

Bewertungsgutachten

Insolvenzverfahren:	über das Vermögen der Julius Stiglechner GmbH, 4020 Linz, Auerspergstraße 19, Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu 13 S 10/25b
Insolvenzverwalter:	RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6
Beauftragter Sachverständiger:	Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14
Auftrag vom:	15.12.2025
Auftragsgegenstand:	Verkehrswertermittlung Bestandrecht an der Lie- genschaft samt Baulichkeiten
Adresse:	9602 Thörl-Maglern, Maglern 35 KG 75427 Maglern EZ 27 GST-NR 271/4, 273/1, 304/3 Bestandfläche 11.558 m ²



Zu bewertende Liegenschaft:



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
1.1. Auftrag	5
1.2. Zweck	5
1.3. Bewertungsstichtag	5
1.4. Grundlagen der Bewertung	5
1.5. Literatur	6
1.6. Vorbemerkungen	7
1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens	8
1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum	10
2. Befund	11
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	11
2.1.1. Rechte und Lasten EZ 27	12
2.1.2. Bestandverhältnis	12
2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	12
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber	12
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	13
2.2.1. Adresse/Lage	13
2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel	14
2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren	16
2.2.4. Altlastenatlas	18
2.2.5. Bodengutachten	18
2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs	18
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz	18
2.2.8. Flächenwidmung	19
2.2.9. Verkehrsanbindung	19
2.2.10. Entwicklung Umfeld	19
2.3. Beschreibung Tankstelle	20
2.3.1. Befundaufnahme	20
2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage	21
2.3.3. Bestandsplan Tankstelle	22
2.3.4. Nutzflächen	22
2.3.5. Geplantes Personal 2026	23
2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	24
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher	28
2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen	28
2.3.9. Konkurrenzsituation	28
2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft	29
3. Wertermittlung	31
3.1. Allgemeines	31
3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle	31
3.1.2. Standortbeurteilung	32
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	33
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode	33
3.2.2. Ertragswertverfahren	34
3.2.3. Pachtwertverfahren	37
3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)	37
3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode	38

4. Bewertung	39
4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)	39
4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025	39
4.1.2. Pachtansatz	39
4.1.3. Ertragswertberechnung	39
4.1.4. Verkehrswert	39
5. Zusammenfassung	40
6. Beilagen	41
6.1. Fotos	41

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
- Bestandvertrag vom 19.05.2026
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Arnoldstein
- Katasterplan
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 (VKÖ, FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder)
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Anfragen und Auskünfte Baubehörde
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch
- Bescheide, Pläne

Onlinequellen

- maps.google.at
- www.openstreetmaps.org
- KAGIS-Geoinformation Land Kärnten, www.kagis.ktn.gv.at
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, anachb.vor.at

Beilagen

- Fotos

1.5. Literatur

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

1.6. Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

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

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

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

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

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

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

1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens

Kaufmännische Zahlen und Daten:

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

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

Vertragliche und sonstige rechtliche Unterlagen:

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

Technische Unterlagen:

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

Flächenangaben:

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

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

Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

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

Bau- und Erhaltungszustand:

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

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

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

Altlasten/Kontaminierung

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

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

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

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

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

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

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Die Einschätzung der Gefährdung erfolgt durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft und basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße von der speziellen Lage, vom Zustand und den Eigenschaften eines Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderliche Planung und Errichtung von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten auf kommunaler Ebene (oder Landesebene), allenfalls bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

1.8. Fahrnisse - Fremdeigentum

Von der Bewertung ausgeschlossen sind:

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

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75427 Maglern EINLAGEZAHL 27
BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 6725/2008
Luftthof

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
271/4		GST-Fläche	1221	
		Bauf.(10)	63	
		Landw(30)	1100	
		Sonst(50)	58	
273/1		GST-Fläche	7395	
		Bauf.(10)	1326	
		Sonst(10)	53	
		Sonst(50)	6016	Maglern 35
304/3		GST-Fläche	2942	
		Landw(30)	474	
		Sonst(40)	2468	
GESAMTFLÄCHE			11558	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 9809/1985 3374/2000 4372/2001 Enteignung bezüglich
Gst 275/1 274/2 271/4 302/1 304/3
(8 V-448/11/85)

b gelöscht

4 a 7942/1999 Anmeldungsbogen 1999-06-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
301/2 aus EZ 327, Einbeziehung in Gst 271/3

5 a 7942/1999 Anmeldungsbogen 1999-06-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
279/2 aus EZ 327, Einbeziehung in Gst 271/2

10 a 4372/2001 Einbeziehung Gst 271/2 271/3 303/2 in Gst 304/3

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Michor GmbH

ADR: Thörl Maglern 35 9602

c 7529/1999 Urkunde 1999-06-15 Eigentumsrecht

***** C *****

11 a 6201/1988

WOHNUNGSRECHT

gem P VI. Übergabsvertrag 1986-03-10 für
Stefanie Michor geb Millonig geb 1923-10-31

13 a 6201/1988

REALLAST Versorgungsrente

gem P IV. Übergabsvertrag 1986-03-10 für
Stefanie Michor geb Millonig geb 1923-10-31

14 a 6201/1988 MITBENÜTZUNGSRECHTE

gem P VI. Übergabsvertrag 1986-03-10 für
Stefanie Michor geb Millonig geb 1923-10-31

17 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.1. Rechte und Lasten EZ 27

Eigentumsform

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

Rechte und Lasten

Außerbücherliche Rechte>Lasten

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

2.1.2. Bestandverhältnis

BestandgeberIn	Michor GmbH
BestandnehmerIn	Julius Stiglechner GmbH
Bestandgegenstand	Die gesamte Liegenschaft EZ 27 samt allen darauf errichteten Baulichkeiten (insbesondere Treibstoff-Tankstelle samt Nebenanlagen)
Beginn	Jänner 2016
Ende	unbestimmt
Kündigung	sechsmonatige Kündigungsfrist, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres
Kündigungsverzicht	Bestandgeberseitig 40 Jahre/bis 01.01.2056
Bestandzins	vereinbarter Fixbestandzins: € 11.500,00 zzgl. USt. aktueller Bestandzins zum Stichtag: € 0,65/m² p.m.*
Wertsicherung	Fixbestandzins → VPI 2010, 5 %
Unterbestandgabe/ Weitergabe	Die Bestandnehmerin ist berechtigt, ihre Rechte aus diesem Vertrag ganz oder teilweise zu übertragen, den Bestandgegenstand ganz oder teilweise, sei es mit oder ohne Entgelt, weiterzugeben oder den Verwendungszweck des Bestandgegenstandes zu ändern. Jede Art von Untervermietung oder Unterverpachtung bedarf keiner Zustimmung der Bestandgeberin. Auch die Weitergabe des Bestandsrechts an Dritte bedarf keiner Zustimmung der Bestandgeberin. Somit tritt selbst ohne Einwilligung der Bestandgeberin zum Übergang der Bestandsrechte der neue Bestandnehmer anstelle der bisherigen Bestandnehmerin in den Vertrag ein. Der Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Bestandvertrag ist mit der Mitteilung an den Bestandgeber vollzogen.
Beendigung	Bei Beendigung des Bestandvertrages hat die Bestandnehmerin den Bestandgegenstand in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzung geräumt von allen Fahrnissen unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zurückzustellen.

Anmerkung: Der aktuell verrechnete Bestandzins liegt bei € 179.002.-/p.a.; diese Höhe liegt weit über den Marktverhältnissen und wurde daher um 50% reduziert.

Die Liegenschaft wird als Tankstelle mit angeschlossenem Casinobetrieb genutzt. Das Casino ist gemäß Telefonat mit Herrn Sobotka vom 18.03.2026 – abweichend von der im Bestandvertrag enthaltenen Formulierung (Bestandsgegenstand ist die gesamte Liegenschaft) - nicht Gegenstand des gegenständlichen Bestandverhältnisses, sondern separat an einen Dritten verpachtet.

2.1.3. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

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

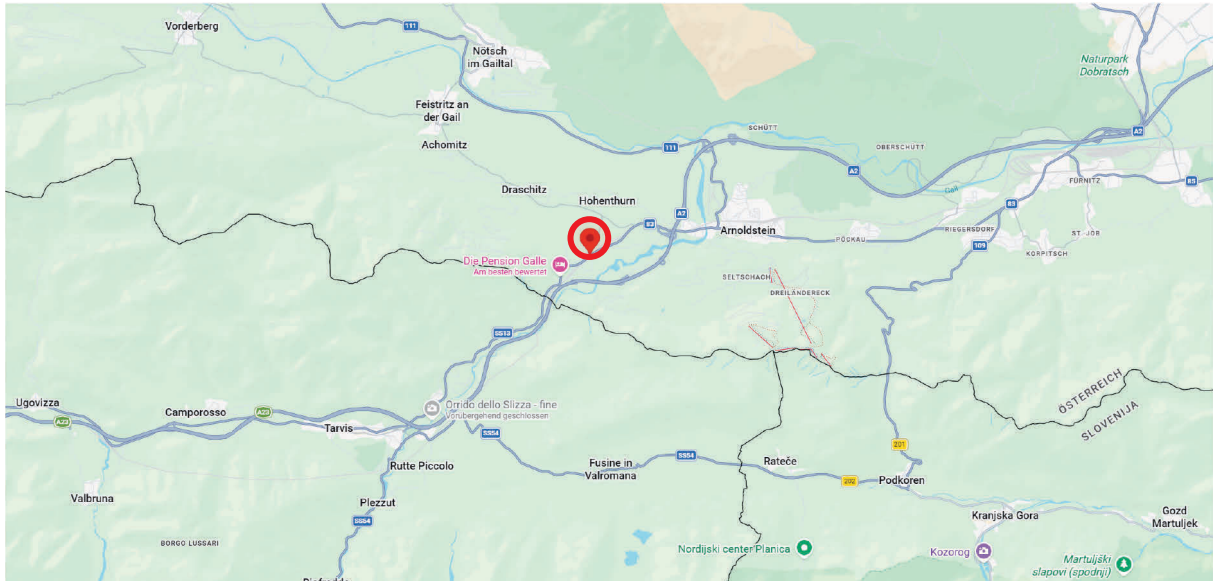
2.1.4. Eigentumsverhältnisse Grundstück/Tankstelle/Betreiber

EigentümerIn Grundstück	Michor GmbH
EigentümerIn Tankstelle	Julius Stiglechner GmbH
BetreiberIn Tankstelle	Stiglechner Tankstellen GmbH

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

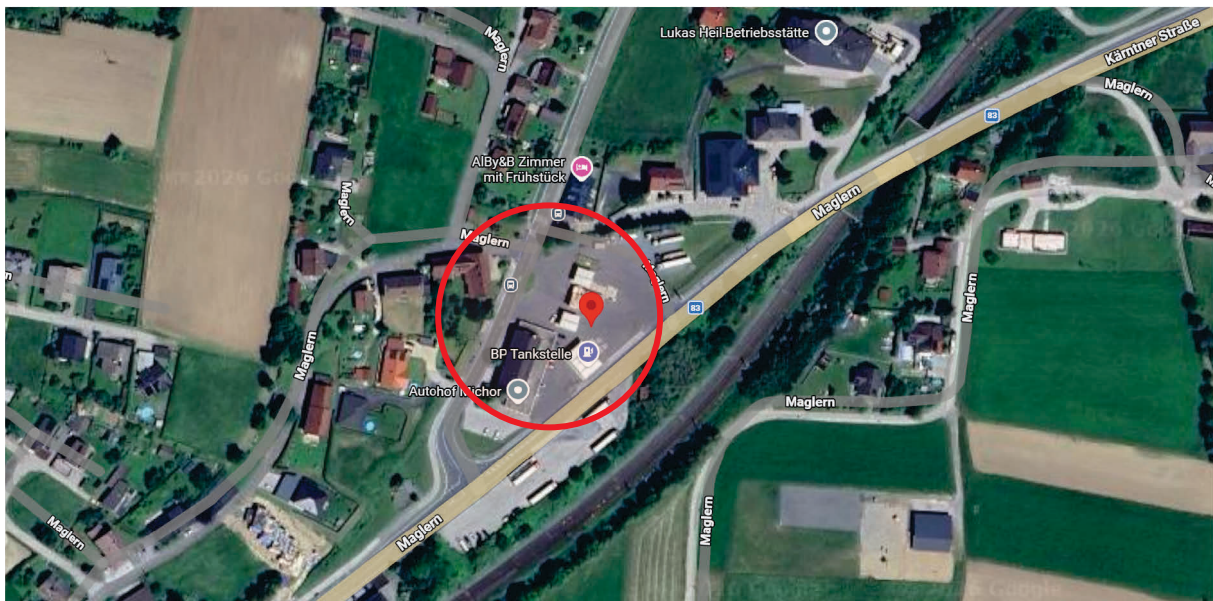
2.2.1. Adresse/Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Maglern 35, im unmittelbaren Grenzbereich zu Italien (Tarvisio) an der Kärntner Straße (B83), einer wesentlichen regionalen Verkehrsverbindung. Die Marktgemeinde Thörl-Maglern liegt im Bezirk Villach-Land und ist ländlich geprägt, profitiert jedoch von der Nähe zur Südautobahn A2 (Anschlussstelle Arnoldstein). Eine sehr gute überregionale Anbindung ist sowohl in Richtung Villach (rd. 15 km) und Klagenfurt (rd. 45 km) als auch nach Italien gegeben.



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

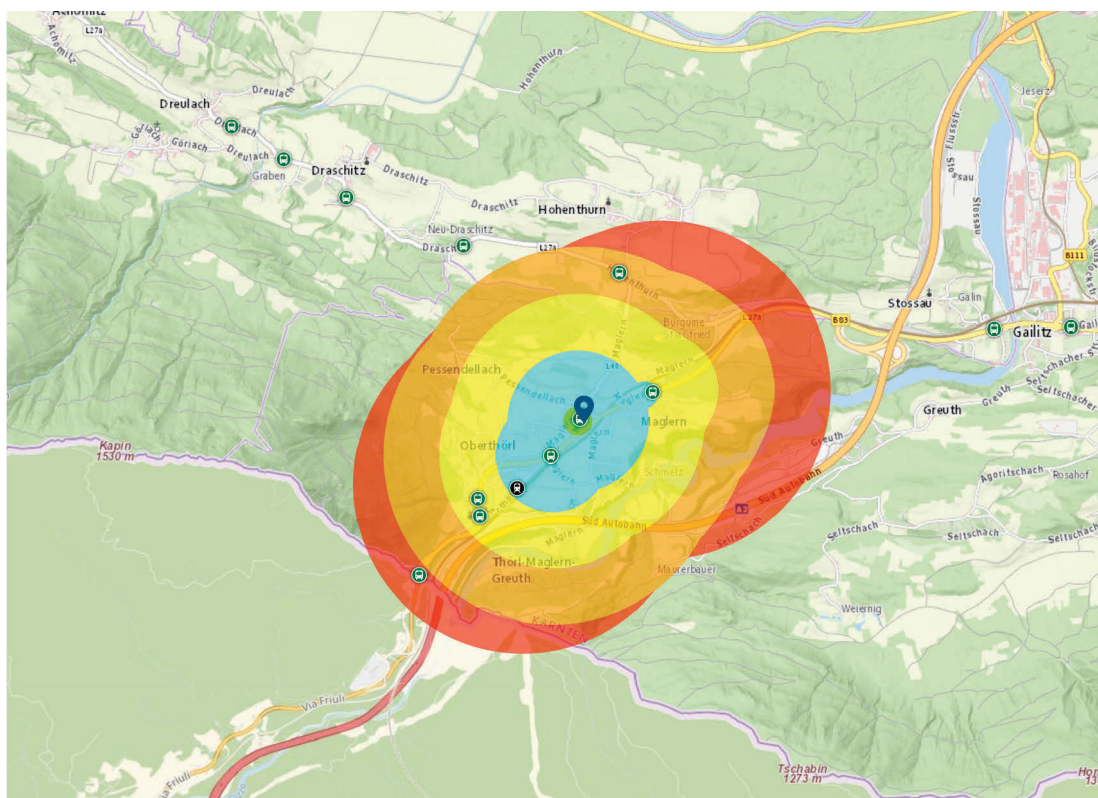
Die Tankstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Arnoldstein der Süd Autobahn A2. Sie liegt im direkten Einfahrtsbereich von der Kärntner Straße (B83) im Grenz- bzw. Gewerbebereich Maglern/Tarvisio und profitiert von der hohen Frequenz des grenzüberschreitenden Verkehrs.



