



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 117/18

Verkündet am:
7. März 2019
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

Notarhaftung, Verjährung

BGB § 199 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 3 Nr. 1, § 204 Abs. 1 Nr. 6; BNotO § 19 Abs. 1 Satz 1 und 2; BeurkG a.F. § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2

- a) Hat der Amtsträger durch eine fehlerhafte Belehrung über den Inhalt seiner Amtspflichten deren Verletzung gegenüber dem Geschädigten verdunkelt, ist diesem - wenn und solange er keinen konkreten Anlass hat, an der Richtigkeit der erteilten Auskunft zu zweifeln - die Erhebung einer Amtshaftungsklage ebenso unzumutbar wie bei einer objektiv unübersichtlichen oder unklaren Rechtslage.
- b) Verkündet der Geschädigte in einem Vorprozess, mit dem er auch im Erfolgsfall nur Ersatz eines Teils seines Schadens von einem Dritten erlangen kann, dem Amtsträger den Streit, hemmt dies die Verjährung des gesamten Amtshaftungsanspruchs (Fortführung von BGH, Urteil vom 11. Februar 2009 - XII ZR 114/06, BGHZ 179, 361).

BGH, Urteil vom 7. März 2019 - III ZR 117/18 - LG Berlin
KG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Februar 2019 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, die Richter Tombrink und Dr. Remmert sowie die Richterinnen Dr. Arend und Dr. Böttcher

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Kammergerichts vom 20. April 2018 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

- 1 Die Klägerin verlangt von dem beklagten Notar Schadensersatz wegen Amtspflichtverletzung aus eigenem und ererbtem Recht ihres verstorbenen Ehemanns.

- 2 Am 29. Dezember 2003 beurkundete der Beklagte ein Angebot der Klägerin und ihres Ehemanns zum Abschluss eines Kaufvertrags über zwei Eigentumswohnungen. In den Vorbemerkungen zum Vertragsangebot auf Seite 2 der Urkunde heißt es unter anderem:

"Im Hinblick auf die seit dem 01. August 2002 geltenden Neuregelungen des Beurkundungsgesetzes (§ 17 Abs. 2 a, Satz 2 BeurkG) erklärte/en die/~~der~~ Erschienenen/en, dass ~~ih~~/~~ihm~~/~~ihnen~~ der Text der heutigen Beurkundung nicht zwei Wochen zuvor zur Verfügung gestellt wurde.

Der Notar wies auf die Gefahren hin, die auftauchen könnten, wenn ein Verbraucher nicht ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen sowie auf seine diesbezüglichen Amtspflichten, den Verbraucher zu schützen.

Die/~~Der~~ Erschienenen/en erklärte/en hierzu jedoch, sie/~~er~~ wünsche/en ausdrücklich trotz dieses Hinweises die sofortige Beurkundung."

3 Die Verkäuferin nahm das Angebot am 18. Februar 2004 an.

4 Im Frühjahr 2013 erhob die Klägerin gegen die Verkäuferin Klage auf Rückabwicklung des Kaufvertrags mit der Begründung, die nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unangemessen lange Bindungsfrist des Angebots habe dessen wirksames Zustandekommen verhindert, und verkündete dem Beklagten den Streit. Die gegen die Abweisung der Klage gerichtete Berufung der Klägerin wurde durch Urteil vom 16. Dezember 2014 zurückgewiesen.

5 Das Landgericht hat die auf die Nichteinhaltung der Frist des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG in der damals geltenden Fassung des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2959) gestützte, dem Beklagten im Mai 2015 zugestellte Amtshaftungsklage auf dessen Verjährungseinrede abgewiesen. Das Kammergericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt sie ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe

6 Die Revision führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

7 Das Kammergericht hat einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus § 19 Abs. 1 BNotO aus folgenden Gründen für verjährt gehalten:

8 Die Verjährungsfrist habe - nach Entstehung eines möglichen Anspruchs durch Zustandekommen des notariellen Kaufvertrags - Ende 2004 begonnen und sei am 31. Dezember 2007 abgelaufen. Denn die Klägerin und ihr Ehemann hätten jedenfalls 2004 die für den Beginn der Verjährungsfrist erforderliche Kenntnis von sämtlichen anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners erlangt. Insbesondere hätten sie schon bei der Beurkundung des Vertragsangebots gewusst, dass ihnen der Entwurf der Angebotsurkunde nicht zwei Wochen zuvor zur Verfügung gestellt worden sei und den dortigen Hinweisen entnommen, dass dem beklagten Notar diesbezüglich eine Amtspflicht aus Gründen des Verbraucherschutzes obliegen habe.

9 Ob die Eheleute daraus hätten ableiten können, dass die Schutzvorschrift des § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG nicht disponibel sei und der Beklagte deshalb die Beurkundung amtspflichtwidrig vorgenommen habe, erscheine zwar zweifelhaft. Dies gelte vor allem im Hinblick auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 6. Februar 2014 (IX ZR 245/12, BGHZ 200, 172) zur Anwaltshaftung. Dieses lege nahe, dass allein die Kenntnis der tatsächlichen Umstände

einem Laien noch keine Kenntnis auch der Pflichtwidrigkeit der Handlung seines Rechtsberaters vermittele. Jedoch sei der Rechtsprechung des erkennenden Senats zu folgen, wonach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB grundsätzlich nicht voraussetze, dass der Geschädigte aus den ihm bekannten Tatsachen auch die zutreffenden rechtlichen Schlüsse ziehe.

10 Zwar müsse sich die Kenntnis des Verletzten einer fahrlässigen Amtspflichtverletzung auch auf das Fehlen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit seines Schadens beziehen. Diese Kenntnis sei aber vorhanden, wenn der Geschädigte wisse, dass eine mögliche anderweitige Ersatzmöglichkeit seinen Schaden zumindest teilweise nicht decke. Dies treffe in Bezug auf die gegen die Verkäuferin erhobene Bereicherungsklage auf Rückzahlung des Kaufpreises zu, mit der die streitgegenständlichen weiteren Schadenspositionen, insbesondere die Finanzierungskosten, nicht geltend gemacht werden konnten.

11 Schließlich sei der Verjährungsbeginn nicht dadurch hinausgeschoben worden, dass eine unübersichtliche oder zweifelhafte Rechtslage vorgelegen habe, die selbst ein rechtskundiger Dritter nicht habe einschätzen können und die es der Klägerin unzumutbar gemacht habe, rechtzeitig Klage - und sei es auch nur Feststellungsklage - wegen schuldhafter Amtspflichtverletzung zu erheben. Schon damals sei in der Literatur überwiegend vertreten worden, dass ein Abweichen von der nicht zur Disposition der Urkundsbeteiligten stehenden Regelfrist des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG nur dann in Betracht komme, wenn im Einzelfall sachliche Gründe die Verkürzung der dem Verbraucher zugedachten Schutzfrist rechtfertigten und der gesetzlich bezweckte Übereilungs- und Überlegungsschutz auf andere Weise gewährleistet sei.

II.

- 12 Dies hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis nicht stand.
- 13 1. Die Würdigung der Vorinstanz, die Verjährung habe kenntnisabhängig Ende 2004 begonnen und sei dementsprechend mit Ablauf des 31. Dezember 2007 eingetreten, wird durch die von ihr insoweit getroffenen Feststellungen nicht getragen.
- 14 Schadensersatzansprüche wegen Verletzung notarieller Amtspflichten verjähren nach § 19 Abs. 1 Satz 3 BNotO in Verbindung mit § 195 BGB regelmäßig in drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (Nr. 1) und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste (Nr. 2).
- 15 a) aa) Zwar ist ein möglicher Amtshaftungsanspruch - dessen Bestehen die Vorinstanzen unterstellt haben, so dass es auch der Revisionsentscheidung zugrunde zu legen ist - spätestens durch die Beurkundung der Annahmeerklärung der Verkäuferin 2004 entstanden. Denn mit dem Zustandekommen des notariellen Kaufvertrags und der Begründung der Kaufpreisforderung ist der Schaden bei der Klägerin und ihrem Ehemann eingetreten. Davon umfasst sind nach dem Grundsatz der Schadenseinheit auch die erst später zur Kaufpreisfinanzierung eingegangenen und fällig gewordenen streitgegenständlichen Darlehensverpflichtungen. Denn der eingeklagte Anspruch gründet sich auf eine abgeschlossene Handlung des Beklagten - die amtspflichtwidrige Beurkundung des Vertragsangebots trotz Nichteinhaltung der Wartefrist - und ist daher bereits

mit Eintritt des ersten Teilschadens in Gänze entstanden (vgl. Senat, Urteil vom 11. Januar 2007 - III ZR 302/05, BGHZ 170, 260, 270 Rn. 25 und BGH, Urteile vom 2. Juli 1992 - IX ZR 268/91, BGHZ 119, 69, 70 f und vom 1. Dezember 2005 - IX ZR 115/01, NJW-RR 2006, 694, 696 Rn. 23).

16 bb) Soweit die Subsidiaritätsklausel des § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO das Fehlen einer zumutbaren anderweitigen Ersatzmöglichkeit dieses Gesamtschadens verlangt, war auch diese weitere Tatbestandsvoraussetzung für das Entstehen eines auf den Vorwurf der Fahrlässigkeit gestützten fälligen Amtshaftungsanspruchs 2004 gegeben. Dem steht nicht entgegen, dass die Klägerin zwar nicht den Finanzierungsschaden, wohl aber den Kaufpreisschaden gegen die Verkäuferin gerichtlich geltend machen konnte, was sie schließlich 2013 auch getan hat. Denn das Bestehen einer anderweitigen Ersatzmöglichkeit, die - wie hier - von vorneherein nur geeignet ist, den entstandenen Schaden teilweise, nicht aber in voller Höhe abzudecken, hindert die Entstehung eines insgesamt einklagbaren Anspruchs nicht (vgl. BeckOGK/Dörr, BGB, 2019, § 839 Rn. 785; Staudinger/Peters/Jacoby, BGB, Neubearb. 2014, § 199 Rn. 42). Steht nämlich fest, dass durch die anderweitige Ersatzmöglichkeit der Schaden keinesfalls in voller Höhe ausgeglichen wird, kann der Geschädigte Feststellungsklage hinsichtlich des gesamten Amtshaftungsanspruchs erheben und dabei der Möglichkeit eines teilweisen Schadensersatzes von dritter Seite Rechnung tragen, indem er beantragt, die Ersatzpflicht des Amtsträgers festzustellen, soweit sein Schaden nicht anderweitig gedeckt wird (vgl. BGH, Urteil vom 26. November 1987 - IX ZR 162/86, BGHZ 102, 246, 249 f und BeckOGK/Dörr).

17 b) Allerdings haben die Eheleute die für den Verjährungsbeginn erforderliche Kenntnis im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB nicht schon 2004 erlangt.

18 aa) Bei Amtshaftungsansprüchen beginnt die Verjährung nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB erst, wenn der Geschädigte weiß oder ohne grobe Fahrlässigkeit wissen muss, dass die in Rede stehende Amtshandlung widerrechtlich und schuldhaft war und deshalb eine zum Schadensersatz verpflichtende Amtspflichtverletzung darstellt (vgl. Senat, Urteile vom 24. Februar 1994 - III ZR 76/92, NJW 1994, 3162, 3164; vom 2. April 1998 - III ZR 309/96, BGHZ 138, 247, 252; vom 14. März 2002 - III ZR 302/00, BGHZ 150, 172, 186; vom 16. September 2004 - III ZR 346/03, BGHZ 160, 216, 231 und vom 11. Januar 2007, aaO S. 271 Rn. 28). Die Vorschrift ist dem früheren § 852 Abs. 1 BGB nachgebildet und kann deshalb auch unter Rückgriff auf dessen Norminhalt und die dazu ergangene Rechtsprechung ausgelegt werden (vgl. Senat, Beschluss vom 19. März 2008 - III ZR 220/07, NJW-RR 2008, 1237 Rn. 7). Danach genügt es im Allgemeinen, dass der Verletzte die tatsächlichen Umstände kennt oder grob fahrlässig nicht kennt, die eine schuldhafte Amtspflichtverletzung als naheliegend und mithin eine Amtshaftungsklage - und sei auch nur als Feststellungsklage - als so aussichtsreich erscheinen lassen, dass ihm ihre Erhebung zugemutet werden kann. Die erforderliche Kenntnis des Verletzten vom Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen setzt aus Gründen der Rechtssicherheit und Billigkeit grundsätzlich nicht voraus, dass der Geschädigte aus den ihm bekannten Tatsachen auch die richtigen rechtlichen Schlüsse zieht, diese also zutreffend rechtlich würdigt. Daher beeinflussen rechtlich fehlerhafte Vorstellungen seinerseits den Beginn der Verjährung in der Regel nicht, zumal er sich jederzeit rechtlich beraten lassen kann. Nur ausnahmsweise kann die Rechtsunkenntnis des Geschädigten den Verjährungsbeginn hinausschieben.

19 bb) Dies kommt in Betracht, wenn die Rechtslage im Einzelfall so unübersichtlich oder zweifelhaft ist, dass sie selbst ein rechtskundiger Dritter nicht zuverlässig einzuschätzen vermag (st. Rspr. des Senats, vgl. nur Senat, Urteile vom 24. Februar 1994, aaO; vom 2. April 1998, aaO; vom 14. März 2002, aaO; vom 16. September 2004, aaO S. 231 f; vom 3. März 2005 - III ZR 353/04, NJW-RR 2005, 1148, 1149; vom 11. Januar 2007, aaO S. 271 Rn. 28 [jeweils zu § 852 BGB a.F.]; Beschluss vom 19. März 2008, aaO S. 1237 f Rn. 7 und Urteil vom 11. September 2014 - III ZR 217/13, BeckRS 2014, 19722 Rn. 15 [jeweils zu § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB]).

20 Eine derart unübersichtliche oder unklare Rechtslage war - wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat - in Bezug auf die Frage der Disponibilität der Vorschrift des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG in der für die streitgegenständliche Beurkundung maßgeblichen Fassung nicht gegeben. Nach dieser Regelung soll der Notar bei Verbraucherverträgen darauf hinwirken, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen; bei Verbraucherverträgen, die der Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BGB unterliegen, geschieht dies in der Regel dadurch, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen zuvor zur Verfügung gestellt wird. Die Regelfrist soll den Verbraucher vor unüberlegtem Handeln schützen (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages zum OLG-Vertretungsänderungsgesetz, BT-Drucks. 14/9266, S. 50 f). Ein Abweichen von ihr kommt nur in Betracht, wenn im konkreten Einzelfall nachvollziehbare Gründe - auch unter Berücksichtigung der Interessen des Verbrauchers - es rechtfertigen, sie zu verkürzen. Voraussetzung für die Nichteinhaltung der Frist ist deshalb, dass dafür ein sachlicher Grund vorliegt und der gesetzlich bezweckte

Übereilungsschutz des Verbrauchers auf andere Weise gewährleistet ist. Danach steht die Einhaltung der Regelfrist nicht zur Disposition der Beteiligten. Insbesondere ist eine - wie hier - in die notarielle Urkunde aufgenommene Verzichtserklärung des Verbrauchers ohne Bedeutung. Dies gilt umso mehr, als jemand, der sich überhastet zu einem Grundstückskaufvertrag überreden und diesen unmittelbar von einem Notar beurkunden lässt, ohne sich hinreichend mit dem Vertragsgegenstand vertraut zu machen, sich auch dazu drängen lassen wird, auf die Einhaltung der Pflichten aus § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG zu verzichten. Ist die zweiwöchige Wartefrist nicht eingehalten und ihrem Schutzzweck auch nicht auf andere Weise Genüge getan, obliegt dem Notar aus Gründen des Verbraucherschutzes die Amtspflicht, eine Beurkundung trotz eines entgegenstehenden Wunsches der Urkundsbeteiligten abzulehnen (vgl. Senat, Urteile vom 7. Februar 2013 - III ZR 121/12, BGHZ 196, 166, 172 Rn. 25, S. 173 Rn. 19 f und vom 25. Juni 2015 - III ZR 292/14, BGHZ 206, 112, 116 Rn. 16 f; KG, Beschluss vom 27. Juni 2008 - 9 W 133/07, juris Rn. 12 f). Dies entsprach bereits 2003 der Ansicht der Bundesnotarkammer (vgl. Rundschreiben 20/2003 vom 28. April 2003, S. 2 und 4) und - abgesehen von abweichenden Einzelmeinungen (vgl. Eylmann/Vaasen/Frenz, BNotO/BeurkG, 2. Aufl. 2004, § 17 BeurkG Rn. 39g; Bamberger/Roth/Litzenburger, BGB, 1. Aufl. 2003, Bd. 3 § 17 BeurkG Rn. 22; Bohrer, DNotZ 2002, 579, 593) - der fast einhelligen Auffassung in der Literatur (vgl. nur Staudinger/Hertel, BGB, Neubearb. 2004, vor §§ 127a, 128 Rn. 530; Winkler, BeurkG, 15. Aufl. 2003, § 17 Rn. 197; Huhn/von Schuckmann/Armbrüster, BeurkG, 4. Aufl. 2003, § 17 Rn. 187; Brambring, ZfIR 2002, 597, 602, 606; Jost, ZGS 2002, 346, 348; Solveen, RNotZ 2002, 318, 325; Rieger, MittBayNot 2002, 325, 329; Sorge, DNotZ 2002, 593, 604; Hertel, ZNotP 2002, 286, 289; Strunz, ZNotP 2002, 389). Angesichts dieser überschaubaren Rechtslage hätte ein

Rechtskundiger schon damals einschätzen können, dass die Erhebung einer Amtshaftungsklage, wenn auch nicht risikolos, so doch erfolversprechend sei.

21 cc) Die Rechtsunkenntnis des von einer schuldhaften Amtspflichtverletzung betroffenen Bürgers ist jedoch über die vorstehende Fallgruppe hinaus verjährungsrechtlich auch dann unschädlich, wenn bei ihm durch eine objektiv unzutreffende Belehrung des Amtsträgers eine Fehlvorstellung über dessen Pflichtenumfang hervorgerufen wurde und er keinen konkreten Anlass hatte, der Richtigkeit der erteilten Information zu misstrauen. Es wäre widersprüchlich, wenn sich der schuldhaft pflichtwidrig handelnde Amtsträger (beziehungsweise die an seiner Stelle nach Art. 34 Satz 1 GG haftende Körperschaft) im Rahmen der Verjährungseinrede gegenüber einem Amtshaftungsanspruch auf den Tatbestand des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB berufen könnte, wenn er durch die von ihm objektiv fehlerhaft erteilte Belehrung über seine Amtspflichten dem Geschädigten gegenüber verdunkelt hat, dass er diese Pflichten verletzt hat. In einer solchen Situation ist dem Geschädigten die Erhebung einer Amtshaftungsklage ebenso unzumutbar wie bei einer objektiv unübersichtlichen oder unklaren Rechtslage, wenn und solange kein konkreter Anlass besteht, die Richtigkeit der erteilten Auskunft über die Amtspflicht in Zweifel zu ziehen.

22 Eine derartige Fallgestaltung enthält der vorliegend zu beurteilende Sachverhalt. Die vom beklagten Notar erteilte Belehrung über seine aus § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG (a.F.) folgenden Amtspflichten führte die urkundsbeteiligte Klägerin und ihren Ehemann objektiv in die Irre. Der Belehrung ließ sich nicht entnehmen, dass den Notar nicht nur eine Warn-, sondern prinzipiell auch eine Wartepflicht traf (siehe bb). Zwar war der Klägerin und ihrem Ehemann nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und von der Revision insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts aufgrund des mitverlese-

nen Hinweises in der Einleitung der Urkunde bewusst, dass ihnen entgegen der Vorgabe des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG der Urkundentext nicht zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt worden war, sich Gefahren aus dem Umstand ergeben konnten, dass ein Verbraucher nicht ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen, und dem beklagten Notar diesbezüglich Amtspflichten zum Schutz des Verbrauchers oblagen. Eine vollständige Kenntnis der Eheleute von Regelungsinhalt und -zweck des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG - die das Berufungsgericht angenommen hat - folgt daraus aber nicht. Denn ein Rechtsunkundiger konnte weder dem Wortlaut der - nur von einer Hinwirkungspflicht des Notars sprechenden - Vorschrift selbst noch dem in der Urkunde enthaltenen Hinweis entnehmen, dass der Notar die Beurkundung verschieben muss, wenn er im Beurkundungstermin feststellt, dass dem Verbraucher der Entwurf der Urkunde nicht zwei Wochen zuvor zur Verfügung gestellt und dem damit verfolgten Schutzzweck nicht auf andere Weise Genüge getan worden ist. Dies hätte der Beklagte klarstellen müssen. Die Klägerin und ihr Ehemann waren damit über den Inhalt der gesetzlichen Amtspflichten des Beklagten aus § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG unzureichend aufgeklärt worden.

