

ZG_OBERGERICHT Z1 2025 6 vom 7. November 2025

ZG Obergericht, 2025-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_Z1_2025_6

FR: ZG_OBERGERICHT Z1 2025 6 du 7 novembre 2025

IT: ZG_OBERGERICHT Z1 2025 6 del 7 novembre 2025

Regeste

Anfechtung von Beschlüssen einer Miteigentümergeinschaft | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Die vorinstanzlichen Erwägungen lassen sich – soweit noch relevant – wie folgt zusammenfassen:

E. 1.1

Mit der Begründung des Miteigentums im Jahr 1984 sei die NVO 1984 im Grundbuch eingetragen worden. Der Kläger sei – im Gegensatz zu den Beklagten – der Ansicht, die NVO 1984 sei im Jahr 1999 revidiert bzw. durch die NVO 1999 ersetzt worden. Gestützt auf Art. 647 Abs. 1 ZGB könnten die Miteigentümer eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren. Vorliegend sei zu Recht unstrittig, dass gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Abänderung der NVO 1984 der Zustimmung aller Miteigentümer bedürfe und die NVO 1999 somit einstimmig zustande gekommen sein müsse, um gültig zu sein. Beim Erfordernis der Einstimmigkeit der Miteigentümer handle es sich um zwingendes Recht, weshalb eine nicht einstimmig gefasste Nutzungs- und Verwaltungsordnung ungültig bzw. materiell nichtig sei. Auch eine Anmerkung im Grundbuch, welcher lediglich deklaratorische Wirkung zukomme, vermöchte eine mangelhaft zustande gekommene Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht zu heilen. Um zu beurteilen, ob die Beschlüsse gegen eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung verstiesse (vgl. Art. 647 ZGB i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB), müsse

Seite 11/21 vorab die zwischen den Parteien strittige Frage geprüft werden, ob die NVO 1984 mit der NVO 1999 gültig abgeändert worden sei (vgl. act. 108 E. 3, 5.1-5.3 und 5.3.3, je m.w.H.).

E. 1.2

Der Kläger habe diesbezüglich Folgendes ausgeführt:

E. 1.2.1

In den Jahren 1999/2000 sei auf dem Zirkularweg bezüglich der NVO 1999 vorerst kein einstimmiger Beschluss zustande gekommen. Den Miteigentümern sei an der Generalversammlung im Jahr 2001 [d.h. am 21. Februar 2001] der erste Bericht von Rechtsanwalt AR. _____ (act. 78/2) bekannt gemacht worden, dem zu entnehmen sei, dass die Änderung einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung zwingend einstimmig zu erfolgen habe. In Kenntnis dieser Rechtslage hätten die Miteigentümer nach intensiven Diskussionen im Anschluss Einstimmigkeit erreicht, indem alle Miteigentümer die

Vollmacht zur Eintragung der NVO 1999 in das Grundbuch erteilt hätten. Die Unterschriften hierzu seien im Jahr 2002 eingeholt worden. Die Zustimmung zur Eintragung der neuen NVO 1999 im Grundbuch umfasse logischerweise auch die Zustimmung zu ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit. Die Eintragung der NVO 1999 im Grundbuch sei zwar gescheitert, weil sich einzelne Punkte davon auch auf (nicht im Miteigentum stehende) Hauptgrundstücke bezogen hätten. Doch habe die Eintragung nur deklaratorische Wirkung, weshalb die einstimmig beschlossene NVO 1999 dennoch gültig sei. Von der Gültigkeit der NVO 1999 sei denn bislang auch die Verwaltung AP. _____ ausgegangen und die Miteigentümer seien auch entsprechend informiert worden. Gemäss den Ziff. 6.1 und 6.3 der NVO 1999 hätten den Miteigentümern die anfallenden gemeinschaftlichen Kosten zu gleichen Teilen belastet und die Erträge zu gleichen Teilen gutgeschrieben werden sollen. Der Grund dafür sei gewesen, dass die Kostenaufteilung nach gleichen Teilen (anstatt nach Wertquoten) näher an der effektiven Nutzung des Grundstücks gelegen habe und damit gerechter gewesen sei. Die Wertquote habe nicht der effektiv genutzten Wohnraumfläche auf dem Miteigentumsgrundstück entsprochen, insbesondere da die Abstell-, Keller- und Waschräume sowie Wintergärten der kleineren Wohnungen ausgebaut worden seien und sich dadurch deren Nutz- und Wohnraum in Abweichung zu den ursprünglich festgelegten Wertquoten vergrössert habe. Ab dem Jahr 2000 (und damit seit mehr als 20 Jahren) seien die gemeinschaftlichen Kosten zu gleichen Teilen auf die 36 Einheiten umgelegt und an den Generalversammlungen jeweils bestätigt worden. Auf jeden Fall sei das über 20 Jahre gelebte und akzeptierte "Regime" der NVO 1999 als einstimmiger Beschluss über deren Gültigkeit zu werten. Ausserdem habe eine Arbeitsgruppe der Verwaltung AP. _____ Rechtsanwalt AR. _____ beigezogen, der zum Schluss gelangt sei, die NVO 1999 sei gültig beschlossen worden (act. 1/10). Auch Rechtsanwälte, welche die Verwaltung AP. _____ schon früher hinzugezogen habe, hätten bestätigt, dass die NVO 1999 wegen ihrer Einstimmigkeit rechtmässig sei (act. 108 E. 5.1 und 5.3.1, je m.w.H.).

E. 1.2.2

Im Jahr 2021 habe ein einzelner Miteigentümer den Antrag gestellt, zur Kostenverteilung nach Wertquoten zurückzukehren, wobei eine Revision der NVO 1999 am Einstimmigkeits-erfordernis gescheitert sei. Der Vorstand habe an der Generalversammlung vom 15. Dezember 2021 erklärt, mit der Ablehnung der Revision würden nun die gesetzlichen Regelungen gelten und die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten nach Miteigentumsanteilen [d.h. Wertquoten] erfolgen. An den darauffolgenden Generalversammlungen vom 13. April und 12. Dezember 2022 seien entsprechende Beschlüsse gefällt worden. Die Kosten für das Jahr 2021 und für die Zukunft sollten nach Miteigentumsanteilen [d.h. Wertquoten] aufgeteilt werden, was gegen die in der NVO 1999 vorgesehene Kostenaufteilung nach gleichen Teilen verstosse (act. 108 E. 5.1 m.w.H.).

Seite 12/21

E. 1.3

Die Beklagten hätten demgegenüber vorgebracht, die NVO 1999 sei nicht einstimmig beschlossen worden, weshalb die NVO 1984 nicht gültig ersetzt worden sei. Es sei nicht belegt, dass eine "nachträgliche Zustimmung" erfolgt sei und auch die eingereichten Protokolle [der Generalversammlungen] würden dies nicht beweisen. Die "Unterschriften

für die Eintragung im Grundbuch" und die Zustimmung zur Kostenaufteilung würden auf der "falschen [nicht gültigen] Grundlage [der NVO 1999]" beruhen. Auch eine jahrelange Übung bewirke nicht, dass die NVO 1999 gültig sei. Deshalb gelte – auch gemäss Rechtsanwalt AR. _____ und dem "Handout von AU. _____ Recht" – nach wie vor die NVO 1984. Dies sei auch dem Vorstand der Verwaltung AP. _____ mehrfach – so unter anderem von den Revisoren – mitgeteilt worden. Die in der NVO 1984 vorgesehene Kostenverteilung (inkl. Erneuerungsfonds) nach Wertquoten sei sachgerecht und entspreche allgemeiner Übung (act. 108 E. 5.2 und 5.3.2, je m.w.H.).

E. 1.4

Eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung könne – so die Vorinstanz – formlos und damit auch konkludent (stillschweigend durch einvernehmliches Verhalten) vereinbart werden. Hierzu bedürfe es der übereinstimmenden gegenseitigen Willensäusserungen der Parteien (natürlicher bzw. tatsächlicher Konsens; Art. 1 Abs. 1 OR). Die Beweislast, dass ein tatsächlicher übereinstimmender konkludenter Wille sämtlicher Miteigentümer zum Abschluss einer [neuen] Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorliege, habe derjenige zu beweisen, der aus dem behaupteten tatsächlichen Willen Rechte ableite, vorliegend mithin der Kläger. Indizien für einen übereinstimmenden Willen könnten sämtliche Umstände des Vertragsabschlusses, welche für die Willensabgabe relevant gewesen seien, oder auch sämtliche Begleitumstände, die Beweggründe und das Verhalten der Parteien vor und nach Vereinbarungsschluss sein. Könne dieser Beweis vom Kläger nicht erbracht werden, fehle es grundsätzlich an einem [natürlichen bzw. tatsächlichen] Konsens zum Abschluss einer [neuen] Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Eine solche komme diesfalls nur zustande, wenn der Kläger nach Treu und Glauben die Willensäusserungen der anderen Miteigentümer als Einverständnis zur Gültigkeit der [neuen] Nutzungs- und Verwaltungsordnung habe verstehen dürfen (sog. normativer Konsens; act. 108 E. 5.3.3 m.w.H.). Zwischen den Parteien sei unbestritten und aus den Akten gehe klar hervor, dass die NVO 1999 auf dem Zirkularweg nie einstimmig angenommen worden sei. Gemäss einem Schreiben der Verwaltung AP. _____ hätten 28 der 36 Miteigentümer der Änderung zugestimmt und 8 Miteigentümer hätten diese abgelehnt (act. 78/4 und 78/5), was auch AV. _____ und AL. _____ (damaliger Präsident der Verwaltung AP. _____) an der Befragung bestätigt hätten. Wenn aber die NVO 1999 nicht explizit an einer Generalversammlung oder auf dem Zirkularweg einstimmig angenommen worden sei, habe der Kläger zu beweisen, dass entweder (i) die Zustimmung zur Eintragung der NVO 1999 in das Grundbuch auch die Zustimmung zu deren Gültigkeit [bzw. deren Inhalt] umfasst habe oder (ii) die jahrelange Zustimmung sämtlicher Miteigentümer zur Kostenaufteilung zu gleichen Teilen als konkludente Zustimmung zur NVO 1999 zu verstehen sei (act. 108 E. 5.3.4, 5.3.4.1 und 5.3.4.2).

E. 1.4.1

Es sei belegt, dass sämtliche Miteigentümer der Anmerkung der NVO 1999 im Grundbuch zugestimmt hätten [bzw. dass sie der Verwaltung AP. _____ den Auftrag erteilt hätten, die NVO 1999 im Grundbuch anzumerken] (act. 83/22; vgl. auch act. 100 Ziff. 9 und 10). Diese Zustimmung [bzw. dieser Auftrag] umfasse nach Auffassung des Klägers auch die Zustimmung zum Inhalt der NVO 1999, zumal die Miteigentümer zu jenem Zeitpunkt Kenntnis von

Seite 13/21 der Ungültigkeit der NVO 1999 gehabt hätten. Dies [bzw. Letzteres] werde vom Kläger allerdings nicht belegt. Den Akten lasse sich entnehmen, dass die Miteigentümer mit Schreiben der Verwaltung AP. _____ im Jahr 2000 dahingehend informiert worden seien, dass die NVO 1999 mit Mehrheitsbeschluss gültig zustande gekommen sei (act. 78/5). Dass – wie vom Kläger behauptet – die Miteigentümer anschliessend an der Generalversammlung vom 21. Februar 2001 über das Erfordernis der Einstimmigkeit orientiert worden seien, gehe aus dem eingereichten Protokollauszug jedoch nicht hervor (act. 83/20). Vielmehr lasse sich dem Schreiben der Revisoren vom 21. Dezember 2001 entnehmen, dass in diesem Zeitpunkt eine entsprechende Mitteilung an die Miteigentümer noch ausstehend gewesen sei, weshalb die Revisoren den Vorstand der Verwaltung AP. _____ aufgefordert hätten, die Miteigentümer über die Ungültigkeit der NVO 1999 zu benachrichtigen (act. 87/1). Aber auch aus dem Protokollauszug der Generalversammlung vom 20. Februar 2002 werde nicht ersichtlich, dass die [Un-]Gültigkeit der NVO 1999 damals thematisiert worden sei (act. 83/21). Damit habe der Kläger nicht belegt, dass sämtliche Miteigentümer im Zeitpunkt der Vollmachtserteilung im Oktober bzw. November 2002 zur Anmerkung der NVO 1999 im Grundbuch (act. 83/22) Kenntnis von deren Ungültigkeit gehabt hätten. Wenn also davon auszugehen sei, dass die Miteigentümer aufgrund der Mitteilung der Verwaltung AP. _____ angenommen hätten, die NVO 1999 sei auf dem Zirkularweg gültig zustande gekommen (act. 78/5), habe auch in keiner Weise Anlass bestanden, sich dem Resultat einer (angeblich) wirksamen Abstimmung sämtlicher Miteigentümer zu widersetzen und die Zustimmung zur Eintragung im Grundbuch, der ohnehin lediglich deklaratorische Wirkung zukomme, zu verweigern. Insofern lasse sich aus der Zustimmung [bzw. dem Auftrag] zur Anmerkung im Grundbuch nicht auch ein tatsächlicher Wille zum Abschluss der NVO 1999 ableiten (act. 108 E. 5.3.4.1).

E. 1.4.2

Eine jahrelange und konstante Einhaltung einer Praxis, die von allen Vertragsparteien akzeptiert werde, könne – so die Vorinstanz weiter – zwar tatsächlich als konkludente Zustimmung zum Abschluss einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung erachtet werden. Allerdings sei den Miteigentümern stets die Gültigkeit der NVO 1999 bestätigt worden. Gemäss Angaben des Klägers habe beispielsweise am 12. Juni 2013 eine Informationsveranstaltung stattgefunden, an welcher zwei Rechtsanwälte das Zustandekommen der NVO 1999 bestätigt hätten. Gemäss Protokoll sei auch an der Generalversammlung vom 25. September 2013 die Gültigkeit der NVO 1999 bejaht worden (act. 83 Rz 21 ff.; act. 83/18). Die Miteigentümer seien zudem mit dem Schreiben vom 18. Juli 2018 und an der Informationsversammlung im Herbst 2018 gestützt auf die rechtliche Analyse von Rechtsanwalt AR. _____ abermals dahingehend informiert worden, dass die "Einstimmig (auf dem Zirkularweg) genehmigte NVO 1999" rechtmässig zustande gekommen sei (act. 1/10 und 1/11). Die jahrelangen Bestätigungen der Miteigentümer zur Kostenaufteilung nach gleichen Teilen gemäss der NVO 1999 seien demnach unter der Annahme ihrer Gültigkeit erfolgt. Es bestehe kein Grund, im Widerspruch zu einer [vermeintlich] gültigen Nutzungs- und Verwaltungsordnung die Nichtgenehmigung der Kostenverteilung zu beantragen und sich damit einer [vermeintlich] bindenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu widersetzen. Folglich könne auch die [jahrelange] Zustimmung zur Kostenverteilung [nach gleichen Teilen] nicht als konkludente "Zustimmung zur Gültigkeit" der NVO 1999 erachtet werden. Dem Kläger gelinge somit der Beweis nicht, dass ein tatsächlich übereinstimmender (konkludenter) Wille sämtlicher

Miteigentümer zur "Zustimmung der Gültigkeit" der NVO 1999 vorgelegen habe (act. 108 E. 5.3.4.2).

Seite 14/21

E. 1.4.3

Zu prüfen bleibe, ob ein normativer Konsens vorgelegen habe, d.h. ob der Kläger nach Treu und Glauben die Willensäußerungen der anderen Miteigentümer als "Einverständnis zur Gültigkeit" der NVO 1999 habe verstehen dürfen. Die Auslegung der Willensäußerungen nach dem Vertrauensprinzip erfolge ex tunc (bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses), weshalb das nachträgliche Parteiverhalten nicht von Bedeutung sei. Ausgangspunkt der normativen Auslegung sei der Wortlaut der Erklärungen, welche aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen seien. (Festgestellte) Tatsache sei, dass die Miteigentümer von der Gültigkeit der NVO 1999 ausgegangen seien. Liege eine [vermeintlich] gültige Nutzungs- und Verwaltungsordnung vor, seien die in Missachtung dieser Ordnung ergangenen Beschlüsse zwar anfechtbar. Doch seien die Möglichkeiten, sich der Nutzungs- und Verwaltungsordnung [bzw. sich einem gestützt auf die vermeintlich gültige Ordnung ergangenen Beschluss] zu widersetzen, begrenzt. Aus diesem Grund habe der Kläger nicht in guten Treuen davon ausgehen dürfen, dass Beschlüsse oder Handlungen, welche im Einklang mit der [vermeintlich] gültigen NVO 1999 erfolgt seien, auch "Zustimmungen zu deren Inhalt" umfassen würden. Die NVO 1999 sei somit unwirksam (act. 108 E. 5.3.4.3).

E. 1.5

An der Generalversammlung vom 13. April 2022 sei ein "Systemwechsel im Erneuerungsfonds" beschlossen worden, wonach die Kostenaufteilung nicht mehr nach gleichen Teilen, sondern nach Wertquoten erfolgen solle. Mangels Gültigkeit der NVO 1999 könne ein solcher Beschluss nicht gegen die darin vorgesehene Kostenaufteilung verstossen. Art. 649 Abs. 1 ZGB sehe eine Kostenaufteilung im Verhältnis der Anteile und damit im Verhältnis ihrer Quoten vor. Selbst wenn die NVO 1984 keine Regelung betreffend Kostenaufteilung enthalten würde oder das Haus AN. _____ 2 nicht von der NVO 1984 erfasst wäre – wie der Kläger verspätet behauptet habe –, stünde der Beschluss zumindest im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen (act. 108 E. 5.4.1.3 und 5.4.1.3.1 f.). Dem Kläger sei es folglich nicht gelungen darzulegen, inwiefern die erwähnten drei Beschlüsse gegen eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung oder gegen das Gesetz verstießen. Die Beschlüsse seien demnach nicht aufzuheben und die Klage sei abzuweisen (act. 108 E. 5.4.1.3.3 und 5.4.2).

E. 2

In der Berufung moniert der Kläger, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt. Sie habe unberücksichtigt gelassen, dass die Beklagten die klägerische Behauptung nicht bestritten hätten, wonach sie seit der an der Generalversammlung vom 21. Februar 2001 – gestützt auf die Aktennotiz von Rechtsanwalt AR. _____ – mitgeteilten Rechtslage gewusst hätten, dass die NVO 1999 von den Miteigentümern einstimmig angenommen werden müsse (act. 110 Rz 20 und 24 i.V.m. act. 83 Rz 28).

E. 2.1

Dieser Einwand ist berechtigt. Die Beklagten haben im vorinstanzlichen Verfahren nicht bestritten, dass sie bereits im Jahr 2001 wussten, dass die Gültigkeit der NVO 1999

zwingend Einstimmigkeit der Miteigentümer erfordert (vgl. act. 83 Rz 25 und 28 i.V.m. act. 87 Rz II.5). Mit den Worten "vice versa" (act. 87 Rz II.28), worin sie eine Bestreitung sehen (act. 127 Rz 8), haben sie – wegen der uneinheitlich nummerierten Abschnitte der Duplik – nicht die in der Replik in act. 83 Rz 28, sondern allenfalls die in act. 83 Rz 55 aufgestellten Behauptungen bestritten. Im Übrigen wäre eine pauschale Bestreitung mit "vice versa" ohnehin zu unsubstanziert angesichts der detaillierten Ausführungen der Gegenseite in der Replik (act. 83 Rz 28; zu den Anforderungen an das Bestreiten vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 4.1). Die schliesslich erst im Rahmen der Berufungsantwort verspätet erfolgte Bestreitung (act. 122 Rz II.2 S. 6) kann nicht mehr gehört werden, nachdem die Be-

Seite 15/21 klagten nicht dargelegt haben, weshalb sie diese trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hätten vorbringen können (vgl. Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO; BGE 144 III 349 E. 4.2.1 und 143 III 42 E. 4.1, je m.w.H.). Da nicht bestrittene Tatsachenbehauptungen nicht bewiesen werden müssen, sondern als wahr unterstellt und dem Urteil zugrunde gelegt werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_476/2024 vom 3. März 2025 E. 6.3.2 m.w.H.; Schmid/ Hofer, Bestreitung von neuen Tatsachenbehauptungen in der schriftlichen Duplik, ZZZ 2016 S. 282 ff., 284 f. m.w.H.), musste der Kläger diesbezüglich – entgegen der Auffassung der Beklagten (act. 122 Rz 23) – nicht Beweis führen.

E. 2.2

Im Weiteren bringt der Kläger vor, das Schreiben der Revisoren vom 21. Dezember 2001 zeige, dass im Anschluss an die Generalversammlung vom 21. Februar 2001 weitere Abklärungen [auch vom Vorstand der Verwaltung AP. _____] vorgenommen worden seien, welche die Ausführungen von Rechtsanwalt AR. _____ bestätigt hätten (act. 110 Rz 21). Ist unbestritten, dass die Beklagten – gestützt auf die Aktennotiz von Rechtsanwalt AR. _____ (act. 78/2) – bereits von der erforderlichen Einstimmigkeit für das gültige Zustandekommen der NVO 1999 wussten, ist diese Auffassung ohne Weiteres naheliegend. Die Vorinstanz interpretierte das erwähnte Schreiben zwar dahingehend, dass das ungültige Zustandekommen der NVO 1999 vom Vorstand der Verwaltung AP. _____ bis dahin noch nicht kommuniziert worden sei und damit die Miteigentümer noch nicht von der Ungültigkeit der NVO 1999 gewusst hätten (vgl. vorne E. 1.4.1). Dies haben die Beklagten im vorinstanzlichen Verfahren allerdings nicht behauptet (act. 87 Rz II.3) und hätte daher von der Vorinstanz nicht berücksichtigt werden dürfen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_33/2025 vom 6. Mai 2025 E. 3.2 mit Verweis auf BGE 147 III 440 E. 5.3). Die entsprechende Behauptung bringen die Beklagten erstmals in der Berufungsantwort vor (act. 122 Rz 21 f. und 46). Sie ist verspätet und kann nicht mehr berücksichtigt werden, nachdem die Beklagten auch in diesem Zusammenhang nicht dargetan haben, weshalb sie diese (Tatsachen-)Behauptung trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hätten vorbringen können (vgl. Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO; vorne E. 2.1). Abgesehen davon ist die Aktennotiz von Rechtsanwalt AR. _____ vor dem Hintergrund der unbestrittenen Tatsachen so auszulegen, dass bereits an der Generalversammlung vom 21. Februar 2001 die erforderliche Einstimmigkeit für das gültige Zustandekommen der NVO 1999 erörtert wurde und danach weitere Abklärungen vorgenommen wurden.

E. 2.3

Ist nach dem Gesagten erwiesen, dass die Miteigentümer vor der Unterzeichnung der Aufträge (act. 83/22) von der (bis zu diesem Zeitpunkt bestehenden) Ungültigkeit der NVO 1999 wussten, kann die Klage nicht mit der von der Vorinstanz angeführten Begründung abgewiesen werden (vgl. vorne E. 1.4.1 a.E.). Im Weiteren stellt sich allerdings die Frage, ob die Miteigentümer mit den von ihnen erteilten Aufträgen, die NVO 1999 im Grundbuch eintragen zu lassen, implizit auch dem Inhalt der NVO 1999 zugestimmt haben. Da die Streitsache spruchreif ist und keine weiteren Beweise abzunehmen sind, kann diese Frage – ohne Rückweisung an die Vorinstanz – im vorliegenden Berufungsverfahren beurteilt werden (vgl. hierzu sogleich E. 3; BGE 144 III 394 E. 4.3.2.2; Sutter-Somm/Seiler; in: Sutter-Somm/Seiler [Hrsg.], Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, Art. 318 ZPO N 2, 7 und 9).

E. 3

Der Kläger macht – wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren – geltend, der Vorstand der Verwaltung AP._____ habe mit den Miteigentümern vor der Unterzeichnung der Aufträge entsprechende "Aufklärungs- bzw. Überzeugungsarbeit" geleistet, worauf sämtliche Miteigentümer ihre Zustimmung zur Eintragung der NVO 1999 im Grundbuch erteilt hätten. Dass

Seite 16/21 der Vorstand dabei nicht darauf hingewiesen habe, dass die Zustimmung zur Eintragung auch die Zustimmung zur NVO 1999 [bzw. zu deren Inhalt] mitumfasse, sei einerseits unglaubhaft, zumal die Stellungnahme von Rechtsanwalt AR._____ vom 21. Februar 2001 allgemein bekannt gewesen sei. Andererseits widerspräche dies sowohl dem Schreiben der Revisoren vom 21. Dezember 2001, worin der Vorstand aktiv ermutigt worden sei, die Miteigentümer darüber zu informieren, wie auch der Aussage von AV._____, wonach davon ausgegangen worden sei, dass die Zustimmung zur Eintragung auch die Zustimmung zur NVO 1999 [bzw. zu deren Inhalt] umfasse. Nach der ursprünglich mangelhaften Beschlussfassung sei somit die NVO 1999 später mit der Zustimmung aller Miteigentümer [d.h. mit der Unterzeichnung der Aufträge im Oktober bzw. November 2002] zur Eintragung der NVO 1999 im Grundbuch, angenommen worden. Es habe ein [natürlicher] Konsens vorgelegen, da alle Miteigentümer die Eintragung und damit auch die Gültigkeit [bzw. den Inhalt] der NVO 1999 gewollt hätten. Andernfalls hätte es jedem einzelnen Miteigentümer freigestanden, der Grundbuchanmeldung einer (angeblich von ihm nicht gewünschten) NVO nicht zuzustimmen und seine Unterschrift zu verweigern. Die Kosten seien seit dem Jahr 2000 denn auch gemäss der in der NVO 1999 vorgesehenen Regelung aufgeteilt worden, wogegen nie ein Miteigentümer opponiert habe. Jedenfalls sei diesem "Akt" ein normativer Konsens zu entnehmen (vgl. act. 110 Rz 21, 23 f., 30, 38, 44 f. und 47).

E. 3.1

Diese – entgegen der Auffassung der Beklagten (act. 122 Rz II. und 24) – hinreichend begründeten Einwände (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO; act. 125 Rz 4) treffen ebenfalls zu.

E. 3.1.1

Gemäss dem bis zum 31. Dezember 2011 geltenden aArt. 647 Abs. 1 ZGB konnten die Miteigentümer eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und im Grundbuch anmerken lassen. Seit dem 1. Januar 2012 können die Miteigentümer in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung zudem vorsehen, dass diese mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer geändert werden kann (Art.

647 Abs. 1 und Art. 649a Abs. 2 ZGB), wobei es hierzu – auch nach Änderung der Rechtslage – weiterhin einer einstimmigen Vereinbarung bedarf.

E. 3.1.1.1

Bei der Nutzungs- und Verwaltungsordnung handelt sich um einen Vertrag mit gesellschafts- rechtlichem Einschlag. Dieser kann formlos vereinbart werden und sich sogar konkludent aus dem Verhalten der Miteigentümer ergeben. Das Zustandekommen eines Vertrags (bzw. einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung) bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Ausle- gung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Kann ein tatsächlich übereinstimmender Wille der Parteien dagegen nicht festgestellt wer- den, so ist der Vertrag nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, d.h. der mutmassliche Parteiwille ist danach zu ermitteln, wie der jeweilige Erklärungsempfänger die Willensäusse- rung der andern Vertragspartei nach den gesamten Umständen nach Treu und Glauben ver- stehen durfte und musste (vgl. Urteile des Bundesgerichts 5A_29/2025 vom 16. April 2025 E.

E. 3.1.1.2

Die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist – unabhängig von einem Eintrag im Grundbuch – für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers verbindlich (aArt. 649a ZGB; Art. 649a Abs. 1 ZGB). Der Miteigentumsanteil wird vom Zeitpunkt des gül- tigen Zustandekommens der Nutzungs- und Verwaltungsordnung an mit deren Inhalt belastet. Die (mögliche) Anmerkung im Grundbuch hat nicht konstitutive, sondern bloss deklaratorische

Seite 17/21 Wirkung und damit keine Bedeutung für die Verbindlichkeit der Ordnung. Sie hat jedoch Aus- wirkungen auf das Verhältnis zwischen Veräusserer und Erwerber eines Miteigentumsanteils: Der Veräusserer ist im Umfang, in dem die Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch angemerkt ist, von der ihm obliegenden Aufklärungspflicht gegenüber dem Erwerber befreit, soweit die Anmerkung richtig und vollständig ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_380/2013 vom 19. März 2014 E. 3.1; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1981, Art. 647 ZGB N 38 und 46; Graham-Siegenthaler, Berner Kommentar, 2022, Art. 647 ZGB N 82 und 91-93). Soll die an sich formlos gültige Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch angemerkt werden, bedarf sie der Schriftform. Verlangt wird eine von allen Miteigentümern unterzeich- nete Nutzungs- und Verwaltungsordnung (vgl. Art. 54 Abs. 1 i.V.m. Art. 80 Abs. 1 und 2 GBV [in Kraft seit 1. Januar 2012]; aArt. 79 Abs. 4 GBV [in Kraft vom 1. Januar 1988 bis 31. De- zember 2011]; aaArt. 82a Abs. 1 GBV [vgl. BGE 103 Ib 76 E. 2]; Urteil des Bundesgerichts 5A_380/2013 vom 19. März 2014 E. 3.1; Meier-Hayoz, a.a.O., Art. 647 ZGB N 40 und 49; Graham-Siegenthaler, a.a.O., Art. 647 ZGB N 49 f., 84 und 96; Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, 7. A. 2023, Art. 647 ZGB N 31).

E. 3.1.2

Die von sämtlichen Miteigentümern im Oktober bzw. November 2002 unterzeichneten Auf- träge, die NVO 1999 im Grundbuch anmerken zu lassen, sind als Willensäusserungen so- wohl zur Eintragung wie auch zum Inhalt der NVO 1999 aufzufassen. Dies aus folgenden Gründen:

E. 3.1.2.1

Die von der Vorinstanz wiedergegebenen Behauptungen des Klägers, wonach mit den bisher nicht zustimmenden Miteigentümern "intensive Diskussionen" geführt worden seien und im Anschluss Einstimmigkeit erreicht worden sei, indem alle Miteigentümer die Vollmacht [bzw. den Auftrag] zur Eintragung der NVO 1999 ins Grundbuch erteilt hätten, blieben hinsichtlich der geführten Diskussionen unangefochten bzw. unbestritten (vgl. vorne E. 1.2.1 i.V.m. act. 108 E. 5.3.1 bzw. act. 83 Rz 25, 28, 31, 34 und 37 i.V.m. act. 87 Rz II.5 und II.22). Ist demnach erstellt, dass die intensiv geführten Diskussionen mit den bisher nicht zustimmenden Miteigentümern schliesslich dazu führten, dass auch sie entsprechende Aufträge erteilten, liegt es – wie der Kläger zu Recht vorbringt – auf der Hand, dass die Miteigentümer nebst der Eintragung im Grundbuch auch dem Inhalt der NVO 1999 zustimmten und damit einverstanden waren. Dies wurde denn auch von AV. _____ (zumindest implizit) bestätigt (act. 100 Ziff. 9-11). Hinzu kommt, dass die Kosten in den Jahren 2000-2021 gemäss der in der NVO 1999 vorgesehenen Regelung (d.h. zu gleichen 36 Teilen) auf die Miteigentümer verteilt wurden (act. 1/13 S. 2; act. 83/42), ohne dass ein derartiger Beschluss je von einem Miteigentümer angefochten worden ist. Damit bestehen – gestützt auf das Verhalten der Parteien vor und nach dem Vereinbarungsschluss (vgl. vorne E. 1.4 und 3.1.1.1) – keine ernsthaften Zweifel, dass sämtliche Miteigentümer mit den erteilten Aufträgen auch dem Inhalt der NVO 1999 zustimmten und dieser ihrem übereinstimmenden gegenseitigen Willen entsprach. Mithin liegt ein natürlicher bzw. tatsächlicher Konsens vor. Damit ist die NVO 1999 im Oktober bzw. November 2002 gültig zustande gekommen und – ohne eine seither erfolgte, einstimmige Abänderung – weiterhin anwendbar. Entgegen der Auffassung der Beklagten (act. 87 Rz II.22) war der Eintrag im Grundbuch gerade nicht Bedingung für die Gültigkeit der NVO 1999. Auch bedurfte es keines Beschlusses (act. 87 Rz II.3 und II.22), sondern genügte – wie der Kläger zu Recht vorbringt (act. 110 Rz 32) – eine "irgendwie geartete Vereinbarung" der Miteigentümer. Dass die NVO 1999 nicht von allen Miteigentümern unterzeichnet war, steht

Seite 18/21 ihrer Verbindlichkeit ebenso wenig entgegen, wird die Schriftform doch nur für die Anmerkung im Grundbuch verlangt (vgl. vorne E. 3.1.1.2).

E. 3.1.2.2

Im Übrigen wäre die Vereinbarung auch dann als gültig zu betrachten, wenn kein natürlicher bzw. tatsächlicher Konsens der Vertragsparteien nachgewiesen worden wäre, da in diesem Fall gestützt auf das Verhalten der Parteien ein normativer Konsens zu bejahen wäre. Die einzelnen Miteigentümer durften nämlich die Aufträge der jeweils anderen Miteigentümer gemäss den gesamten Umständen nach Treu und Glauben dahingehend verstehen, dass sie mit der Zustimmung zur Eintragung der NVO 1999 als Anmerkung im Grundbuch auch mit dem Inhalt der NVO 1999 einverstanden waren. Soll im Namen sämtlicher Miteigentümer eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch angemerkt werden, darf und muss der einzelne Miteigentümer grundsätzlich davon ausgehen, dass auch die jeweils anderen Miteigentümer mit dem Inhalt der Nutzungs- und Verwaltungsordnung einverstanden sind. Dies gilt umso mehr, als mit der Anmerkung auch gegenüber einem (potenziellen) neuen Erwerber eines Miteigentumsanteils das Bestehen der entsprechenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung zum Ausdruck gebracht werden soll (vgl. vorne E. 3.1.1.2). Der einzelne Miteigentümer darf mithin annehmen, dass ein anderer Miteigentümer, der mit dem Inhalt der Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht einverstanden ist, der Anmerkung im Grundbuch nicht zustimmen würde (vgl. hierzu auch

BGE 104 III 28 E. 3b a.E.).

E. 3.1.2.3

Daran ändern auch die unterschiedlichen Auffassungen der beigezogenen Rechtsanwälte nichts (act. 1/10 S. 3-5 und act. 83/18 S. 2 [Gültigkeit]; act. 78/3 [Ungültigkeit]). Rechtsanwalt AR. _____ äusserte sich nicht widersprüchlich, wenn er in seiner Aktennotiz vom 21. Februar 2001 die gestützt auf die im September bzw. Oktober 1999 erfolgte Zirkularabstimmung nicht einstimmig beschlossene NVO 1999 als ungültig erachtete, und in seiner Analyse vom 18./21. Juni 2018 zum Schluss kam, dass die NVO 1999 "auf dem Zirkularweg [mit den im Oktober bzw. November 2002 von sämtlichen Miteigentümern erteilten Aufträgen]" gültig zustande gekommen sei (vgl. vorne Sachverhalt Ziff. 2.2-2.4, 2.7 und Ziff. 4 a.E.). Seine (zutreffenden) Einschätzungen basierten vielmehr auf unterschiedlichen Grundlagen. Sodann fusst die im "Handout von AU. _____ Recht" wiedergegebene Auffassung, wonach aus den Aufträgen zur Anmerkung der NVO 1999 im Grundbuch nicht auch ein Einverständnis zum Inhalt der NVO 1999 abgeleitet werden könne, auf der Annahme, dass die Miteigentümer im damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen seien, die NVO 1999 sei mit Mehrheitsbeschluss gültig zustande gekommen (vgl. act. 78/3 S. 2 a.A.). Diese Annahme trifft aber gemäss dem vorliegend erstellten Sachverhalt gerade nicht zu (vgl. vorne E. 2).

E. 3.2

Nach dem Gesagten waren im Oktober bzw. November 2002 sämtliche Miteigentümer mit dem Inhalt der NVO 1999 einverstanden; sie wollten diese neuen Regelungen (natürlicher bzw. tatsächlicher Konsens). Selbst wenn dies nicht erstellt wäre, wäre die NVO 1999 gestützt auf den normativen Konsens gültig zustande gekommen. Mit der NVO 1999 liegt mithin eine von sämtlichen Miteigentümern einstimmig angenommene Nutzungs- und Verwaltungsordnung vor, die – ohne eine seitherige Abänderung – nach wie vor Gültigkeit hat. Ob auch mit der "jahrelangen und konstanten Übung" bzw. der "jahrelangen, unwidersprochenen Anwendung der NVO 1999" eine konkludente (und einstimmige) Zustimmung zum Inhalt der NVO 1999 vorläge (vgl. act. 110 Rz 25 und 33; act. 83 Rz 44-47; act. 87 Rz II.22), kann nach dem Gesagten offenbleiben. Da die erwähnten Beschlüsse (vgl. vorne Sachverhalt Ziff. 1)

Seite 19/21 gegen die in der NVO 1999 festgelegte Kostenverteilung "zu gleichen Teilen" verstossen (vgl. act. 1/4 Ziff. 6.1 a.E.), sind diese – wie vom Kläger beantragt – aufzuheben.

E. 4

Zusammenfassend erweist sich die Berufung als begründet, weshalb sie gutzuheissen ist. Folglich ist Dispositiv-Ziff. 2.2 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und sind die erwähnten drei Beschlüsse aufzuheben.

E. 5

Mitteilung an: - Parteien - AP. _____, sowie die Beklagten und Berufungsbeklagten 4-36 (mit Prozessabstandserklärung) zur Kenntnisnahme - Kantonsgericht Zug, Einzelrichterin (EV 2023 116) - Gerichtskasse (im Dispositiv) Obergericht des Kantons Zug I.
Zivilabteilung P. Huber Chr. Kaufmann Abteilungspräsident Gerichtsschreiber versandt am:

E. 5.1

Im vorinstanzlichen Verfahren wurde die Entscheidgebür auf CHF 3'600.00 festgesetzt (act. 108 E. 6.3). Diese in der Höhe unbestritten gebliebenen Gerichtskosten sind neu den vollumfänglich unterliegenden Beklagten 1 und 2 aufzuerlegen, welche überdies auch die gesamten Kosten für die beiden Schlichtungsverfahren zu tragen haben (act. 108 E. 6.3). Im Weiteren sind sie zu verpflichten, dem obsiegenden Kläger die von der Vorinstanz berechnete und unbestritten gebliebene Parteientschädigung von CHF 10'300.00 (inkl. Auslagen; act. 108 E. 6.4.1) zu bezahlen, wobei – wie vom Kläger im vorinstanzlichen Rechtsbegehren und im Rechtsmittelbegehren beantragt – die MWST hinzuzurechnen ist. Diese beträgt gemäss dem entsprechend in den Jahren 2023 und 2024 ungefähr je hälftig geleisteten Aufwand CHF 813.70 (d.h. CHF 5'150.00 zum MWST-Satz von 7,7 % und CHF 5'150.00 zum MWST-Satz von 8,1 %). Somit haben die Beklagten 1 und 2 den Kläger für das vorinstanzliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit gerundet CHF 11'115.00 zu entschädigen (Art. 106 Abs. 1 und aAbs. 3 ZPO; Art. 407f ZPO).

E. 5.2

Für die Festsetzung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens gilt hinsichtlich der Gerichtskosten das im erstinstanzlichen Verfahren zuletzt aufrecht erhaltene Rechtsbegehren als Streitwert (d.h. CHF 30'000.00; act. 108 E. 6.2; § 15 Abs. 1 Satz 2 KoV OG), während hinsichtlich der Parteientschädigung der im Berufungsverfahren noch in Betracht kommende Streitwert massgebend ist (§ 8 Abs. 1 AnwT).

E. 5.2.1

Bei dem für die Festsetzung der Gerichtskosten massgebenden Streitwert von CHF 30'000.00 beträgt die ordentliche Entscheidgebür CHF 3'600.00 (§ 15 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 1 KoV OG). Diese ist ausgangsgemäss den Beklagten 1 und dem Beklagten 2 je zur Hälfte (= CHF 1'800.00) aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO) und von ihnen nachzufordern. Dem Kläger ist der von ihm für das Berufungsverfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'600.00 zurückzuerstatten (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

E. 5.2.2

Der für die Festsetzung der Parteientschädigung im Berufungsverfahren noch in Betracht kommende Streitwert lässt sich auf CHF 20'000.00 beziffern, nachdem die vorinstanzliche Aufhebung des Beschlusses der Generalversammlung vom 12. Dezember 2022 betreffend Seite 20/21 Anerkennung von eigentümerseitigen Ausbauten in Rechtskraft erwachsen ist (vgl. vorne Sachverhalt Ziff. 7). Bei diesem Streitwert beträgt das Grundhonorar CHF 3'900.00 (§ 8 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 AnwT). Im vorliegenden Fall rechtfertigt es sich, dieses Grundhonorar gestützt auf § 2, § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 Ziff. 3 AnwT auf CHF 7'800.00 zu verdoppeln (vgl. § 8 Abs. 2 AnwT). Davon sind für das Rechtsmittelverfahren praxismässig zwei Drittel (= CHF 5'200.00) zu berechnen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 AnwT). Gründe, die ausnahmsweise für eine Berechnung des vollen Grundhonorars sprächen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 AnwT), sind nicht ersichtlich. Unter Hinzurechnung einer Auslagenpauschale von 3 % (= CHF 156.00; § 25 Abs. 2 AnwT) und der MWST von 8,1 % (= CHF 433.85) ergibt sich somit eine Parteientschädigung von gerundet CHF 5'790.00. Das vom Rechtsvertreter des Klägers geltend gemachte Honorar von CHF 7'201.70 (vgl. act. 132/1) ist zu hoch und daher entsprechend auf CHF 5'790.00 zu reduzieren, wobei die Parteientschädigung den Beklagten 1 und dem Beklagten 2 ebenfalls je zur Hälfte (= CHF 2'895.00) aufzuerlegen ist (vgl. vorne E. 5.2.1; Art. 111 Abs. 2 ZPO). Urteilsspruch 1. In Gutheissung der Berufung werden die Dispositiv-Ziff. 2.2, 3 und 4 des Entscheids des Kan-

tonsgerichts Zug, Einzelrichterin, vom 30. Januar 2025 aufgehoben und wie folgt geändert: "2.2 Die Beschlüsse der Generalversammlung vom 13. April 2022 zu Traktandum 10 betreffend Finanzplan 2021-2030 (1. Systemwechsel in Erneuerungsfonds All- gemein und Erneuerungsfonds Garagen sowie 2. Beiträge in den Erneuerungs- fonds) und der Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Dezember 2022 zu Traktandum 2.3b betreffend Erneuerungsfonds 2022 zu Miteigentumsanteilen werden aufgehoben. 3. Die Gerichtskosten werden wie folgt festgesetzt: CHF 3'600.00 Entscheidgebühr Die Gerichtskosten werden den Beklagten 1 und dem Beklagten 2 auferlegt und mit dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss von CHF 7'000.00 ver- rechnet. Der Restbetrag von CHF 3'400.00 wird dem Kläger von der Gerichts- kasse zurückerstattet. Die Beklagten 1 und der Beklagte 2 haben dem Kläger unter solidarischer Haftbarkeit den von ihm geleisteten Kostenvorschuss im Betrag von CHF 3'600.00 und die Kosten der Schlichtungsverfahren von CHF 1'000.00 zu ersetzen. 4. Die Beklagten 1 und der Beklagte 2 haben dem Kläger unter solidarischer Haft- barkeit eine Parteientschädigung von CHF 11'115.00 (inkl. MWST) zu bezahlen." 2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren von CHF 3'600.00 wird den Beklagten 1 und dem Beklagten 2 je zur Hälfte (= CHF 1'800.00) auferlegt und von der Gerichtskasse nachgefordert. Dem Kläger wird der von ihm geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 3'600.00 zurückerstattet. 3. Die Beklagten 1 und der Beklagte 2 haben den Kläger für das Berufungsverfahren je mit CHF 2'895.00 (inkl. MWST) zu entschädigen.

Seite 21/21 4. Gegen diesen Entscheid mit einem Streitwert von unter CHF 30'000.00 ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) nur zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Andernfalls ist die subsidiäre Verfas- sungsbeschwerde nach Art. 113 ff. BGG gegeben. Die Beschwerdegründe richten sich nach den Art. 95 ff. bzw. Art. 116 BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustel- lung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesge- richt, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Wird gleichzeitig ordentliche Beschwerde und Verfas- sungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.