

Zertifizierungsschema P22

## Fachkraft für Immobilienbewertung

**Ausgabe 4.0:** 2020-10-14

**Medieninhaber und Hersteller**

Austrian Standards plus GmbH Heinestraße 38, 1020 Wien

**Copyright**© Austrian Standards plus GmbH 2019 All rights reserved.

E-Mail: [certification@austrian-standards.at](mailto:certification@austrian-standards.at)

Internet: [www.austrian-standards.at](http://www.austrian-standards.at)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anwendungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Anforderungen an die Kompetenz .....</b>	<b>3</b>
2.1 Kompetenzprofil.....	3
2.2 Anforderungen an Wissen und Fertigkeiten .....	3
2.2.1 Grundlagen der Immobilienbewertung .....	3
2.2.2 Wohnrechtliche Grundlagen für die Immobilienbewertung.....	3
2.2.3 Aufbau und Inhalt des Immobilienbewertungsgutachtens gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) .....	4
2.2.4 Haftung des Immobiliensachverständigen .....	4
2.2.5 Bauliche Befunderhebung.....	4
2.2.6 Bauträgerkalkulation .....	4
2.2.7 Ertragswertverfahren, Grundzüge internationale Bewertungsverfahren .....	5
2.2.8 Vergleichs- und Sachwertverfahren.....	5
<b>3 Voraussetzungen für die Zulassung zur Prüfung .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Prüfung .....</b>	<b>6</b>
4.1 Schriftliche Prüfung.....	6
4.2 Schriftliche Wertermittlung .....	6
<b>5 Bewertungskriterien.....</b>	<b>7</b>
5.1 Schriftliche Prüfung.....	7
5.2 Schriftliche Wertermittlung .....	7
5.3 Gesamtbewertung und Prüfungswiederholung.....	7
<b>6 Ausstellung und Gültigkeit der Zertifikate.....</b>	<b>7</b>
<b>7 Rezertifizierung .....</b>	<b>7</b>
7.1 Kriterien zur Verlängerung des Zertifikates.....	7
7.2 Ausstellung des Zertifikates.....	7
7.3 Fristen.....	8

## 1 Anwendungsbereich

Dieses Zertifizierungsschema legt die Vorgangsweise zur Zertifizierung der Kompetenz von Personen im Bereich Immobilienbewertung durch Austrian Standards plus Certification (AS+C), dem Geschäftsbereich Zertifizierung der Austrian Standards plus GmbH, fest.

Gegenstand der Zertifizierung ist ausschließlich die Kompetenz natürlicher Personen.

Die Zertifizierung erfolgt nach den Grundsätzen der Internationalen Norm ISO/IEC 17024<sup>1</sup>.

Die Zertifizierungsstelle von Austrian Standards ist ein eigenständiger Unternehmensbereich innerhalb der Austrian Standards plus GmbH. Die Austrian Standards plus GmbH ist ein 100 % Tochterunternehmen des Austrian Standards Institute.

## 2 Anforderungen an die Kompetenz

### 2.1 Kompetenzprofil

Personen, die gemäß dem Zertifizierungsschema zertifiziert sind, sind befähigt, bei der Erstellung einer Liegenschaftsbewertung zu assistieren. Zertifizierte Personen kennen die wesentlichen Inhalte des Vergleichswert-, des Sachwert- sowie des Ertragswertverfahrens. Sie sind in der Lage, das jeweils korrekte Wertermittlungsverfahren anzuwenden und können den Verkehrswert einer Liegenschaft ermitteln.

### 2.2 Anforderungen an Wissen und Fertigkeiten

Personen, die gemäß diesem Zertifizierungsschema zertifiziert sind, müssen Kompetenzen und Wissen gemäß der Abschnitte 2.2.1 bis 2.2.8 aufweisen.

#### 2.2.1 Grundlagen der Immobilienbewertung

Zertifizierte Personen

- verfügen über Kenntnisse der wesentlichen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, der ÖNORM B 1802-1<sup>2</sup>, der ÖNORM B 1802-2<sup>3</sup> und B 1802-3<sup>4</sup>;
- kennen die wichtigsten Wertermittlungsverfahren, wie z.B. Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren;
- haben Kenntnisse über die wichtigsten Inhalte der einzelnen Wertermittlungsverfahren;
- wissen, welche Rechte und Lasten den Verkehrswert beeinflussen können;
- können den Begriff Marktanpassung verstehen und anwenden.

#### 2.2.2 Wohnrechtliche Grundlagen für die Immobilienbewertung

Zertifizierte Personen

- kennen die wesentlichen Grundlagen des Mietrechts wie insbesondere Anwendungsbereich, Rechtsstellung des Mieters, Befristungsregelungen, Kündigungsvorschriften, zulässige Mietzinse und verfahrensrechtliche

---

<sup>1</sup> ISO/IEC 17024:2012-07 Konformitätsbewertung - Allgemeine Anforderungen an Stellen, die Personen zertifizieren

<sup>2</sup> ÖNORM B 1802-1: 2019-07-15 Liegenschaftsbewertung - Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren

<sup>3</sup> ÖNORM B 1802-2: 2008-12-01 Liegenschaftsbewertung - Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)

<sup>4</sup> ÖNORM B 1802-3: 2014-08-01 Liegenschaftsbewertung - Teil 3: Residualwertverfahren

Besonderheiten des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (MRG)<sup>5</sup> (Außerstreitverfahren, Räumungsexekution);

- kennen die wesentlichen Grundlagen des Wohnungseigentumsrechts wie insbesondere Kategorien der Wohnungseigentumsobjekte (WE-Objekte), Begründung von WE, Bedeutung der Nutzwertermittlung, Änderungsrecht nach § 16 Abs 2 Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (WEG)<sup>6</sup> und verfahrensrechtliche Besonderheiten;
- kennen Grundzüge des Bestandrechts des ABGB<sup>7</sup>.

### **2.2.3 Aufbau und Inhalt des Immobilienbewertungsgutachtens gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)<sup>8</sup>**

Zertifizierte Personen

- wissen, welche gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte ein Gutachten gemäß § 9 LBG enthalten muss;
- können die wesentlichen Inhalte des Befundes nennen;
- wissen, welche allgemeinen und besonderen Gutachtenserfordernisse das LBG vorschreibt.

### **2.2.4 Haftung des Immobiliensachverständigen**

Zertifizierte Personen

- kennen die Haftungsvoraussetzungen im ABGB, insbesondere Grundlagen der Sachverständigenhaftung nach §§ 1299f ABGB und Haftungsfolgen;
- Verfügen über Grundlagenwissen im Schadenersatzrecht unter besonderer Berücksichtigung der Aufklärungspflichten.

### **2.2.5 Bauliche Befunderhebung**

Zertifizierte Personen

- kennen die Grundlagen der baulichen Befunderhebung und können diese beschreiben;
- wissen, wo die zur Beurteilung der Immobilie notwendigen Urkunden, Bescheide, Grundrisspläne u.dgl. gefunden werden können und auf welchen Ämtern Recherchen durchzuführen sind;
- wissen, welche gesetzlichen Bestimmungen für die bauliche Befunderhebung von Bedeutung sind;
- kennen wichtige Begriffe wie Baumängel, Bauschäden, Instandhaltung und Erhaltung, verstehen diese und wissen, wie diese zu beurteilen, bzw. korrekt anzuwenden sind.

### **2.2.6 Baurägerkalkulation**

Zertifizierte Personen

- kennen das Ablaufschema dieser Praktiker-Methode;

---

<sup>5</sup> Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) StF: BGBl. Nr. 520/1981, idgF

<sup>6</sup> Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) StF: BGBl. I Nr. 70/2002, idgF

<sup>7</sup> Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie StF: JGS Nr. 946/1811, idgF

<sup>8</sup> Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) StF: BGBl. Nr. 150/1992, idgF

- wissen, welche Eingangsparameter besondere Auswirkungen auf den zu ermittelnden Wert haben;
- wissen, für welche Bewertungsanlässe dieses Wertermittlungsverfahren Anwendung findet;
- können beschreiben, welche besonderen Herausforderungen sich daraus ergeben können.

### **2.2.7 Ertragswertverfahren, Grundzüge internationale Bewertungsverfahren**

Zertifizierte Personen

- können die einzelnen Inhalte und das Ablaufschema des Ertragswertverfahren benennen;
- wissen, bei welchen Liegenschaften das Ertragswertverfahren angewendet wird;
- wissen, wie der Reinertrag einer Immobilie ermittelt wird und wie Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer angesetzt werden;
- können den Verkehrswert aus dem Ertragswert ermitteln;
- verfügen über Kenntnisse über die Grundzüge der internationalen Bewertungsverfahren: das DCF (Discounted Cash Flow) -Verfahren (ÖNORM B 1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3);
- wissen, für welche Bewertungsanlässe die jeweiligen Verfahren Anwendung finden.

### **2.2.8 Vergleichs- und Sachwertverfahren**

Zertifizierte Personen

- kennen die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens;
- wissen, welche wertbeeinflussenden Umstände den Wert einer Immobilie beeinflussen können und wie diese bei der Bewertung zu berücksichtigen sind;
- wissen, welche Kaufpreise als Vergleichspreise für die Bewertung herangezogen werden können;
- kennen die Anwendungsgebiete des Sachwertverfahrens und können das Ablaufschema beschreiben;
- wissen, wie der Bauwert von baulichen Anlagen ermittelt wird,
- kennen die Begriffe „Herstellungs-“ bzw. „Neubauwert“ und „technische und wirtschaftliche Wertminderung“, verstehen diese und können sie bei der Wertermittlung anwenden;
- können den Verkehrswert aus dem Sachwert ermitteln.

## **3 Voraussetzungen für die Zulassung zur Prüfung**

Voraussetzung für die Zulassung zur Prüfung ist

- das Absolvieren einer geeigneten Ausbildung bezogen auf die Inhalte gemäß Abschnitt 2 im Ausmaß von mindestens 32 Wochenstunden

oder

- Nachweis von mindestens dreijähriger Praxiserfahrung im Bereich des Immobilienwesens.

Die Nachweise sind vor Prüfungsantritt von der Kandidatin/vom Kandidaten an die Zertifizierungsstelle zu übermitteln.

## **4 Prüfung**

Die Prüfung wird schriftlich abgehalten und umfasst 10 Fragen aus den 8 Themengebieten gemäß Abschnitt 2.2.1 bis 2.2.8 sowie eine schriftliche Wertermittlung.

Die maximale Dauer der Prüfung ist mit 180 Minuten festgelegt.

### **4.1 Schriftliche Prüfung**

Die schriftliche Prüfung besteht aus 10 Theoriefragen, wobei zumindest jedes der nachfolgenden Themengebiete mit mindestens einer Frage vertreten sein muss:

- Grundlagen der Immobilienbewertung
- Wohnrechtliche Grundlagen für die Immobilienbewertung
- Aufbau und Inhalt einer Liegenschaftsbewertung bzw. eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens
- Haftung des Immobiliensachverständigen
- Bauliche Befundaufnahme
- Baurägerkalkulation
- Ertragswertverfahren, Grundzüge internationaler Bewertungsverfahren
- Vergleichs- und Sachwertverfahren

Die maximale Dauer der schriftlichen Prüfung ist mit 60 Minuten festgelegt.

### **4.2 Schriftliche Wertermittlung**

Dieser Teil der Prüfung besteht aus einem Praxisbeispiel, für das die Kandidatin/ der Kandidat eine schriftliche Wertermittlung (Gutachten) zu erstellen hat.

Folgende Punkte werden in der Aufgabenstellung vorgegeben:

- Grundstück mit Beschreibung (Lage, Fläche, Topographie, Erschließung, Belastungen...)
- Vergleichswerte von verkauften Liegenschaften mit Beschreibung der wertbestimmenden Merkmale
- Flächenangaben, Alter des Gebäudes / der Wohnung mit Beschreibung des Zustandes
- Liste mit (wirtschaftlichen) Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden
- Mietzins, Betriebskosten, Reparaturbedarf
- Liste mit Liegenschaftszinssätzen
- Verkaufspreise von Vergleichsobjekten

Das Bewertungsverfahren wird nicht vorgegeben, sondern ist vom Prüfling selbst auszuwählen.

