



# ANTON SCHMITTLEIN CONSTRUCTION

## **Nutzungsbedingungen für das ASC Service-Portal Version 06.2025**

### **1. Allgemeines**

1.1 Das Service-Portal (nachfolgend „Portal“) richtet sich ausschließlich an Mitglieder von Wohnungseigentümergeinschaften sowie an Eigentümer vermieteter Wohneinheiten, für die die Anton Schmittlein Construction GmbH (nachfolgend „ASC“) als Verwalterin tätig ist.

1.2 Für jedes Wohn-/Teileigentum wird ein eigenständiger, passwortgeschützter Bereich (Informationsraum) zur Verfügung gestellt. Erlaubten Zugriff hierauf erhalten nur die Mitglieder von Wohnungseigentümergeinschaften.

1.3 Mit der Nutzung des Portals kommt ein Vertrag über die Portalnutzung („Nutzungsverhältnis“) zwischen ASC und dem jeweiligen Nutzer (nachfolgend „Nutzer“) zustande. Grundlage hierfür sind diese Nutzungsbedingungen.

1.4 Die Zurverfügungstellung des Portals ist ein freiwilliges Service-Angebot der ASC und wird zusätzlich zum bestehenden Verwaltervertrag angeboten.

### **2. Zweck des Portals**

2.1 Über das Portal stellt ASC den Nutzern Dokumente und Informationen zu ihrer jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft bereit, insbesondere Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnungen, Beschlussfassungen, Einladungen und Protokolle von Eigentümerversammlungen, Energieausweise sowie Abrechnungen und Wirtschaftspläne.

2.2 Bei Bestehen eines Beirates in einer Wohnungseigentümergeinschaft kann nach entsprechender Absprache die jährliche Belegprüfung ebenfalls über das Portal erfolgen.

2.3 Sofern ein Nutzer ASC zusätzlich mit seiner Sondereigentumsverwaltung beauftragt hat (vermietete Wohneinheiten), werden entsprechende Dokumente (z. B. Mietüberschussabrechnungen) in einem gesonderten Portalbereich, ausschließlich diesem Nutzer individualisiert bereitgestellt.

2.4 Nach erfolgter Aktivierung (Freischaltung) durch ASC, entfällt die postalische Übersendung von Informationen und Dokumenten und Einladungen zu Eigentümerversammlungen.

2.5 Sobald neue Informationen oder Dokumente ins Portal eingestellt sind, erhält der Nutzer hierüber eine Nachricht per E-Mail, sofern er seine E-Mail-Adresse zur Verfügung gestellt hat.

### **3. Registrierung und Zugang**

3.1 Voraussetzung für die Portalnutzung ist eine vorherige Registrierung des Nutzers. Zusätzlich muss dieser die vorliegenden Nutzungsbedingungen akzeptieren (z. B. durch Anklicken einer entsprechenden Schaltfläche).

3.2 Die Freischaltung erfolgt durch Zuweisung eines Benutzernamens (in der Regel die E-Mail-Adresse des Nutzers) und eines Passworts. Der Nutzer ist dafür verantwortlich, dass die E-Mail-Adresse stets aktuell ist und erhaltene E-Mails abgerufen werden.

3.3 Der Nutzer erklärt sich damit einverstanden, dass ASC sämtlichen Informations- und Kommunikationspflichten im Rahmen der Verwalter- bzw. Sondereigentumsverwaltung auch per unverschlüsselter E-Mail nachkommen kann, sofern dies rechtlich zulässig ist und mit dem Nutzer keine andere Kommunikationsform vereinbart wurde.

### **4. Kosten und Verfügbarkeit**

4.1 Für die Nutzung des Portals erhebt ASC keine zusätzlichen Gebühren. Der Nutzer trägt lediglich die üblichen Kosten für seinen Internetzugang und sonstige Kommunikation.

4.2 ASC ist bemüht, das Portal permanent zur Verfügung zu stellen, übernimmt jedoch keine Garantie für einen unterbrechungs- oder störungsfreien Betrieb. Wartungen, technische Ausfälle oder höhere Gewalt können zu vorübergehenden Einschränkungen führen.

4.3 Ein Rechtsanspruch auf Verfügbarkeit des Portals besteht nicht. Der Nutzer hat jederzeit die Möglichkeit, ASC auf anderem Wege (Telefon, Post, E-Mail) zu kontaktieren.



## ANTON SCHMITTLEIN CONSTRUCTION

### 5. Pflichten der Nutzer / Technische Anforderungen

5.1 Um den Zugang überhaupt bzw. störungsfrei zu ermöglichen, bedarf es der Beschaffung technischer Systemvoraussetzungen durch den Nutzer. Erforderlich ist ein aktueller Internet Browser, wie z. B. Microsoft Edge, Mozilla Firefox oder Google-Chrome. Eine Verfügbarkeit des Internetangebotes für bestimmte Internet-Browser wird nicht garantiert. E-Mails/Dateien sind auf Viren oder Schadsoftware zu prüfen.

5.2 Die Weitergabe von Benutzernamen oder Passwörtern an unbefugte Dritte ist untersagt. Der Nutzer muss bei Verdacht der Kenntnisnahme Dritter sein Passwort unverzüglich ändern.

5.3 Der Nutzer verpflichtet sich, das Portal nur im Rahmen der vereinbarten Zwecke zu verwenden. Handlungen, die die Sicherheit oder Stabilität des Portals gefährden oder Rechte Dritter verletzen, sind untersagt (z. B. unaufgeforderte Werbe-E-Mails, Virenverbreitung, Eingriffe in die Serverinfrastruktur).

5.4 Der Nutzer ist verpflichtet, die im Portal hinterlegte E-Mail-Adresse stets aktuell zu halten und regelmäßig auf neue Nachrichten zu prüfen.

5.5 Durch die Nutzung des Portals verpflichtet sich der Nutzer an geltendes Recht zu halten und Rechte Dritter, insbesondere Datenschutzrechte, nicht zu verletzen.

### 6. Nutzungsrechte an den Inhalten

6.1 Sämtliche Inhalte (Dokumente, Informationen, Datenbanken) im Portal sind urheberrechtlich und/oder durch sonstige Schutzrechte von ASC bzw. Dritten geschützt.

6.2 Der Nutzer darf die Inhalte im Rahmen des vereinbarten Zwecks für eigene Zwecke und Zwecke der Wohnungseigentümergeinschaft einsehen und speichern. Jede darüberhinausgehende Verwendung (z. B. gewerbliche oder öffentliche Weitergabe, Vervielfältigung) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung von ASC.

### 7. Haftung

7.1 Ansprüche auf Schadensersatz sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, Gesundheit oder aus der Verletzung wesentlicher Pflichten sowie die Haftung für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung durch ASC, deren gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

7.2 ASC haftet nicht für Schäden, die auf Ursachen außerhalb ihres Verantwortungsbereichs beruhen (z. B. höhere Gewalt, Verschulden Dritter). Der Nutzer nimmt zur Kenntnis, dass bei der Übertragung von Daten über das Internet (E-Mails, Uploads/Downloads) Sicherheitsrisiken (z. B. Manipulation, Virenbefall, unvollständige Übertragung) bestehen können.

7.3 Für externe Webseiten, auf die via Hyperlink verwiesen wird, übernimmt ASC keine Haftung. ASC distanziert sich von dortigen rechtswidrigen oder fehlerhaften Inhalten, die allein in der Verantwortung des jeweiligen Betreibers stehen.

7.4 Eine weitergehende sonstige Haftung ist ausgeschlossen. Gleiches gilt für Inhalte Dritter (etwa verlinkte Webseiten/Hyperlinks). Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

### 8. Laufzeit und Beendigung

8.1 Das Nutzungsverhältnis beginnt mit Freischaltung des Zugangs und läuft auf unbestimmte Zeit. Nutzer können es jederzeit ohne Angabe von Gründen beenden.

8.2 ASC steht es ebenfalls frei, in Einzelfällen jemanden von der Nutzung des Portals auszuschließen und wird dies nach einer entsprechenden Ankündigung umsetzen, vgl. Ziff. 1.4. Dies erfolgt per E-Mail an die hinterlegte Nutzeradresse. Der Zugang wird binnen angemessener Frist oder sofort nach Absendung der Kündigung gesperrt.

8.3 Scheidet ein Nutzer aus einer Wohnungseigentümergeinschaft aus, kann ASC den zugehörigen Portalzugang ebenfalls beenden und den Zugang sperren.



## ANTON SCHMITTLEIN CONSTRUCTION

8.4 ASC ist zur Beendigung des Nutzungszuganges insbesondere berechtigt, wenn ein Nutzer nicht nur unerheblich gegen diese Nutzungsbedingungen verstößt. In diesem Fall kann ASC den Nutzer nach einer Abmahnung vorübergehend oder dauerhaft von der Nutzung ausschließen (Sperrung).

### **9. Schadensersatz**

9.1 Im Fall eines schuldhaften Verstoßes kann der Nutzer zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens herangezogen werden.

9.2 Kommt es zu einem Ausschluss oder einer Sperrung oder zu einem vollständigen dauerhaften Systemausfall bestehen in diesem Fall die Informationspflichten der ASC gegenüber dem/den Eigentümer/n fort. Dieser Informationspflicht wird ASC dann auf anderem Wege (E-Mail, Postversand o. Ä.) nachkommen.

### **10. Datenschutz**

10.1 ASC erklärt, die datenschutzrechtlichen Anforderungen (insbesondere DSGVO und BDSG) einzuhalten. Eine ausführliche Datenschutzerklärung ist im Portal über den Button „Datenschutz“ abrufbar.

10.2 Alle Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen von ASC, die mit personenbezogenen Daten umgehen, sind auf Vertraulichkeit verpflichtet.

