

Urkundenverzeichnis Nr. 2696/2025

Teilungserklärung nach § 8 WEG

Heute, am siebenundzwanzigsten November
zweitausendfünfundzwanzig

- 27.11.2025 -

erschien vor mir,

Dr. Mathias Lukas
Notar mit dem Amtssitz in Überlingen

in meinen Amtsräumen in 88662 Überlingen, Mühlenstraße 9

Herr Markus Renz, geboren am 14.11.1986,
geschäftsansässig 78224 Singen, Maggistraße 5

Der Erschienene handelt im Folgenden nicht im eigenen Namen,
sondern als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der
Gesellschaft mit Firma

R & H Baukonzept GmbH

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg
i. Br. unter HR B 712735

Sitz der Gesellschaft: Singen
Geschäftsanschrift: Maggistraße 5, 78224 Singen

- Vertretungsnachweis erfolgt gesondert -

Der Erschienene wies sich aus durch Vorlage seines amtlichen
Lichtbildausweises.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß nach Grundbucheinsicht, was folgt:

I.

Vorbemerkung

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen, Gemeinde Konstanz, ist für Gemarkung Konstanz, Blattstelle: 56336 folgender Grundbesitz eingetragen:

Flurstück Nr.: 7690/1

Größe in qm: 1.735

Lage: Karlsruher Straße 31

Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche

Der vorbezeichnete Grundbesitz wird mit einem Mehrfamilienhaus mit 43 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage gebaut.

2. Als Eigentümer ist eingetragen: die vertretene Gesellschaft.
3. Der vorbezeichnete Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lastenfrei.

Abteilung III:

laufende Nummer 1:

Grundschild zu EUR 4.000.000,00 für Sparkasse Bodensee, Friedrichshafen und Konstanz.

laufende Nummer 2:

Grundschild zu EUR 7.350.000,00 für Sparkasse Bodensee, Friedrichshafen und Konstanz.

4. Den in dieser Niederschrift wiedergegebenen Grundbuchstand hat der Notar festgestellt durch Einsichtnahme in einen Grundbuchauszug vom 27.11.2025.

II.

Teilung

1. Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt I. dieser Niederschrift näher bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentum in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) entsprechend den der nachgenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Aufteilungsplänen verbunden wird.

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen. Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG der Stadt Konstanz - Baurechtsamt - vom 19.11.2025, die dem Aufteilungsplan beigefügt ist, wird verwiesen.

Auf diese dem Beteiligten bekannten Anlagen wird verwiesen. Sie wurden ihm zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt. Auf das Beifügen dieser Unterlagen zu der heutigen Niederschrift wird verzichtet. Diese Unterlagen sind dem Grundbuchamt zum Vollzug der heutigen Niederschrift einzureichen.

2. Es wird folgendes Wohnungs-/Teileigentum gebildet
 1. Miteigentumsanteil von 16,57/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss;

2. Miteigentumsanteil von 22,59/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss;

3. Miteigentumsanteil von 18,30/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss;

4. Miteigentumsanteil von 23,42/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss;

5. Miteigentumsanteil von 18,18/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss;

6. Miteigentumsanteil von 15,47/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 6 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss;

7. Miteigentumsanteil von 24,05/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss;
8. Miteigentumsanteil von 19,8/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss;
9. Miteigentumsanteil von 23,37/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung mit Balkon im Erdgeschoss;
10. Miteigentumsanteil von 18,17/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss;

Miteigentumsanteil von 16,75/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;
11. Miteigentumsanteil von 22,60/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten mit Balkon im 1. Obergeschoss;

12. Miteigentumsanteil von 18,25/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;

13. Miteigentumsanteil von 23,52/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;

14. Miteigentumsanteil von 23,15/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;

15. Miteigentumsanteil von 24,05/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;

16. Miteigentumsanteil von 19,78/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;

17. Miteigentumsanteil von 23,47/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;
18. Miteigentumsanteil von 23,15/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;
19. Miteigentumsanteil von 15,57/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss;
20. Miteigentumsanteil von 16,75/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;
21. Miteigentumsanteil von 22,60/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 22 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;
22. Miteigentumsanteil von 18,25/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 23 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;

23. Miteigentumsanteil von 23,52/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 24 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;

24. Miteigentumsanteil von 23,15/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss;

25. Miteigentumsanteil von 24,05/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten mit Balkon im 2. Obergeschoss;

26. Miteigentumsanteil von 19,78/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;

27. Miteigentumsanteil von 23,47/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;

28. Miteigentumsanteil von 23,15/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 29 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;
29. Miteigentumsanteil von 15,74/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 30 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss;
30. Miteigentumsanteil von 16,75/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 31 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;
31. Miteigentumsanteil von 23,91/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 32 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;
32. Miteigentumsanteil von 20,09/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 33 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;
33. Miteigentumsanteil von 21,3/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 34 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;

34. Miteigentumsanteil von 20,67/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 35 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;

35. Miteigentumsanteil von 30,02/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 36 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. und 4. Obergeschoss;

36. Miteigentumsanteil von 20,67/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 37 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. und 4. Obergeschoss;

37. Miteigentumsanteil von 21,86/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 38 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;

38. Miteigentumsanteil von 20,67/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 39 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;

39. Miteigentumsanteil von 28,39/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 40 bezeichneten Wohnung im 3. und 4. Obergeschoss;

40. Miteigentumsanteil von 29,47/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 41 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss;

41. Miteigentumsanteil von 31,06/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 42 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss;

42. Miteigentumsanteil von 30,47/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit eingekreister Nr. 43 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss;

43. Miteigentumsanteil von jeweils 1/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. TG 1 bis TG 27 bezeichneten Tiefgaragenstellplätzen im Untergeschoss;

44. Miteigentumsanteil von jeweils 1/1.000 an vorbezeichnetem Grundbesitz,

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. K 1 bis K 37 bezeichneten Tiefgaragenstellplätzen im Untergeschoss.

III.

Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit in der dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügten Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Auf diese Anlage wird verwiesen. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen Rechtsnachfolger der Wohnungs- und Teileigentümer.

In der Gemeinschaftsordnung sind keine Sondernutzungsrechte eingeräumt.

Der teilende Eigentümer, gegebenenfalls sein Rechtsnachfolger, begründet Sondernutzungsrechte an

- den Gartenfläche, die in dem beigefügten **Plan „EG“** mit „SNR 1“ bis „SNR 6“ bezeichnet sind;

Der teilende Eigentümer, gegebenenfalls sein Rechtsnachfolger, ist berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung Sondernutzungsrechte jeweils Sondereigentumseinheiten zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken, und zwar so lange, als er noch Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit in der betroffenen Anlage ist.

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zu jeweiligen Sondernutzung einer Sondernutzungsrechtsfläche allein berechnete Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer - also auch der

aufteilende Eigentümer - von der Nutzung der vorbezeichneten Sondernutzungsflächen ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

IV.

Baubeschreibung

Der Eigentümer erklärt, er werde das Bauvorhaben nach Maßgabe der Aufteilungspläne sowie der dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügten Baubeschreibung durchführen. Auf diese Anlage wird verwiesen.

Den Kaufverträgen über das Wohnungs- und Teileigentum soll diese Baubeschreibung zugrunde gelegt werden.

V.

Grundbucheklärungen

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des in Abschnitt I. dieser Niederschrift genannten Grundbesitzes nach § 8 WEG gemäß Abschnitt II. dieser Niederschrift;
2. die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III. dieser Niederschrift als Inhalt des Sondereigentums.

Um Vollzugsmitteilung an den Notar wird gebeten.

VI.

Verwalterbestellung

Die Verwalterbestellung erfolgt gesondert.

VII.
Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt den amtierenden Notar sowie die Notariatsangestellten

Frau Aniko Haufe und Frau Lisa Braun

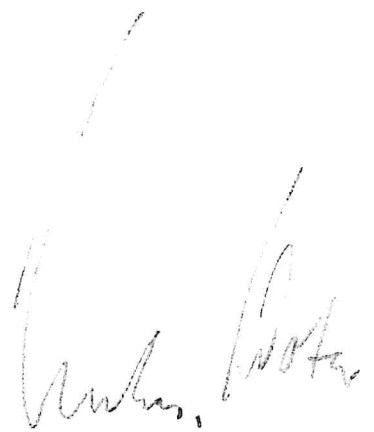
- je einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB -, ihn im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde noch notwendig oder zweckmäßig sein sollten.

Die Vollmacht ist unabhängig von der Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen in dieser Urkunde.

VIII.
Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt die vertretene Gesellschaft.

Diese Niederschrift - nebst Anlagen - wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, Plan zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben.



Anlage Gemeinschaftsordnung

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer - im Folgenden kurz „Wohnungseigentümer“ genannt - untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht nachstehend etwas anderes bestimmt ist. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

Die nachstehenden Bestimmungen zu „Wohneigentum“ gelten entsprechend für „Teileigentum“.

§ 2

Sondernutzungsrechte

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.

Es werden keine Sondernutzungsrechte eingeräumt.

§ 3

Veräußerung

Die Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentumseigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.

§ 4

Art und Umfang der Nutzung

Die Nutzung des Wohnungseigentums ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig; diese kann unter Auflagen und/oder jederzeit widerruflich erteilt und darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

§ 5

Instandhaltung, Instandsetzung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen
 - die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden;
 - die Wohnungseingangs-, Balkon- und Terrassentüren - einschließlich Behebung von Glasschäden -, sowie Rollläden, Markisen, Jalousetten.

Hinsichtlich der Wohnungseingangstür, Außenfenster, Markisen etc. ist auf ein einheitliches Bild der Wohnanlage zu achten.

2. Das Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen, soweit dies nicht nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung Sache eines einzelnen Wohnungseigentümers ist. Die Durchführung obliegt dem Verwalter.

§ 6

Laufende Kosten

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die auf ihn anteilmäßig entfallenden Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum zu tragen. Diese Kosten werden nach Maßgabe des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes berechnet und sind als „Wohngeld“ in monatlichen Raten zu bezahlen, und zwar jeweils im Voraus bis zum 3. Werktag eines Monats auf das Wohngeldkonto.

Die Kosten, zu deren Deckung das Wohngeld dient, setzen sich u.a. zusammen aus:

a) Betriebskosten

- Steuern und sonstige öffentliche Lasten, Beiträge, Abgaben u.ä., die nicht schon aufgrund Gesetzes direkt vom Wohnungseigentümer erhoben werden;
- Kosten der Versicherungen;
- Kosten für Wasser und Stromverbrauch, soweit dieser auf das Gemeinschaftseigentum entfällt;
- Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Kaminkehrer;

b) Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, insbesondere auch zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage;

c) Verwaltungskosten, insbesondere die Vergütung für die Verwaltertätigkeit;

d) Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung, insbesondere die Brennstoffkosten, die Stromkosten für alle der Wärme- und Wasserversorgung dienenden elektrischen Einrichtungen und die Kosten für Reparatur und Wartung.

2. Die Kosten gemäß a) und b) sind auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu verteilen bzw., wenn eine Wohnung, insbesondere durch Ausbau des Spitzbodens, erweitert wird, im Verhältnis der Wohnflächen aller Wohnungen.

Die Kosten gem. c) tragen die Wohnungseigentümer zu gleichen Teilen.

Für die Kosten gem. d) gilt, was folgt:

Sie werden zu dreißig v.H. nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf sämtliche Wohnungseigentümer umgelegt; für die Verteilung der restlichen Kosten (70 %) ist der tatsächliche, durch entsprechende Messgeräte zu ermittelnde Verbrauch maßgebend. Die Eigentümerversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit Mehrheitsbeschluss einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen.

Zur Ermittlung der Kosten für Heizung, Warm-, Kalt- und Abwasser sind gemietete Erfassungsgeräte eingebaut. Aus den Mietverträgen werden alle Miteigentümer berechtigt und verpflichtet.

3. Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt nach dessen Ablauf in Kraft, bis über einen neuen Beschluss gefasst ist.

§ 7

Versicherungen

Für das gemeinschaftliche und das Sondereigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftungspflicht als Grund- und Hauseigentümer und dem Betrieb der Heizungsanlage;

- Gebäudeversicherung;
- Versicherung gegen Leitungswasserschäden, die auch die Leitungen der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung mit Abwasserschäden erfasst;
- Gebäuesturmschadenversicherung einschließlich Hagelschäden.

Sachversicherungen ist der Neuwert des versicherten Gegenstandes auf gleitender Basis nach Bauvollendung zugrunde zu legen; Haftpflichtversicherungen sind in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 8

Wiederherstellung

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, sind die Wohnungseigentümer gegenseitig verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche gegen Dritte voll gedeckt sind.

Andernfalls kann Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangt werden, wenn die Mittel hierfür innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Eigentümerversammlung

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geordnet. Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit nicht Gesetz oder Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal jährlich unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich. Die Einberufungsfrist soll, wenn nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 3 Wochen nach Absendung der Einladung liegen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die dem Verwalter zuletzt genannte Anschrift jedes Wohnungseigentümers.

Vertretungsvollmachten müssen dem Verwalter in Textform vorgelegt werden.

§ 10

Verwalter

Über Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit.

Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag. In diesen Verwaltervertrag treten alle künftigen Wohnungseigentümer ein.

Dem Verwalter ist auf Verlangen die zur Wahrnehmung seiner Befugnisse erforderliche Vollmacht zu erteilen.

§ 11

Schlussbestimmungen

Die Ungültigkeit einer Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Unwirksame Bestimmungen sollen, soweit gesetzlich zulässig, durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung durch wirksame, dem sachlichen Inhalt nach möglichst unveränderte Bestimmungen der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Im Übrigen entscheidet die Eigentümerversammlung über Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung einstimmig, sofern in ihr nichts anderes bestimmt ist.

Baubeschreibung

Neubau von
1 Wohnhaus mit 43 Wohneinheiten
sowie einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen

Konstanz, Karlsruher Straße 31

Energiestandard
Effizienzhaus 40

Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG) gemäß Kriterien der Bau Institut für
Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen GmbH (BiRN)

1. BAUWERK

OBERIRDISCHE GEBÄUDETEILE

Außenwände

Die Außenwände werden als Holzrahmenwände mit Wärmeverbundsystem, Einbaudämmung und entsprechender Beplankung nach Vorgabe des Architekten errichtet.

Wohnungsdecken

Die Wohnungsdecken werden als Brettstapeldecken in sichtbarer Qualität mit Holzlasierung und Fräsung für Deckenspots ausgeführt.

Balkone

Es werden Holzbalkone in vorgeständerter Bauweise inkl. Stahlstützen vorgesehen.

Belag: Integra Keramik Montana oder gleichwertig

Format: 60x60x2 cm

Rutschhemmklasse: R11

Geländer: verzinktes Stahlgeländer

Die Balkone werden mit einer Flachdachkonstruktion im Bereich der Balkone und über einem Teil des Wohnraums überdacht.

Treppenhaus:

Treppenhauswände aus hochfeuerhemmender Konstruktion in Fertigbetonteilen gemäß den Planvorgaben.

Betontreppe: Einbau einer Betontreppe mit integrierter Schallentkopplung.

Fliesenbelag: Verlegung von Fliesenbelägen auf der Treppe und den Podesten, einschließlich Sockelfliesen.

Einschließlich der Nachbearbeitung der Fertigteilfugen sowie Anstricharbeiten; mit Teppengeländer und Handlauf; Fliesen aus Feinsteinzeug; Treppenstufen mit Kantenschutzprofil aus Edelstahl; Oberflächen gem. Farbkonzept und Vorgaben des Architekten.

DACHKONSTRUKTION

Der Neubau wird mit einem gedämmten Satteldach errichtet.

BLECHARBEITEN

Die gesamten Blechnerarbeiten werden feuerverzinkt ausgeführt.

GLASERARBEITEN

Die Fenster werden als Kunststofffenster im EG/OG 1-3 und DG ausgeführt:

- Profil: Kömmerling 88MD
- Farbe: innen weiß, außen anthrazit foliert
- U-Wert: 0,82 W/m²K
- Schallschutzklasse 3

Die Dachflächenfenster werden mit Taster und Solarrolladen ausgeführt.

- Modell: Roto R8 Klapp- und Schwingfenster
- Material: Kunststoff
- U-Wert: 0,99 W/m²K

Es werden weiße Gussmarmor-Innenfensterbänke installiert.

SONNENSCHUTZ UND VERDUNKELUNG

Es werden Aluminium-Rollläden mit elektrischem Antrieb im EG, OG 1-3 und DG (in allen Wohnräumen) vorgesehen, inklusive Endleisten und Führungsschienen.

SPACHTELARBEITEN

Die Innenwände/OG Decken (außer im Kellerbereich) werden in Q2 Qualität gespachtelt. Auf der Fassade außen und den Fensterleibungen wird ein Oberputz mit 3mm Strukturputz vorgesehen.

ESTRICHARBEITEN

Im Erdgeschoss sowie Kellergeschoss wird ein Anhydrit-und Zementestrich eingebracht, in den Feuchträumen wird Zementestrich verwendet. Der Einbau von Verbundestrich erfolgt nur im Treppenhaus und in den Nutzräumen (Keller und Technik). In den Obergeschossen sowie dem Dachgeschoss wird ein Anhydritestrich einschließlich Schallschutzschüttung verwendet. In sämtlichen Feuchträumen wird ein Zementestrich eingebracht.

SCHREINERARBEITEN

Wohnungseingangstüren:

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß den örtlichen Brand- und Schallschutzanforderungen (Schallschutzklasse 3) errichtet. Folgende Spezifikationen sind vorgesehen:

- Türblatt: Türdicke ca. 43 mm
- Schallschutz: SSK 3 nach DIN 4109
- Prüfklima: Prüfklima b
- Einlage: schallhemmende Spezialeinlage
- Bänder: 2 eingebaute Bänder Typ B/WF (3-teilig), vernickelt
- Schloss: Schloss eingebaut, PZ-Schloss, Klasse 3, 65mm, Dorn, Stulp silberartig
- Bodendichtung: eingebaute Bodendichtung absenkbar
- Zarge: mind. Herzholz Holzumfassungszarge, alternativ Stahlzarge

Kanten: von Oberfläche abhängig
Schließblech: Stabilo-Schließblech, silberartig

Innentüren:

Zimmertüren Herholz laminiert CPL Brillantweiß, Röhrenspansteg
Drückergarnitur Edelstahl BB-Schloss, wahlweise WC-Schloss, Holzumfassungszarge mit SR-Kante und Dämpfungsprofil, Höhe und Breite laut Plan.

Kellerinnentür:

Kellerinnentüren im Kellerbereich/Tiefgarage werden als verzinkte Metalltüren, lackiert, ausgeführt.

SCHLOSSERARBEITEN

Alle Stahlelemente im Außenbereich werden feuerverzinkt. Sämtliche Geländer im Innenbereich werden zweifach lackiert, soweit nicht verzinkt.

MALERARBEITEN

Innenwände und Obergeschossdecken (außer im Kellerbereich) werden mit reinweißer Dispersionsfarbe gestrichen.

BODENBELAG

In den Wohnungen wird im Bereich Wohnen, Küche, Esszimmer und den Schlafzimmern ein Parkettboden vorgesehen (Terhürne Eiche Adam/James/William oder vergleichbar) inkl. Sockelleisten aus Echtholz. Der Preis für das einkalkulierte Parkett liegt bei 65 EUR/m². Das Parkett wird schwimmend verlegt. Die Sockelleisten werden als genagelt ausgeführt.

Als Übergangsschienen werden Edelstahlschienen verwendet. Die Sockelleisten werden als echtholzfurnierte Leisten geliefert. Das Dekor ergibt sich nach Vorgabe des Architekten.

FLIESENARBEITEN

Treppenhaus:

Auf der Treppe und den Podesten werden Fliesenbeläge verlegt, einschließlich Sockelfliesen. Es werden Fliesen aus Feinsteinzeug vorgesehen, die Treppenstufen mit Kantenschutzprofil aus Edelstahl versehen. Oberflächen gem. Vorgaben des Architekten.

Wandbeläge

In den Bereichen Treppenhaus, allgemeine Flure und Bäder werden Wandbeläge nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. Der Preis für die einkalkulierten Fliesen liegt bei 35 EUR/m².

In den Bädern ist eine umlaufende Höhe von 1,20 m ab Oberkante Fußbodenbelag vorgesehen, im Duschbereich raumhoch.

In den Fluren und Treppenhäusern werden Sockelfliesen ausgeführt, Eck- und Anschlussprofile aus Edelstahl.

Bodenbeläge:

In den Bereichen Treppenhaus, allgemeine Flure und Bäder werden nach Vorgabe des Architekten Bodenbeläge im Format 60x60 cm ausgeführt, im Treppenhaus 60x30 cm inkl. Kunststoff-Eckschienen. Der Preis für die einkalkulierten Fliesen liegt bei 35 EUR/m². Wand- und Bodenfliesen im Nassbereich werden durch entsprechende Abdichtung gemäß DIN 18534 abgedichtet.

2. HAUSTECHNIK

SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Sanitärausstattung erfolgt gemäß aktueller Bemusterung, je nach Verfügbarkeit und Freigabe durch den Architekten kann es noch zu gleichwertigen Abweichungen/Änderungen kommen.

Küche

- Wasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler

Bad

- Breuer Mineralguss-Brausewanne Flatline Design, Quadratduschwanne 90x90cm bzw. 120x120cm in allen barrierefreien Bädern.
- Brause-Einhebelmischer, Aufputz, mit passender Armatur (Fabrikat Hansgrohe Duschset Design 2.0)
- Duschkabine Elana 6, Drehtür in Klarglas
- Rechteckiger Keramik-Waschtisch, ca. 60x41cm (Fabrikat NewStyle2), Hansgrohe Einhebel-Waschtischmischer Logis 70
- Handtuchhalter Cuba mit 2 beweglichen Armen (Hersteller Wenko-Wenselaar GmbH & Co.KG) Maße L/B/H 410/50/70mm
- WC-Anlage als WC-Tiefspüler, wandhängend (Fabrikat NewStyle10, weiß, spülrandlos) mit Betätigungsplatte Geberit Sigma01 für 2-Mengen-Spülung und Toilettenpapierhalter Cuba m. Deckel (Hersteller Wenko-Wenselaar GmbH & Co.KG), Maße L/B/H 40/135/135mm
- Beleuchtungsspiegel LED (L/B/H 25x60x60cm) mit einem Schalter rechts (Hersteller AS-BadDesign GmbH)

LÜFTUNG

Es wird ein dezentrales Lüftungssystem inklusive Feuchtraumentlüftung gemäß Belüftungskonzept vorgesehen. Pro Wohneinheit werden mehrere Lüfter vorgesehen, Berechnung pro Wohneinheit. Diese werden an der Fassade mit Einzelabdeckungen ausgeführt.

Dabei werden feuchtebelastete Räume wie das Badezimmer gemäß Angaben des Fachplaners durch das Lüftungskonzept durch Einzelabluftventilator ausgestattet. Die Anzahl der Lüfter richtet sich nach der jeweiligen Wohnungsgröße.

In den Kellerräumen wird ebenfalls ein Lüftungssystem integriert zur Gewährleistung einer effektiven Luftzirkulation und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsansammlungen.

HEIZUNGSANLAGE

Vorgesehen ist eine Tecalor Luft-Wasser-Wärmepumpe TTL 12.6 oder gleichwertig, Monoblockausführung im Außenbereich. Ein Warmwasser-Pufferspeicher zur Trinkwasservorhaltung ist vorgesehen.

In den Wohnungen erfolgt die Wärmedistribution über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in Aufputz. Abstellräume, die eine gewisse Größe unterschreiten, werden nicht mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage mit 66,4 kWp Leistung ohne Batteriespeicher angebracht.

ELEKTROINSTALLATION

Der Einbau der Elektroausstattung erfolgt gemäß den Vorgaben der Elektroplanung und den geltenden DIN-Vorgaben. Als Schalter werden Produkte der Fa. Jung AS 100 (oder vergleichbar) verwendet. Im Kellerbereich, sowie in der Tiefgarage wird eine Aufputz Elektroinstallation durchgeführt.

In allgemeinen Fluren werden Bewegungsmelder installiert. In den Treppenhäusern werden entsprechende Lampenauslässe inkl. Lampen geliefert und eingebaut.

In den Wohnungen werden eingelassene Deckenspots gemäß Elektroplanung und VDE-Richtlinien eingebaut, einschließlich der Installation von hochwertigen LED-Leuchtmitteln und der Durchführung aller notwendigen elektrischen Anschlüsse.

AUFZUGSANLAGE

Das Gebäude erhält eine barrierefrei zugängliche Aufzugsanlage mit Haltestation in allen Geschossen. Die Kabine ist auf einer Seite zugänglich. Der Betrieb der Aufzüge und Notrufsystem ist mit laufenden Kosten verbunden, die vom Erwerber anteilig zu tragen sind.

SEKTIONALTOR

In der Tiefgarage wird ein elektrisch betriebenen Sektionaltor vorgesehen, bestehend aus isolierten Stahlsandwich-Paneelen in individueller RAL-Farbe, die sich platzsparend unter die Decke der Einfahrt öffnen (Fabrikat Hörmann oder gleichwertig). Das Tor lässt sich innen

durch ein Zugseil öffnen, außen öffnend durch Schlüssel inkl. Notentriegelung, Sicherheitsfunktionen und Schlüsselschaltersäule.
Größe: ca. 4.000 mm x 2125 mm St 1,00

3. AUßENANLAGE

Die vorhandene Erde wird eingeebnet und feinplaniert. In der hofseitigen Freifläche wird ein Kinderspielplatz nach Vorgabe der LBO erstellt. Die verbleibende Gartenfläche wird mit Rasen angelegt. Die allgemeinen Zufahrtswege und die Hauszugänge werden mit Betonpflaster mit offenen Fugen belegt. Die Bepflanzungen des Gemeinschaftsbereichs erfolgen nach Wahl des Architekten.

Pflasterarbeiten:

Material: Betonpflaster grau, 14x14x5cm, frostbeständig und rutschfest.
Verlegung: Frostsicherer Unterbau, Mindestfugenbreiten zur Stabilisierung.
Wege, Rampen und Fahrradstellplätze werden gepflastert.

Terrassenanlagen

Belag: Integra Keramik Montana (oder gleichwertig)
Format: 60x60x2 cm
Rutschhemmklasse: R11

Pflanzarbeiten

Ansaaten von Wiesenflächen sowie Pflanzarbeiten erfolgen nach Vorgabe des Architekten (mehrere Laubbäume (Obstbäume, Feldahorn oder gleichwertig) sowie eine Waldkiefer, ca.2m hoch oder gleichwertig).

Spielplatz

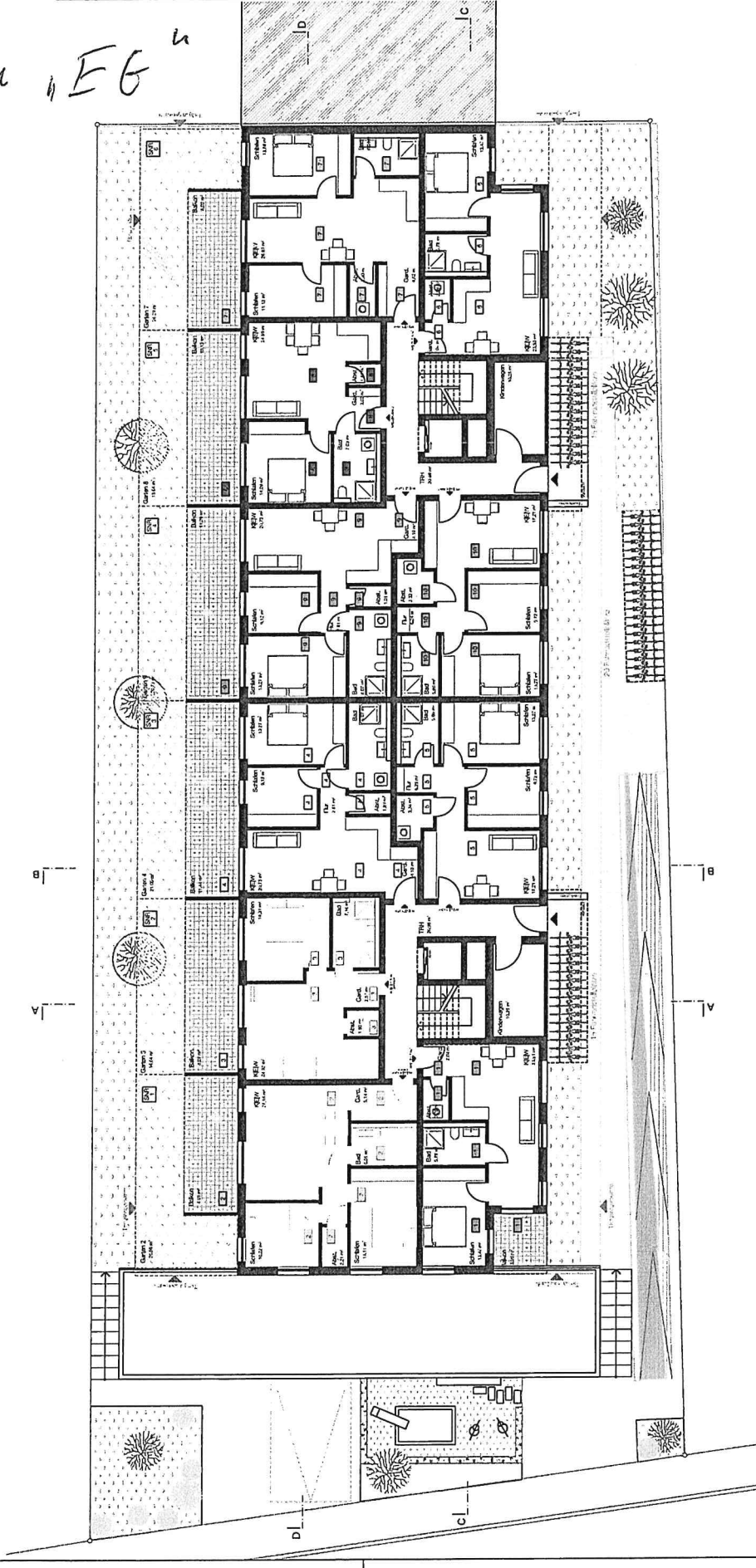
Die Spielplatz wird gemäß Vorgaben der LBO erstellt.

Abfall-Unterstand

Im Außenbereich wird zudem ein Abfall-Unterstand mit einem Stahl- Holz, oder Aluminiumrahmen errichtet. Die Wände werden mit Holzlamellen, Holzwerkstoff oder Metallpaneelen gefüllt. Es wird ein witterungsbeständiges Flachdach inkludiert mit Gefälle für Regenabfluss. Der Unterstand wird durch eine einflügelige Tür mit kindersicherem Schloss geschützt, Breite ca. 1,20m für barrierefreien Zugang.

Plan EG

LEGENDE	EG	1.OG
	21 Wohnung 1	22 Wohnung 11
2.OG	23 Wohnung 2	24 Wohnung 12
	25 Wohnung 3	26 Wohnung 13
	27 Wohnung 4	28 Wohnung 14
	29 Wohnung 5	30 Wohnung 15
	31 Wohnung 6	32 Wohnung 16
	33 Wohnung 7	34 Wohnung 17
	35 Wohnung 8	36 Wohnung 18
	37 Wohnung 9	38 Wohnung 19
	39 Wohnung 10	40 Wohnung 20
	41 Wohnung 21	42 Wohnung 22
3.OG	43 Wohnung 23	44 Wohnung 33
	45 Wohnung 24	46 Wohnung 34
	47 Wohnung 25	48 Wohnung 35
	49 Wohnung 26	50 Wohnung 36
	51 Wohnung 27	52 Wohnung 37
	53 Wohnung 28	54 Wohnung 38
	55 Wohnung 29	56 Wohnung 39
	57 Wohnung 30	58 Wohnung 40
	59 Wohnung 41	60 Wohnung 42
	61 Wohnung 43	62 Wohnung 44
4.OG	63 Wohnung 45	64 Wohnung 46
	65 Wohnung 47	66 Wohnung 48
	67 Wohnung 49	68 Wohnung 50
	69 Wohnung 51	70 Wohnung 52
UG	71 Kellerabteil	72 Kellerabteil
	73 Sondernutzungsrecht	74 Sondernutzungsrecht
	75 Tiefgaragenstellplatz	76 Tiefgaragenstellplatz
	77 Tiefgaragenstellplatz	78 Tiefgaragenstellplatz



Teilungsantrag

Neubau	
MFH Kaiserstraße 31	
Kaiserstraße 31	
76677 Konstanz	
Genehmigung: Konstanz, Pkt. 7650/1	
Bauherr:	
R&H Baukonzept GmbH	
Kaiserstraße 5	
76224 Sagen (Fichtenau)	
Architekt:	
Dipl. Ing. Moritz Halder, Freier Architekt	
88310 Isny im Allgäu	
07562 1367	
info@architekt-halder.de	
www.architekt-halder.de	
EG	1:100
Datum	10.09.25
Änderungen:	



Architektur Halder

**Notarielle Vertretungsbescheinigung
nach § 21 BNotO**

Aufgrund Abrufs der Daten aus dem elektronischen
Handelsregister des Amtsgerichtes Freiburg i. Br. -
Registergericht - vom 27.11.2025 bezüglich der dort unter HR B
712735 eingetragenen Gesellschaft mit Firma

R & H Baukonzept GmbH

bescheinige ich hiermit, dass

Herr Markus Renz,
geboren am 14.11.1986

als deren Geschäftsführer eingetragen, zur alleinigen
Vertretung der Gesellschaft befugt und von den Beschränkungen
des § 181 BGB befreit ist.

Überlingen, den 27.11.2025

Dr. Mathias Lukas
N o t a r



