

Prüfstoffverzeichnis

Themenkatalog für die Zertifizierungsprüfung von Immobiliensachverständigen

Entsprechend der vom Sachverständigen zu fordernden Kenntnisse, werden die Prüfungsthemen in einen dreistufigen Vertiefungsgrad eingeordnet.

1 = Grundkenntnisse
2 = vertiefte Kenntnisse
3 = Detailkenntnisse

	Vertiefung
Rechtliche Grundbegriffe: <i>Sachenrecht-Schuldenrecht, Eigentumsrecht, Grundbuch, Pfandrecht, Bergbuch, Wasserbuch, Eisenbahnbuch, Dienstbarkeiten (Servituten), Reallasten, Notwegerecht, Leasing, Ehegüterrecht, Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse, Erbrecht; Grundzüge des Vertragsrechts, Kaufvertrag, Darlehen, Werkvertrag, Dienstvertrag, Konsumentenschutz: Rücktrittsrechte</i>	1
Mietrecht: <i>Anwendungsbereich, Miete-Pacht, Hauptmiete-Untermiete, Mietzinsbildung, Betriebskosten, Nutzfläche, Rechtsnachfolge (Eintrittsrechte), Auflösung des Mietvertrages (Befristung, Kündigung), Räumungsexekution, das mietrechtliche Außerstreitverfahren</i>	3
Wohnungseigentum: <i>Grundbegriffe WEG, Nutzwertermittlung</i>	3
Bauträger: <i>Der Begriff des Bauträgers, BTVG,</i>	1
Baurecht: <i>Raumordnungen der Länder, Bauordnungen und Baugesetze der Länder, Sonderbestimmungen im Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung</i>	2
Rechtsnormen: <i>Baurechts-, Denkmalschutz-, Naturschutz-, Wasserrechtsgesetz, Straßenrecht/Eisenbahnrecht + Energieausweis, Barrierefreiheit</i>	3
Sachverständigenwesen: <i>Der Sachverständige in Österreich, europäisches und Internationales Sachverständigenwesen</i>	1
Finanzmathematik: <i>Zinseszinsrechnung, Barwert, Rentenrechnung, Kreditrechnung</i>	2
Statistische Methoden: <i>Begriffe, Mittelwerte, Verteilungen, Streuungsmaße, Vertrauensbereiche, Ausreißerbehandlung, Korrelation und Regression</i>	2
Normen: <i>Normenwesen, ÖNORM B 1800, 1801-1, 1802, 1802-2, 1802-3</i>	1
Bauweisen: <i>Bauweisen, Gebäudesysteme, die einzelnen Bauteile, Materialien (Baustoffe)</i>	1
Ausbau: <i>Allgemeine + besondere Ausbauteile (Ausstattungen, Anlagen)</i>	1
Haustechnik: <i>Gesetze, Normen, Richtlinien, Fehler und Mängel, Elektrotechnik-Installationen, Beeinträchtigungen durch elektrische Anlagen und Energieübertragungseinrichtungen, Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Gas- und Sanitärinstallationen, Heizungen, Lüftung und Klima</i>	1
Bauphysik, Grundlagen: <i>Wärme-, Feuchte-, Schall-, Brandschutz</i>	1
Mängel: <i>Begriffe, Erscheinung, Ursache, Sanierung und Vermeidung von Mängeln und Schäden mit bauphysikalischen Ursachen, Fallbeispiele</i>	2
Immobilienmarkt: <i>Marktanalyse, Besonderheiten des österreichischen Immobilienmarktes</i>	2
Betriebswirtschaftliche Grundlagen: <i>Finanzierung und Investition</i>	1
Steuerrecht und Liegenschaften: <i>Grunderwerb-, Einkommen-, Umsatz- Erbschafts- und Schenkungssteuer, Ust</i>	1

Dokument	PRÜFSTOFFVERZEICHNIS - Index 3
Änderungsindex	3
Änderungsdatum	01.07.2017

Seite
1 von 3

	Name	Datum
Geprüft von QM:		
Freigabe von Leitung:		