23 Sie hatten auch keinen Anlass, die Richtigkeit der ihnen erteilten Belehrung des Beklagten in Zweifel zu ziehen. Ein Urkundsbeteiligter darf sich grundsätzlich darauf verlassen, dass der Notar seinen Amtspflichten ordnungsgemäß nachkommt (Senat, Urteil vom 11. September 2014 - III ZR 217/13, WM 2015, 445 Rn. 20), und dementsprechend auch darauf vertrauen, dass ihm erteilte notarielle Belehrungen über Art und Umfang dieser Amtspflichten zutreffen.

24

Für den Verjährungsbeginn kommt es daher auf die behauptete Rechtsunkenntnis der Klägerin und ihres Ehemanns darüber, dass sie den Beklagten von deren Einhaltung nicht wirksam dispensieren konnten, nicht mehr an.

25 dd) Ebenso stellt sich nicht mehr die vom Berufungsgericht als entscheidungserheblich angesehene Frage, ob das Urteil des IX. Zivilsenats vom 6. Februar 2014 (IX ZR 245/12, BGHZ 200, 172) Anlass zu einer Abkehr von dem Grundsatz gibt, dass der Verjährungsbeginn von der Kenntnis oder grob fahrlässigen Unkenntnis des Verletzten von den anspruchsbegründenden tatsächlichen Umständen und der sich daraus ergebenden Zumutbarkeit einer Klageerhebung abhängt. Insoweit ist lediglich anzumerken, dass der Senat diese Entscheidung nicht im Gegensatz zu seiner Rechtsprechung sieht. Der IX. Zivilsenat hat in dem Urteil vom 6. Februar 2014 - im Übrigen unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Rechtsprechung des III. Zivilsenats (aaO Rn. 11) - maßgeblich auf die Besonderheit abgestellt, dass der Mandant wegen des speziellen anwaltlichen Vertrauensverhältnisses Kenntnis von Tatsachen erlangen muss, die aus seiner subjektiven Sicht ein rechtsfehlerhaftes Vorgehen seines Anwalts nahe legen (aaO Rn. 15 ff und Urteil vom selben Tag IX ZR 217/12, AnwBl. 2014, 654 Rn. 8 sowie Kayser, AnwBl. 2014, 802, 805).

26 2. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Amtshaftungsanspruch sei verjährt, erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Dass der Klageanspruch - wie vom Beklagten in der Revisionsverhandlung angeführt - kenntnisunabhängig nach Ablauf der Höchstfrist von zehn Jahren verjährt wäre, lässt sich den im Berufungsurteil getroffenen Tatsachenfeststellungen nicht mit Gewissheit entnehmen, zumal die Vorinstanz sich - von ihrem Standpunkt aus folgerichtig - nicht mit dieser Frage befasst hat. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

27 Nach § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB verjähren Schadensersatzansprüche, die nicht auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen, ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von ihrer Entstehung an. Die danach gemäß § 187 Abs. 1 BGB am 19. Februar 2004 begonnene zehnjährige Verjährung dürfte allerdings noch vor ihrem Ablauf am 18. Februar 2014 (vgl. § 188 Abs. 2 BGB) durch die Zustellung des zu den Akten gereichten klägerischen Streitverkündungsschriftsatzes vom 30. April 2013 (Anlage K 8) an den Beklagten in dem gegen die Verkäuferin geführten Vorprozess gehemmt worden sein.

28 a) Nach § 204 Abs. 1 Nr. 6 BGB wird die Verjährung durch die Zustellung der Streitverkündung gehemmt, wobei nach § 204 Abs. 2 Satz 1 BGB die Hemmung sechs Monate nach der rechtskräftigen Entscheidung oder anderweitigen Beendigung des eingeleiteten Verfahrens endet. Der Schriftsatz vom 30. April 2013, mit dem die Klägerin dem Beklagten unter Verweis auf dessen subsidiäre Haftung als Notar aus § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO wegen einer Verletzung der Amtspflicht aus § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG den Streit verkündet hat, dürfte diesem bei regelmäßigem Prozessverlauf im Mai 2013 zugestellt worden sein. Das die Berufung der Klägerin gegen die erstinstanzliche Klageabweisung im Vorprozess zurückweisende Berufungsurteil vom 16. Dezember 2014 (Anlage K 7) ist ihren Prozessbevollmächtigten offenbar am 18. Dezember 2014 zugestellt worden, weshalb der Vorprozess, in dem anscheinend keine weiteren Rechtsmittel eingelegt wurden, mutmaßlich am 19. Januar 2015 rechtskräftig abgeschlossen war. Noch vor Ablauf der sich anschließenden Nachfrist von sechs Monaten dürfte die Verjährung sodann erneut nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB durch die im Mai 2015 erfolgte Erhebung der Amtshaftungsklage gehemmt worden sein.

29 b) Voraussetzung für den Eintritt der Hemmungswirkung der Streitverkündung ist, dass sie - wie hier - vom Anspruchsberechtigten ausgeht (vgl. BGH, Urteil vom 4. März 1993 - VII ZR 148/92, NJW 1993, 1916) und prozessual zulässig ist (vgl. Senat, Urteil vom 18. Dezember 1961 - III ZR 181/60, BGHZ 36, 212, 214; BGH, Urteile vom 9. Oktober 1975 - VII ZR 130/73, BGHZ 65, 127, 130 f; vom 11. Februar 2009 - XII ZR 114/06, BGHZ 179, 361, 366 Rn. 18 und vom 12. November 2009 - IX ZR 152/08, BeckRS 2009, 89265 Rn. 9). Dazu muss zunächst der Streitverkündungsschriftsatz inhaltlich den Anforderungen des § 73 Abs. 1 ZPO genügen, was vorliegend zu bejahen ist. Vor allem aber ist nach § 72 Abs. 1 ZPO erforderlich, dass die Partei für den Fall des ihr ungünstigen Ausgangs des Rechtsstreits einen Anspruch auf Schadloshaltung gegen einen Dritten erheben zu können glaubt. Die Hemmungswirkung erstreckt sich nur auf Ansprüche, die von den Angaben in der Streitverkündungsschrift umfasst sind (BGH, Urteil vom 12. November 2009, aaO mwN) und tritt nicht ein, wenn - auch vom Standpunkt der streitverkündenden Partei aus - der der Streitverkündung zugrunde liegende vermeintliche Anspruch sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht in keiner Weise von dem Ausgang des Rechtsstreits berührt werden kann (BGH, Urteile vom 21. Februar 2002 - IX ZR 127/00, NJW 2002, 1414, 1416; vom 11. Februar 2009, aaO S. 373 Rn. 38 und vom 8. Dezember 2011 - IX ZR 204/09, NJW 2012, 674, 675 Rn. 9).

30 c) Danach war die Streitverkündung an den Beklagten prozessual zulässig und entfaltete materiell-rechtlich verjährungshemmende Wirkung in Bezug auf den gesamten Amtshaftungsanspruch der Klägerin.

31 Soweit es den entstandenen Kaufpreisschaden betraf, war die für eine zulässige Streitverkündung erforderliche Abhängigkeit des Amtshaftungsan-

spruchs von einem für die Klägerin ungünstigen Ausgang des Bereicherungsprozesses gegen die Verkäuferin gegeben. Denn in Bezug auf diesen (Teil-)Schaden haftete der Beklagte nach § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO für die ihm vorgeworfene fahrlässige Amtspflichtverletzung nur subsidiär. Hängt aber die Haftung des Notars gerade davon ab, dass der Geschädigte nicht anderweitig Ersatz verlangen kann, ist der Ausgang eines Prozesses gegen einen möglicherweise primär haftenden Dritten für ein späteres Klageverfahren gegen den Notar präjudiziell und deshalb eine Streitverkündung ihm gegenüber ohne Weiteres zulässig (vgl. Senat, Urteile vom 18. Dezember 1961, aaO S. 214 f; vom 22. Januar 2004 - III ZR 99/03, NJW-RR 2004, 1069, 1071; vom 3. März 2005 - III ZR 353/04, NJW-RR 2005, 1148, 1149 und vom 6. Juli 2007 - III ZR 13/05, NJW-RR 2007, 277, 278).

32 Zwar bot die bereicherungsrechtliche Rückabwicklungsklage gegen die Verkäuferin in Bezug auf den Finanzierungsschaden - wie ausgeführt - von vorneherein keine anderweitige, primäre Ersatzmöglichkeit im Sinne des § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO, weshalb insoweit auch keine Abhängigkeit des Amtshaftungsanspruchs vom Ergebnis des Vorprozesses bestand. Daraus ergibt sich jedoch keine Einschränkung der Zulässigkeit der Streitverkündung und ihrer verjährungshemmenden Wirkung in Bezug auf den Gesamtanspruch der Klägerin. Denn die erforderliche Präjudizialität muss nicht für den Anspruch in seiner ganzen Höhe gegeben sein (vgl. Staudinger/Peters/Jacoby, Neubearb. 2014, § 204 Rn. 82 unter Buchst. f). Dementsprechend spielt es für die Reichweite der Wirkung der Streitverkündung grundsätzlich keine Rolle, ob in dem Verfahren, in dem die Streitverkündung erfolgt, - wie hier - nur ein Teil des Schadens, welcher dem in der Streitverkündungsschrift bezeichneten Anspruch zugrunde liegt, eingeklagt worden ist (BGH, Urteile vom 21. Februar 2002 - IX ZR 127/00, NJW 2002, 1414, 1416 und vom 8. Dezember 2011, aaO). Die Verjährungs-

hemmung erfasst auch dann den gesamten Anspruch des Streitverkünders, wenn die im Vor- und im Folgeprozess verfolgten Ansprüche nicht inhaltlich identisch sind oder nicht auf derselben Rechtsgrundlage beruhen; es genügt, dass zwischen ihnen eine enge materiell-rechtlich Verknüpfung besteht und sie das gleiche wirtschaftliche Ziel verfolgen (BGH, Urteil vom 11. Februar 2009, aaO S. 372 Rn. 36, vgl. auch S. 373 Rn. 38).

33 Eine andere Beurteilung wäre mit dem Grundsatz der Schadenseinheit unvereinbar. Gegenstand der Verjährung ist nach § 194 Abs. 1 BGB der materiell-rechtliche Anspruch - hier der auf Schadensersatz gerichtete Amtshaftungsanspruch aus § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO. Ein Schadensersatzanspruch entsteht regelmäßig schon mit dem Eintritt des ersten (Teil-)Schadens, weil dann seine Tatbestandsmerkmale vollständig verwirklicht sind, und umfasst alle durch die Schädigungshandlung vorhersehbar verursachten nachfolgenden Schäden. Insoweit unterscheidet er sich etwa vom Aufwendungsersatzanspruch aus § 670 BGB, der bei Vorliegen seiner gesetzlichen Voraussetzungen im Übrigen erst durch jede einzelne Aufwendung beziehungsweise jedes einzelne freiwillige Vermögensopfer jeweils begründet wird und dementsprechend sukzessive verjährt (Senat, Urteil vom 5. Juli 2018 - III ZR 273/16, NJW 2018, 2714, 2717 Rn. 27). Da eine einheitliche Entstehung des Amtshaftungsanspruchs - wie bereits dargelegt - auch dann anzunehmen ist, wenn nur für einen Teil des Schadens nach § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB beziehungsweise § 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO eine anderweitige Ersatzmöglichkeit fehlt und es für die den Verjährungsbeginn auslösende Kenntnis nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB ausreicht, wenn der Geschädigte weiß, dass die in Betracht kommende anderweitige Ersatzmöglichkeit seinen Schaden teilweise nicht deckt (vgl. BGH, Urteil vom 26. November 1987 - IX ZR 162/86, BGHZ 102, 246, 249 f), vollzieht sich die

kenntnisabhängige Verjährung dieses Anspruchs einheitlich. Für seine kenntnisunabhängige Verjährung und
- gleichsam spiegelbildlich - deren Hemmung kann nichts anderes gelten.

- 34 3. Nach alldem ist das angefochtene Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 ZPO).

35

Der Senat kann nicht selbst in der Sache entscheiden, da der Rechtsstreit nicht entscheidungsreif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht wird vielmehr noch weitere, für das Bestehen des Anspruchs bedeutsame Feststellungen insbesondere zu der vom Beklagten substantiiert in Abrede gestellten Kausalität der Verletzung seiner Amtspflichten aus § 17 Abs. 2a BeurkG für den Kaufvertragsabschluss sowie gegebenenfalls belastbare ergänzende Feststellungen zur Frage des Verjährungseintritts zu treffen haben.

Herrmann

Tombrink

Remmert

Arend

Böttcher

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 13.07.2016 - 84 O 66/15 -

KG Berlin, Entscheidung vom 20.04.2018 - 9 U 69/16 -