



Prüfungsstandards

für die Zertifizierungsprüfung nach § 4a SDG

Fachgruppe/Fachgebiet:

94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften

Fassung:

Juli 2025

1. Allgemeines

Das **Sachverständigen- und Dolmetschergesetz** idgF (zu finden unter <http://www.gerichts-sv.at/sdg.html>) sieht ein **gerichtliches Zertifizierungsverfahren** vor, in dem die **Eignung** jener Personen geprüft wird, die sich in die gerichtliche Sachverständigenliste eintragen lassen und dort verbleiben wollen. Im **Zertifizierungsverfahren**, das von den Präsidentinnen/Präsidenten der Landesgerichte geführt wird, werden die in den §§ 2, 2a SDG angeführten materiellen Eintragungsvoraussetzungen überprüft. Neben den in der Person der/des Bewerberin/Bewerbers **allgemein erforderlichen Voraussetzungen** (Geschäftsfähigkeit, körperliche und geistige Eignung, Vertrauenswürdigkeit, österreichische Staatsbürgerschaft oder Staatsangehörigkeit eines Mitgliedsstaats der Europäischen Union oder eines anderen EWR-Staates oder der Schweizerischen Eidgenossenschaft, gewöhnlicher Aufenthalt oder Ort der beruflichen Tätigkeit im Sprengel des Landesgerichts, bei dessen Präsidentin/Präsidenten die Aufnahme beantragt wird, geordnete wirtschaftliche Verhältnisse) werden folgende **fachliche Voraussetzungen** gefordert:

- **Sachkunde**
- **Verfahrensrechtskunde** (Kenntnis der wichtigsten Vorschriften des Verfahrensrechts und über das Sachverständigenwesen)
- **Gestaltung der Befundaufnahme** und **Aufbau** eines schlüssigen und nachvollziehbaren **Gutachtens** auf dem betreffenden Fachgebiet (Gutachtensmethodik)
- **Berufserfahrung** in der vom Gesetz geforderten Art und Dauer
- **Ausstattung** mit der erforderlichen Ausrüstung für die konkrete **Gutachtertätigkeit** im betreffenden Fachgebiet

Weiters ist **vor Eintragung in die Liste** auch der **Abschluss einer Haftpflichtversicherung** nachzuweisen.

Über das **Vorliegen der genannten fachlichen Voraussetzungen** holt die/der entscheidende Präsidentin/Präsident eine **begründete Stellungnahme einer unabhängigen Kommission** nach § 4a SDG ein (Zertifizierungskommission). Dieser Kommission gehören ein/e **Richter/in als Vorsitzende/r** und zumindest zwei **Fachleute**, die von der **Kam-**

mer oder gesetzlichen Interessenvertretung, zu der das betreffende Fachgebiet gehört, und vom **Hauptverband** der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs namhaft gemacht wurden, und die nach Möglichkeit für das betreffende Fachgebiet in die Gerichtssachverständigenliste eingetragen sind, an. Die Kommission hat die/den Bewerberin/Bewerber **mündlich**, allenfalls auch schriftlich **zu prüfen**.

Die Kommission hat die **Prüfungsschritte zu dokumentieren** und eine **begründete Stellungnahme zu erstatten**.

Um eine **faire und transparente Abwicklung der Prüfung** zu gewährleisten und den Bewerberinnen/Bewerbern eine **effiziente Vorbereitung** auf die Prüfung durch die Kommission zu ermöglichen, wurden diese **Prüfungsstandards** geschaffen, die einen **Überblick über die erwarteten Kenntnisse und Fähigkeiten** und über die **Prüfungsmodalitäten** geben.

Disclaimer:

- Die Prüfungsstandards sind eine vom Hauptverband als Serviceleistung auf der Grundlage der Statuten erarbeitete und veröffentlichte **Orientierungshilfe** für Eintragungswerber/innen, denen **keinerlei Verbindlichkeit** oder **Rechtswirkung** zukommt.
- Die Prüfungsstandards beschreiben **typische Inhalte** der **Fachgebiete**, legen den Umfang und die Reichweite der Fachgebiete und/oder bestehender Zertifizierungen aber weder abschließend noch verbindlich fest.
- Die Prüfungsstandards geben den Inhalt und den Umfang der Zertifizierungsprüfung nicht verbindlich vor, die **Zertifizierungskommissionen** sind diesbezüglich **unabhängig**.

2. Voraussetzungen allgemein

Ganz allgemein wird **von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hohe Sachkunde und Wissen** erwartet, die **beide deutlich über dem Durchschnitt** der auf dem betreffenden Gebiet **Fachkundigen** liegen.

Angemessene (**berufliche**) **Erfahrung** und hinreichende Kenntnisse über die **Befundaufnahme**, den Aufbau eines schlüssigen und nachvollziehbaren **Gutachtens** sowie die erforderliche **Ausstattung** und technische Ausrüstung sind gleichermaßen vorauszusetzen.

Allgemein werden ein exaktes und eindeutiges **Formulieren** der schriftlichen Gutachten sowie ein sicheres **Auftreten** und eine klare **Ausdrucksweise** bei der mündlichen Erörterung von Befund und Gutachten erwartet.

Sachverständigentätigkeit setzt in zunehmendem Maß besondere **Spezialisierung** (Sachkunde und/oder Berufserfahrung) voraus. Innerhalb der Fachgebiete besteht bei Zertifizierung/Eintragung die Möglichkeit, einen **sachlichen Wirkungsbereich einzuschränken** oder eine **Spezialisierung** vorzusehen.

Ob eine Liegenschaft als **Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaft** (94.03) – in Abgrenzung zu einer **Größeren landwirtschaftlichen Liegenschaft** (94.01) – zu sehen ist, ergibt sich aus **beihilfenrechtlichen Bestimmungen** und **Bewirtschaftungsaufgaben**, die idR ab einer bestimmten landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche gelten.

Typische Bewertungsfälle, die unter das Fachgebiet Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaft (94.03) fallen, sind kleinere landwirtschaftlich genutzte/nutzbare Flächen (gleich ob Bauerwartungsland noch mit Grünlandwidmung oder bereits gewidmetes landwirtschaftlich genutztes Rohbauland), die an bebauten Flächen angrenzen oder dislozierte Flächen, die gemeinsam mit bebauten Grundstücken einer Grundbuchseinlage (EZ) mitübertragen werden.

In das Fachgebiet **Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften (94.03)** fallen idR Bewertungen von landwirtschaftlich genutzten/nutzbaren Grundstücken (idR ohne Dauerkulturen) mit einer **Gesamtfläche von < 1,5 ha**. Die genannten Flächenausmaße ergeben sich aus den folgenden Förderungsuntergrenzen und flächenmäßig relevanten Bewirtschaftungsaufgaben:

- Um Beihilfen beantragen zu können, muss die als förderfähig ermittelte landwirtschaftliche Fläche eines Betriebs mindestens 1,5 ha betragen (GSP, § 21 (3) GAP-AV Stand 2024, AMA Merkblatt Direktzahlungen 2024, ÖPUL-SRL 2023)
- Die Mindestfläche für ÖPUL Zahlungen im geschützten Anbau liegt bei 0,5 ha (ÖPUL SRL 2023).
- Bewirtschaftungsaufgaben im Rahmen der Konditionalität gelten ab Schlaggrößen von 0,75 ha (zB GLÖZ 5).

3. Prüfungsfelder

3.1. Berufserfahrung

Zehnjährige, möglichst berufliche **Tätigkeit in verantwortlicher Stellung** auf dem bestimmten oder einem verwandten Fachgebiet unmittelbar vor der Eintragung; eine **fünfjährige Tätigkeit** solcher Art genügt, wenn die/der Bewerber/in als Berufsvorbildung ein entsprechendes **Hochschulstudium oder Studium an einer berufsbildenden höheren Schule** erfolgreich abgeschlossen hat.

Unter **Tätigkeit in verantwortlicher Stellung** ist zum Beispiel zu verstehen:

- **Land- und Forstwirt/-in** (= Betriebsführer/in bzw. Inhaber/in eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, für den eine Vollversicherung nach dem BSVG gegeben ist)
- Inhaber/-in oder (leitende/r) Mitarbeiter/in eines fachlich einschlägigen **Beratungsunternehmens** oder **Ingenieurbüros für Landwirtschaft**
- (leitende/r) Mitarbeiter/in oder Experte/in einer **Gebietskörperschaft**, einer **Bundesanstalt, Bundesagentur, Behörde** mit Bezug zur oder mit Tätigkeiten/Aufgaben im **Sektor Land- und Forstwirtschaft**
- (leitende/r) Mitarbeiter/in oder Experte/in einer **landwirtschaftlichen Interessensvertretung**
- **Lehrer/in** mit fachlich einschlägiger Lehrtätigkeit
- (leitende/r) Mitarbeiter/in eines im Bereich der Land- und Forstwirtschaft tätigen Unternehmens oder Verbandes.
- **Sachverständige/r** in einem anverwandten Gebiet der **Fachgruppe Land- und Forstwirtschaft**
- **Ziviltechniker/in** bzw. **Ingenieurkonsulent/in** der **Bundesfachgruppe Natürliche Ressourcen** mit relevanter Befugnis (Landwirtschaft, Agrarökonomie)

3.2. Sachkunde

Hat ein/e Bewerberin/Bewerber eine **Lehrbefugnis** für das betreffende wissenschaftliche Fach an einer **Hochschule** eines **EWR-Vertragsstaats** oder der **Schweizerischen Eidgenossenschaft** oder die **Befugnis**, einen Beruf auszuüben, dessen **Zugangs-** und **Ausübungsvoraussetzungen** in einer **österreichischen Berufsordnung** umfassend gesetzlich festgelegt sind und zu dem auch die **Erstattung** von **Gutachten** gehört, so ist die **Sachkunde** nach § 2 Abs 2 Z 1 lit. a SDG **nicht zu prüfen** (§ 4a Abs 2 SDG).

Was eine **Lehrbefugnis** im obigen Sinne (venia docendi) ist, bestimmt sich nach dem Universitätsgesetz 2002. Alle dort nicht genannten Berufsgruppen fallen nicht unter den Ausnahmetatbestand des SDG zur Sachkundeprüfung.

Nach bestimmten gesetzlichen **Berufsordnungen** sind bestimmten Berufsgruppen zur Erstattung von Gutachten berechtigt und daher von der Sachkundeprüfung befreit (beispielhaft verwiesen wird auf das Ärztegesetz und das Ziviltechnikergesetz).

Ebenso wie im Fall einer **Lehrbefugnis** besteht die **Ausnahme** von der Sachkundeprüfung für bestimmte **Berufsgruppen** (bspw für Ziviltechniker/innen bzw Ingenieurkonsulent/innen) nur dann, wenn die **erworbene Befähigung** das angestrebte **Fachgebiet abdeckt**.

Keine Befreiung besteht hinsichtlich der **übrigen Prüfungsgegenstände** Verfahrensrechtskunde, Gutachtensmethodik, Berufserfahrung und Ausstattung.

Folgende Themen können Gegenstand der Prüfung der Sachkunde sein:

1. Regelungszweck und **Regelungsinhalt relevanter gesetzlicher Grundlagen** (idgF):
 - **Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG (I)**
 - **Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung - BANU-V (I)**
 - Bewertungsgesetz – BewG
 - Bodenschätzungsgesetz – BoSchätzG 1970
 - Einkommensteuergesetz
 - **Forstgesetz 1975 (I: Abgrenzungen)**
 - GAP-Strategieplan-Anwendungsverordnung – GSP-AV
 - Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987
 - Grundstückswertverordnung – GrWV
 - **Grundverkehrsgesetze der Länder (I)**
 - Landpachtgesetz- LPG
 - Raumordnungsgesetze der Länder
 - Bohrlochbergbau-Verordnung - BB-V
 - Wasserrechtsgesetz
2. **Normen, Richtlinien**
 - **ÖNORM B 1802-1**, Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren; 2022 (I).

3. Sonstige Kenntnisse und verbundene Fachgebiete

- **Besonderheiten der land- und forstwirtschaftlichen Immobilienmärkte (I)**
- Wertbestimmende Parameter in der landwirtschaftlichen Liegenschaftsbewertung (Nutzungsart, Lage, Bodenbonität, etc)
- **Grundkenntnisse landwirtschaftlicher Produktionsverfahren (I)**
- Landwirtschaftlicher Grundverkehr
- Grundkenntnisse zu Auflagen und Beschränkungen in der landwirtschaftlichen Produktion
- Grundkenntnisse in den Fachgebieten 30.06 Feldbau oder Fachgebiete der Fachgruppe 33 [Tiere (Haltung, Produkte, Wertermittlung)], 94.85 Förderungswesen in der Land- und Forstwirtschaft.

Bei fett **geschriebenen gesetzlichen Grundlagen, Förderrichtlinien, Normen, Datenbanken** und **sonstigen Kenntnissen** mit der Bezeichnung **(I)** kann nicht nur der Regelungszweck, sondern auch der **Regelungsinhalt** prüfungsrelevant sein.

4. Kenntnis folgender Methoden

- Bewertungsmethoden nach dem LBG (Vergleichswert, Sachwert, Ertragswert)
- Bewertung von Bauerwartungsland – insbesondere von Diskontierungsverfahren
- Bewertung von Rechten

3.3. Befundaufnahme und Gutachtensmethodik

Eine umfassende und exakte **Befundaufnahme** gehört zu den wesentlichen Voraussetzungen für ein Gutachten. Dabei können **Bilder, Skizzen, Pläne etc.** mithelfen, das Gutachten **auch für Laien verständlich und anschaulich** zu machen.

Für die Sachverständigentätigkeit muss man über die entsprechenden Kenntnisse hinsichtlich **Befundaufnahme** und **Gutachtensmethodik** verfügen und in der Lage sein, das **Gutachten richtig aufzubauen**.

3.4. Ausstattung

Nachfolgende **Mindestausstattung** ist erforderlich (diese sollte im Eigentum der/des Bewerberin/Bewerbers stehen oder ihr/ihm sonst zur Verfügung stehen¹):

- **Computer** mit erforderlicher **Software** (Sicherstellung **SV-Portalzugang**)
- **Internetanschluss** und E-Mail-Adresse
- **Drucker**
- **Telefon**
- **Fotokopiergerät** oder -möglichkeit
- **Fachliteratur**
- **Zugang zu relevanten Datenbanken**

¹ verwiesen wird auf die Möglichkeit zur Beiziehung von Hilfskräften nach § 30 GebAG und auf die fallweise nötige Beiziehung von Subsachverständigen; zu letzteren ist allenfalls und vorab die Ermächtigung des/der Auftraggebers/Gerichts/Staatsanwaltschaft/Behörde einzuholen

Weiters sinnvoll:

- Digitalkamera
- Messmittel

3.5. Verfahrensrecht und Sachverständigenwesen

Dieses Prüfungsfeld wird durch die/den **richterliche/n Vorsitzende/n** geprüft und umfasst

- **Grundzüge der Gerichtsorganisation** und der **Gerichtsverfahren** (ZPO, StPO, AußStrG, AVG):
 - Beweisverfahren
 - Sachverständigenbeweis
 - Sachverständigengebühren (inkl Aufbau Gebührennote) - Warnpflicht - Besonderheiten bei Verfahrenshilfe
 - Zugriff auf und Handhabung digital geführter Akten (<https://justizonline.gv.at>)
 - Teilnahme am Elektronischen Rechtsverkehr (ERV) (§ 89c Abs 5a GOG)
 - Möglichkeit der digitalen Signatur
- **Aktenführung**
- **Sachverständigenlistenwesen** (Zertifizierung, Rezertifizierung - Fortbildung von Sachverständigen, Bildungs-Pass, Beeidigung)
- **sonstiges Sachverständigenrecht:**
 - Gutachtensaufbau
 - Was ist zu tun bei Zustellung des Gerichtsbeschlusses?
 - Analyse des Gerichtsauftrags
 - Befangenheit
 - Unterlagenanforderung (insbesondere auch im Zivilverfahren)
 - Alternativgutachten
 - Hilfsbefund – Hilfgutachten – Subgutachten
 - Hausdurchsuchungen
 - Rechte und Pflichten der/des Sachverständigen in der Hauptverhandlung
 - Beiziehung von Hilfskräften
 - Beweissicherungsverfahren
 - Eigenschaften eines Gutachtens (Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Verständlichkeit, Angaben über Methoden und Hilfsmittel, Vollständigkeit der Untersuchung, Fehlerquellen angeben)
 - Fristeinhaltung
 - Beweiswürdigung
 - Beurteilung von Rechtsfragen
- **Schiedswesen**
- **Werbefragen**
- **Haftung** der/des Sachverständigen - Haftpflichtversicherung
- **Rechtskunde** für Sachverständige: Grundbegriffe des bürgerlichen Rechts, des Unternehmens- und Gesellschaftsrechts sowie des Strafrechts

4. Prüfungsablauf

4.1. Ort

Der **Ort**, an dem die Prüfung stattfindet, wird **rechtzeitig** (in der Regel mit der **Einladung zur Prüfung**) bekannt gegeben. Die Prüfung ist **nicht öffentlich**.

4.2. Art

Die Prüfung erfolgt mündlich. Vornehmlich werden der/dem Bewerberin/Bewerber Fragen über die beabsichtigte Vorgangsweise in konkreten Praxisfällen gestellt. Dabei können die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, Normen, Vorschriften und Regeln der Technik sowie die naturwissenschaftlichen Grundlagen in die Fragen einbezogen werden.

Für eine positive Beurteilung wird in der Regel darauf abgestellt, dass die/der Bewerberin/Bewerber

- den Rechtsrahmen versteht und für das Fachgebiet relevante Regelungen kennt und/oder findet,
- die wichtigsten Methoden, Grundlagen und den Hintergrund der Anwendungsfälle – auch in Bezug auf verbundene Fachgebiete – versteht und beschreiben kann,
- den Inhalt von Datenbanken und Richtlinien kennt und versteht.

Bei Regelungen der Bundesländer werden idR die des eigenen Bundeslandes und ggf. Unterschiede zu den Regelungen angrenzender Bundesländer geprüft.

Nach Beendigung der Befragung und einer anschließenden kommissionellen **Beratung** wird der/dem Bewerberin/Bewerber das Ergebnis der kommissionellen Prüfung durch die/den Vorsitzende/n bekannt gegeben.

4.3. Dauer

Die Dauer einer Prüfung hängt von verschiedenen Faktoren – wie zum Beispiel der Anzahl der Prüfer/Prüferinnen, dem Umfang der angestrebten Fachgebiete usw – ab und kann daher im Vorhinein nicht exakt angegeben werden.

4.4. Dokumentation

Sämtliche Prüfungsschritte sind zu dokumentieren. Der Ablauf der Prüfung wird in einem **Protokoll** festgehalten, aus dem insbesondere auch die **gestellten Fragen** und der wesentliche Inhalt der darauf gegebenen **Antworten** ersichtlich sind. Das Protokoll ist von den Mitgliedern der Prüfungskommission zu unterschreiben.

5. Vorbereitung

5.1. Fachbezogene Literatur, Seminare u.ä.

- Bienert - Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, 2022
- Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe „Natürliche Ressourcen“, Bewertungskatalog für die Fachbereiche Land- und Forstwirtschaft, 2005
- Haimböck, H.: Neue Aspekte bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei Flächenbewertungen in der Land- und Forstwirtschaft, in: der Sachverständige, Heft 2/2005, Wien
- Kranewitter, H.: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017, Wien

- Leidwein A.: Zinssätze in der Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften, Unternehmen und anderen Ertragswertrechnungen. in: Sachverständige, Heft 2/2020
- Leidwein A./ Resl T.: Zinssätze bei landwirtschaftlichen Taxationen. in: Sachverständige, Heft 1 / 2025
- Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, 2005
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber/Joeris/Simon (Hrsg.), Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8. Aufl. 2005
- Seiser, F.J., Kainz, F.: Der Wert von Immobilien. Seiser 2011, Graz

Außerdem ist neben der genannten Fachliteratur der Besuch von Fortbildungsveranstaltungen bezüglich allgemeiner, nicht unmittelbar sachbezogener Themen jener des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, der Landesverbände anzuraten.

5.2. Vorbereitung auf Verfahrensrecht und Sachverständigenwesen

Die Landesverbände bieten jeweils eine **rechtliche Grundausbildung für Sachverständige** an.

Folgende **Literatur** ist zu empfehlen:

- SACHVERSTÄNDIGE, Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Skripten (rechtliche Grundausbildung für SV) der Landesverbände - nur in Verbindung mit dem Besuch des Seminars erhältlich
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten³ (2019), Verlag MANZ
- *Weber*, Das Recht der Sachverständigen und Dolmetscher⁵ (2020), Verlag Linde
- *Krammer/Schmidt/Guggenbichler*, Sachverständigen- und DolmetscherG⁴, GebührenanspruchsG⁴ (2018), Verlag MANZ
- *P. Bydlinski*, Grundzüge des Privatrechts¹¹ (2020), Verlag MANZ
- *Rechberger/Simotta*, Grundriss des österreichischen Zivilprozessrechts – Erkenntnisverfahren⁹ (2017), Verlag MANZ
- *Fabrizy*, Strafgesetzbuch – StGB¹⁴ (2022), Verlag MANZ
- *Venier/Tipold*, Strafprozessrecht¹⁵ (2022), Verlag MANZ