

RATGEBER

Immobilie fotografieren - worauf achten?

Sie möchten Ihre Immobilie selbst fotografieren? Hier erfahren Sie worauf Sie achten sollten und wie Sie Ihre Immobilie bestens für den Verkauf vorbereiten.

Um einen erfolgreichen Verkauf wahrscheinlicher zu machen, sollte das Exposé bzw. die Visitenkarte einer Immobilie entsprechend attraktiv aussehen. Damit das Objekt besonders hoch nachgefragt wird, sind gute Immobilienfotos von Nöten. In diesem Text erklären wir Ihnen, auf was es bei guten Immobilienfotos ankommt, wie Sie Ihre Immobilie entsprechend attraktiv aussehen lassen und welche Vorschriften im Rahmen von Immobilienfotos für Sie wichtig sind.



So machen Sie gute Mobil Fotos für Ihr Exposé

Für hochwertige Fotos sollten Sie zu aller erst eine professionelle Kamera benutzen. Ist keine vorhanden, reicht tatsächlich auch ein modernes Mobiltelefon, allerdings unter der Voraussetzung, dass Sie die Wohnung „gefühlte“ übertrieben stark ausleuchten. Das lässt sich optimieren, indem Sie einen Raum nur dann fotografieren, wenn die maximale Sonneneinstrahlung erreicht ist.

Bei der professionellen Kamera haben Sie dieses Problem nicht, sondern bekommen auch bei schlechteren Lichtverhältnissen sehr gute Bilder. Sie können die gemachten Fotos im Nachhinein auch noch bearbeiten, verfälschen Sie die Farben aber nicht allzu arg und bearbeiten Sie auch keine Objekte, um die Aussagekraft der Fotos zu verfälschen. Wenn ein kaputtes Fenster nach der Bildbearbeitung plötzlich ganz aussieht, führen Sie mögliche Interessenten in die Irre.

Hier einige Tipps für ansprechende Fotos im Exposé:

- Verzichten Sie auf die Verwendung eines Fotoblitzes, das verfälscht nur die Farben und lässt das Bild flach aussehen.
- Benutzen Sie ein Stativ, insbesondere bei längeren Belichtungszeiten bzw. schlechten Lichtverhältnissen.
- Machen Sie viele Fotos! Je mehr Fotos, desto mehr Informationen.
- Hochaufgelöste, scharfe und gut belichtete Bilder sind das A und O praktisch jedes Fotos.
- Achten Sie auf die Aussagekraft des Fotos: Der ganze Raum steht im Mittelpunkt, nicht ein einzelnes Möbelstück.
- Leere Räume sind nicht so ansprechend, wie gut aufgeräumte und möblierte Zimmer!
- Die Außenansicht sollte zur jeweiligen aktuellen Jahreszeit passen.

Das rechtliche Grundgerüst

Ganz gleich, ob Sie Vermieter oder Makler einer Immobilie sind: Zuerst müssen Sie die Frage klären, wie und ob Sie das Gebäude überhaupt fotografieren dürfen. Über die rechtliche Situation müssen Sie sich auch Gedanken machen, wenn bereits Fotos existieren, die Sie übernehmen möchten. Der Urheber der Fotos muss dann mit der Verwendung einverstanden sein. Er muss Ihnen die Nutzung erlauben, denn seine Fotos sind durch das Urheberrechtsgesetz mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit geschützt. Da es dabei um Urheber allgemeiner Werke geht, sind natürlich auch andere Dokumente abseits von Fotos geschützt, beispielsweise Pläne oder Texte.

Sogar Skizzen genießen eventuell einen urheberrechtlichen Schutz. Bevor Sie also Material eines anderen verwenden, müssen Sie unbedingt prüfen, ob Sie es verwenden dürfen. Verwenden Sie ein Foto ohne das Einverständnis des Urhebers, kann der Urheber zum Beispiel auf Schadensersatz, auf Auskunft über den Verwendungsumfang oder auf Unterlassung klagen. Ihnen ist es übrigens auch untersagt, ein vorhandenes Foto zu verändern – das Urheberrecht bleibt bestehen.

Sie sind Nutzer einer eigenen Immobilie?

Wird in die Nutzung von vorhandenen Fotos nicht erlaubt oder sind die vorhandenen Fotos ungeeignet, dann müssen Sie selbst welche machen. Am einfachsten ist das natürlich, wenn Sie als Nutzer auch der Besitzer der Immobilie sind. Dann brauchen Sie sich über das Fotografieren praktisch keine Gedanken zu machen und können sofort loslegen. Befindet sich in der Immobilie jedoch ein Mieter, sieht die Sache schon wieder ganz anders aus:

Fotografieren im Innenbereich einer vermieteten Immobilie

Hier stoßen zwei grundlegende Rechte zusammen und müssen einander abgewogen werden. Auf der einen Seite hat der Mieter als Besitzer der Wohnung nämlich ein allgemeines Persönlichkeitsrecht sowie das Grundrecht auf Unverletzlichkeit seiner Wohnung. Auf der anderen Seite gehört die Immobilie dem Vermieter, der wiederum das Recht auf Veräußerung besitzt. Der Vermieter hat durch die Vermietung den

unmittelbaren Besitz der Immobilie freiwillig abgegeben.

Zudem ist der Eingriff in die Privatsphäre von dem Mieter nicht unerheblich, wenn Bilder von der Wohnung im Internet veröffentlicht werden. Folglich ist es anzuraten, sich mit dem Mieter zu verständigen und sich dessen Einverständnis holen, die Wohnung von innen zu fotografieren. Nur dann ist dies dem Vermieter auch erlaubt. Wenn zudem noch Personen auf den Fotos erkennbar sind, benötigen Sie von jeder der abgebildeten Personen eine Einverständniserklärung hinsichtlich der Verwendung der Fotos oder Sie müssen sie unkenntlich machen. Andernfalls kann man die Immobilie auch ohne Fotos verkaufen, was allerdings deutlich schwieriger wird.

Unterschiedliche Regelungen für den Außenbereich

Die Rechtslage ist für Fotografen, die im Außenbereich fotografieren, deutlich besser: Hier gilt der Grundsatz, dass alles öffentlich Sichtbare auch fotografiert sowie gefilmt und veröffentlicht werden kann, insofern es ohne zusätzliche Hilfsmittel wie Leiter oder Drohne einsehbar bzw. erreichbar ist. Die Basis für diesen Grundsatz bildet die sogenannte Panoramafreiheit. Ausnahmen gibt es aber auch hier, beispielsweise, wenn es sich bei dem fotografierten Objekt um ein Kunstwerk handelt. Im Kontext von Immobilien ist das jedoch selten der Fall.

Googles Street View

Bei Immobilieninteressenten erfreut sich Google Street View natürlich sehr großer Beliebtheit, da man sich die Umgebung der Immobilie genauer anschauen kann, ohne dass man hinfahren muss. So erhält man schnell einen Einblick darüber, wie die Parkmöglichkeiten in der Nähe sind, welche Einkaufsmöglichkeiten es gibt oder wie die Nachbarschaft im Allgemeinen aussieht. Nicht jeder Besitzer einer Immobilie ist allerdings mit der Veröffentlichung seines Objektes einverstanden. Für die Veröffentlichung spricht auf der einen Seite die Panoramafreiheit – von allem, was ohnehin öffentlich einsehbar ist, darf Google also Fotos machen.

Dennoch ist dieser Service von Google umstritten, da die Fotos in der Regel vom Dach eines Autos in einer Höhe von etwa 2,50 m aufgenommen wurden. Das entspricht nicht der normalen Augenhöhe und ermöglicht je nach dem beispielsweise den Einblick über Hecken und Zäune bzw. in eigentlich nicht einsehbare Grundstücke. Eigentümer einer Immobilie können mit einem formlosen Widerspruch gegen die Veröffentlichung bewirken, dass die Immobilie im Internet bei Google Street View unkenntlich gemacht wird.

Aufnahmen von Immobilien mit einer Drohne

Bei Luftaufnahmen bzw. bei Aufnahmen von Immobilien mit einer Drohne sind besondere Regeln zu beachten. Zunächst einmal gilt wie bei Kraftfahrzeugen eine Versicherungspflicht für Drohnen, ohne die Sie nicht einmal abheben dürfen. Eine private Haftpflichtversicherung reicht in den meisten Fällen nicht aus, insofern keine Drohnenversicherung inkludiert ist! Weiterhin gilt für das Fliegen von Drohnen ein gesetzliches Mindestalter von 16 Jahren. Außerdem darf die Drohne nicht mehr als 2 kg wiegen. Für den eigentlichen Flug braucht man von der entsprechenden Luftbehörde im jeweiligen Bundesland eine Aufstiegserlaubnis.

Dazu sollten Sie beachten, dass das Fotografieren oder Filmen in ein zu Fuß normalerweise nicht einsehbares Grundstück in der Regel eine Verletzung des Persönlichkeitsrechts vom entsprechenden Grundstückseigentümer darstellt. Abhängig von der Versicherung und der jeweiligen Gesetzeslage gibt es zudem Richtlinien und Grenzwerte, wo und wie hoch Sie fliegen dürfen. In Deutschland und vielen anderen Ländern gibt es bspw. eine maximale Flughöhe sowie eine Flugverbotszone rund um Flughäfen und andere Einrichtungen bzw. Gebäude, die selbstverständlich auch für Drohnen gilt.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.
Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/wichtige-tipps-fuer-den-umgang-beim-fotografieren-ihrer-immobilie.
IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel