

Möglichkeit 1 · Normalbeauftragung

(Alle Fälle und alle Objektarten)

- Alle Objektarten, Fallkonstellationen und Bewertungsstichtage – auch Streit-, Problem- und Sonderfälle für Finanzamt, Banken und Gericht.
- Abrechnung nach Honorarrichtlinie (LSV Bayern e. V. 2024, Bürofaktor 1,2) – nachvollziehbar kalkuliert, Rechengang siehe Beispielrechnung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne helfen wir Ihnen weiter. Weitere Infos zum Ablauf, zu den Unterlagen und häufige Fragen finden Sie im Begleitdokument „FAQ-Unterlagencheckliste-Zertifizierung“.

Erstberatung kostenfrei & unverbindlich: Tel. 0157-83277130 (7 Tage die Woche, 19 – 21 Uhr) oder Wunschtermin via www.calendly.com/immobiliengutachter

Ihr Rundum-sorglos-Paket – das ist immer selbstverständlich

- ✓ Kostenlose, ausführliche Erstberatung persönlich mit Herrn Bühler
- ✓ Musterexemplar der verschiedenen Alternativen vorab – kostenlos, volle Transparenz
- ✓ Ortstermin, An-/Abfahrt & gebundene Druckversion inklusive
- ✓ Online-Kundenordner – kostenlos
- ✓ Wir besorgen alle fehlenden Behördenunterlagen – nur Vollmacht nötig
- ✓ Fester Ansprechpartner & Schritt-für-Schritt-Begleitung
- ✓ Bewertung durch Marc Bühler persönlich



- Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung v. bebauten u. unbebauten Grundstücken, für Schäden an Gebäuden, für Mieten u. Pachten sowie Beleihungswertermittlung
- Zertifizierter Sachverständiger für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten gem. DIN EN ISO/IEC 17024, DIAZert (LF) Nr. IB-608
- DIA-zertifizierter Sachverständiger für Beleihungswertermittlung
- Diplom-Immobilienwirt (DIA)
- Master of Arts in Management
- Bachelor of Arts in Betriebswirtschaftslehre
- Immobilienverwalter (IHK)
- Grüner Schein für BEG / GEG / EnSi MiMaV
- Energieberater
- DEKRA-geprüfter Bauschadenbewerter
- Recognised European Valuer (TEGoVA) REV-DE/IVD/2025/10
- International Appraiser (DIA)

Marc Bühler hat seit 2003 Erfahrung in der Immobilienwirtschaft. Er ist selbst Bestandshalter und seit 2013 selbstständig als Geschäftsführer der BÜHLER Immobiliensachverständiger.de GmbH, der LSK LÖWENSTEIN Immobiliengutachter & Sachverständige für Immobilienbewertung GmbH und deren Holdinggesellschaft BÜHLER GmbH.



BÜHLER IMMOBILIENSACHVERSTAENDIGER.DE GmbH

Hölderlinstr. 10
88085 Langenargen
info@immobiliensachverstaendiger.de

Tel.: 07541 / 9789824
Mobil: 0157 / 83277130

Geschäftsführung

Marc-Emanuel Bühler REV
Dipl. Sachverst. (DIA); Dipl. Immo.-wirt (DIA)
B.A. BWL, M.A. Management, DIN 17024-zert.

Bankverbindung

Baden-Württembergische Bank
IBAN: DE78600501010405306653
BIC: SOLADEST600

Amtsgericht Ulm

HRB 738580
St.Nr.: 61021/18543
USt-ID: DE325243876

Ihre Varianten & Honorare – klar & transparent (Bitte ankreuzen!)

Honorare inkl. Ortstermin und An-/Abfahrt, inkl. Wertermittlung mit Rechengang und Marktdaten, zzgl. gesetzl. USt. Bewertet wird der Markt-/Verkehrswert nach § 194 BauGB (ggf. Beleihungswert § 16 PfandBG nach Absprache).

