ATRIONA
PROPERTY MANAGEMENT

VORSTELLUNGSMAPPE FÜR DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Ihre neue

HAUSVERWALTUNG

Zum Beilegen zur Einladung: wer wir sind, was wir im Vertrag zusagen, was es kostet und wie der Wechsel abläuft – damit alle Eigentümer mit denselben Fakten in die Versammlung gehen.

01 Wer wir sind

02 Unsere Zusagen im Vertrag

03 Was es kostet

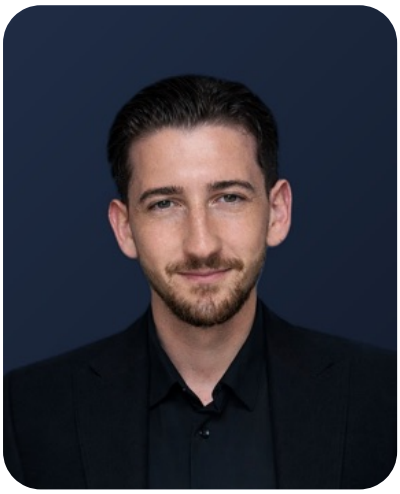
04 So läuft der Wechsel

05 Vergleich zum Ausfüllen

06 Beschlussvorschlag

Hausverwaltung AUS KARLSRUHE

Wir verwalten Eigentümergemeinschaften, Mietshäuser und vermietete Wohnungen – mit festem Ansprechpartner und Zusagen, die im Vertrag stehen.



Stefano Ala

Geschäftsführer · Immobilienkaufmann · zertifizierter Verwalter nach § 26a WEG (IHK) · seit fünf Jahren in der Immobilienbranche

Wir betreuen heute rund 250 Einheiten. Unser Sitz ist die Ohiostraße 15 in Karlsruhe. Begehungen, Eigentümerversammlungen und Übergaben machen wir persönlich, alles andere läuft digital über unser Eigentümerportal.

Für Hausmeister, Reinigung, Grünpflege und Winterdienst haben wir ein eigenes Facility-Team in der Region. So bekommen Sie Verwaltung und Objektbetreuung auf Wunsch aus einer Hand.

Auf einen Blick

Unternehmen	ATRIONA Facility Management UG (haftungsbeschränkt), Marke ATRIONA Property
Register	Amtsgericht Mannheim HRB 759564
Berufshaftpflicht	Vermögensschadenhaftpflicht bei der VHV Allgemeine Versicherung AG
Konten	Hausgeld und Rücklage auf Konten der Gemeinschaft, getrennt von unserem Vermögen
Erreichbarkeit	+49 721 98618934 · Mo–Fr 9:00–18:00 Uhr · Notfall rund um die Uhr

Was andere versprechen, STEHT BEI UNS IM VERTRAG

Diese Zusagen stehen in unserem Verwaltervertrag. Daran können Sie uns messen – in jeder Versammlung.

AN ARBEITSTAGEN

Antwort in 24 Stunden

Auf jede Anfrage erhalten Sie innerhalb von 24 Stunden an Arbeitstagen eine Antwort – nicht erst eine Eingangsbestätigung. Im Notfall erreichen Sie uns rund um die Uhr.

MIT NAMEN UND VERTRETUNG

Fester Ansprechpartner

Sie haben eine feste Person, die Ihr Objekt kennt – und eine feste Vertretung, wenn sie im Urlaub ist. Kein Callcenter, kein Ticket-Pingpong.

DES FOLGEJAHRES

Jahresabrechnung bis 31.05.

Die Jahresabrechnung liegt spätestens am 31. Mai des Folgejahres vor. Rechtzeitig vorher erhält der Beirat die Unterlagen zur Prüfung.

INKLUSIVE SONDERVERGÜTUNGEN

Alle Preise offen

Grundhonorar und jede Sondervergütung stehen öffentlich auf unserer Kostenseite. Was dort nicht steht, berechnen wir nicht.

MIET- & SE-VERWALTUNG JÄHRLICH KÜNDBAR

Faire Laufzeit

Unsere Miet- und Sondereigentumsverwaltungen sind jährlich kündbar. Eine WEG kann ihren Verwalter ohnehin jederzeit abberufen (§ 26 WEG). Wir wollen, dass Sie bleiben, weil Sie zufrieden sind – nicht, weil ein Vertrag Sie festhält.

OHNE ÜBERNAHMEPAUSCHALE

Wir organisieren den Wechsel

Beschlussvorlage, Anforderung der Unterlagen, Kontenumstellung: Das übernehmen wir. Eine Übernahme- oder Einrichtungspauschale gibt es nicht.

JE VERWALTER

Höchstens 30 Gemeinschaften

Wir nehmen nur so viele Objekte an, wie wir gut betreuen können. Kein Verwalter betreut bei uns mehr als 30 Gemeinschaften.

GETRENNT VON UNSEREM VERMÖGEN

Eigene Konten Ihrer Gemeinschaft

Hausgeld und Rücklage liegen auf eigenen Konten Ihrer Gemeinschaft, getrennt von unserem Firmenvermögen. Jede Buchung sehen Sie im Portal.

Offene Preise, KEINE ÜBERRASCHUNGEN

Monatliches Honorar je Einheit, inklusive 19 % MwSt. Was hier nicht steht, berechnen wir nicht.

WEG-Verwaltung	je Einheit / Monat (brutto)	netto
bis 15 Einheiten	42,84 €	36,00 €
16–30 Einheiten	35,70 €	30,00 €
31–49 Einheiten	32,13 €	27,00 €
ab 50 Einheiten	29,75 €	25,00 €
Mindesthonorar je Objekt	261,80 €	220,00 €
Stellplatz / Garage	4,76 €	4,00 €

WEG mit 6 Einheiten
261,80 €
im Monat, 43,63 € je Einheit

WEG mit 12 Einheiten
514,08 €
im Monat, 42,84 € je Einheit

WEG mit 24 Einheiten
856,80 €
im Monat, 35,70 € je Einheit

WEG mit 40 Einheiten
1.285,20 €
im Monat, 32,13 € je Einheit

Sondervergütungen (vollständig)	brutto	netto
Außerordentliche Eigentümerversammlung	297,50 €	250,00 €
Zustimmung zur Veräußerung	178,50 €	150,00 €
Mahnung	11,90 €	10,00 €
Stundensatz für Leistungen außerhalb des Vertrags	83,30 €	70,00 €

- Keine Übernahme- oder Einrichtungspauschale
- Bescheinigung nach § 35a EStG inklusive
- Eigentümerportal inklusive
- Miet- und SE-Verwaltung jährlich kündbar
- Antwort innerhalb von 24 Stunden an Arbeitstagen
- Jahresabrechnung spätestens bis 31.05. des Folgejahres

In drei bis vier Monaten ZU UNS

Abberufung und Neubestellung gehören in dieselbe Versammlung. Die Vorbereitung übernehmen wir.

WOCHE 1–4

Angebote einholen

Zwei bis drei Angebote anfordern, Gespräche oder Objektbesichtigung mit den Favoriten.

WOCHE 5–6

Einladung vorbereiten

Tagesordnung und Beschlussanträge formulieren, Einladung in Textform mit mindestens drei Wochen Frist versenden.

WOCHE 8–9

Versammlung

Abberufung, Bestellung und Verwaltervertrag beschließen, Vertrag unterzeichnen.

WOCHE 10–16

Übergabe

Unterlagen anfordern, Konten umstellen, Eigentümer, Dienstleister und Versorger informieren.

Der Rechtsrahmen

Abberufung	jederzeit, ohne wichtigen Grund (§ 26 Abs. 3 WEG)
Mehrheit	einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG)
Einladungsfrist	mindestens drei Wochen, in Textform (§ 24 Abs. 4 WEG)
Alter Vertrag	endet spätestens sechs Monate nach Abberufung (§ 26 Abs. 3 WEG)
Verwalter lädt nicht ein	Beiratsvorsitz oder ermächtigter Eigentümer (§ 24 Abs. 3 WEG)
Anfechtung	innerhalb eines Monats nach der Versammlung (§ 45 WEG)

Was wir übernehmen: Beschlussanträge formulieren, auf Wunsch persönliche Vorstellung in der Versammlung, Unterlagen bei der bisherigen Verwaltung anfordern und auf Vollständigkeit prüfen, Konten umstellen, Eigentümer, Mieter, Dienstleister und Versorger informieren. Eine Übernahmepauschale gibt es nicht.

Legen Sie es nebeneinander: BISHER UND NEU

Unsere Spalte ist ausgefüllt. Tragen Sie die Angaben Ihrer bisherigen Verwaltung oder weiterer Angebote ein.

Kriterium	Bisherige Verwaltung	ATRIONA Property
Preis je Einheit und Monat (brutto)		29,75 € bis 42,84 €, nach Größe
Mindesthonorar je Objekt		261,80 € im Monat
Sondervergütungen (Liste angefordert?)		vollständige Liste online und in dieser Mappe
Übernahmepauschale		keine
Vertragslaufzeit / Kündigung		Abberufung jederzeit (§ 26 WEG)
Zertifiziert nach § 26a WEG		ja, Geschäftsführer (IHK)
Fester Ansprechpartner		ja, mit fester Vertretung
Antwortzeit (zugesagt)		24 Stunden an Arbeitstagen, im Vertrag
Jahresabrechnung bis (Datum im Vertrag?)		31.05. des Folgejahres, im Vertrag
Gemeinschaften je Verwalter		höchstens 30
Eigene Konten der Gemeinschaft		ja, getrennt von unserem Vermögen
Eigentümerportal / digitale Unterlagen		ja, inklusive

ATRIONA
PROPERTY MANAGEMENT

06 · Beschlussvorschlag
FÜR IHRE TAGESORDNUNG

ABBERUFUNG

Die Wohnungseigentümer beschließen, die [Name der bisherigen Verwaltung] mit Wirkung zum [Datum] als Verwalterin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Anschrift der Anlage] abzuberufen.

BESTELLUNG UND VERWALTERVERTRAG

Die Wohnungseigentümer beschließen, die ATRIONA Facility Management UG (haftungsbeschränkt), handelnd unter der Marke ATRIONA Property mit Wirkung ab [Datum] für die Dauer von [Anzahl] Jahren zur Verwalterin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Anschrift der Anlage] zu bestellen.

Die Gemeinschaft schließt mit der neuen Verwaltung einen Verwaltervertrag zu den Bedingungen des Angebots vom [Datum]. [Name, z. B. Vorsitz des Verwaltungsbeirats] wird bevollmächtigt, den Vertrag im Namen der Gemeinschaft zu unterzeichnen.

FESTPREIS-ANGEBOT FÜR IHRE GEMEINSCHAFT

Kostenlos und unverbindlich: atriona-property.com/kontakt · +49 721 98618934 · info@atriona-property.com

Auf Wunsch stellen wir uns in Ihrer Versammlung persönlich vor.

ATRIONA Property · Ohiostraße 15, 76149 Karlsruhe · ATRIONA Property ist eine Marke der ATRIONA Facility Management UG (haftungsbeschränkt). Amtsgericht Mannheim HRB 759564, Geschäftsführer: Stefano Ala.
Stand: Oktober 2026. Preise inkl. 19 % MwSt.; maßgeblich ist der Verwaltervertrag. Die Muster ersetzen keine Rechtsberatung.