### **11. Schlussbestimmungen**

11.1 Es gilt ausschließlich deutsches Recht unter Ausschluss des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts. Ist der Nutzer Kaufmann oder juristische Person des öffentlichen Rechts, so ist Gerichtsstand Berlin.

11.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Nutzungsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt. Die unwirksame Regelung wird durch die gesetzliche Bestimmung ersetzt.

11.3 ASC behält sich eine wiederkehrende Überprüfung dieser Bedingungen vor, insbesondere bei sich ändernder Rechtslage. Über wesentliche Änderungen wird der Nutzer rechtzeitig ggf. mit Widerspruchsrecht informiert. Setzt er die Nutzung nach Inkrafttreten der Änderungen fort, gelten diese als angenommen.

Stand: Juni 2025



# ANTON SCHMITTLEIN CONSTRUCTION

## Wesentliche Änderungen der Nutzungsbedingungen für das ASC Service-Portal im Überblick:

1. Terminologie
  - Alt: "Internetangebot"
  - Neu: "Portal" bzw. "Service-Portal"
  - Änderung: Einheitliche, moderne Begriffe
2. Passwortgeschützte Bereiche (§ 1.2)
  - Alt: Keine Erwähnung
  - Neu: "Eigenständiger, passwortgeschützter Bereich je Wohn-/Teileigentum"
  - Änderung: Klare Abgrenzung der Zugangsbereiche
3. Service-Charakter (§ 1.4)
  - Alt: Keine explizite Erwähnung
  - Neu: "Freiwilliges Service-Angebot zusätzlich zum Verwaltervertrag"
  - Änderung: Klarstellung als Zusatzleistung
4. E-Mail-Benachrichtigungen (§ 2.5)
  - Alt: "Nutzer wird per E-Mail informiert"
  - Neu: "Nutzer erhält Nachricht, sofern E-Mail-Adresse verfügbar"
  - Änderung: Präzisierung der Voraussetzungen
5. E-Mail-Verantwortung (§ 3.2)
  - Alt: Nicht geregelt
  - Neu: "Nutzer verantwortlich für aktuelle E-Mail-Adresse"
  - Änderung: Neue Nutzerpflicht
6. Kostentransparenz (§ 4.1)
  - Alt: "Keine Kosten außer Provider/Telekommunikation"
  - Neu: "Keine zusätzlichen Gebühren, Nutzer trägt Internet-/Kommunikationskosten"
  - Änderung: Klarere Formulierung
7. Browser-Updates (§ 5.1)
  - Alt: "Internet Explorer, Firefox, Chrome"
  - Neu: "Microsoft Edge, Firefox, Chrome"
  - Änderung: Internet Explorer entfernt, Edge hinzugefügt
8. Passwort-Sicherheit (§ 5.2)
  - Alt: "Bei Verdacht der Kenntnisnahme Dritter ändern"
  - Neu: "Bei Verdacht der Kenntnisnahme Dritter unverzüglich ändern"
  - Änderung: Zeitliche Dringlichkeit hinzugefügt



## ANTON SCHMITTLEIN CONSTRUCTION

9. Schutzrechte (§ 6.1)
  - Alt: "Urheberrechtliche Nutzungs- und Verwertungsrechte bei ASC"
  - Neu: "Urheberrechtlich und/oder durch sonstige Schutzrechte geschützt"
  - Änderung: Erweiterte Schutzrechts-Definition
10. Internet-Sicherheitsrisiken (§ 7.2)
  - Alt: "Sicherheitsrisiken bei Datenübertragung bekannt"
  - Neu: "Manipulation, Virenbefall, unvollständige Übertragung möglich"
  - Änderung: Konkretere Risikoauflistung
11. ASC-Kündigungsrecht (§ 8.2)
  - Alt: "Nutzer aus wichtigem Grund ausschließen"
  - Neu: "In Einzelfällen mit entsprechender Ankündigung per E-Mail"
  - Änderung: Formalisiertes Kündigungsverfahren
12. Ausscheiden aus WEG (§ 8.3)
  - Alt: Nicht geregelt
  - Neu: "Bei Ausscheiden aus WEG kann ASC Zugang beenden"
  - Änderung: Neuer automatischer Beendigungsgrund
13. DSGVO-/BDSG-Compliance (§ 10.1)
  - Alt: Nicht erwähnt
  - Neu: "Einhaltung DSGVO und BDSG, Datenschutzerklärung im Portal"
  - Änderung: NEUE REGELUNG - Moderne Datenschutz-Standards
14. Mitarbeiter-Vertraulichkeit (§ 10.2)
  - Alt: Nicht geregelt
  - Neu: "Alle Mitarbeiter auf Vertraulichkeit verpflichtet"
  - Änderung: NEUE REGELUNG - Interne Datenschutz-Verpflichtung
15. Gerichtsstand (§ 11.1)
  - Alt: "Berlin für Kaufleute/juristische Personen"
  - Neu: "Berlin für Kaufleute/juristische Personen des öffentlichen Rechts"
  - Änderung: Präzisierung der Zuständigkeit