Sachverhalt / Leistung	Verkehrswert- gutachten	Kurz- gutachten	Marktpreis- indikation
Ihre Wahl – bitte ankreuzen	1.1 VGA	1.2 KGA	1.3 MPI
	Empfehlung	möglich	möglich
Honorar (gem. Rechengang) auf Basishonorar LVS Bayern e.V. Richtlinie	☐ 0 %	☐ – 20 %	☐ – 40 %
Kostenlose telefonische Erstberatung	✓ Ja, 15 Min.	✓ Ja, 15 Min.	✓ Ja, 15 Min.
Kostenfreie Mustergutachten	✓ Ja	✓ Ja	✓ Ja
Besichtigung / Ortstermin	✓ Ja	✓ Ja	✓ Ja
Rechtliche Relevanz ggü. Dritten	✓ Ja	✗ nein	✗ nein
Umfang	ab 80 S.	ab 60 S.	ab 45 S.
Bewertung durch:	M. Bühler	M. Bühler	M. Bühler
Spätere Upgrade-Möglichkeit zu höherem Gutachten unter Preisanrechnung	✓ Ja	✓ Ja	Evtl.
An- / Abfahrt	✓ Ja kostenlos	✓ Ja kostenlos	✓ Ja kostenlos
Rapport zur Weiterleitung an FA / Gericht / Gegenpartei	✓ Ja kostenlos	✓ Ja kostenlos	✗ nein
Fertigstellung (ab Ortstermin / Vorliegen aller Unterlagen)	Zu vereinbaren	Zu vereinbaren	< 4 Wochen
Anzahlung	0 € ✓	0 € ✓	0 € ✓
Gebundene Druckausfertigung	✓ Ja kostenlos	✓ Ja kostenlos	✓ Ja kostenlos
Erbbaurecht (nach Aufwand 250 €/Std.)	☐ mind. 500 €	☐ mind. 450 €	Evtl.
Wohnungsrecht	☐ 450 €	☐ 450 €	☐ 450 €
Nießbrauch	☐ 450 €	☐ 450 €	☐ 450 €
Nachberatung nach Fertigstellung	✓ Ja 15 Min.	✓ Ja 15 Min.	✓ Ja 15 Min.
Bestandskundenrabatt (Folgeauftrag)	☐ 10 %	☐ 10 %	–
Spätere Wertaktualisierung	✓ Ja möglich	✓ Ja möglich	✓ Ja möglich
Sonderwünsche	Nach Aufwand	Nach Aufwand	Nach Aufwand
Allgemeiner Wunschtermin (ab Vorliegen aller Unterlagen)	☐ + 10 %	☐ + 10 %	☐ + 10 %
Expresstermin – Zuschlag (ab Vorliegen aller Unterlagen)	☐ + 20 %	☐ + 20 %	☐ + 20 %
Qualifiziert signierte PDF	☐ 50 €	☐ 50 €	☐ 50 €
Wochenendtermin zur Besichtigung	☐ Sa + 250 € ☐ So + 400 €	☐ Sa + 250 € ☐ So + 400 €	☐ Sa + 250 € ☐ So + 400 €
Bewertung PV-Anlage	☐ 150 €	☐ 150 €	☐ 150 €

Behördenauslagen werden – sofern nötig – transparent weiterberechnet (120 €/Std.), z. B. Liegenschaftskarte, Bodenrichtwerte und Behördenauskünfte (wir können das für Sie organisieren).

Exemplarische Beispielrechnung

„Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus, Objektwert 320.000,- €“ – so entsteht das Honorar:

Basishonorar für die Ausarbeitung und Erstellung des Gutachtens		
Sockelbetrag		2.400,00 €
Wertanteil 0,22 % aus dem Objektwert	320.000 €	704,00 €
Summe × Objektfaktor (nach Vereinbarung, hier 1,00)	1,00	3.104,00 €
abzgl. 0 % – Verkehrswertgutachten	0,00 €	3.104,00 €
abzgl. 20 % – Kurzugutachten	620,80 €	2.483,20 €
abzgl. 40 % – Marktpreisindikation	1.241,60 €	1.862,40 €
Zeithonorar für die nach Zeitaufwand abzurechnenden Tätigkeiten		
Ortstermin mit Vor- und Nachbereitung	1,00	
Bearbeitung bes. objektspez. Merkmale / Sonstiges	0,00	
Summe Zeitaufwand 1,000 × Basis-Stundensatz 176,00 € × Bürofaktor 1,20	211,20 €	211,20 €
Honorar netto – Verkehrswertgutachten		3.315,20 €
Honorar netto – Kurzugutachten		2.694,40 €
Honorar netto – Marktpreisindikation		2.073,60 €
Honorar brutto inkl. 19% USt. – Verkehrswertgutachten		3.945,09 €
Honorar brutto inkl. 19% USt. – Kurzugutachten		3.206,34 €
Honorar brutto inkl. 19% USt. – Marktpreisindikation		2.467,59 €

Die Beispielrechnung ist unverbindlich und dient der Veranschaulichung des Rechengangs.

Sondergutachten (Festpreise inkl. gesetzl. USt., bitte ankreuzen)

#	Variante	Besichtigung	Umfang	ETW	EFH / DHH / RH / REH	2 FH	je weit. Einheit
2.1	Restnutzungsdauergutachten (Gewerbe auf Anfrage)	Ja	ab 35 Seiten	☐ 1.299 €	☐ 1.499 €	☐ 1.599 €	☐ 50 €
2.2	Kaufpreisaufteilung	Ja	verschieden	☐ 1.599 €	☐ 1.799 €	☐ 1.999 €	☐ 200 €
2.3	Hauskaufberatung / Immobilieninspektion	Ja	ca. 25 Seiten	☐ 900 €	☐ 1.000 €	☐ 1.050 €	☐ 50 €
2.4	Aufmaß & Wohnflächenberechnungen	Ja	ab 40 Seiten zzgl. Anhang	☐ 699 €	☐ 749 €	☐ 799 €	☐ 50 €
2.4.1	ggf. zzgl. Erstellung Grundriss	Ja	–	☐ 199 €	☐ 199 €	☐ 249 €	☐ 200 €
2.5	Energieausweis	Ja	Bedarfsausweis	☐ 480 €	☐ 480 €	☐ 480 €	Anfrage
2.6	Grundsteuergutachten / Qualifiziertes Gutachten	Ja	ab 35 Seiten	–	☐ ab 2.000 €		
2.7	Gebäudethermografie	Ja	nach Absprache	☐ ab 890 €	☐ ab 990 €		Anfrage

Angaben zum Objekt

Diese Angaben helfen uns, Ihr Gutachten zügig und passgenau zu erstellen (soweit Ihnen bekannt):

Baujahr / Erstbezug: Wohnfläche (m²):

Heizungsart & Baujahr: Grundstücksfläche (m²):

Bei ETW – Miteigentumsanteile: Bei ETW – Lage (EG/OG/DG):

Anzahl Garagen (G/TG) / Außenstellplätze (S):

Bei Vermietung: Kaltmiete mtl. / Hausgeld / Instandhaltungsrücklage:

Bei mehreren Einheiten (MFH) – je Einheit: Lage (EG/OG/DG) · Wohnfläche · Kaltmiete mtl. (ohne NK/UST.) · Mieter seit:

Einheit 1:

Einheit 2:

Einheit 3:

☐ Das Objekt kann im Istzustand ohne Besonderheiten bewertet werden (Istzustand = Bewertungszustand).

Modernisierungen

Zutreffendes bitte ankreuzen und Jahr eintragen – je aktueller und umfangreicher die Maßnahme, desto mehr Punkte. Nicht modernisierte Bauelemente und mehr als 20 Jahre zurückliegende Maßnahmen werden nur berücksichtigt, wenn sie zum Stichtag noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen.

	Modernisierungselement	Erläuterung:	Jahr:
	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung		
	Fenster und Außentüren Modernisierung / Austausch		
	Leitungssysteme Strom, Gas, Wasser, Abwasser		
	Heizungsanlage Wärmeerzeuger, Verteilung, Regelung		
	Wärmedämmung der Außenwände WDVS, Kerndämmung, vorgehängte Fassade		
	Bäder Modernisierung / Neuausstattung		
	Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen		
	Grundrissgestaltung wesentliche Verbesserung / zeitgemäßer Grundriss		

Vollmacht & Beauftragung

☐ Ja, ich beauftrage die Normalbeauftragung nach Honorar/Verkehrswert gem. LVS Bayern e.V. Honorarrichtlinie. Unterlagen-Info und Hinweise sind mir bekannt.

Hiermit beauftrage(n) und bevollmächtige(n) ich / wir die BÜHLER IMMOBILIENSACHVERSTAENDIGER.DE GmbH (alternativ die LSK LÖWENSTEIN Immobiliengutachter & Sachverständige für Immobilienbewertung GmbH) sowie die beauftragten Unterstützungs-/Research-/Datendienstleister Instant Service AG und on-geo GmbH, Parsevalstr. 2, 99092 Erfurt, Objekt- und Grundbucheinsicht zu nehmen sowie Auskünfte aus Baulasten-/Altlastenverzeichnissen, Katastern, Bau- und Grundakten einzuholen (inkl. Onlineabruf gem. § 133 GBO). Untervollmachten sind gestattet. Ist die angegebene Blattnummer geschlossen, gilt die Vollmacht auch für die an ihre Stelle getretene Blattnummer. Die Vollmacht gilt bis auf schriftlichen Widerruf. Der Verarbeitung der hierfür nötigen personenbezogenen Daten wird zugestimmt; im Falle des Widerrufs werden diese gelöscht, soweit keine gesetzliche Aufbewahrungspflicht besteht.

1. Auftraggeber

Name:
Geburtsdatum:
Adresse:
E-Mail:
Handy:
Ort, Datum:
Unterschrift:

2. Auftraggeber

Name:
Geburtsdatum:
Adresse:
E-Mail:
Handy:
Ort, Datum:
Unterschrift:

Rechnungsname und -adresse (falls abweichend):
Gewünschte Dienstleistung/ Gutachten (VGA / KGA)
Bewertungsstichtag (nicht der Fertigstellungstermin):
Zweck / Verwendung des Gutachtens:
Objektart:
Adresse des zu bewertenden Objekts:

Ihre Wünsche & Hinweise an uns:

(ausschließlich hier notieren, keine mündliche Nebenabreden, keine gesonderten Vereinbarungen via E-Mail/Ortstermin/mündlich/telefonisch – nur dieses Dokument hier ist maßgeblich):

Widerrufsbelehrung & Verlangen auf sofortigen Beginn

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (BÜHLER Immobiliensachverständiger.de GmbH, Hölderlinstr. 10, 88085 Langenargen, info@immobiliensachverständiger.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss informieren. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Mitteilung.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle erhaltenen Zahlungen unverzüglich, spätestens binnen vierzehn Tagen ab Zugang der Widerrufsmitteilung, zurückzuzahlen. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnt, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag für die bis dahin bereits erbrachte Leistung zu zahlen.

☐ Ja, bitte früher starten: Ich verlange ausdrücklich den Beginn vor Ablauf der Widerrufsfrist. Mir ist bekannt, dass mein Widerrufsrecht bei vollständiger Leistungserbringung durch den Sachverständigen erlischt (§ 356 Abs. 4 BGB).

Ort, Datum: Unterschrift des Auftraggebers: