

DIN EN ISO/IEC 17024 · ZERTIFIZIERTE IMMOBILIENBEWERTUNG

Ihr Gutachten – einfach & sicher zum Ziel

Leistungen, Ablauf & häufige Fragen im Überblick

Schön, dass Sie da sind! Wir begleiten Sie Schritt für Schritt zu einer fundierten Immobilienbewertung – unkompliziert, transparent und persönlich. Damit die Bewertung genau zu Ihrem Anliegen passt, können Sie zwischen mehreren Möglichkeiten wählen. Wir beraten Sie gerne, welche für Sie am sinnvollsten ist.

Ihr erster Schritt ist kostenfrei: Sichern Sie sich Ihr unverbindliches telefonisches Erstgespräch mit Herrn Marc Bühler – Terminbuchung unter calendly.com/immobiliengutachter oder direkt (täglich 19-21h) unter 0157-83277130. Wir freuen uns auf Sie!

So einfach läuft es ab – in 6 Schritten

- 1 Ihre Angebotsunterlagen:** Sie erhalten Ihre Unterlagen mit allen Infos – jede Frage wird geklärt.
- 2 Kostenfreies Erstgespräch:** Wir klären telefonisch (bis 15 Min.) Ihr Anliegen – gerne mit allen Beteiligten. Unverbindlich und kostenlos (auch gemeinsam via Microsoft Teams/ Facetime/ Whatsapp-Gruppenanruf).
- 3 Beauftragung leicht gemacht:** Es genügt die Vollmacht-/Auftragsseite. Ab da nehmen wir Ihnen die Arbeit ab und besorgen die Behördenunterlagen die noch fehlen.
- 4 Ihr Online-Kundenordner:** Wir richten Ihnen einen kostenfreien, zentralen Ordner ein: für Unterlagen, Fotos – alles an einem Ort (Ziel ist es, „E-Mail-Ping-Pong“ zu vermeiden!)
- 5 Ihr Wunschtermin vor Ort:** Schlagen Sie uns einfach 2–3 Termine vor – meist geht es kurzfristig. Der Ortstermin (ca. +/- 1 Std. je nach Objekt) findet gemeinsam und neutral statt.
- 6 Fertigstellung:** Sobald alle Unterlagen da sind, legen wir los und liefern zum vereinbarten Termin.

Rund um Ortstermin & Bearbeitungsdauer

Kurzfristiger Ortstermin, sorgfältige Bearbeitung: Den Termin vor Ort können wir meist zeitnah anbieten – so gewinnen wir Zeit, alle Unterlagen zu beschaffen. Die eigentliche Ausarbeitung ist bewusst keine „Bestellung im Onlineshop“! Auf Grundbuchauszüge, Vergleichskaufpreise und Behördenauskünfte warten wir je nach Amt 2–8 Wochen. Die Bearbeitung beginnt, sobald alle Unterlagen vorliegen.

Ihr Wunschtermin ist willkommen: Sie haben einen wichtigen Termin (z. B. Notar, Finanzierung, Steuererklärung)? Sagen Sie ihn uns einfach vorab – wir vereinbaren dann eine passende Termin- oder Eilbearbeitung und halten sie schriftlich fest. So ist Ihr Zeitplan von Anfang an abgesichert.

Terminverschiebung: Bitte geben Sie uns eine Terminänderung mindestens 1 Stunde vorher telefonisch bekannt (0157-83277130) – so vermeiden wir beiderseits unnötigen Aufwand.

