

Wunschnachbarn

Beschlussvorlage Wohnungsverkauf

In unserer Gemeinschaftsordnung haben wir in § 3 die Übertragung des Eigentums geregelt und in § 3 Abs. 7 ein Ankaufsrecht / eine Anbieterspflichtung für die Gemeinschaft festgelegt. Nach den Erfahrungen des ersten Wohnungsverkaufs soll diese Regelung durch einen WEG-Beschluss (wesentlicher Beschlussgegenstand entsprechend § 13 Abs. 6 Gemeinschaftsordnung) in ihrem Ablauf konkretisiert werden.

Ablaufplan zu einem potentiellen Wohnungsverkauf:

A.) Vorlaufphase zur Vorklärung der Verkaufskonditionen (4 Wochen)

1. Der / die Verkäufer*in informiert die Wunschversammlung und damit alle weiteren Sondereigentümer*innen frühzeitig schriftlich (per E-Mail) über die Verkaufsabsicht mit Nennung des geplanten Verkaufszeitraumes.
2. Eine „Arbeitsgruppe Verkauf“ (im Folgenden kurz: AGV) wird unverzüglich eingerichtet mit dem / der Verkäufer*in und 2-3 weiteren Sondereigentümer*innen, die gemeinsam den Verkaufsprozess begleiten. Die Verkaufskonditionen (Verkaufspreis, Zeitpunkt Verkauf etc.) werden von dem / der Verkäufer*in festgelegt
3. Die AGV erstellt ein Exposé (mit obigen Verkaufskonditionen, mit Wohnung und Haus, Energiekonzept, Kernpunkte des Zusammenlebens als Wunschnachbarn, Informationen zu Stellplätzen / Tiefgarage etc.) und bereitet die Bewerbung der Wohnung vor und führt sie durch (Anzeigenschaltung auf z.B. einschlägigen Immobilien-Onlineplattformen, Baugruppennetzwerk, Warteliste etc.). Mögliche Kosten werden für die Medien / Plattformen, die der / die Verkäufer*in vorschlägt, vom Verkäufer*in getragen. Mögliche Kosten, die durch die von der AGV vorgeschlagenen Medien / Plattformen entstehen, werden von den verbleibenden Wunschnachbarn getragen. Die Annoncen haben eine Laufzeit von 4 Wochen. Danach wird die Werbung eingestellt.
4. Interessierte reagieren in einer Frist von zwei Wochen mit kurzen Selbstbeschreibungen und einem Bonitätsnachweis. Die Verkaufskonditionen müssen gleich bleiben bis zur offiziellen Meldung an den Verwalter. Bei geänderten Konditionen fängt das Verfahren wieder bei Nr. 3 an.

B.) Offizielles Verfahren (8 + 4 = 12 Wochen)

5. Die Meldung an den Verwalter erfolgt unter Nennung der Konditionen nach § 3, Absatz 7 Satz 1 Gemeinschaftsordnung. Der Verwalter teilt diese den Sondereigentümer*in mit. Die 8-Wochen-Frist, in der ohne Zustimmung des Verkaufenden ein/e alternative/r Käufer*in zu gleichen Bedingungen gefunden werden kann, beginnt offiziell.
6. Die AGV wertet die Interessierten nach Bonität aus. Die/ der Verkaufende bietet zwei Besichtigungstermine an. (bis Ende der Woche 5 des Verfahrens)

7. Interessierte haben danach 1 Woche Zeit, eine Kaufabsichtserklärung mit einem ausführlichen Motivationsschreiben einzureichen. (bis Ende der Woche 6 des Verfahrens)
8. Auswahl/ Bewerbungsgespräche mit den Interessenten finden an einem/ zwei Wochenenden mit der AGV statt. Dabei werden die Interessierten in Gruppen A (damit können wir gut leben) und B (passen nicht so gut zu uns) eingeteilt und innerhalb der Gruppe A wird ein Ranking erstellt. (bis Ende der Woche 7 des Verfahrens).
9. Die AGV schließt die Interessiertenliste und spricht eine EINVERNEHMLICHE Empfehlung mit Priorisierung der Kaufinteressenten aus.
10. Verändert die/ der Verkäufer*in den Verkaufspreis um mehr als 10 % nach unten, ist dies erneut unverzüglich anzuzeigen. Die 8-Wochen-Frist beginnt neu
11. Die Eigentümerversammlung beschließt über die Ausübung des Ankaufsrechtes (§ 3 Abs. 7 Gemeinschaftsordnung). Die Einladung erfolgt regulär 14 Tage vor der Sitzung durch den Verwalter, im Fall der besonderen Dringlichkeit kann kurzfristig eingeladen werden. (Ende der Woche 12 des Verfahrens)
12. Nach Ablauf der 8-Wochen-Frist wird von der Kaufinteressierten innerhalb von 4 Wochen ein notarieller Kaufvertrag oder das Angebot in notariell beurkundeter Form mit dem Inhalt der angezeigten Konditionen vorgelegt. (Woche 13-16 des Verfahrens)
13. Der Kauf wird zwischen Sondereigentümer*in und der Kaufinteressierten abgewickelt; der Verwalter erhält eine Abschrift des Kaufvertrages und gibt seine Zustimmung. Diese Zustimmung wird ergänzt durch die Zustimmung der WEG-Versammlung zum Verkauf nach § 13, Nr.6, Buchstabe in der Gemeinschaftsordnung.

Abschluss

14. Die AGV feiert den Erfolg gemeinsam mit allen alten und neuen Wunschnachbar*innen und löst sich wieder auf.

Beschlussantrag Beschlussfassung nach Diskussionsverlauf.

Beschluss Die Eigentümer bestätigen den unter Vorbemerkungen festgehaltenen Beschlusssentwurf.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel: einfache Mehrheit

Prinzip: Wertprinzip

Abstimmung: offen

Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 5.896,000

MEA ja = 5.896,000

MEA nein = 0,000

MEA enthalten = 0,000

100% der abgegebenen MEA stimmten ja

Der Beschluss wurde angenommen