Die maximale Dauer der schriftlichen Wertermittlung ist mit 120 Minuten festgelegt.

## **5 Bewertungskriterien**

### **5.1 Schriftliche Prüfung**

Jede Frage wird mit maximal 4 Punkten bewertet (0 Punkte entsprechen einer nicht beantworteten Frage; 4 Punkte entsprechen einer vollständig korrekt beantworteten Frage).

Zur positiven Absolvierung dieses Prüfungsteils müssen mindestens 60% der Gesamtpunktzahl (=24 von insgesamt 40 Punkten) erreicht werden.

### **5.2 Schriftliche Wertermittlung**

Die Erstellung der Wertermittlung gemäß Abschnitt 6.1 wird nach dem folgenden Punktesystem bewertet:

- Aufbau der Wertermittlung: Gliederung, Erfüllung der formalen Kriterien nach LBG, Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit: max. 5 Punkte
- Anwendung eines sachgerechten Wertermittlungsverfahren, Verfahrensablauf richtig angewendet und die einzelnen Schritte vollständig berücksichtigt; Begründung der einzelnen Ansätze: max. 40 Punkte
- Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände wie Rechte und Lasten: max. 10 Punkte
- Anpassung des ermittelten Wertes an die Marktverhältnisse und Begründung des ermittelten Verkehrswertes: max. 5 Punkte

Zur positiven Absolvierung dieses Prüfungsteils müssen mindestens 60% der Gesamtpunktzahl (=36 von insgesamt 60 Punkten) erreicht werden.

### **5.3 Gesamtbewertung und Prüfungswiederholung**

Zur positiven Absolvierung der Gesamtprüfung müssen mindestens 60% der Gesamtpunktzahl (=60 von insgesamt 100 Punkten) erreicht werden.

Es ist nur jener Teil der Prüfung zu wiederholen, der negativ beurteilt wurde.

## **6 Ausstellung und Gültigkeit der Zertifikate**

Die erfolgreiche Bewertung der Erstzertifizierungsprüfung gemäß Abschnitt 5 ist Voraussetzung für die Ausstellung eines Zertifikates.

Die Zertifikate haben eine Gültigkeit von 3 Jahren.

## **7 Rezertifizierung**

### **7.1 Kriterien zur Verlängerung des Zertifikates**

Zur Verlängerung des Zertifikates muss die Zertifikatsinhaberin/der Zertifikatsinhaber die folgenden Kriterien erfüllen:

**7.1.1** Die Zertifikatsinhaberin/der Zertifikatsinhaber muss Nachweise über fach einschlägige Weiterbildungen im Ausmaß von mindestens 24 Stunden für den gesamten Zertifizierungszyklus erbringen.

**7.1.2** Die Zertifikatsinhaberin/der Zertifikatsinhaber muss Nachweise über die aufrechte, einschlägige Tätigkeit erbringen. Dies hat in Form von Tätigkeits- bzw. Projektbeschreibung zu erfolgen.

### **7.2 Ausstellung des Zertifikates**

Nach Erfüllung aller Kriterien gemäß 7.1.1 und 7.1.2 wird das Zertifikat für drei Jahre verlängert.

### **7.3 Fristen**

Die Rezertifizierung muss vor dem Ablauf des Zertifikates erfolgen. In Ausnahmefällen kann die Rezertifizierung auch nach Ablauf des Zertifikates erfolgen. Hierbei gelten folgende Bedingungen:

**7.3.1** Erfolgt die Rezertifizierung nach Ablauf der Gültigkeit eines Zertifikats innerhalb eines Zeitraums von maximal sechs Monaten, wird die Rezertifizierung gemäß den Kriterien und dem Prozess gemäß Abschnitt 7.1 durchgeführt. Andernfalls ist eine Prüfung im Umfang der Erstzertifizierung gemäß Abschnitt 4 durchzuführen.

**7.3.2** Die Gültigkeit des Zertifikats richtet sich immer nach dem Datum der Erstzertifizierung. Das heißt, es wird immer vom Datum der Erstzertifizierung ausgegangen, unabhängig von dem Datum der tatsächlich erfolgten Rezertifizierung.