



Lizenzvertrag für Architektur- und Immobilienfotografie

NPS Media GmbH, ImmoOnPoint

Klinkenberg 9, 86152 Augsburg

E-Mail: info@immoonpoint.de

(nachfolgend „Auftragnehmer“ oder „Fotograf“)

gegenüber seinen Kunden (nachfolgend „Auftraggeber“ oder „Lizenznehmer“),
deren Identität und Daten in der jeweiligen Rechnung aufgeführt sind.

STAND: MÄRZ 2026

Inhaltsverzeichnis

§ 1 – Gegenstand und Geltung	§ 6 – Vergütung und aufschiebende Bedingung
§ 2 – Einräumung von Nutzungsrechten	§ 7 – Referenznutzung durch den Auftragnehmer
§ 3 – Besondere Bestimmungen für Immobilienmakler	§ 8 – Haftung und Freistellung
§ 4 – Besondere Bestimmungen für Bauträger und Architekten	§ 9 – Verantwortlichkeit und Rechte Dritter
§ 5 – Urheberrecht und Namensnennung	§ 10 – Vertragsverletzungen und Schadensersatz
	§ 11 – Datenschutz
	§ 12 – Schlussbestimmungen

Präambel

Dieser Vertrag regelt die Erstellung und Nutzung von Fotografien, Bewegtbildern und sonstigen visuellen Inhalten durch den Auftragnehmer im Bereich der Architektur- und Immobilienfotografie.

Der Lizenznehmer erkennt mit der Buchung des Shootings, der Zahlung der Rechnung und der Nutzung des gelieferten Bildmaterials die Bedingungen dieses Vertrags rechtsverbindlich an. Auf die Vertragsbedingungen wurde sowohl bei der Buchung als auch in der Rechnung ausdrücklich hingewiesen. Eine schriftliche Unterschrift ist für die Wirksamkeit des Vertrags nicht erforderlich.

Der Auftragnehmer bleibt Inhaber sämtlicher Urheberrechte gemäß dem deutschen Urheberrechtsgesetz (UrhG). Die Präambel ist Bestandteil dieses Vertrags.

Ergänzend gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der NPS Media GmbH / ImmoOnPoint in der jeweils aktuellen Fassung. Im Falle von Widersprüchen zwischen diesem Lizenzvertrag und den AGB gehen die Regelungen dieses Lizenzvertrags vor.

§ 1 – Gegenstand und Geltung

1.1 Der Auftragnehmer erstellt professionelle Fotografien, digitale Bearbeitungen und sonstige visuelle Inhalte von Immobilien und Architektur (nachfolgend „Bildmaterial“ genannt).

1.2 Der genaue Umfang der Arbeiten, das zu fotografierende Objekt sowie die gebuchten Leistungen sind in der jeweiligen Rechnung festgehalten und Bestandteil dieses Vertrags.

1.3 Dieser Lizenzvertrag gilt für sämtliches Bildmaterial, das der Auftragnehmer im Rahmen des jeweiligen Auftrags erstellt und dem Auftraggeber zur Verfügung stellt.

§ 2 – Einräumung von Nutzungsrechten

2.1 Art der Nutzungsrechte: Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber ein einfaches (nicht-exklusives), nicht übertragbares und nicht unterlizenzierbares Nutzungsrecht am Bildmaterial ein. Das Nutzungsrecht wird räumlich unbeschränkt eingeräumt.

2.2 Zweck der Nutzung: Die Nutzung ist ausschließlich für die folgenden Zwecke gestattet:

- Vermarktung des spezifischen, in der Rechnung aufgeführten Immobilienobjekts,
- eigene Marketingmaßnahmen des Auftraggebers, einschließlich Websites, Social Media, Exposés, Präsentationen und Immobilienportalen,
- interne Dokumentation und Archivierung im Zusammenhang mit dem beauftragten Objekt.

2.3 Beschränkungen der Nutzung:

- a. Das Bildmaterial darf nicht an Dritte weitergegeben, verkauft, unterlizenziert oder anderweitig zur Verfügung gestellt werden, es sei denn, es liegt eine ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Auftragnehmers vor. Eine Weitergabe liegt auch dann vor, wenn Aufnahmen in Dokumenten (z. B. PDF-Exposés) an Dritte übermittelt werden, ohne dass diese Dokumente einen deutlich sichtbaren Urheberrechtsvermerk gemäß § 5 Abs. 5 enthalten.
- b. Nachträgliche Änderungen, Bearbeitungen oder Verfremdungen des vom Auftragnehmer gelieferten Bildmaterials durch den Auftraggeber oder Dritte sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers erlaubt. Dies umfasst insbesondere Farbveränderungen, Beschnitte, Filter, Textüberlagerungen und das Entfernen von Wasserzeichen oder Kennzeichnungen.
- c. Die Nutzung des Bildmaterials auf Stock-Foto-Plattformen, in Bilddatenbanken oder für bildübergreifende, objektunabhängige Werbung ist ausdrücklich ausgeschlossen.

2.4 Dauer der Nutzungsrechte: Die Dauer des Nutzungsrechts richtet sich nach dem Auftragszweck und den nachfolgenden spezifischen Bestimmungen (§ 3 und § 4).

§ 3 – Besondere Bestimmungen für Immobilienmakler

Handelt es sich beim Auftraggeber um einen Immobilienmakler, gilt ergänzend:

- a. Das Nutzungsrecht wird ausschließlich für den Zweck der Vermarktung des konkret beauftragten Immobilienobjekts eingeräumt. Dies umfasst die Nutzung in Exposés (print und digital), auf Immobilienportalen, der eigenen Website und in Social-Media-Kanälen, solange diese der Objektvermarktung dienen.
- b. **Befristung:** Die Lizenz ist zeitlich befristet auf die Dauer des Maklervertrags für das spezifische Objekt. Das Nutzungsrecht endet automatisch und ohne dass es einer Kündigung bedarf, sobald der Maklervertrag endet – insbesondere durch erfolgreiche Vermittlung, Kündigung oder Zeitablauf. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer unverzüglich über das Ende des Maklervertrags zu informieren.
- c. **Weitergabe untersagt:** Jede Weitergabe der Aufnahmen (z. B. als Bilddateien) oder die Einräumung von Unterlizenzen an Dritte – insbesondere an den Eigentümer zur freien Verfügung, andere Makler, Käufer oder Nachmieter – ist ausdrücklich untersagt.

- d. **Nutzung nach Lizenzende:** Nach Beendigung der Lizenzdauer wird dem Auftraggeber (Makler) empfohlen, die Aufnahmen innerhalb einer angemessenen Frist von den von ihm bespielten Immobilienportalen zu entfernen. Die weitere Verwendung der Aufnahmen auf der eigenen Website des Auftraggebers – insbesondere als Referenz für erfolgreich vermittelte Objekte (z. B. mit dem Hinweis „verkauft“ oder „erfolgreich vermittelt“) – ist auch nach Lizenzende gestattet. Eine darüber hinausgehende Nutzung (z. B. zur Vermarktung anderer Objekte oder zur Weitergabe an Dritte) bleibt unzulässig.
- e. **Urheberrechtsvermerk in Dokumenten:** Dem Auftraggeber (Makler) wird empfohlen, in Exposés, PDF-Dokumenten und sonstigen Unterlagen, die an Eigentümer, Interessenten oder Dritte weitergegeben werden und die Aufnahmen des Auftragnehmers enthalten, einen Urheberrechtsvermerk aufzunehmen. Ein solcher Vermerk kann beispielsweise folgenden Inhalt haben:

„Die in diesem Dokument enthaltenen Fotografien sind urheberrechtlich geschützt (© ImmoOnPoint / NPS Media GmbH). Die Nutzungsrechte liegen ausschließlich beim beauftragten Makler für die Dauer des Maklervertrags. Eine Weiterverwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe der Aufnahmen durch den Eigentümer, Käufer, Mieter oder sonstige Dritte ist ohne gesonderte schriftliche Genehmigung des Urhebers nicht gestattet.“

- a. **Haftung und Haftungsfreistellung des Maklers:** Der Auftraggeber (Makler) haftet dem Auftragnehmer für Schäden, die aus einer schuldhaften Verletzung der Pflichten aus lit. c) entstehen. Eine Haftung des Auftraggebers (Maklers) für die unbefugte Weiternutzung durch Dritte (z. B. den Eigentümer, der Bilder aus einem Exposé extrahiert) ist ausgeschlossen, sofern der Auftraggeber nachweislich seinen Pflichten gemäß lit. c) nachgekommen ist. In diesem Fall richtet der Auftragnehmer seine Ansprüche direkt gegen den rechtsverletzenden Dritten.

§ 4 – Besondere Bestimmungen für Bauträger, Architekten und sonstige Auftraggeber

4.1 Handelt es sich beim Auftraggeber um einen Bauträger, Architekten oder einen sonstigen Auftraggeber, dessen Zweck nicht die kurzfristige Objektvermittlung ist, gilt, sofern nicht einzelvertraglich abweichend geregelt:

- a. Das Nutzungsrecht wird für den vereinbarten Auftragszweck eingeräumt (z. B. Projektdokumentation, Referenznutzung auf eigenen Kanälen, Verkaufsunterlagen).

- b. Abweichend von § 3 lit. b) ist die Lizenz in diesem Fall zeitlich unbeschränkt gültig, jedoch auf den vereinbarten Zweck beschränkt.
- c. Die Löschpflicht gemäß § 3 lit. d) findet keine Anwendung, solange die Nutzung innerhalb des vereinbarten Zwecks erfolgt.

4.2 Für alle weiteren Auftraggeber, die nicht unter § 3 oder § 4 Abs. 1 fallen, ist die Lizenz zeitlich unbeschränkt, sofern keine gesonderten Vereinbarungen getroffen werden.

§ 5 – Urheberrecht und Namensnennung

5.1 Urheberschaft und Rechteinhaberschaft: Die im Rahmen des Auftrags erstellten Fotografien, Bilder, Grafiken und sonstigen visuellen Inhalte sind urheberrechtlich nach Maßgabe des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) geschützt. Urheber im Sinne des § 7 UrhG ist stets die natürliche Person, welche die Aufnahme erstellt hat. Der Auftragnehmer ist Inhaber der ausschließlichen Nutzungsrechte an allen Aufnahmen, die von seinen Angestellten oder Erfüllungsgehilfen erstellt werden.

5.2 Urheberbenennung in digitalen Medien: Der Auftraggeber wird gebeten, bei der Nutzung der Aufnahmen in digitalen Medien (insbesondere Website und Social Media) den Auftragnehmer als Urheber zu benennen (z. B. „Foto: ImmoOnPoint“ oder „© ImmoOnPoint“).

5.3 Printmedien und Immobilienportale: In Printmedien und auf Immobilienportalen, bei denen eine Benennung nicht branchenüblich oder technisch nicht möglich ist, wird auf eine Urheberbenennung verzichtet. Das unverzichtbare Recht auf Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 UrhG) bleibt hiervon unberührt.

5.4 Empfohlener Standardhinweis: Der Auftragnehmer empfiehlt allen Auftraggebern – unabhängig davon, ob es sich um Makler, Bauträger oder sonstige Auftraggeber handelt – folgenden Standardhinweis sichtbar in Exposés, Präsentationen und sonstige Dokumente aufzunehmen, welche die Aufnahmen des Auftragnehmers enthalten:

„Fotos: © ImmoOnPoint / NPS Media GmbH – Alle Rechte vorbehalten. Die Nutzungsrechte an den Aufnahmen sind an den jeweiligen Auftrag gebunden und gehen nicht auf Dritte über. Eine Weiterverwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Urhebers.“

Bei Fragen zur Lizenzierung oder wenn Sie eine erweiterte Nutzung der Bilder wünschen, wenden Sie sich bitte direkt an info@immoonpoint.de.

§ 6 – Vergütung und aufschiebende Bedingung

6.1 Die Vergütung für die Erstellung und Lizenzierung des Bildmaterials ist mit der Zahlung der jeweiligen Rechnung abgegolten.

6.2 Aufschiebende Bedingung: Die Einräumung des Nutzungsrechts gemäß § 2 steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Bezahlung der vereinbarten Vergütung (§ 158 Abs. 1 BGB). **Eine Nutzung des Bildmaterials vor vollständiger Bezahlung stellt eine Urheberrechtsverletzung dar** und berechtigt den Auftragnehmer zur Geltendmachung von Unterlassungs- und Schadensersatzansprüchen.

6.3 Zusätzliche Nutzungsrechte oder eine Erweiterung der Nutzung (z. B. exklusive Rechte, objektunabhängige Werbenutzung, Buyout) bedürfen einer gesonderten Vereinbarung und Vergütung. Die Einräumung ausschließlicher (exklusiver) Nutzungsrechte bedarf zu ihrer Wirksamkeit einer gesonderten, individualvertraglichen Vereinbarung in Schrift- oder Textform.

§ 7 – Referenznutzung durch den Auftragnehmer

7.1 Der Auftragnehmer ist berechtigt, die im Rahmen des Auftrags erstellten Aufnahmen für das eigene Portfolio, die eigene Website, Social-Media-Kanäle sowie für die Eigenwerbung zu verwenden, sofern der Auftraggeber nicht ausdrücklich in Textform widerspricht.

7.2 Das Widerspruchsrecht kann jederzeit ausgeübt werden und gilt ab Zugang.

§ 8 – Haftung und Freistellung

8.1 Haftungsumfang: Der Auftragnehmer haftet aus jedem Rechtsgrund uneingeschränkt bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, aufgrund eines Garantieverprechens, soweit diesbezüglich nichts anderes geregelt ist, oder aufgrund zwingender Haftung (insbesondere nach dem Produkthaftungsgesetz).

Verletzt der Auftragnehmer fahrlässig eine wesentliche Vertragspflicht (Kardinalpflicht), ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, höchstens jedoch auf den zweifachen Netto-Auftragswert des betroffenen Einzelauftrags. Wesentliche Vertragspflichten sind Pflichten, die der Vertrag dem Auftragnehmer nach seinem Inhalt zur Erreichung des Vertragszwecks auferlegt und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig vertrauen darf.

Im Übrigen ist eine Haftung des Auftragnehmers ausgeschlossen. Der Auftragnehmer übernimmt insbesondere keine Haftung für die Verwendung des Bildmaterials durch den Auftraggeber oder Dritte, insbesondere nicht für Rechtsverletzungen durch unsachgemäße oder vertragswidrige Nutzung.

8.2 Höhere Gewalt: Der Auftragnehmer haftet nicht für die Unmöglichkeit der Leistung oder für Leistungsverzögerungen, soweit diese durch Höhere Gewalt oder sonstige, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbare Ereignisse verursacht worden sind, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat.

8.3 Freistellung: Der Auftraggeber stellt den Auftragnehmer von jeglichen Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Auftragnehmer aufgrund von schuldhaften Verstößen des Auftraggebers gegen diese Vertragsbedingungen oder gegen geltendes Recht geltend gemacht werden. Die Freistellung umfasst auch die Kosten einer angemessenen Rechtsverteidigung. Die Freistellungspflicht entfällt, soweit der Auftraggeber die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

§ 9 – Verantwortlichkeit und Rechte Dritter

9.1 Der Auftragnehmer erbringt seine Leistung (insbesondere die Anfertigung von Aufnahmen) im Auftrag und nach Weisung des Auftraggebers. Dem Auftraggeber obliegt es daher allein, sicherzustellen, dass die Leistungserbringung (insb. das Betreten der Immobilie und das Fotografieren) sowie die anschließende vertragsgemäße Nutzung der Aufnahmen (insb. die Veröffentlichung) die Rechte Dritter nicht verletzen.

9.2 Einholung von Rechten und Einwilligungen: Der Auftraggeber ist verpflichtet, vor dem Fototermin alle erforderlichen Rechte und Einwilligungen Dritter einzuholen. Hierzu zählen insbesondere:

- a. das Hausrecht für das Betreten der Immobilie durch den Auftragnehmer,
- b. die Zustimmung zur Anfertigung von Aufnahmen in den Räumlichkeiten (Schutz der Privatsphäre),
- c. die datenschutzrechtlichen Einwilligungen (DSGVO) aller betroffenen Personen, deren personenbezogene Daten (z. B. Bilder von persönlichen Gegenständen, Fotografien) erfasst oder verarbeitet werden,
- d. bei Drohnenaufnahmen: die Genehmigungen oder Zustimmungen des Grundstückseigentümers für Drohnenflüge über dem Grundstück sowie Informationen über etwaige Einschränkungen am Aufnahmeort.

9.3 Freistellung: Der Auftraggeber stellt den Auftragnehmer von sämtlichen Ansprüchen Dritter (einschließlich der Kosten für eine angemessene Rechtsverteidigung) vollumfänglich frei, die diese gegen den Auftragnehmer aufgrund einer schuldhaften Verletzung der Pflichten aus Abs. 1 und 2 durch den Auftraggeber geltend machen.

§ 10 – Vertragsverletzungen und Schadensersatz

10.1 Bei Verstoß gegen die Lizenzbedingungen – insbesondere bei unberechtigter Nutzung, Weitergabe oder Nutzung nach Lizenzende – behält sich der Auftragnehmer vor, rechtliche Schritte einzuleiten.

10.2 Für jede unbefugte Nutzung des Bildmaterials durch den Auftraggeber oder durch Dritte, denen der Auftraggeber das Bildmaterial zugänglich gemacht hat, haftet der Verursacher. Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Schadensersatz, der sich mindestens an den branchenüblichen Vergütungssätzen (insbesondere den Empfehlungen der Mittelstandsgemeinschaft Foto-Marketing, MFM) orientiert.

10.3 Bei fehlender Urheberbenennung gemäß § 5 steht dem Auftragnehmer zusätzlich ein angemessener Zuschlag auf die Lizenzgebühr zu.

10.4 Der Auftragnehmer ist berechtigt, bei Vertragsverletzungen das Nutzungsrecht mit sofortiger Wirkung zu widerrufen. In diesem Fall ist der Auftraggeber verpflichtet, die Nutzung des Bildmaterials unverzüglich einzustellen und sämtliche Aufnahmen von allen Medien zu entfernen.

§ 11 – Datenschutz

11.1 Der Auftragnehmer verarbeitet personenbezogene Daten des Auftraggebers (z. B. Kontaktdaten, Rechnungsdaten) zur Vertragserfüllung (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) und im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes

(BDSG).

11.2 Nähere Einzelheiten ergeben sich aus den Datenschutzhinweisen des Auftragnehmers. Soweit im Einzelfall eine Auftragsverarbeitung im Sinne von Art. 28 DSGVO vorliegt, sind die Parteien verpflichtet, vor Beginn der Verarbeitung einen Vertrag zur Auftragsverarbeitung (AVV) abzuschließen. Ein Muster-AVV kann unter info@immoonpoint.de angefordert werden.

11.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, über alle ihm im Rahmen der Tätigkeit bekannt gewordenen vertraulichen Informationen des Auftraggebers Stillschweigen zu bewahren. Diese Verpflichtung gilt auch nach Beendigung des Vertrages fort.

§ 12 – Schlussbestimmungen

12.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG).

12.2 Sofern der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist oder keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland hat, vereinbaren die Parteien den Sitz des Auftragnehmers (Augsburg) als Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis; ausschließliche Gerichtsstände bleiben hiervon unberührt.

12.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Textform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Textformerfordernisses.

12.4 Der Vertrag tritt mit der Annahme des Bildmaterials, der Buchung der Leistung oder der Zahlung der Rechnung in Kraft – je nachdem, welches Ereignis zuerst eintritt.

12.5 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung wird durch die einschlägige gesetzliche Regelung ersetzt.

12.6 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

12.7 Im Übrigen gelten ergänzend die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der NPS Media GmbH / ImmoOnPoint in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung. Die AGB sind unter www.immoonpoint.de/agb einsehbar und werden auf Anfrage in Textform zur Verfügung gestellt.

Stand: März 2026

NPS Media GmbH / ImmoOnPoint · Klinkerberg 9, 86152 Augsburg · info@immoonpoint.de