

ZV RSBNA Drucksache DS 2025-25

Beschließender Ausschuss
Verbandsversammlung

21.11.2025
05.12.2025

nichtöffentlich
öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Teilungsvertrag und Kooperationsvereinbarung Haus der Region

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Verbandsversammlung beschließt den beigefügten Teilungsvertrag gemäß § 3 WEG, Anlage 1
- 2.) Die Verbandsversammlung beschließt die beigefügte Kooperationsvereinbarung, Anlage 2.
- 3.) Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Umsetzungsschritte in die Wege zu leiten und wird bevollmächtigt, den ZV RSBNA bei der notariellen Beurkundung zu vertreten.
- 4.) Falls sich im Rahmen des Notartermins noch Änderungen im Wortlaut des Vertrages als notwendig erweisen, wird die Verbandsverwaltung ermächtigt, diesen Änderungen zuzustimmen, sofern dadurch wesentliche Inhalte dieses Beschlusses nicht verändert werden.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtaufwand/Gesamtinvestition:	ca. 15.000 EUR
Im Wirtschaftsplan 2025 vorgesehene Mittel:	550.000 EUR
Erfolgs- oder Liquiditätsplan:	Liquiditätsplan
Deckungsvorschlag:	Wirtschaftsplan 2025
Jährlicher Folgeaufwand:	-

Sachdarstellung/Begründung:

1. Sachdarstellung

Das Haus der Region befindet sich in der Realisierungsphase (DS ZV RSBNA 2025-06/1). Das Projekt wird gemeinsam durch den ZV RSBNA (2/3) und den Regionalverband Neckar-Alb (1/3) als Bauherrengemeinschaft realisiert. Das 1. OG ist als Sondereigentum dem Regionalverband zugeordnet, das 2. und 3. OG als Sondereigentum dem ZV RSBNA (Eigennutzung oder Vermietung). Erdgeschoss (mit Konferenzbereich und Cafeteria), Treppenhäuser, Außenbereiche usw. sollen Gemeinschaftseigentum sein.

Vor diesem Hintergrund sind zwischen den Bauherren Regelungen zur Begründung von Sondereigentum nach § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zu treffen. Diese stehen ergänzend zu den gesetzlichen Grundlagen, insbesondere zu § 16 Abs. 1 WEG (Aufteilung der Lasten und Rechte bzw. Einnahmen am Gemeinschaftseigentum nach Miteigentumsanteilen) sowie zu § 25 Abs. 2 WEG (Verteilung der Stimmanteile in der Eigentümeranteile nach Köpfen, siehe Kooperationsvereinbarung „Haus der Region“, DS 2023-07) und sollen so schlank wie möglich gehalten werden. Abgeschlossen werden sollen folgende Verträge:

- Teilungserklärung bzw. Teilungsvertrag, siehe Anlage 1.
- Kooperationsvereinbarung, siehe Anlage 2

Die beiden Verträge schreiben inhaltlich die zwischen ZV RSBNA und RVNA abgeschlossene Kooperationsvereinbarung für Planung und Bau des Haus der Region gemäß DS 2023-07 fort. Vorgesehen ist daher u.a. eine Fortführung des gemeinsamen begleitenden Ausschusses (siehe DS 2023-07), allerdings in einer verschlankten Form. Der gemeinsame begleitende Ausschuss soll fortan aus den jeweiligen Verbandsvorsitzenden von ZV RSBNA und RVNA bestehen und jeweils einem weiteren, durch die jeweilige Verbandsversammlung entsendeten Mitglied. Den Vorsitz führt der Verbandsvorsitzende des ZV RSBNA. Bei Stimmengleichheit im Ausschuss entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

In der jetzt abzuschließenden Anschluss-Kooperationsvereinbarung (siehe Anlage 2) verpflichten sich ZV RSBNA und RVNA, in dem Fall den gemeinsamen begleitenden Ausschuss um eine Empfehlung zu bitten, in dem ein Teileigentümer dem Beschlussantrag des anderen Teileigentümers in der Eigentümerversammlung nicht folgt. Die beiden Teileigentümer verpflichten sich weiter, in der Eigentümerversammlung so zu agieren, wie die der begleitende Ausschuss empfiehlt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Teileigentümergeinschaft stets ohne Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe handlungsfähig ist.

2. Umsetzung

Beide Verträge liegen im Entwurf vor. Die in den Entwürfen derzeit noch zu ergänzenden Angaben sind dort gelb markiert und werden nach Vorlage der Aufteilungspläne durch das Architekturbüro LRO Architekten ergänzt.

Die Teilungserklärung soll noch im Jahr 2025 notariell beurkundet werden.

Die rechtliche Begleitung der o. g. Schritte erfolgt durch die Anwaltskanzlei Thümmel, Schütze & Partner, Stuttgart., die im Bereich Wohnungseigentumsrecht über umfassende Erfahrungen verfügt. Mit der Kanzlei TSP wurde bereits in der Vergangenheit erfolgreich zusammengearbeitet.

Anlagen:

Anlage 1: Teilungsvertrag gem. § 3 WEG

Anlage 2: Kooperationsvereinbarung