

C3 17 83

URTEIL VOM 27. NOVEMBER 2018

**Kantonsgericht Wallis
Zivilkammer**

Dr. Lionel Seeberger, Einzelrichter; Dr. Milan Kryka, Gerichtsschreiber

in Sachen

STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT X _____, Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt M _____

gegen

Y _____, Beschwerdegegner und Beklagter

Z _____, erstinstanzlich Beklagte

(Pfandrecht der Stockwerkeigentümer nach Art. 712i ZGB)

Beschwerde gegen den Entscheid des Bezirksgerichts A _____ vom 9. Juni 2017

[xxx Z1 17 xxx]

Verfahren und Sachverhalt

A. Am 12. Januar 2017 reichte der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft X _____ in deren Namen gegen Y _____ und Z _____ beim Bezirksgericht A _____ eine Klage auf definitive Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts gestützt auf Art. 712i ZGB mit folgenden Rechtsbegehren ein:

1. Zu Lasten der StWE-Einheiten Nr. xxx und des Miteigentumsanteils von 1/63 an der StWE-Einheit Nr. xx1 (Karte intern xx1a), gelegen auf Gebiet der Gemeinde B _____, ist für den Betrag von CHF 1'940.00 nebst 5 % Zins seit dem 2. Juni 2015 definitiv ein Pfandrecht in Form einer Kapitalhypothek einzutragen.
2. Zu Lasten der StWE-Einheiten Nr. xxx und des Miteigentumsanteils von 1/63 an der StWE-Einheit Nr. xx1 (Karte intern xx1a), gelegen auf Gebiet der Gemeinde B _____, ist für den Betrag von CHF 1'842.00 nebst Zins zu 5 % seit dem 30. Mai 2016 ein Pfandrecht in Form einer Kapitalhypothek definitiv einzutragen.
3. Y _____ und Z _____ tragen die Kosten für Verfahren und Entscheid.
4. Y _____ und Z _____ richten der Klägerpartei eine angemessene Parteientschädigung aus.

Der Klage lag eine Vollmacht des Verwalters der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 10. Oktober 2016 bei, womit die beigezogene Rechtsanwältin bevollmächtigt wurde, in seinem Namen und Auftrag die „Einforderung der ausstehenden Nebenkosten 2014 und 2015 / Y _____“ zu besorgen. Mit Verfügung vom 16. Januar 2017 forderte die Bezirksrichter-Substitutin die klagende Partei u.a. auf, bis zum 6. Februar 2017 die Ermächtigung des Verwalters durch die Stockwerkeigentümergeinschaft beim Gericht einzureichen.

B. Mit Klage vom 2. Februar 2017, welche diejenige vom 12. Januar 2017 ersetzte, stellte die Klägerin beim Bezirksgericht A _____ gegen die Beklagten folgende Rechtsbegehren:

1. Zu Lasten der StWE-Einheiten Nr. xxx, gelegen auf Gebiet der Gemeinde B _____, ist für den Betrag von CHF 1'862.20 nebst 5 % Zins seit dem 2. Juni 2015 definitiv ein Pfandrecht in Form einer Kapitalhypothek einzutragen.
2. Zu Lasten des Miteigentumsanteils von 1/63 an der StWE-Einheit Nr. xx1 (Karte intern xx1a), gelegen auf Gebiet der Gemeinde B _____, ist für den Betrag von CHF 77.80 nebst 5 % Zins seit dem 2. Juni 2015 definitiv ein Pfandrecht in Form einer Kapitalhypothek einzutragen.
3. Zu Lasten der StWE-Einheiten Nr. xxx, gelegen auf Gebiet der Gemeinde B _____, ist für den Betrag von CHF 1'768.10 nebst 5 % Zins seit dem 2. Juni 2015 definitiv ein Pfandrecht in Form einer Kapitalhypothek einzutragen.
4. Zu Lasten des Miteigentumsanteils von 1/63 an der StWE-Einheit Nr. xx1 (Karte intern xx1a), gelegen auf Gebiet der Gemeinde B _____, ist für den Betrag von CHF 73.90 nebst 5 % Zins seit dem 2. Juni 2015 definitiv ein Pfandrecht in Form einer Kapitalhypothek einzutragen.
5. Y _____ und Z _____ tragen die Kosten für Verfahren und Entscheid.
6. Y _____ und Z _____ richten der Klägerpartei eine angemessene Parteientschädigung aus.

Der Klage lag die nämliche Vollmacht des Verwalters bei. In Bezug auf die nachverlangte Ermächtigung der Stockwerkeigentümergeinschaft hielt die Rechtsvertreterin fest, die nächste Versammlung finde am 29. April 2017 statt, die Ermächtigung an den Verwalter zur Einleitung des vorliegenden Prozesses werde traktandiert und der Ermächtigungsbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft dem angerufenen Gericht nachgereicht.

Die Fristansetzung zur Stellungnahme wurde den Beklagten polizeilich zugestellt; Y _____ bestätigte am 31. März 2017 deren Empfang. Mit Verfügung vom 15. Mai 2017 setzte die Bezirksrichter-Substitutin Z _____ eine letzte Frist zur Stellungnahme bis zum 26. Juni 2017.

Die Bezirksrichter-Substitutin erliess am 9. Juni 2017 folgenden Entscheid:

1. Die Klage um Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts zulasten des StWE-Anteils Nr. xxx Grundparzelle Nr. xx2, Plan Nr. xxx, gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde B _____, für den Betrag von Fr. 1'862.20 nebst Zins zu 5 % seit dem 2. Juni 2015 wird abgewiesen.
2. Die Klage um Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts zulasten des Miteigentumsanteils von 1/63 an dem StWE-Anteil Nr. xx1 (intern. Nr. xx1a), Grundparzelle Nr. xx3, Plan Nr. xxx, gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde B _____, für den Betrag von Fr. 1'862.20 nebst Zins zu 5 % seit dem 2. Juni 2015 wird abgewiesen.
3. Die Klage um Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts zulasten des StWE-Anteils Nr. xxx, Grundparzelle Nr. xx2, Plan Nr. xxx, gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde B _____, für den Betrag von Fr. 1'698.10 nebst Zins zu 5 % seit dem 2. Juni 2015 wird abgewiesen.
4. Die Klage um Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts zulasten des Miteigentumsanteils von 1/63 an dem StWE-Anteil Nr. xx1 (intern. Nr. xx1a), Grundparzelle Nr. xx3, Plan Nr. xxx, gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde B _____, für den Betrag von Fr. 73.90 nebst Zins zu 5 % seit dem 2. Juni 2015 wird abgewiesen.
5. Die Gerichtskosten von Fr. 700.00 gehen zu Lasten von StWE-Gemeinschaft X _____ und werden mit dem von dieser geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet. Der Saldo von Fr. 300.00 wird der Klägerin durch die Gerichtskasse zurückerstattet.
Die StWE-Gemeinschaft X _____ hat ebenfalls die Kosten des Schlichtungsverfahrens vor dem Gemeinderichteramt in B _____ von Fr. 170.00 zu tragen.
6. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Der Ermächtigungsbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft war bis zum Urteilsdatum nicht eingereicht worden.

C. Am 20. Juni 2017 erhob der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft X _____ in deren Namen (gemäss Eingabe: Beschwerdeführerin) gegen das obgenannte Urteil Beschwerde mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Das Urteil vom 9. Juni 2017 im Verfahren Z1 17 xxx wird gestützt auf Art. 327 Abs. 3 aufgehoben.
2. Die Sache ist an die Vorinstanz zurück zu weisen zur Weiterführung des Prozesses.
3. Die Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten des Staates.
4. Es ist den Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

Mit der Beschwerde wurde ein Auszug aus dem Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 29. April 2017 zu den Akten gegeben mit dem Hinweis, dieser sowie die präzisierten Rechtsbegehren nunmehr ausschliesslich gegen Y _____ seien gleichentags separat der Vorinstanz zugestellt worden.

D. Das Bezirksgericht übermittelte am 23. Juni 2017 die betreffenden Akten. Z _____ und Y _____ liessen sich nicht vernehmen.

Erwägungen

1. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.-- beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Andernfalls kommt nur die Beschwerde in Frage, mit welcher nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide, Zwischenentscheide und Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar sind (Art. 319 lit. a ZPO).

Im vorliegenden Fall ist eine Pfandsumme von Fr. 3'782.-- zuzüglich Zins von 5% seit dem 2. Juni 2015 strittig. Der Streitwert beträgt somit weniger als Fr. 10'000.--, womit die Streitwertgrenze für die Berufung nicht erreicht ist. Bei diesem Streitwert befand die Vorinstanz im vereinfachten Verfahren über die Sache (Art. 243 Abs. 1 ZPO), weshalb ein einzelner Kantonsrichter für die Behandlung der Beschwerde zuständig ist (Art. 5 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 lit. c EGZPO).

2. Das Bezirksgericht hat die Klage infolge fehlender Aktivlegitimation abgewiesen. Die Aktivlegitimation der Beschwerdeführerin bildet nicht nur eine Eintretensvoraussetzung, sondern gleichzeitig auch eine materielle Hauptfrage des Prozesses. Es handelt sich somit um eine sogenannte doppelrelevante Tatsache, welche erst im Begründetheitsstadium zu untersuchen ist (BGE 137 III 32 E. 2.3, 134 III 27 E. 6.2.1, 122 III 249 E. 3b/bb; ZR 99 [2000] Nr. 107 E. 2.4.1). Im Rahmen der Eintretensprüfung ist diese Tatsache als gegeben zu erachten, sofern sie – wovon vorliegend auszugehen ist – nicht als fadenscheinig oder inkohärent erscheint. Auf die Beschwerde ist daher insoweit einzutreten. Die Aktivlegitimation ist nachfolgend bei der materiellen Begründetheit der Beschwerde zu prüfen.

3.

3.1 Mit Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

Die Beschwerdeinstanz überprüft die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung mit freier Kognition, hingegen gilt für die Beschwerde hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung eine beschränkte Kognition. Erforderlich ist eine qualifiziert fehlerhafte Feststellung des Sachverhaltes. „Offensichtlich unrichtig“ ist dabei gleichbedeutend mit willkürlich im Sinne von Art. 9 BV. Erforderlich ist jedoch, dass die betreffende Tatsache auch rechtserheblich ist (Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2016, N. 4 f. zu Art. 320 ZPO).

3.2 Für die Beschwerde gilt das Rügeprinzip, welches sich aus der Begründungspflicht des Rechtsmittels ergibt. Demnach überprüft die Rechtsmittelinstanz lediglich die in der Beschwerde vorgebrachten und genügend substantiierten Rügen, wobei rein appellatorische Vorbringen diese Anforderungen nicht erfüllen (ZWR 2014 S. 238 f.; Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., N. 15 zu Art. 321 ZPO).

Im Übrigen kann die Zivilkammer den angefochtenen Entscheid, da sie das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat, im Ergebnis mit einer von der Vorinstanz abweichenden Begründung bestätigen (BGE 136 III 247 E. 4, 132 II 257 E. 2.5; ZWR 2014, S. 238 f.).

4. Im angefochtenen Urteil hat das Bezirksgericht die vom Verwalter initiierte Klage der X _____ auf definitive Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts wegen nicht bezahlter Nebenkosten abgewiesen, vorab mit der Begründung, es liege keine Ermächtigung zur Prozessführung seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft vor; ein entsprechender Beschluss habe bei Klageeinleitung nicht vorgelegen und sei dem Gericht innert der von ihm gesetzten Frist bzw. nach Abhaltung der Stockwerkeigentümersammlung vom 29. April 2017 auch nicht nachgereicht worden. In Bezug auf die Beklagte Z _____ hielt es in seiner E. 3.3. in zutreffender Weise fest, dass die Klage gegen diese im Übrigen wegen fehlender Passivlegitimation abzuweisen wäre, weil sie nicht Stockwerkeigentümerin sei. Die Beschwerde richtet sich nun zwar formell gegen Y _____ und Z _____ und es wird in allgemeiner Form die Aufhebung des Urteils verlangt. Unter Vorbemerkungen wird aber anerkannt, dass Y _____ als Stockwerkeigentümer alleine passivlegitimiert ist, weshalb mit Eingabe an das Bezirksgericht vom 20. Juni 2017 die Rechtsbegehren in diesem Sinne präzisiert worden seien. Mithin ist der erstinstanzliche Abweisungsentscheid, was die Beklagte Z _____ betrifft, zu Recht erfolgt. Insoweit unterliegt die Beschwerdeführerin als Klägerin in erster

Instanz. Infolgedessen kann das angefochtene Urteil im Beschwerdeverfahren hinsichtlich der Beklagten auch nicht einfach aufgehoben werden.

5. Gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB hat die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung kann u.a. der Verwalter die Eintragung verlangen. Seine Kompetenz in einem Prozess vor Gericht beschränkt sich indes auf die vorläufige Eintragung im summarischen Verfahren (Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 50 zu Art. 712i ZGB sowie N. 45 zu Art. 712t ZGB; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N. 39 und 45 ff. zu Art. 712i ZGB).

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer kann indes nach Art. 712l Abs. 2 ZGB unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden. Gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB bedarf der Verwalter zur Führung eines anzuhebenden oder vom Gegner eingeleiteten Zivilprozesses ausserhalb des summarischen Verfahrens der vorgängigen Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer, unter Vorbehalt dringender Fälle, in denen die Ermächtigung nachgeholt werden kann. Laut Wortlaut des Gesetzes muss der Verwalter die Ermächtigung also ausser bei Dringlichkeit grundsätzlich erhalten, bevor er handelt (Bundesgerichtsurteile 5A_590/2011 vom 27. Februar 2012 E. 8.3, 5A_364/2011 vom 8. Juli 2011 E. 2).

Liegt der Klage kein Ermächtigungsbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft bei, so setzt das Gericht in der Regel eine Frist zur Nachholung der Ermächtigung. Bei Dringlichkeit ergibt sich der Anspruch auf eine solche Nachfrist unmittelbar aus der gesetzlichen Regelung; doch wird in Praxis und Lehre zum Teil die Auffassung vertreten, dass die zuständige Instanz dem Verwalter nunmehr in Anwendung von Art. 132 Abs. 1 ZPO in jedem Falle eine Frist zur Nachlieferung einer solchen Vertretungsvollmacht einzuräumen hat (Bundesgerichtsurteil 5A_913/2012 vom 24. September 2013 E. 5.2.3, welches diese Frage allerdings nicht abschliessend behandelt; ZWR 1989 S. 280/284 E. 2d; vgl. die Übersicht bei Wermelinger, SVIT-Kommentar, Das Stockwerkeigentum, 2. A., 2014, N. 77-79 zu Art. 712t ZGB, ders., Zürcher Kommentar, N. 59 zu Art. 712t ZGB, ders., Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, 3. A., 2016, N. 8 zu Art. 712t ZGB, wobei der zitierte Autor die Nachreichung der Ermächtigung wohl auf dringliche Fälle beschränkt; ebenso Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, N. 49 zu Art. 712t ZGB).

Der Ermächtigungsbeschluss der Stockwerkeigentümer ist, wenn diese jenen an ihrer Versammlung fällen, zu protokollieren, wobei an- bzw. abwesende Stockwerkeigentümer zu vermerken, das Abstimmungsergebnis in überprüfbarer Weise festzuhalten und das Protokoll durch den Vorsitzenden und den Protokollführer zu unterzeichnen ist. Ohne seine obligatorischen Bestandteile fehlt es dem Protokoll an Beweiskraft (Raphaël Haas, Fallstricke bei der Protokollierung der Stockwerkeigentümerversammlung, in: Wermelinger [Hrsg.], Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, S. 23 ff., S. 32 f. und 36 ff.; Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 141, 147 und 149 zu Art. 712n ZGB). Denkbar ist eine Beschlussfassung auf dem Zirkulationsweg (Bundesgerichtsurteil 5A_913/2012 vom 24. September 2013 E. 5.2.2, 5.2.3 und 5.3) oder eine Ermächtigung mittels Unterzeichnung der Anwaltsvollmacht durch alle Stockwerkeigentümer mit Ausnahme des Beklagten (ZWR 1989 S. 286 f. E. 2e und f). Wesentlich ist, dass die entsprechende Willenskundgebung der Stockwerkeigentümer bzw. deren Mehrheit zweifelsfrei belegt ist.

5.1 Für die hier strittige Klage gilt das vereinfachte Verfahren. Die Einleitung des Zivilprozesses durch den Verwalter für die Stockwerkeigentümergeinschaft setzt somit einen entsprechenden Beschluss der Beschwerdeführerin voraus, der nach der gesetzlichen Regelung von Art. 712t Abs. 2 ZGB an sich bereits bei Klageeinleitung vorgelegen haben muss. Mit der Klage wurde jedoch trotz anwaltlicher Vertretung bloss eine vom Verwalter unterzeichnete Vollmacht eingereicht, womit ausdrücklich dieser die beigezogene Rechtsanwältin bevollmächtigte und beauftragte, was den gesetzlichen Anforderungen offensichtlich nicht genügte. Eine Dringlichkeit wurde nicht behauptet und selbst in der Beschwerde nicht geltend gemacht. Bei strikter Anwendung des Gesetzes wäre demnach auf die Klage mangels gehöriger Bevollmächtigung nicht einzutreten gewesen (vgl. zur Frage der Prozesserledigung mittels Nichteintreten oder Abweisung der Klage E. 5.5 letzter Absatz).

5.2 Vorliegend hat die Ersatzrichterin die klagende Partei indes im Sinne der vorstehend dargelegten Lehre und Rechtsprechung am 16. Januar 2017 aufgefordert, bis zum 6. Februar 2017 die Ermächtigung des Verwalters durch die Stockwerkeigentümerversammlung beim Gericht einzureichen. In ihrer abgeänderten Klage vom 2. Februar 2017 teilte die Klägerpartei dem Gericht mit, dass die nächste Stockwerkeigentümerversammlung am 29. April 2017 stattfinden und die Ermächtigung an den Verwalter zur Einleitung des vorliegenden Prozesses traktandiert und der Ermächtigungsbeschluss durch die Stockwerkeigentümerversammlung dem angerufenen Gericht nachgereicht werde.

Art. 221 Abs. 2 lit. a ZPO für das ordentliche und Art. 244 Abs. 2 lit. a ZPO für das vereinfachte Verfahren schreiben vor, dass mit der Klage bei Vertretung eine Vollmacht einzureichen ist. Fehlt eine solche Vollmacht, so setzt das Gericht eine Nachfrist zur Verbesserung. Andernfalls gilt die Eingabe als nicht erfolgt (Art. 132 Abs. 1 ZPO).

In casu fehlte die Bevollmächtigung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft zur Prozessführung, weshalb die Ersatzrichterin der klagenden Partei am 16. Januar 2017 eine Frist bis zum 6. Februar 2017 angesetzt hat, um eine solche nachzureichen. Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde handelte es sich hierbei bereits um eine Nachfrist. Die Beschwerdeführerin verkennt dies, wenn sie sich darüber beklagt, ihr sei im Gegensatz zu den Beklagten keine Nachfrist zugestanden worden. Laut Gesetz wird eine einmalige gerichtliche Nachfrist zur Verbesserung angesetzt. Es besteht kein Anspruch auf mehrmalige Nachfristen, gerade bei anwaltlicher Vertretung.

Aktendwidrig ist die Darstellung in der Beschwerde, dass die Aufforderung des Bezirksgerichts vom 16. Januar 2017 zur Einreichung der Ermächtigung des Verwalters zur Prozessführung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft unter Vorbehalt einer Nachfrist erfolgt sei; der entsprechende Vorbehalt bezog sich unmissverständlich ausschliesslich auf die Leistung des Kostenvorschusses (xxx Z1 2017 S. 65). Dass in der fraglichen Verfügung die Säumnisfolgen, welche sich unmittelbar aus dem Gesetz ergeben, nicht angedroht wurden, ist vorliegend nicht von Belang, da die Rechtsvertreterin diese Folge bei gehöriger Sorgfalt hätte erkennen müssen (Bundesgerichtsurteil 5A_461/2012 vom 1. Februar 2013 E. 4.3). Die Klägerpartei war demzufolge in der Pflicht, den verlangten Beschluss von sich aus, d.h. ohne weitere gerichtliche Aufforderung, einzureichen.

Innert Frist teilte sie dem Bezirksgericht mit, dass sie dazu erst nach der Stockwerkeigentümersammlung vom 29. April 2017 in der Lage sei. Aufgrund des Stillschweigens des Bezirksgerichts auf diese Mitteilung hin durfte sie darauf vertrauen, dass bis dahin kein Urteil ergeht. Eine erneute Nachfristansetzung war gesetzlich nicht vorgeschrieben und konnte sie nicht erwarten. Vielmehr hatte sie die ausstehende Ermächtigung möglichst umgehend nach der Stockwerkeigentümersammlung bei Gericht einzureichen. Nach eigener Darstellung erhielt die Rechtsvertreterin das entsprechende Protokoll von der Beschwerdeführerin am 2. Mai 2017 zugestellt, womit sie das fehlende Dokument in zeitlicher Nähe zum Versammlungsdatum und damit rechtzeitig hätte weiterleiten können. Es ist nicht dem Bezirksgericht anzulasten, wenn die Rechtsvertreterin dies ver-

säumt hat. Es lag nicht in deren Ermessen, dazu die 30-tägige Anfechtungsfrist abzuwarten und weitere Zeit verstreichen zu lassen; ohnehin legt sie nicht dar, wie sie den Lauf der Anfechtungsfrist prüfte.

Die Bezirksrichter-Substitutin hat ihren Entscheid schliesslich erst am 9. Juni 2017, also rund 40 Tage nach Abhaltung der Stockwerkeigentümerversammlung gefällt, so dass ihr sicherlich nicht vorgeworfen werden kann, sie habe die Nachreichung des Stockwerkeigentümerversammlungsbeschlusses durch überschnelles Handeln vereitelt.

5.3 Die Beschwerdeführer beanstandet weiter, dass die Bezirksrichter-Substitutin ihr Urteil vom 9. Juni 2017 innert der der Gegenpartei am 15. Mai 2017 bis zum 26. Juni 2017 gesetzten Nachfrist zur Einreichung einer Stellungnahme ausgefällt hat. Sie blendet dabei aus, dass diese Frist allein den Beklagten galt - laut Akten sogar bloss Z _____, eine zweite Fristansetzung an den effektiven Stockwerkeigentümer Y _____ ist nicht belegt - und keine Fristverlängerung für die Klägerpartei zum Nachreichen der Prozessermächtigung beinhaltete. Hätte die Stockwerkeigentümergeinschaft diese Ermächtigung nach der Stockwerkeigentümerversammlung im Verlaufe des Monats Mai eingereicht, hätte das Verfahren bei wahrscheinlicher Säumnis der Beklagten am 26. Juni 2017 wie in der Verfügung vom 15. Mai 2017 angekündigt seinen Fortgang genommen.

Vorliegend hat die Bezirksrichter-Substitutin den Ablauf der Antwortfrist der Beklagten nicht abgewartet, weil die Klägerseite die für die Einleitung des Prozessverfahrens benötigte Ermächtigung nicht rechtzeitig beigebracht hatte, womit sich eine Antwort der Beklagten erübrigte. Der Beschwerdeführerin bleibt es nun aber verwehrt, aus einer für die Gegenpartei laufende Frist Rechte für sich abzuleiten. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus Art. 52 ZPO bzw. den Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV, welche ebenfalls den Richter im Prozess zu einem Handeln nach Treu Glauben verpflichten. Dieser Grundsatz schützt zwar die Parteien in ihrem berechtigten Vertrauen auf die Handlungen des Gerichts. Berechtigt ist ein solches Vertrauen aber nur insoweit, als das Gericht einer Partei gegenüber eine entsprechende falsche Auskunft oder Zusicherung abgegeben hat und entgegen dieser Zusage zu deren Nachteil handelt (Bundesgerichtsurteil 4A_660/2011 vom 9. Februar 2012 E. 2.4.3). Adressat der Nachfristansetzung für eine Stellungnahme war(en) nun aber allein die Beklagte(n), nicht hingegen die klagende Partei, selbst wenn das Bezirksgericht diese in korrekter Weise darüber in Kenntnis gesetzt hatte. Als Verfügungsadressat(en) durfte(n) ausschliesslich die Beklagte(n) darauf vertrauen, dass die Bezirksrichter-Substitutin vor Ablauf der ihnen (ihr) angesetzten Antwortfrist kein Urteil zu ihrem Nachteil ausfällt.

Sodann hilft der Beschwerdeführerin der Hinweis auf die richterliche Fragepflicht nach Art. 247 Abs. 1 ZPO nicht weiter. Denn die diesbezüglichen Anforderungen an den Richter gehen, soweit die zitierte Bestimmung hier überhaupt anwendbar ist, in Bezug auf die fehlende Prozessführungsermächtigung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht über jene von Art. 132 Abs. 1 ZPO hinaus. Bei anwaltlicher Vertretung ist die gerichtliche Fragepflicht ohnehin stark gemildert (Killias, Berner Kommentar, N. 17 zu Art. 247 ZPO). In der Regel darf das Gericht darauf vertrauen, dass der mandatierte Rechtsvertreter den Prozess ordnungsgemäss führt. In diesem Sinne schützt selbst die verstärkte richterliche Fragepflicht im vereinfachten Verfahren nicht vor Rechtsverlust infolge unsorgfältiger Prozessführung.

5.4 Zudem stellt das Protokoll in der hinterlegten Form keinen ausreichenden Beweis für die Ermächtigung zur Prozessführung dar (s. zu den Anforderungen vorstehende E. 5 letzter Absatz). Denn aus dem eingereichten Protokollauszug sind weder die Teilnehmer an der Stockwerkeigentümersammlung noch die Abwesenden ersichtlich, so dass die Bedeutung des Protokollvermerks, die Vollmacht werde einstimmig erteilt, weder nachvollziehbar noch, auch im Hinblick auf die Beschlussfähigkeit, überprüfbar ist. Auch ist das Protokoll nicht unterschrieben.

5.5 Zusammenfassend war kein dringender Fall gegeben, weshalb laut Gesetz bei Klageeinleitung eine Prozessermächtigung durch die Stockwerkeigentümersammlung hätte vorliegen müssen. Selbst wenn man der Klägerpartei entgegen dem an sich klaren Gesetzeswortlaut eine Nachfrist zubilligt, so wurde diese durch jene nicht gewahrt, weil sie es nach Durchführung der Stockwerkeigentümersammlung versäumt hat, den Beschluss rechtzeitig bei Gericht einzureichen. Schliesslich genügt das Protokoll in der beigebrachten Form nicht als Nachweis der Prozessermächtigung. Die Beschwerde erweist sich daher aus all diesen Motiven als unbegründet.

Laut der vom Verwalter ausgestellten Vollmacht beabsichtigte er zuerst offenbar, im eigenen Namen zu klagen, wozu er nicht legitimiert war. Eingeleitet wurde die Klage dann aber im Namen der Stockwerkeigentümersammlung. Wegen der hierfür notwendigen, jedoch fehlenden Prozessermächtigung durch die Stockwerkeigentümergeinschaft war deren Verwalter indessen nicht legitimiert, diese im vereinfachten Verfahren zu vertreten und für diese gerichtlich die definitive Eintragung eines Pfandrechtes zu verlangen. Mangels Vertretungsmacht wurde die Stockwerkeigentümergeinschaft, in deren Namen der Verwalter ohne Vollmacht bzw. ohne Ermächtigung handelte, durch seine Handlungen rechtlich nicht gebunden (Wermelinger, Zürcher Kommentar, N. 91 zu Art. 712t ZGB). Mithin wurde sie auch nicht Partei im Verfahren.

Weil das Erfordernis der Ermächtigung im materiellen Recht begründet ist und die Aktivlegitimation nicht nachgewiesen wurde, hat das Bezirksgericht die Klage unter Hinweis auf Wermelinger (SVIT-Kommentar, Das Stockwerkeigentum, 2. A., 2014, N. 56 zu Art. 712i ZGB) abgewiesen. Da nun aber die Klage nicht der Stockwerkeigentümergeinschaft zugerechnet werden kann, womit ihr gegenüber auch nicht die Wirkungen einer res iudicata eintreten, erscheint es richtiger, auf die vom Verwalter ohne Ermächtigung eingereichte Klage nicht einzutreten (so auch Wermelinger an anderer Stelle in dem von der Vorinstanz zitierten Kommentar, N. 79 Nichteintreten, N. 102 Nichteintreten oder Abweisen, N. 108 Nichteintreten jeweils zu Art. 712t ZGB; für Nichteintreten bereits Gilioz, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étage, SJZ 80/1984 S. 286 f.). Die Beschwerde wurde wiederum im Namen der Stockwerkeigentümerversammlung ohne gehörigen Nachweis der Prozessermächtigung eingereicht, weshalb sie rechtlich ebenfalls nicht der Stockwerkeigentümergeinschaft, sondern deren Verwalter zuzurechnen ist. Da sie nicht Partei des erstinstanzlichen Verfahrens war, wäre ohnehin fraglich ob sie beschwerdelegitimiert gewesen wäre.

6. Der Verwalter liess am 20. Juni 2017 beim Bezirksgericht im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft berichtigte Rechtsbegehren ausschliesslich gegen Y _____ und einen Auszug aus dem Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 29. April 2017 einreichen. Die Bezirksrichter-Substitutin wird eingeladen zu prüfen, ob diese Eingabe als neue Klage im vereinfachten Verfahren (Art. 244 ZPO) entgegengenommen werden kann; diesfalls hätte die Stockwerkeigentümergeinschaft in nun gesetzeskonformer Weise vorgängig über die Prozessermächtigung entschieden (vgl. Art. 712t Abs. 2 ZGB), wobei der Klägerin eine kurze Nachfrist anzusetzen wäre, um die Ermächtigung in korrekter Weise zu belegen (s. E. 4.5).

7. Das Gericht entscheidet in der Regel im Endentscheid über die Prozesskosten, welche sowohl die Gerichtskosten, namentlich die Entscheidgebühr, als auch die Parteient-schädigung umfassen (Art. 95, Art. 104 f. ZPO). Die Verteilung der Prozesskosten richtet sich grundsätzlich nach dem Ausgang des Verfahrens, indem die Prozesskosten im Allgemeinen der unterliegenden Partei auferlegt werden (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Vorliegend wird die Beschwerde (zur erstinstanzlich Mitbeklagten s. vorstehende E. 4) im Ergebnis abgewiesen und auf die Klage nicht eingetreten, weshalb grundsätzlich die unterliegende Partei die Kosten des Verfahrens vor Bezirksgericht und ebenso jene des Rechtsmittelverfahrens trägt. Mangels Nachweis der Prozessermächtigung können diese nicht der Stockwerkeigentümergeinschaft auferlegt werden; vielmehr sind sie vom Verwalter zu tragen, der als Stellvertreter ohne die erforderliche Ermächtigung das

Verfahren eingeleitet und damit die diesbezüglichen Kosten verursacht hat (Gillioz, a.a.O., S. 287; vgl. auch Art. 108 ZPO). Beklagte bzw. Beschwerdegegner liessen sich nicht vernehmen und haben somit keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Die Höhe der Prozesskosten richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 96 und Art. 105 Abs. 2 Satz 1 ZPO), im Kanton Wallis nach dem Gesetz betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigung vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden (GTar) vom 11. Februar 2009. Gemäss Art. 16 Abs. 1 GTar bewegt sich die Gebühr im vereinfachten Verfahren bei einem Streitwert von Fr. 2'001.-- bis Fr. 8'000.-- in einem Rahmen von Fr. 650.-- bis Fr. 1'800.--. Diese Ansätze gelten ebenfalls für das Beschwerdeverfahren, wobei ein Reduktions-Koeffizient von bis zu 60% berücksichtigt werden kann (Art. 19 GTar). Die Höhe der Gerichtsgebühr wird aufgrund des Streitwertes, des Umfangs und der Schwierigkeit des Falls, der Art von Prozessführung der Parteien sowie ihrer finanziellen Situation nach dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip festgesetzt (Art. 13 Abs. 1 und 2 GTar). Das Bezirksgericht hat seine Kosten in korrekter Anwendung dieser Vorschriften festgesetzt, was denn auch nicht beanstandet wurde. Das Kantonsgericht hatte sich mit prozessualen Fragen zu beschäftigen, welche aufgrund ihrer mittleren Schwierigkeit mit einem gewissen, jedoch nicht ausserordentlichen Aufwand verbunden waren. Mit Rücksicht darauf ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 1'000.-- festzusetzen. Diese Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss in nämlicher Höhe zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

Das Kantonsgericht erkennt:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen und es wird auf die vom Verwalter für die X _____ ohne die notwendige Ermächtigung eingereichte Klage vom 12. Januar bzw. 2. Februar 2017 gegen Y _____ sowie Z _____ nicht eingetreten.
2. Das Bezirksgericht A _____ wird eingeladen zu prüfen, ob die Eingabe vom 20. Juni 2017 mit berechtigten Rechtsbegehren gegen Y _____ und einem Auszug aus dem Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung vom 29. April 2017 nach Nachreichung einer verbesserten Ermächtigung als Klage der X _____ im vereinfachten Verfahren entgegengenommen werden kann (s. E. 6).
3. Die Kosten des Bezirksgerichts von Fr. 700.-- werden dem Verwalter der X _____ auferlegt und mit dem erstinstanzlich geleisteten Kostenvorschuss

von Fr. 1'000.-- verrechnet. Der Saldo von Fr. 300.-- wird durch die Bezirksgerichtskasse zurückerstattet

Der Verwalter trägt ebenfalls die Kosten des Schlichtungsverfahrens vor dem Gemeinderichteramt B _____ von Fr. 170.--.

4. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 1'000.-- werden dem Verwalter der X _____ auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zuerkannt.

Sitten, 27. November 2018