

Update Bauen und Immobilien

So schnell sind verbindliche Zwischentermine vereinbart!

KG, Urteil vom 26.04.2022 – 21 U 1030/20

Bauherr B fragte Architekt A für Leistungen im Zusammenhang mit einem Dachausbau an. Dabei wies B darauf hin, dass ihm ein möglichst zeitnaher Baubeginn wichtig sei. A antwortete, dass er „*die erforderlichen Kapazitäten für Januar und Februar zur Verfügung [habe], sodass man im März mit der Baumaßnahme anfangen könnte*“. Die Parteien einigten sich auf eine Zusammenarbeit, zu einem schriftlichen Vertrag kam es nicht. A erbrachte von Januar bis März diverse Leistungen. B hielt A am 30. März vor, die Leistung nicht termingerecht zu erbringen und setzte eine Frist bis zum 4. April zur Vorlage der Funktionalbeschreibung und der Ausführungsplanung. Nach fruchtlosem Fristablauf kündigte B am 9. April wegen nicht fristgerechter Leistungserbringung. Im nachfolgenden Rechtsstreit über die Höhe der Vergütung ging es darum, ob die Kündigung des B als freie Kündigung zu bewerten ist, mit der Folge, dass A die komplette Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen zusteht. Hingegen stünde A bei einer Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne von §§ 634 Nr. 3, 323 BGB nur die „kleine Kündigungsvergütung“ zu.

Das KG spricht A nur die kleine Kündigungsvergütung zu, weil B aus wichtigem Grund zur Kündigung berechtigt gewesen sei. Denn A habe eine fällige Teilleistung nicht fristgerecht erbracht, sodass B nach fruchtloser Fristsetzung zur Kündigung berechtigt gewesen sei. Auch wenn es keine ausdrückliche Vereinbarung zu Fälligkeitsterminen von Teilleistungen gegeben habe, sei hier eine konkludente Vereinbarung zur Erbringung der Leistungen bis Anfang März erfolgt, da A erkannt und auch akzeptiert habe, dass B mit der Bauausführung im März beginnen wolle. Zudem seien von A geschuldeten Teilleistungen auch aus dem Grund im März fällig gewesen, dass dieser Zeitraum für den Fall der geschuldeten zügigen Ausführung im Sinne von § 271 Abs. 1 BGB angemessen gewesen sei.

Bedeutung für die Praxis

Der vom KG angewandte weite Maßstab für eine konkludenten Vereinbarung von verbindlichen Zwischenfristen birgt für Architekten die Gefahr, dass es sehr schnell zur ungewollten Vereinbarung von Zwischenterminen kommen kann. Dem kann mit abschließenden schriftlichen Vereinbarungen zu Zwischen- und Hauptterminen entgegengewirkt werden.

Auch Bauherren sollten sich nicht auf konkludente Vereinbarung von Terminen verlassen, wenn es ihnen auf bestimmte Zeitpunkte, insbesondere auf Zwischenfristen für einzelne Teilleistungen, ankommt.