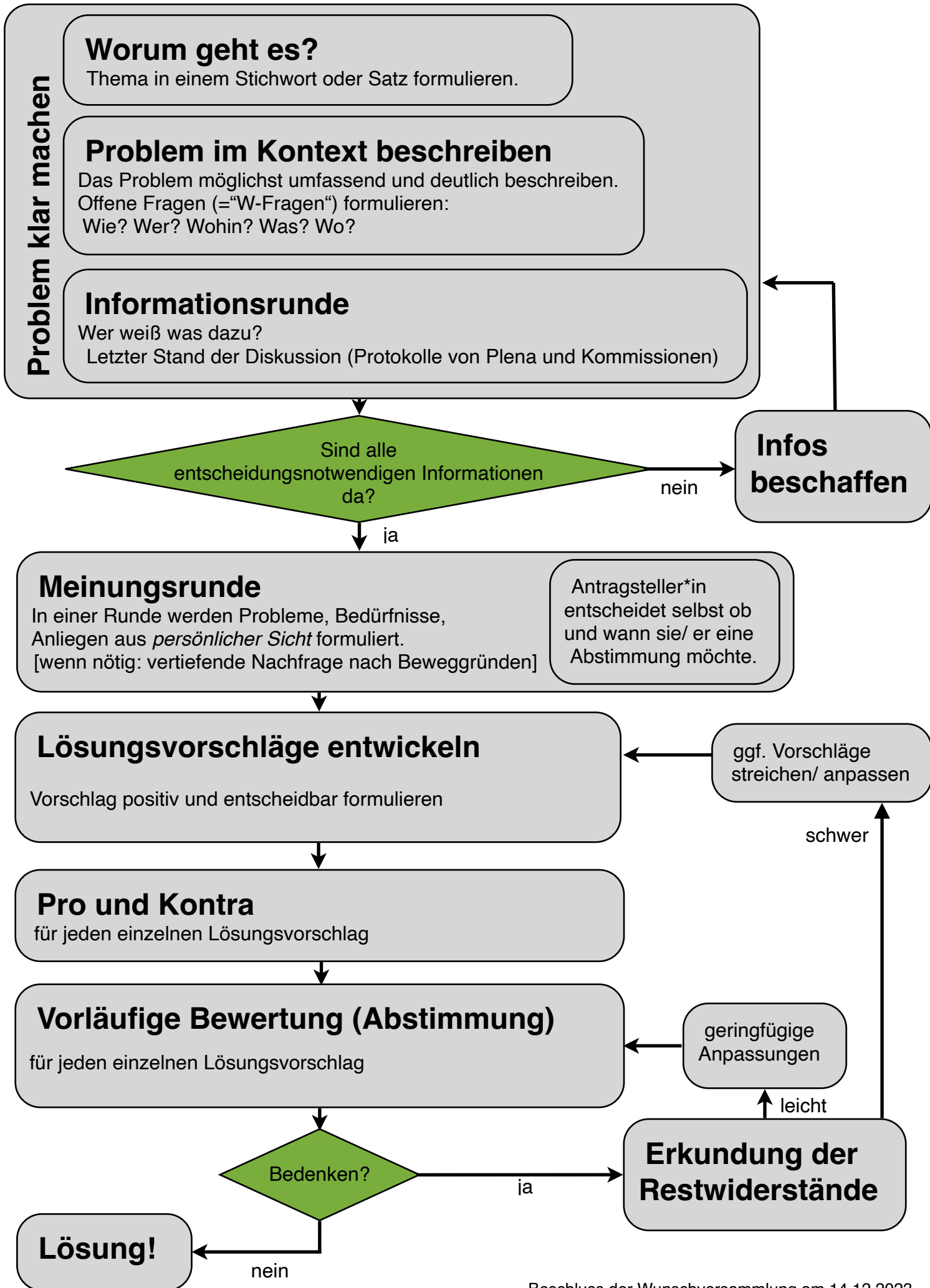
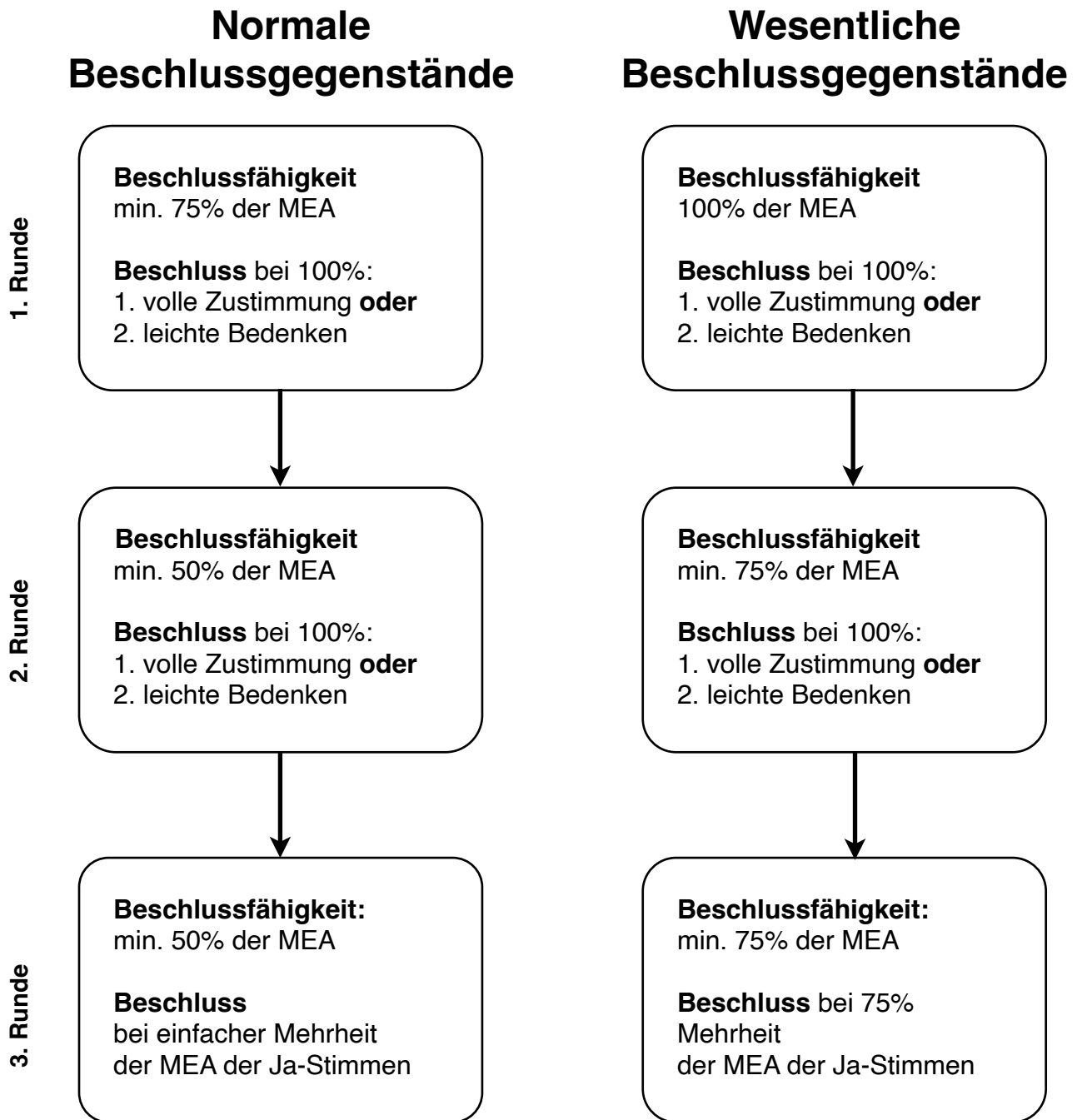


Fahrplan zum systematischen Konsensieren



Stufenweises Verfahren



Das folgende Ablaufschema, die Übersicht zu den Konsensrunden und die textlichen Erläuterungen beschreiben das komplette Konsensverfahren der Wunschnachbarn, basierend auf dem ersten Beschluss vom 27.10.2014, dem Beschluss zur 3. Konsensierungsrunde vom 06.11.2017 und dem Beschluss zur Veränderung des Konsensverfahrens am 14.12.2023. Die Veränderung des Verfahrens ist automatisch ein „wesentlicher Beschlussgegenstand“.

In folgenden Erläuterungen sind *alle* relevanten Details zum Abstimmungsverfahren beschrieben. Sie stimmen vollständig mit den Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, die Bestandteil der Teilungserklärung ist, überein. Die relevanten Abschnitte sind §13, Abs. 5 und 6.

für alle Runden:

1. Es wird zwischen normalen und wesentlichen Beschlussgegenständen unterschieden. Die Auflistung befindet sich in der Gemeinschaftsordnung und im Anhang.
2. Stimmen werden laut Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung nach Miteigentumsanteilen (MEA) berechnet. Auch wenn nicht alle WE vertreten sind, ist die Versammlung beschlussfähig, wenn ein bestimmter Anteil nicht unterschritten wird. Die anwesenden MEA gelten als „100%“. Von diesen aus werden Mehrheiten berechnet. Da in den ersten beiden Abstimmungsrunden Einstimmigkeit im Sinne von „höchstens leichte Bedenken“ gefordert ist, muss protokollarisch nur festgehalten werden, welche Partei wie abgestimmt hat, ohne Nennung der MEA. Damit soll erleichtert werden, dass in der Zeit zwischen den Abstimmungsrunden bessere Lösungen gefunden werden können.
3. Alle Beteiligten tragen die gemeinsame Verantwortung dafür, dass gute Beschlüsse gefasst werden. Sie beteiligen sich dazu in aller Regel persönlich an den Wunschversammlungen. Wenn Stimmen delegiert werden, sollte das am Besten im Vertrauen auf die Vertreter*in *ohne* Bindung an ein bestimmtes Abstimmungsverhalten erfolgen, die Entscheidung also „vorbehaltlos in das Ermessen des Vertreters/ der Vertreterin“ gelegt werden.
4. Die Abstimmungsstufe „Beiseite Stehen“ bedeutet, dass beantragte Vorhaben nicht blockiert werden, die so abstimmende Partei aber weder durch Arbeitskraft, noch durch Finanzen daran beteiligt wird.
 - a) Eine Partei, die beiseite steht, beteiligt sich nicht am weiteren Abstimmungsverfahren.
 - b) Bei wesentlichen Beschlussgegenständen gibt es keine Möglichkeit der Abstimmungsstufe „Beiseite stehen“.
 - c) Zukünftige Antragsteller*innen an die Wunschversammlung können unter Berücksichtigung der Vorgaben selbst entscheiden, ob ihr Antragsentwurf mit oder ohne „Beiseite Stehen“ behandelt werden soll. In der entsprechenden Wunschversammlung wird dem gefolgt, sofern keiner widerspricht. Gibt es Widerspruch, muss sowohl Inhalt als auch Abstimmungsmodus beraten und beschlossen werden.

für die 2. Runde

- e) Die zweite Runde darf frühestens eine Woche nach der ersten Runde stattfinden.
- f) Die zweite Runde kann im Umlaufverfahren durchgeführt werden. Das kann ein Aushang im Haus sein, oder ein einfacher Rücklauf per E-Mail.

für die 3. Runde

- g) In der dritten Runde wird letztmalig über den Beschlussgegenstand abgestimmt.
- h) Zur Abstimmung stehen alle Vorschläge aus der 2. Beschlussrunde. Die jeweiligen Antragsteller sollen aber ernsthaft prüfen, Anträge zur 3. Runde zurückzuziehen. Dieser Rückzug muss bis 2 Tage vor der Versammlung vollzogen sein.
- i) Neue (nicht in den Versammlungsrunden 1 und 2 eingebrachte) Vorschläge sind zugelassen, sofern sie bis zu 2 Tage vor der 3. Versammlung eingereicht sind.
- j) Alle Zustimmungs- und Widerstandswerte werden durch nur eine zu vergebende Ja-Stimme ersetzt, unabhängig von der Anzahl der Vorschläge. Es gibt nur Ja-Stimmen, oder den Verzicht auf Stimmabgabe. In dieser Runde gibt es keine Nein-Stimmen.
- k) Wenn in der dritten Runde noch mehrere Vorschläge vorliegen, sollte vor der Abstimmung ein Meinungsbild eingeholt werden, um allen Beteiligten die letztmalige Möglichkeit zu geben, sich untereinander abzustimmen.

Für normale Beschlussgegenstände:

- l) Da mit einfacher Mehrheit abgestimmt wird, gilt der Vorschlag als angenommen, der die meisten Ja-Stimmen hat.
- m) Stimmgleichheit ist wegen der MEA Berechnung weitgehend ausgeschlossen. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, kommt es in der gleichen Versammlung zu einer „Stichwahl“ dieser beiden Vorschläge. Es genügt erneut die einfache Mehrheit. Damit wird verhindert, dass es zu einer „Null-Lösung“ (keine Entscheidungsfindung und Blockade) kommt.

Für wesentliche Beschlussgegenstände:

- k) Der Beschluss bedarf in der dritten Runde einer Mehrheit von 3/4 aller anwesenden Stimmen.

Anhänge

Abschnitt IV der Teilungserklärung ist die Gemeinschaftsordnung.

§13, Abs. (6) der Gemeinschaftsordnung

[...]

Wesentliche Beschlussgegenstände sind:

- a) Bestellung und Abberufung des Verwalters
- b) Genehmigung des Wirtschaftsplans gemäß § 12 Abs.1 Satz 2, sowie darüber hinaus gehender Aufwendungen gemäß § 12 Abs.1 Satz 3
- c) Entlastung der Verwalterin
- d) Änderung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, soweit dies durch Beschluss vorgenommen werden kann, auch Regelungen zur Kostenverteilung gemäß § 11 Abs. 2
- e) Erlass und Änderung der Hausordnung
- f) Erlass und Änderung der Regelungen zur Herstellung von Einstimmigkeit
- g) Festsetzung des Hausgeldes gemäß § 11 Abs. 3, 4 und der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage gemäß § 10 Abs. 1, sowie bei außerordentlichen Zuführungen/ Sonderumlagen
- h) Inanspruchnahme der Instandhaltungsrücklage gemäß § 10 Abs. 2
- i) Zustimmung zum Verkauf von Wohnungen gemäß § 3 Abs. 1
- j) Zustimmung zur Teilung/Zusammenlegung von Wohnungen gemäß § 2 Abs.1
- k) Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 3 Abs. 7
- l) Entziehung des Sondereigentums gemäß § 9 Abs. 1
- m) Veränderungen am Gemeinschaftseigentum und Aufwendungen iSd § 22 WEG, soweit gesetzlich zulässig, sowie Aufwendungen nach § 4 Abs. 4

Miteigentumsanteile

Wohneinheit	MEA %
WE1	10,94 %
WE2	12,87 %
WE3	7,09 %
WE4	8,79 %
WE5	12,87 %
WE6	6,65 %
WE7	5,75 %
WE8	5,56 %
WE9	5,88 %
WE10	9,38 %
WE11	14,22 %

Abstimmungsmöglichkeiten

