

Zertifizierungsprogramm

Zertifizierung zum Sachverständigen für Immobilienbewertung CIS ImmoZert (Marktwertermittlung von Immobilien nach nationalen und internationalen Verfahren)

gemäß ISO 17024/2012

Erstausgabe: 1. März 2018

Aktualisierte Ausgabe: siehe Fußzeile



ImmoZert Zertifizierungsgesellschaft m.b.H
Mariahilfer Straße 116/2.OG/2
1070 Wien

T +43(1)504 72 56, F +43(1)504 72 56-18

E office@immozert.at

Akkreditiert durch das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort

Federal Ministry for Digital and Economic Affairs



Die ImmoZert GmbH wurde 2004 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet (FN 244473w) und vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft als Personenzertifizierungsgesellschaft - auch Konformitätsbewertungsstelle genannt – akkreditiert und zuletzt mit Bescheid GZ.: BMWFW-92.716/0063-I/12/2015 (BGBl. I 40/2014) vom 06.03.2015 reakkreditiert. Alleinigere Gesellschafter ist seit 2008 der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft.

• Tätigkeitsbeschreibung und Kompetenzen Sachverständiger für Immobilienbewertung

Ein Immobiliensachverständiger ist mit der nationalen und internationalen Ermittlung des Marktwertes von Immobilien unter Berücksichtigung allfälliger Gegebenheiten befasst und bedient sich hierfür interner sowie externer Quellen (Grundbuch etc.). Zu seinen Tätigkeiten zählen zudem Standortbesuche und persönliche Gespräche.

Kompetenzen Immobiliensachverständiger *siehe „6-ZERTIFIZIERUNGS-VERTRAG Index 6“.*

Die Zertifizierungsstelle bietet ein akkreditiertes Zertifizierungsprogramm an:

• Zertifizierung zum Sachverständigen für Immobilienbewertung CIS ImmoZert (Marktwertermittlung von Immobilien nach nationalen und internationalen Verfahren)

Das Prüfverfahren besteht aus einer schriftlichen und einer mündlichen Prüfung.

Für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, Chartered Surveyors sowie Immobiliensachverständige, die von einer anderen akkreditierten Zertifizierungsstelle nach ISO 17024/2012 zertifiziert wurden, kommt ein verkürztes Prüfverfahren dieses akkreditierten Zertifizierungsprogramms – die sogenannte „Delta-Prüfung“ - zur Anwendung. Diese ist analog zur schriftlichen Zertifizierungsprüfung (mündliche entfällt) und unterscheidet sich lediglich durch die verkürzte Aufgabenstellung bei Teil 1 und 3 sowie die verkürzte Bearbeitungszeit.

Die Zertifizierung hat eine Gültigkeit von fünf Jahren. Zur Aufrechterhaltung des Zertifikates muss vor Ablauf des Gültigkeitsdatums eine Rezertifizierungsprüfung abgelegt werden. Andernfalls erlischt die Zertifizierung automatisch. Der Sachverständige muss das Zertifikat und das Rundsiegel an die Zertifizierungsstelle retournieren und ist zur weiteren Zeichenführung nicht berechtigt.

ERSTZERTIFIZIERUNG:

Um am Zertifizierungsverfahren teilnehmen zu können, muss der Antragsteller bestimmte Zulassungsvoraussetzungen, die im Formular „Antrag Zertifizierung“ genannt sind, nachweisen.

Weiters sind 3 Verkehrswertgutachten vorzulegen, die mit unterschiedlichen Bewertungsmethoden erstellt wurden, wie:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- DCF-Verfahren
- Residualwertverfahren

Mindestens ein Gutachten muss eine wertbeeinflussende dingliche Belastung oder gleiches Recht oder eine öffentlich-rechtliche Belastung enthalten.

Keines der Gutachten darf bei Antragseinreichung älter als 5 Jahre (Empfehlung nicht älter als 3 Jahre) sein.

Hinsichtlich der Ausbildung und Berufserfahrung müssen die Kriterien aus einer der folgenden Gruppen erfüllt sein:

Praktiker:

Nachweis einer 6-jährigen immobilienbezogenen (Architektur-, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, Immobilien- und Betriebswirtschaft, Kredit- und Versicherungswirtschaft, kaufmännische Ausbildungen) praktischen Tätigkeit, davon 3 Jahre in der Immobilienbewertung (Diese können auch während einer einschlägigen Berufsausbildung erworben worden sein).

Akademiker:

Nachweis eines abgeschlossenen Studiums sowie einer 4-jährigen immobilienbezogenen praktischen Tätigkeit, davon 3 Jahre in der Bewertung (Diese können auch während des Studiums erworben worden sein).

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:

Nachweis einer aufrechten Bestellung als Sachverständiger nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 19.2.1975 über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG), BGBl. 1975/137 i.d.g.F. betreffend zertifizierte Sachverständige der Fachgruppe 94, Fachgebiete 94.10, 94.15, 94.17, 94.20, 94.23, 94.30, 94.35, 94.60, 94.65, 94.70 und 94.80 (laut Gerichtssachverständigen und Gerichtsdolmetscherliste Stand 11.07.2008); wodurch die Zeiten der praktischen Tätigkeit nach Abschluss der Ausbildung von 5 Jahren bei vorangegangenem Hochschulstudium, FH oder TU Lehrgang-Immobilienwirtschaft bzw. 10 Jahre ohne derartigen Abschluss nachgewiesen sind.

Chartered Surveyor:

- Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors
- Professional Associate of the Royal Institution of Chartered Surveyors (ARICS)
- oder
- Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS)

Mindestens 5 Jahre praktische Tätigkeit in der Immobilienbewertung vor Antragstellung.

Immobilienfachverständige, die von einer anderen akkreditierten Zertifizierungsstelle zertifiziert wurden

Mindestens 5 Jahre praktische Tätigkeit in der Immobilienbewertung vor Antragstellung.

Für alle Antragsgruppen sind gute Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift erforderlich.

Das **PRÜFVERFAHREN** besteht für Zertifizierungskandidaten (Praktiker und Akademiker) aus einer schriftlichen und einer mündlichen Prüfung, für Deltakandidaten (Gerichts-SV, Chartered Surveyors, ...) nur aus einer schriftlichen Prüfung.

Die schriftlichen Prüfverfahren von Zertifizierung und Delta-Prüfung unterscheiden sich durch die Länge der Bearbeitungszeit.

Die **schriftliche Prüfung** besteht aus 3 Teilen:

	Zertifizierungsprüfung	Deltaprüfung
Schriftlich Teil 1	3 Stunden	2 Stunden
Schriftlich Teil 2	2 Stunden	2 Stunden
Schriftlich Teil 3	2,5 Stunden	1 Stunde
Mündlich	35 Minuten	entfällt

Teil 1: Rechenbeispiel

Erstellung einer Wertermittlung eines wohnwirtschaftlich und/oder überwiegend gewerblich bzw. gemischt genutzten Objektes nach normierten oder nicht normierten Verfahren. Dazu erhält der Antragsteller jeweils eine verbale Objektbeschreibung, ggf. weitere Unterlagen (Pläne etc.) sowie ein Gutachtenformblatt.

Das Delta-Beispiel enthält mehr Angaben als das Erstzertifizierungs-Beispiel, da es in kürzerer Zeit gelöst werden muss.

Teil 2: Plausibilitätsbeispiel

Plausibilitätsprüfung eines fehlerhaften Bewertungsgutachtens mit gehobenem Schwierigkeitsgrad anhand von Vorgaben.

Teil 3: Einzelfragen

Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis, 1/3 der Fragen können im Multiple-Choice-Verfahren gestellt werden. Dazu erhält der Antragsteller bei der Zertifizierungsprüfung ca. 15 bis 30, bei der Deltaprüfung ca. 10 bis 12 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses).

Die schriftliche Prüfung gilt als bestanden, wenn der Antragsteller in jedem einzelnen der drei Prüfungsteile mindestens 50 % der jeweiligen Höchstpunktzahl sowie im Durchschnitt über alle drei Teile mindestens 70 % der gesamten Höchstprozentpunktezahl erreicht hat.

Wenn über alle Prüfungsteile mind. 70 % erzielt wurden und lediglich ein Teil zw. 40% und 50% liegt, kann dieser Teil zum nächsten Prüfungstermin wiederholt werden. Bei der Wiederholung muss allerdings ein Ergebnis von 70 % erreicht werden. Die Kosten für die Wiederholungsprüfung eines Prüfungsteils betragen ca. 60 % der Gesamtprüfung.

Die Antragsteller werden durch die Zertifizierungsstelle über das Ergebnis der schriftlichen Prüfung unterrichtet und – falls bestanden – zur mündlichen Prüfung eingeladen.

Besteht ein Antragsteller die schriftliche Prüfung (bzw. eines Teiles *lt. Absatz vor*) nicht, ist eine Wiederholung zum nächsten Prüfungstermin möglich. Innerhalb von 5 Jahren sind max. 3 Wiederholungen möglich.

Nur wenn die Prüfung als „nicht bestanden“ gilt, haben Kandidaten das Recht - nach vorheriger Terminvereinbarung - in den Räumlichkeiten der Zertifizierungsstelle für die Dauer von max. 30 Minuten in die Prüfungsergebnisse Einsicht zu nehmen.

Ergebnis der Auswertung der schriftlichen Zertifizierungsprüfung/Deltaprüfung ist eine Entscheidung über den jeweiligen Prüfungserfolg des Prüfungsteilnehmers im schriftlichen Prüfungsteil und daraus abgeleitet die Fortsetzung des Zertifizierungsverfahrens (Bei Zertifizierungsprüfung: Zulassung zur mündlichen Prüfung, bei Deltaprüfung: Zertifikatserteilung).

Die **mündliche Prüfung** wird als Einzelprüfung durchgeführt. Die Dauer der Prüfung beträgt max. 35 Minuten und kann um bis zu 5 Minuten verlängert oder verkürzt werden. Prüfungssprache ist Deutsch.

Beantwortungsgrad von 70% oder mehr:	bestanden
Beantwortungsgrad von weniger als 70%:	nicht bestanden

Besteht ein Antragsteller die mündliche Prüfung nicht, ist eine einmalige Wiederholung zum nächsten Prüfungstermin möglich. Die mündliche Wiederholungsprüfung muss innerhalb von 18 Monaten stattfinden, andernfalls verfällt auch das positive Ergebnis der schriftlichen Prüfung.

Sofern sowohl das Ergebnis der schriftlichen als auch der mündlichen Prüfung nur knapp bestanden wird, kann der Prüfungsausschuss Empfehlungen über eine erhöhte Fortbildung aussprechen.

ZERTIFIKAT

Zertifikate haben eine Gültigkeit von fünf Jahren. Das Datum des Beginns der Gültigkeit des Zertifikates wird vom Zertifizierungsausschuss festgelegt und beginnt mit spätestens 1. Jänner des darauffolgenden Jahres. Die Gültigkeit des Zertifikats erstreckt sich ausschließlich auf das Sachgebiet "Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung". Die Zertifikate sind personenbezogen und nicht übertragbar.

Der Zertifikatsinhaber verpflichtet sich, Zertifikat und Zeichen der Zertifizierungsstelle nur im Rahmen der in der Zeichensatzung geregelten Bedingungen zu verwenden. Der Zertifikatsinhaber hat nach Ablauf der Gültigkeit das Zertifikat und das Rundsiegel unverzüglich zurückzugeben.

Sollte dem Zertifikatsinhaber das Rundsiegel oder das Zertifikat abhandenkommen (Verlust/ Diebstahl) so ist er verpflichtet, bei der zuständigen Behörde eine Verlustanzeige zu erstatten und die Anzeigebestätigung der Zertifizierungsstelle zu übermitteln. Nach Ablauf einer 4-wöchigen Wartefrist ab Erhalt dieser Bestätigung kann dem Zertifikatsinhaber auf formlosen Antrag (Email, Brief, mündlich) ein neues Zertifikat sowie ein neues Rundsiegel übermittelt werden. Alle daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Zertifikatsinhabers.

Die Zertifizierungsurkunde (= Zertifikat) der ImmoZert, die dem zertifizierten Sachverständigen ausgestellt wird, darf maximal 50% verkleinert in Gutachten, Werbeschriften oder anderen geschäftlich genutzten Materialien wiedergegeben werden.

AUSSETZUNG, ZURÜCKZIEHUNG ODER EINSCHRÄNKUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER ZERTIFIZIERUNG

Bei Mängeln (fehlender Fort- bzw. Weiterbildung, Qualitätsmängel bei Gutachten, Verstoß gegen die Standesregeln, etc.) fordert die Zertifizierungsstelle den Zertifikatsinhaber max. zweimal unter Fristsetzung auf, diese Mängel abzustellen.

Sollten diese Mängel nicht fristgerecht abgestellt werden, muss die Zertifizierungsstelle geeignete Maßnahmen ergreifen:

Zusätzliche Begutachtung findet vor Ort durch ein Mitglied des Prüfungsausschusses statt. Es erfolgt eine stichprobenartige Prüfung von Gutachten sowie der Vorgehensweise des Zertifikatsinhabers bei der Gutachtenerstellung in der Praxis. Das Ergebnis der Begutachtung wird im „Prüfbericht zum Begutachtungsaudit“ dokumentiert.

Verwarnung durch die Leitung der Zertifizierungsstelle

Aussetzung der Zertifizierung bis zu 1 Jahr (Rezertifizierungstermin, Fortbildungszeiten und Begutachtungsgebühr bleiben davon unberührt) durch den Zertifizierungsausschuss. Bei Schwangerschaft/Karenz kann die Zertifizierung bis zu 2 Jahren ausgesetzt werden, Fortbildungen müssen nur aliquot nachgewiesen werden und auch die Begutachtungsgebühr entfällt. Der Rezertifizierungszeitraum verlängert sich durch die Aussetzung der Zertifizierung nicht. Das Rezertifizierungs-Fachgespräch muss spätestens zum nächsten Termin nach Ablauf des Aussetzungszeitraums abgelegt werden.

Entzug der Zertifizierung (Widerruf) durch den Zertifizierungsausschuss.

REZERTIFIZIERUNGSPROZESS

Zertifizierte Sachverständige müssen vor Ablauf der Gültigkeit des Zertifikates einen Antrag auf Rezertifizierung stellen. (siehe „Antrag zur Rezertifizierung Immobiliensachverständiger bei ImmoZert“)

Sollte der Sachverständige aus wichtigen Gründen (z.B. Krankheit) den Rezertifizierungstermin nicht wahrnehmen können, besteht die Möglichkeit einer Ruhendmeldung durch formlosen Antrag an die Zertifizierungsstelle. Die Rezertifizierung muss spätestens innerhalb von 2 Jahren – ab Ablaufdatum des Zertifikats – erfolgen, der ursprüngliche Rezertifizierungszeitraum bleibt davon unberührt. Der Sachverständige hat für die Zeit der Ruhendmeldung das Zertifikat und das Rundsiegel an die Zertifizierungsstelle zu retournieren und ist zur weiteren Zeichen- und Titelführung nicht berechtigt. Der Homepage-Eintrag in der Liste der Sachverständigen wird entfernt.

Die Zertifizierungsstelle gewährleistet eine kontinuierliche Begutachtung der von ihr zertifizierten Personen zur Sicherstellung und Aufrechterhaltung der Qualitätsstandards.

Jeder zertifizierte Sachverständige muss mindestens 15 Fort- bzw. Weiterbildungstage während des Zertifizierungszeitraumes nachweisen. Hierbei werden nicht nur besuchte sondern auch abgehaltene Vorträge und Seminare berücksichtigt; ebenso der Zeitaufwand für notwendige Recherche für Publikationen, etc.

Sämtliche Fortbildungsmaßnahmen werden vom Sachverständigen in die Fort- und Weiterbildungsliste eingetragen und – sofern vorhanden – inklusive Teilnahmebestätigungen an die Zertifizierungsstelle retourniert. Ebenso die Gutachtensliste mit allen im Begutachtungszeitraum gefertigten Gutachten.

Beide Listen sind auch dann an die Zertifizierungsstelle zu übermitteln, wenn weder Gutachten erstellt, noch Fortbildungen absolviert wurden.

Während des Zertifizierungszeitraumes – spätestens rechtzeitig vor der Prüfung - werden durch die Zertifizierungsstelle insgesamt 3 Gutachten zur Überprüfung angefordert.

Im Rahmen des mündlichen Fachgespräches zur **Rezertifizierungsprüfung** hat der zertifizierte Sachverständige nachzuweisen, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des

Zertifizierungsgebietes entspricht. Inhalt des Fachgespräches sind insbesondere die das Zertifizierungsgebiet betreffenden Neuerungen im Wohnrecht und der Bewertungslehre.

Fachgespräch Zeitablauf:

ca. 10 Minuten: Erläuterung des Gutachtens durch den Kandidaten

ca. 15 Minuten: Fragen der Prüfer zum Gutachten

ca. 10 Minuten: Wissensfragen zu Neuerungen, Gesetzesänderungen, etc.

Aus den drei während des Begutachtungszeitraumes übermittelten Gutachten der Prüfungsausschuss eines aus, das im Fachgespräch erläutert werden soll.

Die Beurteilung der Ergebnisse im Fachgespräch erfolgt als ein Gesamtergebnis.

Das Ergebnis kann lauten: „bestanden“ oder „nicht bestanden“. Sollte das Ergebnis des Fachgespräches nur knapp positiv sein, so kann der Zeitraum bis zur nächsten Rezertifizierung auf 1 Jahr begrenzt werden. Der ursprüngliche Zertifizierungszeitraum bleibt davon unberührt.

Besteht ein Kandidat die mündliche Prüfung nicht, ist eine einmalige Wiederholung zum nächsten Prüfungstermin möglich. Die mündliche Wiederholungsprüfung muss innerhalb von 18 Monaten stattfinden.

VERWENDUNG VON ZERTIFIKATEN, LOGOS UND ZEICHEN

Die ImmoZert, Zertifizierungsgesellschaft mbH mit Sitz in Wien, ist Inhaberin des nachstehenden Zeichens:



Die ImmoZert GmbH gestattet den von der ImmoZert zertifizierten Immobiliensachverständigen nach Maßgabe dieser Zeichensatzung die Benutzung des Zeichens. Der Zeichenbenutzer stellt sicher, dass die Benutzung des Zeichens in der Werbung oder bei sonstigen Maßnahmen im Rahmen dieser Zeichensatzung erfolgt. Für die Benutzung des Zeichens, insbesondere im Rahmen der Werbung, ist der Zeichenbenutzer allein verantwortlich.

Darüber hinaus darf der zertifizierte Immobiliensachverständige folgenden Titel führen:

„Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung CIS ImmoZert“

(Marktwertermittlung von Immobilien nach nationalen und internationalen Verfahren)

bzw. die Kurzbezeichnung

„CIS ImmoZert“

(Certified International Surveyor by ImmoZert)

zu führen, welche hinter dem Namen bzw. akademischen Grad genannt werden kann.

Das Zeichen kann in jeder beliebigen Gesamtgröße unter Wahrung der Proportionen der Bestandteile des Zeichens benutzt werden.

Das Zeichen muss leicht lesbar und deutlich sichtbar sein. In Ausnahmefällen (extremen Verkleinerungen) kann der untere Teil des Zeichens ("Zertifizierungsgesellschaft mbH") wegfallen.

Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass i. d. R. das gesamte Zeichen verwendet wird. Das Zeichen darf nur in schwarzweißer Abbildung oder Originalfarbe benutzt werden.

Der Zeichenbenutzer ist überdies berechtigt, den ihm von der ImmoZert GmbH übergebenen Stempel zur Unterfertigung der von ihm verfassten Gutachten zu verwenden. Der Stempel bleibt Eigentum der ImmoZert GmbH und ist dieser bei missbräuchlicher Verwendung zurück zu geben.

Das Recht auf Zeichenbenutzung ist beschränkt auf den Geltungsbereich der Zertifizierung der Person und erlischt automatisch mit Ablauf des Gültigkeitsdatums des Zertifikates (wenn nicht rechtzeitig vor Ablauf der Gültigkeit eine Rezertifizierung beantragt worden ist) oder die Zertifizierung entsprechend den Regeln ImmoZert ausgesetzt/ widerrufen wird, verliert der Zeichenbenutzer das Recht auf die Benutzung von Zeichen und Stempel. In einem solchen Fall darf der Zeichenbenutzer noch vorhandene Unterlagen, Medien etc., die mit dem Zeichen versehen sind, sowie den Stempel ab Rechtskraft der Aussetzung bzw. des Widerrufs nicht mehr verwenden. Das Zertifikat und der Stempel müssen an die ImmoZert GmbH zurückgegeben werden.

Die ImmoZert GmbH informiert den Zeichenbenutzer unverzüglich über Änderungen der Zeichensatzung.

ZUSATZLEISTUNGEN

CIS ImmoZert Absolventen wird die Möglichkeit geboten, die **REV –Zertifizierung** in vereinfachtem, kostengünstigem Prozedere zu erlangen.

Voraussetzungen und Ablauf für die Erlangung der REV-Zertifizierung:

- Absolvierung der CIS ImmoZert Qualifikation
- aufrechte CIS ImmoZert Qualifikation seit mindestens 5 Jahren
- Antrag an die ARE auf Verleihung der Zertifizierung zum REV Recognised Real Estate Valuer
erfolgreiche Absolvierung eines REV-Prüfungsgesprächs, vorzugsweise anlässlich der CIS-ImmoZert Rezertifizierung.
- Zahlung einer Gebühr von EUR 500,- inkl. USt (*Stand 2020*) an ARE für Antragsbearbeitung, Prüfung und Verleihung des Dekrets
- Zahlung eines jährlichen Mitgliedsbeitrags von EUR 200,-. inkl. USt (*Stand 2020*) an ARE

Mindestens einer der ARE Prüfer wird für die jeweilige Rezertifizierungs-Prüfungssession der ImmoZert bestellt.

Ebenso soll ein Mitglied des Lenkungsgremiums oder der Prüfungskommission der ImmoZert an den Prüfungen der ARE im Rahmen der REV-Zertifizierung teilnehmen.

ARE verpflichtet sich, den CIS ImmoZert Absolventen unter oben skizzierten Voraussetzungen den Zugang zur REV Zertifizierung zu gewähren.

Änderung zur Vorversion

- Ausgabedatum angepasst

- Seite 2 - (Empfehlung nicht älter als 3 Jahre)
- Seite 2 – verkürztes Prüfverfahren (Grundlage akkreditierte Stelle nach ISO 17024) aktualisiert
- Seite 1 - Akkreditierungs-Logo angepasst

	Erstellt / Geändert von	Geprüft / Freigegeben von
Funktion / Name	QM / QS	Leitung der ZS/Bauernfeind
durchgeführt am	26.03.2025	01.04.2025