

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 WEG, 189 ZPO

- 1. Zustellungen, die an die Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind, können durch Übergabe nur einer Ausfertigung oder Abschrift des zuzustellenden Schriftstücks an den Verwalter vorgenommen werden.**
- 2. Dadurch werden die Wohnungseigentümer in ihren schutzwerten Belangen nicht unzumutbar beeinträchtigt. Wie der Verwalter die Wohnungseigentümer informiert, ist seine Sache. Er kann es sachgerecht mündlich auf einer Versammlung der Wohnungseigentümer tun oder durch Versendung von Rundschreiben.**
- 3. Entstehen dadurch zusätzliche Kosten, so ist es nur billig, wenn diese den Wohnungseigentümern zur Last fallen. Die Kosten haben letztlich ihre Ursache darin, daß sich die Wohnungseigentümer zu einer Gemeinschaft zusammengeschlossen haben und in dieser Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen. Dann ist es ihnen auch zuzumuten, dadurch entstehende Kosten zu tragen.**
- 4. Mit dem Ausscheiden eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft enden dessen Verpflichtungen aus dem Gemeinschaftsverhältnis gegenüber Dritten nicht, und zwar auch dann nicht, wenn sie der Nachfolger übernommen hat, es sei denn, der Dritte hat die Übernahme genehmigt, wovon in der Regel aber nicht ausgegangen werden kann.**
- 5. Der Verwalter ist vielmehr auch dem ausgeschiedenen Wohnungseigentümer gegenüber noch verpflichtet, dessen Interessen jedenfalls insoweit wahrzunehmen, als es um die Abwicklung von Verpflichtungen gegenüber Dritten aus der Zeit seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft geht.**

BGH; Urteil vom 25.09.1980; Az.: VII ZR 276/79

Tatbestand:

Die Klägerinnen sind Gründungsgesellschafter der Firma O.-Betriebs-GmbH, die nicht zur Eintragung gekommen ist. Diese Gesellschaft sollte die gemeinschaftlichen und gemeinschaftlich genutzten Anlagen aller 18 Eigentumswohnanlagen und der Einzelhäuser im O. Männerdorf in M. betreiben und die damit zusammenhängenden Dienstleistungen erbringen. Dazu gehörte der Betrieb der pneumatischen Müllentsorgung, das Reinigen, Schneeräumen und

Streuen der Straßen und Gehsteige im O. Männerdorf, die Pflege der Außenanlagen und anderes mehr.

Die Beklagte zu 1 ist eine Bauträgergesellschaft, die im Rahmen der Erstellung des O. Männerdorfs die Wohnanlage S.-Straße errichtet hat. Ihr gehören die Wohnungen in dieser Anlage bis zu deren Erwerb durch Dritte. Die Beklagten zu 2-274 haben bis 31. Juli 1975 solche Eigentumswohnungen erworben. Bei den Beklagten handelt es sich daher insgesamt um sämtliche Wohnungseigentümer, die am 31. Juli 1975 Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft S.-Straße im O. Männerdorf waren.

Die Klägerinnen behaupten, sie hätten vertragsgemäß bis zum 31. Juli 1975 die mit dem Betrieb und der Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen im gesamten O. Männerdorf verbundenen Dienstleistungen erbracht. Diese seien von den jeweiligen Verwaltern der Wohnungseigentümergeinschaft angefordert und auch von den Beklagten widerspruchslos entgegengenommen worden. Von den entstandenen Gesamtkosten müßten die Beklagten nach dem dafür maßgebenden Schlüssel 12,1384% tragen. In der Zeit vom 1. Januar 1974 bis 31. Juli 1975 hätten sie nur Abschlagszahlungen geleistet. Unter deren Berücksichtigung seien von den Beklagten für das Jahr 1974 noch 16.278,16 DM und für die Zeit vom 1. Januar 1975 bis 31. Juli 1975 noch 49.727,98 DM, insgesamt also 66.006,14 DM, nachzuentrichten.