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

2.2.2. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 261	Maglern Hohenthurner Straße	ca. 200 m
Bahn		
Linie D1820-D1823	Bahnhof Thörl-Maglern	ca. 650 m
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Villach Zentrum		ca. 20 Minuten
Klagenfurt Hauptbahnhof		ca. 50 Minuten
Udine (IT)		ca. 60 Minuten
Flughafen Klagenfurt		ca. 45 Minuten
Wien (Hauptbahnhof)		ca. 4,5 Stunden



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr

Erreichbarkeit

großräumig	über A2 Südautobahn (Anschlussstelle Arnoldstein) so- wie über B83 Kärntner Straße und A23 (IT)
kleinräumig	über B83 Kärntner Straße sowie das lokale Straßennetz in Thörl-Maglern

Entfernungen

Autobahnauffahrt	A2 Süd Autobahn	ca. 1,5 km
urbanes Zentrum	Villach	ca. 15 km
Stadt	Klagenfurt am Wörthersee	ca. 45 km
(int.) Flughafen	Klagenfurt (KLU)	ca. 45 km

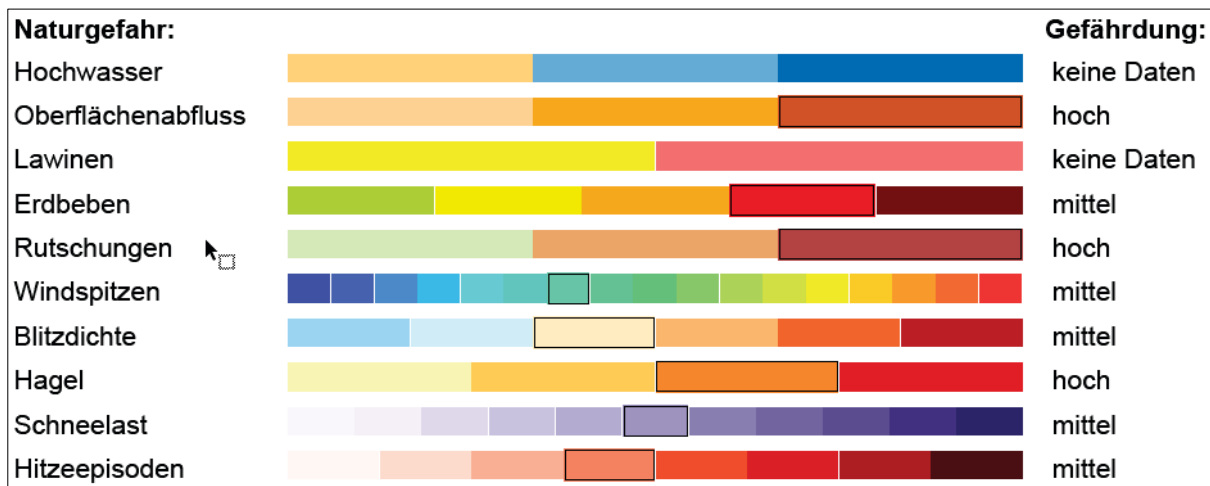


Straßennetz (Quelle: www.geoland.at)

2.2.3. Immissionen und Umweltgefahren

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

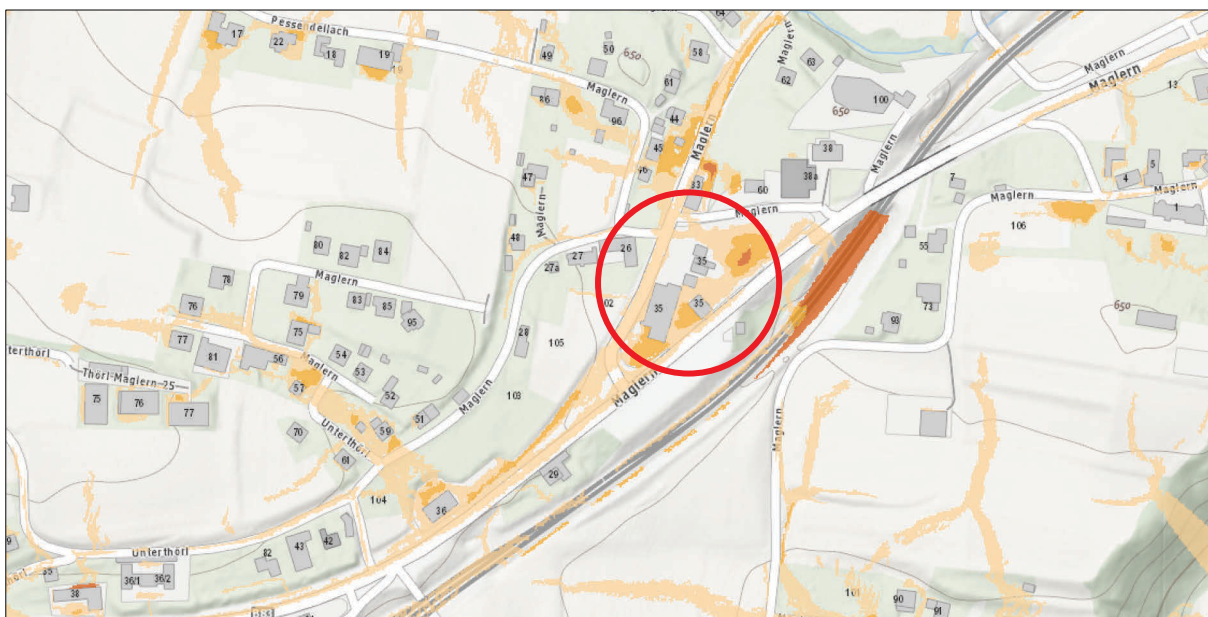
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



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

Hinsichtlich der 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 nordöstlich 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.

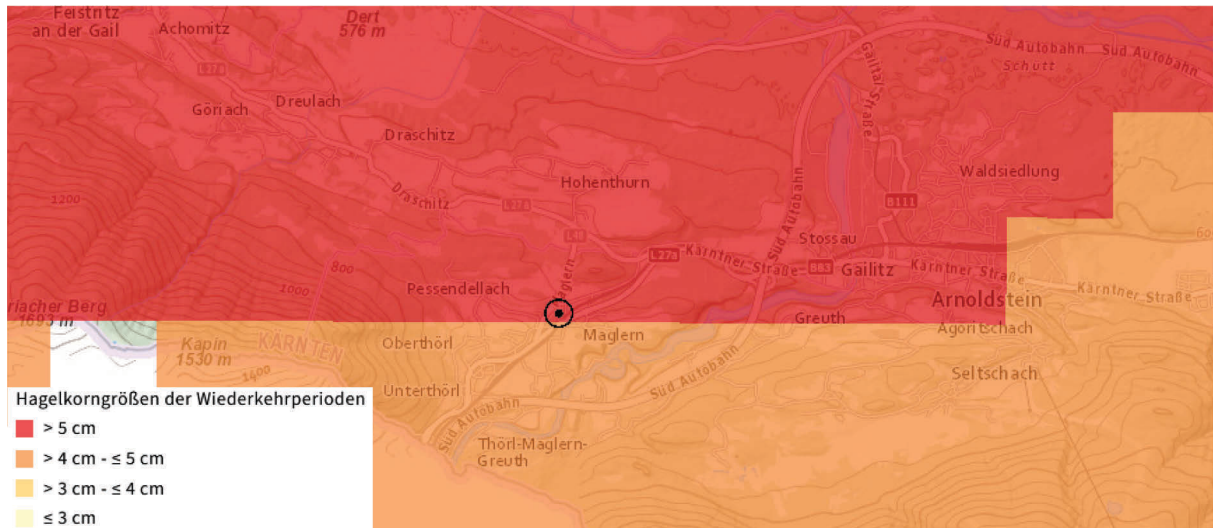
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

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

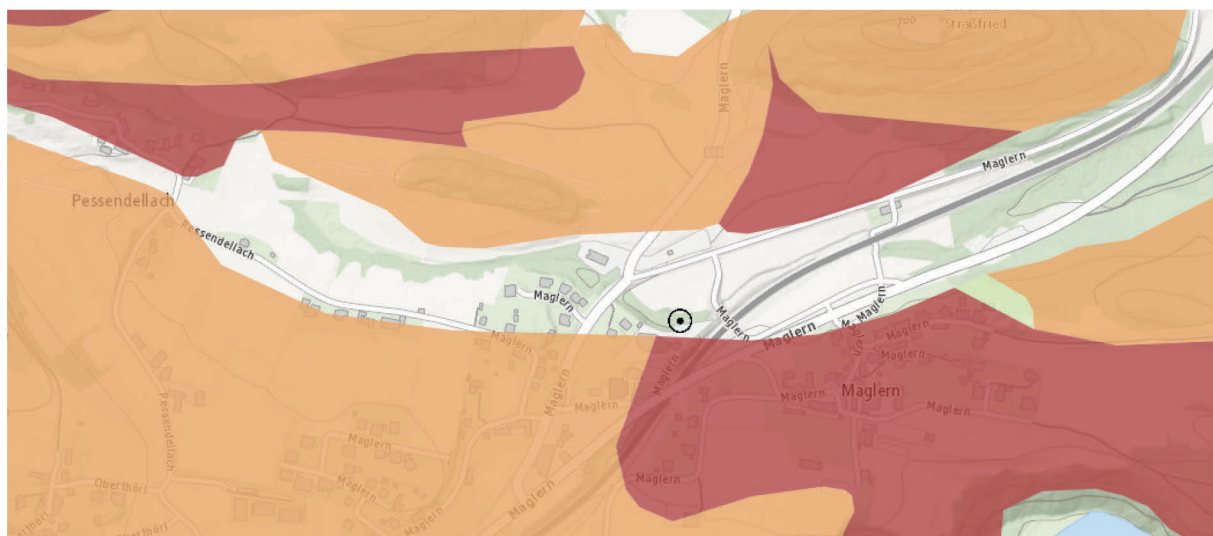
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

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

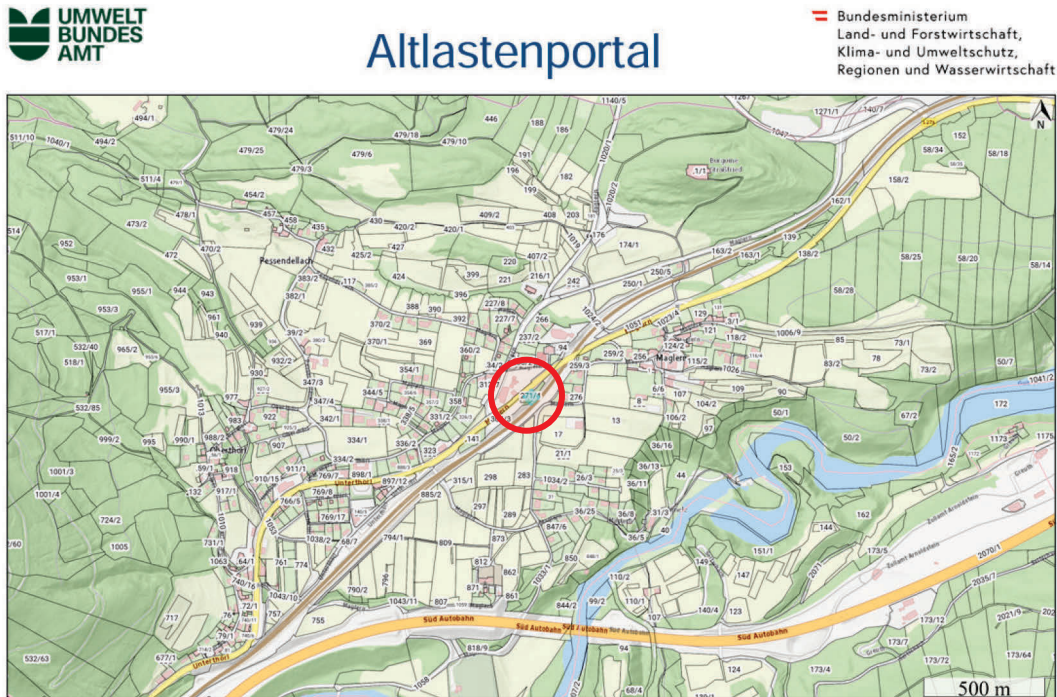
Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



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

2.2.4. Altlastenatlas

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



Legende

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Altlasten (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

2.2.5. Bodengutachten

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt.

2.2.6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten) sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind teilweise in der Gemeinde Thörl-Maglern vorhanden, jedoch überwiegend im nahegelegenen Villach angesiedelt. Die ärztliche Versorgung erfolgt durch niedergelassene Arztpraxen in der Region sowie durch die nächstgelegenen Krankenhäuser in Villach und Klagenfurt.

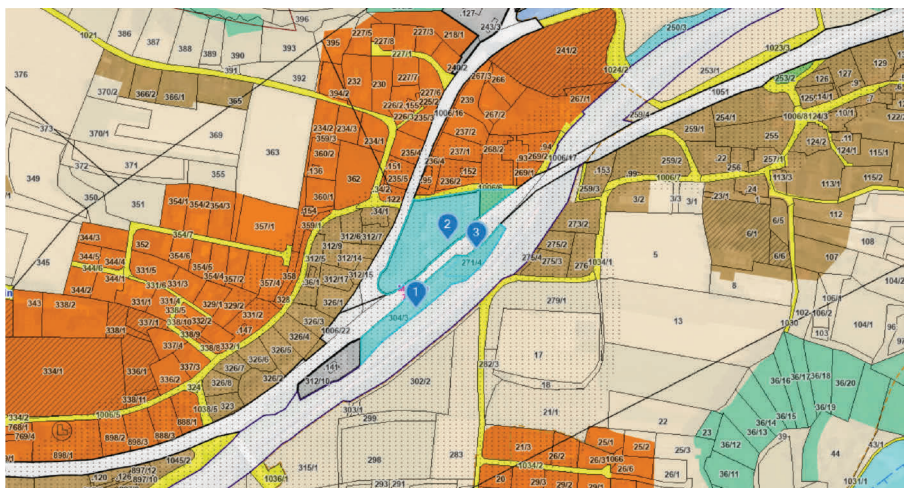
2.2.7. Öffentliches Versorgungsnetz

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

2.2.8. Flächenwidmung

Für die Liegenschaft gelten nachfolgende Bestimmungen für Widmung und Bebauung:

Widmung 273/1	A4	Gemischtes Baugebiet sowie Grünland
Widmung 304/3, 271/4	A8	Gewerbegebiet



Flächenwidmung (Quelle: atlas.noel.gv.at)

2.2.9. Verkehrsanbindung

Die Zu- und Abfahrt erfolgt direkt über die B83 (Maglern Straße). Rückwärtig besteht eine zusätzliche Anbindung an das lokale Straßennetz (Hohenthurner Straße/Maglern).



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

2.2.10. Entwicklung Umfeld

Die Liegenschaft liegt im Grenzbereich Maglern/Tarvisio, in einem überwiegend gewerblich und verkehrsgeprägten Umfeld mit vereinzelter Wohnnutzung. Die Entwicklung ist durch die anhaltende Bedeutung der A2 sowie des grenzüberschreitenden Verkehrs geprägt. Größere strukturelle Veränderungen sind derzeit nicht erkennbar.

2.3. Beschreibung Tankstelle

Die Tankstelle ist mit folgenden Nebenbetrieben ausgestattet:

- Shop
- Gastronomie
- Freiwashplatz

2.3.1. Befundaufnahme

Befundaufnahme durch:		Oliver Krammer		am:	21.01.2026		Google-Maps:	https://www.google.com/maps/place/BP+Tankstelle/@46.544243		
TS-Standort	BL	PLZ	Ort	Straße		KG	EZ	GST-NR	m²	ET/BST
Thörl Maglern	Ktn	9602	Maglern	Maglern 35		5427 Maglern	27	271/4,273/1,304/3		☒ Eigentum ☐ Bestand
Marke	Station	bemannt	Öffnungszeiten		Anmerkungen					
BP	☒ TS ☐ SB-WA ☐ TA ☐ GST	☐ ja ☒ nein	MO-FR 06:00-22:00 SA 06:00-22:00 SO/FT 06:00-22:00							
Anzahl Mitarbeiter	Tankstelle	Shop	Gastro	Reinigung	Autopflege	Anmerkungen				
	5									
Verkehrssituation	Zufahrt	Abfahrt	direkte Anbindung Kreisverkehr		Anmerkungen					
	☒ einseitig ☐ beidseitig	☒ einseitig ☐ beidseitig	☐ ja ☒ nein							
Treibstoffabgabe	Treibstoffe	Anzahl Zapfsäulen	Abgabe		Type	Baujahr	Ad-Blue	Anmerkungen		
	☒ Diesel ☒ Super 95 ☒ Sup.98/Premium ☒ Sonstige	Multiprodukt: 2 Einzelprodukt: LKW-Pumpe: 2	☐ ein- ☒ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig ☒ ein- ☐ beidseitig ☐ ein- ☐ beidseitig		Tokheim Tokheim	? ?	Pumpe ☒ ja ☐ nein	siehe übermittelte Liste Zapfsäulen 2 Ad Blue beidseitig Zusätzliches Produkt: DK-Ultimate		
Tanks	Anzahl	Füllmenge	Ausführung	Type	Baujahr	Anmerkungen				
	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	doppelwandig ☒ ja ☐ nein ☐ unbekannt	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	Diesel: Super 95: Super 98: Sonstige:	siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen				
Verrohrung	Ausführung	Baujahr	Anmerkungen							
	doppelwandig ☒ ja ☐ nein ☐ unbekannt		siehe übermittelte Liste Behälter/Rohrleitungen							
Kontamination	bekannt	Behörde informiert	Beseitigungsauftrag	Gutachten	Anmerkungen					
	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	Gutachten sollte vorhanden sein. Restkontamination vorhanden mit der Behörde abklären					
Baulichkeiten										
Shop/Gastro	Größe ca.	Betreiber	Energieausweis	Bauweise	Untervermietung	Anmerkungen				
☒ Shop ☒ Gastro baulich getrennt ☐ ja ☒ nein ☐ Sonstige	m² m² m²	☒ eigen ☐ fremd ☒ eigen ☐ fremd ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein	☒ Massivbauweise ☐ Containerbauweise ☐ Sonstige	☐ Gebäudeteile ☐ Freifläche ☐ Halle ☐					
Sonstiges	Stellplätze/Anzahl	Getränke-/Kaffeeautomat	Bankomat	Spielausomat	Anmerkungen					
	☒ vor Shop 3 Stk. ☒ Sonstige 3 Stk.	☒ ja 1 Stk. ☐ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja Stk. ☒ nein						
Flugdach	Konstruktion	Dach	Dachdeckung	Anmerkungen						
	☒ Stahlbauweise ☐ Massivbau ☐	☒ Flachdach ☐ Giebeldach ☐ Pultdach	☐ Wellblech ☐ Ziegel ☐							
Autopflege	Portal-Waschanlage	Waschstraße	Freiwaschplätze	Staubsauger	Anmerkungen					
	☐ ja ☒ nein Marke: AZ Waschen: Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☒ nein Marke: AZ Waschen: Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☒ nein Marke: Ehrle Anzahl: Stk. Baujahr: unbekannt Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd	☐ ja ☒ nein Marke: Anzahl: Stk. Baujahr: Betreiber: ☐ eigen ☐ fremd						
E-Ladestation	vorhanden	AZ Ladepunkte	AC-Laden	DC-Laden	Errichtungsjahr	Anmerkungen				
	☐ ja ☒ nein		☐ 3,7 kW AZ ☐ 11 kW AZ ☐ 22 kW AZ	☐ kW AZ ☐ kW AZ ☐ kW AZ						
PV-Anlage	vorhanden	Größe	Energiegemeinschaft	Errichtungsjahr	Anmerkungen					
	☐ ja ☒ nein	kWp	☐ ja ☐ nein							

Energieversorgung	Tankstelle ☒ Strom ☐ Gas ☒ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	Shop/Gastro ☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	Nebengebäude ☐ Strom ☐ Gas ☐ Heizöl ☐ Hackschnitzel ☐ Fernwärme ☐ Photovoltaik ☐ Wärmepumpe ☐	Versorger ☐ Wien Energie ☐ EVN ☐ Energie Stmk. ☐ Energie AG OÖ ☐ Bgld. Energie ☐ KELAG ☐ TIWAG ☐ VKW ☐ Salzburg AG ☐ Verbund ☐ oekostrom ☐ Eigenversorgung ☐ örtl. Versorger ☐	Anmerkungen		
Ver-/Entsorgung	Wasser ☐ öffentl. Netz ☐ Brunnen ☐ Sonstige	Abwasser ☐ öffentl. Netz ☐ Kläranlage ☐ Sonstige	Trafo ☐ ja ☒ nein	Anmerkungen			
Reparaturen letzten 3-5 Jahr	Shop/Gastro ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Autopflege ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Tankstelle ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: diverse Rep. wann:	Tanks ☐ ja ☒ nein Art der Reparatur: wann:	Verrohrung ☐ ja ☒ nein Art der Reparatur: wann:	Flugdach ☐ ja ☒ nein Art der Reparatur: wann:	Anmerkungen siehe Masterliste Stiglechner
anstehende Reparaturen	Shop/Gastro ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Getränkekühler, Sa	Autopflege ☒ ja ☐ nein Art der Reparatur: Waschhalle, FWP	Tankstelle ☐ ja ☒ nein Art der Reparatur:	Tanks ☐ ja ☒ nein Art der Reparatur:	Verrohrung ☐ ja ☒ nein Art der Reparatur:	Flugdach ☐ ja ☒ nein Art der Reparatur:	Anmerkungen
Sonstiges	LKW-lastige Station an der alten Bundesstraße, nahe dem Grenzübergang nach Italien.						

2.3.2. Genehmigungen/Behördenanfrage

Eine Baubewilligung der Marktgemeinde Arnoldstein vom 27.12.1966 und die gewerbebehördliche Bewilligung des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 10.05.1971 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:

Sehr geehrte Frau Dostal-Hapta,

vorerst möchte ich mich für die verspätete Antwort entschuldigen.

Zur Liegenschaft Maglern 35, 9602 Arnoldstein:

Seitens der Julius Stiglechner GmbH & CO KG wurde bei der Baubehörde im Jahr 2022 ein Antrag um Erteilung der Baubewilligung für diverse Umbauarbeiten sowie Errichtung einer SB-Waschplatzes beantragt.

Da erforderliche Projektunterlagen (ua. die wasserrechtliche Bewilligung) gefehlt haben, wurde mittels Verbesserungsauftrag eine Frist zur Nachbringung der Unterlagen bis zum 31.12.2022 gesetzt. Zwischenzeitlich hat es auch ein Austauschprojekt gegeben, welches aber dann zurückgezogen wurde. Eine erneute Baueinreichung samt allen erforderlichen Unterlagen hat bis dato nicht stattgefunden.

Auskunft über das gewerberechtliche Verfahren kann seitens der Marktgemeinde Arnoldstein nicht erteilt werden – diesbezüglich ersuche sie um Kontaktaufnahme mit der zuständigen Behörde bei der Bezirkshauptmannschaft Villach-Land, Bereich 2 – Gewerbe-recht.

Für allfällige Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Liebe Grüße aus Arnoldstein.
Eveline Zankl

Eveline Zankl
Bauamt

+43 4255 2260 - 15
eveline.zankl@ktn.gde.at
Gemeindeplatz 4, 9601 Arnoldstein
www.arnoldstein.gv.at



**Marktgemeinde
Arnoldstein**
„daham im Dreiländereck“



Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage betreffend die Julius Stiglechner GmbH (Liegenschaft Maglern 35, 9602 Thörl-Maglern) wird mitgeteilt, dass keine betriebsanlagenrechtlichen Verfahren anhängig sind.

Mit freundlichen Grüßen

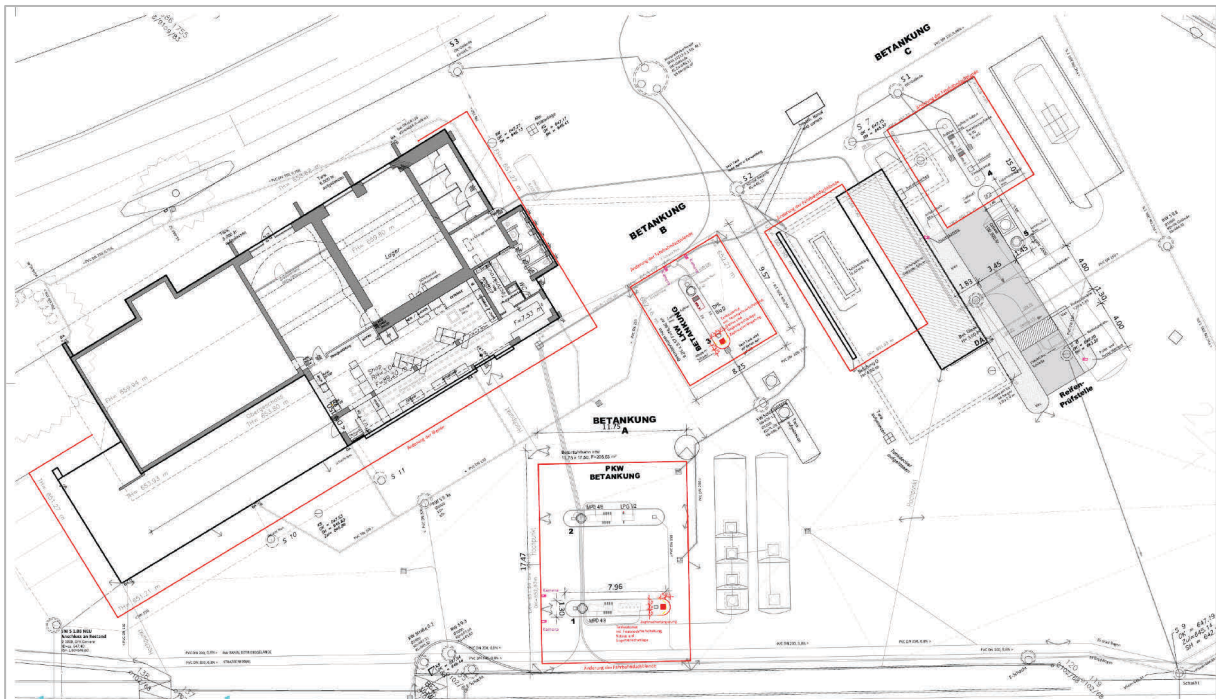
Mag. Andreas Rossin
Gewerberecht

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT VILLACH-LAND
Bereich 2 – Gewerberecht

9500 Villach, Meister-Friedrich-Straße 4
Tel.: +43 (0) 50536 - 61246
Fax: +43 (0) 50536 - 61341
E-Mail: bhvl.gewerbe@ktn.gv.at
Web: www.ktn.gv.at

2.3.3. Bestandsplan Tankstelle

Gebäude und Flugdach



2.3.4. Nutzflächen

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

2.3.5. Geplantes Personal 2026

Statistik Dienstnehmer	Gesamt
Anzahl Dienstverhältnisse	7,00
männlich	
weiblich	7,00
divers/offen/inter	
Ausland	2,00
Inland	5,00
Präsenzdienst/Zivildienst	
Mutterschutz	
Karenz (gesetzlich)	
Karenz (freiwillig)	
Bildungskarenz	
Pflegekarenz	
Hospizkarenz	
unbez. Urlaub länger 1 Monat	
Div. Ruhezeit	
Rehabilitationskarenz	
Familienzeit/Papamonat	
Kinderrehabilitation	
Vollzeit	5,00
Teilzeit	2,00
vollzeitäquivalente Anzahl	6,50
Arbeiter	1,00
Angestellte	6,00
Vollversicherte	7,00
Geringfügige	
Freier Dienstnehmer	
Lehrlinge	
Geringfügig freie Mitarbeiter	

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

2.3.6. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Tankstellengebäude

Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus. Die Tankstelle ist ins Erdgeschoß des Wohnhauses integriert, genauso wie das daran anschließende Casino. Die Tankstelle verfügt über Shop, Gastrobereich, Kunden-Sanitäranlagen, Mitarbeitermöglichkeiten sowie Lagerflächen. Die tankstellenseitige Front im Shop-Bereich ist verglast und der Zugang erfolgt über eine Glasschiebetür. Der Forecourt, die Zu- und Abfahrten sowie das sonstige, nicht verbaute Tankstellengelände sind asphaltiert bzw. betoniert.



Behälter

Ko-ST	Ort	Ausstatt-Kl	SerienNr	Baujahr	VBF bis	Nenninhalt	Produkt	Produkt	Leckwarnsystem1	DurchM	Domschacht
A070	Thörl-Maglern	Behälter	8656	07.07.00		100m³	100m³	DK	Druck	2900mm	aufgeschweißt
A070	Thörl-Maglern	Behälter	160335	01.01.16		60m³	10/10/10/30	DK	Druck	2500mm	aufgeschweißt
A070	Thörl-Maglern	Behälter	160334	01.01.16		60m³	20/40	91	Druck	2500mm	aufgeschweißt
A070	Thörl-Maglern	Behälter		01.01.16		30m³		LPG	Druckbehälter		aufgeschweißt
A070	Thörl-Maglern	Rohrleitungen							doppelwandig		

Zapfsäulen

Stat.Nr.	Brand	Ort	Zapfpunkte	SerienNR	Marke	Type	Prdukte	PKW/LKW	Seite/Abgaben	BJ
A070	BP	Thörl Maglern	ZP1+2	D1621113	Tokheim	Q510	DK, Ult.DK, Su98, Su95	PKW	2-8MPD	2016
A070	BP	Thörl Maglern	ZP3+4	D1621114	Tokheim	Q510	DK, Ult.DK, Su98, Su95	PKW	2-8MPD	2016
A070	BP	Thörl Maglern	ZP5+6	D1621020	Tokheim	Q510	HVO, DK	PKW+LKW	2-4PKWuLKW	2016
A070	BP	Thörl Maglern	ZP9+10	40-1059984	Dover	QML	DK	LKW	1-2LKW	2023
A070	BP	Thörl Maglern	ZP11+12	D0948139	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2009
A070	BP	Thörl Maglern	ZP13+14	D0949063	Tokheim	Q500T	AdBlue	PKW	1-2AdBlue	2009



Flugdach



Shop



Gastro



Freiwaschplätze und Pflegeplätze



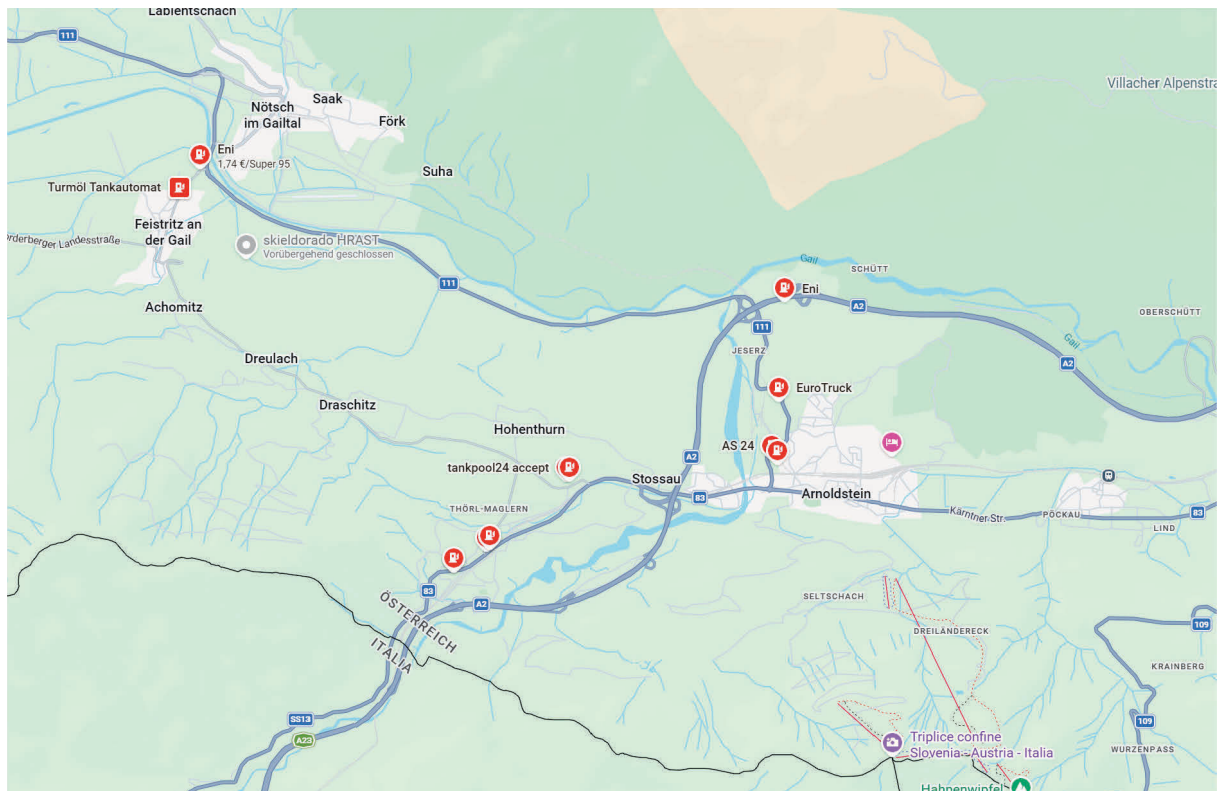
2.3.7. Laufende Überprüfungen /Prüfbücher

Art der Überprüfung	letzte Überprüfung	Prüfbericht aufliegend
Behälter-VM-Bücher	17.09.2025	x
Abwasser-PP	22.05.2025	x
E-Blitzschutz	28.08.2025	x
E-Sicherheit	28.08.2025	x
Heizung	20.10.2020	x
Kälteanlagen	25.05.2020	x
Klimaanlagen	25.05.2020	x
Kompressor	26.06.2025	x
Liftanlage		
Lüftungsanlage		
Torbücher	21.03.2025	x
Türbücher	21.03.2025	x
Prüfung gem.§ 82b GewO_VBF	22.03.2024	x
Gasrückführung	18.02.2025	x

2.3.8. Mängel/anstehende Investitionen

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

2.3.9. Konkurrenzsituation



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

2.4. Exkurs Tankstelle der Zukunft

Tankstelle der Zukunft

Von der Evolution zur Revolution – eine Branche im Wandel

Kernaussagen BearingPoint-Studie

Das traditionelle Kerngeschäft

Der Verkauf fossiler Kraftstoffe wird auch in Zukunft mit einem Umsatzanteil von ~ **60 bis 70 %** nach wie vor der Kern des Tankstellengeschäfts bleiben, dies allerdings bei

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

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

- Tankstellen werden primär immer mehr als **Convenience-Stores** wahrgenommen, die **zusätzlich Kraftstoffe** anbieten.
- Der Hauptgrund für den Besuch einer Tankstelle verschiebt sich zunehmend vom Tanken hin zum **Einkauf von Snacks, Getränken oder Tabakwaren.**
- Nur noch rund **ein Viertel** der Kunden nennt **Kraftstoff als primären Besuchsgrund**
- Längst haben sich **Convenience-Shops als Ertragssäule** etabliert
- Der durchschnittliche **Jahresumsatz** pro Shop lag 2024 bei rund **€ 1,25 Mio.** – ein Anstieg um mehr als 20 Prozent gegenüber 2019.
- Je nach Standort kann der **Shop** inzwischen über **50 Prozent des Gesamtumsatzes** einer Tankstelle ausmachen.
- Tabakwaren, Getränke und Snacks werfen deutlich **höhere Margen** ab als Kraftstoffe
- Tankstellenshops erzielen durchschnittlich **15.575 Euro/m²** Umsatz pro Jahr – deutlich mehr als Discounter wie **Lidl (9.350 Euro)** oder **Aldi Süd (8.770 Euro)** und ein Vielfaches klassischer Supermärkte (**Rewe: 4.510 Euro**).
- Verlängerte Öffnungszeiten und spontanes Kundenverhalten – insbesondere **Impulskäufe** sind hierbei entscheidend.

Shop-Geschäft

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

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

Marktstruktur und Hauptakteure

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

Unabhängige Tankstellen – lokal, flexibel, wettbewerbsfähig

Vorteile der unabhängigen Tankstellenbetreiber:

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

Anmerkung:

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

Strategische Neuausrichtung der Big Player

• **SHELL**

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

• **JET (Phillips 66 Company)**

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

• **BP**

ist dabei, sich überhaupt vom österreichischen Markt zurückzuziehen.

Chance für Mittelstand & freie Betreiber durch:

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

Ein weiterer Trend - neue Akteure drängen in den Markt

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

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

© Side Projekt Immobilienmanagement GmbH / November 2025

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

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

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

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

3.1.1. Sonderimmobilie Tankstelle

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

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

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

3.1.2. Standortbeurteilung

STO-Beurteilung Thörl Maglern	nach Schulnoten	BN	Anmerkung
Umsatz in Mio-Liter	≥4,0	1	
	≥3,2	2	2
	≥2,4	3	
	≥1,6	4	
	≤1,6	5	
Angebot	TS, Shop, Gastro, Autopflege	1	
	TS, Shop, Gastro, SB-WA	2	2
	TS, Shop, Autopflege	2	
	nur Tankautomat	3	
	nur Wäsche od. Freiwashplatz	3	
Lage/Sichtbarkeit	gut	1	1
	durchschnittlich	2	
	schlecht	3	
Verkehrsfrequenz	DTV ≥ 15.000	1	
	DTV ≥ 8.000	2	2
	DTV ≤ 8.000	3	
Zu- und Abfahrt	beidseitig	1	1
	über Nebenfahrbahn	2	
	einseitig	3	
Konkurrenzsituation	gering	1	
	durchschnittlich	2	2
	groß	3	
GST-Größe/Zuschnitt	≥ 4.000 m ²	1	1
	≥ 2.800 m ²	2	
	≥ 1.800 m ²	3	
	≥ 1.500 m ²	4	
	≤ 1.000 m ²	5	
Anzahl Mitarbeiter	marktüblich	1	
	durchschnittlich	3	
	zu hoch	5	5
Städtebaul. Entwicklung	vorhanden	1	
	zu erwarten	2	
	nicht zu erwarten	3	3
Brancheninteresse	sehr groß	1	
	groß	2	
	durchschnittlich	3	3
	mässig	4	
	gering	5	
Erhaltungszustand	neuwertig	1	
	gut erhalten	2	2
	Gebrauchsspuren	3	
	renovierungsbedürftig	4	
	abbruchreif	5	
Vertragssituation (nur bei BV)	Ablauf Befristung bis 2040 u. länger	1	1
	Ablauf Befristung bis 2035	2	
	Ablauf Befristung kürzer als 3 Jahre	3	
	Befristung abgelaufen	4	
	Probeme Vertragsverlängerung	5	
Höhe Bestandszins	marktüblich	1	1
	über Marktniveau	3	
	weit über Marktniveau	5	
Altlastenrisiko	gering	1	
	durchschnittlich	10	10
	groß	15	
Beurteilung Mittelwert ges.		2,57	

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

Aufgrund der Standortbeurteilung wird der in Rot ausgewiesene Liegenschaftszinssatz gewählt.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

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

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

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

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

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

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

Ermittlung des Bodenwertes

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

3.2.2. Ertragswertverfahren

Generelles

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

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

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

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

Jahresrohertrag

Grundsätzliches

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

Bewirtschaftungsaufwand

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

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

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

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

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

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

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

Nutzungsdauer

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

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

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter

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

Quelle: Immobilienbewertung Österreich; Bienert, Funk

Vervielfältiger

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

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

V...Vervielfältiger

p...Kapitalisierungszinssatz

n...Restnutzungsdauer in Jahren

3.2.3. Pachtwertverfahren

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

3.2.4. Berechnung eines angemessenen Bestandentgeltes (Pachtzins)

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

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

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

Gestaltung der Pachtansätze

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

Angemessene Pacht

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

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der:

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

3.2.5. Wahl der Ermittlungsmethode

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

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

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

Anmerkung ad restliches Wohngebäude: Das Erdgeschoß des Hauptgebäudes wird durch die Tankstelle (Shop) genutzt. Im Ober- und Dachgeschoß befinden sich Wohnun-gen. Diese waren im Zuge der Befundaufnahme nicht zugänglich. Nach telefonischer Aus-kunft der Eigentümerseite (Herr Sobotka vom 18.03.2026) befinden sich die Wohnungen in einem desolaten, umfassend sanierungsbedürftigen Zustand (u.a. Setzungsrisse, Schä-den an den Bodenflächen) und sind derzeit nicht nutzbar. Eine eigenständige Überprüfung dieser Angaben war mangels Zutritts nicht möglich. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der eingeschränkten Verwertbarkeit werden die betreffenden Flächen im Rahmen der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt.

4. Bewertung

4.1. Bestandzinsberechnung (Pachtwert)

4.1.1. Umsätze 2023 bis 2025

Jahr	2023	2024	2025	MW
Menge in Liter	3.978.953	3.533.628	3.672.783	3.728.455
(A1) Umsatzerlöse	5.458.529	4.689.800	4.680.312	4.942.880
(A2) Shoperlöse	758.509	706.035	688.273	717.606
(A3) Gastroerlöse	63.963	62.690	58.149	61.601
(A4) Wascherlöse	21.733	21.292	16.021	19.682
(C) sonstige Erträge	56.011	56.010	290.159	134.060
Betriebsleistung	6.358.745	5.535.826	5.732.914	5.875.828

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

4.1.2. Pachtansatz

Ermittlung - Pachtansatz			
Umsatzerlöse Treibstoff	4.942.880 €	1,55%	
Umsatz Treibstoff (L)	3.728.455 L	2,050 C/L	76.433 €
Shoperlöse	717.606 €	13,00%	93.289 €
Gastroerlöse	61.601 €	11,25%	6.930 €
Autopflegeerlöse	19.682 €	26,00%	5.117 €
sonstige Erträge	134.060 €	6,00%	8.044 €
Rohrertrag	5.875.828 €		189.813 €

4.1.3. Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung					
Standortbeurteilung: 2,57		Zinssatz: 6,25%	Perioden:	20 Jahre	
Position			Betrag (period.)	Vervielfältiger	Betrag (absolut)
Jahresrohertrag	15.818 €	12 Monate	189.813 €	11,2407	2.133.632 €
Instandhaltungskosten			- 11.775 €	11,2407	- 132.359 €
Verwaltungskosten	189.813 €	4,00%	- 7.593 €	11,2407	- 85.345 €
Mietausfallswagnis	189.813 €	3,00%	- 5.694 €	11,2407	- 64.009 €
Bestandzins f. Grundstück	11.558 m²	0,65 €/m² p.m.	- 89.501 €	11,2407	- 1.006.050 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			75.251 €		845.869 €
Ertragswert der Liegenschaft					845.869 €

4.1.4. Verkehrswert

Ertragswert	845.869 €
+/- Rechte und Lasten	- €
- Sanierungskosten VbF	- €
+/- Marktanpassung	- €
Verkehrswert	845.869 €
Verkehrswert gerundet	846.000 €

Anmerkung: GST-ET Michor GmbH; TS -J.STGL - 50% Bestandzins

5. Zusammenfassung

BEWERTUNGSERGEBNIS

Katastralgemeinde	75427 Maglern
EZ	27
GST-NR	271/4, 273/1, 304/3
Bestandfläche	11.558 m ²
Bestandzins aktuell	€ 0,65/m ² p.m.
Widmung	Gemischtes Baugebiet sowie Grünland (GST 273/1) Gewerbegebiet (GST 281/4 und 304/3)
Nutzung	Tankstelle
VERKEHRSWERT	€ 846.000.-

Wien, am 18. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos

