



Prüfungsstandards

für die Zertifizierungsprüfung nach § 4a SDG

Fachgruppe/Fachgebiet:

- 94.04 Kleingärten samt darauf befindlichen Baulichkeiten
iSd §§ 9 Abs. 1, 16 Abs. 1 Kleingartengesetz
- 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften
(Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.20 Wohnungseigentum
- 94.23 Geschäftsräumlichkeiten
- 94.30 Immobilienverwaltung
- 94.35 Immobilienvermittlung
- 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt
- 94.65 Baugründe
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Fassung:

März 2026

1. Allgemeines

Das **Sachverständigen- und Dolmetschergesetz** idgF (zu finden unter <https://www.gerichts-sv.at/gesetze-stellungnahmen/sv-und-dolmetschergesetz>) 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, persönliche 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 **Kammer** 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. Ebenso kann eine **örtliche Beschränkung** durch die/den Bewerberin/Bewerber beantragt werden.

Die **Bewertung von unbeweglichen Sachen und Rechten** (Liegenschaften und Rechte an solchen wie Mietrechte, Wohnrechte etc.) ist ein überaus **komplexer Vorgang** mit besonderer Verantwortlichkeit. Es sind hierfür neben **speziellen Fachkenntnissen** auch **allgemeine kaufmännische Kenntnisse und Wirtschaftskennnisse** erforderlich. Wegen der Komplexität der Fachgebiete und der Vielfalt der Konstellationen in der Praxis kommt ausreichender (möglichst Berufs)Erfahrung (in verantwortlicher Funktion) besondere Bedeutung zu. Eine umfassende Darstellung des erforderlichen Grund- und Fachwissens ist aus demselben Grund nicht möglich. Die nachfolgend unter Punkt 3.2. dargelegten Prüfungsthemen zur Sachkunde können daher nur als **Schwerpunkte** verstanden werden.

Folgende in diesem Prüfungsstandard erfasste **Fachgebiete** der Fachgruppe 94 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) bestehen und sind voneinander abzugrenzen (ausgeklammert wird der land- und forstwirtschaftliche Bereich):

- 94.04 Kleingärten samt darauf befindlichen Baulichkeiten iSd §§ 9 Abs. 1, 16 Abs. 1 Kleingartengesetz
- 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.20 Wohnungseigentum
- 94.23 Geschäftsräumlichkeiten
- 94.30 Immobilienverwaltung
- 94.35 Immobilienvermittlung
- 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt
- 94.65 Baugründe
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Die Tätigkeit eines Sachverständigen in den Fachgebieten **94.04, 94.10, 94.15, 94.17, 94.23** sowie **94.65** besteht vorrangig in der **Bewertung** von Liegenschaften, dinglichen und obligatorischen Rechten daran, Superädifikaten und Baurechten, in der Beurteilung der **Verwertung** und **Optimierung** von Liegenschaften sowie in der Bewertung von Investitionen.

Das Fachgebiet **94.20** beschäftigt sich vor allem mit **Bewertung, Erhalt** etc. von **Wohnungseigentum** und steht mit dem Fachgebiet **94.70** in Zusammenhang.

In das Fachgebiet **94.30** fallen alle Fragen in Zusammenhang mit der ordentlichen und außerordentlichen **Verwaltung von Liegenschaften**.

Das Fachgebiet **94.35** entspricht iW dem **Berufsbild** des **Immobilienmaklers**. Zu beurteilen sind hier insbesondere **Usancen, Handelsbräuche, Berufsausübungsrichtlinien** und der **Provisionsanspruch** der/s Vermittlerin/Vermittlers.

Im Bereich des Fachgebietes **94.60** wird von der/dem Sachverständigen vor allem die Beantwortung von Bewertungsfragen hinsichtlich der Höhe des **Mietzinses/Nutzungsentgelts** und von **Pauschalmietzinsen** sowie die Prüfung von Parametern für eine **Mietzinsminderung** erwartet.

3. Prüfungsfelder

3.1. Berufserfahrung

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

Die Verkürzung der Berufserfahrung auf 5 Jahre bedingt eine in der Regel **nach Studienabschluss** erfolgte Tätigkeit für diesen Zeitraum.

Eine **Tätigkeit in verantwortlicher Stellung** üben beispielsweise Geschäftsführer/innen, Prokurist/innen, Einzelunternehmer/innen oder leitende Angestellte im Bereich Immobilienverwaltung, Immobilienbewertung, Immobilienmakler oder Bauträger aus, soweit **nicht nur** ein **beschränktes Tätigkeitsfeld** gegeben ist.

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 bestimmte Berufsgruppen zur Erstattung von Gutachten berechtigt und daher von der Sachkundeprüfung befreit (beispielförmig verwiesen wird auf das Ärztegesetz und das Ziviltechnikergesetz).

Ebenso wie im Fall einer **Lehrbefugnis** besteht die **Ausnahme** von der Sachkundeprüfung für bestimmte **Berufsgruppen** nur dann, wenn die **erworbene Befähigung** das angestrebte **Fachgebiet abdeckt**.

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

Daher können/dürfen/müssen auch in Fällen einer Befreiung von der Sachkundeprüfung fachgebietsspezifische Aspekte bei der mündlichen Prüfung sehr wohl mit einer Rolle spielen, allerdings müssen sich diese fachgebietsspezifischen Aspekte auf die Gebiete der Befundaufnahme und der Gutachtenserstattung beziehen. In diesen Bereich können/dürfen daher auch bei einer Befreiung von der Sachkundeprüfung fachliche Aspekte des jeweiligen Fachgebiets in die Fragestellungen miteinfließen.

Für die einzelnen Fachgebiete sind **vor allem die folgenden Themen prüfungsrelevant** (wobei das Fachgebiet 94.15 vorgezogen wird, weil die dafür erforderliche Sachkunde mehrheitlich auch für die übrigen Fachgebiete notwendig ist):

a) 94.15 Mehrfamilienhäuser [...]:

- **Allgemeine Wirtschaftskennnisse** aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, z.B. gegenwärtige Wirtschaftslage (Budgetpolitik, Inflationsrate, Zinslandschaft, Arbeitslosigkeit etc.), Wertpapiere und Renditen, Globalisierung (etwa übergreifende Rechtsvorschriften)
- **Einschlägiges Steuer- u. Abgabenrecht:**
 - Einkommensteuerrecht, insbesondere Einkommensart Vermietung und Verpachtung etc.
 - gemeiner Wert, Teilwert, fiktive Anschaffungskosten
 - Immobilienertragssteuer
 - Umsatzsteuer betreffend Vermietung und Verpachtung
 - Kapitalertragssteuer
 - Grunderwerbsteuer
 - öffentliche und kommunale Abgaben
- **Liegenschaftsrecht:**
 - Grundbuchsrecht
 - Wohnungseigentum
 - Servitute und Reallasten, Nachbarrecht
 - Vor-, Wieder- und Rückkaufsrecht
 - Superädifikate
 - Baurechtsliegenschaften
 - Miete und Pacht, Leihe und Bittleihe
 - Enteignungsrecht
 - Exekutionsrecht
 - Konsumentenschutzrecht
- **Bestandrecht:**
 - Mietrechts-, Wohnungseigentums- und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
 - einschlägige Nebengesetze (z.B. HeizKG, RichtwertG etc.)
 - einschlägige Normen (z.B. Abrechnungsnorm ÖNORM A 4000)
 - Abrechnungsfragen (z.B. Betriebskosten, Hauptmietzinsreserve, Darlehen, Rücklage, Heizkosten etc.)
- **Baurecht:**
 - Jeweilige Landesgesetze sowie einschlägige weitere Vorschriften (z.B. Raumordnungsgesetze, Bauordnungen der Länder)
 - Raumordnung (Flächenwidmungs- und Bebauungspläne)

- Grundteilungsverfahren
- Enteignungen, Anliegerleistungen, Entschädigungen
- Bauweisen und Bauklassen, Bebauungsdichte
- Baubewilligungsverfahren
- **Bautechnik:**
 - Bauweisen, Konstruktionen, Ausstattung und deren Beschreibung
 - Versorgungsanlagen und technische Einrichtungen, Haustechnik
 - Baumängel, Bauschäden, Erhaltungszustand, bauphysikalische Grundlagen
 - Nutzungsdauer von Gebäuden und Bauteilen
 - Herstellungskosten von Gebäuden
 - Kontaminierungen
 - Bewertungsrelevante technische Normen
- **Bewertung:**
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz und andere bewertungsrelevante Normen
 - Einschlägige ÖNORMEN (z.B. die ÖNORMEN der Serie B 1802, weiters auch Aspekte zur ÖNORM B 1800, B 1801-Serie, EN 15221-6, S 2093, S 2411 etc.)
 - Einschlägige Fachliteratur zu Bewertungsfragen (auch auf internationalem Gebiet)
 - Bewertungsverfahren
 - Detaillierte Bewertungsvorgänge
 - Einflussfaktoren der Bewertung
 - Grundwissen zu Förderung, Sanierung etc. in ihrer Auswirkung auf Bewertungsfragen
 - Kapitalisierungszinsfuß
 - Finanzmathematik und statistische Methoden
 - Immobilienmarkt
 - Branchenspezifika
 - einschlägige Sonderimmobilien, beispielsweise Schlösser

b) 94.04 Kleingärten [...]:

- Das Kleingärten betreffende Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- Bewertungsfragen zu Kleingärten
- Kleingartengesetz und jeweilige Landesgesetze sowie einschlägige weitere Vorschriften
- Fundierte Kenntnisse zur Ermittlung des Ersatzes für Aufwendungen, die zur kleingärtnerischen Nutzung notwendig oder nützlich sind, insbesondere für Obstbäume, Sträucher und Kulturen und für Baulichkeiten in Kleingärten (vgl. §§ 9 Abs. 1, 16 Abs. 1 KIGG)

c) 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe):

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- Bewertungsfragen hinsichtlich gewerblich oder industriell genutzten Liegenschaften
- Gewerbliche oder industrielle Bauweisen, Betriebsanlagengenehmigungsverfahren
- Bewertung von Sonderimmobilien
- Umweltrecht, Altlasten

d) 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe):

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15

- Bewertungsfragen hinsichtlich Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)

e) 94.20 Wohnungseigentum:

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- Bewertungsfragen zu Wohnungseigentumsobjekten, Organisation von Wohnungseigentum, Bauträgervertragsgesetz, Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, z.B. Zubehör-Wohnungseigentum, Mindestanteil, Aufwendungen, Verteilungsschlüssel, grundbücherliche Sicherung, Vorzugspfandrecht etc.

f) 94.23 Geschäftsräumlichkeiten:

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- Bewertungsfragen zu Geschäftsräumlichkeiten
- Einschlägiges Bestand- und Wohnungseigentumsrecht
- Betriebsanlagengenehmigungsverfahren
- Branchenspezifika
- Gesellschaftsrecht

g) 94.30 Immobilienverwaltung:

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- Fachfragen zur Verwaltung von Liegenschaften
- Bestandrecht und einschlägiges Steuerrecht
- Buchführung und Abrechnungen
- Standesregeln
- Verwaltervertrag
- Richtlinien und Honorarsätze
- einschlägige Handelsbräuche
- Lohnverrechnung für Hausbetreuung
- Bundes- und landesgesetzliche Förderungsvorschriften, insbesondere auf Wohnbau- und Sanierungsförderung bezogen
- Bauverwaltung bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten
- Relevante Sicherheitsbestimmungen
- Einschlägige ÖNORMEN
- Nachbarrecht
- einschlägiges Straßenverkehrsrecht

h) 94.35 Immobilienvermittlung:

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- Fachfragen zur Vermittlung von Immobilien
- Maklergesetz, Immobilienmaklerverordnung, KSchG
- Ausübungsregeln, einschlägige Handelsbräuche
- Maklervertrag
- Provisionsanspruch, Rechtsprechung betreffend Verdienstlichkeit, Kausalität und Adäquanz

i) 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt:

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- Bewertungsfragen zum Mietzins und Nutzungsentgelt
- Schwerpunkt auf Mietrecht, insbesondere Mietzinsbildung, ortsübliche Miet- und Nutzungsentgelte.

j) 94.65 Baugründe:

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.15
- Bewertungsfragen zu Baugründen
- Schwerpunkt auf unbebaute Grundstücke, die (zumindest in absehbarer Zeit) einer Bebauung zugänglich sind

k) 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung:

- Grundwissen wie Fachgebiet 94.20
- Bewertungsfragen zur Nutzwertfeststellung, Parifizierung
- Schwerpunkt auf Bestimmungen des WEG 2002, WEG 1975 und WEG 1948
- Erstmalige Festsetzung von Nutzwerten
- Änderungen von Nutzwerten aufgrund der Bestimmungen des WEG 1975 und des WEG 2002
- Änderungen von Parifikaten aufgrund der Bestimmungen des WEG 1948

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**.

Der **Befund** umfasst die Feststellung und Beschreibung von Tatsachen, die Sachverständige erhoben haben und die für die nachfolgende Beurteilung der Fachfrage – das Gutachten – notwendig sind.

Die **Befundaufnahme** umfasst die Erhebungen, die der Gewinnung dieser Tatsachengrundlagen für das nachfolgende Gutachten dienen.

Das **Gutachten** enthält die Schlussfolgerungen aus den Befundergebnissen zu den im Gutachtauftrag gestellten Fragen.

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 Zugang zu **JustizOnline**)
- **Internetanschluss** und E-Mail-Adresse
- **Drucker**
- **Telefon**
- **Fotokopiergerät** oder -möglichkeit
- **Fachliteratur**

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**
- **Scanner**
- einfache **Messmittel** (z.B. Maßband)
- **Feuchtemessgerät**

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, 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
 - Beweismündigkeit
 - Abgrenzung: sachverständige Ausführungen gegenüber 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 Fragen für die **mündliche**, umfassende Prüfung aus dem jeweiligen Fachgebiet werden von den Fachprüferinnen/Fachprüfern ausgewählt bzw. zusammengestellt. **Ergänzend** kann die Prüfung auch **schriftlich** (z.B. in Form eines Probegutachtens oder von Teilen davon) erfolgen.

Vornehmlich werden der/dem Bewerberin/Bewerber Fragen über die beabsichtigte immobilienfachliche Vorgangsweise in konkreten Praxisfällen bei der Erstellung von Befund und Gutachten gestellt. Dabei können die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, Normen, Vorschriften, Richtlinien 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 grundsätzlichen Inhalt von Datenbanken und Richtlinien kennt und versteht.

Bei Regelungen der Bundesländer können jene Regelungen vertieft geprüft werden, die sich auf das Bundesland beziehen, in dem die/der Bewerberin/Bewerber ihren/seinen Antrag gestellt hat bzw. für das/die eine allfällige örtliche Einschränkung beantragt wurde.

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.

In der Regel beträgt die Dauer mind. **eine Stunde** (inkl. Befragung zum Verfahrensrecht durch die/den Vorsitzende/n); je nach Anzahl der Fachgebiete kann die Prüfung **auch länger** dauern.

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.

Die **Landesverbände** veranstalten fachspezifische Seminare für das Immobilienwesen (wie zum Beispiel Jour Fixe Immobilienbewertung, Fortbildungsseminar am Gut Brandlhof (Saalfelden), zahlreiche immobilienfachliche Einzel-Seminare etc.), die auf den Websites der Landesverbände buchbar sind.

Weiters wird auf das Seminarangebot der vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen gemeinsam mit seinen Landesverbänden betriebenen **Liegenschafts Bewertungs Akademie**, die den Lehrgang „**Liegenschaftsbewertung und Immobilienrecht**“ und zahlreiche Einzel-Seminare sowohl als Online- als auch Präsenzveranstaltung unter <https://lba.at> anbietet, sowie verschiedener **anderer Seminaranbieter** wie zum Beispiel ARS, ÖVI verwiesen.

Literaturhinweise (zum Beispiel):

- einschlägige Rechtsnormen und technische Normen sowie Normen für die Bewertung
- *Bienert/Funk* (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich⁴, 2022, Wien, ÖVI Immobilienakademie
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷, 2017, Wien, Manz
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien, Standards und Praxis der Bewertung², 2014, Graz, Seiser + Seiser
- SACHVERSTÄNDIGE, Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs; diverse fach einschlägige Artikel wie beispielsweise:
 - Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.), Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, zuletzt in: Sachverständige, 2/2025, S. 66, Wien, Linde
 - *Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten, in: Sachverständige, 2/2019, S. 67ff, SV 2/2020, S. 89ff; SV 3/2021, S. 140ff; SV 3/2022, S. 137ff, SV 3/2023, S. 142ff; SV 3/2024, S. 149ff, SV 3/2025, S.149ff, Wien, Linde
 - *Popp*, Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002, in: Sachverständige, 3/2023, S. 121-123, Wien, Linde
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Wien, Manz
- Immolex, Zeitschrift für Wohn- und Immobilienrecht, Wien, Manz
- Immo aktuell – Fachzeitschrift für Steuern – Immobilien – Recht, Wien, Linde
- Vortragsunterlagen aus einschlägigen Fachvorträgen

Weiterführende Literatur:

- *Artner, S., Kohlmaier, K.* (Hrsg.), Praxishandbuch Immobilienrecht - alle relevanten juristischen und steuerlichen Themen - verständlich aufbereitete Antworten auf Fragen der täglichen Praxis, 4. Auflage, 2023, Wien, Linde
- *Böhm, H., Pletzer, R., et al.* (Hrsg.), Gesamtkommentar Wohnrecht - 1. Band Mietrecht und zugehörige Vorschriften, 2018, Wien, Manz
- *Böhm, H., Pletzer, R., et al.* (Hrsg.), Gesamtkommentar Wohnrecht - 2. Band Wohnungseigentumsrecht, Immobilienmaklerrecht und weitere Vorschriften, 2019, Wien, Manz
- *Böhm, H., Schinnagl, M., et al.* (Hrsg.), Gesamtkommentar Wohnrecht - Band 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, Bauträgervertragsrecht und weitere Vorschriften, 2023, Wien, Manz
- *Böhm, W., Eckharter, M., et al.*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht - Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, 4. Auflage, 2018, Wien, Manz
- *Brey, C., Pelinka, M.*, Geschäftsraummiete - Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine, 2018, Wien, Linde
- *Danler, F., Vogt, S.*, Immobilienverwalter-Handbuch, 2. Auflage, 2012, Wien, Manz
- *Deixler-Hübner, A.* (Hrsg.), Exekutionsordnung - Kommentar, 35. Auflage, 2022, Wien, LexisNexis
- *Dirnbacher, W.*, MRG 2013 - Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 10. Auflage, 2013, Wien, ÖVI Immobilienakademie
- *Dirnbacher, W.*, WEG - Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, Stand Jänner 2007, Wien, ÖVI Immobilienakademie
- *Feil, E., Friedl, H., et al.*, Wohnungseigentumsgesetz WEG - Kommentar mit Mustersammlung, 2014, Wien, Linde
- *Fischer, K., Mayrhofer, E.*, Miet- und Wohnrecht für die Praxis - mit Rechtsprechung, steuerlichen Regelungen, Mustervorlagen, 8. Auflage, 2021, Wien, Verlag Weiss
- *Hackl-Miheljak, J., Holzappel, A., et al.*, Der Liegenschaftsverkauf: Vertragsrecht - Grundbuchsrecht - Maklerrecht in Judikatur und Praxis, 2. Auflage, 2004, Wien, ÖVI Immobilienakademie
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg.), Nutzungsdauerkatalog 2020, 2020, Graz, Landesverband Steiermark und Kärnten
- *Hausmann, E., Vonkilch, A.* (Hrsg.), Österreichisches Wohnrecht - MRG Kommentar, 4. Auflage, 2021, Wien, Verlag Österreich
- *Hausmann, E., Vonkilch, A.* (Hrsg.), Österreichisches Wohnrecht - WEG Kommentar, 5. Auflage, 2023, Wien, Verlag Österreich
- *Hauswurz, H., Prader, C.*, Liegenschaftsbewertungsgutachten - Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, 2014, Wien, LexisNexis ARD Orac
- *Hofer, V., Klinger, M.* (Hrsg.), Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, 3. Auflage, 2022, Wien, Linde
- *Karauscheck, E., Strafella, G.*, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014, Wien, Linde
- *Kerschner, F., Kleiber, W., et al.*, Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, 2. Auflage, 2023, Wien, Linde
- *Klinger, M., Klinger, M.*, 1x1 der Abrechnung im Miets- und Zinshaus, 2019, Wien, Linde

- *Klinger, M., Krenauer, C., et al.*, Praktische Immobilienbuchhaltung, 2. Auflage, 2020, Wien, Linde
- *Knittl, C., Holzapfel, A.*, Maklerrecht Österreich - Praxiskommentar zu MaklerG und ImmobilienmaklerVO unter Berücksichtigung des VRUG, 2. Auflage, 2015, Wien, ÖVI Immobilienakademie
- *Kothbauer, C.*, Mietrecht Österreich - Praxishandbuch, 2021, Wien, ÖVI Immobilienakademie
- *Kothbauer, C., Reithofer, M.*, Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Wien, Linde
- *Prader, C.* (Hrsg.), MRG - Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage, 2021, Wien, Manz
- *Prader, C.* (Hrsg.), WEG - Wohnungseigentumsgesetz 2002 und Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz, 6. Auflage, 2022, Wien, Manz
- *Prader, C.* (Hrsg.), WGG / BTVG - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 5. Auflage, 2023, Wien, Manz
- *Prodinger, C., Ziller, M.*, Immobilienbewertung im Steuerrecht - Fiktive Anschaffungskosten und gemeiner Wert, Grundstückswert, Grundanteil, Restnutzungsdauer, Gutachtenserstellung, 4. Auflage, 2020, Wien, Linde
- *Rainer, H.* (Hrsg.), Handbuch des Miet- und Wohnrechts, Band 1, 2016, Wien, Manz
- *Rainer, H.* (Hrsg.), Handbuch des Miet- und Wohnrechts, Band 2, 2016, Wien, Manz
- *Stabentheiner, J.* (Hrsg.), Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, 2005, Wien, Manz
- *Vogt, S., Embacher, G.*, Immobilienverwalter-Handbuch, 3. Auflage, 2022, Wien, Manz

Fachspezifische Lehrgänge (Beispiele):

- Lehrgang „Liegenschaftsbewertung und Immobilienrecht“ der Liegenschafts-Bewertungs-Akademie
- Masterstudium „Immobilienmanagement & Bewertung“, Universitätslehrgang „Immobilienwirtschaft & Liegenschaftsmanagement“ der TU Wien
- Masterstudien „International Real Estate Valuation“, Real Estate Management“, „Immobilien und Facility Management“ und Universitätslehrgang „Immobilien und Facility Management“ der Universität für Weiterbildung Krems
- Bachelor- und Masterstudienabschlüsse der Fachhochschulen und Fachhochschulstudiengänge für das Fachgebiet Immobilien oder ein verwandtes Fachgebiet

5.2. Vorbereitung auf Verfahrensrecht und Sachverständigenwesen

Die Landesverbände bieten jeweils eine **rechtliche Grundausbildung für Sachverständige** als Vorbereitung für die Zertifizierungsprüfung an.

Literaturhinweise:

- 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 Gutachten⁴, 2025, Verlag MANZ
- *Weber*, Das Recht der Sachverständigen und Dolmetscher⁵, 2020, Wien, Linde
- *Krammer//Guggenbichler/Mann-Kommenda*, Sachverständigen- und DolmetscherG⁴, GebührenanspruchsG⁴, 2024, Wien, Manz
- *P. Bydlinski*, Grundzüge des Privatrechts¹¹, 2023, Wien, Manz
- *Rechberger/Simotta*, Grundriss des österreichischen Zivilprozessrechts – Erkenntnisverfahren⁹, 2017, Wien, Manz
- *Michel-Kwapinski/Oshidari*, Strafgesetzbuch – StGB¹⁵ (2025), Wien, Manz
- *Fabrizy*, Strafgesetzbuch – StGB¹⁴, 2022, Wien, Manz
- *Venier/Tipold*, Strafprozessrecht¹⁷, 2025, Wien, Manz
- *Fasching/Konecny*, Kommentar zu den Zivilprozessgesetzen³, 3. Band/1. Teilband, §§ 226-389 ZPO, 2026, Wien, Manz
- *Elhenicky, Mayer, Stuefer*, Der Sachverständige im Gerichts- und Verwaltungsverfahren², 2025, Wien, Verlag Österreich
- *Attlmayr, Walzel von Wiesentreu*, Sachverständigenrecht für das Verwaltungsverfahren³, 2021, Verlag Österreich