025

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1994 G Sonst(50) \* 6280 Wiener Neustädter Straße 134

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 10638/2014 Aufschleßungsabgabe hins. Gst 1994 entrichtet

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

a 4965/2014 Kaufvertrag 2013-12-10 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
2 a 11461/2016 Pfandurkunde 2016-10-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.500.000,--

für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank

Aktiengesellschaft (FN 145586y)

b gelöscht

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

#### 2.1.1. Rechte und Lasten EZ 2222

##### Eigentumsform

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

##### Rechte und Lasten

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

A2-LNr. 2	Aufschleßungsabgabe wurde entrichtet
-----------	--------------------------------------

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

C-LNr. 2	Pfandrecht
----------	------------

###### Außerbücherliche Rechte/Lasten

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

## 2.1.2. Nicht bewertungsrelevant (EZ 2134)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 2134  
BEZIRKSGERICHT Baden

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5672/2025  
Plombe 11092/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1993/3 G Sonst(30) \* 153  
1997 G Sonst(30) \* 360  
GESAMTFLÄCHE 513  
Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 1207/2005 Aufstellung Gst 1790-für gel Gst und der Abfindung aus EZ 713  
1207 und 471 (FV 477 ONR 14 GB Tribuswinkel)  
b 1237/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 30  
3 a 5761/2013 4965/2014 Aufstellung Gst 1993 (KG-Grenzänderung, GFNr.  
11326/2012/04, vormals Gst 1162/1 1162/2 KG 04038 Wienersdorf)  
b 5761/2013 5168/2014 Aufstellung Gst 1995 1997 (KG-Grenzänderung, GFNr.  
11326/2012/04, vormals Gst 1163 1164/1 1164/2 KG 04038 Wienersdorf)  
4 a 3803/2014 BEV 837/2013/04 Änderung hins Gst 1790/1 1790/2 1790/3 1993/1  
1993/2 1993/3 1996 1994  
19 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/1  
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)  
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021  
a 5000/2021 Firmenbuchauszug (historisch) 2020-10-05 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
9 b 284/2023 IM RANG 749/2022 Pfandurkunde 2022-12-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--  
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)  
c 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3  
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9  
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5  
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9  
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2  
10 a 284/2023 Pfandurkunde 2022-12-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)  
b 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4  
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10  
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6  
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10  
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3  
11 a 522/2024 Pfandurkunde 2021-12-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--  
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)  
b 522/2024 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5  
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11  
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7  
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11  
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

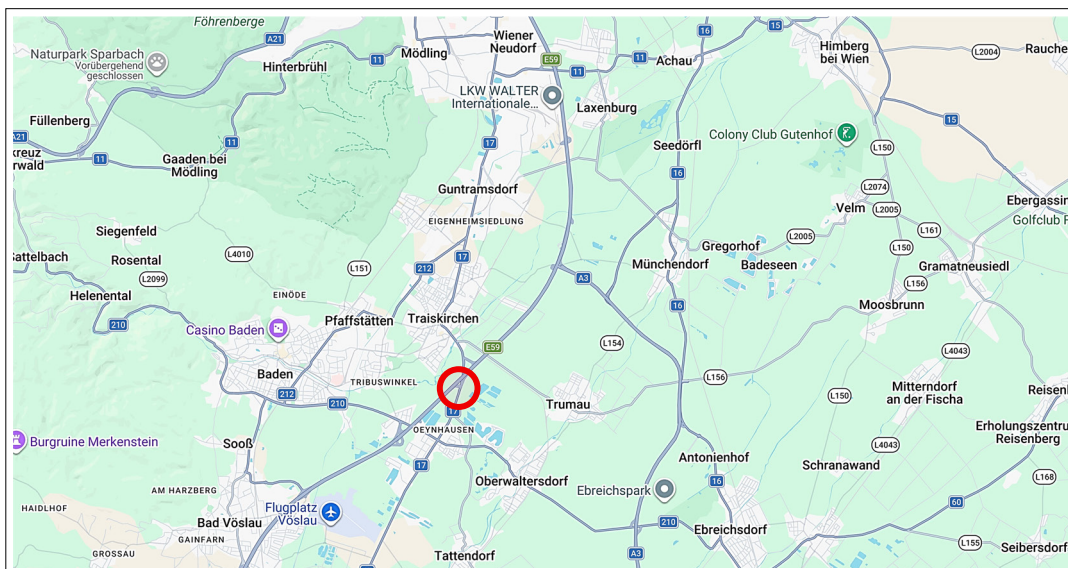


## 2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

### Adresse/Lage

Die Liegenschaft liegt an der B17, Wr. Neustädter Straße, 2512 Traiskirchen, südlich vom Ortszentrum Traiskirchen in einem Betriebsaufschließungsgebiet.

Die Stadtgemeinde Traiskirchen mit einer Größe von ca. 29 km<sup>2</sup>, 21.000 Einwohner, besteht aus 5 Katastralgemeinden (Traiskirchen, Möllersdorf, Tribuswinkel, Oeynhausen und Wienersdorf). Traiskirchen - bekannt durch das Erstaufnahmезentrum für Asylsuchende in NÖ, - befindet sich ca. 30 km südlich von Wien entfernt und ist mit dem PKW über die A2/Südbahn in ca. 35 min. Fahrtzeit erreichbar.



*Makrolage – Übersicht (Quelle: www.openstreetmap.org)*

Die Tankstelle liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt A2/Traiskirchen, im direkten Einfahrtsbereich von der B17 in den Servicepark Traiskirchen.



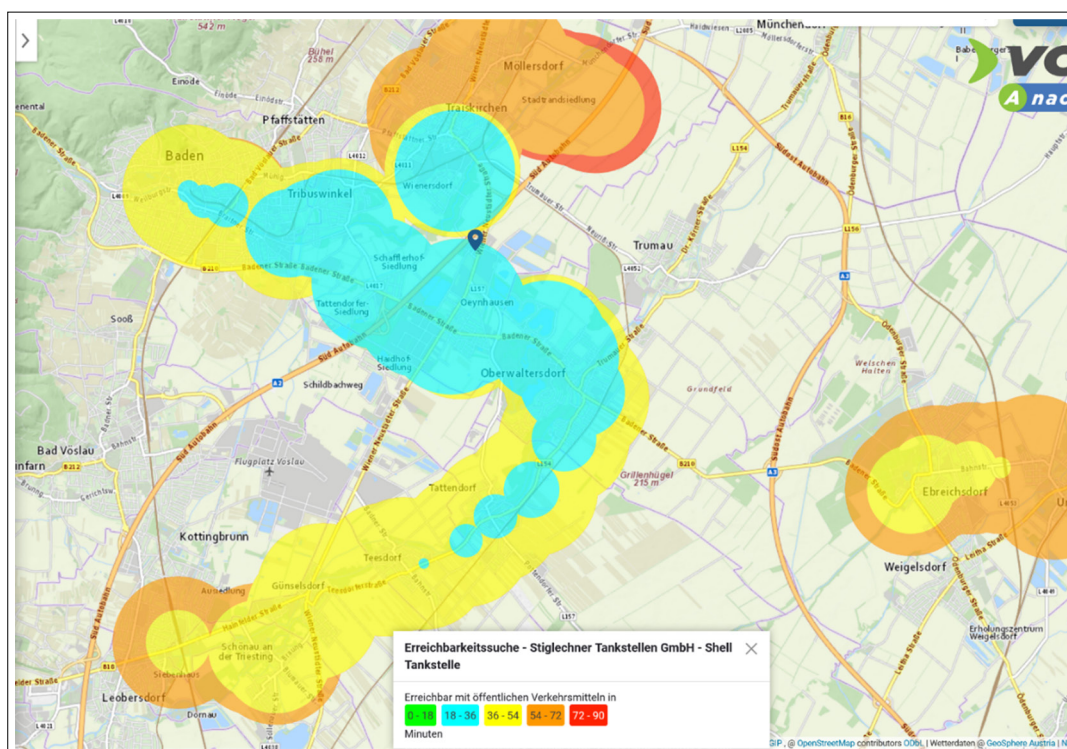
*Mikrolage – Übersicht (Quelle: earth.google.com)*

**Lage des Betriebsaufschließungsgebietes aus Sicht der Süd Autobahn/A2**



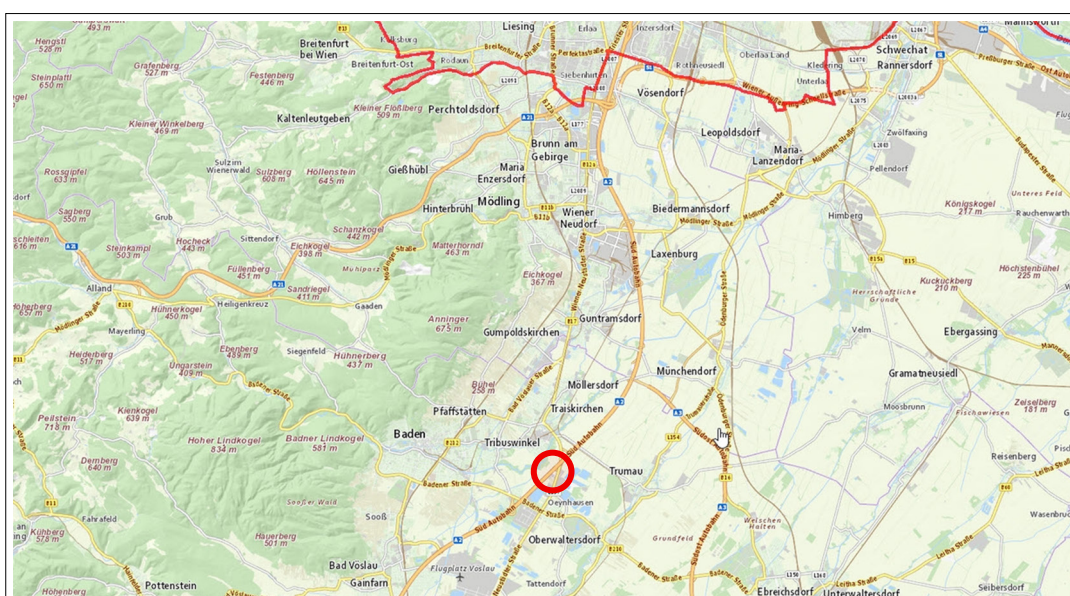
### 2.2.1. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 304	Oeynhausener Kirche	ca. 1 km
S-Bahn		
Linie R95	Bahnhof Traiskirchen Aspangbahn	ca. 3,4 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Wien (Stephansplatz)		ca. 70 Minuten
Hauptbahnhof		ca. 60 Minuten
Westbahnhof		ca. 70 Minuten
St. Pölten Hauptbahnhof		ca. 90 Minuten
Flughafen Wien Schwechat		ca. 90 Minuten



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

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
großräumig	z.B. über A2 Süd Autobahn und B17 Wr. Neustädter Straße oder über A21 Allander Autobahn und B210 Badener Straße	
kleinräumig	über B17 Wr. Neustädter Straße und Südbahnhof	
Entfernungen		
Autobahnauffahrt	A2 Süd Autobahn	ca. 450 m - 1 km
urbanes Zentrum	Traiskirchen	ca. 2,5 km
Stadt	Wien (Stephansplatz)	ca. 33 km
(int.) Flughafen	Wien Schwechat (VIE)	ca. 36 km

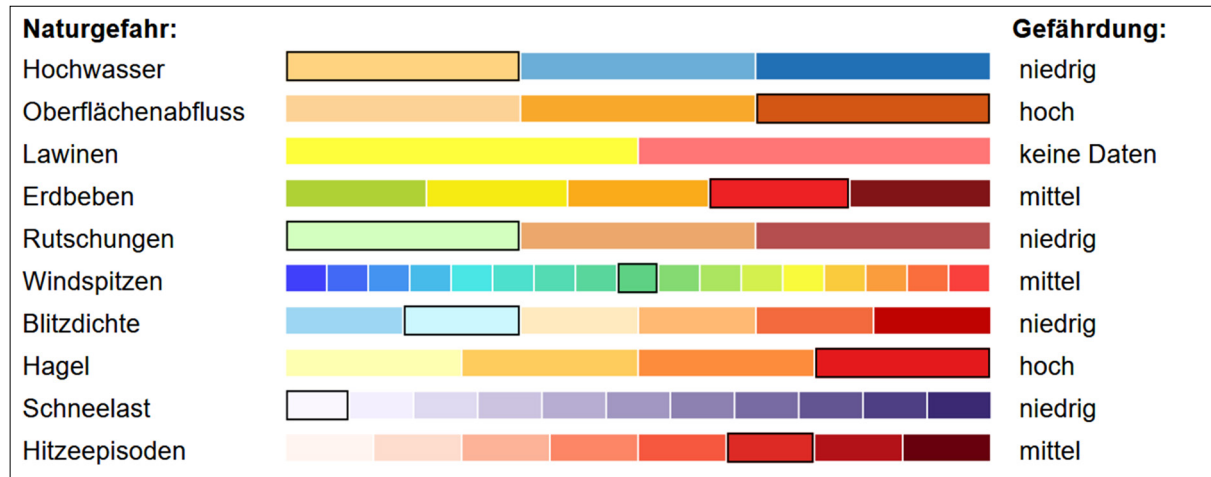


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

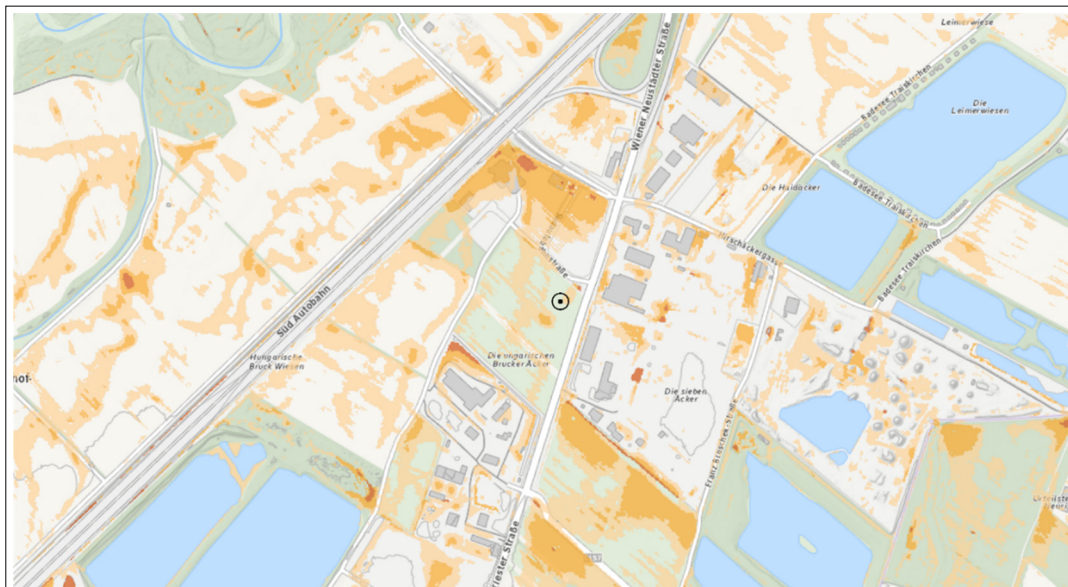
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

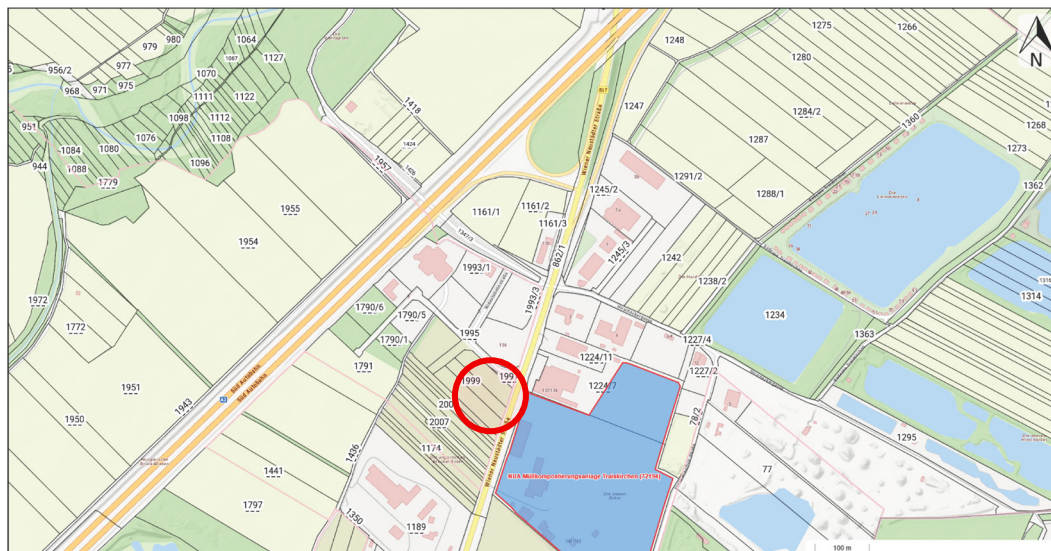
## 2.2.2. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal vom 20.01.2026 weist auf keine Altlast auf der ggst. Liegenschaft hin.



### Altlastenportal

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft



### Legende

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung

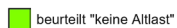


Altstandort

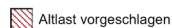
#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



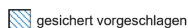
Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



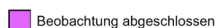
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

[altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten](http://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)

## 2.2.3. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind teilweise in Oeynhaus und in Traiskirchen vorhanden. Die ärztliche Versorgung ist durch zahlreich niedergelassene Arztpraxen und den nächstgelegenen Landeskliniken in Baden und Mödling sichergestellt.

## 2.2.4. Öffentliches Versorgungsnetz

Die Tankstellenliegenschaft ist voll ans öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekabelanschluss ist vorhanden. Die gesamte Infrastruktur (inkl. Trafo) wurde im Zuge der Entwicklung des 1.+2 Abschnittes des Serviceparks Traiskirchen hergestellt.



## 2.2.6. Servicepark Traiskirchen

Der Servicepark Traiskirchen ist ein klassischer Gewerbepark, wurde in 3 Abschnitten entwickelt und im 1.+2. Entwicklungsabschnitt sind folgende Firmen angesiedelt:

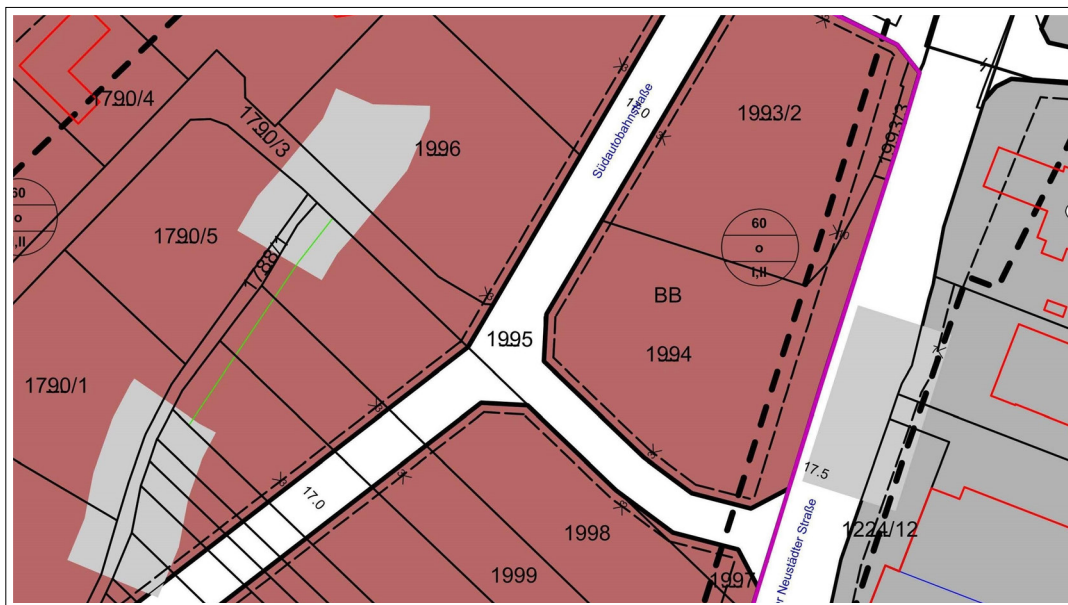
- Großtankstelle (BP im Einfahrtsbereich an der B17)
- Autohandel (Hösch)
- Abschleppdienst (Pauk)
- Pferdesport (Loesdau)
- Sicherheitsfirma (Figl & Spielberger)
- Poolpartner (Artner)
- Storage (Garagenkönig)
- Übersiedlungsfirma (Übersiedlungs-Experts)



### 2.2.7. Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde weist die Liegenschaft nachfolgende Flächenwidmung auf:

Widmung	BB	BB - Bauland Betriebsgebiet
Bauklasse	I,II	
Verbaubarkeit	60%	
Bebauung	offen	



### 2.2.8. Verkehrsanbindung

Vom Süden kommend ist sowohl die Zufahrt als auch die Abfahrt über den ampelgeregelten Kreuzungsbereich möglich.



### 2.2.9. 3. Entwicklungsabschnitt Servicepark Traiskirchen

Südlich anschließend an die Tankstelle ist eine weitere Betriebsansiedlung geplant und sollte zeitnah realisiert werden. Namhafte Firmen haben bereits ihr Ansiedlungsinteresse bekundet.



**Anmerkung:** Die bis vor kurzem vorhandene Aufschließungszone ab dem Grundstück 2001 wurde in der Gemeinderatssitzung der Stadtgemeinde Traiskirchen vom 15.12.2025 aufgehoben.

### 2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Gastronomie
- Portalwaschanlage und
- Freiwashplätze

Die Tankstelle (samt Grundstück) steht im Eigentum der Firma Julius Stiglechner GmbH und wird von der Stiglechner Tankstellen GmbH betrieben.

### 2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		BO	am:	28.01.2026	Google-Maps:	<a href="https://maps.app.goo.gl/2dSnmuRAZQVpQIn7">https://maps.app.goo.gl/2dSnmuRAZQVpQIn7</a>							
TS-Standort		BL	PLZ	Ort		Straße		KG	EZ	GST-NR	m <sup>2</sup>	ET/BST	
BP Traiskirchen		NO	2512	Traiskirchen		Wiener Neustädter Straße 134		4034	2222 2134	1994 1992/3, 1997	6.280 513	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentum <input type="checkbox"/> Bestand	
Marke		Station		bemannt		Öffnungszeiten		Anmerkungen					
BP		<input checked="" type="checkbox"/> TS <input type="checkbox"/> TA		<input checked="" type="checkbox"/> SB-WA <input type="checkbox"/> GST		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		MO-FR 0:00-24:00 SA 0:00-24:00	SO/FT 0:00-24:00				
Anzahl Mitarbeiter		Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen						
Verkehrssituation		Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen							
		<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> einseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Von der B17 aus ist die Liegenschaft auch komplett umfahrbar. LKW und PKW Tankstellen getrennt. Direkt an B17 PKW, hinter Gebäude LKW							
Treibstoffabgabe		Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen				
		<input checked="" type="checkbox"/> Diesel <input checked="" type="checkbox"/> Super 95 <input checked="" type="checkbox"/> Sup.98/Premium <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige	Multiprodukt: Einzelprodukt: LKW-Pumpe: HVO	4 5	<input type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein- <input checked="" type="checkbox"/> ein- <input type="checkbox"/> ein-	<input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig <input checked="" type="checkbox"/> beidseitig <input type="checkbox"/> beidseitig	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen		Pumpe <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	PKW 1x Flüssiggas beidseitig, LKW 1x einseitig Ad-Blue LKW 3x beidseitig, 2x einseitig PKW 4x Multiprodukt beidseitig LKW 3x HVO+Diesel beidseitig, 2x einseitig			
Tanks		Anzahl	Füllmenge	Ausführung		Type	Baujahr	Anmerkungen					
		Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig Super 95: Super 98: Sonstige:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt		Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen					
Verrohrung		Ausführung	Baujahr	Anmerkungen									
		doppelwandig <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen									
Kontamination		bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen							
		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Anlage wurde auf Grundstück NEU errichtet, ohne dass vorher eine Tankstelle dort situiert war							
Baulichkeiten													
Shop/Gastro		Größe ca.	Betreiber		Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen					
<input checked="" type="checkbox"/> Shop <input checked="" type="checkbox"/> Gastro baulich getrennt <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Sonstige		107,9 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd <input checked="" type="checkbox"/> eigen <input type="checkbox"/> fremd		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> Containerbauweise <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> Gebäudeteile <input type="checkbox"/> Freifläche <input type="checkbox"/> Halle <input type="checkbox"/>						
Sonstiges		Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeautomat	Bankomat	Spielautomat	Anmerkungen							
		<input checked="" type="checkbox"/> vor Shop 8 Stk. <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige 10 Stk.	<input checked="" type="checkbox"/> ja 1 Stk. <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja 2 Stk. <input type="checkbox"/> nein	Kaffeautomat ist an Partner vermietet							
Flugdach		Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen								
		<input checked="" type="checkbox"/> Stahlbauweise <input type="checkbox"/> Massivbau <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Flachdach <input type="checkbox"/> Giebeldach <input type="checkbox"/> Pultdach	<input checked="" type="checkbox"/> Wellblech <input type="checkbox"/> Ziegel <input type="checkbox"/>									
Autopflege		Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen							
		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: Betreiber:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ AZ Waschen: Baujahr: Betreiber:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 5 Stk. Baujahr: Betreiber:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Marke: Christ Anzahl: 2 Stk. Baujahr: Betreiber:	2 Staubsauger mit 4 Saugplätzen (je beidseitig nutzbar) Waschanlage defekt seit 12.12.2025 - Sanierung der Führungsschienen nötig.							
E-Ladestation		vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen						
		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> 3,7 kW AZ <input type="checkbox"/> 11 kW AZ <input type="checkbox"/> 22 kW AZ	<input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ <input type="checkbox"/> kW AZ								
PV-Anlage		vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen							
		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	kWp	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein									
Energieversorgung		Tankstelle	Shop/Gastro	Nebengebäude	Versorger			Anmerkungen					
		<input checked="" type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input checked="" type="checkbox"/> LPG	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Hackschnitzel <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Wien Energie <input type="checkbox"/> EVN <input type="checkbox"/> Energie Stmk. <input type="checkbox"/> Energie AG OO <input type="checkbox"/> Bgld. Energie <input type="checkbox"/> KEKAG <input type="checkbox"/> TIWAG			<input type="checkbox"/> VKW <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Verbund <input type="checkbox"/> oekostrom <input type="checkbox"/> Eigenversorgung <input type="checkbox"/> örtl. Versorger <input type="checkbox"/>					
Ver-/Entsorgung		Wasser	Abwasser	Trafo	Anmerkungen								
		<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input checked="" type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> Sonstige	<input checked="" type="checkbox"/> öffentl. Netz <input type="checkbox"/> Kläranlage <input type="checkbox"/> Sonstige	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Brunnen nicht sicher								
Reparaturen letzten 3-5 Jahre		Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen					
		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: wann:	siehe Masterliste Stiglechner					
anstehende Reparaturen		Shop/Gastro	Autopflege	Tankstelle	Tanks	Verrohrung	Flugdach	Anmerkungen					
		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: TK-Schrank/Video/Türe	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Reparatur: Waschanlage/FWP	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Reparatur:						
Sonstiges		Das Gebäude ist in einem sehr gepflegten Zustand.											

## 2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Gemeinde Traiskirchen, Baubescheid der vom 16.11.2016 (aufliegend)  
BH Baden, Betriebsanlagengenehmigung, vom 01.06.2016 (aufliegend)

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

**Von:** Rene ECKEL <rene.eckel@traiskirchen.gv.at>  
**Gesendet:** Montag, 2. Februar 2026 11:56  
**An:** Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe  
**Betreff:** WG: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S  
10/25b  
**Anlagen:** 26 01 09\_Vollmacht WS\_Stiglechner Liegenschaften.pdf

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta!

Seitens des Bauamtes Traiskirchen darf ich Ihnen mitteilen, es sind keine offenen Bauverfahren anhängig.  
Gewerberechtlich bekommen wir die Unterlagen seitens der BH-Baden (Abt. Gewerberecht). Da hätten wir ebenfalls  
keine offenen Verfahren in den Unterlagen.

Für die genaue Abklärung bezüglich Gewerbeverfahren ersuche ich höflichst um Kontaktaufnahme mit der BH-  
Baden.

Mit freundlichen Grüßen



**Stadtgemeinde Traiskirchen**

René Eckel  
Sachbearbeiter

Stadtgemeinde Traiskirchen  
Hauptplatz 13  
2514 Traiskirchen  
E [rene.eckel@traiskirchen.gv.at](mailto:rene.eckel@traiskirchen.gv.at)  
T +43 50355 - 321  
W [www.traiskirchen.gv.at](http://www.traiskirchen.gv.at)

**Von:** Trojan Lena (BH BN) <lena.trojan@noel.gv.at> im Auftrag von #BH BN  
Anlagen <Anlagen.BHBN@noel.gv.at>  
**Gesendet:** Dienstag, 3. Februar 2026 14:59  
**An:** Elke Dostal-Hapta / Side Immobilien Gruppe  
**Betreff:** AW: Julius Stiglechner GmbH | Insolvenzverfahren des LG Linz zu 13 S  
10/25b; BNW2-BA-1687/005  
**Signiert von:** anlagen.bhbn@noel.gv.at

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta!

Zu der Liegenschaft 2512 Traiskirchen, Wiener Neustädter Straße 134, Grst. Nr. 1994 KG  
Tribuswinkel, kann Folgendes bekanntgegeben werden:

- Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Baden vom 01.06.2017, BNW2-BA-1687/001,  
wurde die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer  
Tankstellenanlage im Standort 2514 Traiskirchen, Südbahnhofstraße, Gst. Nr. 1994, KG  
Tribuswinkel, erteilt.  
Mit 18.01.2018 wurde die Fertigstellung bekanntgegeben.
- Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Baden vom 19.01.2024, BNW2-BA-1687/004,  
wurde Anzeige über die Änderung der gewerbebehördlich genehmigten Betriebsanlage  
durch Errichtung von Tankautomaten sowie einen Werbemitteltausch im Standort 2514  
Traiskirchen, Wiener Neustädter Straße 134, Gst. Nr. 1994, KG Tribuswinkel, zur Kenntnis  
genommen.  
Die Fertigstellungsmeldung zum Bescheid vom 19.01.2024 ist offen.

Mit freundlichen Grüßen

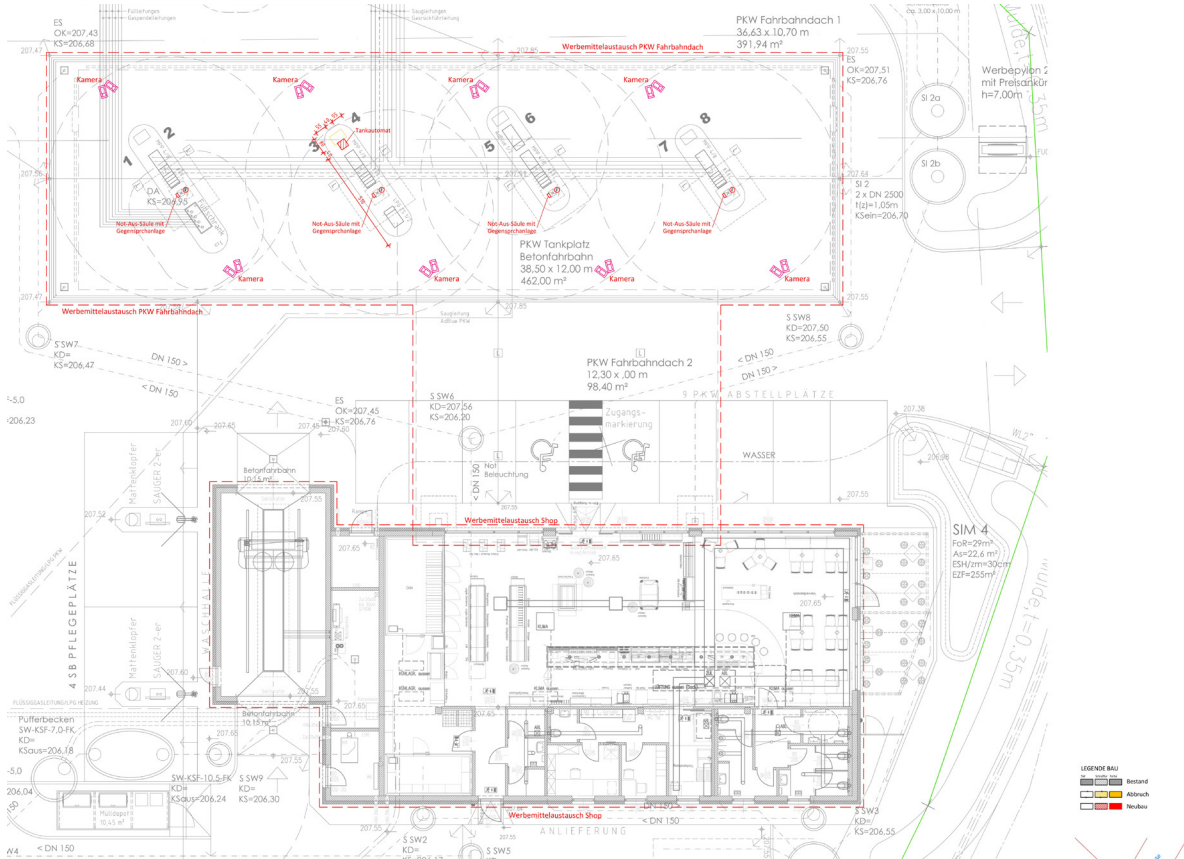
Für den Bezirkshauptmann  
Lena Trojan



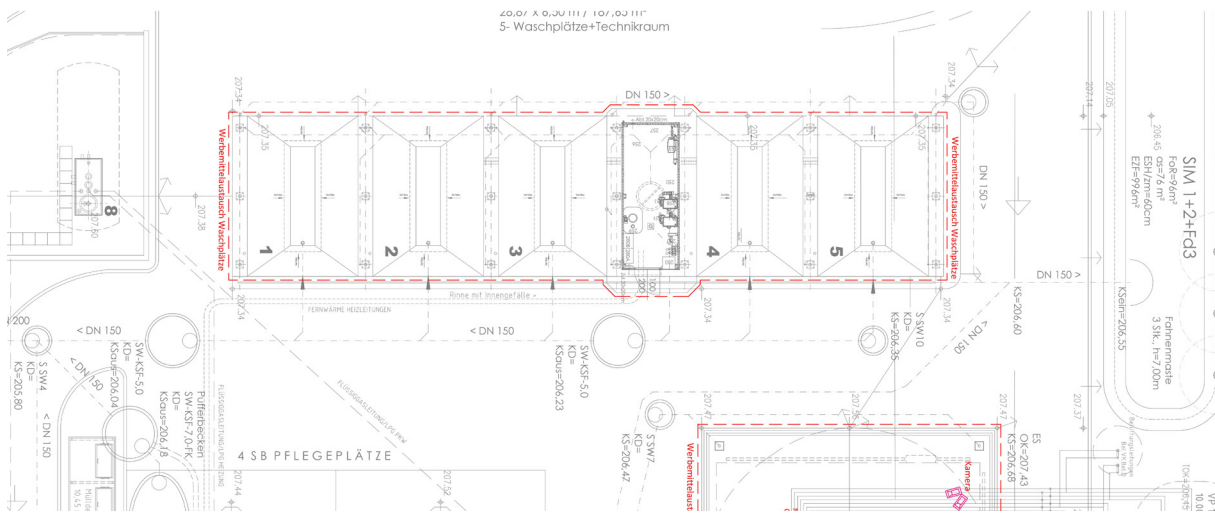
**Bezirkshauptmannschaft Baden**  
**Wirtschaft und Umwelt**  
Schwartzstrasse 50  
2. Stock, Zimmer 280  
2500 Baden  
Telefon: +43 (0)2742 9005 DW 22239  
E-Mail: [anlagen.bhbn@noel.gv.at](mailto:anlagen.bhbn@noel.gv.at)  
Web: <http://www.noel.gv.at>  
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>

### 2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

#### Gebäude und Flugdach



#### SB-Waschplätze





### 2.3.5. Geplantes Personal 2026

Anzahl Dienstverhältnisse	12,00
männlich	2,00
weiblich	10,00
divers/offen/inter	
Ausland	6,00
Inland	6,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Mo	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	12,00
Teilzeit	
vollzeitäquivalente Anzahl	12,00
Arbeiter	3,00
Angestellte	9,00
Vollversicherte	12,00
Geringfügige	
Freier Dienstnehmer	
Lehrlinge	
Geringfügig freie Mitarbeiter	

**Anmerkung:** die Anzahl der an der Tankstelle beschäftigten Mitarbeiter erscheint im Marktvergleich sehr hoch und sollte statistisch betrachtet nicht über **5,7 Personen** liegen.

### 2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

#### Tankstellengebäude

Ist in Massivbauweise mit Flachdach errichtet, die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Eingang erfolgt über eine Glasschiebetür. Der Gastrobereich ist mit einem großen Fenster mit nicht-öffnbaren Elementen ausgestattet. Auf der linken (südlichen) Seite des Gebäudes ist der Gastro-Raum verbunden mit einem offenen, überdachten Sitzplatzbereich. An die rechte Seite des Gebäudes ist die Portalwaschanlage angebaut. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengeände ist zum Teil asphaltiert bzw. betoniert.



#### Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem 1	DurchM	Domschacht
A194	Traiskirchen	Behälter	170383	07.08.17		100m³	100		Druck	2900mm	aufgeschw eißt
A194	Traiskirchen	Behälter	170384	07.08.17		100m³	100		Druck	2900mm	aufgeschw eißt
A194	Traiskirchen	Behälter	170380	07.08.17		40m³	40		Druck	2500mm	aufgeschw eißt
A194	Traiskirchen	Behälter	170382	22.08.17		80m³	30/50		Druck	2900mm	aufgeschw eißt
A194	Traiskirchen	Behälter	170381	22.08.17		80m³	10/70		Druck	2900mm	aufgeschw eißt
A194	Traiskirchen	Behälter		01.01.17		30m³		LPG	Druckbehälter		aufgeschw eißt
A194	Traiskirchen	Rohrleitungen							doppelw andig		

#### Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A194	BP	Traiskirchen	ZP1+2	D1744101	Tokheim	Q510	DK, VPK, Su100, Su95	PKW	2-8MPD	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP3+4	D1744100	Tokheim	Q510	DK, VPK, Su100, Su95	PKW	2-8MPD	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP7+8	D1743022	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP9+10	D1744102	Tokheim	Q510	DK, VPK, Su100, Su95	PKW	2-8MPD	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP11+12	D1744103	Tokheim	Q510	DK, VPK, Su100, Su95	PKW	2-8MPD	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP13+14	D1744121	Tokheim	Q510	DK	LKW	2-4LKW DK	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP15	D1743024	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-1AdBlue	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP17+18	D1744055	Tokheim	Q510	DK	LKW	2-4LKW DK	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP19	D1743023	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-1AdBlue	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP20+21	D1744120	Tokheim	Q510	DK	LKW	2-4LKW DK	2017
A194	BP	Traiskirchen	ZP22+23	D1847155	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2018
A194	BP	Traiskirchen	ZP24	D1743025	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-1AdBlue	2017



### Flugdach



Shop



Gastro



Portalwaschanlage:



## Freiwaschplätze



## Wascheinrichtungen gesamt

Aktiv	Gerätegruppe	Beschreibung	Standort	Recyclinganlage	SerienNr	Baujahr	Inbetriebn.	letzte Änderung	St-Sauger-Pl	Marke Sauger
1	Bürsten-WAL	Bürsten-WA Christ C160	BP A194 Traiskirchen	offen muss kontrol. sein	33239	01.08.2017	keine Angabe	20.08.2024	2	keine Angabe
1	FW-Platz	Technikraum Christ FWP 5er	BP A194 Traiskirchen			01.08.2017	keine Angabe	20.08.2024		
1	FW-Platz	Box 1, Christ FWP 5er	BP A194 Traiskirchen			01.08.2017	keine Angabe	20.08.2024		
1	FW-Platz	Box 2, Christ FWP 5er	BP A194 Traiskirchen			01.08.2017	keine Angabe	20.08.2024		
1	FW-Platz	Box 3, Christ FWP 5er	BP A194 Traiskirchen			01.08.2017	keine Angabe	20.08.2024		
1	FW-Platz	Box 4, Christ FWP 5er	BP A194 Traiskirchen			01.08.2017	keine Angabe	20.08.2024		
1	FW-Platz	Box 5, Christ FWP 5er	BP A194 Traiskirchen			01.08.2017	keine Angabe	20.08.2024		

## PV-Anlage



**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.

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

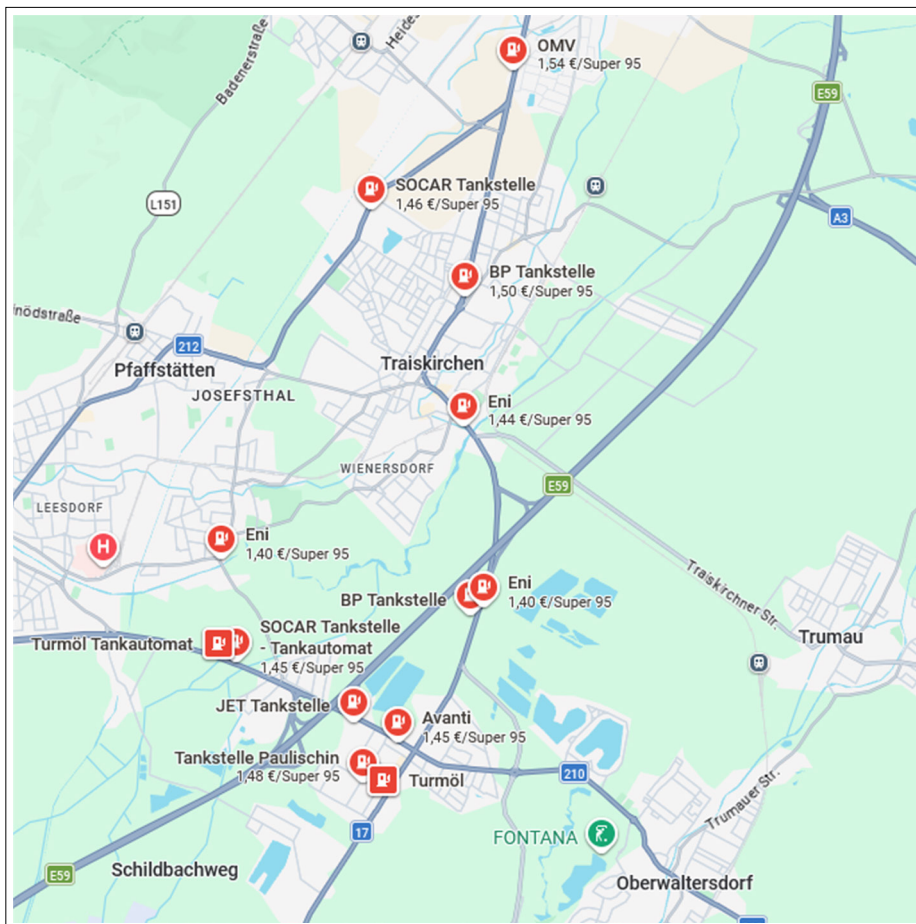
### 2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	25 09 01	x
Abwasser-PP	25 05 22	x
E-Blitzschutz	25 04 23	x
E-Sicherheit	25 04 23	x
Heizung	19 11 28	x
Kälteanlagen	18 01 15	x
Klimaanlagen	18 01 15	x
Kompressor	25 07 17	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage	22 05 05	x
Torbücher	25 04 03	x
Türbücher	25 04 03	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	24 06 14	x
Gasrückführung	25 07 08	x

### 2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen

Es konnten keine entsprechenden Zahlen vorgelegt werden, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die aktuell anstehenden Reparaturen im angesetzten Instandhaltungsaufwand (siehe Pkt. 4.2.3.) abgedeckt werden können.

### 2.3.9. Konkurrenzsituation



## 2.4. Exkurs: 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 rund **60 bis 70 %** nach wie vor der Kern des Tankstellengeschäfts bleiben, dies allerdings bei

- geringen Gewinnmargen
- starken Schwankungen
- bedingt durch volatile Marktverhältnisse und
- politische Regelungen

Tankstellenbetreiber **verdienen hauptsächlich über Mengen und weniger über hohe Margen.**

- Tankstellen werden primär immer mehr als **Convenience-Stores** wahrgenommen, die **zusätzlich Kraftstoffe** anbieten.
- Der Hauptgrund für den Besuch einer Tankstelle verschiebt sich zunehmend vom Tanken hin zum **Einkauf** von **Snacks, Getränken** oder **Tabakwaren**.
- Nur noch rund **ein Viertel** der Kunden nennt **Kraftstoff als primären Besuchsgrund**
- Längst haben sich **Convenience-Shops** als **Ertragssäule** etabliert
- Der durchschnittliche **Jahresumsatz** pro Shop lag 2024 bei rund **€ 1,25 Mio.** – ein Anstieg um mehr als 20 Prozent gegenüber 2019.
- Je nach Standort kann der **Shop** inzwischen über **50 Prozent des Gesamtumsatzes** einer Tankstelle ausmachen.
- Tabakwaren, Getränke und Snacks werfen deutlich **höhere Margen** ab als Kraftstoffe
- Tankstellenshops erzielen durchschnittlich **15.575 Euro/m<sup>2</sup>** Umsatz pro Jahr – deutlich mehr als Discounter wie **Lidl (9.350 Euro)** oder **Aldi Süd (8.770 Euro)** und ein Vielfaches klassischer Supermärkte (**Rewe: 4.510 Euro**).
- verlängerte Öffnungszeiten und spontanes Kundenverhalten – insbesondere **Impulskäufe** sind hierbei entscheidend.

**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 freierwerdender 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.***

### **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-Beurteil. BP Traiskirchen	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	1
	≥3,2	2	
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	
	≤1,6	5	
Angebot	TS, Shop, Gastro, Carwash, SB-WA	1	1
	TS, Shop, Gastro	2	
	TS, Shop, Autopflege	2	
	nur Tankautomat	3	
	nur Wäsche od. Freiwashplatz	3	
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	1
	durchschnittlich	2	
	schlecht	3	
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1	1
	DTV ≥ 8.000	3	
	DTV ≤ 8.000	5	
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	3	
	einseitig	5	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	3	3
	groß	5	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m <sup>2</sup>	1	1
	≥ 2.800 m <sup>2</sup>	2	
	≥ 1.800 m <sup>2</sup>	3	
	≥ 1.500 m <sup>2</sup>	4	
	≤ 1.000 m <sup>2</sup>	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	1
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	
Brancheninteresse	sehr groß	1	1
	groß	2	
	durchschnittlich	3	
	mässig	4	
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	1
	gut erhalten	2	
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Altlastenrisiko	gering	1	1
	durchschnittlich	5	
	groß	15	
<b>Beurteilung Mittelwert ges.</b>			<b>1,50</b>

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

## **3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode**

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

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

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

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

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

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

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

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

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

#### Ermittlung des Bodenwertes

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

Es setzt jedenfalls die sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

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

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

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

#### Anpassungen:

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

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

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

#### Stichtagsanpassung

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

#### Größenanpassung

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

#### Übrige Anpassungen

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

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

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

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

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

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

Ausreißerprüfungen

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

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

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

### 3.2.2. Ertragswertverfahren

#### Generelles

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

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

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

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

#### **Jahresrohertrag**

##### Grundsätzliches

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

##### Bewirtschaftungsaufwand

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

### Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

### Instandhaltungskosten

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

### Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

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

### Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

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

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

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2024

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 explizit nicht berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der 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
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

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:

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

*V...Vervielfältiger*

*p...Kapitalisierungszinssatz*

*n...Restnutzungsdauer in Jahren*

### **3.2.3. Pachtwertverfahren**

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

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

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

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

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

### Gestaltung der Pachtansätze

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

### Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

- Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer
- der Bewirtschaftungskosten sowie der
- der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssatzes)
- Berücksichtigung des 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 Ertragsim-mobilie, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung dient. Für die Prüfung eines ange-messenen, nachhaltigen Bestandzinses wurden zunächst die Umsatzzahlen aus der vorge-legten Deckungsbeitragsrechnung aus den letzten 3 Jahren (23/24 u. bis 10/25) herange-zogen. (die fehlenden zwei Monate Nov/Dez 25 wurden hochgerechnet) und daraus ein Mittelwert gebildet, dieser mit den marktüblichen Kennzahlen verglichen und auf Plausibi-lität 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	2511	04023	2353	1516/3	BB	2.000 m <sup>2</sup>	16.09.24	400.000 €	200,00 €/m <sup>2</sup>	nein
2	2511	04023	109	1546/2	BB	9.520 m <sup>2</sup>	03.04.24	1.666.000 €	175,00 €/m <sup>2</sup>	nein
3	2514	04033	1853	3266/4	BB	2.531 m <sup>2</sup>	13.02.25	480.890 €	190,00 €/m <sup>2</sup>	nein
4	2512	04034	1969	1301/26	BB	2.567 m <sup>2</sup>	19.04.24	420.000 €	163,62 €/m <sup>2</sup>	nein
5	2512	04034	2294	1790/7	BB	2.730 m <sup>2</sup>	30.01.25	627.900 €	230,00 €/m <sup>2</sup>	nein
6	2512	04034	129	1791	BB	10.275 m <sup>2</sup>	01.04.25	1.952.250 €	190,00 €/m <sup>2</sup>	nein
7	2512	04034	2134	1790/1	BB	2.284 m <sup>2</sup>	01.04.25	491.060 €	215,00 €/m <sup>2</sup>	nein

Statistische Auswertung vor Anpassungen - Ausreißerprüfung		
Mittelwert		194,80 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ)		20,99 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ) x 2		41,98 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall (max. 30 %	22%	236,79 €/m <sup>2</sup>
	-22%	152,82 €/m <sup>2</sup>

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

Anpassung wertrelevanter Parameter					
LNr.	Stichtag	Größe	Lage	Konfiguration	Zweckwidmung
1	5,11%	-5,50%	10,00%	0,00%	-10,00%
2	5,64%	2,00%	10,00%	-2,50%	-10,00%
3	8,66%	-4,50%	7,50%	0,00%	-10,00%
4	5,23%	-4,25%	5,00%	2,50%	-10,00%
5	8,32%	-4,00%	-2,50%	-2,50%	-10,00%
6	9,82%	2,50%	-2,50%	2,50%	-10,00%
7	9,82%	-5,00%	0,00%	-5,00%	-10,00%

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis									
LNr.	GB	EZ	gew. FI	VGL-Wert (vor Anpass)	Anpassung gesamt	angepasst. VGL-Werte	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt	
1	04023	2353	2.000,0 m <sup>2</sup>	200,00 €/m <sup>2</sup>	-0,39%	199 €/m <sup>2</sup>	nein	199 €/m <sup>2</sup>	
2	04023	109	9.520,0 m <sup>2</sup>	175,00 €/m <sup>2</sup>	5,14%	184 €/m <sup>2</sup>	nein	184 €/m <sup>2</sup>	
3	04033	1853	2.531,0 m <sup>2</sup>	190,00 €/m <sup>2</sup>	1,66%	193 €/m <sup>2</sup>	nein	193 €/m <sup>2</sup>	
4	04034	1969	2.567,0 m <sup>2</sup>	163,62 €/m <sup>2</sup>	-1,52%	161 €/m <sup>2</sup>	ja		
5	04034	2294	2.730,0 m <sup>2</sup>	230,00 €/m <sup>2</sup>	-10,68%	205 €/m <sup>2</sup>	nein	205 €/m <sup>2</sup>	
6	04034	129	10.275,0 m <sup>2</sup>	190,00 €/m <sup>2</sup>	2,32%	194 €/m <sup>2</sup>	nein	194 €/m <sup>2</sup>	
7	04034	2134	2.284,0 m <sup>2</sup>	215,00 €/m <sup>2</sup>	-10,18%	193 €/m <sup>2</sup>	nein	193 €/m <sup>2</sup>	

Statist. Auswert. nach Anpass.-Ausreißerprüfung II		
Mittelwert		190,06 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ)		13,27 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung (σ) x 2		26,53 €/m <sup>2</sup>
Konfidenzintervall (max. 30 %	14%	216,60 €/m <sup>2</sup>
	-14%	163,53 €/m <sup>2</sup>

**Mittelwert nach Ausreißerprüfung 194,9 €/m<sup>2</sup>**

Nach Durchführung der Anpassungen wurden die Vergleichsobjekte einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Dabei wurde ein Ausreißer erkannt und ausgeschieden.

#### 4.1.1. Bodenwert des Grundstückes

KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. Fl.	Bodenwert	
4034	2222	1994	6.280 m <sup>2</sup>	194,9 €/m <sup>2</sup>	1.223.883 €
<b>Summe</b>			<b>6.280 m<sup>2</sup></b>	<b>194,9 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.223.883 €</b>

## 4.2. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

### 4.2.1. Umsätze 2023 – 2025

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

**Anmerkung:** 2025 wurde ein Betrag in Höhe von insgesamt € 3.457.000.- aus Grundstückverkäufen als a.o. Erlös ausgewiesen und daher durch einen Mittelwert aus den Jahren 23/24 geglättet. Die Liter-Umsatzzahlen wurden von 2023 – 10/25 zur Verfügung gestellt, weshalb die Zahlen für die restlichen beiden Monate (Nov/Dez 25) entsprechend hochgerechnet wurden.

### 4.2.2. Pachtansatz

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

### 4.2.3. Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung					
		Zinssatz: 5,50%	Perioden: 25 Jahre		
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	27.635 €	12 Monate	331.624 €	13,4139	4.448.366 €
Instandhaltungskosten			- 15.750 €	13,4139	- 211.269 €
Verwaltungskosten	331.624 €	4,00%	- 13.265 €	13,4139	- 177.935 €
Mietausfallswagnis	331.624 €	3,00%	- 9.949 €	13,4139	- 133.451 €
Bodenwertverzinsung	1.223.883 €	5,50%	- 67.314 €	13,4139	- 902.937 €
<b>Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert</b>			225.346 €		3.022.774 €
Bodenwert	6.280 m <sup>2</sup>	194,9 €/m <sup>2</sup>			1.223.883 €
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>					<b>4.246.657 €</b>

### 4.2.4. Verkehrswert

<b>Ertragswert</b>	<b>4.246.657 €</b>
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>4.246.657 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>4.250.000 €</b>

## 5. Zusammenfassung

### Bewertungsergebnis

<b>Katastralgemeinde:</b>	KG 04034 Tribuswinkel
<b>EZ</b>	2222
<b>GST-NR</b>	1994
<b>Gesamtfläche:</b>	6.280 m <sup>2</sup>
<b>Widmung:</b>	Bauland Betriebsgebiet, Bkl. I und II, 60%
<b>Nutzung:</b>	Tankstelle

**VERKEHRSWERT € 4.250.000.-**

---

Wien, am 17. Februar 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. Beilagen

### 6.1. Fotos



