

**BAUMEISTER ALOIS SPREITZ**  
**Allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger**  
**A-5452 PFARRWERFEN Laubichl 26**  
**Tel./Fax.: 06468/5331 Email.: alois.spreitz@sbg.at**

Simic, SV 1070-01  
Pfarrwerfen, am 30.01.2026  
**GZ: 020 E 83/25t-4**

**An das**  
**Bezirksgericht St. Johann/Pg.**  
**Eurofunkstraße 2**  
**5600 St. Johann/Pg.**

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

**über den**  
**Anteil 1/1, B-LNR 2 und 3, an der unbebauten Liegenschaft an Gst.**  
**366/104, Einlagezahl 528**

**und den**

**Anteil 2/8, B-LNR 4 und 5, an der Aufschließungsstraße Gst. 366/112,**  
**Einlagezahl 521**

**und den**

**Anteil 2/8, B-LNR 4 und 5, am Gehweg, Gst 366/113, Einlagezahl 522**

**alle Grundbuch 55118 Maschl, Bezirksgericht St. Johann/Pg.**

Stichtag: **13. Jänner 2026**

Besichtigung: **13. Jänner 2026**

Das Gutachten besteht aus: 14 Seiten  
3 Grundbuchsdrucke vom 22.01.2026  
1 Lageplan ohne Maßstab  
1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan  
5 Fotos

## **EXEKUTIONSSACHE:**

### **Betreibende Partei:**

Raiffeisenbank Lammertal eGen  
Markt 49  
5441 Abtenau  
Firmenbuchnummer 37217g

### vertreten durch:

Dr. Michaela Moser-Maschke, MBL  
Rechtsanwältin  
Stadtplatz 3  
5550 Radstadt  
Tel.: +43 6452 4235  
(Zeichen: RAIL-SIMM)

### **1. Verpflichtete Partei:**

Matej Simic  
Geb.: 01.12.1985  
Kasernenstraße 22  
5600 St. Johann im Pongau

### **2. Verpflichtete Partei:**

Ivana Simic  
Geb.: 11.07.1981  
Kasernenstraße 22  
5600 St. Johann im Pongau

### **Literatur:**

Ross-Brachmann-Holzner: *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.*

Kranewitter: *Liegenschaftsbewertung*

## **1.0 BEFUND:**

### **1.1 Besichtigung:**

Am 13. Jänner 2026 ab 14:00 Uhr durch  
Herrn SPREITZ Alois, Sachverständiger


*Festgehalten wird, dass weder von der betreibenden Partei noch von den verpflichteten Parteien jemand anwesend war.*

### **1.2 Grundlagen der Schätzung:**

Befundaufnahme vor Ort am 13. Jänner 2026  
Erhebungen im Bauamt der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau  
Einsicht in den Flächenwidmungsplan  
1 Lageplan ohne Maßstab  
1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan  
3 Grundbuchsausdrucke vom 22. Jänner 2026

## 1.3 Grundbuchsstand am 22. Jänner 2026:

### 1.3.1 Liegenschaft Gst. Nr. 366/104, Einlagezahl 528 (Baugrundstück):

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	----

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55118 Maschl EINLAGEZAHL 528  
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6044/2025  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
366/104	G Landw(10)	*	528 Pfunerweg 53

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 4927/2020 5424/2020 5425/2020 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst  
366/112 für Gst 366/104  
b 7479/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 59

3 a 7482/2021 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 366/105 für Gst 366/104  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/2  
Ivana Simic  
GEB: 1981-07-11 ADR: Kasernenstraße 22, Sankt Johann im Pongau 5600  
a 7482/2021 Kaufvertrag 2021-05-17 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2  
Matej Simic  
GEB: 1985-12-02 ADR: Kasernenstraße 22, Sankt Johann im Pongau 5600  
a 7482/2021 Kaufvertrag 2021-05-17 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 7482/2021 5421/2022  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
gem Pkt VII Kaufvertrag 2021-05-17  
an Gst 366/104 für Gst 366/105 366/162

2 a 7483/2021 Pfandurkunde 2021-07-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
für Raiffeisenbank Annaberg-Lungötz registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 70375v)

c 7483/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 528 KG 55118 Maschl C-LNR 2  
EZ 521 KG 55118 Maschl C-LNR 6  
EZ 522 KG 55118 Maschl C-LNR 5

d 3440/2025 Hypothekarklage (1 Cg 73/25i - LG Salzburg)

4 a 5102/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 380.314,34 samt Z und Kosten  
gem Bewilligung 2025-09-30, Antragskosten EUR 3.149,76 für  
Raiffeisenbank Lammertal eGen (FN 37217g)  
(20 E 83/25t)

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

---

Grundbuch	22.01.2026 18:10:23
-----------	---------------------

### 1.3.2 Liegenschaft Gst. Nr. 366/112, Einlagezahl 521 (Aufschließungsstraße):

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55118 Maschl EINLAGEZAHL 521  
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4, 5 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6044/2025

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
366/112 G Sonst(10) \* 465

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/8  
Ivana Simic  
GEB: 1981-07-11 ADR: Kasernenstraße 22, Sankt Johann im Pongau 5600  
a 7482/2021 IM RANG 3265/2021 Kaufvertrag 2021-05-17 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/8  
Matej Simic  
GEB: 1985-12-02 ADR: Kasernenstraße 22, Sankt Johann im Pongau 5600  
a 7482/2021 IM RANG 3265/2021 Kaufvertrag 2021-05-17 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 4927/2020 5424/2020 5421/2022  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
gem Pkt VII Kaufvertrag 2020-02-12  
an Gst 366/112 für Gst 366/104 366/105 366/107 366/161  
366/162

6 auf Anteil B-LNR 4 5  
a 7483/2021 Pfandurkunde 2021-07-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
für Raiffeisenbank Annaberg-Lungötz registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 70375v)

c 7483/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 528 KG 55118 Maschl C-LNR 2  
EZ 521 KG 55118 Maschl C-LNR 6  
EZ 522 KG 55118 Maschl C-LNR 5

d 3440/2025 Hypothekarklage (1 Cg 73/25i - LG Salzburg)

12 auf Anteil B-LNR 4 5  
a 5102/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 380.314,34 samt Z und Kosten  
gem Bewilligung 2025-09-30, Antragskosten EUR 3.149,76 für  
Raiffeisenbank Lammertal eGen (FN 37217g)  
(20 E 83/25t)

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

---

Grundbuch 22.01.2026 18:44:15

### 1.3.3 Liegenschaft Gst. Nr. 366/113, Einlagezahl 522 (Gehweg):

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55118 Maschl EINLAGEZAHL 522  
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4, 5 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6044/2025

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
366/113 G Landw(10) \* 82 Pfunerweg 57

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/8

Ivana Simic

GEB: 1981-07-11 ADR: Kasernenstraße 22, Sankt Johann im Pongau 5600

a 7482/2021 IM RANG 3265/2021 Kaufvertrag 2021-05-17 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/8

Matej Simic

GEB: 1985-12-02 ADR: Kasernenstraße 22, Sankt Johann im Pongau 5600

a 7482/2021 IM RANG 3265/2021 Kaufvertrag 2021-05-17 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

5 auf Anteil B-LNR 4 5

a 7483/2021 Pfandurkunde 2021-07-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 350.000,--

für Raiffeisenbank Annaberg-Lungötz registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 70375v)

c 7483/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 528 KG 55118 Maschl C-LNR 2

EZ 521 KG 55118 Maschl C-LNR 6

EZ 522 KG 55118 Maschl C-LNR 5

d 3440/2025 Hypothekarklage (1 Cg 73/25i - LG Salzburg)

11 auf Anteil B-LNR 4 5

a 5102/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 380.314,34 samt Z und Kosten

gem Bewilligung 2025-09-30, Antragskosten EUR 3.149,76 für

Raiffeisenbank Lammertal eGen (FN 37217g)

(20 E 83/25t)

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

\*\*\*\*\*

### **Eintragungen im C-Blatt der Liegenschaften an EZ 528, 521 und 522:**

Es sind nicht schätzungswirksame Pfandrechte und Einleitung der Exekution eingetragen.

#### **1 a 7482/2021, 5421/2022, betreffend die Liegenschaft Einlagezahl 528:**

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem. Pkt. VII Kaufvertrag vom 2021-05-17 an Gst 366/104 für Gst 366/105 und 366/162.

Hier besteht ein wechselseitig eingeräumtes Recht des Gehens und Fahrens im Bereich der Grundstücksausbuchtung im südlichen Teil der Liegenschaft, siehe Lageplan.

Diese DIENSTBARKEIT wirkt sich auf den Verkehrswert nicht nachteilig aus, da diese als Teil der Liegenschaftsaufschließung zu sehen ist (Verkehrerschließung)

#### **4 a 4927/2020, 5424/2020, 5421/2022, betreffend die Liegenschaft an Einlagezahl 521:**

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem. Pkt. VII Kaufvertrag 2020-02-12  
an Gst 366/112 für Gst 366/104, 366/105, 366/107, 366/161, 366/162

Diese DIENSTBARKEIT wirkt sich auf den Verkehrswert nicht nachteilig aus, da diese nur die Aufschließungsstraße, an der Miteigentum besteht, betrifft.

## **1.4 Liegenschaftsbeschreibung:**

### **1.4.1 Lage und Widmung:**

Die Liegenschaft **Gst. 366/104 an Einlagezahl 528** befindet sich unmittelbar westlich der Gemeindestraße Gst 596/1 (Alte Bundesstraße) am nordöstlichen Rand der Pfunersiedlung. Sie liegt ca. 2,80 km nördlich vom Stadtzentrum von St. Johann/Pg. und ca. 4,80 km südlich vom Stadtzentrum von Bischofshofen entfernt.

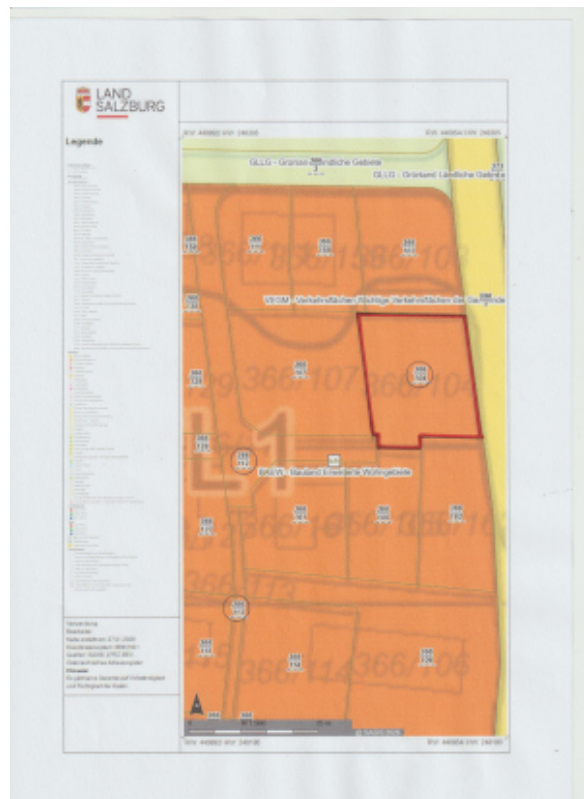
Das **Gst. 366/112 aus Einlagezahl 521** (Aufschließungsstraße) befindet sich südwestlich des Gst 366/104 und das **Gst. 366/113 aus Einlagezahl 522** (Gehweg) schließt an der Südseite der Aufschließungsstraße Gst. 366/112 an.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Johann/Pg. sind alle Liegenschaften als **Bauland „Erweitertes Wohngebiet/L1“** ausgewiesen.

Für diesen Siedlungsbereich liegt ein in **Rechtskraft erwachsener Bebauungsplan** auf. Es ist eine **GFZ von 0,60** festgelegt.



Lageplan, ohne Maßstab



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan ohne Maßstab

### 1.4.2 Umgebungsverbauung:

Die unmittelbar an der Nord- und Südseite an **Gst. 366/104** angrenzenden Nachbargrundstücke sind mit Wohnobjekten entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan für diese Siedlung bebaut.

Das unmittelbar an der Westseite angrenzende Grundstück 366/107 ist unbebaut.

### 1.4.3 Bestehende Bebauung:

Das **Gst. 366/104 aus Einlagezahl 528** ist auf Grund seiner Größe, Form und Widmung mit einem Wohnobjekt bebaubar. **Es ist derzeit unbebaut.**

Das **Gst. 366/112 aus Einlagezahl 521** (Aufschließungsstraße) und das **Gst. 366/113 aus Einlagezahl 522** (Gehweg) sind Aufschließungsflächen und nicht bebaubar. An diesen beiden Liegenschaften ist Miteigentum gegeben.



Sicht von der Aufschließungsstraße nach Osten



Sicht nach Norden zur „Alten Bundesstraße“



Aufschließungsstraße Gst 366/112, 521, nach Norden



Sicht von der „Alten Bundesstraße nach EZ Westen



Gehweg, Gst. 366/113, EZ 522, von der Aufschließungsstraße nach Süden

#### **1.4.4 Aufschließung der Liegenschaft Gst. 366/104, EZ 528:**

Verkehr:	Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist von der Gemeindestraße Gst. 596/1 (Alte Bundesstraße) über die Gemeindestraße Gst. 366/3 und in weiterer Folge über die im Miteigentum stehende Aufschließungsstraße Gst. 366/112, EZ 521 und einem Teilstück aus Gst. 366/105 verkehrsmäßig erschlossen. An Gst. 366/105 besteht die DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens für die schätzungsgegenständliche Liegenschaft.
Trinkwasser:	Die Trinkwasserversorgung ist aus der Wasserversorgungsanlage der Stadtgemeinde St. Johann/Pg. möglich, der Anschluss befindet sich bereits an der Grenze der Liegenschaft.
Abwasser:	Die Einleitung der anfallenden Schmutzwässer in das öffentliche Kanalnetz der Stadtgemeinde St. Johann/Pg. ist möglich, der Anschluss befindet sich bereits an der Grenze der Liegenschaft. Die anfallenden Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zu versickern.
Strom:	Der Anschluss an das Versorgungsnetz der Salzburg AG ist möglich.

#### **1.5 Festlegungen im Kaufvertrag vom 17-05-2021 betreffend die Aufschließung der Liegenschaft Gst. 366/104, an Einlagezahl 528:**

##### **Im Kaufvertrag ist unter Pkt. VIII Aufschließung festgelegt:**

Im Zusammenhang mit der Aufschließung (= Zufahrt, Kanal, Wasserversorgung, Oberflächenwässer) treffen die Vertragsteile für sich und ihre Rechts- und Besitznachfolger der hievon betroffenen Grundstücke nachstehende Festlegungen und Vereinbarungen:

- 1) Zunächst nimmt die Käuferseite zur Kenntnis, dass sie anteilig an den Kosten für die Aufschließung beizutragen hat.
- 2) Festgestellt wird, dass die Zufahrt zum Grundstück 366/104 abzweigend vom öffentlichen Gut der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau Gst. 366/3 über eine bestehende Straßenanlage (Aufschließungsstraße samt Umkehrplatz) welche vom Verkäufer bereits befestigt, frostsicher und grob geschottert (noch nicht asphaltiert) entsprechend den Regeln, Normen und Vorschriften der

Bautechnik hergestellt wurden, erfolgt, wobei die auf die Käuferseite anfallenden Kosten für die Errichtung der Straßenanlage im Pauschalkaufpreis gemäß Vertragspunkt III. bereits berücksichtigt und durch diese abgegolten sind.

Die Käuferseite erwirbt mit diesem Kaufvertrag Miteigentum an dieser Straßenanlage; zudem besteht für das Grundstück 366/104 ein grundbücherlich sichergestelltes Geh- und Fahrrecht.

Die Käuferseite hat sich an den Kosten der Asphaltierung, weiteren Erhaltung sowie Schneeräumung und Streuung dieser Straßenanlage gemeinsam mit den übrigen durch die Straßenanlage aufgeschlossenen Anrainern zu beteiligen, wobei diese vorgenannten Kosten nach dem Verhältnis der Anzahl der auf den aufgeschlossenen Grundstücken letztlich bestehenden Wohneinheiten abgerechnet und aufgeteilt werden; bis zur endgültigen Bebauung aller Grundstücke gelten für die Wegbenützung die Grundsätze des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Der Verkäufer Maximilian Pfuner verpflichtet sich, diese anteiligen Kostentragungsverpflichtungen auf weitere Erwerber bzw. Rechtsnachfolger der ihm noch gehörigen Grundstücke zu überbinden.

Obige Feststellungen und Vereinbarungen gelten sinngemäß auch für den Gehweg auf Grundstück 366/113.

- 3) Der Fäkalkanal und die Trinkwasserleitung sind vom Verkäufer ebenfalls bereits bis an die Grundgrenze des Kaufobjektes auf seine Kosten hergestellt.  
Die Anschlusskosten und -gebühren für Kanal- und Wasseranschluss ab der Grundgrenze sowie die laufenden (verbrauchsabhängigen) Gebühren sind von der Käuferseite zu tragen
- 4) Die Oberflächenwässer des Grundstückes 366/104 sind auf Eigengrund der Käuferseite zu versickern.

## 2.0 BEWERTUNG:

### 2.1 Allgemeines:

Die Bewertung der schätzungsgegenständlichen, unbebauten Liegenschaften erfolgt unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Feststellungen unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt.

Die Bewertung erfolgt nach den Richtlinien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz)

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache in üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Acht zu lassen.

Als Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere in Betracht:

- a.) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)
- b.) Ertragswertverfahren (§ 3 LBG)
- c.) Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Für die Bewertung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaften erfolgt nach dem **Vergleichswertverfahren**, da das **Gst. 366/104 aus Einlagezahl 528** ein unbebautes Baugrundstück ist. Das **Grundstücke 366/112 aus Einlagezahl 521** und das **Grundstück 366/113 aus Einlagezahl 522** sind nicht bebaubare Aufschließungsgrundstücke, an diesen Liegenschaften besteht Miteigentum.

#### 2.2.1 **Bodenwert:**

Der Grundpreis für aufgeschlossenen Baugrund liegt im Gemeindegebiet von St. Johann/Pg., je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit, zwischen € 500,00/m<sup>2</sup>, Stadtzentrum abgelegen und € 900,00/m<sup>2</sup> in Zentrumsnähe.

Es wurden Preise von Grundverkäufen aus den Jahren 2019 bis 2021 erhoben, valorisiert und in der folgenden Grundpreissammlung erfasst.

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den schätzungsgegenständlichen Liegenschaften, sind als Bauland ausgewiesen, haben die gleiche bauliche Ausnutzbarkeit, sind voll erschlossen und es sind im Kaufpreis die Miteigentumsanteile an Aufschließungsflächen enthalten und auf den Grundpreis des Baugrundstückes aufgerechnet.

GB	Gst	TZ	Jahr	Gst	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis	VPI	Vergleichs-
					m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		preis/m <sup>2</sup>
55118	Maschl	2056	2019	366/106	1 000	480 000,00	480,00	1,315	631,00
55118	Maschl	4924	2020	366/107	590	295 000,00	500,00	1,302	651,00
55118	Maschl	7484	2021	366/162	746	378 000,00	507,00	1,265	641,00
									1 923,00
						Durchschnitt			<b>641,00</b>

Der Durchschnittspreis für die Baugrundstücke beträgt € **641,00/m<sup>2</sup>**.

Die schätzungsgegenständlichen Liegenschaften befinden sich im Ortsteil MASCHL, vom ca. 2,80 km vom Ortszentrum abgelegen am nordöstlichen Rand der bestehenden Pfunersiedlung.

Das **Gst. 366/104, Einlagezahl 528** hat eine gut bebaubare Größe und Form, es grenzt jedoch direkt an die „Alte Bundesstraße“ an und ist verkehrsmäßig nur von der Südseite erschlossen.

Das **Gst. 366/112, Einlagezahl 521** ist eine Aufschließungsstraße und das **Gst. 366/113, Einlagezahl 522** ist ein Gehweg. An diesen beiden Liegenschaften besteht Miteigentum und sind diese als Teil der Aufschließung für das Baugrundstück 366/104 zu sehen. **Sie ergeben keinen eigenen Verkehrswert und sind Zubehör zur Liegenschaft Einlagezahl 528.**

Für die Bewertung **des Baugrundstückes 366/104, Einlagezahl 528** wird der erhobene Durchschnittspreis **um ca. 5,00 %** abgewertet und **der Grundpreis mit € 605,00/m<sup>2</sup>** angesetzt, dieser Grundpreis scheint marktgerecht.

In diesem Grundpreis **sind die Miteigentumsanteile an den Liegenschaften Einlagezahl 521 und 522, GB Maschl**, eingerechnet, diese bilden mit dem **Grundstück 366/104, Einlagezahl 528** eine wirtschaftliche Einheit.

Weiters sind die Anschlussleitungen für Kanal und Trinkwasser bis an die Grundgrenze geführt.

**Grundfläche laut Grundbuch:**

Gst. 366/104 aus EZ 528 (Baugrundstück):	<b>528 m<sup>2</sup></b>
Gst. 366/112 aus EZ 521, 2/8 Anteile (Aufschließungsstr.)	465 m <sup>2</sup>
Gst. 366/113 aus EZ 522, 2/8 Anteile (Gehweg)	82 m <sup>2</sup>

**Bodenwert daher:**

528 m<sup>2</sup> \* € 605,00 **€ 319.440,00**

***Die Miteigentumsanteile an der Aufschließungsstraße, Gst. 366/112, Einlagezahl 521 du am Gehweg, Gst. 366/113, Einlagezahl 522 sind im Bodenwert Gst. 366/104, Einlagezahl 528 eingerechnet.***

Der ermittelte Bodenwert wird gerundet und der

**Verkehrswert für den Anteil 1/1, B-LNR 2 und 3, an der unbebauten  
Liegenschaft an Gst. 366/104, Einlagezahl 528, für den 2/8 Anteil an der  
Aufschließungsstraße Gst. 366/112, B-LNR 4 und 5, Einlagezahl 521 und  
für den 2/8 Anteil am Gehweg, B-LNR 4 und 5, Gst. 366/113,  
Einlagezahl 522,  
alle Grundbuch 55118 Maschl, Bezirksgericht St. Johann/Pg.**

**zum Stichtag 13. Jänner 2026 mit**

**€ 320.000,00**

**In Worten: Euro dreihundertzwanzigtausend**

**bewertet**

Baumeister  
Alois Spreitz  
Allgem. beeidet. und gerichtl. zertif.  
Sachverständiger