

**Zertifizierung zum Sachverständigen
für Immobilienbewertung
CIS IMMOZERT**



Stand 01.10.2011

INFORMATIONSBROSCHÜRE



IMMOZERT

ZERTIFIZIERUNGSGESELLSCHAFT

Ihre Ansprechpartner:

- **MMag. Anton HOLZAPFEL**
Geschäftsführer der Zertifizierungsstelle
- **Prof. (FH) Dr. Margret FUNK, MRICS, CIPS**
Leiterin der Zertifizierungsstelle
- **Karin Zimmermann**
Zertifizierungsmanagement

- Bürozeiten: Montag – Freitag 8.30 – 12.30 Uhr
- Kontaktdaten: ImmoZert GmbH
Favoritenstraße 24/11
A-1040 Wien
Tel: +43 (0)1 / 504 72 56
Fax: +43 (0)1 / 504 72 56 – 18
- E-Mail: office@immozert.at
- Homepage: www.immozert.at

Akkreditiert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BGBl.II 2005/422)



Inhaltsverzeichnis

1. Aufgaben und Ziele der ImmoZert GmbH	3
2. Ablauf des Zertifizierungsverfahrens	4
3. Zulassungsvoraussetzungen	
3.1 Zulassungsvoraussetzungen	5
3.2 Praxisnachweis	6
3.3 Zulassungsgutachten (<i>siehe auch Mindestanforderungen Anhang ./2</i>)	7
4. Antragstellung	8
5. Zertifizierungsprüfung	
5.1 Zweck der Prüfung	9
5.2 Zeitpunkt und Art der Prüfung	9
5.3 Schriftliche Prüfung (<i>siehe auch Prüfstoffverzeichnis Anhang ./3</i>)	9
5.4 Mündliche Prüfung	10
5.5 Bestehen; Wiederholung der Zertifizierungsprüfung	10
5.6 Wechsel der Zertifizierungsstelle	10
6. Zertifikat und Titel	11
7. Überwachung des Zertifikatsinhabers	11
8. Rezertifizierung	11
9. Gebühren (<i>siehe Preisverzeichnis Anhang ./1</i>)	12
10. Aktuelle Prüfungstermine: siehe Homepage www.immozert.at	12

Anhänge:

- ./1 Preisverzeichnis*
- ./2 Mindestanforderungen an Gutachten*
- ./3 Prüfstoffverzeichnis*

Soweit in dieser Informationsbroschüre auf natürliche Personen bezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

1. Aufgaben und Ziele der ImmoZert GmbH

Aufgabe der ImmoZert GmbH ist es, die Fachkompetenz der Immobiliensachverständigen für Immobilienbewertung auf qualitativ hohem europäischem Niveau zu halten und gemäß den allgemeinen Zertifizierungsbedingungen (Stand 23.2.2009), die die ImmoZert erarbeitet hat, zu erfüllen.

Die Umsetzung der europäischen Norm ISO/IEC 17024 beinhaltet die wesentlichen inhaltlichen und fachlichen Kernstücke des Zertifizierungsverfahrens. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass der Sachverständige seine Kompetenz in einem Zertifizierungsverfahren bei der ImmoZert nach den Regeln der Euronorm und den allgemeinen Zertifizierungsbedingungen nachweisen kann.

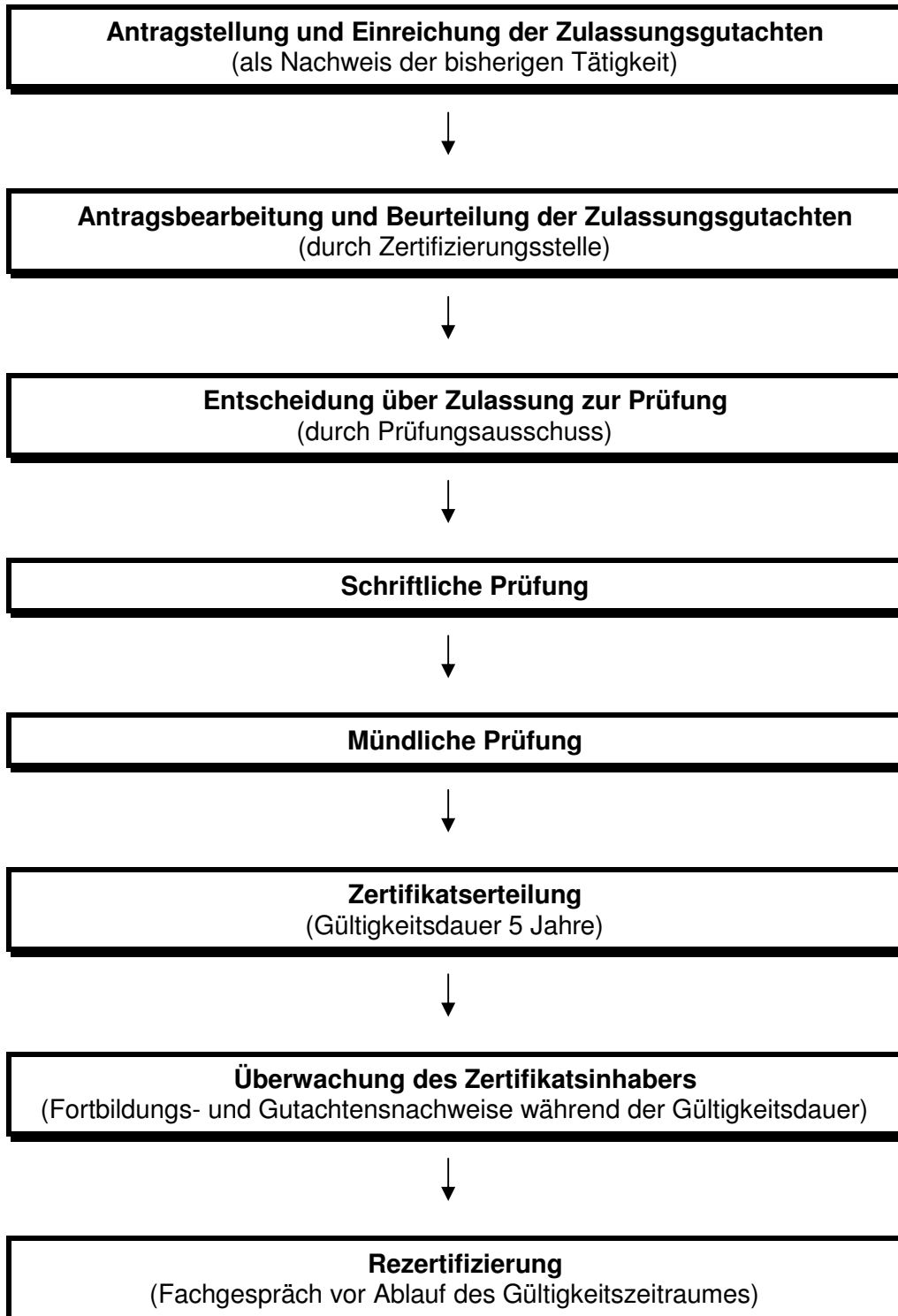
Das Ergebnis eines erfolgreich absolvierten Zertifizierungsverfahrens ist ein auf den jeweiligen Sachverständigen ausgestelltes Zertifikat. Durch das Zertifikat wird – durch ImmoZert als unabhängigen Dritten – die persönliche und fachliche Qualität des Sachverständigen bestätigt, um bei Auftraggebern und Marktteilnehmern Vertrauen in die Kompetenz und Aufgabenerfüllung des Sachverständigen zu schaffen. Die Förderung dieses Vertrauens sowie das Erreichen einer breiten Anerkennung des Zertifikates sind wesentliche Ziele von ImmoZert. Die Zertifizierungsstelle stellt mit ihren Regeln und Verfahren sicher, dass die zertifizierten Sachverständigen folgenden Qualitätskriterien genügen:

- hohes Ausbildungsniveau und hoher Wissensstand
- permanente Weiterbildung
- konsequente Anwendung der Methoden zur Immobilienbewertung
- professionelle Arbeit
- Einhaltung der Berufsgrundsätze

ImmoZert ist unabhängig und unparteiisch. Sie verpflichtet sich selbst, ihre Ziele mit hohem Qualitätsanspruch umzusetzen. Mit internen Abläufen und Verfahren, die in einem ausführlichen Qualitätsmanagement-Handbuch dargestellt sind, wird sichergestellt, dass die Qualitätspolitik auf allen Ebenen ihrer Organisation verstanden, verwirklicht und beachtet wird. Die Geschäftsleitung der Zertifizierungsstelle transferiert die Kriterien und Inhalte der Qualitätspolitik über geeignete Instrumente an Kunden, Mitarbeiter und Marktteilnehmer und wacht permanent über deren Einhaltung.

Die ImmoZert GmbH wurde über ihr Ansuchen vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit mit Verordnung vom 15.12.2005 (BGBl. II 2005/422) akkreditiert und wird weiterhin im Rahmen des zusammenwachsenden europäischen Binnenmarktes die gegenseitige Anerkennung von Zertifikaten auf der Basis vergleichbarer Kriterien fördern.

2. Ablauf des Zertifizierungsverfahrens



3. Voraussetzungen zur Zulassung zur Zertifizierungsprüfung nach EN-ISO/IEC 17024

3.1 ZULASSUNGSVORAUSSETZUNGEN

Um am Zertifizierungsverfahren teilnehmen zu können, muss der Antragsteller bestimmte Zulassungsvoraussetzungen nachweisen. Hinsichtlich der Ausbildung und Berufserfahrung müssen die Kriterien aus einer der vier unten genannten Gruppen erfüllt sein:

○ **Praktiker mit Berufsausbildung**

Mit einer sachgebietsbezogenen **abgeschlossenen Berufsausbildung** mit Bezug zur Immobilienwirtschaft.

Als Ausbildungsbereiche für eine sachgebietsbezogene abgeschlossene Berufsausbildung kommen insbesondere in Betracht:

- Architektur-, Bau-, Vermessungs- und Liegenschaftswesen
- Immobilien- und Betriebswirtschaft
- Kredit- und Versicherungswirtschaft
- Kaufmännische Ausbildungen

In diesem Fall ist für eine Zertifizierung zusätzlich der Nachweis einer achtjährigen immobilienbezogenen praktischen Tätigkeit in verantwortlicher Stellung erforderlich, davon 3 Jahre in der Immobilienbewertung.

Von der Ausbildungszeit einer abgeschlossenen Berufsausbildung in einem der o.g. Ausbildungsbereiche können bis zu drei Jahre auf die praktische immobilienbezogene Tätigkeit angerechnet werden, dies insbesondere bei erfolgreichem Abschluss eines Lehrganges an einer einschlägigen Fortbildungsinstitution.

Ferner sind gute Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift erforderlich.

○ **Akademiker**

Weist der Antragsteller ein **abgeschlossenes Studium** an einer staatlich anerkannten Hochschule, einer berufsbildenden höheren Schule oder Fachhochschule einer einschlägigen Fachrichtung, z.B. der Architektur, des Bauingenieurwesens, der Wirtschaftswissenschaften oder der Rechtswissenschaften nach, so ist für eine Zertifizierung zusätzlich der Nachweis einer mindestens fünfjährigen immobilienbezogenen praktischen Tätigkeit in verantwortlicher Stellung erforderlich, davon 3 Jahre in der Immobilienbewertung.

Ferner sind gute Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift erforderlich.

- **Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige**
 gerichtlich 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. zertifizierte Sachverständige der Fachgruppe 94, Fachgebiete 94.10, 94.15, 94.17, 94.20, 94.23, 94.30, 94.35, 94.65 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. Ferner sind gute Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift erforderlich.
- **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)**u n d**
 - gute Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift
 - mindestens fünf Jahre praktische Tätigkeit in der Immobilienbewertung vor Antragstellung

3.2 PRAXISNACHWEIS

„Verantwortliche immobilienbezogene praktische Tätigkeiten“ können insbesondere in folgenden Bereichen geleistet werden:

- in einem Sachverständigenbüro, das sich mit Immobilienbewertung befasst
- bei behördlichen, mit Wertermittlung befassten Stellen
- in der Kredit- und Versicherungswirtschaft
- in Wirtschaftsprüfungs- und Wirtschaftsberatungsgesellschaften
- in Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds etc.
- bei einer Haus- bzw. Immobilienverwaltung
- in einem Büro eines Ziviltechnikers (Architektur oder Bauingenieurwesen)
- als Makler Bauträger oder Projektentwickler sowie
- im Baugewerbe .

Als Praxisnachweis sind den Antragsunterlagen beizufügen:

- Bei einem Unselbstständigen: Eine Bestätigung des Dienstgebers über die immobilienbezogenen praktischen Tätigkeiten
- Von einem Selbstständigen sind diese Tätigkeiten in geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

Als Nachweis ist eine Bestätigung des Arbeitgebers - wie im Antragsformular G-C-01 enthalten - unterfertigt vorzulegen.

Für freiberuflich oder gewerblich Tätige wird die obgenannte Erklärung durch eine abzugebende Eidesstattliche Erklärung ersetzt.

3.3 ZULASSUNGSGUTACHTEN

Voraussetzung für die Zulassung zur Zertifizierungsprüfung ist weiters die Vorlage von 3 Verkehrswertgutachten aus folgenden Bereichen:

- ein Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus oder eine Eigentumswohnung oder eine unbebaute Liegenschaft,
- ein wohnwirtschaftlich genutztes Objekt und
- ein gewerblich oder ein gemischt genutztes Objekt.

Mindestens eines dieser Gutachten muss sich auf Liegenschaften beziehen, an denen eine Wert beeinflussende dingliche Belastung oder ein gleiches Recht (z.B. Wohnrecht, Grunddienstbarkeit, Reallast, Baurecht) oder eine öffentlich-rechtliche Belastung oder ein gleiches Recht begründet ist.

- Der Antragsteller hat die selbstverfassten Gutachten anonymisiert (durch Schwärzung sämtlicher personenbezogener Daten) zu übersenden. An Stelle der Anonymisierung kann auch eine Einverständniserklärung der betroffenen Personen eingereicht werden.
- Diese Gutachten dürfen bei Antragseinreichung **nicht älter als fünf Jahre** sein. Sie sind Voraussetzung für die Zulassung zum Prüfungsverfahren (Gutachten müssen vor der schriftlichen Prüfung begutachtet sein).
- Die Eignung der Gutachten ist durch den Prüfungsausschuss zu bestätigen. Dieser Vorgang ist in der Checkliste G-C-08 geregelt.
- Für ein Gutachten, das die Anforderungen an Aufbau, Form und Inhalt in gravierender Form nicht erfüllt, muss der Antragsteller ein weiteres Gutachten für die gleiche Objektart (nach Aufforderung durch die Zertifizierungsstelle) einreichen, das wiederum nach o.g. Verfahren geprüft wird.
- Bei systematischen Fehlern in mehreren Gutachten kann der Prüfungsausschuss beschließen, dass ein entsprechendes Gutachten nachgefordert wird.
- Sind nach dieser Nachprüfung immer noch nicht die Anforderungen an Gutachten erfüllt, sind die Voraussetzungen für die Prüfungszulassung nicht erfüllt, d.h. die Zulassung zur Zertifizierungsprüfung wird mit der entsprechenden Begründung abgelehnt.

→ Siehe Homepage www.immozert.at (Zertifizierung/Gutachten)
Beispielhafter Aufbau einer Liegenschaftsbewertung HB G-C-04

Mindestanforderungen an Gutachten siehe Anhang 2 der Informationsbroschüre

4. Antragstellung

Wer die Kriterien hinsichtlich Ausbildung und Berufserfahrung erfüllt, kann einen Antrag auf Zulassung zur Zertifizierungsprüfung an die Zertifizierungsstelle richten.

Als Unterlagen sind wie folgt einzureichen:

- Antragsformular (*ausgefüllt und unterfertigt*)
- Zertifizierungsvertrag (*ausgefüllt und unterfertigt*)
- Schiedsvertrag (*ausgefüllt und unterfertigt*)
- Zeugnisse, Diplome, Abschlüsse (*in Kopie*)
- Tabellarischer Lebenslauf mit Berufswegdegang und Passfoto
Foto im Original oder gescannt. Lebenslauf mit Datum und Unterschrift
- Nachweise über Berufserfahrung
- bei Selbständigen Punkt 7 des Antrages (Eidesstattliche Erklärung für Selbständige)
- bei Angestellten Punkt 8 des Antrages vom Arbeitgeber bestätigen lassen
- Meldebestätigung (*in Kopie*)
- Strafregisterbescheinigung (*im Original und nicht älter als 3 Monate*)
- 3 Verkehrswertgutachten aus den vorgegebenen Objektarten (*unterschrieben und nicht älter als 5 Jahre lt. Zulassungsvoraussetzungen*)
- Nachweis über deutsche Sprachkenntnisse (*nur für Nationalitäten außerhalb des deutschen Sprachraums*)

Die notwendigen Antragsunterlagen können bei der ImmoZert angefordert werden:

- **schriftlich:** ImmoZert GmbH, A-1040 Wien, Favoritenstraße 24/11
- **per E-Mail:** office@immozert.at
- **per Telefon:** 01 / 504 72 56
- **per Fax:** 01 / 504 72 56 – 18

5. Zertifizierungsprüfung

5.1 Zweck der Prüfung

- Zertifizierung von Sachverständigen für Immobilienbewertung
- Überprüfung, ob der Antragsteller gründliche Fachkenntnisse sowie die Fähigkeit besitzt, Immobilienbewertungen nach den im Prüfstoffverzeichnis vorgegebenen Inhalten selbständig durchzuführen

5.2 Zeitpunkt und Art der Prüfung

- Zertifizierungsprüfungen bestehen grundsätzlich aus einer schriftlichen und einer mündlichen Prüfung
- Prüfungen finden in der Regel 1 bis 2 x jährlich statt, können aber von der Zertifizierungsstelle nach Maßgabe ihrer Kapazitäten frei angesetzt werden
- Prüfungstermin und Prüfungsort sollen dem Antragsteller vier Wochen vor dem jeweiligen Termin schriftlich bekannt gegeben werden

5.3 Schriftliche Prüfung

- In der schriftlichen Prüfung soll der Antragsteller nachweisen, dass er in begrenzter Zeit und mit zugelassenen beschränkten Hilfsmitteln Probleme aus den Prüfungsgegenständen mit den geläufigen Methoden lösen kann.
- Struktur und Dauer der schriftlichen Prüfung:

Teil I: 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. Bearbeitungszeit **maximal 3 Stunden**

Teil II: Plausibilitätsprüfung von fehlerhaften Bewertungsgutachten mit gehobenem Schwierigkeitsgrad anhand von Vorgaben. Bearbeitungszeit **maximal 1,5 Stunden**

Teil III: Bearbeitung von Einzelfragen zu unterschiedlichen Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis, 1/3 der Fragen können im Multiple-Choice-Verfahren gestellt werden. Dazu erhält der Antragsteller ca. 15 bis 30 Einzelfragen (aufgeteilt nach den Bereichen und Schwierigkeitsgraden des Prüfstoffverzeichnisses). Bearbeitungszeit **maximal 2,5 Stunden**

- Die Bewertung der Prüfungsleistung erfolgt durch den Prüfungsausschuss. 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 Höchstpunktzahl erreicht hat. Die Zertifizierungsstelle informiert den Antragsteller über das Bestehen bzw. Nichtbestehen der schriftlichen Prüfung und ggf. über die Zulassung zur mündlichen Prüfung.

Prüfstoffverzeichnis siehe Anhang 3 der Informationsbroschüre

5.4 Mündliche Prüfung

- Voraussetzung für die Zulassung zur mündlichen Prüfung ist das Bestehen der schriftlichen Prüfung.
- Die Prüfungsabnahme erfolgt i. d. R. durch eine Prüfungskommission von drei Prüfern (mindestens aber zwei – bei zwei Prüfern entscheidet die Stimme des Vorsitzenden). Vertreter der Zertifizierungsstelle (wie z.B. andere Prüfer) können der Prüfung beiwohnen.
- Die Prüfung ist nicht öffentlich. Mit Zustimmung der Prüfungskommission können Beobachter an der Prüfung teilnehmen.
- Die Prüfung kann als Einzelprüfung oder Gruppenprüfung mit bis zu drei Antragstellern durchgeführt werden.
- Die Prüfungsdauer darf 35 Minuten bei Einzelprüfung sowie 65 bzw. 90 Minuten bei Gruppenprüfung mit zwei bzw. drei Teilnehmern nicht überschreiten. Die Prüfungszeit kann bis zu 5 Minuten verkürzt oder verlängert werden.
- Der Prüfbereich ergibt sich aus dem Prüfstoffverzeichnis der Zertifizierungsstelle. Die Fragen sollen unterschiedliche Themen aus dem Prüfstoffverzeichnis behandeln.
- Die mündliche Prüfung gilt als bestanden, wenn mindestens 70 % der maximal möglichen Punktzahl erreicht werden.

5.5 Bestehen; Wiederholung der Zertifizierungsprüfung

- Eine Zertifizierungsprüfung gilt insgesamt als bestanden, wenn in der schriftlichen **und** der mündlichen Prüfung die jeweils geforderte Mindestpunktzahl erreicht wurde.
- Die Gesamtprüfung ist nicht bestanden, wenn die schriftliche Prüfung aufgrund nicht ausreichender Leistungen nicht bestanden wurde (in diesem Fall erfolgt keine Zulassung zur mündlichen Prüfung). Besteht ein Antragsteller die schriftliche Prüfung nicht, ist eine Wiederholung frühestens nach 6 Monaten bzw. zum entsprechenden Termin möglich.
- Besteht ein Antragsteller die mündliche Prüfung nicht, ist eine Wiederholung unter Anrechnung der schriftlichen Prüfung frühestens nach 3 Monaten möglich (Ausnahmen sind nach Maßgabe der Prüfungskapazitäten der Zertifizierungsstelle möglich). Die mündliche Prüfung kann einmal wiederholt werden. Spätestens 18 Monate nach diesem Zeitpunkt muss der Kandidat zur Wiederholung der mündlichen Prüfung angetreten sein; ansonsten verfällt das positive Ergebnis der schriftlichen Prüfung. Für eine Wiederholungsprüfung reicht ein formloser Antrag.
- Innerhalb von fünf Jahren sind maximal zwei Wiederholungen der Gesamtprüfung möglich.

5.6 Wechsel der Zertifizierungsstelle bei nicht bestandener Prüfung

Entscheidet sich ein Kandidat im Falle einer nicht bestandenen Zertifizierungs- oder Rezertifizierungsprüfung zu einer anderen akkreditierten Zertifizierungsstelle zu wechseln, so bleibt das Ergebnis der ersten abgelegten Prüfung bestehen. Die Prüfung, die er bei einer anderen Zertifizierungsstelle (erneut) ablegt, gilt als Wiederholungsprüfung.

6. Zertifikat und Titel

Nach bestandener Prüfung erhält der Sachverständige ein Zertifikat gemäß EN ISO /IEC 17024. Ausgestellte Zertifikate haben eine Gültigkeit von fünf Jahren.

Die Gültigkeit des Zertifikats erstreckt sich ausschließlich auf das Sachgebiet "Sachverständige für Immobilienbewertung".

Darüber hinaus darf der zertifizierte Immobiliensachverständige folgenden Titel führen:

„Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ImmoZert“

Weiters ist er berechtigt, die Kurzbezeichnung

„CIS ImmoZert“

(d.i. **C**ertified **I**nternational **S**urveyor by ImmoZert)

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

7. Überwachung des Zertifikatsinhabers

Während des Gültigkeitszeitraumes des Zertifikats unterliegt der Zertifikatsinhaber einer regelmäßigen Überwachung durch ImmoZert. Er muss regelmäßig die Aktualität seiner Qualifikation über entsprechende Belege für Weiterbildung nachweisen. Zusätzlich wird die Zertifizierungsstelle die Vorlage von Gutachten zur Überprüfung auf festgelegte Qualitätsstandards fordern.

Verpflichtend ist:

- **Weiterbildung von mindestens 15 Veranstaltungstagen innerhalb des Zertifizierungszeitraumes** in entsprechenden Fortbildungsveranstaltungen oder Veröffentlichungen und Fachvorträge etc. Die erforderlichen Inhalte dieser Weiterbildung müssen sich auf die Aufgaben als Sachverständiger für Immobilienbewertung beziehen.
- die Vorlage von **drei selbstverfassten anonymisierten Gutachten** auf Anforderung der Zertifizierungsstelle. Innerhalb des Gültigkeitszeitraums des Zertifikats fordert die Zertifizierungsstelle maximal zweimal Gutachten an, die durch den Prüfungsausschuss anhand der **für die Zertifizierung geltenden Mindestanforderungen überprüft werden. Diese Gutachten** müssen positiv bewertet werden. Bei Nichterfüllen dieser Bedingung wird der zertifizierte Sachverständige zu korrektiven Maßnahmen aufgefordert. Dazu kann auch eine Überwachungsbegutachtung vor Ort erfolgen.

8. Rezertifizierung

Die Rezertifizierung dient zur Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Zertifikats. Die wesentliche Voraussetzung zur Teilnahme an einer Rezertifizierungsprüfung ist eine positive Bewertung des Zertifikatsinhabers im Rahmen der laufenden Überwachung, d. h. Nachweis der jährlichen Weiterbildung, positive Bewertung der angeforderten Gutachten sowie positive Bewertung einer ggf. durchgeführten Überwachungsbegutachtung.

Die Beantragung der Rezertifizierung muss spätestens sechs Monate vor Ablauf der Gültigkeit des Zertifikates erfolgt sein. Die Zertifizierungsstelle setzt sodann einen Termin fest, in dem der zertifizierte Sachverständige im Rahmen eines Fachgesprächs nachzuweisen hat, dass sein Fachwissen dem aktuellen Stand des Zertifizierungsgebietes entspricht. Inhalt des Fachgesprächs sind insbesondere die das Zertifizierungsgebiet betreffenden Neuerungen entsprechend dem Prüfstoffverzeichnis und die eingereichten Gutachten.

9. Gebühren

Die Gebühren für die im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens anfallenden Tätigkeiten sind in dem jeweils geltenden Preisverzeichnis lt. HB D-A-02 von ImmoZert festgelegt.

Preisverzeichnis siehe Anhang 1 zur Informationsbroschüre

10. Aktuelle Prüfungstermine

Siehe Homepage: www.immozert.at

ImmoZert	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument D-A-02	Seite 1
	Preisverzeichnis	Änderungs- datum 30.04.2010	Änderungs- index e

Dient auch als Anlage 2. zum Zertifizierungsvertrag G-C-03

Preisverzeichnis

über die Zertifizierungs-/Überwachungs-/ und Rezertifizierungsgebühren

Leistung	Preise in Euro	Fälligkeit
1. Antragsbearbeitung (Überprüfung der Zulassungsvoraussetzungen)	€ 250,-	fällig mit Antragseinreichung (unabhängig von einer Zulassung zur Prüfung)
2. Anmeldung zur schriftlichen Prüfung (einmalige Teilnahme)	€ 1.900,-	fällig vier Wochen vor dem vereinbarten Termin für die schriftliche Prüfung *)
3. Anmeldung zur mündlichen Prüfung (einmalige Teilnahme)	€ 450,-	fällig binnen 14 Tagen nach Mitteilung über die bestandene schriftliche Prüfung , längstens bei Antritt der Prüfung
4. Wiederholung der schriftlichen Prüfung	€ 1.000,-	fällig vier Wochen vor dem vereinbarten Termin für die schriftliche Prüfung *)
5. Wiederholung der mündlichen Prüfung	€ 600,-	fällig vier Wochen vor dem vereinbarten Termin für die mündliche Prüfung*)
6. Regelmäßige Überwachung pro Jahr	€ 560,-	fällig zu Beginn jedes Zertifikatsjahres gerechnet ab dem Gültigkeitsdatum des Zertifikates, erstmals nach einem Jahr (Zahlungsziel 30 Tage)
7. Überwachungs-begutachtung (zusätzliche Begutachtung bei Missbrauch)	€ 1.600,-	fällig vier Wochen vor dem Begutachtungstermin
8. Rezertifizierung	€ 980,-	fällig vier Wochen vor dem Termin für das Fachgespräch*)

Alle Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

*)

Bei Stornierung der Anmeldung zur Prüfung innerhalb von vier Wochen vor dem vereinbarten Prüfungstermin bzw. bei Nichterscheinen am Prüfungstag ist der volle Betrag zu zahlen, bei früherer Stornierung fällt eine Verwaltungskostenpauschale von 50% an.

Erstellt am:	30.04.2010	Geprüft am:	30.04.2010	Freigegeben am:	30.04.2010
Erstellt von:	Liedl	Geprüft von:	DI Hengge	Freigegeben vom:	Dr. Funk

ImmoZert	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument G-A-08	Seite 1
	Gutachtenanforderungen	Änderungs- datum 08.08.2011	Änderungs- index c

Mindestanforderungen an Gutachten

Grundsätze

Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein.

Der zertifizierte Sachverständige hat

- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und –abwicklung hinzuwirken
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln
- Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen
- die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen
- soweit am Wertermittlungsstichtag ein Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen, insbesondere
 - alle die zum Bewertungszeitpunkt nachweislich gesicherten Eigenschaften und Erträge zu berücksichtigen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer der bewerteten Immobilie dauerhaft zustehen
 - im Rahmen der Dauerhaftigkeit die Risiken, die aus dem Zustand des Objektes resultieren (z. B. Reparaturstau, ausstehende Modernisierungen etc.) anzugeben und zu bewerten
 - die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse der Liegenschaftsbewertung hinsichtlich ausgeführter Berechnungen, verwendeten Ansätzen und wertbeeinflussende Faktoren herzustellen und zu dokumentieren
- die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen, insbesondere
 - Art und Höhe des Immobilienwertes
 - Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand darstellen
 - weitere wertbeeinflussende Umstände
- die notwendigen Beilagen als Anlage beizufügen wie
 - Fotos
 - Pläne
 - Grundbuchsauszüge

Gutachten sollten für im Inland gelegene Grundstücke einen Mindestaufbau lt. HB-Dokument G-C-04 haben und je nach Objekt und Bewertungsproblem die genannten Punkte behandeln.

Jedes eingereichte Gutachten muss persönlich oder digital unterschrieben sein.

Erstellt am: 08.08.2011	Geprüft am: 08.08.2011	Freigegeben am: 08.08.2011
Erstellt von: Karin Zimmermann	Geprüft von: DI Hengge	Freigegeben vom: Dr. Funk

ImmoZert	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument G-F-01	Seite 1/7
	Prüfstoffverzeichnis	Änderungs- datum 04.03.2009	Änderungs- index d

Dient auch als Anlage 3. zum Zertifizierungsvertrag G-C-03

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

A	Grundlagen und Hintergrundwissen
----------	---

A.1	Rechtliche Grundlagen der Liegenschaftsbewertung	Vertiefungsgrad		
A.1.1	Rechtliche Grundbegriffe	1		
	A.1.1.1 Sachenrecht - Schuldrecht			
	A.1.1.2 Eigentumsrecht			
	A.1.1.3 Grundbuch, Pfandrecht, Bergbuch, Wasserbuch, Eisenbahnbuch			
	A.1.1.4 Dienstbarkeiten (Servituten), Reallasten			
	A.1.1.5 Notwegerecht			
	A.1.1.6 Leasing			
	A.1.1.7 Ehegüterrecht, Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse			
	A.1.1.8 Erbrecht			
	A.1.1.9 Grundzüge des Vertragsrechts, Kaufvertrag, Darlehen, Werkvertrag, Dienstvertrag			
	A.1.1.10 Produkthaftung, Konsumentenschutz			
A.1.2	Mietrecht		2	
	A.1.2.1 Verwandte Rechtsverhältnisse			
	A.1.2.2 Der Bestandsvertrag			
	A.1.2.3 Haupt- und Untermiete			
	A.1.2.4 Das Gebrauchsrecht			
	A.1.2.5 Das Entgelt (Mietzinsbildungen, Wohnungskategorien, Befristungen)			
	A.1.2.6 Rechtsnachfolge			
	A.1.2.7 Das besondere Außerstreitverfahren des MRG			
	A.1.2.8 Die Auflösung des Mietvertrages			
	A.1.2.9 Räumungsexekution			
A.1.3	Wohnungseigentum		2	
	A.1.3.1 Rechtliche Grundlagen, aktueller Stand WEG			
	A.1.3.2 Nutzwertermittlung			
A.1.4	Bauträger	1		
	A.1.4.1 Der Begriff des Bauträgers			
	A.1.4.2 Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG)			

Erstellt am:	04.03.2009	Geprüft am:	20.03.2009	Freigegeben am:	20.03.2009
Erstellt von:	Liedl	Geprüft von:	DI Hengge	Freigegeben von:	DI Hengge

ImmoZert	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument G-F-01	Seite 2/7
	Prüfstoffverzeichnis	Änderungs- datum 04.03.2009	Änderungs- index d

Dient auch als Anlage 3. zum Zertifizierungsvertrag G-C-03

A.1.5	Baurecht, Raumordnungsrecht			2	
	A.1.5.1	Raumordnungen der Länder			
	A.1.5.2	Bauordnungen und Baugesetze der Länder			
	A.1.5.3	Sonderbestimmungen im Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung			
A.1.6	Besondere bewertungsrelevante Rechtsnormen				3
	A.1.6.1	Baurechtsgesetz			
	A.1.6.2	Denkmalschutzgesetz			
	A.1.6.3	Naturschutzgesetze			
	A.1.6.4	Wasserrechtsgesetz			
	A.1.6.5	Straßenrecht / Eisenbahnrecht			
A.1.7	Sachverständigenwesen		1		
	A.1.7.1	Der Sachverständige in Österreich			
	A.1.7.2	Sachverständigenwesen in Deutschland			
	A.1.7.3	Europäisches und Internationales Sachverständigenwesen			

A.2	Mathematische Grundlagen der Liegenschaftsbewertung	Vertiefungsgrad
------------	--	-----------------

A.2.1	Finanzmathematik			2	
	A.2.1.1	Zinseszinsrechnung			
	A.2.1.2	Barwert			
	A.2.1.3	Rentenrechnung			
	A.2.1.4	Kreditrechnung			
A.2.2	Statistische Methoden			2	
	A.2.2.1	Begriffe			
	A.2.2.2	Mittelwerte			
	A.2.2.3	Verteilungen			
	A.2.2.4	Streuungsmaße			
	A.2.2.5	Vertrauensbereiche			
	A.2.2.6	Tests			
	A.2.2.7	Ausreißerbehandlung			
	A.2.2.8	Korrelation und Regression			

Erstellt am:	04.03.2009	Geprüft am:	20.03.2009	Freigegeben am:	20.03.2009
Erstellt von:	Liedl	Geprüft von:	DI Hengge	Freigegeben von:	DI Hengge

ImmoZert	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument G-F-01	Seite 3/7
	Prüfstoffverzeichnis	Änderungs- datum 04.03.2009	Änderungs- index d

Dient auch als Anlage 3. zum Zertifizierungsvertrag G-C-03

A.3		Bautechnische Grundlagen der Liegenschaftsbewertung	Vertiefungsgrad
A.3.1	NORMEN		2
	A.3.1.1	Normenwesen	
	A.3.1.2	ÖNORM B 1800	
	A.3.1.3	ÖNORM B 1801-1	
	A.3.1.4	ÖNORM B 1801-2 - gesperrt	
	A.3.1.5	ÖNORMEN B 1801-3, ÖNORMEN B 1801-4, ÖNORMEN B 1801-5 - gesperrt	
A.3.2	Bauweisen und konstruktive Bauteile		2
	A.3.2.1	Bauweisen, Gebäudesysteme	
	A.3.2.2	Die einzelnen Bauteile	
	A.3.2.3	Materialien (Baustoffe)	
A.3.3	Ausbau		2
	A.3.3.1	Allgemeine Ausbauteile (Ausstattungen, Anlagen)	
	A.3.3.2	Besondere Ausbauteile (Ausstattungen, Anlagen)	
A.3.4	Haustechnik		2
	A.3.4.1	Gesetze, Normen, Richtlinien	
	A.3.4.2	Fehler und Mängel	
	A.3.4.3	Elektrotechnik - Installationen	
	A.3.4.4	Beeinträchtigungen durch elektrische Anlagen und Energieübertragungseinrichtungen	
	A.3.4.5	Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Gas- und Sanitärinstallationen	
	A.3.4.6	Heizungen	
	A.3.4.7	Lüftung und Klima	
A.3.5	Bauphysikalische Grundlagen		2
	A.3.5.1	Wärmeschutz	
	A.3.5.2	Feuchteschutz	
	A.3.5.3	Schallschutz	
	A.3.5.4	Brandschutz	
A.3.6	Mängel und Schäden an Gebäuden		2
	A.3.6.1	Begriffe	
	A.3.6.2	Erscheinung, Ursache, Sanierung und Vermeidung von Mängeln und Schäden mit bauphysikalischen Ursachen , Fallbeispiele	
	A.3.6.3	Erscheinung, Ursache, Sanierung und Vermeidung von Mängeln und Schäden bautechnischen Ursprungs, Fallbeispiele	

Erstellt am:	04.03.2009	Geprüft am:	20.03.2009	Freigegeben am:	20.03.2009
Erstellt von:	Liedl	Geprüft von:	DI Hengge	Freigegeben von:	DI Hengge

ImmoZert	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument G-F-01	Seite 4/7
	Prüfstoffverzeichnis	Änderungs- datum 04.03.2009	Änderungs- index d

Dient auch als Anlage 3. zum Zertifizierungsvertrag G-C-03

A.4	Besondere Grundlagen der Liegenschaftsbewertung	Vertiefungsgrad		
A.4.1	<i>gelöscht</i>			
A.4.2	<i>gelöscht</i>			
A.4.3	Immobilienmarkt (national und international)		2	
	A.4.3.1 Gliederung der Immobilienmärkte			
	A.4.3.2 Österreich			
	A.4.3.3 Deutschland			
	A.4.3.4 Ost- und Südosteuropa			
A.4.4	Betriebswirtschaftliche Grundlagen	1		
	A.4.4.1 Finanzierung und Investition			
	A.4.4.2 Betriebliche und betriebswirtschaftliche Kennzahlen			
	A.4.4.3 Grundzüge der Kostenrechnung			
	A.4.4.4 Unternehmensplanung			
	A.4.4.5 Controlling und Reporting			
A.4.5	Steuerrecht und Liegenschaften			
	A.4.5.1 Einkommensteuer	1		
	A.4.5.2 Umsatzsteuer		2	
	A.4.5.3 Erbschafts- und Schenkungssteuer	1		
	A.4.5.4 Grunderwerbsteuer	1		
A.4.6	<i>gelöscht</i>			

B Wertermittlung

B.1	Verkehrswertermittlung	Vertiefungsgrad		
B.1.1	Vergleichswertverfahren			3
	B.1.1.1 Wertermittlungsverfahren, Bewertungsregeln			
	B.1.1.2 Das Vergleichswertverfahren			
	B.1.1.3 Vergleichswert unbebauter Liegenschaften			
	B.1.1.4 Vergleichswert bebauter Liegenschaften			
B.1.2	Sachwertverfahren			3
	B.1.2.1 Anwendung			
	B.1.2.2 Das Sachwertverfahren			
	B.1.2.3 Bodenwert			
	B.1.2.4 Bauwert			
	B.1.2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände			
	B.1.2.6 Sonstige Anlagen			
	B.1.2.7 Der Verkehrswert aus dem Sachwert			

Erstellt am:	04.03.2009	Geprüft am:	20.03.2009	Freigegeben am:	20.03.2009
Erstellt von:	Liedl	Geprüft von:	DI Hengge	Freigegeben von:	DI Hengge

ImmoZert	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument G-F-01	Seite 5/7
	Prüfstoffverzeichnis	Änderungs- datum 04.03.2009	Änderungs- index d

Dient auch als Anlage 3. zum Zertifizierungsvertrag G-C-03

B.1.3	Ertragswertverfahren				3
	B.1.3.1	Das Verfahren			
	B.1.3.2	Ermittlungsgrundlagen - Kapitalisierungszinssatz			
	B.1.3.3	Der Ertragswert baulicher Anlagen			
	B.1.3.4	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
	B.1.3.5	Der Ertragswert in besonderen Fällen			
	B.1.3.6	Der Verkehrswert aus dem Ertragswert			
B.1.4	Nicht normierte Verfahren				3
	B.1.4.1	Das vereinfachte Ertragswertverfahren			
	B.1.4.2	Das Liquidationsverfahren			
	B.1.4.3	Das Residualwertverfahren			
	B.1.4.4	Discounted Cash-Flow			
B.1.5	Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Liegenschaften			2	
	B.1.5.1	Grundzüge der Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Liegenschaften			
	B.1.5.2	Die Bewertung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe			
	B.1.5.3	Bewertung des landwirtschaftlichen Besatzkapitals			
B.1.6	Der Verkehrswert forstwirtschaftlicher Liegenschaften			2	
	B.1.6.1	Grundzüge der Verkehrswertermittlung forstwirtschaftlicher Liegenschaften			
	B.1.6.2	Wertbestimmende Faktoren			
	B.1.6.3	Bewertung von Waldböden und Waldbeständen			
	B.1.6.4	Gesamtbewertung des Waldes			
B.1.7	Wertermittlung von Rechten und Lasten				3
	B.1.7.1	Gliederung der Rechte und Lasten			
	B.1.7.2	Dienstbarkeiten: Wege-, Leitungs-, Tunnel-, Wohnungsdienstbarkeit, Fruchtgenuss			
	B.1.7.3	Reallasten, wie Ausgedinge, Pflegerecht, Renten			
	B.1.7.4	Grundstücksgleiche Rechte, wie Baurechte			
	B.1.7.5	Bewertung von Rechten und Lasten öffentlich rechtlicher Art			
	B.1.7.6	Angemessene Kapitalisierungszinssätze			
B.1.8	Der Verkehrswert von Sonderimmobilien			2	
	B.1.8.1	Sonderimmobilien allgemein			
	B.1.8.2	Das Pachtwertverfahren			
	B.1.8.3	Das betriebswirtschaftliche Verfahren			
	B.1.8.4	Beispiele der Bewertung von Sonderimmobilien			

Erstellt am:	04.03.2009	Geprüft am:	20.03.2009	Freigegeben am:	20.03.2009
Erstellt von:	Liedl	Geprüft von:	DI Hengge	Freigegeben von:	DI Hengge

ImmoZert	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument G-F-01	Seite 6/7
	Prüfstoffverzeichnis	Änderungs- datum 04.03.2009	Änderungs- index d

Dient auch als Anlage 3. zum Zertifizierungsvertrag G-C-03

B.2		Besondere Bewertungen		Vertiefungsgrad	
B.2.1	Enteignung und Entschädigung		2		
	B.2.1.1	Gesetzliche Grundlagen			
	B.2.1.2	Eigentumseingriffe für den Bau und Betrieb von Eisenbahn-, Straßen- und Leitungsanlagen			
	B.2.1.3	Methoden der Wertermittlung			
	B.2.1.4	Entschädigung und ihre Einflussgrößen für verschiedene Liegenschaftsarten			
	B.2.1.5	Entschädigung für Bestandsrechte und Servitute			
	B.2.1.6	Sonstige besondere Entschädigungen			
B.2.2	„Schätzung“ nach der Exekutionsordnung				3
	B.2.2.1	Exekutionsarten und Gegenstand der Zwangsversteigerung			
	B.2.2.2	Ablauf des Verfahrens und Durchführung der Schätzung			
	B.2.2.3	Das Schätzungsgutachten			
	B.2.2.4	Schadenersatzpflicht des Sachverständigen			
B.2.3	Die Bewertung nach Handels- und Steuerrecht		2		
	B.2.3.1	Bewertungsrelevante Bestimmungen des Handelsgesetzbuches			
	B.2.3.2	Die Rechnungslegung nach Internationalen Vorschriften			
	B.2.3.3	Allgemeines zu Bewertungen im Steuerrecht			
	B.2.3.4	Bewertung in den einzelnen Steuergesetzen			
B.2.4	Unternehmensbewertung		1		
	B.2.4.1	Bewertungsanlass / Bewertungszweck			
	B.2.4.2	Subjektiver / objektiver Unternehmenswert			
	B.2.4.3	Funktion des Gutachters			
	B.2.4.4	Verfahren der Unternehmensbewertung			
B.2.5	Immobilienbewertung zu Finanzierungszwecken				3
	B.2.5.1	Begriffe und gesetzliche Rahmenbedingungen			
	B.2.5.2	Marktwert vs. Beleihungswert			
	B.2.5.3	Grundsätzliches zum Beleihungswert und zu seiner Ermittlung			
	B.2.5.4	Auswirkungen Basel II auf die Immobilienbewertung			
B.2.6	Immobilienbewertung zu Steuerzwecken				3
	B.2.6.1				
	B.2.6.2				
	B.2.6.3				
B.2.7	Internationale Immobilienbewertung		2		
	B.2.7.1	Allgemeine europäische Trends			
	B.2.7.2	Standards der Immobilienbewertung			
	B.2.7.3	Neue Bewertungsanlässe in Österreich			
B.2.8	Markt- und Objektrating		2		
	B.2.8.1	Begriffe			
	B.2.8.2	Methodik			

Erstellt am:	04.03.2009	Geprüft am:	20.03.2009	Freigegeben am:	20.03.2009
Erstellt von:	Liedl	Geprüft von:	DI Hengge	Freigegeben von:	DI Hengge

ImmoZert	Qualitätsmanagement Handbuch	Dokument G-F-01	Seite 7/7
	Prüfstoffverzeichnis	Änderungs- datum 04.03.2009	Änderungs- index d

Dient auch als Anlage 3. zum Zertifizierungsvertrag G-C-03

C	Projektentwicklung	Vertiefungsgrad		
C.1	Grundlagen der Projektentwicklung		2	
C.2	Phasen der Projektentwicklung		2	
C.3	Wirtschaftlichkeitsanalyse und Finanzierungsformen		2	
C.4	Risikoüberlegungen		2	

Erstellt am:	04.03.2009	Geprüft am:	20.03.2009	Freigegeben am:	20.03.2009
Erstellt von:	Liedl	Geprüft von:	DI Hengge	Freigegeben von:	DI Hengge