Diese Summe nebst Zinsen haben die Klägerinnen eingeklagt. Das Landgericht hat die Klage als unbegründet, das Oberlandesgericht hat sie als unzulässig abgewiesen. Mit der - angenommenen - Revision, um deren Zurückweisung die Beklagten bitten, verfolgen die Klägerinnen ihre Ansprüche weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, ein wirksames Prozeßrechtsverhältnis sei zwischen den Klägerinnen und den Beklagten nicht begründet worden. Der das Verfahren einleitende Zahlungsbefehl sei nämlich nur in einfacher Ausfertigung an die ODVG O.-Verwaltungs GmbH & Co KG, die unstreitige Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft zugestellt worden. Das sei nicht ausreichend gewesen, weil die Verwalterin keine Verfahrensvollmacht besitze. Zwar sei sie nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG Zustellungsbevollmächtigte; als solcher hätten ihr aber gemäß § 189 Abs. 2 ZPO so viele Ausfertigungen oder Abschriften des zuzustellenden Schriftstücks übergeben werden müssen, als damals Wohnungseigentümer vorhanden gewesen seien. Dieser Mangel sei auch nicht geheilt worden.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Es kann zweifelhaft sein, ob das Berufungsgericht es als unstreitig hat ansehen dürfen, daß Verwalterin der hier in Frage stehenden Wohnungseigentümergeinschaft bei Zustellung des Zahlungsbefehls die ODVG O.-Verwaltungs GmbH & Co KG (künftig: KG) war. Der Vortrag der Parteien dazu ist widersprüchlich. Verwalterin kann auch die ODVG O. Verwaltungs GmbH (künftig: GmbH) gewesen sein. Es kommt darauf aber nicht entscheidend an. Der Zahlungsbefehl ist auf jeden Fall wirksam zugestellt worden. Damit besteht - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - zwischen den Parteien ein Prozeßrechtsverhältnis.

I.

War die GmbH Verwalterin, folgt das aus der ihr von den Wohnungseigentümern in der Versammlung vom 15. März 1975 erteilten Verwaltervollmacht. Darin heißt es in Buchstabe f), daß sich die Vollmacht darauf erstreckt

"alle erforderlichen Aktivprozesse und Passivprozesse für Rechnung der Gemeinschaft im eigenen Namen durchzuführen und die Mitglieder der Gemeinschaft als Beteiligte zu vertreten".

Damit hatte die GmbH Verfahrensvollmacht (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG), so daß gemäß § 189 Abs 1 ZPO zur Zustellung die Übergabe nur einer Ausfertigung des Zahlungsbefehls genügte.

1. Zu Unrecht meint das Berufungsgericht, es sei unklar, ob es sich um eine wirkliche Verfahrensvollmacht handle oder ob nur eine Verfahrensstandschaft gemeint sei. Der Wortlaut ist eindeutig. Die Verwalterin soll Aktivprozesse der Gemeinschaft entweder im eigenen Namen führen können, also in gewillkürter Prozeßstandschaft, oder im Namen der Mitglieder der Gemeinschaft, dann ist sie Verfahrensbevollmächtigte. Für Passivprozesse der Gemeinschaft ist eine Verfahrensstandschaft ohnehin nicht möglich (BayObLGZ 1975, 233, 238; Soergel/Baur, 11. Aufl, Rdn 5; Bärman/Pick/Merle, 4. Aufl, Rdn 59 je zu § 27 WEG). Insofern bleibt deshalb nur die Erteilung einer Verfahrensvollmacht an den Verwalter, die dann aber auch umfassend ist.

2. Unbegründet sind ferner die Bedenken des Berufungsgerichts, die es daraus herleitet, daß die Verwaltervollmacht nur durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer und nicht einstimmig erteilt worden ist. Es kann offenbleiben, inwieweit für die Erteilung einer Verfahrensvollmacht Einstimmigkeit erforderlich ist (vgl dazu Soergel/Baur aaO Rdn 5; Bärman/Pick/Merle aaO Rdn 65; Weitnauer/Wirths, 5. Aufl., Rdn 11; Diester, WEG, Rdn. 13; Palandt/Bassenge, 39. Aufl, Anm 3e je zu § 27 WEG). Denn der Beschluß der Wohnungseigentümer ist nicht für ungültig erklärt worden und bindet deshalb die überstimmte Minderheit auch dann, wenn Einstimmigkeit notwendig gewesen wäre (BGHZ 54, 65, 69; 73, 302, 307; 74, 258, 267). Überdies hatten die Beklagten unwidersprochen vorgetragen, daß ein gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG gegen den Beschluß vom Bauträger eingereichter Antrag rechtskräftig zurückgewiesen worden sei.

