

HAUSORDNUNG – THS GRAZ

ÄNDERUNG IG-VORSTANDBESCHLUSS / 12. MÄRZ 2024

Die Terrassenhaussiedlung in Graz, St.Peter-Hauptstraße 29 bis 35, ist eine der größten Eigentums-Wohnanlagen Österreichs. Um ein störungsfreies und angenehmes Zusammenleben in der Wohnanlage zu erreichen und um rechtliche Verfahren gemäß § 36 WEG zu vermeiden, ergeht die Bitte an alle Personen, die folgende Hausordnung zu beachten und **im Konfliktfall das Wir vor das Ich zu stellen**.

Abschnitt A

Aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, §§ 26 bis 29:

Der Verwaltungsvertrag zwischen der Eigentümer(innen)gemeinschaft der Terrassenhaussiedlung, Graz, St. Peter-Hauptstraße 29 – 35, vertreten durch

- den hierzu bevollmächtigten **Vorstand des Vereines „Interessengemeinschaft Terrassenhaus St. Peter“**, St. Peter-Hauptstraße 33, 8042 Graz, und
- der behördlich **konzessionierten Hausverwaltung Weinberger-Biletti Immobilien Graz GmbH**. (FN 259974s, LG ZRS Graz), Hans-Sachs-Gasse 14/3, A-8010 Graz, in der Fassung vom 8.11.2010,

regelt die von beiden Seiten zu erbringenden Leistungen.

A-1) Im **Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (KWEV)** ist festgelegt, dass hinsichtlich der Benützung der Tiefgarage und des Außenparkplatzes die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung gelten und dass die dem Vertrag beigeheftete Garagenordnung (**Beilage 3, KWEV**), in welcher auch die Benützung der Außenparkplätze und der Waschplätze geregelt ist, für alle Wohnungseigentumsbewerber (WEB) und deren Rechtsnachfolger, bindend ist. Bei der Weitervermietung von Garagenabstellplätzen sind die Vermieter für

die Einhaltung der Garagenordnung durch die Mieter den übrigen Miteigentümern gegenüber verantwortlich.

- A-2) Die in der Beilage des KWEV enthaltene Hausordnung gilt als Bestandteil dieses Vertrages und alle Vertragsparteien verpflichten sich zur Einhaltung dieser Hausordnung, wobei im Falle einer Weitervermietung die Vermieter für die Einhaltung der Hausordnung durch die Mieter gegenüber den übrigen Miteigentümern verantwortlich sind (**Beilage 2, KWEV**).
- A-3) Die Rechte und Pflichten aus dem KWEV gehen auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger über. Im Falle der Veräußerung von Liegenschaftsanteilen und den dazugehörenden Eigentumswohnungen samt den zugeordneten PKW-Abstellplätzen haben die Vertragsparteien alle Pflichten aus diesem Vertrag den Neuerwerbern zu überbinden, mit der Verpflichtung, dass diese Neu-Erwerber dasselbe bei einer abermaligen Weiterveräußerung einzuhalten haben.

Abschnitt B

Anpassungen und Ergänzungen

Die im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag angeführten Ordnungen (Hausordnung und Garagenordnung) wurden im Laufe der Zeit aufgrund konkreter Problemstellungen durch weitere Regelungen ergänzt. Zudem hat die Stadt Graz in der Zwischenzeit Verordnungen zum Baumschutz und zum Lärm erlassen. Die „Hausordnung“ der Wohnanlage Terrassenhaus St. Peter besteht daher aus der Gesamtheit der im KWEV (§§ 26 – 29) enthaltenen Regelungen und der auf der Website der IG-THS (www.terrassenhaus.at) unter „Ordnungen & Verträge“ veröffentlichten Festlegungen.

- Baumschutzverordnung (Stadt Graz)
- Benutzungsregeln für das Zentrum
- Garagenordnung, Parkplatzordnung
- Grazer Immissionsschutzverordnung Lärm
- Hausordnung
- Hinweise für Fremdfirmen
- Hundeordnung
- Reinigungsplan für die Wohnanlage
- Schutzraumregeln, Schutzraumzuordnung

B-1) Die **Hausordnung gilt für alle Eigentümer:innen** der Wohnanlage Terrassenhaus, St. Peter-Hauptstraße 29 – 35, Graz, und auch für deren Familien- bzw. Betriebsangehörige, Hauspersonal, Besucherinnen und Besucher, Mieterinnen und Mieter.

B-2) **Schadensfälle** müssen der Verwaltung sofort gemeldet werden. **Beschmutzungen** aller Art von Allgemeinflächen sind von dem/der Verursacher:in unverzüglich zu entfernen. Schadensverursacher sind zur Meldung verpflichtet und haben für Schäden und deren Folgen aufzukommen. Eltern haften für ihre Kinder. Darüber hinaus ist der/die Wohnungseigentümer:in für alle Verunreinigungen kostenpflichtig verantwortlich, die bei der

- Durchführung von Maler- und Umbauarbeiten, Umzügen und dgl. verursacht werden.
- B-3) Die Wohnungseigentümer:innen sind grundsätzlich nur ermächtigt, die zu ihrer Eigentumswohnung gemäß dem Parifizierungsgutachten gehörenden Bestandteile ihrer Eigentumswohnung allein zu benützen. **Sonstige Räume und Grundflächen**, an welchen die Nutzung allen Miteigentümerinnen und Miteigentümern zusteht (Stiegenhäuser, Wohnungszugänge, Terrassen, Allgemeinflächen), müssen gemäß Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag allgemein zugänglich bleiben, es sei denn, dass mit der Hausverwaltung ein diesbezüglicher Mietvertrag oder eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen wurde.
- B-4) Das **Anbringen von Schildern** (Firmen, Ärzte, ZT, ...) ist nur im Einvernehmen mit der Verwaltung gestattet. Antennen (Radio, TV, Datennetze, Telefon, ...) dürfen an der Außenfassade bzw. am Balkongeländer nicht angebracht werden, da im Terrassenhaus eine Gemeinschaftsfernsehanlage vorhanden ist und auch andere kabelgebundene Versorgungssysteme bestehen und genutzt werden können.
- B-5) Die **Garagenabstellplätze** sind nummeriert und den Wohnungen direkt zugeordnet. Die Zuordnung ist einzuhalten. Dauerparken von Wohnwagen, Booten und sonstigen Anhängern sowie Fahrzeugen ohne behördliche Kennzeichen außerhalb der Garage ist unzulässig. Dauerparken auch mit Kennzeichen auf dem Besucherparkplatz ist nicht gestattet. Fahrräder, Mopeds und Motorräder dürfen außerhalb der Garage nur in den hierfür bestimmten Bereichen abgestellt werden. Die Stiegenhäuser und alle Fluchtwegbereiche sind von Fahrrädern und anderen Fahrnissen frei zu halten.
- B-6) Die **Benützung der Notfahrwege und der Zufahrten** zu diesen ist nur für Einsatzfahrzeuge und für Transporte sperriger Güter gestattet. Diese Fahrten dürfen nur mit maximal 20 km/h durchgeführt werden. Es gilt die Straßenverkehrsordnung (STVO). Auf diesen Wegen besteht ansonsten Fahr- und Parkverbot. Auf dem Autowaschplatz beim Eingang zur Garage darf in der Zeit von 20:00 Uhr bis 8:00 Uhr auch geparkt werden.

- B-7) Die **Aufzugsanlagen** sind schonend und unter Beachtung der Tragfähigkeit und der Bedienungsvorschriften zu benützen. Kinder unter 12 Jahren dürfen die Aufzüge nicht allein in Betrieb nehmen. Schäden aus der Nichtbeachtung dieser Bestimmungen hat die Verursacherin oder der Verursacher zu tragen.
- B-8) Die **Benützung der Waschmaschinen und Trockner** erfolgt entsprechend der jeweils geltenden Regelung. Hausfremden Personen ist die Benützung der Waschküchen nicht erlaubt. Die Türen zu den Waschräumen, Kellerräumen und sonstigen Räumen, sowie zur Garagenhalle sind stets zu schließen.
- B-9) Das **Aufstellen und Lagern von Möbeln und anderen Gegenständen** außerhalb der Wohnung oder im Garagenbereich ist nicht gestattet – siehe dazu auch die Benutzungsregeln für die Schutzräume. Insbesondere dürfen die Zugänge und Zufahrten zu allen der allgemeinen Benützung dienenden Teile der Wohnanlage nicht verstellt werden.
- B-10) Die **Müllabwurfschächte** dürfen nur für **Restmüll** verwendet werden. Alle anderen Fraktionen (Papier, Glas, Biomüll, Öl und Bratfett usw.) müssen – sauber getrennt – in die bereitgestellten Behälter (EG bzw. Garagenbereich) zur weiteren Verwertung eingebracht werden.

Für die **Weiterverwendung von intakten gebrauchsfähigen Gegenständen** (Re-USE), die vom Eigentümer nicht mehr gebraucht werden (bei individueller Entledigungsabsicht werden auch diese Gegenstände zu Abfall) wie Möbel, Lampen, Sportartikel (z.B. Ski, Kinderschlitten) elektronische und mechanische Geräte, kann im ZBV-Raum im Haus 35g, EG, eingelagert werden und damit anderen Verwendern zur Verfügung gestellt werden. Die nicht gebrauchten Artikel werden nach Bedarf von der Verwaltung entsorgt.

Problemstoffe, das sind gefährliche Abfälle aus dem Bereich der Haushalte können in regelmäßigen Abständen dem Giftmüllexpress zur Entsorgung unentgeltlich übergeben werden. Baumschnitt und Grasschnitt kann in die Kompostanlage nordwestlich des Hauses 29 verbracht werden.

Das **Einbringen von Kehricht**, Fetzen, Watte, Windeln, Speiseresten in die Abwasserleitungen ist verboten.

- B-11) Bei **Lärm verursachenden Tätigkeiten** in der Wohnanlage ist die vom Grazer Gemeinderat erlassene Immissionsschutzverordnung einzuhalten. Auch bei der Benützung von Musikinstrumenten und Musikwiedergabegeräten oder bei Gesang ist darauf zu achten, dass andere Personen nicht ungebührlich belästigt werden.
- B-12) **Rauch- und Geruchsbelästigung** durch offenes Grillen soll vermieden werden.
- B-13) **Das Aufhängen von Wäsche** und Kleidungsstücken auf Terrassen und Balkonen hat ohne Störung des äußeren Fassadenbildes des Hauses zu erfolgen, über Fenster und Balkonbrüstungen ist das Heraushängen von Kleidern und Wäsche nicht gestattet.
- B-14) Die beiden **Brunnenbecken** sind für Badezwecke behördlich nicht genehmigt. Baden geschieht daher hier auf eigene Gefahr. Die Benützung der Kinderspielplätze erfolgt auf eigene Gefahr. Eltern haften für ihre Kinder.
- B-15) Zur **Vermeidung einer mit hohen Sanierungskosten** verbundenen Beschädigung der Dachhaut und der Wärmedämmung dürfen auf den Terrassen Sträucher und Bäume nur in Trögen angepflanzt werden. Die Wohnungseigentümer:innen haben Sorge zu tragen, dass Schäden durch Wurzelwachstum mit entsprechenden Wurzelsperren vermieden werden und diese regelmäßig kontrolliert werden. Die Gestaltung, Ausführung und Erhaltung von Terrassenbegrünung orientiert sich an der ÖNORM L1131 (Gartengestaltung und Landschaftsbau - Begrünung von Dächern und Decken auf Bauwerken) Anforderungen an Planung, Ausführung und Erhaltung

Die Ausführungen von **Vertikalbegrünungen** orientieren sich an der ÖNORM L 1136 (Vertikalbegrünung im Außenraum - Anforderungen an Planung, Ausführung, Pflege und Kontrolle) und dürfen nur an Gerüsten, die von der tragenden Beton- oder Eternitwand deutlich getrennt sind, gepflanzt werden. Die Beton- und Eternit-fassade – aber auch die Gummi- und Kunststoffdichtungen – können durch den Bewuchs stark geschädigt werden. Die Pflanzen sind auf Unterwachsungen (d.h. unter Eternit- und Blechver-

kleidungen, in Betonfugen, in Dichtungsfugen) zu kontrollieren und konsequent zu beschneiden. Eine ungeeignete Bepflanzung und mangelnde Pflege kann an Fassaden, Trögen und Gehflächen zu großen Schäden führen.

Auf Aufforderung durch die Hausverwaltung sind **Bepflanzungen**, die erfahrungsgemäß zu **Fassadenschäden** führen, von der verursachenden Eigentümerin oder dem verursachenden Eigentümer zu entfernen. Sollte die Eigentümerin oder der Eigentümer entstandene Schäden nicht fachgerecht beheben, ist die Hausverwaltung zur Ersatzvornahme auf Kosten der jeweiligen Eigentümerin oder des jeweiligen Eigentümers berechtigt.

Von den Wohnungseigentümer:innen ist sicher zu stellen, dass ein eventueller Bewuchs auch starken **Windlasten** standhält. Wegen der möglichen großen Gefährdung von Personen ist die Verwaltung – im Einvernehmen mit der IG-THS und auf der Basis eines Ziviltechniker-Gutachtens – berechtigt, eine Reduzierung des Bewuchses zu veranlassen und die anfallenden Aufwendungen dem/der Wohnungseigentümer:in in Rechnung zu stellen. Blumentröge auf Balkonen und Terrassen sind so zu sichern, dass ein Absturz ausgeschlossen ist.

B-16) Bauliche Änderungen an den Außenfassaden und auf Dachterrassen bedürfen der Genehmigung durch die **Denkmalschutzbehörde** (*Denkmalschutzbescheid vom 3.03.2023 – aktuell jedoch noch nicht in Rechtskraft erwachsen*) und durch die Verwaltung der THS. Bauliche Veränderungen an den Außenfassaden und auf Dachterrassen haben nachhaltige Auswirkungen auf die langfristige Bauerhaltung durch die Gemeinschaft und auf das architektonische Gesamtbild der Wohnanlage.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind verpflichtet, vor eventuellen Baumaßnahmen der IG-THS das Projekt vorzustellen und ein Einvernehmen herzustellen. Bei allen baulichen und technischen Arbeiten sind die Hinweise für Fremdfirmen zu beachten.

Wer **An- und Zubauten errichtet**, hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:innen hinsichtlich der daraus erfolgenden Erhaltungskosten schad- und

klaglos zu halten und verpflichtet sich, die Kosten für die Erhaltung dieser Teile zu tragen.

Wenn bei einer Baumaßnahme zusätzliche Wohnnutzfläche geschaffen wird, wird die **Vorschreibung der Betriebskosten** um den Prozentsatz der Vergrößerung angehoben.

Beschluss des IG-Vorstandes, 12.03.2024