Unterlagencheckliste – wir nehmen Ihnen die Arbeit ab

Rot + unterstrichen = ABSOLUT WICHTIG = Ohne diese Unterlagen kein Bearbeitungsstart

#	Auftrag / Vollmacht des Eigentümers	Anbei	Gutachter
1.	<u>Auftrag + Vollmacht</u>	☐	☐
2.	<u>Objektplan, d.h.: Baugenehmigung bzw. Baugesuch (behördlich gestempelte Bauunterlagen!)</u>	☐	☐
2.1	<u>Bemaßter Grundriss (Zahlen + Abstände vorhanden)</u>	☐	☐
2.2	<u>Gebäudeschnitte / Ansichten</u>	☐	☐
2.3	<u>Baubeschreibung (wenn vorhanden)</u>	☐	☐
2.4	<u>Schlussabnahmeschein (wenn vorhanden)</u>	☐	☐
3.	<u>Aktueller Grundbuchauszug (mind. 12 Seiten!)</u>	☐	☐
3.1	<u>Zusätzlich Urkunden/Bewilligungen wenn in Abt. II Eintragungen vorhanden sind</u>	☐	☐
4.	<u>Qualifizierte, stimmige Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung</u>	☐	☐
5.	<u>Liegenschaftskarte (1:500)</u>	☐	☐
6.	<u>Baulastenauskunft</u>	☐	☐
7.	<u>Altlastenauskunft</u>	☐	☐
8.1	<u>Kanalanschlussbeiträge</u>	☐	☐
8.2	<u>Erschließungsbeiträge</u>	☐	☐
9.	Bei EFH bis MFH: BGF Berechnung (Bruttogrundfläche)	☐	☐
10.	Boden- / Denkmalschutzauskunft	☐	☐
11.	<u>Bodenrichtwert (nur in Bayern + 25 – 30 €)</u>	☐	☐
12.	Katasterflächennachweis	☐	☐
13.	<u>Bebauungsplan</u>	☐	☐
14.	<u>Flächennutzungsplan</u>	☐	☐
15.	Naturgefahrenanalyse K.A.R.L.	☐	ja
16.	Standortanalyse	☐	ja
17.	Researchdaten	☐	ja
18.	<u>Miet-/Pachtverträge, (bei VGA/KGA: Kaltmiete, Höhe Hausgeld, Höhe Instandhaltungsrücklage)</u>	☐	☐
19.	<u>Energieausweis (wenn möglich)</u>	☐	☐
20.	Vergleichskaufpreise vom Gutachterausschuss	☐	ja
21.	<u>Erhaltungssatzung / Milieuschutz</u>	☐	☐
22.	Auskunft über Umlegungs- / Sanierungs- / Flurbereinigungsverfahren	☐	☐
23.	Hochwasserrisiko-/Starkregenauskunft	☐	ja
24.	<u>Baumschutz / Naturschutzrechtliche Bestimmungen</u>	☐	☐
25.	Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise	☐	ja
26.	Gebäudeversicherungsnachweis	☐	☐
27.	Ggf. Geburtsurkunde, Familienbuch, Sterbeurkunde, General-/Vorsorgevollmacht, Testamentseröffnungsprotokoll etc. wenn berechtigtes Interesse noch nachzuweisen ist (bspw. Todestag erst vor kurzem / noch nicht im Grundbuch eingetragen)	☐	☐
28.	<u>Bei ETW: Teilungserklärung</u>	☐	☐
29.	<u>Bei ETW: Aufteilungsplan</u>	☐	☐
30.	<u>Bei ETW: Höhe Hausgeld</u>	☐	☐
31.	<u>Bei ETW: Höhe Instandhaltungsrücklage</u>	☐	☐
32.	<u>Bei ETW: Sonderumlagen geplant?</u>	☐	☐
33.	<u>Ihr Wissen / Angaben über das Baujahr (Erstbezug) sowie durchgeführte Modernisierungen/ Sanierungen/ Objektbesonderheiten</u>	☐	☐

Mit Ihrer Vollmacht besorgen wir sämtliche Behördenunterlagen selbst. Sie möchten Kosten sparen und Unterlagen selbst beisteuern? Ebenfalls gerne – teilen Sie uns dann kurz mit, ab wann alles vollständig ist und von Ihnen nichts mehr eingereicht wird.

Auch wenn wir den Ortstermin kurzfristig in den nächsten Tagen durchführen können – die Bearbeitung erfolgt erst, wenn **ALLE UNTERLAGEN VORLIEGEN**. Fragen Sie nach unserem Online-Kundenordner, Sie können alles bequem hochladen. Ein zentraler Speicherort verhindert unnötigen E-Mail Austausch bzw. Informationsverlust.

Bitte weisen Sie auf Besonderheiten im Vorfeld hin – nachträgliche Änderungen oder Unterbrechung des Gutachtens = Mehraufwand / zeitliche Verzögerungen.

Ergänzende Unterlagen – je nach Fall

Bei vermieteten Objekten zusätzlich hilfreich: Miet-/Pachtverträge inkl. Nachträgen (bitte Kalt- und Warmmiete trennen, Stellplatzmieten gesondert ausweisen).

Bei Eigentumswohnungen (ETW): Teilungserklärung inkl. Aufteilungsplan, Höhe des Hausgeldes und der Instandhaltungsrücklage sowie Angaben zu geplanten Sonderumlagen.

Bei Erbfall / berechtigtem Interesse: Sofern das berechnigte Interesse noch nachzuweisen ist (z. B. Todestag erst vor Kurzem, noch nicht im Grundbuch eingetragen): Sterbeurkunde, Testamentseröffnungsprotokoll, Familienbuch bzw. General-/Vorsorgevollmacht.

Tipp zum Sparen: Je vollständiger Sie die Unterlagen vorbereiten und je früher Sie Besonderheiten ansprechen, desto günstiger und schneller wird es. Die Bearbeitung startet, sobald alle Unterlagen vorliegen – so vermeiden wir Rückfragen, Verzögerungen und Mehraufwand.

Ihr Auftrag im Detail – klar & fair

Kostenfreie Erstberatung & Kerndienstleistung: Die einmalige telefonische Erstberatung mit allen Beteiligten ist kostenfrei. Sie erhalten alle vollständigen, selbsterklärenden Unterlagen automatisch – Gutachtenmuster auf Anfrage vorab. Durch die Vereinbarung eines Ortstermins kommt der Vertrag zustande (konkludentes Handeln). Ein Termin vor Ort ist immer mit Kosten verbunden; deshalb gibt es die kostenfreie telefonische Erstberatung. Der Auftrag umfasst die jeweils gewählte Kerndienstleistung.

Zusätzliche Beratung & Aufwendungsersatz: Beratungsleistungen, die über den telefonischen Erstkontakt hinausgehen, rechnen wir fair nach Aufwand ab. Sollte ein Auftrag aus Gründen abgebrochen werden, die wir nicht zu vertreten haben, ist der bis dahin entstandene Aufwand zu erstatten (nach bereits erfolgtem Ortstermin mindestens die Gebühr einer Immobilieninspektion 890 €).

Neutralität ist unser Credo: Unser Ergebnis ist ein konkreter Wert (keine Spanne) – nicht diskutabel, aber jederzeit nachvollziehbar begründet. Er kann nicht vorgegeben oder beeinflusst werden. Zu keinem Zeitpunkt findet eine Rechts - oder Steuerberatung statt; Mobiliar und Betriebsvorrichtungen werden nicht bewertet.

Für Erbengemeinschaften & Paare – so läuft es harmonisch

Gerade bei Erbengemeinschaften und Trennungen sind die Interessen naturgemäß unterschiedlich. Damit alles fair und reibungslos bleibt, hat sich bewährt:

- **Gemeinsam kommunizieren:** am besten über einen gemeinsamen E-Mail-Verteiler mit allen Beteiligten – so haben alle denselben Informationsstand.
- **Neutrale Erstberatung & Ortstermin:** wir führen beides gemeinsam und neutral durch.

- **Einzelabsprachen** – keine einseitigen E-Mails/Anrufe – vermeiden wir bewusst; „um des Friedens willen“ berücksichtigen wir keine einseitigen Angaben.
- **Rechnung aufteilbar:** der Betrag kann z. B. zwischen Ehepartnern oder Miterben aufgeteilt werden.

Gut zu wissen (FAQ)

Verkehrswertgutachten, Kurzugutachten oder Marktpreisindikation – was passt?

Nicht immer ist gleich ein Verkehrswertgutachten nötig. Für Verkauf, Überblick oder Bankvorlage sind Kurzugutachten oder Marktpreisindikation oft die bessere, günstigere Wahl. Ein Verkehrswertgutachten empfiehlt sich, wenn Sie einen rechtssicheren Nachweis ggü. Finanzamt, Gericht, Notar oder Bank benötigen. Wir beraten Sie gerne.

Wann ist mein Gutachten fertig?

Zum gemeinsam vereinbarten Termin, den wir schriftlich festhalten. Sie haben einen Wunschtermin? Sagen Sie ihn uns – wir richten uns bestmöglich danach und vereinbaren bei Bedarf eine Termin- oder Eilbearbeitung.

Kann der Ortstermin kurzfristig stattfinden?

Ja, sehr gerne – der Termin vor Ort ist meist schnell möglich. Er bedeutet aber nicht, dass die Bearbeitung sofort startet: Diese beginnt, sobald alle Unterlagen vorliegen.

Kann ich Ihre Akzeptanz vorab prüfen lassen?

Ja. Leiten Sie unsere Unterlagen gerne vorab an Ihr Finanzamt, Gericht, Ihren Steuerberater, Rechtsanwalt oder Ihre Bank weiter. Als DIN 17024-zertifizierte Sachverständige sind wir regelmäßig für Gerichte tätig; mehrere Gerichtsurteile bestätigen die Vergleichbarkeit mit ö. b. u. v. Sachverständigen.

Erhalte ich alle Behördendokumente?

Ja, Sie erhalten sämtliche Dokumente – zusätzlich bequem abrufbar über Ihren kostenlosen Online-Kundenordner.

Bekomme ich am Ortstermin schon eine erste Wertangabe?

Das Gutachten wird sorgfältig im Büro erarbeitet; Aussagen am Ortstermin sind daher nicht belastbar. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir keine „Hausnummer“ vorab nennen – eine seriöse Wertermittlung braucht die vollständige Auswertung.

Wie kann ich Kosten sparen?

Indem Sie Unterlagen vorbereiten und Besonderheiten früh ansprechen. Oder wählen Sie eine schlanke Variante wie Marktpreisindikation oder Kurzugutachten.

Kann ich das Gutachten später aktualisieren lassen?

Selbstverständlich – auch Monate oder Jahre später aktualisieren wir Ihr Gutachten gerne.

Kann die Rechnung aufgeteilt werden?

Ja, z. B. zwischen Ehepartnern oder innerhalb einer Erbengemeinschaft – kein Problem.

Sind Termine am Wochenende möglich?

Ja, Besichtigungstermine sind auch samstags und sonntags gegen einen Aufpreis möglich (siehe jeweiliges Angebot).

Ich brauche das Gutachten für meine Bank (Beleihungswert)?

Dann sprechen Sie uns bitte kurz an – für Beleihungszwecke gibt es Besonderheiten, die wir gerne vorab mit Ihnen klären.

Benötige ich zusätzlich einen Energieausweis?

Ja, wir sind angehalten diesen einzufordern. Wir können einen solchen auch erstellen/organisieren. Wird keiner eingereicht, führt dies zu entsprechenden Formulierungen und Unschärfen im Gutachten, welche wir nicht zu vertreten haben.

Bekomme ich vorab ein Muster?

Gerne! Vollständige Mustergutachten senden wir Ihnen auf Anfrage vorab zu.

Warum ein zertifizierter Sachverständiger? – Ihre Sicherheit

Die Begriffe „Sachverständiger“ und „Gutachter“ sind nicht geschützt. Ihre Sicherheit liegt uns am Herzen – deshalb setzen wir auf höchste, nachprüfbare Qualifikation:

- **Personenzertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024** – DIAZert (LF), Nr. IB-608, für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten (höchste Qualifizierungsstufe)
- **Recognised European Valuer (REV, TEGoVA)** · Diplom-Sachverständiger (DIA) · DIA-zert. für Beleihungswertermittlung · CIS HypZert (F) nach Absprache

Vergleichbar mit ö. b. u. v. Sachverständigen: Die Zertifizierungsstelle DIAZert ist DAkkS-akkreditiert; Gerichtsurteile (OLG Hamm, OLG Düsseldorf, LG Hechingen) bestätigen die Vergleichbarkeit – wir sind regelmäßig für Gerichte tätig. Prüfen Sie uns gerne selbst: diaconsulting.de, bvs-ev.de und tegova.org (jeweils Suche „Bühler“) sowie sprengnetter.de (Gerichte können DIN EN ISO/IEC 17024-zertifizierte Sachverständige beauftragen).

Damit alles reibungslos läuft – wertvolle Hinweise aus der Praxis

Diese Unterlagen sind über viele Jahre gewachsen. Die folgenden Hinweise haben sich in der Praxis bewährt und ersparen allen Beteiligten Zeit, Rückfragen und Kosten:

- **Alles gesammelt vorab einreichen:** Sobald uns das Auftragsdokument vorliegt, beginnt die Bearbeitung. Reichen Sie deshalb möglichst alle Unterlagen auf einmal ein – spätere Nachreichungen führen zu Mehraufwand. Ihr Gutachten soll Ihr verlässlicher „Fahrplan“ sein.
- **Keine ständigen Status-Nachfragen nötig:** Nach dem Ortstermin melden wir uns von uns aus, sobald etwas fehlt oder das Gutachten fertig ist – Ihr Termin steht ja fest. So können wir konzentriert und zügig arbeiten.
- **Gemeinsam zum Ortstermin:** Die Teilnahme aller Beteiligten ist sinnvoll – so bleibt die Atmosphäre für alle neutral. Bitte geben Sie uns die Handynummer der begleitenden Person; der Termin kann sich um wenige Minuten verschieben.
- **Unterlagen in guter Qualität:** Bitte digital übermitteln (E-Mail / Kundenordner) – Dokumente im 90°-Winkel abfotografiert oder über einen Copyshop. So bleibt alles lesbar und für Sie günstiger; Originale und Kopien können wir nicht annehmen.
- **Jederzeit aktualisierbar:** Ihr Gutachten kann später aktualisiert werden; auch der Bewertungsstichtag lässt sich bei Bedarf anpassen.

Wichtige Prüfpunkte

1 Der Begriff „Sachverständiger“ oder „Gutachter“ ist nicht geschützt!

- Achten Sie auf umfassende Ausbildung, Erfahrung, Berufsverbandmitgliedschaft im IVD und die DIN 17024-Zertifizierung des Sachverständigen.

2 Personenzertifizierung von Marc Bühler nach „DIN EN ISO/IEC 17024“

- Öffentliches Zertifizierungsverzeichnis: <https://www.diaconsulting.de/de/16/Zertifizierungsverzeichnis.html> mit Suche „Bühler“
- Berufsverband BVS e.V. (Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.): <https://www.bvs-ev.de/sachverstaendige-suchen?keyword=buehler>

3 Die höchste Zertifizierung als Immobiliensachverständiger steht über der des Immobiliengutachters:

- **Höchste Qualifizierung als Zertifizierter Immobiliensachverständiger LF für alle Immobilienarten – auch Spezialimmobilien**
 - o Darunter: Immobiliensachverständiger LS für Standardimmobilien
 - Darunter: Immobiliengutachter LS für Standardimmobilien
- **Hintergrund: Für eine Zertifizierung als Immobiliensachverständiger ist eine höhere fachtheoretische Ausbildung und Erfahrung notwendig**
- Marc Bühler ist darüber hinaus auch Recognised European Valuer: <https://tegova.org/valuers?keywords=buehler>

4 Vergleichbarkeit mit einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen: durch die DIN 17024-Zertifizierung

- wir sind auch regelmäßig für Gerichte tätig.
- Es gibt diverse Gerichtsurteile (OLG Hamm, OLG Düsseldorf, LG Hechingen), welche die Vergleichbarkeit mit einem ö. b. u. v. Sachverständigen bekräftigen.

