

Keine Kündigung nach Fristablauf: Verwirkung des Kündigungsrechts!

Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist treuwidrig, wenn der Bauherr dem Architekten eine Frist zur Fertigstellung der Ausführungsplanung setzt, er jedoch nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist die Kündigung nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums erklärt, sondern die fertig gestellte Ausführungsplanung entgegennimmt. Eine solche Kündigung ist eine freie Kündigung im Sinne des § 649 BGB.

OLG Frankfurt, Urteil vom 07.12.2005 - [13 U 91/04](#); BauR 2008, 550

nachfolgend:

BGH, 28.06.2007 - [VII ZR 1/06](#) (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

BGB § 649

Problem/Sachverhalt

Der Architekt macht Resthonorar in Höhe von ca. 20.000 Euro geltend. Er ist im Zusammenhang mit der Errichtung von vier Doppelhaushälften auf Grundlage der Leistungsphasen 5 - 9 des § 15 HOAI beauftragt worden. Der Bauherr setzt dem Architekten mit Schreiben vom 14.06.1992 eine Frist zur Fertigstellung der Ausführungsplanung bis 24.06.1992. Trotz fruchtlosen Verstreichenlassens dieser Frist kündigt der Bauherr den Architektenvertrag nicht unmittelbar nach Ablauf der von ihm gesetzten Frist, sondern erst am 10.07.1992 nach Erteilung der Baugenehmigung. Der Bauherr ist der Auffassung, dass es sich hierbei um eine Kündigung aus wichtigem Grund handle. Der Architekt ist dagegen der Auffassung, dass der Bauherr gemäß § 649 BGB frei gekündigt habe und er daher nicht nur Anspruch auf Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Leistungen, sondern auch auf Vergütung der infolge der Kündigung nicht mehr erbrachten Leistungen habe. Das Landgericht schließt sich der Auffassung des Architekten an.

Entscheidung

Zu Recht! Das OLG führt aus, dass es vorliegend nicht darauf ankommt, ob der Bauherr tatsächlich einen Grund zur Kündigung gehabt hat. Der Bauherr muss die Kündigung nach Ablauf der von ihm gesetzten Frist **innerhalb eines angemessenen Zeitraums** erklären. Dieser Zeitraum beträgt im vorliegenden Fall jedenfalls **nicht mehr als eine Woche**, da es hinsichtlich der Kündigung keiner weiteren Bedenkzeit mehr bedarf. Darüber hinaus ist die **Kündigung treuwidrig**, da der Bauherr nach Ablauf der Frist weiterhin die **Leistungen des Architekten angenommen** hat, die Kündigungsandrohung also ihre Warnfunktion verloren hat.

Praxishinweis

Eine Kündigung aus wichtigem Grund setzt voraus, dass der Ausspruch der Kündigung in einem engen zeitlichen Zusammenhang zum Kündigungsanlass und dem Ablauf der hierfür gesetzten Frist steht. Anderenfalls ist das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund verwirkt. Die Kündigung ist in diesen Fällen als freie Kündigung mit der entsprechenden, für den Bauherrn nachteiligen Vergütungsfolge anzusehen. Der ständigen Rechtsprechung ([IBR 1993, 462](#); [IBR 2005, 78](#)) ist zuzustimmen, da die Kündigung ohne den engen zeitlichen Zusammenhang ihre Warnfunktion verliert. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Kündigende nach Ablauf der von ihm gesetzten Frist noch Leistungen des Gekündigten annimmt. Die Grundsätze hinsichtlich des engen zeitlichen Zusammenhangs sind nicht nur im Architektenrecht zu berücksichtigen, sondern gelten vor allem auch im Rahmen der VOB/B. Insbesondere ist dabei hinzuweisen auf § 4 Nr. 7, § 5 Nr. 4 VOB/B i.V.m. § 8 Nr. 3 VOB/B.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Florian Schrammel, Hamburg

© id Verlag

Links

IBR 2005, 78	BGH - Wann verliert Kündigungsandrohung ihre Warnfunktion?
IBR 1993, 462	OLG Düsseldorf - Wann muss Fristsetzung wiederholt werden?