	Vertiefung
Vergleichswertverfahren: <i>Wertermittlungsverfahren, Bewertungsregeln, Vergleichswertverfahren, Vergleichswert bebauter und unbebauter Liegenschaften</i>	3
Sachwertverfahren: <i>Anwendung, das Sachwertverfahren, Bodenwert, Bauwert, Berücksichtigung sonstiger Umstände, sonstige Anlagen, der Verkehrswert aus dem Sachwert</i>	3
Ertragswertverfahren: <i>das Verfahren, Ermittlungsgrundlagen-Kapitalisierungszinssatz, der Ertragswert baulicher Anlagen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, der Ertragswert in besonderen Fällen, der Verkehrswert aus dem Ertragswert</i>	3
Nicht normierte Verfahren: <i>vereinfachtes Ertragswertverfahren, Liquidationsverfahren, Residualwertverfahren, Discounted Cash-Flow</i>	3
Verkehrswert landw. Liegenschaften: <i>Grundzüge der Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Liegenschaften</i>	2
Verkehrswert forstw. Liegenschaften: <i>Grundzüge der Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Liegenschaften</i>	2
Wertermittlung von Rechten und Lasten: <i>Gliederung der Rechte und Lasten, Dienstbarkeiten: Wege-, Leitungs-, Tunnel-, Wohnungsdienstbarkeit, Fruchtgenuss; Reallasten (Pflegerrecht, Renten, Ausgedinge), Baurechte, Bewertung von Rechten und Lasten öffentlich rechtlicher Art, angemessene Kapitalisierungszinssätze</i>	3
Verkehrswert von Sonderimmobilien: <i>Sonderimmobilien allgemein, Pachtwertverfahren, das betriebswirtschaftliche Verfahren, Beispiele der Bewertung von Sonderimmobilien</i>	2
Enteignung und Entschädigung: <i>Gesetzliche Grundlagen, Eigentumseingriffe für den Bau und Betrieb von Eisenbahn-, Straßen- und Leitungsanlagen, Methoden der Wertermittlung, Entschädigung und ihre Einflussgrößen für verschiedene Liegenschaftsarten, Entschädigung für Bestandsrechte und Servitute, sonstige besondere Entschädigungen</i>	2
Exekutionsordnung: <i>Exekutionsarten und Gegenstand der Zwangsversteigerung, Ablauf des Verfahrens und Durchführung der Schätzung, das Schätzgutachten, Schadenersatzpflicht des Sachverständigen</i>	3
Bewertung nach Handels- und Steuerrecht: <i>bewertungsrelevante Bestimmungen des UGB, Rechnungslegung nach internationalen Vorschriften, allgemeines zu Bewertungen im Steuerrecht, Bewertung in den einzelnen Steuergesetzen</i>	2
Unternehmensbewertung: <i>Bewertungsanlass/Bewertungszweck, subjektiver/objektiver Unternehmenswert, Funktion des Gutachters, Verfahren der Unternehmensbewertung</i>	1
Immobilienbewertung zu Finanzierungszwecken: <i>Begriffe und gesetzliche Rahmenbedingungen, Marktwert vs. Beleihungswert, Grundsätzliches zum Beleihungswert und zu seiner Ermittlung, Auswirkungen Basel III auf die Immobilienbewertung</i>	3
Internationale Immobilienbewertung: <i>allgemeine europäische Trends, Standards der Immobilienbewertung, neue Bewertungsanlässe in Österreich</i>	2
Markt- und Objektrating: <i>Begriffe, Methodik</i>	2
Grundlagen der Projektentwicklung	2
Phasen der Projektentwicklung	2
Wirtschaftlichkeitsanalyse und Finanzierungsformen	2
Risikoüberlegungen	2

	Autor, Hrsg.	Titel		Verlag	Jahr
Empfohlene Lektüre	Bauträger Gartner/Riss/Wolfinger	Praxishandbuch zum BTVG		ÖVI	2008
	Bauträger	Immobilienmanagement Österreich	5. Auflage	ÖVI	2013
	Bewertung Bienert/Funk	Immobilienbewertung Österreich	3. Auflage	ÖVI	2014
	Bewertung Kranewitter	Liegenschaftsbewertung	6. Auflage	Manz	2010
	Rating TEGoVA	Europäisches Projekt- und Marktrating		Homepage TEGoVA	
	Rating TEGoVA	European Vauation Standards		Homepage TEGoVA	
	Rating International Valuation Standards Committee	International Valuation Standards + A308		Homepage IVSC	
	Recht Dirnbacher	MRG	10. Auflage	ÖVI	2013
	Recht Dirnbacher	WEG 2009		ÖVI	
	SV Riccabona	Baukonstruktionslehre 2, 3, 4,5		Manz	
SV Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos	Sachverständige und ihre Gutachten		Manz	2012	
zusätzlich empfehlenswert	Bauträger Kletecka/Rechberger/Zitta	Bauten auf fremdem Grund	2. Auflage	Manz	2004
	Bauträger Drews/Hillebrand/Kärner/Peipe, Rohrschneider	Praxishandbuch Projektmanagement		Haufe-Lexware	2014
	Bauträger Kallinger/Gartner/Stingl	Praxishandbuch Bauträger & Projektentwickler	6. Auflage	Manz	2011
	Bewertung Bobka	Spezialimmobilien A-Z	2. Auflage	Bundesanzeiger	2015
	Bewertung Bienert	Bewertung von Spezialimmobilien		Gabler	2005
	Bewertung Seiser/Kainz	Der Wert von Immobilien	2. Auflage	Seiser und Seiser	2014
	LBG Kothbauer/Reithofer	Liegenschaftsbewertungsgesetz		Linde	2013
	Recht Hausmann/Vonkilch	Österreichisches Wohnrecht MRG	3. Auflage	Österreich	2013
	Recht Hausmann/Vonkilch	Österreichisches Wohnrecht WEG	3. Auflage	Österreich	2013
	Recht Würth-Zingher-Konvanyi	Miet- und Wohnrecht	22. Auflage	Manz	2011
Recht Artner/Kohlmaier	Praxishandbuch Immobilienrecht		Linde	2014	

Gesetze und Normen

BauRG

LBG

WEG

Immobilieninvestmentfondsgesetz

OIB-RL

Önormen 1800, 1801-1, 1801-2, 1800-3