Tribunal fédéral – 5A_1074/2025
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 5 août 2026

Bundesgericht – 5A_1074/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 5. August 2026

Copropriété
Miteigentum

Validité d'un règlement d'administration et d'utilisation
Gültigkeit einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung

art. 2 al. 1, 649a CC
Art. 2 Abs. 1, 649a ZGB

Validité d'un règlement d'administration et d'utilisation – En l'espèce, les décisions contestées sont contraires au règlement en vigueur, mis au point dans les années 1999-2002. Se pose toutefois la question de la validité de ce règlement. En effet, celui-ci n'avait pas été adopté à l'unanimité requise, mais les copropriétaires l'avaient toutefois appliqué ensuite pendant des années, sans aucune contestation. De plus, tous les copropriétaires avaient signé en 2002 une lettre à l'administrateur, lui demandant de mentionner le nouveau règlement au registre foncier. En l'occurrence, cette lettre devait être considérée comme une acceptation tacite de tous les copropriétaires signataires du nouveau règlement. Des discussions approfondies ont eu lieu pour obtenir l'approbation de ceux qui l'avaient rejeté en assemblée (volonté réelle des parties). Par ailleurs, même s'il devait s'avérer impossible de prouver que tous étaient finalement tombés d'accord sur le contenu du règlement, il faudrait retenir que celui-ci a bien été accepté unanimement, dans le cadre d'une interprétation objective des manifestations de volonté (art. 2 al. 1 CC). En effet, un copropriétaire est en droit de supposer que si l'un des copropriétaires se trouvait toujours en désaccord avec le contenu du règlement, il n'aurait pas consenti à sa mention au registre foncier. Le règlement étant valable, les décisions contestées sont annulées (consid. 3.1 et 3.3.1-3.3.2).

Gültigkeit einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung – Vorliegend verstossen die angefochtenen Beschlüsse gegen die geltende, in den Jahren 1999-2002 erarbeitete Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO). Fraglich ist jedoch deren Gültigkeit. Die NVO war nämlich nicht mit der erforderlichen Einstimmigkeit angenommen, von den Miteigentümern danach aber jahrelang unangefochten angewendet worden. Zudem hatten sämtliche Miteigentümer 2002 ein Schreiben unterzeichnet, mit dem sie die Verwaltung beauftragten, die neue NVO im Grundbuch anmerken zu lassen. Dieses Schreiben war als konkludente Zustimmung aller unterzeichnenden Miteigentümer zur neuen NVO zu verstehen. Mit jenen, die sie an der Generalversammlung abgelehnt hatten, waren intensive Diskussionen geführt worden, um deren Zustimmung zu erhalten (natürlicher Konsens). Selbst wenn sich nicht nachweisen liesse, dass sich letztlich alle über den Inhalt der NVO geeinigt hatten, wäre bei objektivierter Auslegung der Willensäusserungen nach dem Vertrauensprinzip von der einstimmigen Annahme der NVO auszugehen (Art. 2 Abs. 1 ZGB). Der einzelne Miteigentümer darf nämlich annehmen, dass ein anderer, der mit dem Inhalt der NVO nicht einverstanden ist, der Anmerkung im Grundbuch nicht zugestimmt hätte. Da die NVO gültig ist, werden die angefochtenen Beschlüsse aufgehoben (E. 3.1 und 3.3.1-3.3.2).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,

Bundesrichter Hartmann, Brunner,

Gerichtsschreiber Monn.

Verfahrensbeteiligte

1. A.,

2. B.,

3. C.,

alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Tobias Brändli,

Beschwerdeführer,

gegen

D.,

vertreten durch Rechtsanwalt Roman Wyrsch,

Beschwerdegegner.

Gegenstand

Anfechtung von Beschlüssen einer Miteigentümergemeinschaft,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug, I. Zivilabteilung, vom 7. November 2025 (Z1 2025 6).

Sachverhalt:

A.

Die vorliegende Streitigkeit dreht sich um drei Beschlüsse der Miteigentümergemeinschaft am U. in V. (ZG). Am 13. April 2022 beschloss die Generalversammlung der Miteigentümergemeinschaft einen "Systemwechsel Erneuerungsfonds (Allgemein und Garagen) ", dem zufolge die Beiträge nicht mehr (wie seit dem Jahr 2000) zu gleichen Teilen, sondern nach Massgabe der Wertquoten der einzelnen Miteigentumsanteile auf die 36 Miteigentümer verteilt werden sollen. Am selben Tag und anlässlich eines weiteren Termins am 12. Dezember 2022 fasste die Generalversammlung zwei weitere Beschlüsse, welche die Beiträge an den Erneuerungsfonds nach der neuen Regelung festlegen. Der Miteigentümer D. wehrt sich gegen den besagten Systemwechsel und dessen Umsetzung.

B.

B.a. Die bisherige Aufteilung nach 36 gleichen Teilen beruht auf der in den Jahren 1999-2002 erarbeiteten Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO 1999), welche die mit der Begründung des Miteigentums im Jahr 1984 erlassene und im Grundbuch eingetragene Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO 1984) ersetzen sollte.

B.b. Am 24. Februar 1999 stimmte die Generalversammlung darüber ab, die Nebenkosten und allfällige Erträge gleichmässig auf alle 36 Miteigentümer zu verteilen und zukünftige Abstimmungen nach der Anzahl der Miteigentümer durchzuführen. Weil nicht alle Miteigentümer rechtzeitig über diesen Antrag informiert worden waren, wurde diese Abstimmung umgehend annulliert und eine Abstimmung auf dem Zirkularweg angekündigt. Mit Schreiben vom 23. September 1999 informierte der Vorstand des Vereins E. (nachfolgend: Verwaltung E.) die Miteigentümer über die Abstimmung und setzte ihnen eine Frist zur Abgabe des Abstimmungsformulars. Am 11. Januar 2000 teilte der Vorstand der Verwaltung E. den Miteigentümern mit, dass 28 Miteigentümer mit 781 Quotenstimmen für und 8 Miteigentümer mit 219 Quotenstimmen gegen die Anträge des Vorstandes gestimmt hätten. Das geforderte 3/4-Mehr der abgegebenen Quotenstimmen sei somit deutlich übertroffen und die Anträge betreffend die gleichmässige Verteilung der Kosten, Erträge und Stimmrechte seien angenommen worden.

B.c. Am 21. Februar 2001 fand eine weitere Generalversammlung statt. In einer an F., den damaligen Revisor der Miteigentümergemeinschaft, gerichteten Aktennotiz gleichen Datums hielt Rechtsanwalt G. fest, dass die NVO 1999 der Zustimmung aller Miteigentümer bedurft hätte und ohne diese Zustimmung immer noch die NVO 1984 gelte. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2001 teilten F. und H., damals ebenfalls Revisor, dem Vorstand der Verwaltung E. mit, dass die NVO 1999 mangels Einstimmigkeit nicht rechtsgültig zustande gekommen sei. Sie ersuchten den Vorstand darum, die Miteigentümer darüber zu informieren, und stellten in Aussicht, in ihrem nächsten Bericht auf diese Angelegenheit hinzuweisen.

B.d. Am 20. Februar 2002 trafen sich die Miteigentümer abermals zu einer Generalversammlung. Im Oktober bzw. November 2002 unterzeichneten sämtliche Miteigentümer je einzeln den an den Vorstand der Verwaltung E. gerichteten Auftrag, im Grundbuch die Löschung der NVO 1984 und neu die Anmerkung der NVO 1999 zu veranlassen. Ein entsprechendes Schreiben des Präsidenten der Verwaltung E. an das Grundbuchamt des Kantons Zug datiert vom 19. Dezember 2002. Am 19. Februar 2003 teilte das Grundbuchamt mit, dass die Anmerkung der NVO 1999 nicht erfolgen könne, die deklaratorische Grundbuchanmerkung für die Rechtsgültigkeit einer Nutzungsordnung jedoch nicht massgebend sei.

B.e. An der Generalversammlung vom 25. September 2013 präsentierte der Vorstand der Verwaltung E. die Entwürfe einer neuen, von den Miteigentümern in der Folge verworfenen Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Nach einer weiteren Generalversammlung vom 21. Februar 2018 und gestützt auf eine Analyse von Rechtsanwalt G. vom 18./21. Juni 2018 informierte der Präsident der Verwaltung E. die Miteigentümer mit Schreiben vom 18. Juli 2018 dahingehend, dass die NVO 1984 "formell und materiell überholt und nicht mehr gültig" und deshalb im Grundbuch zu löschen sei. Die am 31. Oktober 1999 "einstimmig genehmigte" NVO 1999 sei "rechtmässig zustande gekommen und am 1. Januar 2000... in Rechtskraft erwachsen." Weil die gesetzliche Grundlage, die NVO zukünftig mit Mehrheitsbeschluss abzuändern, erst mit der ZGB-Revision vom 1. Januar 2012 geschaffen worden sei, werde vorgeschlagen, dass die Miteigentümer den "diesbezüglichen Beschluss vom 31. Oktober 1999 bestätigen".

B.f. Im Jahr 2021 stellte ein Miteigentümer den Antrag, zur "Verteilung nach Wertquoten" zurückzukehren, was jedoch am Einstimmigkeitserfordernis (vgl. vorne Bst. B.c) scheiterte. An der Generalversammlung vom 15. Dezember 2021 wurde in der Folge erklärt, dass wegen der Ablehnung der Revision nun die gesetzlichen Regelungen gälten und die Aufteilung der Kosten somit nach Miteigentumsanteilen, das heisst nach Wertquoten, erfolge. Zum selben Schluss kam der Präsident der Verwaltung E. an der Generalversammlung vom 13. April 2022, an der die Regelung der Aufteilung der Kosten ebenfalls ein Thema war. An der Generalversammlung vom 12. Dezember 2022 bzw. kurz danach wurde nochmals versucht, eine neue Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu verabschieden, was jedoch mangels Einstimmigkeit wiederum nicht gelang.

C.

C.a. Nach erfolglos verlaufenen Schlichtungsverhandlungen reichte D. am 3. Juli 2023 beim Kantonsgericht Zug Klage ein und forderte die Aufhebung der drei eingangs erwähnten Beschlüsse (s. Bst. A). In der Klageantwort schlossen A. und B. sowie C. auf kostenfällige Abweisung der Klage. Die weiteren Beklagten, das heisst die restlichen 33 Miteigentümer und die Verwaltung E., reichten Prozessabstandserklärungen ein. Mit Entscheid vom 30. Januar 2025 wies die Einzelrichterin am Kantonsgericht die Klage gegen die Verwaltung E. mangels Passivlegitimation ab. Auch die Klage auf Aufhebung der erwähnten drei Beschlüsse wurde abgewiesen. Demgegenüber hob die Einzelrichterin in teilweiser Gutheissung der Klage den Beschluss der Generalversammlung vom 12. Dezember 2022 betreffend Anerkennung von eigentümerseitigen Ausbauten auf.

C.b. D. legte beim Obergericht des Kantons Zug Berufung ein und hielt an seiner Klage auf Aufhebung der drei Beschlüsse der Generalversammlungen vom 13. April 2022 und vom 12. Dezember 2022 fest. Mit Urteil vom 7. November 2025 (eröffnet am 11. November 2025) hiess das Obergericht die Berufung gut und hob die fraglichen Beschlüsse auf.

D.

Mit Beschwerde vom 10. Dezember 2025 wenden sich A. und B. sowie C. (Beschwerdeführer) an das Bundesgericht. Sie beantragen unter Kosten- und Entschädigungsfolge, das Urteil des Obergerichts aufzuheben, den Entscheid des Kantonsgerichts zu bestätigen und die Klage mit Ausnahme des Punktes betreffend Anerkennung von eigentümerseitigen Ausbauten abzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz, subeventualiter zur Sachverhaltsergänzung und Neubeurteilung an das Kantonsgericht zurückzuweisen.

Das Bundesgericht hat sich die kantonalen Akten überweisen lassen, jedoch keinen Schriftenwechsel angeordnet.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; **BGE 147 I 89** E. 1; **145 II 168** E. 1; **144 II 184** E. 1).

1.1. Der angefochtene Entscheid beschlägt die Anfechtung von Beschlüssen der Gemeinschaft der Miteigentümer. Das ist eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) vermögensrechtlicher Natur (Urteil 5A_138/2024 vom 10. Juli 2025 E. 1.1). Die Beschwerde ist daher grundsätzlich nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Laut der vorinstanzlichen Rechtsmittelbelehrung erreicht der Streitwert diesen Mindestbetrag nicht; für die Festsetzung der Parteientschädigung im Berufungsverfahren geht das Obergericht von einem Streitwert von Fr. 20'000.-- aus, nachdem die erstinstanzliche Aufhebung des Beschlusses der Generalversammlung vom 12. Dezember 2022 betreffend die Anerkennung von eigentümerseitigen Ausbauten in Rechtskraft erwachsen sei. Die Beschwerdeführer tadeln diese Einschätzung als "unrichtig, wenn nicht gar

willkürlich". Sie machen geltend, dass der Systemwechsel von der Bemessung der Beiträge an den Erneuerungsfonds zu gleichen Teilen zu derjenigen nach Wertquoten bereits für die Jahre 1999-2019 zu Mehrkosten von Fr. 35'640.-- (Beschwerdeführer 1 und 2) bzw. von Fr. 12'729.-- (Beschwerdeführer 3) führe, "Tendenz steigend". Damit liege der Streitwert gesamthaft jedenfalls "weit über" Fr. 30'000.--. Als Beleg reichen sie eine Auflistung mit dem Titel "Berechnung der potentiellen materiellen Konsequenzen bei vorgesehener Änderung der NVO" ein, deren Beibringung im bundesgerichtlichen Verfahren im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG zulässig sei, weil erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gegeben habe. Das in Rechtskraft erwachsene Begehren betreffend die Anerkennung von eigentümerseitigen Ausbauten sei den vor Bundesgericht streitigen Hauptbegehren "absolut untergeordnet", weshalb das Obergericht in Willkür verfalle, wenn es den von der ersten Instanz auf Fr. 30'000.-- bestimmten Streitwert reduziere.

1.2. Der Streitwert bestimmt sich nach den Begehren, die vor der Vor-instanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 Bst. a BGG). Lautet ein Begehren - wie hier - nicht auf Bezahlung einer bestimmten Geldsumme, so setzt das Bundesgericht den Streitwert von Amtes wegen nach Ermessen fest (Art. 51 Abs. 2 BGG). Als Wert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen gilt der Kapitalwert. Bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer gilt als Kapitalwert der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung (Art. 51 Abs. 4 BGG). Mehrere in einer vermögensrechtlichen Sache von Streitgenossen geltend gemachte Begehren werden zusammengerechnet, sofern sie sich nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 52 BGG). Bei alledem ist es nicht die Aufgabe des Bundesgerichts, eigene Abklärungen anzustellen, wenn der Streitwert nicht ohne Weiteres aus den Feststellungen im angefochtenen Entscheid oder aus den Verfahrensakten hervorgeht. Die Beschwerdeführer haben nähere Angaben zu machen, die den Streitwert einfach zu schätzen gestatten. Das Bundesgericht ist dabei weder an die Schätzung der Beschwerdeführer noch an übereinstimmende Angaben der Parteien noch an eine offensichtlich unrichtige Schätzung des Obergerichts gebunden (**BGE 140 III 571** E. 1.2 mit Hinweisen, betreffend die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung).

1.3. Aus der tabellarischen Darstellung, mit der die Beschwerdeführer die vorinstanzliche Streitwertschätzung zu Fall bringen wollen, geht weder hervor, von wem diese Urkunde erstellt wurde, noch ist ersichtlich, worauf sich die abgedruckten Zahlen stützen. In der Folge kann diesem Dokument nur die Bedeutung einer Parteibehauptung zukommen, zumal sich auch die Beschwerdeführer nicht zur Urheberschaft und zur Herkunft der Zahlen äussern. Sodann ist in der besagten Aufstellung in erster Linie von einem Verkaufserlös (nach Steuern) von Fr. 2'446'875.-- die Rede, dessen Aufteilung zu 36 gleichen Teilen der Aufteilung nach Wertquoten gegenübergestellt wird. Inwiefern dieser Erlös bzw. die diesbezügliche, aus den verschiedenen Bemessungsgrundlagen resultierende Differenz für den vorliegenden Streit um die Aufteilung der Beiträge an den Erneuerungsfonds eine Rolle spielen soll, mögen die Beschwerdeführer nicht erklären. Der "Anteil Differenz Nebenkosten", den sie zur Erlösdifferenz addieren, beläuft sich für die Jahre 2000 bis 2019 für alle drei Beschwerdeführer zusammen nur auf insgesamt Fr. 22'541.--. Sodann ist der Beschwerde auch nicht zu entnehmen, weshalb diese Zahlen aus der Vergangenheit zuverlässig Auskunft über den Streitwert der Begehren geben sollen, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren. Dass die klageweise Anfechtung der Generalversammlungsbeschlüsse vom 13. April und 12. Dezember 2022 darauf abziele, die Aufteilung der Beiträge an den Erneuerungsfonds auch über rund zwanzig Jahre rückwirkend zu revidieren, machen die Beschwerdeführer nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Konkrete Anhaltspunkte, anhand derer sich der (künftige) Kapitalwert der Differenz zwischen der Festsetzung der Erneuerungsfondsbeiträge zu 36 gleichen Teilen (gemäss der NVO 1999) und einer solchen nach Wertquoten (gemäss den angefochtenen Beschlüssen) im Sinne von Art. 51 Abs. 4 BGG errechnen oder zumindest abschätzen liesse, vermögen die Beschwerdeführer nicht zu liefern. Ausgehend von den behaupteten Angaben zu vergangenen Jahren einfach zu behaupten, die Beiträge seien in der "Tendenz steigend" und die Streitwertgrenze von Fr. 30'000.-- damit erreicht, genügt nicht.

1.4. Ein konkreter Grund, die vorinstanzliche Streitwertangabe in Frage zu stellen, ist nach dem Gesagten weder dargetan noch ersichtlich. Mithin bleibt es dabei, dass der gesetzliche Mindeststreitwert (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG) nicht erreicht wird. Dass die Beschwerde in Zivilsachen trotzdem zulässig sei, weil sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stelle (Art. 74 Abs. 2 Bst. a BGG), machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Die Beschwerde in Zivilsachen erweist sich somit als unzulässig. Als zutreffendes Rechtsmittel an das Bundesgericht kommt nur die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG) in Frage. Die diesbezüglichen weiteren Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die rechtzeitig eingereichte (Art. 117 i.V.m. Art. 100 Abs. 1 BGG) Beschwerde steht grundsätzlich offen.

2.

2.1. Mit der Verfassungsbeschwerde kann nur die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Es gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). In der Beschwerde ist präzise anzugeben, welche verfassungsmässigen Rechte verletzt worden sind, und im Einzelnen substanziiert darzulegen, worin die Verletzung besteht. Das Bundesgericht untersucht nicht von sich aus, ob der angefochtene kantonale Entscheid verfassungsmässig ist. Auf appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (**BGE 145 II 32** E. 5.1; **134 II 244**E. 2.2; **133 II 396** E. 3.2). In tatsächlicher Hinsicht legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 Abs. 1 BGG). Dies gilt auch für die vorinstanzlichen Feststellungen über den Ablauf des kantonalen Verfahrens (Prozesssachverhalt; s. **BGE 140 III 16** E. 1.3.1). Auch diesbezüglich kann das Bundesgericht nur dann korrigierend eingreifen, wenn der Beschwerdeführer eine Verletzung verfassungsmässiger Rechte dartut (Art. 118 Abs. 2 i.V.m. Art. 116 BGG).

2.2. Wer sich auf eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) berufen will, kann sich demnach nicht darauf beschränken, die Sach- oder Rechtslage aus seiner Sicht darzulegen und den davon abweichenden angefochtenen Entscheid als willkürlich zu bezeichnen. Vielmehr ist anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen darzutun, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (**BGE 134 II 244** E. 2.2; **117 Ia 10** E. 4b). Willkür liegt zudem nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheids, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (**BGE 143 I 321** E. 6.1; **141 I 49** E. 3.4). Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, begründet keine Willkür (**BGE 145 II 32** a.a.O.; **137 I 1** E. 2.4; je mit Hinweisen).

3.

Der Streit dreht sich hauptsächlich um die Frage, ob unter den Miteigentümern eine Einigung über die NVO 1999 zustande gekommen ist.

3.1. Das Obergericht setzt als unbestritten voraus, dass die NVO 1999 auf dem Zirkularweg nie einstimmig angenommen worden sei. In Gutheissung einer entsprechenden Rüge des Beschwerdegegners stellt es fest, die Beschwerdeführer hätten im erstinstanzlichen Verfahren nicht bestritten, bereits im Jahr 2001 gewusst zu haben, dass die Gültigkeit der NVO 1999 zwingend die Einstimmigkeit der Miteigentümer erfordert. Mit den Worten "vice versa", in denen sie eine Bestreitung sähen, hätten sie wegen der uneinheitlich nummerierten Abschnitte der Duplik nicht die in der Replik in Randziffer 28, sondern allenfalls die in Randziffer 55 aufgestellten Behauptungen bestritten. Im Übrigen wäre eine pauschale Bestreitung mit "vice versa" angesichts der detaillierten gegnerischen Ausführungen in der Replik ohnehin zu unsubstanziiert gewesen. Die erst in der Berufungsantwort erfolgte Bestreitung sei verspätet und könne nicht mehr gehört werden, da die Beschwerdeführer nicht dargelegt hätten, weshalb sie diese trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor

erster Instanz hätten vorbringen können. Da unbestrittene Tatsachenvorbringen nicht bewiesen werden müssen, sondern als wahr unterstellt und dem Urteil zugrunde gelegt werden, habe der Beschwerdegegner diesbezüglich nicht Beweis führen müssen. Somit stehe fest, dass die Miteigentümer vor der Unterzeichnung der Aufträge, die NVO 1999 im Grundbuch anzumerken, von der (bis zu diesem Zeitpunkt bestehenden) Ungültigkeit der NVO 1999 wussten.

In der Folge befasst sich die Vorinstanz mit der 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. Sie bejaht die Frage; die besagten, von sämtlichen Miteigentümern im Oktober bzw. November 2002 unterzeichneten Aufträge seien als Willensäusserungen sowohl zur Anmerkung im Grundbuch wie auch zum Inhalt der NVO 1999 aufzufassen. So sei unbestritten und demnach erstellt, dass die intensiv geführten Diskussionen mit den bisher nicht zustimmenden Miteigentümern dazu führten, dass auch diese entsprechende Aufträge erteilten. Entsprechend liege es auf der Hand, dass die Miteigentümer nebst der Eintragung im Grundbuch auch dem Inhalt der NVO 1999 zustimmten und damit einverstanden waren. Dies sei von I. zumindest implizit bestätigt worden. Hinzu komme, dass die Kosten in den Jahren 2000 bis 2021 gemäss der in der NVO 1999 vorgesehenen Regelung zu 36 gleichen Teilen auf die Miteigentümer verteilt wurden, ohne dass ein derartiger Beschluss je von einem Miteigentümer angefochten worden sei. Damit beständen gestützt auf das Verhalten der Parteien vor und nach Vertragsschluss 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 ein natürlicher Konsens vorliege. Die Vorinstanz folgert, dass die NVO 1999 somit im Oktober bzw. November 2002 gültig zustande gekommen und mangels einer seither erfolgten einstimmigen Abänderung weiterhin anwendbar sei. Der Eintrag im Grundbuch sei keine Bedingung für die Gültigkeit der NVO 1999 gewesen; ebenso wenig habe es eines Beschlusses bedurft. Eine irgendwie geartete Vereinbarung der Miteigentümer habe genügt. Auch dass die NVO 1999 nicht von allen Miteigentümern unterzeichnet war, stehe ihrer Verbindlichkeit nicht entgegen, da die Schriftform nur für die Anmerkung im Grundbuch verlangt werde.

Anschliessend erläutert die Vorinstanz, weshalb die Vereinbarung im Übrigen auch dann als gültig zu betrachten wäre, wenn kein natürlicher Konsens der Vertragsparteien nachgewiesen worden wäre. Gestützt auf das Verhalten der Parteien sei nämlich von einem normativen Konsens auszugehen. Gemäss den gesamten Umständen hätten die einzelnen Miteigentümer die Aufträge der jeweils anderen Miteigentümer nach Treu und Glauben dahingehend verstehen dürfen, 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, so dürfe und müsse der einzelne Miteigentümer grundsätzlich davon ausgehen, dass auch die jeweils anderen Miteigentümer mit dem Inhalt der Nutzungs- und Verwaltungsordnung einverstanden sind. Dies gelte 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. Der einzelne Miteigentümer dürfe mithin annehmen, dass ein anderer Miteigentümer, der mit dem Inhalt der Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht einverstanden ist, der Anmerkung im Grundbuch nicht zustimmen würde. Anschliessend erläutert der angefochtene Entscheid, weshalb an diesem Ergebnis auch die unterschiedlichen Auffassungen der beigezogenen Rechtsanwälte nichts ändern. Im Ergebnis liege mit der NVO 1999 eine von sämtlichen Miteigentümern einstimmig angenommene, nach wie vor gültige Nutzungs- und Verwaltungsordnung vor. Die vom Beschwerdegegner angefochtenen drei Beschlüsse (s. Sachverhalt Bst. A) würden gegen die in der NVO 1999 festgelegte Kostenverteilung "zu gleichen Teilen" verstossen und seien deshalb aufzuheben.

3.2. Die Beschwerdeführer rügen überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 BV) und Willkür (Art. 9 BV). Die Verletzung von Art. 29 Abs. 1 BV erblicken sie in der vorinstanzlichen Argumentation, wonach sie

nicht bestritten hätten, seit der Generalversammlung vom 21. Februar 2001 (s. Sachverhalt Bst. B.c) gewusst zu haben, dass die NVO 1999 von den Miteigentümern einstimmig angenommen werden müsse. Der Vorinstanz werfen sie vor, überstrenge Anforderungen an die Bestreitung der klägerischen Vorbringen zu stellen. Sie zitieren Passagen aus ihrer Berufungsantwort und aus ihrer Duplik. Dort hätten sie wörtlich ausgeführt, dass die NVO 1999 nicht einstimmig beschlossen worden sei, Einstimmigkeit erforderlich gewesen wäre, die NVO 1999 nicht gültig zustande gekommen sei, die Beschlüsse von einer gültigen NVO abhingen und die Einstimmigkeit nicht mit Aussagen von Beteiligten bewiesen werden könne. Sogar die Zeugen I. und J. hätten klar und deutlich gesagt, dass hinsichtlich der NVO 1999 nie Einstimmigkeit vorgelegen habe. Aus diesen Ausführungen sei ersichtlich, dass sie, die Beschwerdeführer, im erstinstanzlichen Verfahren sehr wohl bestritten hätten, um die für die Annahme der NVO 1999 vorausgesetzte Einstimmigkeit gewusst zu haben. Ebenso hätten sie bestritten, dass sie (und auch weitere Eigentümer) der NVO 1999 durch Unterzeichnung der Aufträge zur Anmerkung der NVO im Grundbuch konkludent zugestimmt hätten und je ein einstimmiger Beschluss über die NVO 1999 zustande gekommen sei. Hätten sie das einstimmige Zustandekommen nicht bestritten, so hätte das Kantonsgericht die genannten Zeugen nicht dazu befragen müssen und dürfen. Dass die Zeugen dazu befragt wurden, ob die NVO 1999 je einstimmig beschlossen worden sei, belege somit, dass dies durch sie, die Beschwerdeführer, im erstinstanzlichen Verfahren bestritten wurde. Vor diesem Hintergrund hätte die Vorinstanz über die "Frage der Kenntnis des Einstimmigkeitserfordernisses sowie generell der Einstimmigkeit des Beschlusses" Beweis erheben müssen. Dies habe es in überspitztem Formalismus in Form von überspannten Anforderungen an die Bestreitung unterlassen. Zugleich erblicken die Beschwerdeführer darin eine willkürliche Nichtanwendung ihres in Art. 152 ZPO verankerten Rechts auf Beweis.

Zur Hauptsache richtet sich die Willkürrüge der Beschwerdeführer gegen die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung: Das Obergericht verletze Art. 9 BV, indem es davon ausgehe, dass die Eigentümer die NVO 1999 in angeblicher Kenntnis der Ungültigkeit des Beschlusses vom 24. Februar 1999 mit der Unterzeichnung der Aufträge zu deren Anmerkung im Grundbuch angenommen hätten. Die Beschwerdeführer insistieren, sie hätten schon in der Klageantwort vorgebracht, erst im Jahr 2021 aufgrund der Analyse von Rechtsanwalt K. vom 13. April 2021 erfahren zu haben, dass für die Änderung der NVO Einstimmigkeit notwendig gewesen wäre. Damit hätten sie auch bestritten, bereits im Jahr 2001 um das Einstimmigkeitserfordernis gewusst zu haben. Auch in ihrer Duplik hätten sie ausgeführt, dass ihnen dieses Erfordernis nicht bewusst war. Trotzdem konstruiere die Vorinstanz aus der gegenteiligen aktenwidrigen Annahme einen Konsens zur nachträglichen Annahme der NVO 1999, indem die Miteigentümer die Aufträge zur Anmerkung der NVO 1999 unterzeichnet hätten. Die Beschwerdeführer bestreiten, dass die Unterzeichnung der Aufträge zur Grundbuchanmeldung überhaupt als Willenserklärung betreffend den Inhalt der zuvor nie gültig beschlossenen NVO 1999 qualifiziert werden könne. Das Obergericht verstricke sich in einen Widerspruch, indem es einerseits erkläre, dass die besagte Anmerkung einer schriftlichen und von sämtlichen Eigentümern unterzeichneten NVO bedürfe, und anderseits zum Schluss komme, dass diese Anmeldungen den ungültigen Beschluss ersetzen würden. Hätte die Vorinstanz den Sachverhalt willkürfrei festgestellt, so wäre sie zum Schluss gekommen, dass die Aktennotiz von Rechtsanwalt G. nicht allen Miteigentümern bekannt war. Selbst jene Miteigentümer, die von dieser Aktennotiz Kenntnis gehabt hatten, seien sich uneins gewesen, ob nun Einstimmigkeit gefordert war oder nicht. Vor allem aber setze sich der angefochtene Entscheid darüber hinweg, dass die Grundbuchanmeldung gar nicht von allen Miteigentümern unterzeichnet wurde. Wie bereits aus der Klageantwort hervorgehe, hätten L. (Gesamt- oder Miteigentümerin von M.) und N. (Gesamt- oder Miteigentümerin von O.) die Anmeldung nicht unterzeichnet. Sodann hätten P. und Q. lediglich ihre Namen mit Blockschrift geschrieben. Dass auch die Unterzeichnung der Aufträge zur Anmerkung der NVO 1999 im Grundbuch nicht einstimmig gefällt wurde, hätte das Obergericht bemerken müssen, wenn es den Sachverhalt willkürfrei festgestellt hätte. Sie, die Beschwerdeführer, hätten die Einstimmigkeit jedenfalls in den Randziffern 22, 31 und 32 ihrer Klageantwort bestritten. Dies blende das Obergericht schlicht aus, wenn es feststelle, es sei nicht bestritten worden, dass sämtliche Miteigentümer die Aufträge zur

Anmerkung unterzeichnet hätten. Der Beschwerde zufolge stellte schon das Kantonsgericht fälschlicherweise fest, dass sämtliche Eigentümer der Anmerkung der NVO 1999 im Grundbuch zugestimmt hätten. Weil das Kantonsgericht die Klage abwies, seien sie, die Beschwerdeführer, jedoch nicht verpflichtet gewesen, diese erstinstanzliche Feststellung im Berufungsverfahren in Frage zu stellen.

3.3.

3.3.1. Wie die resümierten Erwägungen des Obergerichts zeigen, beruht der angefochtene Entscheid auf zwei (Eventual-) Begründungen, die je für sich den Rechtsstreit vor der Vorinstanz hätten beenden können: Seine Erkenntnis, dass die NVO 1999 von sämtlichen Miteigentümern vereinbart worden sei, stützt sich zum einen auf die Feststellung, es sei unter den Miteigentümern darüber ein tatsächlicher Konsens zustande gekommen. Alternativ dazu kommt es zum Schluss, dass mit Bezug auf die Vereinbarung der NVO 1999 auch ein normativer Konsens zu bejahen wäre (s. vorne E. 3.1). Angesichts einer solch doppelten Begründung muss in der Beschwerde an das Bundesgericht dargelegt werden, dass jede von ihnen Recht (BGE 133 IV 119 E. 6.3; Urteil 5A_624/2019 vom 5. November 2019 E. 3.1.4), im vorliegenden Verfahren also verfassungsmässige Rechte (s. vorne E. 2) verletzt. Erweist sich auch nur eine von zwei vorinstanzlichen Begründungen als bundesrechtskonform, so ist es der angefochtene Entscheid selbst (BGE 133 III 221 E. 7; 130 III 321 E. 6).

3.3.2. Die Beschwerdeführer konzentrieren sich mit ihren Verfassungsrügen grundsätzlich auf die erstgenannte Begründung des angefochtenen Entscheids. Mit den vorinstanzlichen (Alternativ-) Erwägungen, wonach gestützt auf das Verhalten der Miteigentümer auch ein normativer Konsens über die Vereinbarung der NVO 1999 zu bejahen wäre, mögen sie sich nicht beschäftigen. Namentlich machen sie auch nicht geltend, dass das Obergericht bei der Beantwortung der Rechtsfrage (s. BGE 133 III 675 E. 3.3), wie die Aufträge der jeweils anderen Miteigentümer unter den gegebenen Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durften bzw. mussten (Vertrauensprinzip; Art. 2 Abs. 1 ZGB), in Willkür verfalle. Freilich ist das Bundesgericht auch im Rahmen der Prüfung eines normativen Konsenses an die Feststellungen der kantonalen Instanz über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden (s. zum Ganzen BGE 138 III 659 E. 4.2.1). Dass die Tatfrage, ob sie bereits im Jahr 2001 um das besagte Einstimmigkeitserfordernis für das Zustandekommen der NVO 1999 wussten, auch im Zusammenhang mit der vorinstanzlichen Konsensfindung nach dem Vertrauensgrundsatz eine Rolle spiele, machen die Beschwerdeführer im hiesigen Verfahren nicht geltend.

Als willkürlich tadeln die Beschwerdeführer hingegen die (auch für die Bejahung des normativen Konsenses relevante) vorinstanzliche Feststellung, dass alle Miteigentümer mit der Anmerkung der NVO 1999 im Grundbuch einverstanden gewesen seien. Indessen täuschen sie sich, wenn sie meinen, sie hätten angesichts der in erster Instanz erfolgten Klageabweisung im Berufungsverfahren keine entsprechenden Beanstandungen erheben müssen. Entscheidet die letzte kantonale Instanz - wie hier - entsprechend dem Grundsatz von Art. 114 i.V.m. Art. 75 Abs. 1 BGG als Rechtsmittelinstanz, so ist die Ausschöpfung des kantonalen Instanzenzugs unerlässliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschwerde an das Bundesgericht. Das bedeutet, dass die rechtsuchende Partei die ihr bekannten rechtserheblichen Einwände der Vorinstanz nicht vorenthalten darf, um sie erst nach dem Ergehen eines ungünstigen Entscheides im anschliessenden Rechtsmittelverfahren zu erheben. Vielmehr muss sie sich in der Beschwerde an das Bundesgericht mit den Erwägungen der letzten kantonalen Instanz zu Rügen auseinandersetzen, die sie bereits vor dieser letzten kantonalen Instanz erhoben hat und die sie nunmehr auch dem Bundesgericht zur Beurteilung unterbreitet (BGE 146 III 203 E. 3.3.4; 143 III 290 E. 1.1). Dieses Erfordernis der materiellen Ausschöpfung des Instanzenzugs gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unabhängig davon, auf welcher Seite die vor Bundesgericht Beschwerde führende Partei im vorinstanzlichen Verfahren stand (s. etwa die Urteile 5A_597/2024 vom 1. September 2025 E. 3.2.1

und 5A_694/2019 vom 24. Februar 2020 E. 4.3). Allein der Umstand, dass das Kantonsgericht die Klage abwies und die Berufung vom Beschwerdegegner erhoben wurde, entband die Beschwerdeführer nicht von ihrer Obliegenheit, die erstinstanzliche Feststellung, wonach alle Miteigentümer der Anmeldung der NVO 1999 zur Anmerkung im Grundbuch zugestimmt hätten, auch schon im Berufungsverfahren in Frage zu stellen. Nachdem sie dies unterlassen haben, können sie mit der entsprechenden Rüge im hiesigen Verfahren nicht gehört werden. In der Folge bleibt es (auch) im Zusammenhang mit den vorinstanzlichen (Eventual-) Erwägungen betreffend den normativen Konsens dabei, dass die Anmeldung der NVO 1999 zur Anmerkung im Grundbuch von allen Miteigentümern getragen war. Nachdem gegen diese Erwägungen - wie bereits erwähnt - keine weiteren Rügen erhoben werden, erweist sich der angefochtene Entscheid, wonach die umstrittenen Beschlüsse der Miteigentümergemeinschaft vom 13. April und 12. Dezember 2022 gegen die NVO 1999 verstossen und deshalb aufzuheben sind, als bundesrechtskonform. Erörterungen zu den weiteren, im Zusammenhang mit der (Haupt-) Begründung erhobenen Rügen erübrigen sich.

4.

Wie die vorigen Erwägungen zeigen, erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Sie ist deshalb abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Dem Beschwerdegegner ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zug, I. Zivilabteilung, mitgeteilt.

Lausanne, 5. August 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Monn