



Objektfotografie

Wieso die rechtzeitige Fotografie die Vermarktung erleichtern kann

Kurzübersicht des Artikels

- Professionelle Immobilienfotos unterstützen den Vermarktungsprozess
- Mieter können jedoch Innenaufnahmen Ihrer Mietsphäre widersprechen
- Durch Backup-Bilder können Vermieter diesem Widerspruch entgegnen

Fotos sagen manchmal mehr als Worte. In der Immobilienbranche sagen Sie auf jeden Fall mehr als Texte. Das gilt besonders bei der Vermarktung, denn eine optisch in Szene gesetzte Immobilie weckt das Interesse eines potenziellen Mieters oder Käufers. Eigentümer sind daher gut beraten, bei der Erstellung von Fotos keine Kompromisse einzugehen.

Leider sieht die Praxis oft anders aus. Hat ein Mieter sein aktuelles Mietverhältnis gekündigt, wird der Vermieter in der Regel eine Neuvermietung ohne zeitliche Unterbrechung anstreben. Dies hat zur Folge, dass im noch laufenden Mietverhältnis mit der Vermarktung durch den Vermieter begonnen wird. Streitigkeiten ergeben sich meistens dann, wenn der Mieter das Fotografieren seiner Räumlichkeiten untersagt. Da solche Bilder einer breiten Masse zugänglich sind und zudem die Privatsphäre des Mieters erheblich verletzen, hat der Vermieter keinen Anspruch auf Innenaufnahmen, wenn der Mieter die dafür notwendige Zustimmung verweigert. Dieses Mieterrecht ist bereits von mehreren Gerichten bestätigt worden.

Grundsätzlich sollten sich Vermieter fragen, ob eine Vermarktung mit Innenaufnahmen der Mieterwohnung förderlich ist. Denn auch bei der Einrichtung gilt, dass die Geschmäcker verschieden sind und eine unaufgeräumte oder antiquiert eingerichtete Wohnung falsche Eindrücke bei möglichen Käufern oder Nachmietern wecken kann. Diese Problematik lässt sich vermeiden, indem die Wohnung in einem unmöblierten Zustand fotografiert wird. Hierin liegt ferner der Vorteil, dass der Mieter der Veröffentlichung solcher Fotos nicht widersprechen kann, da seine Privatsphäre nicht verletzt wird.

Idealerweise fertigen Eigentümer professionelle Fotos im Leerzustand vor der Erstvermietung oder nach einer umfangreichen Modernisierung bzw. Renovierung an. Aber auch hier gilt, dass die Fotos dem tatsächlichen Zustand entsprechen sollten. Ist die letzte Renovierung bereits einige Zeit her und die Immobilie stark abgenutzt, sollten auch die Bilder diesen Zustand entsprechend berücksichtigen. Ansonsten wäre Home Staging eine mögliche Alternative.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms