

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Einen virtuellen Verkaufsrundgang erstellen lassen: Auftragsauftrag, Inhalt und Freigabe aus einem Guss

Wie beauftrage und prüfe ich für eine österreichische Immobilie einen virtuellen Rundgang, der das Objekt verständlich und verantwortbar zeigt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein virtueller Rundgang kann zeigen, wie Räume zusammenhängen und welche Bereiche zum angebotenen Objekt gehören. Damit das gelingt, muss bereits der Auftrag mehr festlegen als „ein schönes Video“. Die folgende eigene redaktionelle Methode führt von der Formatwahl bis zur Freigabe einer österreichischen Verkaufsdarstellung. Sie ist keine Zusage, dass ein Rundgang eine persönliche Besichtigung oder Fachprüfung ersetzen kann.

Die Aufgabe bestimmt das Format

Schreibe zuerst auf, was Interessierte nach der Darstellung verstehen sollen. Geht es um den Zusammenhang mehrerer Ebenen, um einen ersten Überblick aus der Ferne oder um konkrete Rückfragen? Erst danach entscheidest du, was aufgenommen beziehungsweise live gezeigt wird.

- **aufgezeichneter Film** – Geeigneter eigener Auftrag: einen verständlichen Weg mit erklärten Übergängen zeigen; Grenze, die offenbleibt: Blickrichtung und Auswahl legt die Produktion fest
- **interaktiver Rundgang** – Geeigneter eigener Auftrag: eigenständige Orientierung zwischen freigegebenen Standpunkten ermöglichen; Grenze, die offenbleibt: nicht aufgenommene Bereiche und Details bleiben ungezeigt
- **live geführter Termin** – Geeigneter eigener Auftrag: einen vereinbarten Weg zeigen und unmittelbar auf Fragen eingehen; Grenze, die offenbleibt: Zugang, Verbindung und tatsächliche Vorführbarkeit begrenzen den Termin

Ein kleineres geeignetes Format ist sinnvoller als ein technisch aufwendiges Ergebnis ohne klaren Informationsgewinn. Vermeide Bezeichnungen, die eine umfassende dreidimensionale Vermessung oder Prüfung suggerieren, wenn du nur eine Folge von Bildern liefern lässt.

Den Produktionsauftrag überprüfbar formulieren

Bestimme Objekt, gezeigte Einheit, Aufnahmetag, freigegebene Räume, Ausgabeformat und geplante Veröffentlichungsorte. Lege fest, wer Zugang ermöglicht, wer Sachangaben liefert und wer die endgültige Fassung prüft. Benenne auch ausgelassene Bereiche und den Grund ihrer Auslassung, soweit dies sachlich erforderlich ist.

Beschreibe das erwartete Ergebnis: Ein mit dem Grundriss nachvollziehbarer Weg, sichtbare Etagen- und Gebäudeteilwechsel, passende Raumbezeichnungen und ein verständlicher Weg zur weiteren Anfrage. Vereinbare vorab, welche Korrekturen, Dateien, Laufzeiten und späteren Änderungen der Auftrag umfasst. Eine bestimmte Auflösung allein beantwortet diese Qualitätsfragen nicht.

Aufnahme, Personen und Veröffentlichung getrennt klären

Stimme den tatsächlichen Zugang und die Aufnahme mit den betroffenen Nutzenden ab. Eine Berechtigung, eine Wohnung zu betreten, beantwortet nicht automatisch sämtliche Fragen einer öffentlichen Veröffentlichung. Entferne persönliche Briefe, Bildschirmhalte, Zugangscodes und andere für die Darstellung unnötige private Angaben. Kontrolliere dabei auch Spiegelungen und die Tonspur.

Soweit die DSGVO anwendbar ist, sind insbesondere Zweckbindung, Datenminimierung und eine passende Rechtsgrundlage der personenbezogenen Verarbeitung zu beachten. [\[DSGVO-5-6\]](#) Dieser Beitrag beurteilt nicht, welche Rechtsgrundlage oder welche Datenschutzrolle dein konkreter Auftrag hat. Ein öffentlicher Rundgang mit Bewohnerdaten wird nicht allein durch das Eigentum am Gebäude erklärt.

Kläre Nutzungsrechte an Film, Bildern, Grundriss, Musik und sonstigem Fremdmaterial für die vorgesehenen Kanäle. Das österreichische Urheberrecht behält die öffentliche Zurverfügungstellung geschützter Werke grundsätzlich dem Urheber vor. [\[URHG-18A\]](#) Lass dir den vereinbarten Umfang nachvollziehbar dokumentieren; „im Internet gefunden“ oder die Bezahlung einer Aufnahme ist keine vollständige Lizenzprüfung.

Eine räumlich ehrliche Aufnahme verlangen

Unsere Empfehlung: Geht den Weg zuerst ohne Kamera ab. Zeigt, wie Räume tatsächlich erreicht werden. Ein geschnittener Übergang darf keine Verbindung erfinden; ein Durchgangszimmer soll als solches verständlich bleiben. Getrennte Nebengebäude und nicht zugängliche Räume werden erkennbar eingeordnet.

Relevante Einschränkungen verschwinden nicht durch günstige Ausschnitte. Prüfe insbesondere Raumproportionen, Engstellen und den Zusammenhang mit dem Grundriss. Bearbeitung kann Helligkeit und Verständlichkeit unterstützen; eine veränderte Ausstattung oder virtuelle Möblierung muss als Darstellung erkennbar sein. Ein sichtbares Merkmal wird nicht ohne Beleg in eine technische Zusicherung verwandelt.

Bei einer geschäftlichen Vermarktung kann eine täuschende Darstellung wesentlicher Merkmale oder das Vorenthalten wesentlicher Informationen unter § 2 UWG fallen. [\[UWG-2\]](#) Ob dessen Anwendungsbereich im konkreten Verkauf eröffnet ist, ist gesondert zu prüfen. Die redaktionelle Anforderung einer nachvollziehbaren Darstellung gilt hier unabhängig davon als eigener Qualitätsmaßstab.

Die Freigabe als vollständige Durchsicht organisieren

Sieh den ganzen Film an oder prüfe bei einem interaktiven Rundgang alle erreichbaren Standpunkte und Blickrichtungen. Höre die gesamte Tonspur. Vergleiche Einblendungen mit dem freigegebenen Objektstand. Lass eine Person ohne Objektkenntnis den Weg im Grundriss nachzeichnen: Wenn ihr ein wichtiger Übergang fehlt, ist eine Nachbesserung konkret benennbar.

Teste den vorgesehenen Zugang auf den tatsächlich unterstützten Geräten. Prüfe Bedienung, lesbare Hinweise und Kontaktweg. Bei einem externen Viewer werden Hosting, Zugriffe, zusätzliche Datenverarbeitung, vereinbarte

Laufzeit und Entfernen des Inhalts vor der Nutzung geklärt. Ein schwer auffindbarer Link ist keine Zusage vertraulichen Zugriffs.

Ein erfundener Auftrag mit einem klaren Korrekturergebnis

Ein Haus besitzt im fiktiven Beispiel einen getrennt erschlossenen Arbeitsraum. Im ersten Filmschnitt folgt dieser unmittelbar auf die Küche und wirkt wie ihr Nebenraum. Die Verkäuferin beanstandet nicht allgemein den Stil, sondern genau die fehlende räumliche Trennung.

Die neue Fassung zeigt den tatsächlichen Weg und benennt den separaten Zugang. Eine eingeblendete Möblierungsvariante wird gekennzeichnet; aktuelle Bestandsansichten bleiben verfügbar. Die Freigabe nennt anschließend die geprüfte Datei und die vorgesehenen Kanäle. So wird eine konkrete Informationslücke behoben, ohne die Immobilie digital umzubauen.

Nach der Freigabe den Bestand pflegen

Bewahre Auftrag, geklärte Nutzungsrechte und freigegebene Fassung zusammen auf. Bestimme, wer bei verändertem Zustand oder beendetem Angebot die Darstellung prüft, ersetzt beziehungsweise entfernt. Kontrolliere auch direkte Freigaben und Einbettungen, die sonst neben einer neuen Fassung weiterlaufen könnten.

Nenne im Angebot Aufnahmezustand und erkennbare Grenzen. Verweise auf die übrigen Objektinformationen und einen Weg zu weiteren Fragen oder einer Besichtigung. Ein Rundgang hat seinen Zweck erfüllt, wenn er nachvollziehbare Orientierung schafft und die verbleibenden Prüfungen sichtbar lässt.

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 / Ziel der Darstellung

Notiere, was Interessierte nach dem Rundgang verstehen sollen.

02 / Gewähltes Format

Trag ein, ob Film, interaktiver Rundgang oder live geführter Termin, und warum.

03 / Aufnahmetag und Räume

Notiere Aufnahmetag, freigegebene Räume und ausgelassene Bereiche.

04 / Zuständigkeiten

Halte fest, wer Zugang ermöglicht, wer Sachangaben liefert und wer die Fassung prüft.

05 / Abstimmung mit Nutzenden

Notiere, mit wem Aufnahme und Veröffentlichung abgestimmt sind und welche privaten Angaben entfernt werden.

06 / Nutzungsrechte

Trag ein, für welche Kanäle Rechte an Film, Bildern, Grundriss und Musik geklärt sind.

07 / Freigabe der Fassung

Notiere Datum, geprüfte Datei und vorgesehene Kanäle der Freigabe.

08 / Pflege nach Freigabe

Halte fest, wer die Darstellung bei Änderungen oder Angebotsende prüft und entfernt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[UWG-2\] UWG § 2 – Irreführende Geschäftspraktiken](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[URHG-18A\] UrhG § 18a – Zurverfügungstellungsrecht](#)

RIS / Bundeskanzleramt. Abruf am 17.10.2026.

[\[DSGVO-5-6\] DSGVO Artikel 5 und 6](#)

Europäische Union / EUR-Lex. 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-P05-0111-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.