

Objektfotos, Exposés & Online-Portale
Datenschutz und Bildrechte in der Immobilienvermarktung

Bielefelder
BAURECHTSFORUM

eine Initiative von
STREITBÖRGER.

Datenschutz und Bildrechte

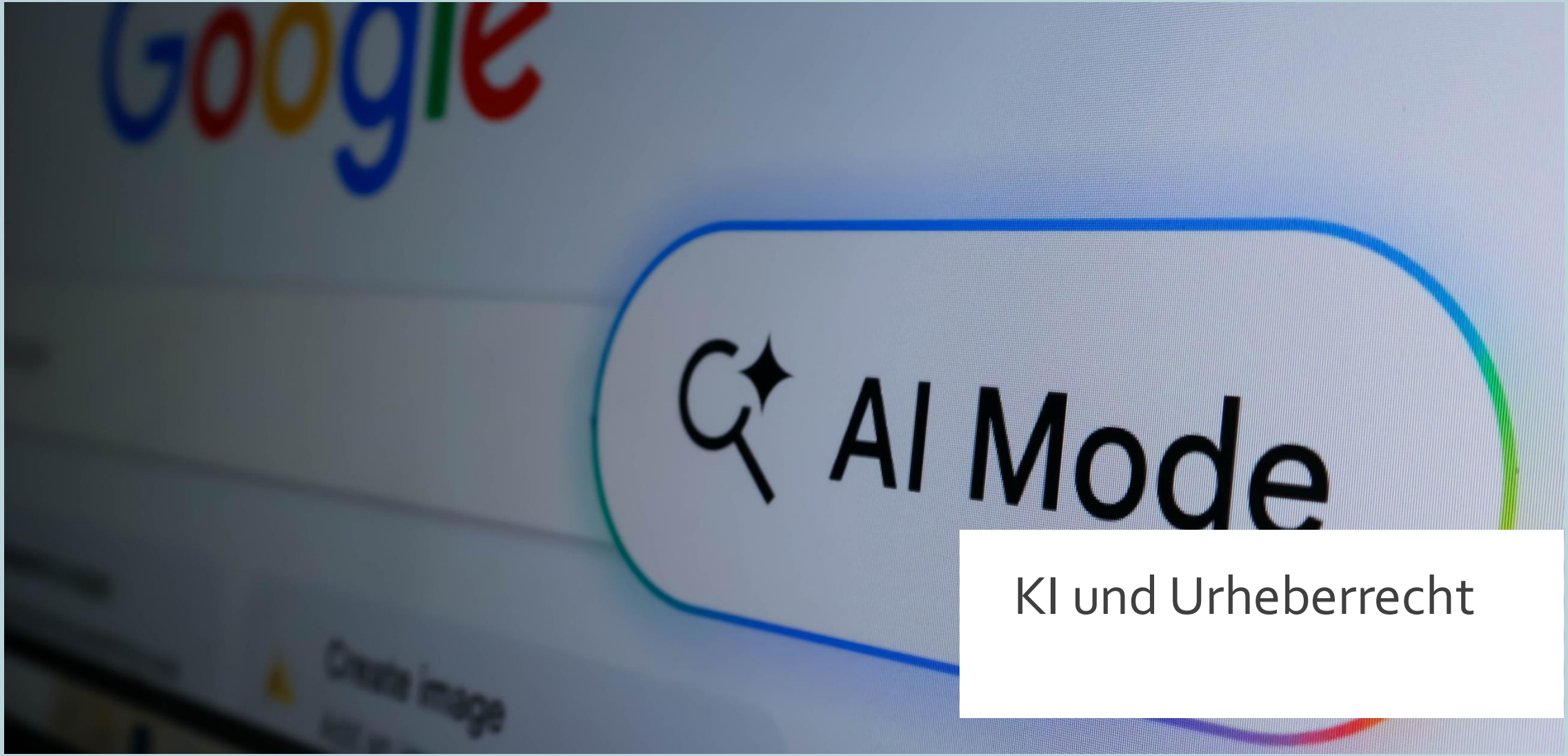
Bielefelder BAURECHTSFORUM

Einführung

- KI ist im Makleralltag ein Werkzeug – keine rechtliche Abkürzung
- typische Anwendungen: Exposé-Texte, Objektfotos, Virtual Staging, Marktanalysen
- 2 Prüfpfade: Urheber- und Bildrechte sowie Datenschutz
- Verantwortung und Endkontrolle bleiben beim Makler

Beispiel

Eine KI formuliert eine Objektbeschreibung für ImmoScout24. Die Veröffentlichung prüft der Makler.



KI und Urheberrecht

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

KI und Urheberrecht

Kernbotschaft: KI-Output und Ausgangsmaterial müssen getrennt rechtlich bewertet werden.

- Objektfotos, Exposé-Texte und Grundrisse können geschützt sein
- KI darf fremde Rechte nicht umgehen
- menschliche Gestaltung kann Schutz begründen – bloßes Generieren regelmäßig nicht

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Was ist ein Werk?

- geschützt ist eine persönliche geistige Schöpfung mit ausreichender „Schöpfungshöhe"
- geschützt ist die konkrete Gestaltung – nicht die Idee eines Exposés
- professionelle Objektfotos sind regelmäßig geschützt
- KI-generiertes Bild ohne eigene kreative Bearbeitung ist grundsätzlich nicht urheberrechtlich geschützt

Beispiel

Eigene Auswahl, Perspektive, Lichtsetzung und Bearbeitung eines Objektfotos können Schutz begründen.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Urheberpersönlichkeitsrecht

- Anerkennung als Urheber und Schutz vor Entstellung sind nicht übertragbar
- Objektfoto nicht ohne vereinbarten Urhebervermerk in Exposé oder Portal einstellen
- Bearbeitungen und KI-Retuschen können die Interessen des Fotografen berühren

Handlungsanweisung

Vor Bearbeitung und Veröffentlichung Nutzungsrechte, Bearbeitungsbefugnis und Urhebervermerk prüfen.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Nutzungsrechte – Portale und Bilddatenbanken

- der Urheber entscheidet über Kopieren, Verbreiten und Bearbeiten
- Objektfotos auf ImmoScout24 oder Immowelt nur mit passendem Nutzungsrecht
- bei Shutterstock/Adobe Stock: Lizenzbedingungen, Kanal und Urhebervermerk beachten
- Lizenzumfang kann für Portal, Social Media, Print und Website unterschiedlich sein

Handlungsanweisung

Lizenzumfang je Objekt und Nutzungskanal dokumentieren.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Frei versus unfrei

Frei

Gemeinfreie oder wirksam freigegebene Werke

Unfrei

Geschützte Werke – Nutzung nur mit Zustimmung/Lizenz

- historische Architekturaufnahme kann als Referenz nutzbar sein
- aktuelle Drohnenaufnahme ohne Lizenz bleibt gesperrt

Handlungsanweisung

Gemeinfreiheit und Lizenzquelle belegbar festhalten.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Training der KI

- KI lernt aus Texten, Bildern und Grundrissen
- Text- und Data-Mining kann bei fehlendem Opt-out zulässig sein
- nicht erlaubt bleibt das unbefugte Kopieren und Veröffentlichen
- auch eigene Exposé-Texte und Objektfotos nur nach Lizenz- und Opt-out-Prüfung hochladen

Handlungsanweisung

Vor jedem Upload Rechte, Vertragsklauseln und KI-Trainingsverbote prüfen.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Nutzung des KI-Ergebnisses

- KI-Inhalte ohne menschliche schöpferische Steuerung haben kein eigenes Urheberrecht
- kein Exklusivrecht am bloß generierten Exposé-Bild behaupten
- Virtual Staging ist möglich, darf den tatsächlichen Zustand aber nicht verschleiern
- KI-Visualisierungen gegenüber Interessenten transparent kennzeichnen

Beispiel

„Visualisierung, KI-generiert – keine Wiedergabe des tatsächlichen Zustands“

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

KI-Manipulation & Virtual Staging

- Geschützte Inhalte ohne Erlaubnis nutzen = Rechtsverletzung
- Persönlichkeitsrechte und Wettbewerbsrecht können zusätzlich betroffen sein
- Einrichtung visualisieren: grundsätzlich zulässig mit Kennzeichnung
- Schimmel wegretuschieren oder Risse kaschieren: Täuschungs- und Haftungsrisiko
- Fiktive Nachbarschaftsbilder: irreführend

Handlungsanweisung

Den tatsächlichen Zustand nie durch KI verschleiern.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Urhebervermerk richtig setzen

- § 13 UrhG: Urheber bestimmt, ob und wie sein Werk bezeichnet wird
- § 72 UrhG schützt auch Lichtbildner einfacher Objektfotos

- **Nennungsform**:
- „© Fotografenname", bei Portalvorgabe
- „© Fotografenname / Portal"

- Vermerk am Bild oder eindeutig zugeordnet am Seitenende

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Urhebervermerk richtig setzen (Praxis)

IPTC-/EXIF-Metadaten nicht entfernen

- auch die über die Bilddatei-URL erreichbare Datei muss korrekt benannt oder wirksam entfernt sein

Handlungsanweisung

Je Objekt eine Bildnachweis-Liste führen:

- **Datei**
- **Fotograf**
  Lizenzquelle
  Umfang
  Ablaufdatum
  Nennungsform

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Preis der fehlenden Nennung

- fehlende Urheberbenennung verursacht regelmäßig einen Vermögensschaden
- **Rechtsprechung**: regelmäßig 100 % Zuschlag auf die fiktive Lizenzgebühr
- Hinzu kommen Lizenzschaden, Abmahn- und Dokumentationskosten
- „Branchenunüblich" genügt nicht; Verwender trägt die Beweislast für einen Verzicht

Handlungsanweisung

vor Veröffentlichung prüfen:

Lizenz?
Nennung?
Exposé, Portal, Social Media und Print abgedeckt?

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Verzicht auf Urhebernennung

- der Kern des § 13 UrhG ist unverzichtbar
- wirksam ist allenfalls ein konkret gefasster schuldrechtlicher Verzicht
- erforderlich: konkretes Werk, Verwender und Nutzungsart – schriftlich vereinbaren
- pauschale Vorabverzichte in AGB sind regelmäßig nach § 307 BGB unwirksam
- bloße Branchenübung genügt nicht

Handlungsanweisung

Nennungsform oder beschränkten Verzicht ausdrücklich im Fotografenvertrag festlegen.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Checkliste Fotografenvertrag

- Nutzungsarten sowie räumliche und zeitliche Reichweite
- Bearbeitung, Retusche und Virtual Staging
- Unterlizenzierung und Portalnutzung
- Urheberbenennung, Vertragsende und Vergütung
- Freistellung sowie KI-Training / KI-Bearbeitung

Handlungsanweisung

Keine unbeschränkten Werbenutzungsklauseln ohne inhaltliche Eingrenzung verwenden.



Datenschutz im Maklerbüro

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Kernbotschaft: Personenbezogene Daten nur zweckgebunden, rechtmäßig und sicher verarbeiten.

1

Interessentenlisten,
Eigentümerdaten,
Bonitätsauskünfte
und CRM-Daten
sind besonders relevant

2

KI-Einsatz ändert nichts an
der DSGVO-Verantwortung

3

Dokumentierte Prozesse sind
die beste Risikovorsorge

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Was sind personenbezogene Daten?

- alle Informationen, die eine Person identifizieren können:

  Name

  Anschrift

  Telefon

  E-Mail-Adresse

  Geburtsdatum

- **Zusätzlich**: Bonitätsdaten, Einkommensnachweise,

  Selbstauskünfte, Ausweiskopien

- Reine Unternehmensdaten ohne Personenbezug sind nicht geschützt.

Beispiel

Ansprechpartner Max Müller bei einer Eigentümergesellschaft: personenbezogene Daten.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

- **Grundsatz**: Verarbeitung ist nur mit Rechtsgrundlage zulässig

- Einwilligung
- Vertrag oder vorvertragliche Maßnahmen: Maklervertrag, Besichtigung
- Rechtliche Pflicht: etwa GwG-Identifizierung und steuerliche Aufbewahrung
- Berechtigte Interessen nach dokumentierter Abwägung

Handlungsanweisung

Rechtsgrundlage bei jedem CRM- und Vermarktungsprozess bestimmen.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Beispiele aus dem Maklerbüro

- Interessentenliste mit Telefon, Suchprofil und Notizen
- Eigentümerdaten aus Grundbuch, Teilungserklärung oder Abrechnung
- Bonitäts-/SCHUFA-Auskunft und Einkommensnachweise
- Objektfotos mit Gesichtern, Kennzeichen, Namensschildern oder privaten Gegenständen
- WhatsApp auf privatem Handy;

  Videobesichtigung mit erkennbaren Bewohnern

Handlungsanweisung

Wohnung vor dem Fotoshooting datenschutzfest machen; Gesichter und Kennzeichen unkenntlich machen.

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

KI-Nutzung – keine personenbezogenen Daten eingeben!

- viele Dienste verarbeiten Eingaben außerhalb der EU
- keine CRM-Namen, Adressen, Telefonnummern oder Mitarbeiterdaten eingeben
- keine Bonitätsauskünfte, Einkommensnachweise oder vertraulichen Unterlagen hochladen
- Daten vor Eingabe anonymisieren oder pseudonymisieren

Beispiel

Statt „Exposé für Herrn Müller, Musterstr. 5“

„3-Zimmer-Wohnung, 85 m², Altbau“

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Transparenzpflichten

- je nach Kontext über KI-Einsatz informieren
- KI-generierte Exposé-Texte und Virtual Staging transparent ausweisen
- Dokumentationspflichten aus Compliance und DSGVO beachten
- Datenschutzinformationen und Prozesse müssen zusammenpassen

Handlungsanweisung

standardisierten Transparenzhinweis für Exposé und Portal vorhalten

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Löschfristen im Maklerbüro

- Art. 5 Abs. 1 lit. e und Art. 17 DSGVO: löschen, sobald der Zweck entfällt
- schriftliches Löschkonzept, Fristen und automatisierte CRM-Routinen
- Aufbewahrungspflichten gehen vor: § 257 HGB und § 147 AO
- Interessenten ohne Abschluss zeitnah
  nach Vermarktungsabschluss löschen
- Bonitätsunterlagen abgelehnter Mietinteressenten unverzüglich
  nach Auswahlentscheidung löschen
- Bewerberdaten: regelmäßig sechs Monate; Talentpool nur mit Einwilligung

Handlungsanweisung



CRM-Kategorie, Fristbeginn und Löschfrist definieren; jährliche Löschkontrolle dokumentieren

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

DSGVO-Hopping – das neue Geschäftsmodell

Kernbotschaft: Strukturierte Auskunftsprozesse verhindern vermeidbare Haftungsrisiken.

- bewusst ausgelöste Datenverarbeitung, anschließender Auskunftsantrag und Schadensersatzforderung
- typisch: 500–1.000 € nach Art. 82 DSGVO
- Makler sind besonders bei Newslettern, Suchaufträgen und Kontaktformularen exponiert

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Was ist DSGVO-Hopping?

- Person bewirbt sich auf Wohnungsinserat (nur zum Schein)
- Ablehnung Makler
- einige Monate später: Auskunftsantrag nach Art. 15 DSGVO

Wenn dann noch personenbezogene Daten gespeichert

- Schadensersatzforderung nach Art. 82 DSGVO

  Makler-Bezug: „Neue Objekte"-Newsletter, Suchauftrag,

  Interessentenformular, Kontaktformular, Exposé-Anfrage über Portale

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Rechtslage – was gilt?

- Art. 82 Abs. 1 DSGVO: Verstoß, Schaden und Kausalität müssen kumulativ vorliegen
- keine Erheblichkeitsschwelle; Schaden ist darzulegen und zu beweisen
- kurzzeitiger Kontrollverlust kann immaterieller Schaden sein (BGH, 18.11.2024 – VI ZR 10/24)
- bloße Befürchtung oder hypothetisches Missbrauchsrisiko reicht nicht
- verspätete / unterbliebene Auskunft allein begründet keinen Schaden

  (BAG, 20.06.2024 – 8 AZR 124/23, 8 AZR 91/22; 17.10.2024 – 8 AZR 215/23; 20.02.2025 – 8 AZR 61/24).
- Bemessung: Sensibilität, Art / Dauer des Kontrollverlusts

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

DSGVO-Hopping – Handlungsanweisung

- Auskunftsanträge nie ignorieren; Art. 12 Abs. 3 DSGVO: 1 Monat,

  Verlängerung um 2 Monate nur mit Begründung
- Fristenkalender, Standardprozess und Musterantwort vorhalten
- Identität prüfen; Auskunft vollständig erteilen – insbesondere Empfänger nach Art. 15 Abs. 1 lit. c DSGVO
- Datenkopie nach Art. 15 Abs. 3 DSGVO bereitstellen

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

DSGVO-Hopping – Handlungsanweisung (Fortsetzung)

- Zurückweisung nur bei offenkundig unbegründet/exzessiv (Art. 12 Abs. 5 DSGVO), begründen und dokumentieren
- Double-Opt-In mit Protokollierung für Newsletter und Suchauftrag
- Cookie-Banner; Google Fonts lokal hosten; Maps/Analytics nur nach Einwilligung
- **keine vorschnelle Zahlung**:

  - Schaden substantiiert prüfen

  - Vorgang dokumentieren

  - Vermögensschadenhaftpflicht prüfen

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Empfehlungen für die sichere KI-Nutzung

- keine personenbezogenen Daten in KI-Tools eingeben
- KI-Texte, Bilder und Ergebnisse kritisch prüfen
- KI nicht bei vertraulichen Vorgängen einsetzen
- Provider auf DSGVO-Konformität prüfen; erforderlichenfalls AV-Vertrag abschließen
- Datenminimierung und Anonymisierung praktizieren
- Transparenz gegenüber Kunden und regelmäßige Mitarbeiterschulungen

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Checkliste für das Maklerbüro

- Bildrechte und Lizenzumfang vor jeder Nutzung prüfen
- Urhebervermerk korrekt und zuordenbar setzen
- Fotografenvertrag mit klaren Nutzungsarten schließen
- KI-Bilder und KI-Bearbeitungen kennzeichnen
- Löschkonzept mit CRM-Routinen umsetzen

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Checkliste für das Maklerbüro (Fortsetzung)

- AV-Verträge mit Dienstleistern und KI-Anbietern prüfen
- Datenschutzinformationen aktuell und konsistent halten
- Auskunftsprozess nach Art. 15 DSGVO vorhalten
- Lizenz, Einwilligung, Auswahl und Löschung dokumentieren
- Mitarbeiter regelmäßig schulen

Datenschutz und Bildrechte

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Fazit

- KI unterstützt – der Makler bleibt verantwortlich.
- Bildrechte, Datenschutz und Transparenz von Anfang an einplanen.
- Dokumentation schafft Nachweisbarkeit und reduziert Haftungsrisiken.

Bielefelder BAURECHTSFORUM

Kontakt



STREITBÖRGER.

Nora Loof

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Urheber- und Medienrecht

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Zertifizierte Datenschutzbeauftragte (TÜV)

Tel.: +49 (0)521 / 91414 - 62
E-Mail: n.loof@streitboerger.de