

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 474/2017

Urteil vom 8. März 2018

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichter Marazzi, Bovey,
Gerichtsschreiber Leu.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Armin Stöckli,
Beschwerdeführer,

gegen

Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____ strasse xxx,
vertreten durch Rechtsanwalt Beat H. Thoma,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Anfechtung von Beschlüssen einer Stockwerkeigentümergeinschaft,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug, I. Zivilabteilung, vom 19. Mai 2017 (Z1 2016 21).

Sachverhalt:

A.

A.a. Die Brüder A. _____, C. _____ und D. _____ sind Stockwerkeigentümer je einer Wohnung in dem zu entsprechenden Stockwerkeinheiten aufgeteilten Dreifamilienhaus an der B. _____ strasse xxx in U. _____.

A.b. Am 7. Mai 2013 fand eine Stockwerkeigentümersammlung statt, an der alle Eigentümer teilnahmen. Sie stimmten ab über ein neues Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft. A. _____ war dagegen, die anderen Eigentümer dafür. Das neue Reglement wurde mit dem doppelten Mehr der Stockwerkeigentümer und ihrer Anteile verabschiedet.

A.c. Das neue Reglement enthält unter anderem Bestimmungen betreffend die Sondernutzungsrechte an gemeinschaftlichen Anlagen (Art. 11) sowie die Stellvertretung der Stockwerkeigentümer und des Verwalters (Art. 23) und die Arbeitsaufteilung zwischen dem Verwalter und dem Stellvertreter (Art. 24). Art. 11 weist den Garten, der nach altem Reglement gemeinschaftlich genutzt wurde, neu der Wohnung im Erdgeschoss zur Sondernutzung zu. Die Wertquoten für die Stockwerkeinheiten wurden nicht geändert.

B.

B.a. Nach erfolgloser Schlichtung erhob A. _____ am 13. April 2015 Klage gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft B. _____ strasse xxx (fortan: Stockwerkeigentümergeinschaft) beim Kantonsgericht Zug. Bezüglich der Art. 11, 23 und 24 des Reglements beantragte er darin einerseits die Feststellung, dass der Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 7. Mai 2013 nichtig sei, und andererseits die Aufhebung des Beschlusses. Die Stockwerkeigentümergeinschaft forderte die Abweisung der Klage.

B.b. Am 25. Mai 2016 wies das Kantonsgericht Zug, 1. Abteilung, die Klage hinsichtlich der Art. 11, 23 und 24 ab und auferlegte A._____ die Prozesskosten.

B.c. Dagegen erhob A._____ am 27. Juni 2016 Berufung. Darin beantragte er bezüglich der Art. 11 und 23 des Reglements die Feststellung, dass der Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 7. Mai 2013 nichtig sei. Hinsichtlich der Art. 11, 23 und 24 des Reglements beantragte er die Aufhebung des Beschlusses. Ferner beantragte er die Aufhebung der erstinstanzlichen Prozesskostenverlegung.

B.d. Das Obergericht des Kantons Zug, 1. Zivilabteilung, hiess die Berufung am 19. Mai 2017 teilweise gut und verlegte die erstinstanzlichen Prozesskosten neu. Im Übrigen wies es die Berufung jedoch ab, soweit es darauf eintrat, und auferlegte A._____ die oberinstanzlichen Prozesskosten.

C.

C.a. Dagegen erhebt A._____ (Beschwerdeführer) am 22. Juni 2017 Beschwerde in Zivilsachen. In der Sache beantragt er reformatorisch, der Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 7. Mai 2013 sei bezüglich den Art. 11, 23 und 24 des Reglements aufzuheben, soweit diese nicht nichtig seien. Weiter begehrt er die Neuverlegung der erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten. In prozessualer Hinsicht ersucht er um Gewährung der aufschiebenden Wirkung, eventuell eines Zugangs- und Benützungsrechts an der Gartenfläche und der darauf befindlichen Einrichtungen bis zur Erledigung des Beschwerdeverfahrens.

