

## 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 Grundlagen: <i>Grundbuch, Dienstbarkeiten (Servituten), Reallasten, Notwegerecht, Pfandrecht</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, Anwendungsbereich, Nutzwertermittlung, Rechtsnachfolge (Eintrittsrechte)</i>	3
Bauträger: <i>Der Begriff des Bauträgers, BTVG</i>	1
Baurecht: <i>Allgemeine Inhalte der Raumordnungen der Länder, Allgemeine Inhalte der Bauordnungen und Baugesetze der Länder, Sonderbestimmungen im Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung</i>	2
Rechtsnormen: <i>Baurechts-, Denkmalschutz-, Naturschutz-, Wasserrechts-, Behindertengleichstellungsgesetz, Forstrecht, Energieausweis-Vorlage-Gesetz, Datenschutzgrundverordnung</i>	3
Sachverständigenwesen: <i>Definition, Haftung, österreichische, europäische und internationale Verbände (Leitbilder)</i>	1
Internationale Immobilienstandards: <i>Allgemeines, Ausbildung, europäische Bewertungsstandards, Standards der Immobilienbewertung, neue Bewertungsanlässe in Österreich,</i>	2
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz: <i>Grundbegriffe, Anwendungsbereich</i>	2
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, 1802-1, 1802-2, 1802-3, BewG, LBG, ABGB</i>	1
Bauweisen: <i>Bauweisen, Gebäudesysteme, die einzelnen Bauteile, Materialien (Baustoffe)</i>	1
Ausbau: <i>Allgemeine + besondere Ausbauteile (Ausstattungen, Anlagen), Materialien (Baustoffe)</i>	1
Haustechnik: <i>Gesetze, Normen, Richtlinien, Fehler und Mängel, Elektrotechnik-Installationen, Beeinträchtigungen durch elektrische Anlagen und Energieübertragungseinrichtungen, Aufzugs-, Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Gas- und Sanitärinstallationen, Materialien</i>	1
Bauphysik, Grundlagen: <i>Wärme-, Feuchte-, Schall-, Brandschutz, Energieausweis-Vorlage-Gesetz</i>	1
Mängel: <i>Begriffe, Erscheinung, Ursache, Sanierung und Vermeidung von Mängeln und Schäden mit bauphysikalischen Ursachen, Fallbeispiele</i>	2
Ökologie und Nachhaltigkeit: <i>Grundlagen, Begriffe, Energie</i>	1
Immobilienmarkt: <i>Marktanalyse, Besonderheiten des Immobilienmarktes</i>	2
Besondere Grundlagen: <i>Betriebswirtschaftliche Grundlagen, Steuerrecht und Liegenschaften, Grundanteilsverordnung, Finanzierung und Investition</i>	1

Vertiefung

<b>Verkehrswert:</b> <i>Allgemeines, vereinfachtes Ertragswertverfahren, Liquidationsverfahren, Residualwertverfahren, Discounted Cash-Flow</i>	1
<b>Vergleichswertverfahren:</b> <i>Allgemeines, Anwendung, Bewertungsregeln, Vergleichswert bebauter und unbebauter Liegenschaften</i>	3
<b>Sachwertverfahren:</b> <i>Allgemeines, Anwendung, Bewertungsregeln, Bodenwert, Bauwert, Berücksichtigung sonstiger Umstände und sonstiger Anlagen</i>	3
<b>Ertragswertverfahren:</b> <i>Allgemeines, Anwendung, Bewertungsregeln, Ermittlungsgrundlagen-Kapitalisierungszinssatz, Ertragswert baulicher Anlagen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, der Ertragswert in besonderen Fällen</i>	3
<b>Verkehrswert land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften:</b> <i>Grundzüge der Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Liegenschaften</i>	2
<b>Wertermittlung von Rechten und Lasten:</b> <i>Gliederung der Rechte und Lasten, Dienstbarkeiten: Wege-, Leitungs-, Wohnungsdienstbarkeit, Fruchtgenuss; Reallasten, Baurechte</i>	3
<b>Verkehrswert von Sonderimmobilien:</b> <i>Sonderimmobilien allgemein, Pachtwertverfahren, das betriebswirtschaftliche Verfahren, Beispiele der Bewertung von Sonderimmobilien</i>	2
<b>Enteignung und Entschädigung:</b> <i>Gesetzliche Grundlagen, Methoden der Wertermittlung, Entschädigung und ihre Einflussgrößen für verschiedene Liegenschaftsarten, Entschädigung für Bestandsrechte und Servitute, sonstige besondere Entschädigungen</i>	2
<b>Exekutionsordnung:</b> <i>Exekutionsarten und Gegenstand der Zwangsversteigerung, Ablauf des Verfahrens und Durchführung der Schätzung, das Schätzgutachten, Schadenersatzpflicht des Sachverständigen</i>	3
<b>Bewertung nach Handels- und Steuerrecht:</b> <i>bewertungsrelevante Bestimmungen des UGB, Rechnungslegung nach internationalen Vorschriften, allgemeines zu Bewertungen im Steuerrecht, Bewertung in den einzelnen Steuergesetzen, Grunderwerb-, Einkommen-, Umsatz- Erbschafts- und Schenkungssteuer, Ust</i>	2
<b>Unternehmensbewertung:</b> <i>Bewertungsanlass/Bewertungszweck, subjektiver/objektiver Unternehmenswert, Funktion des Gutachters, Verfahren der Unternehmensbewertung</i>	1
<b>Immobilienbewertung zu Finanzierungszwecken:</b> <i>Begriffe und gesetzliche Rahmenbedingungen, Marktwert vs. Beleihungswert, Grundsätzliches zum Beleihungswert und zu seiner Ermittlung, Auswirkungen Basel III auf die Immobilienbewertung</i>	3
<b>Projektentwicklung / Risikoüberlegungen</b>	2

## QUELLEN:

Baukonstruktionslehre 1-5/ Riccabona, Mezera / Manz-Verlag

Normensammlung Immobilienbewertung / Austrian Standards

Immobilienbewertung Österreich / Bienert, Funk / ÖVI

Dr. Wolfgang Dirnbacher MRG idF des ZVG 2013

ÖNORMEN, LBG, BTVG, WEG, MRG, ABGB, KSCHG, EAVG, DSGVO, EVS,

Homepages von Immobilien(bewertungs)verbänden