Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_947/2015

Urteil vom 11. April 2016

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Herrmann, Bovey,
Gerichtsschreiber Möckli.

Verfahrensbeteiligte
A._____ AG,
Beschwerdeführer,

gegen

1. B.B._____ und C.B._____,
2. D.D._____ und E.D._____,
3. F._____,
4. G._____ und H._____,
alle vier vertreten durch Rechtsanwalt Michael Tremp,
Beschwerdegegnerinnen,

I._____.

Gegenstand
Berichtigung von Wertquoten,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug, I. Zivilabteilung, vom 27. Oktober 2015.

Sachverhalt:

A.
Die Parteien bilden die Stockwerkeigentümergemeinschaft J._____ in U._____, Grundstück Nr. xxx, Gemeinde V._____.
Es gibt acht Stockwerkeinheiten, wobei es sich bei den Einheiten 1 bis 3 um Kellerräume mit Wertquoten von je 1/1000, bei den Einheiten 4 bis 6 um Gewerberäume mit Wertquoten von 151/1000, 35/1000 und 156/1000 sowie bei den Einheiten 7 und 8 um Wohnungen mit Wertquoten von 285/1000 und 370/1000 handelt.
I._____ war zum Zeitpunkt der Klageeinleitung Eigentümer der Einheit 4. Während des erstinstanzlichen Verfahrens veräusserte er seine Einheit an die A._____ AG (nachfolgend A._____), deren alleiniger Verwaltungsrat er ist.
B.B._____ und C.B._____ gehören die Einheiten 2, 3 und 7, D.D._____ und E.D._____ die Einheiten 1 und 8, F._____ die Einheit 5 sowie G._____ und H._____ die Einheit 6.

B.
Am 23. September 1997 bewilligte die Gemeinde V._____ den damaligen Stockwerkeigentümern die Abänderung der Fensterfronten im Erdgeschoss.
Am 21. Februar 2001 vereinbarte die Stockwerkeigentümergemeinschaft mit der Eigentümerin des Nachbargrundstückes ein Überbaurecht für ein Geschäftshaus mit Tiefgarage. Im Gegenzug wurde eine Ausnützungsübertragung zu Gunsten der Parzelle der Stockwerkeigentümer vereinbart.
An der ao. Stockwerkeigentümerversammlung vom 29. März 2011 wurde beschlossen, ein Architekturbüro zu beauftragen, sämtliche Räumlichkeiten des Hauses J._____ abzumessen,

aktuelle Pläne zu erstellen und die Wertquoten neu zu berechnen.
An der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 14. September 2011 wurde beschlossen, für die neue Stockwerkurkunde auf die im Mai 2011 eingereichten Pläne und Berechnungen der K._____ AG abzustellen. Einzig I._____ stimmte dagegen mit der Begründung, die WC-Anlage sei nicht seinem Sonderrecht zugeteilt und bei der Wertquotenberechnung nicht berücksichtigt worden.

C.
Am 14. Oktober 2011 stellten die übrigen Stockwerkeigentümer gegen I._____ ein Gesuch, mit welchem sie beantragten, es sei ihm strafbewehrt zu untersagen, die Wasserzufuhr zu den WC-Anlagen im Erdgeschoss zu unterbrechen.
Mit Entscheid vom 16. Januar 2012 sprach der Einzelrichter am Kantonsgericht Zug ein entsprechendes Verbot aus, unter Ansetzung einer Klagefrist.
Mit Klage vom 20. April 2012 prosequierten die übrigen Stockwerkeigentümer das Verbot, indem sie beim Kantonsgericht Zug beantragten, es sei die Stockwerkeigentümergemeinschaft definitiv einzutragen durch Änderung der Pläne Erdgeschoss und Obergeschoss für Aufteilung zu Sonderrecht und Zuteilung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der einzelnen Wertquoten; eventualiter sei festzustellen, dass die WC-Anlagen im Erdgeschoss der Gemeinschaft zugehörig seien und die zu diesen Anlagen führenden Wasserleitungen gemeinschaftlich seien. Die Kläger machten geltend, die vor der Erstellung des Gebäudes erfolgte Stockwerkeigentumsbegründung sei anzupassen, weil während der Erstellung des Gebäudes erhebliche bauliche Veränderungen vorgenommen worden seien mit der Folge, dass die bauliche Ausführung im Erdgeschoss, namentlich des im Sonderrecht von I._____ stehenden Gewerberaums, offensichtlich nicht dem Begründungsakt entspreche.
Am 3. September 2013 befragte das Kantonsgericht F._____, B.B._____, G._____ sowie D.D._____ und E.D._____. I._____ blieb der Parteibefragung unentschuldigt fern.
Am 23. Mai 2014 gab das Kantonsgericht bei L._____ ein Gutachten bezüglich Wertquotenberechnung in Auftrag, welches am 20. September 2014 beim Gericht einging. I._____ verlangte, dieses wegen fehlender Grundlagen und fehlender Sorgfalt aus dem Recht zu weisen.
Am 5. September 2014 teilte I._____ mit, dass er seine Stockwerkeinheit an die A._____ verkauft habe und das Verfahren folglich als gegenstandslos abzuschreiben sei.
Am 3. Dezember 2014 fand die Hauptverhandlung statt, zu welcher I._____ unentschuldigt nicht erschien. Die Kläger stellten den prozessualen Eventualantrag, die A._____ als Mitbeklagte einzubeziehen. I._____ wolle sich offensichtlich durch die Handänderung dem Verfahren entziehen.
Mit Entscheid vom 16. Januar 2015 wies das Kantonsgericht das Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Zug an, Wertquoten von je 1/1000 für die Einheit 1 und die sich aus Zusammenlegung von 2 und 3 neu ergebene Einheit 2 (unter Löschung der Einheit 3), von 181/1000 für die Einheit 4, von 34/1000 für die Einheit 5, von 162/1000 für die Einheit 6, von 276/1000 für die Einheit 7 und von 345/1000 für die Einheit 8 einzutragen, die hinterlegten durch die neuen Aufteilungspläne zu ersetzen und die Anmerkung "StWE vor Erstellung Gebäude" zu löschen. Im Rubrum führte es beklagtenseits auf: "I._____, Beklagter und Prozessstandschafter für die A._____ AG".
Gegen diesen Entscheid reichte I._____ Berufung ein. Parallel dazu legte auch die A._____ mit der Unterschrift von I._____ Berufung ein.
Mit Urteil vom 27. Oktober 2015 wies das Obergericht des Kantons Zug die Berufungen ab. Dabei führte es im Rubrum beklagtenseits auf: "I._____, Beklagter und Berufungskläger, und A._____ AG".

D.
Gegen dieses Urteil haben I._____ und die A._____ mit Unterschrift von I._____ zwei getrennte, aber weitestgehend gleich lautende Beschwerden eingereicht. Zusammengefasst verlangen sie die Aufhebung der kantonalen Urteile und Abweisung der Klage, eventualiter eine Neubeurteilung anhand einer fachkundig und unabhängig erstellten Expertise sowie unter Wahrung des Gehörs, namentlich auch in Bezug auf die Frage der Passivlegitimation. Die Beschwerde der A._____ bildet Gegenstand des vorliegenden, diejenige von I._____ Gegenstand des Parallelverfahrens 5A_965/2015. Mit Verfügung vom 5. Januar 2016 wurde die aufschiebende Wirkung erteilt. In der Sache selbst wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.
Angefochten ist eine kantonal letztinstanzliche Zivilsache mit Fr. 30'000.-- übersteigendem Vermögenswert; die Beschwerde in Zivilsachen steht somit offen (Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 lit. b,

Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG). Nicht einzutreten ist auf diese aber, soweit direkt auch die Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheides und soweit generell etwas anderes als der obergerichtliche Entscheid kritisiert wird; nur dieser kann das Anfechtungsobjekt bilden (Art. 75 Abs. 1 BGG).
Zulässig sind alle Rügen im Sinn von Art. 95 f. BGG. Hingegen legt das Bundesgericht seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). In diesem Bereich kann lediglich eine offensichtlich unrichtige, d.h. willkürliche Sachverhaltsfeststellung gerügt werden, wobei hierfür das strenge Rügeprinzip gilt; auf ungenügend substanziierte Rügen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt tritt das Bundesgericht nicht ein (Art. 97 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 139 II 404 E. 10.1 S. 445; 140 III 264 E. 2.3 S. 266).
Das Bundesgericht nimmt keine eigenen Beweise ab (Urteile 5A_674/2011 vom 31. November 2011 E. 2.6, nicht publ. in BGE 137 III 529; 2C_347/2012 vom 28. März 2013 E. 3.2, nicht publ. in BGE 139II 185). Die verschiedenen Anträge auf Befragung der Parteien sowie weiterer Personen, auf Durchführung eines Augenscheins und auf Erstellung eines Gutachtens sind daher unzulässig.

2.
In verschiedener Hinsicht wird eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt.
Soweit sich die Gehörsrügen auf das Kantonsgericht beziehen, ist nach dem Gesagten auf die Beschwerde von vornherein nicht einzutreten (Art. 75 Abs. 1 BGG). Nur der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass die diesbezüglichen Gehörsrügen damit im Zusammenhang stehen, dass I._____ sich der Teilnahme am Prozess verweigert hat, so dass ohnehin auch in der Sache selbst keine Gehörsverletzung zu sehen wäre.
Nicht zu folgen ist den Ausführungen, wonach es sich beim obergerichtlichen Entscheid um einen "Überraschungsentscheid" gehandelt habe und deshalb zuerst das rechtliche Gehör zur beabsichtigten Begründung hätte gewährt werden müssen. Der angefochtene Entscheid enthält nichts, was ausserhalb des Prozessstoffes und des zu Erwartenden gelegen hätte. Dies gilt insbesondere auch für den Kostenpunkt.
Angesichts des Durchgriffstatbestandes zwischen I._____ und der A._____ - was in der vorliegenden Beschwerde nicht thematisiert wird - geht das Vorbringen an der Sache vorbei, der A._____ hätte selbständig das rechtliche Gehör gewährt werden müssen.
Soweit sinngemäss eine Verletzung der Begründungspflicht als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs gerügt wird, ist festzuhalten, dass sich der angefochtene Entscheid mit allen wesentlichen Vorbringen der insgesamt weitschweifigen Eingaben auseinandergesetzt hat. Dies genügt, denn es müssen lediglich die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte genannt werden, mithin die Überlegungen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen, während es nicht nötig ist, sich mit jeder tatsächlichen Behauptung und mit jedem rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen (BGE 129 I 232 E. 3.2 S. 236; 133 III 439 E. 3.3 S. 455; 134 I 83 E. 4.1 S. 88; 138 IV 81 E. 2.2 S. 84; 139 IV 179 E. 2.2 S. 183). In diesem Sinn beschränkt sich auch der vorliegende Entscheid auf die wesentlichen Vorbringen; es ist nicht gerechtfertigt, sich mit jeder noch so entfernten Behauptung in den 50- bzw. 36-seitigen Beschwerden auseinanderzusetzen.

3.
Kernpunkt des kantonalen Verfahrens war die Frage der Passivlegitimation von I._____ und der A._____.

3.1. Das Kantonsgericht erwog, I._____ habe stets von neuem weitschweifige Eingaben eingereicht, gleichzeitig aber sämtliche Vorladungen des Gerichts missachtet und auch am Beweisverfahren nicht mitgewirkt, insbesondere weder an der Parteibefragung noch am Besichtigungstermin mit dem Gutachter teilgenommen. Ob der Verkauf der Stockwerkeinheit an die von ihm beherrschte und an gleicher Adresse geführte Firma, welcher offensichtlich der Prozessverschleppung gedient habe, als rechtsmissbräuchlich anzusehen sei, könne aber offen bleiben, weil es sich ohnehin rechtfertige, das Verfahren mit I._____ als Prozessstandschafter für die A._____ weiterzuführen. Aufgrund der faktischen Personaleinheit könne die Erwerberin nicht gutgläubig sein und benötige sie daher keinen Schutz.
Das Obergericht folgte der diesbezüglichen vorgetragenen Kritik, indem es festhielt, entgegen der Botschaft zur schweizerischen ZPO sei die Prozessstandschaft bei Veräusserung des Verfahrensgegenstandes gemäss überwiegender Lehre abzulehnen; insofern sei die Berufung begründet. Damit sei aber für I._____ bzw. die A._____ noch nichts gewonnen, weil Rechtsmissbrauch vorliege. Es sei offenkundig und vor erster Instanz unbestritten geblieben, dass die Veräusserung der Stockwerkeinheit an die von ihm beherrschte Firma dazu gedient habe, den Prozess zu verschleppen bzw. sich diesem zu entziehen, und auch in der weitschweifigen Berufungsschrift würden die Hindergründe der Handänderung nicht näher dargelegt bzw. mit der

unglaubwürdigen Pauschalaussage abgetan, es handle sich um einen üblichen Geschäftsvorgang, der primär nichts mit dem hängigen Verfahren zu tun gehabt habe und auf den einzugehen sich erübrige. Das allgemeine Gebot des Handelns nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) und das Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 2 Abs. 2ZGB) kämen gemäss Art. 52 ZPO auch im Prozessrechtsverhältnis zum Tragen. Die rechtliche Selbständigkeit einer juristischen Person sei zwar grundsätzlich zu beachten. Vorliegend seien aber die
Voraussetzungen eines Durchgriffs erfüllt. I._____ sei einziges Verwaltungsratsmitglied seiner Firma, deren Domizil sich an der gleichen Adresse wie sein Wohnsitz befinde. Gegen aussen könne die Firma ausschliesslich durch I._____ handeln, was auch für das Führen von Prozessen gelte. Im erstinstanzlichen Verfahren sei unbestritten geblieben, dass die Firma von ihm beherrscht werde, weshalb auch angenommen werden könne, dass die wirtschaftlichen Interessen von I._____ und der A._____ identisch seien. Die Übertragung der Stockwerkeinheit während des erstinstanzlichen Prozesses sei erfolgt, um geltend machen zu können, es bestehe keine Passivlegitimation mehr, weil die Gesellschaft nicht gewillt sei, sich in irgendeiner Form am Prozess zu beteiligen, nachdem I._____ von Anfang an jegliche Mitwirkung am Prozess verweigert habe. Es gehe somit um Machenschaften, welche keinen Rechtsschutz verdienten. Es rechtfertige sich, in dem Sinn auf die A._____ durchzugreifen, dass zwar - in Übereinstimmung mit der materiellen Rechtslage - von einer gültigen Veräusserung der Stockwerkeinheit ausgegangen, aber gleichzeitig ein Prozesseintritt durch die Gesellschaft fingiert und diese so gestellt werde, wie wenn sie gemäss Art. 83
Abs. 1 ZPO in den Prozess eingetreten wäre, dies mit der Folge, dass sie sich alle Prozesshandlungen von I._____ anrechnen und auch das Urteil (materiell) gegen sich gelten lassen müsse.

3.2. Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Dies bedingt eine wenigstens kurze Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheides (BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.; 140 III 115 E. 2 S. 116).
Die Ausführungen gehen an der Sache vorbei, soweit sie sich auf die Frage der Prozessstandschaft beziehen. Das Obergericht hat seinen Entscheid nicht darauf abgestützt und die Beschwerde hat sich nach dem Gesagten mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheides zu befassen.
Diesbezüglich erfolgt keine substanziierte Begründung, sondern die pauschale Behauptung, I._____ sei im Urteilszeitpunkt nicht mehr Eigentümer gewesen und die A._____ sei zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht Partei im Verfahren beim Kantonsgericht Zug gewesen, weshalb sämtliche Verfahrensschritte seit dem 10. Juni 2014 keine Wirkung mehr gegen I._____ und die A._____ hätten entfalten können. Es wäre indes eine Auseinandersetzung mit der obergerichtlichen Durchgriffs-Begründung erforderlich und darzutun, weshalb kein Durchgriff von I._____ auf die von ihm beherrschte und zu prozessualen Zwecken missbrauchte Firma hätte vorgenommen werden dürfen. Das Obergericht hat dabei sowohl mit umfangreichen Hinweisen auf die Lehre die materiellen Voraussetzungen für den Durchgriff als unter Hinweis auf mehrere Lehrmeinungen auch die Möglichkeit und Folgen eines Durchgriffs auf prozessualer Ebene dargelegt und mit ausführlichen Erwägungen das konkret an den Tag gelegte Vorgehen und das Verhältnis zwischen I._____ und der A._____ unter den betreffenden Tatbestand subsumiert. Hierzu werden in der Beschwerde nicht ansatzweise Ausführungen gemacht, weshalb auf sie insoweit nicht eingetreten werden kann.

4.
In prozessualer Hinsicht wird sodann eine Reihe von Vorbringen gemacht, welche schon im kantonalen Verfahren vorgetragen und im angefochtenen Urteil jeweils durch Verweisung auf den diesbezüglich ausführlich begründeten erstinstanzlichen Entscheid behandelt wurden (angebliche Sperrwirkung eines bei Klageeinleitung noch hängigen vorsorglichen Verfahrens, angefochtener Entscheid Ziff. 6.1; angeblich nicht gehörige Bevollmächtigung des klägerischen Rechtsvertreters, angefochtener Entscheid Ziff. 6.2; angebliche Notwendigkeit eines Schlichtungsverfahrens und einer Klagebewilligung, angefochtener Entscheid Ziff. 6.3). Es reicht nicht, wenn die Vorbringen vor Bundesgericht einfach wiederholt werden und hierzu weitschweifige Ausführungen erfolgen; vielmehr wäre gemäss Art. 42 Abs. 2 BGG eine kurze Auseinandersetzung mit der - im Übrigen jeweils zutreffenden - kantonalen Begründung erforderlich. Indem dies nicht erfolgt, bleibt die Beschwerde unbegründet und ist insoweit nicht auf sie einzutreten.
Ebenfalls nicht einzutreten ist auf das prozessuale Vorbringen, die Kläger hätten vor erster Instanz unzulässige neue Begehren gestellt; es müsste durch Aktenhinweise aufgezeigt werden, inwiefern dies bereits vor Obergericht gerügt und damit der Instanzenzug ausgeschöpft wurde (BGE 133 III 638 E. 2 S. 640).

5.
In tatsächlicher Hinsicht hat das Obergericht festgehalten, dass bauliche Veränderungen stattgefunden haben und der heutige Zustand in verschiedener Hinsicht von der im Grundrissplan 1994 dargestellten Situation abweicht. Es sei im Grundsatz unbestritten, dass durch das Verschieben von Fensterfronten die Einheit 4 der A._____ um 50 m2 (von 123 m2 auf 172 m2) und die Einheit 6 um 12 m2 vergrössert worden seien, dass die Einheiten 2 und 3 tatsächlich nur eine einzige Einheit bildeten, weil die ursprünglich vorgesehene Kellertrennwand nie gebaut worden sei und es nur einen einzigen Zugang gebe, und dass im Ergeschoss zwei im Grundrissplan 1994 nicht eingezeichnete Toilettenanlagen eingebaut worden seien. Der von der K._____ AG neu erstellte Grundrissplan 2012 berücksichtige all diese Veränderungen und auf dieser Grundlage beruhe auch die neue Wertquotenberechnung.

5.1. An der Sache vorbei geht zunächst der Hinweis, gemäss der Begründungsurkunde vom 11. Oktober 1994 dürften die Wertquoten bereits verkaufter Stockwerkeinheiten keinerlei Änderung erfahren, sowie die weitschweifigen Ausführungen zum "Ermessen der Begründer". Stimmt die heutige bauliche Ausgestaltung nicht (mehr) mit den seinerzeit bestimmten Wertquoten überein, hat jeder Stockwerkeigentümer einen Berichtigungsanspruch (Art. 712e Abs. 2 ZGB). Vor diesem Hintergrund sind auch die Vorbringen im Zusammenhang mit der Beschlussfassung durch die Gemeinschaft belanglos. Gleiches gilt für die Behauptung, auch andere Stockwerkeigentümer hätten bauliche Veränderungen vorgenommen; Verfahrensgegenstand ist nicht, ob allfällige Veränderungen rechtmässig gewesen wären, sondern wie sich der heutige bauliche Zustand präsentiert und was für Folgen dies für die Wertquoten hat. In Bezug auf all diese Aspekte ist weder eine Gehörsverletzung noch ein willkürliches Vorgehen der kantonalen Gerichte gegeben.

5.2. Gemäss den kantonalen Feststellungen (angefochtener Entscheid, S. 27; erstinstanzlicher Entscheid, S. 20, je mit Verweisen auf die verurkundeten Akten) hat die K._____ AG und nicht eine Klägerin die Wertquoten neu berechnet. Mit der blossen Behauptung des Gegenteils ist keine Willkür darzutun, ebenso wenig mit dem Protokoll der ao. Versammlung vom 29. März 2011; diesem lässt sich einzig entnehmen, dass B.b._____ Ausführungen zur Berechnungsmethode machte, nicht aber, dass sie selbst die Berechnung vorgenommen hätte.
Ebenso wenig ist Willkür darzutun mit den unbelegten Behauptungen, wonach die K._____ AG die Richtigkeit der Wertquoten nie überprüft habe, wonach die Kläger nie belegt hätten, inwiefern sich die Quoten verändert hätten, wonach die ursprüngliche Quotenberechnung nicht dargelegt worden sei und wonach bloss laienhafte Wertquotenbehauptungen vorliegen würden.
Fehl geht auch die Behauptung, es widerspreche gesundem Menschenverstand, wenn man zwei Einheiten von je 1/1000 zu einer einzigen Einheit von 1/1000 zusammenlege. Es geht um einen Keller, welcher nie unterteilt wurde und zu welchem nur ein Zugang besteht, so dass er notwendigerweise nicht zwei Einheiten bilden kann (vgl. Art. 712b Abs. 1 ZGB). Vor diesem Hintergrund geht auch die über mehrere Seiten ausgebreitete Behauptung einer "Rechtsanmassung" der Kläger betreffend beschlussweise Zusammenlegung der Kellereinheit an der Sache vorbei. Unzutreffend ist auch die Behauptung einer "Kompetenzanmassung" durch die kantonalen Gerichte. Wie das Obergericht ausführlich begründet hat (angefochtener Entscheid, Ziff. 9.3.1), beinhaltete der Antrag der Kläger die Berücksichtigung der Zusammenlegung der beiden Einheiten. Mit der Entscheidbegründung setzt sich die Beschwerde nicht auseinander, sondern es wird ohne konkrete Bezugnahme einfach das Gegenteil behauptet; dies genügt den Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 BGG nicht. Ob schliesslich der Keller, so wie er besteht, im Rahmen des auf die heutige bauliche Ausgestaltung des Gebäudes zutreffenden Wertquotengefüges einer Quote von 1/1000 entspricht, ist eine materielle Frage; hierzu
erfolgen in der Beschwerde keine Ausführungen.

5.3. Die Wertquotenberechnung wurde dergestalt vorgenommen, dass die bisherigen Quoten anhand des Verkaufsspiegels 1996 und den alten Flächen nachvollzogen und anschliessend nach derselben Methode anhand der aktuellen Flächen neu berechnet wurden; dieses Vorgehen durch die K._____ AG wurde durch das gerichtliche Gutachten von L._____ als korrekt bestätigt (angefochtener Entscheid, E. 9.2; erstinstanzlicher Entscheid, E. 9).
Was dagegen mit durcheinander gewirbelten Ausführungen und Behauptungen vorgebracht wird, vermag weder Willkür in Bezug auf die Feststellungen noch eine falsche Rechtsanwendung darzutun. Ferner führt das Bundesgericht, wie in E. 1 festgehalten, weder Augenscheine durch noch gibt es eigene Gutachten in Auftrag.

5.4. Was das behauptete Sonderrecht an den Toilettenanlagen anbelangt, so haben sich die kantonalen Gerichte ausführlich geäussert, weshalb diese aufgrund ihrer Zweckbestimmung zwingend

als gemeinschaftlich anzusehen sind (angefochtener Entscheid, Ziff. 8.4.2; erstinstanzlicher Entscheid, Ziff. 7.3.1). Die Beschwerde setzt sich mit diesen Erwägungen nicht auseinander, sondern wiederholt Vorbringen, die entweder nicht topisch sind oder zu denen die kantonalen Instanzen Stellung genommen haben (wer sich seinerzeit angeblich finanziell an der Erstellung der Anlagen hätte beteiligen sollen; dass die Anlagen auf der ursprünglichen Sonderrechtsfläche gemäss den damaligen Plänen lägen; dass diese nicht zu gemeinschaftlichen Bestandteilen erklärt werden könnten; wer die Toiletten benutze bzw. benutzen dürfte bzw. kein Interesse daran habe; wie man die Leitungen zu den Toiletten anders hätte legen können bzw. müssen). Teilweise wird auch einfach das Gegenteil von dem behauptet, was die kantonalen Instanzen verbindlich festgestellt haben (die Toiletten würden aus eigenen Anlagen und nicht aus einer gemeinschaftlichen Wasserzuführung gespeist). Mit der blossen Behauptung, die Expertisen seien willkürlich und die kantonalen Instanzen hätten
willkürlich entschieden, ist eine Willkürrüge noch nicht substanziiert im Sinn von Art. 106 Abs. 2 BGG; vielmehr bleiben die Ausführungen appellatorisch und kann folglich auf sie nicht eingetreten werden. Aus den betreffenden Gründen stossen auch die Gehörsrügen ins Leere.

6.
Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit überhaupt auf sie eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten sind somit der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG) und diese hat überdies die Beschwerdegegner für deren Stellungnahme zur aufschiebenden Wirkung zu entschädigen, zumal sie gegen diese nicht opponiert haben (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner mit Fr. 300.-- zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, I._____, dem Obergericht des Kantons Zug, I. Zivilabteilung, und dem Grundbuch- und Vermessungsamt schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. April 2016
Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Möckli