3. Die Zustellung des Zahlungsbefehls war allerdings nicht an die GmbH, sondern an die KG als Vertreterin der Wohnungseigentümer gerichtet. Die GmbH hat den Zahlungsbefehl aber als persönlich haftende Gesellschafterin der KG unzweifelhaft erhalten, so daß dieser Zustellungsmangel gemäß § 187 Satz 1 ZPO geheilt ist. Hat der richtige Verfahrensbevollmächtigte vom zuzustellenden Schriftstück Kenntnis genommen, ist der Zweck der Zustellung erreicht (vgl. BGH NJW 1978, 426). Bei einem Verfahrensbevollmächtigten genügt nach § 189 Abs 1 ZPO die Übergabe nur einer Ausfertigung oder Abschrift, wie es hier geschehen ist.

II.

War die KG Verwalterin, kann nicht von einer auch ihr erteilten gleichlautenden Verfahrensvollmacht ausgegangen werden. Es ist nicht bekannt, ob die Wohnungseigentümer einen entsprechenden Beschluß gefaßt haben. Darauf, daß die GmbH ihre gesamte Verwalterbefugnis auf die KG übertragen hätte, wie es in § 10 des Verwaltervertrags vorgesehen ist, hat sich keine der Parteien berufen. Eine solche Übertragung unterläge auch - wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt - rechtlichen Bedenken, die aber unerörtert bleiben können (vgl. dazu BayObLGZ 1975, 327, 330).

Die Zustellung des Zahlungsbefehls an die KG ist, wenn sie Verwalterin war, gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG wirksam, auch wenn ihr nur eine Ausfertigung zugegangen ist. § 189 Abs. 2 ZPO, wonach einem Zustellungsbevollmächtigten mehrerer Beteiligten so viele Ausfertigungen oder Abschriften des zuzustellenden Schriftstücks zu übergeben sind, als Beteiligte vorhanden sind, ist auf Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen nicht anzuwenden.

1. In der Rechtsprechung ist der Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen bisher meist als "Zustellungsbevollmächtigter" (so z.B. BayObLGZ 1975, 233, 237) oder als "gesetzlicher Zustellungsbevollmächtigter" (so Senatsurteil NJW 1977, 1686, 1687) gekennzeichnet worden. Demgegenüber bezeichnet ihn das Schrifttum häufig als "Zustellungsbevollmächtigten im Sinne der §§ 174ff ZPO" (so Bärmann/Pick/Merle a.a.O. Rdn. 48; Weitnauer/Wirths a.a.O. Rdn. 9; Diester a.a.O. Rdn 11; Pritsch in BGB-RGRK, 11. Aufl., Anm. 15 jeweils zu § 27 WEG; vgl. auch Guthardt/Schulz ZMR 1980, 191). Auf solche Zustellungsbevollmächtigte ist allerdings § 189 Abs. 2 ZPO anzuwenden. Damit würde man aber der dem Verwalter kraft Gesetzes eingeräumten Rechtsstellung nicht gerecht. Seine Befugnisse gehen über die eines bloßen "Zustellungsbevollmächtigten im Sinne der §§ 174ff ZPO hinaus.

a) Nach § 27 Abs. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt, die dort näher bezeichneten Handlungen "im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen

sie" vorzunehmen. Innerhalb des in Abs. 2 umschriebenen Rahmens ist der Verwalter daher Vertreter der Wohnungseigentümer mit gesetzlicher Vertretungsmacht (KG OLGZ 1976, 266, 269; Bärman/Pick/Merle a.a.O. Rdn. 35; Weitnauer/Wirths a.a.O. Rdn. 6; Diester a.a.O. Rdn. 7; Soergel/Baur a.a.O. Rdn. 1; Pritsch a.a.O. Anm. 9; Palandt/Bassenge a.a.O. Anm. 1 jeweils zu § 27 WEG; vgl. auch die Andeutung im Senatsurteil BGHZ 67, 232, 234 unter Ziffer 2).

Diese Vertretungsmacht umfaßt gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG auch die Entgegennahme von Zustellungen, "soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind". Zu weiteren unentziehbaren Befugnissen des Verwalters, die unter seine Vertretungsmacht fallen, gehört nach Nr. 4, daß er Maßnahmen treffen kann, "die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind" (BGHZ 67, 232, 240). So kann er zur Fristwahrung Klage erheben, Rechtsmittel bzw. Rechtsbehelfe einlegen sowie Beweissicherungsverfahren einleiten und durchführen (vgl. etwa Bärman/Pick/Merle a.a.O. Rdn. 53, 54; Weitnauer/Wirths a.a.O. Rdn. 10; BayObLGZ 1976, 211, 213 für Beweissicherungsverfahren).

Die in § 27 Abs. 2 WEG aufgeführten, mit gesetzlicher Vertretungsmacht ausgestatteten Befugnisse des Verwalters enthalten somit eine teilweise, inhaltlich beschränkte Verfahrensvollmacht. Das rechtfertigt es, Zustellungen an ihn nicht gemäß § 189 Abs. 2 ZPO, sondern gemäß Abs. 1 dieser Vorschrift vorzunehmen, so daß die Übergabe nur einer Ausfertigung und Abschrift genügt (ebenso im Ergebnis OLG Stuttgart NJW 1966, 1036; OLG Köln ZMR 1980, 190; a.A. Weitnauer/Wirths a.a.O. Rdn. 9 zu § 27 WEG; Guthardt/Schulz ZMR 1980, 191).

b) Das allein entspricht auch dem Zweck, der u.a. mit der zwingend vorgeschriebenen Bestellung eines Verwalters verfolgt wird. Damit, daß die Bestellung eines Verwalters mit bestimmten uneinschränkbar Befugnissen (§ 27 Abs. 2 und 3 WEG) nicht ausgeschlossen werden kann (§ 20 Abs. 2 WEG), hat der Gesetzgeber auch dem Interesse der Allgemeinheit an einer sachgerechten Abwicklung des Rechtsverkehrs mit so komplizierten Gebilden wie Wohnungseigentümergeinschaften Rechnung getragen (vgl. Senatsurteil BGHZ 67, 232, 234 unter Ziffer 4). Sind Wohnungseigentümergeinschaften nicht mit Rechtsfähigkeit ausgestattet, ist aber andererseits die Zahl ihrer Mitglieder nicht begrenzt, so mußte Vorsorge dafür getroffen werden, daß ein sinnvoller rechtsgeschäftlicher Verkehr mit den in den Gemeinschaften zusammengefaßten Wohnungseigentümern ermöglicht wird. Dieser Verkehr darf nicht über Gebühr erschwert werden. Zu seiner Erleichterung dient die Vereinigung gewisser Befugnisse in der Hand des Verwalters.

Dieser Zweck der Verwalterbestellung würde weitgehend verfehlt, wollte man den Verwalter lediglich als "Zustellungsbevollmächtigten im Sinne der §§ 174ff ZPO" ansehen. Gerade durch die damit verbundene Anwendung des § 189 Abs. 2 ZPO würde der rechtsgeschäftliche Verkehr mit besonders umfangreichen Wohnungseigentümergeinschaften unangemessen erschwert. Der Senat hat schon die Angabe in einer Klage, daß sie gegen die "Wohnungseigentümergeinschaft X-Straße - vertreten durch den Verwalter Y -" gerichtet werde, ohne daß alle Mitglieder namentlich angeführt waren, als vereinfachende Kurzbezeichnung genügen lassen (NJW 1977, 1686). Umso mehr muß dann auch die Zustellung an den Verwalter in vereinfachter Form, also gemäß § 189 abs 1 ZPO durch Übergabe nur einer Ausfertigung oder Abschrift vorgenommen werden können.

c) Dadurch werden die Wohnungseigentümer in ihren schutzwerten Belangen nicht unzumutbar beeinträchtigt. Ihr Anspruch gegenüber dem Verwalter, von der Zustellung unverzüglich unterrichtet zu werden (§§ 675, 666 BGB), bleibt unberührt davon, wie viele Ausfertigungen oder Abschriften dem Verwalter übergeben worden sind. Wie der Verwalter die Wohnungseigentümer informiert, ist seine Sache. Er kann es sachgerecht mündlich auf einer Versammlung der Wohnungseigentümer tun oder durch Versendung von Rundschreiben. Erscheint es geboten, dem einzelnen Wohnungseigentümer eine Abschrift des zugestellten Schriftstücks zu übermitteln, kann und muß der Verwalter solche Abschriften herstellen lassen (aA insoweit Heinrich NJW 1974, 125, 126 und Guthardt/Schulz aaO). Entstehen dadurch zusätzliche Kosten, so ist es nur billig, wenn diese den Wohnungseigentümern zur Last fallen. Die Kosten haben letztlich ihre Ursache darin, daß sich die Wohnungseigentümer zu einer Gemeinschaft zusammengeschlossen haben und in dieser Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen. Dann ist es ihnen auch zuzumuten, dadurch entstehende Kosten zu tragen.

Daß sie möglicherweise nicht so schnell unterrichtet werden, wie wenn der Verwalter schon mit der Zustellung für jeden Wohnungseigentümer eine Ausfertigung oder Abschrift erhält, fällt nicht entscheidend ins Gewicht. Daraus ist für sie nichts Einschneidendes zu befürchten, denn der Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG berechtigt und verpflichtet, die zur Abwendung eines Rechtsnachteils erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

2. Daß der Zahlungsbefehl nicht gegen sämtliche Wohnungseigentümer gerichtet ist, die im Zeitpunkt seiner Zustellung Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft waren, sondern nur gegen die, die ihr auch schon am 31. Juli 1975 angehörten, ist unschädlich.

Wenn der Verwalter gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG berechtigt ist, Zustellungen entgegenzunehmen, "soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind", so bedeutet das nicht, daß im Einzelfall die Zustellung auch tatsächlich alle Wohnungseigentümer betreffen muß. Dem mit der Vorschrift verfolgten Zweck entsprechend genügt es, wenn die Zustellung gegen alle Wohnungseigentümer gerichtet sein könnte, weil sie eine Gemeinschaftsangelegenheit betrifft (Bärmann/Pick/Merle a.a.O. Rdn. 47 zu § 27 WEG; Heinrich NJW 1974, 125, 126). Der Verwalter hat die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer auch insoweit zu erledigen, als nicht oder nicht mehr alle Wohnungseigentümer von ihnen berührt werden.

3. Schließlich scheidet die Zustellung auch nicht - teilweise - daran, daß sich unter den Wohnungseigentümern, gegen die der Zahlungsbefehl gerichtet ist, solche befinden, die zwar am 31. Juli 1975 der Wohnungseigentümergeinschaft angehörten, im Zeitpunkt der Zustellung des Zahlungsbefehls aber nicht mehr (so die Beklagte zu 1, die bei Zustellung des Zahlungsbefehls sämtliche Eigentumswohnungen veräußert hatte, deren Eigentümerin sie noch am 31. Juli 1975 war). Die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters gemäß § 27 Abs. 2 WEG dauert nämlich für einen aus der Gemeinschaft ausgeschiedenen Wohnungseigentümer jedenfalls insofern und solange fort, als gemeinschaftliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten aus der Zeit seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft abzuwickeln sind.

a) Mit dem Ausscheiden eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft enden dessen Verpflichtungen aus dem Gemeinschaftsverhältnis gegenüber Dritten nicht, und zwar auch dann nicht, wenn sie der Nachfolger übernommen hat, es sei denn, der Dritte hat die Übernahme genehmigt, wovon in der Regel aber nicht ausgegangen werden kann. So haftet der Ausgeschiedene z.B. weiterhin für im Namen der Wohnungseigentümer während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft begründete Verwaltungsschulden als Gesamtschuldner (vgl. BGHZ 75, 26, 30 m.w.N.). Jeder Wohnungseigentümer ist jedoch bestrebt, endgültig nicht mit Kosten belastet zu werden, die über seine verhältnismäßige Inanspruchnahme gemäß § 16 Abs. 2 WEG hinausgehen. Das wird am besten dadurch erreicht, daß die bestehenden Verbindlichkeiten vorrangig aus vorhandenen gemeinschaftlichen Geldern (einschließlich Instandhaltungsrückstellungen) beglichen werden und Fehlbeträge von den Wohnungseigentümern anteilig aufgebracht werden. Gerade das zu bewirken, gehört zu den Aufgaben des Verwalters (§ 21, 27, 28 WEG). An der gemeinschaftlichen Abwicklung von Verbindlichkeiten jeder Art gegenüber Dritten durch den Verwalter sind deshalb alle beteiligten Wohnungseigentümer gleichermaßen interessiert, auch die bereits ausgeschiedenen.

b) Dann aber endet auch das zwischen dem Verwalter und den einzelnen Wohnungseigentümern bestehende Geschäftsbesorgungsverhältnis (Senatsurteil vom 10. Juli 1980 - VII ZR 328/79 = BGHZ 77) seinem Sinn und Zweck nach nicht vollständig mit dem Ausscheiden eines Wohnungseigentümers aus der

Gemeinschaft. Der Verwalter ist vielmehr auch dem ausgeschiedenen Wohnungseigentümer gegenüber noch verpflichtet, dessen Interessen jedenfalls insoweit wahrzunehmen, als es um die Abwicklung von Verpflichtungen gegenüber Dritten aus der Zeit seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft geht. Solche Schuldverhältnisse lassen sich regelmäßig - auch im Interesse der anderen Wohnungseigentümer - nur sinnvoll abwickeln, wenn die Ausgeschiedenen in die Abwicklung mit einbezogen werden. Auch das fällt deshalb in den Aufgabenbereich des Verwalters. Insoweit ist er gegenüber dem ausgeschiedenen Wohnungseigentümer weiter zur Geschäftsbesorgung berechtigt und verpflichtet. Insoweit erlischt dann auch seine Vertretungsmacht nicht (§ 168 Satz 1 BGB). Was die Abwicklung solcher Verpflichtungen angeht, steht der ausgeschiedene Wohnungseigentümer vielmehr den in der Gemeinschaft verbleibenden gleich. Die insoweit einheitliche Behandlung der Wohnungseigentümer liegt auch in dem stets mit im Auge zu behaltenden allgemeinen Interesse an einem nicht über Gebühr erschwerten Rechtsverkehr mit Wohnungseigentümergeinschaften, die in ihrem Mitgliederbestand schnell wechseln können.

c) Demgegenüber sind unzumutbare Nachteile für den ausgeschiedenen Wohnungseigentümer nicht zu befürchten. Da das Geschäftsbesorgungsverhältnis insoweit fortbesteht, hat er gegen den Verwalter dieselben Rechte wie die anderen Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat dieselben Pflichten, also auch die Pflicht, den ausgeschiedenen Wohnungseigentümer von einer Zustellung unverzüglich zu unterrichten. Dafür, daß dies möglich ist, kann der ausgeschiedene Wohnungseigentümer selbst am besten sorgen, indem er den Verwalter über seine jeweilige Anschrift auf dem Laufenden hält. Versäumt der Verwalter dann die Benachrichtigung, ist er gemäß § 666 BGB schadensersatzpflichtig.

d) Hier geht es um Ansprüche aus Dienstleistungen, die die Klägerinnen in der Zeit vom 1. Januar 1974 bis 31. Juli 1975 für die Wohnungseigentümer erbracht haben wollen, als alle Beklagten der Wohnungseigentümergeinschaft angehörten. Aus der Haftung für die behaupteten Verbindlichkeiten sind die Beklagten nicht entlassen worden, auch soweit sie später aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschieden sind. Die Abwicklung dieser Verpflichtungen obliegt deshalb auch für ausgeschiedene Wohnungseigentümer dem Verwalter, der diese somit bei der Zustellung gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG vertreten konnte und vertreten hat.

4. Ist die Zustellung des Zahlungsbefehls an die KG als Verwalterin wirksam, ist die Klage in zulässiger Weise erhoben. Auf die Frage, inwieweit ein etwaiger Zustellungsmangel gemäß § 295 ZPO geheilt werden konnte und geheilt worden ist, kommt es nicht an. Es kann deshalb auch unerörtert bleiben, ob das Berufungsgericht - gerade von seinem Standpunkt aus - das Berufungsurteil hätte erlassen dürfen, ohne vorher der als Verwalterin auftretenden KG, die sich selbst als Verfahrensbevollmächtigte ansah, die Möglichkeit zu geben, ihre Vollmacht nachzubringen (§ 89 Abs. 1 Satz 2 ZPO).

III.

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Es muß auf die Revision der Klägerinnen aufgehoben werden. Eine abschließende Entscheidung ist dem Senat nicht möglich. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.