

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein ungewohnter Geruch bei der Wohnungsbesichtigung: Beobachtung, Fachklärung und Auswahl auseinanderhalten

Ein Geruch bei der Besichtigung beweist weder eine bestimmte Ursache noch gesundheitliche Unbedenklichkeit. Trenne Beobachtung und Erklärung und kläre, welche fachliche Antwort du vor deiner Wohnungsentscheidung wirklich brauchst.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Beim Betreten der angebotenen Wohnung fällt dir ein ungewohnter Geruch auf. Die Erklärung lautet, er komme nur vom neuen Boden. Vielleicht stimmt sie. Für deine Wohnungswahl ist aber zunächst wichtig, was tatsächlich bekannt ist und was noch geklärt werden muss. Deine Nase ersetzt weder die Quellensuche noch eine gesundheitliche Bewertung.

Keine Entwarnung aus dem fehlenden Geruch ableiten

Das deutsche Umweltbundesamt beschreibt unterschiedliche mögliche Geruchsquellen im Innenraum. Es weist außerdem darauf hin, dass viele Emissionen mit der Nase nicht bemerkt werden und sich manche Gerüche nicht einfach weglüften lassen. [\[UBA\]](#) Die praktische Schlussfolgerung für deine Auswahl ist begrenzt: Ein eigener Geruchseindruck allein trägt keine verlässliche Aussage, die Wohnung sei gesundheitlich unbedenklich.

Diese allgemeine Einordnung kann auch einer Suchentscheidung in Österreich helfen. Deutsche oder österreichische Rechtsansprüche, Messgrenzen und konkrete Gesundheitsfolgen werden daraus nicht abgeleitet. Der Beitrag beurteilt keine reale Wohnung und ist kein Notfallleitfaden. Bei einer vermuteten unmittelbaren Gefahr ist zuerst der örtlich passende Notfallweg erforderlich; eine normale Wohnungsbesichtigung wird dann nicht als Versuch fortgesetzt.

Beobachtung und angebotene Erklärung getrennt aufschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe in eigenen Worten den Ort und die Umstände. War der Eindruck unmittelbar am Eingang, in einem bestimmten Raum oder erst nach längerer Anwesenheit vorhanden? Waren Fenster beim Eintreffen bereits geöffnet? Was wurde zum Zeitpunkt des Termins tatsächlich gesagt?

„Im hinteren Raum war ein ungewohnter Geruch wahrnehmbar; als Ursache wurde neuer Boden genannt“ hält beides auseinander. Die Formulierung behauptet weder einen belegten Baufehler noch eine gesicherte harmlose Ursache. Vermeide Zuschreibungen an Bewohner oder Nachbarn, wenn du dafür keinen Nachweis hast. Fotografiere oder dokumentiere keine privaten Inhalte, die mit deiner Sachfrage nichts zu tun haben.

Die nächste Untersuchung braucht eine konkrete Frage

Bitte um die Informationen zur behaupteten Ursache: Welche Arbeiten oder Veränderungen gab es, wann wurden sie durchgeführt und welche zuordenbaren Unterlagen bestehen? Wenn ein früherer Befund genannt wird, frage nach dessen Gegenstand, Raumbezug und Zeitpunkt. Ein Bericht zu einer anderen Einheit kann deine Frage offenlassen.

Welche fachliche Untersuchung sinnvoll ist, sollte nach dem konkreten Verdacht bestimmt werden. Das UBA beschreibt in einer im September 2026 erschienenen Forschungsübersicht ein Geruchsrat als Unterstützung unter Beteiligung von Sachverständigen, unter anderem für Quellensuche und eine geeignete Messstrategie.

[FORSCHUNG] Hier wird daraus ausdrücklich kein Selbstdiagnoseverfahren für eine Besichtigung gemacht; der umfangreiche Forschungsbericht wurde für diesen Beitrag nicht vollständig geprüft.

Ein zweiter Termin ist eine Beobachtung, kein Freispruch

Ein abgestimmter weiterer Termin kann dir zeigen, ob du den Geruch unter den dann vorliegenden Bedingungen erneut wahrnimmst. Er erklärt noch nicht die Ursache und ersetzt keine erforderliche Fachprüfung. Setze deshalb keine absichtlich hergestellte Belastungssituation um und verändere keine fremde Anlage oder Einrichtung auf eigene Faust.

Das Ziel ist eine für deine Entscheidung ausreichende Klärung. Dazu gehört auch, ob eine vorgesehene Maßnahme tatsächlich erfolgt ist und wer ihr Ergebnis fachlich einordnet. „Es wird noch etwas gemacht“ ist ein anderer Informationsstand als ein nachvollziehbar beschriebener abgeschlossener Vorgang.

Fiktiver Fall: Eine unbekannte Voraussetzung bleibt unbekannt

Selma gefällt die Wohnung, sie möchte aber regelmäßig im auffälligen Raum arbeiten. Eine angebotene Erklärung zur Renovierung lässt sich zunächst nicht mit konkreten Unterlagen verbinden. Selma hält ihre Einrichtungsideen weiter fest, behandelt den Raum jedoch noch nicht als geklärten dauerhaften Arbeitsplatz.

Sie bittet um einen passenden Nachweis beziehungsweise eine fachliche Klärung der entscheidenden Frage. Kommt vor einer verlangten Bindung keine ausreichende Antwort, bewertet sie diese Unsicherheit ausdrücklich. Der Fall entscheidet sich nicht nach dem sympathischsten Erklärungsversuch. Selma muss beurteilen können, ob die für ihre Wohnwahl wesentliche Voraussetzung ausreichend geklärt ist oder ob sie das Angebot vorerst nicht weiterverfolgt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Beobachtung

Wo und wann war der Geruch wahrnehmbar: am Eingang, in einem Raum, erst nach längerer Zeit?

02 / Umstände

Fenster beim Eintreffen offen? Datum und Uhrzeit des Termins

03 / Genannte Erklärung

Welche Ursache wurde genannt, von wem? Getrennt von deiner Beobachtung notieren

04 / Arbeiten und Unterlagen

Welche Arbeiten, wann? Zuordenbare Unterlagen oder frühere Befunde mit Raum und Zeitpunkt

05 / Fachfrage

Welche konkrete Frage soll fachkundig geklärt werden? Wer übernimmt das?

06 / Weiterer Termin

Was hast du beim abgestimmten weiteren Termin wahrgenommen? Als Beobachtung notieren

07 / Deine Nutzung

Wie willst du den betroffenen Raum nutzen? Was muss dafür geklärt sein?

08 / Entscheidung

Ausreichend geklärt, weiter klären oder Angebot vorerst nicht weiterverfolgen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[UBA\] Gerüche aus Bauprodukten](#)

Umweltbundesamt Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[FORSCHUNG\] Entwicklung eines Geruchsrads für typische Innenraumgerüche – Publikationsübersicht](#)

Umweltbundesamt Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P01-0005-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.