



ING. MARTIN SPETA

Stadtberg 11
A-4240 FREISTADT
martin.speta@epnet.at
Tel.: 0664/82 98 187

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz
Zl.Jv 3301 - 5/01 u.a. **Fachgebiete:** 39.01 Wald- und Forstwirtschaft, Hölzer, Holzgewinnung (inkl. Bringung und Transport); 94.03
Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften.

An das
Bezirksgericht Freistadt
Hauptplatz 21
4240 Freistadt

5 E 54/26d

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei Sparkasse Pregarten - Unteweißenbach AG Stadtplatz 19 4230 Pregarten	vertreten durch: Steinmayr & Pitner Rechtsanwälte GmbH Vormarktstraße 27 4310 Mauthausen
Verpflichtete Partei: Stefan Dirnberger geb.30. 05. 1991 Matzelsdorf 6 4212 Neumarkt im Mühlkreis	
Wegen: EUR 267.731,64 samt Anhang	

Bewertungsgutachten - Ergänzung

Wohnungsrecht für Thomas Dirnberger
gem. Übergasvertrag 2668/2023 vom 22.02.2023

EZ 25 GB 41015 Matzelsdorf

Mit Notariatsakt vom 23.02.2023 Geschäftszahl 8482 AZ 22882/L/me wurde die Übergabe der Liegenschaft von Thomas Dirnberger geboren am 26.02.1981 an Stefan Dirnberger Dieser Übergasvertrag scheint im Grundbuch mit der TZ 2668/2023 auf.
Unter Punkt Drittens wurde folgendes Wohnungsrecht vereinbart:

Drittens: ----- WOHNUNGSRECHT -----
----- UND -----
----- SONSTIGE GEGENLEISTUNGEN -----
Als Entgelt für die Übergabe nimmt sich der Übergeber nachstehende Rechte aus, zu deren klagloser und unentgeltlicher Leistung und Duldung sich der Übernehmer hiermit

410 TZ 2668/2023

- Seite sieben -

verpflichtet und diesbezüglich die Übergabsliegenschaft für sich und seine Rechtsnachfolger als Sicherheit bestellt und zwar: -----

1) Das Wohnungsrecht: -----
Das Recht des ausschließlichen, lebenslangen und unentgeltlichen Gebrauchs der Wohnung (sohin das Wohnungsgebrauchsrecht im Sinne des § 521 1. Satz ABGB) im 1. Obergeschoß des Hauses Matzelsdorf 6, bestehend aus einer eigenen Wohneinheit mit zirka 230 Quadratmetern, mit welchem Wohnungsrecht die angemessene Mitbenützung sämtlicher dem gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Räumlichkeiten und Einrichtungen, insbesondere auch eines PKW-Platz im Freien verbunden ist. ***Festgehalten wird, dass sich dieses Wohnungsrecht nicht auf die Wohnräumlichkeiten von Frau Anna Dirnberger, geboren 13.06.1951 bezieht.*** -----

Mit diesem Wohnungsrecht ist weiter verbunden das Recht des freien Aufenthalts und Umgangs auf dem ganzen Übergabsobjekt, ausgenommen die zum höchstpersönlichen Gebrauch des Übernehmers bestimmten Wohnräume. -----

Selbstverständlich hat der Übergeber das Recht, in seiner Wohnung jederzeit und ungehindert Besuche empfangen und Dritte wie insbesondere Ehegatten, Lebensgefährten und allfällige Pflegepersonen auch dauernd in seiner Wohnung aufnehmen zu können, dies ohne die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers hierzu einholen zu müssen. Allenfalls in Ausübung dieses Rechtes von dem Übergeber in die Wohnung aufgenommene Dritte erwerben aber keinesfalls ein eigenes Recht, sondern erlischt deren Aufenthaltsrecht auf der Übergabsliegenschaft spätestens mit dem Ableben des Übergebers ersatzlos und vollständig ohne jede Ablöse. -----

Der Übergeber erteilt heute schon seine Zustimmung zu einem allfälligen Aus-, Um- oder Neubau des Übergabshauses, doch muss auch während der Bauzeit seine – wenn auch eingeschränkte – Unterbringungsmöglichkeit im Übergabshaus gewährleisten sein. -----

Neben dem im Übergabsvertrag angeführten Zimmern, steht der Gebrauch eines PKW Standplatzes im Freien, sowie die angemessene Mitbenützung sämtlicher dem gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Räumlichkeiten und Einrichtungen zu.

Die Betriebskosten sind vom Wohnungsberechtigten zu übernehmen.

Der Mietpreis wird nach Angaben des ÖVI (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft) mit dem Richtwertzinssatz des Justizministeriums mit € 6,29 angenommen. Auf Grund umfangreicher zusätzlicher ausbedungener Leistungen wird dieser Wert um 10 % erhöht. Die Fläche der Wohnung im Obergeschoss beträgt lt Plan 201,36 m²

für 201,36 m² x € 6,92 somit gerundet € 1.390,00 pro Monat.

Laut dem Berechnungsprogramm des Finanzministeriums ergibt dies einen Wert für das Wohnungsrecht von Thomas Dirnberger in der Höhe von

EUR 276.832,72

**Bundesministerium
Finanzen**

Bewertung von Renten und wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen

BEACHTEN bei Änderung eines Eingabefeldes:
Vor dem Ausdruck der Bildschirmseite unbedingt nochmals auf den Button "Berechnen" klicken!

Art der Rente
 Lebenslange Einzelrente Verbindungsrente

1. Begünstigter
 Frau Mann

Geburtsdatum-1, Begünstigter (TT.MM.JJJJ)
26.02.1981

Bewertungsstichtag
(Vertragsdatum)
11.03.2026

Ratenhöhe
(Betrag der einzelnen Rate, zB 1000,56)
1390

Zahlungsweise
(Anzahl der jährlichen Raten)
12

aufgeschoben
(Datum der ersten Zahlung)

abgekürzt
(Datum der letzten Zahlung
kein Datum: lebenslange Zahlung)

Vorschüssig

Unterjährigkeitsfaktor 0,467186

maßgeblicher Barwertfaktor 16,596686
unter Berücksichtigung des Unterjährigkeitsfaktors

Barwert der Rente 276.832,72

Berechne

Zusammenfassung:

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 25 GB Matzelsdorf	€ 870.000,00
Wohnungsrecht Anna Dirnberger C 16a	€ 129.442,57
Wohnungsrecht Thomas Dirnberger C 22a	€ 276.832,72

Lasberg, am 11.04.2026



Allgemein beedeter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger