

Abschnitt I:

Grundlagen des Wohnungseigentums

In diesem Abschnitt erfahren Sie Näheres zu den wichtigsten Grundbegriffen des Wohnungseigentums und erhalten Informationen über das Miteigentum an sich und über die Begründung von Wohnungseigentum.

1. Was ist Wohnungseigentum?

Vor der näheren Befassung mit dem Wohnungseigentum sollte man sich noch einige rechtliche Grundsätze zum Eigentum an Grund und Boden vor Augen führen.

1.1. Eigentum an Liegenschaften, Gebäuden und Wohnungen

Grundsätzlich gibt es nach der österreichischen Rechtsordnung keine Möglichkeit, nur Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung zu sein, ohne nicht auch gleichzeitig Eigentümer des Grundes und Bodens zu sein, auf dem das Haus/die Wohnung steht. (Ausnahmen davon stellen das Baurecht und das so genannte Superädifikat dar – auf diese Spezialformen wird in diesem Ratgeber nicht näher eingegangen.)

Auch wenn man beim Eigentum an Grund und Boden immer wieder vom „Grundstück“ spricht („mir gehört dieses Grundstück“), ist dies rechtlich gesehen eigentlich nicht korrekt. **Gegenstand des Eigentumsrechts bei Grund und Boden ist nämlich die „Liegenschaft“**. Eine Liegenschaft kann auch aus mehreren Grundstücken (Parzellen) bestehen.

Eine Liegenschaft ist in ihrem Ausmaß im öffentlichen Grundbuch beschrieben, für jede Liegenschaft gibt es im Grundbuch eine eigene „Einlagezahl“ (EZ); eine Liegenschaft wird daher oft auch als „Grundbuchkörper“ bezeichnet.

Eigentumsrechte an einer Liegenschaft sind mit verschiedenen Pflichten verbunden. Diese Pflichten können gegenüber der Gemeinde, gegenüber den Eigentümern von Nachbarliegenschaften und auch gegenüber den anderen Miteigentümern der eigenen Liegenschaft bestehen.

Eigentum – egal ob eine Person alleiniger Eigentümer ist oder mehrere Personen gemeinsam Eigentümer sind – hat man also vorrangig an der **Liegenschaft** (Grundstück/e samt den eventuell darauf errichteten Gebäuden), nicht aber nur am Gebäude allein oder nur an einer einzelnen Wohnung in einem Gebäude.

Der Grundsatz lautet also: Kein Eigentum an einer Wohnung ohne (Mit-)Eigentum an der Liegenschaft.

Die Begründung von Wohnungseigentum entsprechend dem WEG ermöglicht es aber, das **Miteigentum an einer Liegenschaft** und das **Recht, eine bestimmte Wohnung auf dieser Liegenschaft ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen**, zu verbinden. Diese Verbindung nennt man **Wohnungseigentum**.

1.2. Was ist Miteigentum?

Manchmal sind mehrere Personen gemeinsam Eigentümer derselben Sache. Diese Personen haben dann jeweils das so genannte Miteigentum, ihnen miteinander und gemeinsam gehört die ganze Sache. Das kann auch bei Liegenschaften der Fall sein.

Miteigentum an einer Liegenschaft bedeutet, dass die Liegenschaft und das darauf errichtete Gebäude mehreren Personen gemeinsam gehören, alle gemeinsam sind Eigentümer der Liegenschaft samt Gebäude. Jeder Einzelne ist aber nur Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes.

Miteigentum wird bei Liegenschaften auch oft „**schlichtes**“ oder „**ideelles**“ **Miteigentum** genannt, um es vom Wohnungseigentum, das bei Liegenschaften eine Sonderform des Miteigentums ist, zu unterscheiden.

Das Eigentumsrecht ist zwischen den Miteigentümern nach Bruchteilen aufgeteilt, jeder Miteigentümer hat einen so genannten „ideellen“ Anteil an der Gesamtliegenschaft. Der Anteil wird in Bruchzahlen angegeben, zB $1/2$, $1/10$, $2/5$.

Mit der Bezeichnung „**ideeller**“ **Anteil** wird ausgedrückt, dass einem einzelnen Miteigentümer an und für sich kein realer Teil gehört. Wenn etwa drei Personen je zu $1/3$ Miteigentümer eines Grundstückes mit einem darauf errichteten Haus sind, gehört nicht automatisch etwa einem Miteigentümer das rechte Drittel des Hauses, dem zweiten das mittlere Drittel und dem dritten das linke Drittel; allen drei Miteigentümern gehören Liegenschaft und Haus gemeinsam.

.....

BEISPIEL

Frau Schmid ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten zweistöckigen Wohnhaus. Sie schenkt und übergibt das Eigentum an der

Liegenschaft an ihre beiden Töchter Karin und Herta; beide bekommen je einen halben Anteil. Nach Einverleibung im Grundbuch sind beide je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft und des darauf errichteten Hauses. Aus ihrer Stellung als Miteigentümer ergibt sich nun noch nicht, welche der beiden Töchter welchen realen Teil des Grundstückes bzw des Hauses nutzen darf.

.....

Die Grundsätze, nach denen Entscheidungen der Miteigentümer über die Nutzung und Verwaltung der gemeinschaftlich besessenen Liegenschaft zustande kommen, richten sich bei schlichtem Miteigentum nur nach dem ABGB, ohne die Besonderheiten des WEG.

1.2.1. Nutzungsrechte von Miteigentümern

Ist jemand nur Miteigentümer einer bebauten Liegenschaft, ohne gleichzeitig Wohnungseigentümer zu sein, so kann er in dem Gebäude eine bestimmte Wohnung zB dann selbst nutzen, wenn er mit den übrigen Miteigentümern einen eigenen **Mietvertrag** geschlossen hat. Dann hat er auch – neben seiner Stellung als schlichter Miteigentümer – wie jeder andere Mieter Mietrechte an einer bestimmten Wohnung.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass alle Miteigentümer der Liegenschaft eine **Benützungsregelung** einstimmig vereinbaren. In einer derartigen Vereinbarung können die „schlichten“ Miteigentümer die Benützung der einzelnen Wohnungen oder der Wohnräume des Hauses untereinander vertraglich aufteilen. Durch eine Benützungsregelung ist es also möglich, dass sich mehrere schlichte Miteigentümer einer Liegenschaft gegenseitig Nutzungsrechte an bestimmten Teilen der Liegenschaft (zB an den vorhandenen Wohnungen) einräumen, ohne Wohnungseigentum zu begründen. Eine derartige Benützungsregelung sollte aber unbedingt **im Grundbuch angemerkt** werden. Nur dann gilt sie auch für die Rechtsnachfolger (= spätere Käufer von Miteigentumsanteilen).

Die „schlichten“ Miteigentümer könnten also durch geeignete Vertragsgestaltung praktisch dieselben Nutzungsrechte wie Wohnungseigentümer haben. Viele Rechte von Wohnungseigentümern (zB die Minderheitsrechte) ergeben sich aber direkt aus dem WEG. „Schlichte“ Miteigentümer müssten

viele dieser Rechte erst vertraglich vereinbaren. Dabei kann es natürlich leicht passieren, dass wichtige Regelungen vergessen werden oder keine Einigkeit unter den „schlichten“ Miteigentümern besteht. Manche Möglichkeiten des WEG (vor allem das Außerstreitverfahren) stehen überhaupt nur Wohnungseigentümern zu und können zwischen schlichten Miteigentümern gar nicht vertraglich vereinbart werden.

Überdies kann die erwähnte Benützungsregelung – auch wenn sie im Grundbuch angemerkt wurde – von jedem Miteigentümer mittels Antrag beim Bezirksgericht aus wichtigem Grund wieder aufgehoben oder abgeändert werden.

1.2.2. Verfügungsrechte von Miteigentümern

Ein „schlichter“ Miteigentümer kann seinen Anteil an der Liegenschaft vererben oder verkaufen, ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer einholen zu müssen.

Wenn man seine Miteigentumsanteile verkauft und mit einer entsprechenden, im Grundbuch angemerkten Benützungsregelung zur Nutzung einer Wohnung im gemeinschaftlich besessenen Haus berechtigt ist, kann man gleichsam auch „eine Wohnung verkaufen“.

Wohnungseigentum ist aber noch einfacher zu verkaufen und leichter zu verpfänden als „schlichtes“ Miteigentum mit einer Benützungsregelung und einer Reihe von zusätzlichen Vereinbarungen.

1.3. Das Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das **dem Miteigentümer einer Liegenschaft** oder einer Eigentümerpartnerschaft **ingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.**

Ein Wohnungseigentümer (oder eine Eigentümerpartnerschaft) ist also immer auch „nur“ Miteigentümer einer Liegenschaft. Er verfügt auch über einen ideellen Anteil an der gesamten Liegenschaft, der in recht unübersichtlichen Bruchzahlen ausgedrückt wird (zum Beispiel „97/9222“, was einem Anteil von knapp mehr als einem Prozent an der Gesamtliegenschaft entspricht).

Im Unterschied zum „schlichten“ Miteigentümer **hat der Wohnungseigentümer mit seinem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft aber untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft verbunden.**

.....

RECHTSPRECHUNG

5 Ob 392/97a: Beim Wohnungseigentum ist der einzelne Wohnungseigentümer Mitbesitzer der gesamten Liegenschaft und Rechtsbesitzer des Nutzungsrechtes an einer bestimmten Wohnung.

2 Ob 561/95; 3 Ob 30/00h: Das Wohnungseigentum ist die untrennbare Verbindung eines ideellen Miteigentumsanteiles mit einem Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt.

.....

1.3.1. Nutzungsrechte von Wohnungseigentümern

Wohnungseigentum bedeutet also Miteigentum plus ein grundbücherlich sichergestelltes, **die übrigen Miteigentümer ausschließendes Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt.**

Der Wohnungseigentümer kann das Wohnungseigentumsobjekt selbst benützen, leer stehen lassen oder auch vermieten. Zur Nutzung der gemeinsamen Teile, Anlagen und Räume der Liegenschaft ist er nur gemeinsam bzw gemäß den Vereinbarungen mit den anderen Wohnungseigentümern berechtigt.

1.3.2. Verfügungsrechte von Wohnungseigentümern

Der Wohnungseigentümer kann seine Wohnung (rechtlich korrekt: seinen Anteil an der Liegenschaft mit dem damit verbundenen Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen) auch verkaufen oder vererben.

1.4. Wer kann Wohnungseigentümer sein?

Jede einzelne natürliche oder juristische Person kann Miteigentümer einer Liegenschaft sein und zusätzlich ein damit verbundenes Wohnungseigentum

(= ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht) an einem auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekt haben.

Die Regel, wonach nur eine einzige Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein durfte (ausgenommen waren nur Ehegatten), wurde im WEG 2002 etwas „gelockert“.

Seit dem 1.7.2002 ist es möglich, dass zwei beliebige natürliche Personen (es müssen keine Ehegatten mehr sein) im Wege einer so genannten **Eigentümerpartnerschaft** gemeinsam Wohnungseigentümer sind. Eine Eigentümerpartnerschaft ist aber nur in der Form möglich, dass jeder der beiden Partner jeweils die Hälfte des Anteils hat.

Bis auf die Ausnahme der Eigentümerpartnerschaft kann aber nur **eine** (natürliche oder juristische) Person Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sein.

.....

RECHTSPRECHUNG

3 Ob 295/04k: Würde die Eigentumswohnung des Verstorbenen nach dem Erbrecht mehr als zwei natürlichen Personen zukommen, so bestimmt § 12 Abs 2 WEG 2002 eine öffentliche Versteigerung der Eigentumswohnung durch das für das Erbschaftsverfahren zuständige Gericht (= „Verlassenschaftsgericht“).

Dies gilt auch dann, wenn die Eigentumswohnung des Verstorbenen nach dem Erbrecht zwar nur zwei natürlichen Personen zukommt, aber zu unterschiedlichen Anteilen (wenn also zB die Tochter des Verstorbenen 3/4 und sein Bruder 1/4 des Vermögens des Verstorbenen erben). Mehrere Erben können das Wohnungseigentum demnach nicht entsprechend ihren Erbquoten unter sich aufteilen, es sei denn, es gibt nur zwei Erben, wobei jedem eine Quote von 50% zukommt. Eine Möglichkeit wäre jedoch, dass die Erben eine „eingetragene Erwerbengesellschaft“ gründen, die dann als juristische Person das Wohnungseigentum erwirbt.

Die Versteigerung soll nur das letzte Mittel sein. Vor einer öffentlichen Versteigerung hat daher das Verlassenschaftsgericht (oder der Gerichtskommissär) die Erben auf die Möglichkeit der Gründung einer Erwerbengesellschaft hinzuweisen und ihnen allenfalls hiezu eine angemessene Frist zu setzen.

.....

1.5. Das Wohnungseigentumsobjekt

Das WEG definiert, an welchen Objekten selbständiges Wohnungseigentum bestehen kann.

Wohnungseigentum kann man an

- a) Wohnungen,
- b) sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (Geschäftsraum, Büro, Garage, Lager etc) und
- c) Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge haben.

Solche Objekte werden daher als **wohnungseigentumstaugliche oder -fähige Objekte** bezeichnet; wenn Wohnungseigentum schon begründet ist, nennt man sie Wohnungseigentumsobjekte.

- Zu a) Eine **Wohnung** ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Selbständige Wohnung im Sinn des WEG kann auch ein **Reihenhaus** oder ein freistehendes Haus sein. So ist es zum Beispiel möglich, **auf EINER Liegenschaft mehrere Einfamilienhäuser** zu errichten und an dieser Liegenschaft **Wohnungseigentum** zu begründen; Reihenhäuseranlagen werden oft in dieser Form errichtet.

Käufer/Eigentümer solcher Häuser müssen sich bewusst sein, dass sie nur Wohnungseigentümer sind und nicht Alleineigentümer einer Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus. Sie sind Miteigentümer der ganzen Liegenschaft, Mitglied einer Eigentümergemeinschaft und haben auch Pflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Manchmal werden sie sich auch Mehrheitsbeschlüssen beugen müssen, die ihnen nicht passen. Man kann eben nicht so handeln, wie es der Alleineigentümer einer Liegenschaft kann.

- Zu b) Der Begriff „Wohnungs“eigentum ist nicht ganz zutreffend; es kann nämlich Wohnungseigentum nicht nur an Wohnungen, sondern auch an Geschäftslokalen, Büros, Lagerräumlichkeiten oder an Garagen bestehen. Bedingung dabei ist, dass es sich um eine **selbständige Räum-**

lichkeit handelt, **der nach ihrer Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt.**

Zu c) Weiters ist es seit Inkrafttreten des WEG 2002 möglich, an einzelnen **Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge** selbständiges Wohnungseigentum zu begründen.

Damit ein Abstellplatz für Kraftfahrzeuge wohnungseigentumsfähig ist und ein eigenes Wohnungseigentumsobjekt sein kann, muss es sich dabei um eine – zB durch eine Bodenmarkierung – **deutlich abgegrenzte Fläche** handeln, **die ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet ist.**

Unerheblich ist, ob sich der Abstellplatz etwa in einer Tiefgarage unter einem Wohnhaus oder im Freien (auf dem zur Wohnungseigentumsanlage gehörenden Grundstück) befindet.

Seit der Wohnrechtsnovelle 2006 ist im Gesetz ausdrücklich definiert, dass auch Autoabstellflächen auf einer **Parkwippe** oder auf so genannten „Stapelparkern“ wohnungseigentumstaugliche Objekte sein können.

Nicht jedes wohnungseigentumstaugliche Objekt muss auch zum Wohnungseigentumsobjekt werden. Das Gesetz schreibt vor, dass die Begründung von Wohnungseigentum (siehe Kapitel 3.) nur dann zulässig ist, wenn „sie sich auf **alle wohnungseigentumstauglichen Objekte** bezieht, **die nach der Widmung der Miteigentümer als Wohnungseigentumsobjekte vorgesehen sind**“. Es ist dabei durchaus möglich, dass nicht aus allen wohnungseigentumsfähigen Objekten auch tatsächlich Wohnungseigentumsobjekte werden. Früher war es etwa üblich, an einer Wohnung im Haus kein Wohnungseigentum zu begründen, sondern sie als Dienstwohnung dem Hausbesorger zur Verfügung zu stellen. Nach der Widmung der Miteigentümer (in der Regel: entsprechend der Planung/Widmung des Bauträgers) wurde die Hausbesorgerwohnung nicht als Wohnungseigentumsobjekt vorgesehen und nur an allen anderen Wohnungen Wohnungseigentum begründet. Die Wohnung – obwohl prinzipiell wohnungseigentumstauglich – blieb entsprechend der Widmung allgemeiner Teil der Liegenschaft, der dem Hausbesorger überlassen/vermietet wurde.

In der derzeitigen Praxis werden aber Wohnungen nur in seltenen Ausnahmefällen als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmet. Bei Kfz-Abstellplätzen ist es aber nicht unüblich, dass an diesen nicht Wohnungseigentum begründet wird, sondern sie entsprechend der Widmung allgemeine Teile der Liegenschaft (Näheres siehe Kapitel 1.7. und 1.8.2.) bleiben.

Die entsprechende Widmung bestimmt in der Regel (vor allem bei der Neuerrichtung einer Wohnungseigentumsanlage) der Bauträger bzw Wohnungseigentumsorganisator. Er legt fest, welche Objekte (Räume und Flächen) im ausschließlichen Wohnungseigentum stehen sollen und als Wohnungseigentumsobjekte verkauft werden und welche Objekte als allgemeine Teile der Liegenschaft dienen sollen.

Wenn nach der entsprechenden Widmung des Wohnungseigentumsorganisators bzw der Miteigentümer ein prinzipiell wohnungseigentumstaugliches Objekt nicht als Wohnungseigentumsobjekt gewidmet wird, bleibt es als allgemeiner Teil der Liegenschaft nicht nur im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer der Liegenschaft, sondern auch in der gemeinsamen Nutzung aller Eigentümer. In einem solchen Fall können dann die Wohnungseigentümer (zB mittels einer Benützungsregelung, siehe Abschnitt II., Kapitel 7.) genauer festlegen, wie dieses Objekt benützt wird.

1.6. Zubehör-Wohnungseigentum

Bestimmte Teile der Liegenschaft (des Gebäudes), die selbst mit einem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbunden sind,

- sofern sie nicht zur allgemeinen Benützung gewidmet sind,
- wenn sie ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich sind und
- wenn sie deutlich abgegrenzt sind,

können Gegenstand von so genanntem Zubehör-Wohnungseigentum sein.

Das heißt, dass etwa das **Nutzungsrecht an Keller- oder Dachbodenräumen oder an einer Gartenfläche** mit dem Wohnungseigentum an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt verbunden werden kann. Die Nutzung dieser Nebenflächen und -räume steht dann auch nur dem Wohnungseigentümer des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes zu.

Dieses Zubehör ist bei der Nutzwertfestsetzung (siehe Kapitel 3.1.) entsprechend zu berücksichtigen, es erhöht den Nutzwert des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes.

Früher (vor dem 1.7.2002) war es möglich, einen Autoabstellplatz auch als Zubehör-Wohnungseigentum zu einem anderen Wohnungseigentumsobjekt zu widmen. Dies ist nun nicht mehr möglich.

Vor einiger Zeit hat der Oberste Gerichtshof entschieden, dass das Eigentum am Zubehör-Wohnungseigentum nur unter der Voraussetzung auf einen Käufer übergeht, dass es im Grundbuch ausdrücklich und zusätzlich zum „eigentlichen“ Wohnungseigentumsobjekt angeführt ist. Es war und ist so gut wie nie der Fall, dass im Grundbuchsatzung neben zB „Wohnungseigentum an W 4“ ausdrücklich auch „damit verbundenen Zubehör-Wohnungseigentum an Kellerabteil 4“ angegeben wird. Die strenge Ansicht des Obersten Gerichtshofes hätte also bedeutet, dass alle Räume und Flächen, die nicht im Grundbuch ausdrücklich erwähnt sind, als allgemeine Teile der Liegenschaft gelten. Damit hätte man zB die Nutzung des geglaubt „eigenen“ Kellerabteiles plötzlich mit allen anderen Wohnungseigentümern teilen müssen.

Mittlerweile ist nun aber gesetzlich klargestellt, dass es **ausreicht, wenn sich das Zubehör zum „eigentlichen“ Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag im Zusammenhalt mit dem Nutzwertgutachten** (siehe dazu Abschnitt I., Kapitel 3.) **ergibt**. Das Zubehör muss also doch nicht im Grundbuch ausdrücklich angegeben sein, es muss sich aber eindeutig aus den erwähnten Unterlagen feststellen und zuordnen lassen.

1.7. Allgemeine Teile der Liegenschaft

Wohnungseigentum ist das einem Miteigentümer eingeräumte Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber alleine zu verfügen. Das bedeutet natürlich, dass die anderen Miteigentümer von der Nutzung dieses Objektes ausgeschlossen sind.

Wohnungseigentum kann daher auch nur an den Teilen der Liegenschaft bestehen, deren Zweckbestimmung eine ausschließliche Nutzung zulässt. Das trifft auf so genannte allgemeine Teile der Liegenschaft nicht zu. Daher kann an Stiegenhäusern, Dächern, Fassaden, Heizräumen, gemeinsa-

men Grünflächen, Gemeinschaftssaunen, Waschküchen, Verkehrsflächen, Kinderwagen-, Fahrradabstellplätzen etc. kein Wohnungseigentum begründet werden. Diese Flächen bzw Räumlichkeiten dienen der allgemeinen Benutzung.

Bei den allgemeinen Teilen der Liegenschaft kann man **zwischen „notwendigen allgemeinen Teilen“ und „allgemeinen Teilen kraft Widmung“ unterscheiden.**

Klar ist, dass am Stiegenhaus kein Wohnungseigentum begründet werden kann; diese Fläche bzw dieser Raum kann niemandem in Sondernutzung (was ja die Nutzung durch die anderen Wohnungseigentümer ausschließen würde) gegeben werden. Jeder Wohnungseigentümer muss diesen Raum nutzen können, um zu seiner Wohnung zu gelangen. Beim Stiegenhaus handelt es sich also um einen notwendigen allgemeinen Teil der Liegenschaft.

Anders ist dies etwa bei einer **Grünfläche**, die neben dem Haus liegt. Die Gartenfläche könnte etwa als „Zubehör-Wohnungseigentum“ einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden. Dann darf nur der Wohnungseigentümer des betreffenden Objektes die Grünfläche nutzen, sie ist dann kein allgemeiner Teil der Liegenschaft. Andererseits könnte die Grünfläche auch als „allgemeiner Garten“ verwendet werden, der allen Wohnungseigentümern der Liegenschaft zur Verfügung steht. Ob diese Fläche nun Zubehör eines Wohnungseigentumsobjektes oder allgemeiner Teil sein soll, entscheidet sich bei der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum. In der Regel legt der Wohnungseigentumsorganisator (Bauträger) fest, wie bzw von wem eine Fläche zukünftig verwendet wird.

Meist schon in der Planungsphase des Bauprojekts werden Räume und Flächen, die sowohl zur allgemeinen Nutzung (allgemeiner Teil) als auch zur Sondernutzung (Zubehörwohnungseigentum oder selbständiges Wohnungseigentum) geeignet sind, vom Bauträger „gewidmet“. Bei einer Grünfläche wird er etwa überlegen, ob sie als allgemeine Fläche den Wert (und damit den Preis) aller Wohnungen erhöht oder ob er die Fläche (weil sie beispielsweise relativ klein ist und als allgemeiner Garten nicht gut benutzbar ist) nicht besser doch der Erdgeschoßwohnung als Zubehör zuschlägt und damit deren Wert (und Preis) erhöht, ohne den Wert der übrigen Wohnungen zu mindern.