



Prüfungsstandards

für die Zertifizierungsprüfung nach § 4a SDG

Fachgruppe/Fachgebiet:

**94.04 Kleingärten samt darauf befindlichen Baulichkeiten iSd §§ 9 Abs. 1, 16 Abs. 1
Kleingartengesetz**
94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
**94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe,
Wohnungseigentumsobjekte)**
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20 Wohnungseigentum
94.23 Geschäftsräumlichkeiten
94.30 Immobilienverwaltung
94.35 Immobilienvermittlung
94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt
94.65 Baugründe
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Fassung:

**Die Prüfungsstandards für die oben genannten Fachgebiete befinden sich derzeit in
Überarbeitung.**

**Der folgende Text wird daher möglicherweise noch geändert. Bitte informieren Sie
sich rechtzeitig vor Ihrer Zertifizierungsprüfung!**

Die in diesen Standards verwendeten personenbezogenen Ausdrücke umfassen Frauen und Männer gleichermaßen.

1. Allgemeines

Das **Sachverständigen- und Dolmetschergesetz** in der geltenden Fassung (zu finden unter <http://www.gerichts-sv.at/sdg.html>) sieht ein **gerichtliches Zertifizierungsverfahren** vor, in dem die **Eignung** jener Personen geprüft wird, die sich in die gerichtliche Sachverständigenliste eintragen lassen und dort verbleiben wollen. In einem eigenen **Begutachtungsverfahren**, das von den Präsidenten der Landesgerichte geführt wird, werden die in den §§ 2, 2a SDG angeführten materiellen Eintragungsvoraussetzungen überprüft. Neben den in der Person des Bewerbers **allgemein erforderlichen Voraussetzungen** (Geschäftsfähigkeit, persönliche Eignung, Vertrauenswürdigkeit,

österreichische Staatsbürgerschaft oder Staatsangehörigkeit eines EWR-Staates oder der Schweiz, gewöhnlicher Aufenthalt oder Ort der beruflichen Tätigkeit im Sprengel des Landesgerichts, bei dessen Präsidenten die Aufnahme beantragt wird, geordnete wirtschaftliche Verhältnisse) werden folgende **fachliche Voraussetzungen** gefordert:

- **Sachkunde**
- **Verfahrensrechtskunde** (Kenntnis der wichtigsten Vorschriften des Verfahrensrechts und über das Sachverständigenwesen)
- **Gestaltung der Befundaufnahme und Aufbau** eines schlüssigen und nachvollziehbaren **Gutachtens** auf dem betreffenden Fachgebiet (Gutachtensmethodik)
- **Berufserfahrung** in der vom Gesetz geforderten Art und Dauer
- **Ausstattung** mit der erforderlichen Ausrüstung für die konkrete Gutachterarbeit im betreffenden Fachgebiet

Weiters ist **vor Eintragung in die Liste** auch der **Abschluss einer Haftpflichtversicherung** nachzuweisen.

Über das **Vorliegen der genannten fachlichen Voraussetzungen** holt der entscheidende Präsident eine **begründete Stellungnahme einer unabhängigen Kommission** nach § 4a SDG ein (Zertifizierungskommission). Dieser Kommission gehören ein **Richter als Vorsitzender** und zwei **Fachleute** an, die von der **Kammer** oder gesetzlichen Interessensvertretung, zu der das betreffende Fachgebiet gehört und vom **Hauptverband** der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs namhaft gemacht wurden. Die Kommission hat den Bewerber **mündlich**, allenfalls auch schriftlich **zu prüfen**.

Die Kommission hat die **Prüfungsschritte zu dokumentieren** und eine **begründete Stellungnahme zu erstatten**.

Um eine **faire und transparente Abwicklung der Prüfung** zu gewährleisten und den Bewerberinnen und Bewerbern eine **effiziente Vorbereitung** auf die Prüfung durch die Kommission zu ermöglichen, wurden diese **Prüfungsstandards** geschaffen, die einen **Überblick über die erwarteten Kenntnisse und Fähigkeiten** und über die **Prüfungsmodalitäten** geben.

2. Voraussetzungen allgemein

Die **Bewertung von unbeweglichen Sachen und Rechten** (Liegenschaften und Rechte an solchen wie Mietrechte, Wohnrechte etc.) ist ein überaus **komplexer Vorgang** mit besonderer Verantwortlichkeit. Es sind hierfür neben **speziellen Fachkenntnissen** auch **allgemeine kaufmännische Kenntnisse** und **Wirtschaftskenntnisse** erforderlich. Wegen der Komplexität der Fachgebiete ist eine umfassende Darstellung des erforderlichen Grund- und Fachwissens nicht möglich. Die nachfolgend dargelegten Prüfungsthemen können daher nur als **Schwerpunkte** verstanden werden.

Folgende **Fachgebiete** der Fachgruppe 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) sind vorliegend von Relevanz (ausgeklammert wird der land- und forstwirtschaftliche Bereich):

- 94.04 Kleingärten samt darauf befindlichen Baulichkeiten iSd §§ 9 Abs. 1, 16 Abs. 1 Kleingartengesetz
- 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.20 Wohnungseigentum
- 94.23 Geschäftsräumlichkeiten
- 94.30 Immobilienverwaltung
- 94.35 Immobilienvermittlung
- 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt
- 94.65 Baugründe
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Die Tätigkeit eines Sachverständigen in den Fachgebieten **94.04, 94.10, 94.15, 94.17, 94.23** sowie **94.65** besteht vorrangig in der **Bewertung** von Liegenschaften, dinglichen und obligatorischen Rechten daran, Superädifikaten und Baurechten, in der Beurteilung der **Verwertung** und **Optimierung** von Liegenschaften sowie in der Bewertung von Investitionen.

Das Fachgebiet **94.20** beschäftigt sich vor allem mit **Bewertung, Vermarktung, Erhalt** etc. von **Wohnungseigentum** und steht mit dem Fachgebiet **94.70** in Zusammenhang.

In das Fachgebiet **94.30** fallen alle Fragen in Zusammenhang mit der ordentlichen und außerordentlichen **Verwaltung von Liegenschaften**.

Das Fachgebiet **94.35** entspricht dem **Berufsbild** des **Immobilienmaklers**. Zu beurteilen sind hier insbesondere **Usancen, Handelsbräuche, Berufsausübungsrichtlinien** und der **Provisionsanspruch** des Maklers.

Im Bereich des Fachgebietes **94.60** wird vom Sachverständigen vor allem die Beantwortung von Bewertungsfragen hinsichtlich Höhe des **Mietzinses/Nutzungsentgelts**, der **Mietzinsminderung** und von **Pauschalmietzinsen** erwartet.

3. Prüfungsfelder

3.1. Berufserfahrung

Zehnjährige, möglichst berufliche **Tätigkeit in verantwortlicher Stellung** auf dem bestimmten oder einem verwandten Fachgebiet unmittelbar vor der Eintragung; eine

fünfstufige Tätigkeit solcher Art genügt, wenn die Bewerberin oder der Bewerber als Berufsvorbildung ein entsprechendes **Hochschulstudium oder** Studium an einer **berufsbildenden höheren Schule** erfolgreich abgeschlossen hat.

Eine **Tätigkeit in verantwortlicher Stellung** üben beispielsweise Geschäftsführer, Prokurist, Einzelunternehmer oder leitende Angestellte im Bereich Immobilienverwaltung, Immobilienmakler oder Bauträger aus, soweit **nicht nur** ein **beschränktes Tätigkeitsfeld** gegeben ist.

3.2. Sachkunde

Hat eine Bewerberin oder ein Bewerber eine **Lehrbefugnis** für das betreffende wissenschaftliche Fach an einer **Hochschule** eines **EWR-Vertragsstaats** oder der **Schweizerischen Eidgenossenschaft** oder die **Befugnis**, einen Beruf auszuüben, dessen **Zugangs-** und **Ausübungsvoraussetzungen** in einer **österreichischen Berufsordnung** umfassend gesetzlich festgelegt sind und zu dem auch die **Erstattung** von **Gutachten** gehört, so ist die **Sachkunde** nach § 2 Abs. 2 Z1 lit. a **nicht zu prüfen** (§ 4a Abs 2 SDG).

Ebenso wie im Fall einer **Lehrbefugnis** besteht die **Ausnahme** für bestimmte **Berufsgruppen** (Ärzte, Zahnärzte, Dentisten, Zivilttechniker, Wirtschaftstreuhänder, in die Berufsliste eingetragene klinische und Gesundheitspsychologen sowie Patentanwälte, nicht aber Gewerbetreibende wie Inhaber technischer Büros) nur dann, wenn die **erworbene Befähigung** das angestrebte **Fachgebiet abdeckt**.

Keine Befreiung besteht hinsichtlich der **übrigen Prüfungsgegenstände** Verfahrensrechtskunde, Gutachtensmethodik, Berufserfahrung und Ausstattung.

Für die einzelnen Fachgebiete sind **vor allem die folgenden Themen prüfungsrelevant** (wobei das Fachgebiet 94.15 vorgezogen wird, weil die dafür erforderliche Sachkunde auch für die übrigen Fachgebiete notwendig ist):

a) 94.15 Mehrfamilienhäuser [...]:

- **Allgemeine Wirtschaftskennnisse**, z.B. gegenwärtige Wirtschaftslage (Budgetpolitik, Inflationsrate, Arbeitslosigkeit etc.), Wertpapiere und Renditen, Globalisierung (etwa übergreifende Rechtsvorschriften)
- **Einschlägiges Steuer- u. Abgabenrecht:**
 - Einkommensteuerrecht, insbesondere Einkommensart Vermietung und Verpachtung, AfA (fiktive Anschaffungskosten), Spekulationssteuer etc.
 - Umsatzsteuer betreffend Vermietung und Verpachtung
 - Kapitalertragssteuer
 - Grunderwerbsteuer
 - öffentliche und kommunale Abgaben
- **Liegenschaftsrecht:**

- Grundbuchsrecht
- Wohnungseigentum
- Servituten und Reallasten, Nachbarrecht
- Vor-, Wieder- und Rückkaufsrecht
- Superädifikate
- Baurechtsliegenschaften
- Miete und Pacht, Leihe und Bittleihe
- Enteignungsrecht
- Exekutionsrecht
- Konsumentenschutzrecht
- **Bestandrecht:**
 - Mietrechts- und Wohnungseigentumsgesetz
 - einschlägige Nebengesetze (z.B. HeizKG, RichtwertG etc.)
 - einschlägige Normen (z.B. Abrechnungsnorm Ö-NORM A4000)
 - Abrechnungsfragen (z.B. BK, Hauptmietzinsreserve, Darlehen, Rücklage, Heizkosten etc.)
- **Baurecht:**
 - Raumordnung (Flächenwidmungs- und Bebauungspläne)
 - Grundteilungsverfahren
 - Enteignungen, Anliegerleistungen, Entschädigungen
 - Bauweisen und Bauklassen, Bebauungsdichte
 - Baubewilligungsverfahren
- **Bautechnik:**
 - Bauweisen, Konstruktionen, Ausstattung und deren Beschreibung
 - Versorgungsanlagen und technische Einrichtungen, Haustechnik
 - Baumängel, Bauschäden, Erhaltungszustand, bauphysikalische Grundlagen
 - Nutzungsdauer von Gebäuden und Bauteilen
 - Kontaminierungen
 - Bewertungsrelevante technische Normen
- **Bewertung:**
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz und andere bewertungsrelevante Normen
 - Einschlägige Fachliteratur zu Bewertungsfragen (auch auf internationalem Gebiet)
 - Bewertungsverfahren
 - Detaillierte Bewertungsvorgänge
 - Grundwissen zu Förderung, Sanierung etc. in ihrer Auswirkung auf Bewertungsfragen
 - Kapitalisierungszinsfuß
 - Finanzmathematik und statistische Methoden
 - Immobilienmarkt
 - Branchenspezifika - einschlägige Sonderimmobilien, beispielsweise Schlösser

b) 94.04 Kleingärten [...]:

- Das Kleingärten betreffende Grundwissen wie Fachgebiet 94.15

- Kleingartengesetz und jeweilige Landesgesetze sowie einschlägige weitere Vorschriften

c) 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe):

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- gewerbliche oder industrielle Bauweisen, Betriebsanlagengenehmigungsverfahren
- Bewertungsfragen hinsichtlich einschlägiger Sonderimmobilien, beispielsweise Kraftwerke
- Umweltrecht

d) 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe): Grundwissen wie Fachgebiet 94.15

e) 94.20 Wohnungseigentum: Grundwissen wie Fachgebiet 94.15 mit Schwerpunkt Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten, Organisation von Wohnungseigentum, Bauträgervertragsgesetz, Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, z.B. Zubehör-Wohnungseigentum, Mindestanteil, Aufwendungen, Verteilungsschlüssel, grundbücherliche Sicherung, Vorzugspfandrecht etc.

f) 94.23 Geschäftsräumlichkeiten:

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15 mit Schwerpunkt einschlägiges Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Betriebsanlagengenehmigungsverfahren
- Branchenspezifika
- Gesellschaftsrecht

g) 94.30 Immobilienverwaltung:

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15 mit Schwerpunkt Bestandrecht und einschlägiges Steuerrecht
- Buchführung und Abrechnungen
- Standesregeln
- Verwaltervertrag
- Richtlinien und Honorarsätze
- einschlägige Handelsbräuche
- Lohnverrechnung für Hausbetreuung
- bundes- und landesgesetzliche Förderungsvorschriften, insbesondere auf Wohnbau- und Sanierungsförderung bezogen
- Sanierung, Revitalisierung
- relevante Sicherheitsbestimmungen
- einschlägige ÖNORMEN
- Nachbarrecht
- einschlägiges Straßenverkehrsrecht

h) **94.35 Immobilienvermittlung:**

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- Maklergesetz, Immobilienmaklerverordnung, KSchG
- Ausübungsregeln, einschlägige Handelsbräuche
- Maklervertrag
- Provisionsanspruch; Rechtsprechung betreffend Verdienstlichkeit, Kausalität und Adäquanz

i) **94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt:** Es handelt sich hierbei um ein sehr beschränktes Fachgebiet, das sich außerdem mit mehreren anderen Fachgebieten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Immobilienverwaltung, Immobilienvermittlung) überschneidet. Erforderlich ist Grundwissen wie im Fachgebiet 94.15 mit Schwerpunkt Mietrecht, insbesondere Mietzinsbildung, ortsübliche Miet- und Nutzungsentgelte.

j) **94.65 Baugründe:** Grundwissen wie Fachgebiet 94.15 mit Schwerpunkt auf unbebaute Grundstücke, die einer Bebauung zugänglich sind

k) **94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung:**

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.20 mit Schwerpunkt Bestimmungen des WEG 2002, WEG 1975 und WEG 1948
- Erstmalige Festsetzung von Nutzwerten
- Änderung von Nutzwerten aufgrund der Bestimmungen des WEG 1975 und des WEG 2002
- Änderungen von Parifikaten aufgrund der Bestimmungen des WEG 1948

3.3. Befundaufnahme und Gutachtensmethodik

Eine umfassende und exakte **Befundaufnahme** gehört zu den wesentlichen Voraussetzungen für ein Gutachten. Dabei können **Bilder, Skizzen, Pläne etc.** mithelfen, das Gutachten **auch für Laien verständlich und anschaulich** zu machen.

Für die Sachverständigentätigkeit muss man über die entsprechenden Kenntnisse hinsichtlich **Befundaufnahme und Gutachtensmethodik** verfügen und in der Lage sein, das **Gutachten richtig aufzubauen**.

Bei der **Darstellung des Befundes** sind insbesondere folgende Merkmale zu berücksichtigen:

- **Lage und Topographie**
- **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen**
- **Grundbuchstand**
- **Beschreibung von Gebäuden und Außenanlagen**
- **Reparaturbedarf**

- **Kontaminierung**
- **Immissionen**
- **Vermietung**
- **Bewilligungen**
- **Bauaufträge, Abbruchaufträge**

3.4. Ausstattung

Nachfolgende **Mindestausstattung** ist erforderlich (diese muss im Eigentum des Bewerbers stehen oder zumindest aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung jederzeit verfügbar sein):

- **Personal Computer** mit erforderlicher **Software**
- **Internetanschluss** und Email-Adresse
- **Drucker**
- **Telefon**
- **Fotokopiergerät** oder -möglichkeit
- **Fachliteratur**
- **Fotoapparat**
- **Scanner**
- einfache **Messmittel** (z.B. Maßband)

Weiters sinnvoll:

- **Feuchtemessgerät**

3.5. Verfahrensrecht und Sachverständigenwesen

Dieses Prüfungsfeld wird durch den **richterlichen Vorsitzenden** geprüft und umfasst

- **Grundzüge der Gerichtsorganisation** und der **Gerichtsverfahren** (ZPO, StPO):
 - Beweisverfahren
 - Sachverständigenbeweis
 - Sachverständigengebühren - Warnpflicht - Besonderheiten bei Verfahrenshilfe
- **Aktenführung**
- **Sachverständigenlistenwesen** (Zertifizierung, Rezertifizierung - Fortbildung von Sachverständigen, Bildungs-Pass, Beeidigung)
- **sonstiges Sachverständigenrecht:**
 - Gutachtensaufbau
 - Was ist zu tun bei Zustellung des Gerichtsbeschlusses?
 - Analyse des Gerichtsauftrags
 - Befangenheit
 - Unterlagenanforderung (insbesondere auch im Zivilverfahren)

- Alternativgutachten
- Hilfsbefund - Hilfsgutachten
- Hausdurchsuchungen
- Rechte und Pflichten des Sachverständigen in der Hauptverhandlung
- Beiziehung von Hilfskräften
- Beweissicherungsverfahren
- Eigenschaften eines Gutachtens (Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Verständlichkeit, Angaben über Methoden und Hilfsmittel, Vollständigkeit der Untersuchung, Fehlerquellen angeben)
- Fristeinhaltung
- Beweiswürdigung
- Beurteilung von Rechtsfragen
- **Schiedswesen**
- **Werbefragen**
- **Haftung** des Sachverständigen - Haftpflichtversicherung
- **Rechtskunde** für Sachverständige: Grundbegriffe des bürgerlichen Rechts, des Unternehmens- und Gesellschaftsrechts sowie des Strafrechts

4. Prüfungsablauf

4.1. Ort

Der **Ort**, an dem die Prüfung stattfindet, wird **rechtzeitig** (in der Regel mit der **Einladung zur Prüfung**) bekannt gegeben. Die Prüfung ist **nicht öffentlich**.

4.2. Art

Die Fragen für die **mündliche**, auch die jeweils **bezug habenden theoretischen Fragen** (z.B. Berechnung eines **Richtwertmietzinses**, Darstellung von nationalen und int. **Bewertungsverfahren**, Darstellung von **Normen** etc.) umfassende Prüfung aus dem jeweiligen Fachgebiet werden von den Fachprüfern ausgewählt bzw. zusammengestellt. **Ergänzend** kann die Prüfung auch **schriftlich** (z.B. in Form eines Probegutachtens oder von Teilen davon) erfolgen.

Nach Beendigung der Befragung und einer anschließenden kommissionellen **Beratung** wird dem Bewerber **das Ergebnis** der begründeten Stellungnahme durch den Vorsitzenden bekannt gegeben.

4.3. Dauer

Min. **eine Stunde** (inkl. Rechtsbefragung durch den Vorsitzenden); je nach Anzahl der Fachgebiete kann die Prüfung **auch länger** dauern.

4.4. Dokumentation

Sämtliche Prüfungsschritte sind zu dokumentieren. Der Ablauf der Prüfung wird in einem **Protokoll** festgehalten, aus dem insbesondere auch die **gestellten Fragen** und der wesentliche Inhalt der darauf gegebenen **Antworten** ersichtlich sind. Das Protokoll ist von den Mitgliedern der Prüfungskommission zu unterschreiben.

5. Vorbereitung

5.1. Fachbezogene Literatur, Seminare u.ä.

Die **Landesverbände** veranstalten Liegenschaftsbewertungsseminare (Nutzwert, wohnrechtliche Fragen, Liegenschaftsbewertung).

Weiters wird auf das Seminarangebot der **Liegenschaftsbewertungsakademie Graz**, die auch den Lehrgang „**Liegenschaftsbewertung**“ anbietet, sowie verschiedener **anderer Seminaranbieter** wie zum Beispiel ARS und ÖPWZ verwiesen.

Literaturhinweise:

- einschlägige Rechtsnormen und technische Normen sowie Normen für die Bewertung
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage (2017), Manz Verlag
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung, 2.unveränderte Auflage (2014), Manz Verlag
- Vortragsunterlagen aus einschlägigen Fachvorträgen
- *Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.)*, Immobilienhandbuch, Weka Verlag
- *Biener/Funk*, Immobilienbewertung Österreich (2007), 3. Auflage (2014), ÖVI Immobilienakademie
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag

5.2. Vorbereitung auf Verfahrensrecht und Sachverständigenwesen

Die Landesverbände bieten jeweils eine **rechtliche Grundausbildung für Sachverständige** an.

Folgende **Literatur** ist zu empfehlen:

- SACHVERSTÄNDIGE, Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Skripten (rechtliche Grundausbildung für SV) der Landesverbände - nur in Verbindung mit dem Besuch des Seminars erhältlich
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten² (2015), Verlag MANZ
- *Dokalik/Weber*, Das Recht der Sachverständigen und Dolmetscher⁴ (2017), Verlag Linde
- *Krammer/Schmidt*, Sachverständigen- und DolmetscherG, GebührenanspruchsG³ (2001), Verlag MANZ
- *P. Bydlinski*, Grundzüge des Privatrechts¹⁰ (2017), Verlag MANZ
- *Rechberger/Simotta*, Grundriss des österreichischen Zivilprozessrechts – Erkenntnisverfahren⁸ (2010) - 9. Auflage in Vorbereitung, Verlag MANZ
- *Fabrizy*, Strafgesetzbuch – StGB¹² (2016), Verlag MANZ
- *Bertel/Venier*, Strafprozessrecht¹⁰ (2017), Verlag MANZ