

Zertifizierungsprogramm P22

Expert:in Immobilienbewertung

Version 7.2: 2024-01-22

Medieninhaber und Hersteller

Austrian Standards plus GmbH Heinestraße 38, 1020 Wien

Copyright© Austrian Standards plus GmbH 2024 All rights reserved.

E-Mail: certification@austrian-standards.at

Internet: www.austrian-standards.at

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich	3
2	Anforderungen an die Kompetenz	3
2.1	Kompetenz- & Tätigkeitsprofil	3
2.2	Anforderungen Wissen und Fertigkeiten, Tätigkeitsprofil	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	Bauliche Befunderhebung	4
2.2.5	Bauträgerkalkulation	4
2.2.6	Ertragswertverfahren, Grundzüge internationale Bewertungsverfahren	4
2.2.7	Vergleichs- und Sachwertverfahren	5
3	Prüfung	5
3.1	Theorieprüfung - Wissensfragen	5
3.2	Erstellung einer Wertermittlung	5
4	Bewertungskriterien.....	6
4.1	Theorieprüfung - Wissensfragen	6
4.2	Erstellung einer Wertermittlung	6
4.3	Gesamtbewertung und Prüfungswiederholung	6
5	Zertifizierungsvoraussetzungen Erst-Zertifizierung	6
6	Beschwerde, Einspruch, Prüfungseinsicht/-auskunft.....	7
7	Rezertifizierung	7
7.1	Kriterien zur Verlängerung des Zertifikates	7
7.2	Ausstellung des Zertifikates	7
7.3	Fristen	7
8	Prüfer:innen	7
8.1	Anzahl Prüfer:innen	7
8.2	Kompetenz der Prüfer:innen	7

1 Geltungsbereich

Das vorliegende Zertifizierungsprogramm legt die Vorgangsweise zur Zertifizierung der Kompetenz von Personen als Expert:in 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 ISO/IEC 17024¹.

2 Anforderungen an die Kompetenz

2.1 Kompetenz- & Tätigkeitsprofil

Personen, die gemäß dem Zertifizierungsschema zertifiziert sind, sind in der Lage, eine Wertermittlung einer Liegenschaft vorzunehmen. 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 Wissen und Fertigkeiten, Tätigkeitsprofil

Personen, die gemäß diesem Zertifizierungsschema zertifiziert sind, müssen Kompetenzen und Wissen gemäß der Abschnitte 2.2.1 bis 2.2.7 aufweisen.

2.2.1 Grundlagen der Immobilienbewertung

Zertifizierte Personen

- verfügen über Kenntnisse der wesentlichen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, der ÖNORM B 1802-1², der ÖNORM B 1802-2³ und B 1802-3⁴;
- 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 Besonderheiten des Bundesgesetzes vom 12. November 1981 über das Mietrecht (MRG)⁵ (Außerstreitverfahren, Räumungsexekution);

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

² ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung - Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren

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

⁴ ÖNORM B 1802-3: 2014-08-01 Liegenschaftsbewertung - Teil 3: Residualwertverfahren

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

- 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)⁶ und verfahrensrechtliche Besonderheiten;
- kennen Grundzüge des Bestandrechts des ABGB⁷.

2.2.3 Aufbau und Inhalt des Immobilienbewertungsgutachtens gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)⁸

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 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;
- kennen wichtige Begriffe wie Baumängel, Bauschäden, Instandhaltung und Nutzungsdauer, verstehen diese und wissen, wie diese zu beurteilen, bzw. korrekt anzuwenden sind.

2.2.5 Baurägerkalkulation

Zertifizierte Personen

- kennen das Ablaufschema dieser Praktiker-Methode;
- 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.

2.2.6 Ertragswertverfahren, Grundzüge internationale Bewertungsverfahren

Zertifizierte Personen

- können die einzelnen Inhalte und das Ablaufschema des Ertragswertverfahren benennen;
- wissen, bei welchen Liegenschaften das Ertragswertverfahren angewendet wird;

⁶ Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) StF: BGBl. I Nr. 70/2002, idgF unter Berücksichtigung der WEG-Novelle 2022 (WEG-Nov 2022)

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

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

- 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 Cashflow) -Verfahren (ÖNORM B 1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3);
- wissen, für welche Bewertungsanlässe die jeweiligen Verfahren Anwendung finden.

2.2.7 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 Prüfung

Die schriftliche Prüfung besteht aus zwei Teilen. Die Prüfungszeit für beide Teile beträgt 180 Minuten.

Die Nutzung von Fachliteratur, Vortragsunterlagen, Mitschriften sowie die Nutzung des Internets (zu Recherchezwecken) ist in den Grenzen des vorgegebenen Zeitrahmens erlaubt.

3.1 Theorieprüfung - Wissensfragen

Dieser Teil wird in Form eines Single-Choice-Tests abgehalten und umfasst 35 Fragen aus den 7 Themengebieten gem. 2.2.1 bis 2.2.7. Je Abschnitt werden 5 Fragen gestellt.

Die maximale Dauer dieses Teils ist mit 60 Minuten festgelegt.

3.2 Erstellung einer Wertermittlung

Dieser Teil der Prüfung besteht aus einem Praxisbeispiel, für das die Kandidatin/ der Kandidat eine schriftliche Wertermittlung 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. Wenn Annahmen getroffen werden müssen, sind diese zu begründen.

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

4 Bewertungskriterien

4.1 Theorieprüfung - Wissensfragen

Dieser Prüfungsteil wird mit **maximal 35 Punkten** bewertet, wobei jede Frage mit einem Punkt bewertet wird.

4.2 Erstellung einer Wertermittlung

Die Erstellung der Wertermittlung gemäß Abschnitt 4.2 wird mit **max. 65 Punkten** bewertet. Diese Punkte teilen sich wie folgt auf:

- Aufbau der Wertermittlung: Gliederung und Struktur, Erfüllung der formalen Kriterien nach LBG und ÖNORM, Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit: max. 30 Punkte
- Anwendung eines sachgerechten Wertermittlungsverfahren & Begründung: max. 20 Punkte. Diese gliedern sich wie folgt:
 - Korrekte Berechnung der Wertermittlung: max. 10 Punkte
 - Die Wertermittlung ist begründet und nachvollziehbar: max. 10 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

4.3 Gesamtbewertung und Prüfungswiederholung

Insgesamt können bei der Prüfung **max. 100 Punkte** erreicht werden. Zur positiven Absolvierung der Gesamtprüfung müssen mindestens 60% der Gesamtpunktzahl (=60 von insgesamt 100 Punkten) erreicht werden.

Die Prüfung ist zur Gänze zu wiederholen.

5 Zertifizierungsvoraussetzungen Erst-Zertifizierung

Folgende Voraussetzungen müssen für die Ausstellung eines Zertifikates erfüllt sein:

1. Nachweise einer absolvierten Ausbildung bezogen auf die Inhalte gem. Abschnitt 2 im Ausmaß von mind. 32 Wochenstunden ODER Nachweis einer mindestens zweijährigen Berufserfahrung im Bereich Immobilienbewertung
2. positives Prüfungsergebnis (gem. Abschnitt 4 Bewertungskriterien)

Die Zertifikate haben eine Gültigkeit von 3 Jahren.

6 Beschwerde, Einspruch, Prüfungseinsicht/-auskunft

6.1 Einspruch: Prüfungsteilnehmende haben das Recht, Einspruch gegen das Prüfungsergebnis einzulegen. Die Zertifizierungsstelle von Austrian Standards folgt der in der ISO/IEC 17024 vorgegebenen Definition eines Einspruchs: „Mit dem Einspruch bringt der Anbieter eines Gegenstandes der Konformitätsbewertung gegenüber der Konformitätsbewertungsstelle sein Verlangen zum Ausdruck, die Entscheidung bezüglich dieses Gegenstandes zu überprüfen“.

6.2 Beschwerde: Prüfungsteilnehmende haben das Recht, Beschwerde bei der Zertifizierungsstelle einzulegen. Die Zertifizierungsstelle von Austrian Standards folgt der in der ISO/IEC 17024 vorgegebenen Definition einer Beschwerde: „Mit der Beschwerde bringt eine Person oder eine Organisation ihre Unzufriedenheit bezüglich der Tätigkeit der Konformitätsbewertungsstelle zum Ausdruck und erwartet eine Antwort“.

Beschwerden und Einsprüche sind schriftlich bei der Zertifizierungsstelle einzureichen.

6.3 Prüfungseinsicht und -auskunft: Eine Prüfungseinsicht sowie eine Prüfungsauskunft (erreichte Punktzahl) kann ausschließlich bei Nicht-Bestehen der Prüfung und im Rahmen eines Einspruchsverfahrens vorgenommen/erteilt werden.

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 facheinschlägige 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 3 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.

8 Prüfer:innen

8.1 Anzahl Prüfer:innen

Die Prüfung wird von einem Prüfer bewertet.

8.2 Kompetenz der Prüfer:innen

Für die von AS+C eingesetzte:r Prüfer:in gelten folgende Anforderungen (siehe ISO/IEC 17024).

Die/der Prüfer:in müssen die Anforderungen von AS+C erfüllen, die auf den anzuwendenden Kompetenznormen und anderen relevanten Dokumenten basieren.

Der Auswahlvorgang stellt sicher, dass die der Prüfung zugeilte:r Prüfer:in:

- mit diesem Zertifizierungsschema vertraut sind,
- umfassende Kenntnis über die relevanten Prüfungsmethoden und Prüfungsdokumente haben,
- über eine angemessene Kompetenz in dem zu prüfenden Gebiet verfügen,
- flüssig in der schriftlichen und mündlichen Prüfungssprache kommunizieren können und
- frei sind von allen Einflüssen, um unparteiische und nichtdiskriminierende Beurteilungen (Bewertungen) erstellen zu können.

Die Auswahl der Prüfer:innen obliegt AS+C, diese führt eine Liste der zugelassenen Prüfer:innen (Prüferpool).