5 Es ist eine DIN EN ISO/IEC 17024 Zertifizierung von der richtigen Zertifizierungsstelle erforderlich.

- **Die Zertifizierungsstelle muss von der DAkkS akkreditiert sein. Im Falle von Marc Bühler ist dies die DIA Zert der Deutschen Immobilien-Akademie in Freiburg.**
- <https://www.dakks.de/de/akkreditierte-stelle.html?id=D-ZP-16018-01-00>
- Es gibt viele Sachverständige die mit einer DIN 17024 Zertifizierung werben – von zweifelhaften Anbietern – welche bei der DAkkS nicht gelistet sind.
- <https://www.dakks.de/de/aktuelle-meldung/amtliche-mitteilung-en-iso-iec-17024-sachverstaendigen-wertermittlung-grundstuecke.html>
- (Die DIN EN ISO/IEC 17024 stellt eine Akkreditierungsnorm für Konformitätsbewertungsstellen, also Zertifizierungsstellen, dar. Das bedeutet, dass die DIAZert als Konformitätsbewertungsstelle gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 durch die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS) akkreditiert wurde. Als Kunde der DIA verfügt Marc Bühler über ein von einer gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle ausgestelltes Zertifikat „Zertifizierter Immobiliensachverständiger DIAZert (LF)“.)

Nachweise & Zertifikate



Deutsche Akkreditierungsstelle

Anlage zur Akkreditierungsurkunde D-ZP-16018-01-00 nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Gültig ab: 31.01.2025
Ausstellungsdatum: 31.01.2025

Inhaber der Akkreditierungsurkunde:
DIA Consulting Aktiengesellschaft
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg
mit dem Standort

DIA Consulting Aktiengesellschaft
DIAZert - Zertifizierungsstelle
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Die Zertifizierungsstelle erfüllt die Anforderungen gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012, um die in dieser Anlage aufgeführten Konformitätsbewertungstätigkeiten durchzuführen. Die Zertifizierungsstelle erfüllt gegebenenfalls zusätzliche gesetzliche und normative Anforderungen, einschließlich solcher in relevanten sektoralen Programmen, sofern diese nachfolgend ausdrücklich bestätigt werden.

Die Anforderungen an das Managementsystem in der DIN EN ISO/IEC 17024 sind in einer für Zertifizierungsstellen relevanten Sprache verfasst und stehen insgesamt in Übereinstimmung mit den Prinzipien der DIN EN ISO 9001.

Zertifizierung von Personen in den Bereichen:

1. Sachverständige für Immobilienbewertung
2. Gutachter für Immobilienbewertung

Diese Urkundenanlage gilt nur zusammen mit der schriftlich erteilten Urkunde und gibt den Stand zum Zeitpunkt des Ausstellungsdatums wieder. Der jeweils aktuelle Stand der gültigen und überwachten Akkreditierung ist der Datenbank akkreditierter Stellen der Deutschen Akkreditierungsstelle zu entnehmen (www.dakks.de).

Verwendete Abkürzungen: siehe letzte Seite

Seite 1 von 2

MÖGLICHKEIT 1 – HONORAR
BÜHLER Immobiliensachverstaendiger.de GmbH
info@immobiliensachverstaendiger.de
www.immobiliensachverstaendiger.de

Leistungen · Ablauf · FAQ · Stand 07/2026

MÖGLICHKEIT 2 – FESTPREIS
LSK LÖWENSTEIN Immobiliengutachter &
Sachverständige für Immobilienbewertung GmbH
info@lsk-loewenstein.de

IHR ANSPRECHPARTNER
Marc-Emanuel Bühler REV
Mobil: 0157 / 83277130
DIN EN ISO/IEC 17024, DIAZert (LF)

Seite 7 von 7