C.b. Am 26. Juni 2017 wurde verfügt, dass der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zukomme und dass keine vorsorgliche Massnahme erlassen werde.

C.c. Es wurden die vorinstanzlichen Akten eingeholt. Auf die Einholung von Vernehmlassungen wurde verzichtet.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz, die als oberes Gericht über eine vermögensrechtliche Zivilsache entschieden hat (Art. 72 Abs. 1, Art. 75 Abs. 1 und 90 BGG). Der Streitwert übersteigt nach den vorinstanzlichen Feststellungen Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit grundsätzlich zulässig. Der Beschwerdeführer ist gemäss Art. 76 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Insofern kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

1.2. In rechtlicher Hinsicht sind alle Rügen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG) und prüft dessen Anwendung frei, allerdings unter Vorbehalt der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) und grundsätzlich nur für die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 142 III 364 E. 2.4). Die Beschwerde soll nicht bloss die bereits im kantonalen Verfahren vertretenen Rechtsstandpunkte bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 140 III 86 E. 2). Ist die Beschwerde nicht hinreichend begründet, so wird darauf nicht eingetreten (BGE 140 III 115 E. 2).

Demgegenüber ist das Bundesgericht an die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 97 Abs. 1 BGG kann die Feststellung des Sachverhalts und damit die Beweiswürdigung nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig - d.h. willkürlich (Art. 9 BV; BGE 140 III 263 E. 2.3; 135 III 127 E. 1.5, mit Hinweis) - ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann. Für die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 264 E. 3), wie auch für die Rüge der Verletzung verfassungsmässiger Rechte (inkl. Willkür; BGE 133 II 249 E. 1.4.2). Will der Beschwerdeführer die Verletzung des Willkürverbots geltend machen, reicht es sodann nicht aus, wenn er den Sachverhalt aus seiner eigenen Sicht darlegt und die davon abweichenden Feststellungen im angefochtenen Entscheid als willkürlich bezeichnet. Vielmehr muss er neben der Erheblichkeit der gerügten Tatsachenfeststellung im Einzelnen darlegen, inwiefern das kantonale Gericht willkürlich entschieden haben soll und der angefochtene Entscheid deshalb an einem

qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 134 II 244 E. 2.2).

1.3. Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen vor Bundesgericht nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Neu sind Tatsachen, die weder im vorangegangenen Verfahren vorgebracht noch von der Vorinstanz festgestellt worden sind (BGE 136 V 362 E. 3.3.1; 136 III 123 E. 4.4.3). Echte Noven, also Tatsachen oder Beweise, die erst nach dem angefochtenen Entscheid entstanden sind, bleiben im Verfahren vor dem Bundesgericht grundsätzlich unbeachtlich, weil sie nicht durch den angefochtenen Entscheid veranlasst sein können (BGE 139 III 120 E. 3.1.2; 135 I 221 E. 5.2.4; 133 IV 342 E. 2.1; Urteil 5A 498/2016 vom 31. Mai 2017 E. 1). In der Beschwerde ist darzutun, inwiefern die Voraussetzung für die nachträglichen Vorbringen erfüllt sein soll (BGE 133 III 393 E. 3).

Der Beschwerdeführer legt neu die Beilagen 3-5 vor, die aus der Zeit vor dem angefochtenen Entscheid datieren. Er behauptet jedoch nicht, dass erst der angefochtene Entscheid Anlass zur Nachreichung der Dokumente gegeben habe. Diese unechten Noven sind daher eben so unbeachtlich wie die neuen Vorbringen hierzu. Unbeachtlich sind ferner die echten Noven, die der Beschwerdeführer in der Beschwerde ohne Begründung vorträgt.

1.4. Im Beschwerdebegehren beantragt der Beschwerdeführer, der Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 7. Mai 2013 sei bezüglich den Art. 11, 23 und 24 des Reglements aufzuheben. Damit beschränkt er den Streitgegenstand auf diese Bestimmungen (Urteil 5A 811/2017 vom 6. November 2017 E. 3). Soweit er in der Begründung Rügen zu anderen Bestimmungen erhebt (Ziffer 18 zu Art. 2; Ziffer 19 zu Art. 5, 8 und 12; Ziffer 22 zu Art. 7, 15, 21, 25 und 27 des Reglements), ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft verabschiedete am 7. Mai 2013 mit dem doppelten Mehr an Köpfen und Anteilen ein neues Reglement mit den hier relevanten Artikeln 11, 23 und 24. Art. 11 begründet ein Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Garten (inklusive Sitzplatz, aber ohne Gartenweg), das neu der Wohnung im Erdgeschoss zugewiesen wird. Bis dahin war der Garten in gemeinschaftlicher Nutzung. Art. 23 sieht neu die Bestellung eines Stellvertreters der Stockwerkeigentümer und des Verwalters vor und Art. 24 eine Arbeitsaufteilung zwischen diesem Stellvertreter und dem Verwalter. Streitig ist, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft den Beschluss hierzu nur mit Einstimmigkeit bzw. mit der Zustimmung des Beschwerdeführers (Vetorecht) hätte fällen dürfen oder, wie erfolgt, mit dem doppelten Mehr an Köpfen und Anteilen. Der Beschwerdeführer stimmt mit der Vorinstanz überein, dass diese Streitfrage nach den Vorgaben des ZGB zu beurteilen ist, nicht nach den Bestimmungen des alten Reglements.

2.1. Von Gesetzes wegen fällt die Stockwerkeigentümergeinschaft ihre Beschlüsse grundsätzlich mit einfachem Mehr (Art. 67 Abs. 2 i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB), wenn nicht das qualifizierte Mehr nach Köpfen und Anteilen bzw. Wertquoten oder sogar die Einstimmigkeit vorgesehen ist (BGE 143 III 537 E. 4.2.3; 131 III 459 E. 5.2, mit Beispielen). Das Erfordernis der Einstimmigkeit gewährt jedem Mitglied ein Vetorecht und damit einen umfassenden Minderheitenschutz (BGE 131 III 459 E. 5.2).

Umstritten sind hier das Vetorecht gemäss Art. 712g Abs. 4 ZGB betreffend das Sondernutzungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen sowie die Einstimmigkeit wegen einer Zweckänderung (Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 648 Abs. 2 ZGB), einer Änderung der Wertquote (Art. 712e Abs. 2 ZGB) und/oder einer entscheidenden Einschränkung des Sonderrechts an der Stockwerkeinheit (Art. 712a Abs. 1 und 2 ZGB).

2.2. Bei Verletzung einer zwingenden Bestimmung über die Einstimmigkeit bzw. des Vetorechts ist zu prüfen, ob der Beschluss der Stockwerkeigentümer anfechtbar ist oder sogar nichtig (Art. 712m Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 75 ZGB; BGE 143 III 537 E. 4.2).

3.

In Bezug auf Art. 11 des Reglements, der die Sondernutzung am Garten der Wohnung im Erdgeschoss überträgt, sind folgende Beschlussvorgaben streitig:

3.1. Verletzung des Vetorechts gemäss Art. 712g Abs. 4 ZGB:

3.1.1. Die Vorinstanz erwog, dass am Garten als gemeinschaftlicher Teil nachträglich ein reglementarisches Sondernutzungsrecht errichtet werden dürfe. Die Begründung dieses

Sondernutzungsrechts erfordere gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB lediglich das doppelte Mehr nach Wertquoten und Köpfen. Art. 712g Abs. 4 ZGB sehe nur für die Änderung oder Aufhebung seines Sondernutzungsrechts vor, dass der direkt betroffene Stockwerkeigentümer seine Zustimmung geben müsse. Der Betroffene habe ein Vetorecht, das sein wohlerworbenes Sondernutzungsrecht schütze. Art. 712g Abs. 4 ZGB schütze daher nur den Inhaber des Sondernutzungsrechts. Die anderen Miteigentümer, denen die Nutzung des gemeinschaftlichen Teils entzogen werde, könnten sich darauf nicht berufen, auch der Beschwerdeführer nicht.

3.1.2. Der Beschwerdeführer rügt demgegenüber, auch er sei direkt betroffener Stockwerkeigentümer im Sinne von Art. 712g Abs. 4 ZGB, weil er den Garten und dessen Einrichtungen nach altem Reglement habe mitbenützen dürfen, nach dem neuen Art. 11 jedoch nicht mehr. Er müsse sich ebenfalls auf diese Bestimmung berufen können, um die Errichtung des Sondernutzungsrechts zu verhindern. Er habe nämlich erhebliche Nachteile, wenn die Gartennutzung wegfalle. Wenn die Ausführungen der Vorinstanz richtig wären, könnte sogar das Treppenhaus oder die Waschküche zu Sondernutzungsrecht ausgeschieden werden. Tatsächlich sei nach dem angefochtenen Urteil der Zutritt zur Waschküche beschränkt worden.

3.1.3. Die Rügen des Beschwerdeführers gehen fehl. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte, gilt für die Begründung des Sondernutzungsrechts am gemeinschaftlichen Garten von Gesetzes wegen das Beschlussquorum nach Köpfen und Anteilen gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB (Urteile 5A 44/2014 vom 10. November 2014 E. 3.3.2 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 140 III 561; 5A 821/2014 vom 12. Februar 2015 E. 2.1 und 2.2). Erst für die Änderung oder Aufhebung des reglementarischen Sondernutzungsrechts bedarf es neben des erwähnten Beschlussquorums auch der Zustimmung des direkt betroffenen Stockwerkeigentümers (Roland Pfäffli, Reglementarisches Sondernutzungsrecht bei Stockwerkeigentum, Anwaltsrevue 11/12 2016, S. 482). Dieser hat ein Vetorecht (Urteil 5A 821/2014 vom 12. Februar 2015 E. 2.1), um sein wohlerworbenes Recht (Sondernutzungsrecht) zu schützen (Pfäffli, a.a.O.; Amédéo Wermelinger, SVIT-Kommentar [SVIT-Kommentar], Das Stockwerkeigentum, 2. Auflage 2014, N. 207 f. zu Art. 712g ZGB; derselbe, Zürcher Kommentar, 2010, N. 170 f. zu Art. 712g ZGB).

Hier geht es nicht um die Abänderung, sondern um die Begründung eines Sondernutzungsrechts am Garten als Gemeinschaftsteil, und der Beschwerdeführer hat daran auch kein Sondernutzungsrecht. Deshalb findet das Vetorecht gemäss Art. 712g Abs. 4 ZGB nach der erwähnten Rechtsprechung vorliegend keine Anwendung.

Aus den Zitaten von Wermelinger, die der Beschwerdeführer bemüht, ergibt sich nichts anderes. Wermelinger wirft zwar die Frage auf, ob die Begründung eines Sondernutzungsrechts in Anwendung von Art. 648 Abs. 2 ZGB nicht eher einen einstimmigen Beschluss erfordere (Wermelinger, SVIT-Kommentar, N. 165 zu Art. 712a ZGB), beantwortet sie aber nicht. An anderer Stelle führt er aus, dass sich die Stockwerkeigentümer, die selber kein Sondernutzungsrecht hätten, bei dessen Änderung (nicht Begründung) jedoch auch einen Nachteil erleiden würden, wohl nicht auf das Vetorecht gemäss Art. 712g Abs. 4 ZGB berufen könnten, sondern allenfalls auf eine Sondervorschrift wie in Art. 647d Abs. 2, Art. 647e oder Art. 648 Abs. 2 ZGB, wenn deren Bedingungen erfüllt seien (Wermelinger, SVIT-Kommentar, N. 208 zu Art. 712g ZGB). Daraus lässt sich nicht schliessen, dass Wermelinger ein Vetorecht für die Begründung des Sondernutzungsrechts bejaht. Zur Überprüfung der erwähnten Rechtsprechung besteht kein Anlass.

Die Nachteile, die der Beschwerdeführer auf Grund der Zuweisung des Sondernutzungsrechts am Garten erlitten haben will, sind jedenfalls für die Würdigung des Vetorechts nach Art. 712g Abs. 4 ZGB nicht relevant. Dasselbe gilt für seine hypothetischen Vorbringen zum Sondernutzungsrecht am Treppenhaus und an der Waschküche.

3.1.4. Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass sich der Beschwerdeführer nicht auf das Vetorecht gemäss Art. 712g Abs. 4 ZGB berufen kann. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.2. Verletzung der Einstimmigkeit wegen einer Zweckänderung (Art. 712g Abs. 1 i.V.m. Art. 648 Abs. 2 ZGB):

3.2.1. Die Vorinstanz erwog, der Beschwerdeführer lege nicht substantiiert dar, weshalb die Zuweisung des Gartens zur Sondernutzung an den Eigentümer der Wohnung im Erdgeschoss eine Zweckänderung darstelle, die in Verbindung mit Art. 712g Abs. 1 ZGB einen einstimmigen Beschluss erfordere, und sie bezeichnete die Berufung als unbegründet.

3.2.2. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe sich mit Art. 648 Abs. 2 ZGB nicht befasst. Es liege eine Zweckänderung vor, weil nicht mehr alle Berechtigten (Stockwerkeigentümer) den

Garten und dessen Einrichtungen benützen könnten, auch er nicht, weil er zuoberst wohne. Eine Zweckänderung erfordere gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB Einstimmigkeit, die hier nicht vorliege.

3.2.3. Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers hat sich die Vorinstanz mit der Zweckänderung befasst, diese aber verneint, soweit sie auf die Berufung dazu überhaupt eintrat.

Zwar findet Art. 648 Abs. 2 ZGB via Art. 712g Abs. 1 ZGB auch auf eine Zweckänderung beim Stockwerkeigentum Anwendung. Nach der Rechtsprechung ist jedoch zu unterscheiden zwischen der Zweckänderung und der Änderung der Benutzungsart. Der Beschwerdeführer beruft sich auf eine Zweckänderung, die Einstimmigkeit erfordert (Art. 648 Abs. 2 i.V.m. Art. 712 Abs. 1 ZGB), im Unterschied zur Änderung der Benutzungsart (Art. 647b Abs. 1 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB), die mit dem doppelten Mehr an Köpfen und Wertquoten beschlossen werden kann (BGE 139 III 1 E. 4.3.3; Urteile 5A 521/2017 vom 27. November 2017E. 4.1, zur publ. bestimmt; 5A 79/2017 vom 17. November 2017 E. 5.2.3, nicht publ. in: BGE 143 III 537). Ob die Zuweisung der Sondernutzung am Garten eine Zweckänderung bewirken kann, ist fraglich, braucht aber auf Grund der Vorbringen des Beschwerdeführers nicht entschieden zu werden.

Der Zweck umschreibt die wirtschaftliche Gebrauchs- und Nutzungsweise, die in der Regel im Begründungsakt oder im Reglement festgeschrieben wird. Üblich sind beim Stockwerkeigentum etwa die Wohnnutzung, Hotelnutzung, gewerbliche Nutzung und kommerzielle Nutzung (Wermelinger, SVIT-Kommentar, N. 150a f. zu Art. 712a ZGB, mit Hinweisen). Eine Zweckänderung liegt vor, wenn die wirtschaftliche Gebrauchs- und Nutzungsweise in tiefgreifender, einschneidender Weise umgestaltet wird (Urteil 5A 428/2008 vom 19. März 2009 E. 4.5.2). Die Zweckänderung kann das gesamte Stockwerkeigentum betreffen (z.B. Umwandlung eines Wohngebäudes in ein Bürogebäude) oder einen Stockwerkanteil (z.B. Umwandlung eines Geschäftsraumes in einen Wohnraum). Wird lediglich der Zweck des Stockwerkanteils geändert, dann muss die Änderung einen erheblichen Einfluss auf den Gesamtcharakter der Liegenschaft aufweisen, um der Einstimmigkeit nach Art. 648 Abs. 2 ZGB unterstellt zu sein (Wermelinger, SVIT-Kommentar, N. 150c zu Art. 712a ZGB, mit Hinweisen).

Der Beschwerdeführer behauptet lediglich, es liege eine Zweckänderung vor, die Einstimmigkeit erfordere, er legt aber weder dar, wie der Zweck des Stockwerkeigentums oder seiner Stockwerkeinheit lautet, noch was die Zuweisung des Gartens zur Sondernutzung am Zweck ändern soll. Die streitige Reglementsbestimmung enthält dazu nichts. Die Rüge betreffend die Zweckänderung ist daher weder in tatsächlicher noch rechtlicher Hinsicht ausreichend begründet (E. 1.2). In diesem Punkt ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3.3. Verletzung der Einstimmigkeit wegen einer Änderung der Wertquote (Art. 712e Abs. 2 ZGB) :

3.3.1. Der Beschwerdeführer macht vorliegend geltend, die Zuweisung des Gartens zur Sondernutzung führe zu einer Änderung der Wertquoten, die gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB nur mit Einstimmigkeit beschlossen werden könne. Er verliere nämlich die Nutzung von über 30 % der gesamten Grundstückfläche. Für ihn und allfällige weitere Berechtigte (z.B. Mieter seiner Wohnung) entfielen eine Spielfläche für die Kinder und die Benützung des Stewi-Ständers. Eine Alternative für den Spielplatz und die Wäschetrocknung gebe es nicht. Er habe bereits erst- und vorinstanzlich vorgetragen, dass der Wegfall der Gartennutzung einer Änderung der Wertquote gleichkomme.

3.3.2. Im angefochtenen Entscheid finden sich dazu keine Erwägungen. In der Berufung hat der Beschwerdeführer vorinstanzlich zwar eine Wertminderung seines Stockwerkanteils geltend gemacht, nicht jedoch eine Änderung der Wertquoten, die das Verhältnis der Stockwerkanteile untereinander zahlenmässig ausdrücken. Der Beschwerdeführer scheint zu übersehen, dass der Wert des Stockwerkanteils zu unterscheiden ist von seiner Wertquote und dass nicht jede Wertänderung des Stockwerkanteils zu einer Änderung der Wertquote führt (vgl. dazu etwa: Wermelinger, SVIT-Kommentar, N. 10-14, 30 ff., 49 f. [Sondernutzungsrechte] und 96 ff. zu Art. 712e ZGB). Ohne Vorbringen zur Wertquotenberechnung und zur nachträglichen Wertquotenänderung musste die Vorinstanz darüber nicht befinden. Dementsprechend hat sie dazu auch keine Tatsachen festgestellt. Für das, was der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang behauptet, fehlt deshalb schon die Sachverhaltsbasis (E. 1.3). Folglich ist auf die Beschwerde im vorliegenden Punkt ebenfalls nicht einzutreten. Wie es sich mit der Wertquotenberichtigung gemäss Art. 712e Abs. 2 ZGB rechtlich verhält, kann offen bleiben.

3.4. Verletzung der Einstimmigkeit wegen entscheidender Einschränkung des Sonderrechts des Beschwerdeführers an seiner Stockwerkeinheit gemäss Art. 712a Abs. 1 und 2 ZGB:

3.4.1. Die Vorinstanz äusserte sich zwar zur behaupteten Einschränkung des Sonderrechts, aber nur

im Hinblick auf die neue Regelung zur Stellvertretung und Arbeitsaufteilung (Art. 23 f.), nicht bezüglich der Zuweisung des Gartens zur Sondernutzung (Art. 11).

3.4.2. Der Beschwerdeführer rügt, er werde in seinem Sonderrecht als Stockwerkeigentümer entscheidend eingeschränkt und habe das schon in der Berufung geltend gemacht. In tatsächlicher Hinsicht stützt er sich einerseits auf die Nachteile, die er auf Grund des Wegfalls der Gartennutzung erlitten haben will (dazu: E. 3.3.2), und andererseits auf verschiedene Schikanehandlungen, die er auflistet (Schneetrog, Wasserverschwendung eines Mieters, Zutritt zum Heizungsraum und Waschkabine, Vollzug früherer Beschlüsse und Wasserschaden). Er meint, dies seien entscheidende Einschränkungen, die gemäss Wermelinger (SVIT-Kommentar, N. 82 zu Art. 712g ZGB) einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer erforderten.

3.4.3. In der Berufung behauptete der Beschwerdeführer ausschliesslich eine Einschränkung seines Sonderrechts wegen der Regelung zur Stellvertretung und Arbeitsaufteilung (Art. 23 f.), nicht wegen der Zuweisung des Gartens zur Sondernutzung (Art. 11). Seiner hier vorgetragenen Rüge betreffend die Zuweisung des Gartens zur Sondernutzung fehlt daher die Letztinstanzlichkeit (BGE 143 III 290 E. 1.1). Auf die Beschwerde ist deshalb auch im vorliegenden Punkt nicht einzutreten. Welche reglementarischen Einschränkungen des Sonderrechts allenfalls einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer erfordern (dazu etwa: BGE 139 III 1 E. 4.3.1 f.), kann hier offen bleiben.

3.5. Im Ergebnis ist die Beschwerde betreffend Art. 11 des neuen Reglements abzuweisen (E. 3.1), soweit darauf einzutreten ist (E. 3.2-3.4).

4.

Art. 23 und 24 des neuen Reglements sehen die Bestellung eines Stellvertreters der Stockwerkeigentümer und des Verwalters bzw. eine Arbeitsaufteilung unter diesem Stellvertreter und dem Verwalter vor. Umstritten ist, ob der Beschluss über diese Bestimmungen die Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümer erforderte.

4.1. Die Vorinstanz bestätigte den erstinstanzlichen Entscheid, wonach die Bestellung eines Vertreters der Stockwerkeigentümer und des Verwalters (Art. 23) nicht die Einstimmigkeit, sondern das doppelte Mehr nach Wertquoten und Köpfen (Art. 712g Abs. 3 ZGB) erfordere. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringe, beschränke sich im Wesentlichen auf eine Wiedergabe seiner Standpunkte. Er unterlasse es, sich mit den Erwägungen der Erstinstanz auseinanderzusetzen. Sein Einwand, es verletze Art. 712g bzw. Art. 648 ZGB, wenn Art. 24 für die Festsetzung der Arbeitsaufteilung zwischen dem Verwalter und dem Stellvertreter nur ein qualifiziertes Mehr verlange statt die Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümer, sei unbegründet. Wermelinger, auf den sich der Beschwerdeführer für die Einstimmigkeit beziehe, setze eine entscheidende Einschränkung des Sonderrechts voraus, die der Beschwerdeführer nicht darlege.

4.2. Der Beschwerdeführer rügt, er werde durch Art. 23 f. in seinem Sonderrecht als Stockwerkeigentümer entscheidend eingeschränkt. Gemäss Wermelinger (SVIT-Kommentar, N. 82 zu Art. 712g ZGB und N. 45 zu Art. 712m ZGB) sei für den entsprechenden Beschluss der Stockwerkeigentümer Einstimmigkeit erforderlich. Entgegen der Vorinstanz habe er die Einschränkungen des Sonderrechts schon in der Berufung begründet. Diese ergäben sich einerseits aus der neuen Kompetenzverteilung für die Verwaltung und andererseits aus den erlittenen Schikanen (E. 3.4.2). Schon die Ernennung von C._____ als Stellvertreter der Stockwerkeigentümer sei für ihn eine Verschlechterung. Gemäss der neuen Kompetenzordnung trete C._____ als Stellvertreter des Verwalters auf und habe die gleichen Rechte wie dieser. Damit werde der Job des gerichtlich bestellten Verwalters hinfällig. Dieser habe seinen Job daher auch aufgegeben. Der nächste gerichtlich bestellte Verwalter werde seine Arbeit ebenfalls nicht pflichtgemäss nach Art. 712s ZGB erfüllen können, denn die anderen Stockwerkeigentümer würden die Arbeit zwischen dem Stellvertreter und dem Verwalter so aufteilen, dass es für den Verwalter keine Aufträge mehr gebe. Die pflichtgemässe Verwaltung werde so von der Mehrheit der Stockwerkeigentümer hintertrieben. Diese könnten bestimmen, welche Pendenzen wann und wie erledigt würden. Damit könnten sich die anderen Stockwerkeigentümer missbräuchlich des gerichtlich bestellten Verwalters entledigen.

4.3. Vorweg ist die Ernennung des Stellvertreters nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses zu Art. 23 f., sondern allenfalls eines separaten Beschlusses (vgl. Art. 25 Ziff. 1 des Reglements). Auf die Rüge betreffend die Ernennung ist daher nicht einzutreten.

Es trifft zu, dass der Beschwerdeführer gewisse Einschränkungen wegen der Regelung in Art. 23 f.

schon in der Berufung vorgebracht hat. Um welche rechtlichen Vorbringen es ging, kann hier offen bleiben, weil er keine Gehörsverletzung rügt (Rügeprinzip, E. 1.2).

Soweit die hier geltend gemachten Einschränkungen auf Tatsachen beruhen, müsste der Beschwerdeführer vorab die vorinstanzlichen Feststellungen anfechten und zwar in einer dem Rügeprinzip entsprechenden Weise (E. 1.2). Das tut er nicht, sondern behauptet lediglich einen eigenen Sachverhalt. Dabei argumentiert er hypothetisch, dass der neue Verwalter künftig keine Aufträge mehr erhalte und seine Arbeit nicht mehr pflichtgemäss erledigen könne. Seine tatsächlichen Vorbringen zu den geltend gemachten Einschränkungen sind daher unbeachtlich.

Hat die Vorinstanz keine Einschränkungen des Sonderrechts festgestellt und sind die Behauptungen des Beschwerdeführers hierzu unbeachtlich, dann fehlt es schon an der tatsächlichen Grundlage für seine rechtlichen Schlussfolgerungen. Eine rechtlich relevante Einschränkung könnte sich deshalb nur noch aus den Art. 23 f. selber ergeben. Deren Inhalt lässt jedoch weder auf eine Einschränkung des Sonderrechts noch auf einen Rechtsmissbrauch schliessen. Art. 23 erwähnt lediglich die Bestellung des Stellvertreters, der mit separatem Beschluss gewählt wird (Art. 25 Ziff. 1). Art. 24 sieht zwar die monierte Arbeitsaufteilung zwischen dem Stellvertreter der Stockwerkeigentümer und dem Verwalter vor, legt dazu aber inhaltlich nichts fest. Offenbar wird darüber separat Beschluss gefasst (Art. 24), allenfalls in Verbindung mit einem weiteren Reglement über die Stellvertretung (Art. 25 Ziff. 10). Eine Kompetenzdelegation, bei der die Einstimmigkeit zu prüfen wäre (Wermelinger, SVIT-Kommentar, N. 82 und 87 zu Art. 712g ZGB sowie N. 45 zu Art. 712m ZGB), liegt nach dem Stand der Akten nicht vor.

In Bezug auf die Rüge der Verletzung der Einstimmigkeit für den Beschluss über Art. 23 f. des neuen Reglements ist die Beschwerde demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5.

Der Beschwerdeführer beantragt schliesslich eine Neuverlegung der erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten, aber nur für den Fall, dass er mit der Beschwerde durchdringt. Das Gegenteil ist eingetreten. Der Antrag ist daher abzuweisen.

6.

Aus den erwähnten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

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

Lausanne, 8. März 2018

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Leu