

Update Bauen und Immobilien

Verwirkung des Rechts zur außerordentlichen Kündigung

OLG Hamburg, Urteil vom 22.06.2021 – 8 U 53/18 (BGH, Beschluss vom 29.03.2023 - VII ZR 757/21 - Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Bauherr B hatte Unternehmer U auf der Basis eines VOB/B-Pauschalvertrages mit der Erbringung von Hochbauleistungen beauftragt. Im Juli und Dezember 2009 trafen sich die Parteien aufgrund einer Verzögerung des Bauprojekts und erörterten das weitere Vorgehen. Im April 2010 sprach B eine außerordentliche Kündigung aus und begründete dies mit einem angeblichen Verzug des U mit seinen Leistungen im Juli und Dezember 2009. U stellte nach einer seinerseits im Nachgang ausgesprochenen Kündigungserklärung seine Arbeiten ein. In einem Rechtsstreit um wechselseitige Ansprüche nach vorzeitiger Beendigung des Bauvertrages machte B unter anderem geltend, dass er den Vertrag nach § 4 Nr. 7, § 5 Nr. 4, § 8 Nr. 3 VOB/B berechtigterweise außerordentlich gekündigt habe.

Ohne Erfolg! Sowohl das Landgericht als auch das OLG als Berufungsinstanz bewerten die Kündigung als freie Kündigung nach § 649 BGB. Denn es habe im Zeitpunkt der Kündigung an einem Grund für eine außerordentliche Kündigung gefehlt. Insbesondere habe B seine Kündigung im April 2010 nicht auf einen angeblichen Verzug des U im Juli und Dezember 2009 stützen können, da ein gegebenenfalls hieraus folgendes Kündigungsrecht jedenfalls verwirkt gewesen sei. Zwar unterliege das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Werkvertrages keinen starren zeitlichen Grenzen; aus dem Sinn und Zweck des Rechtsinstituts der außerordentlichen Kündigung folge jedoch, dass eine solche zumindest zeitnah zum Kündigungsanlass erklärt werden müsse. Die Dauer einer zuzubilligenden gewissen Überlegungszeit werde dabei durch die Objektumstände und sonstigen Gegebenheiten bestimmt. Der Umstand, dass B sich erst 4 Monate nach der letzten Besprechung zur Kündigung entschlossen habe, lasse den Schluss zu, dass er es nicht als unzumutbar empfand, aufgrund etwaiger Verzögerungen im Jahr 2009 am Vertrag festzuhalten.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung macht auf einen Umstand aufmerksam, dem von Seiten der Bauvertragsparteien, insbesondere der Auftraggeber, häufig nicht ausreichend Beachtung geschenkt wird. Zwar ist dem Vertragspartner eine Überlegungszeit bei der Wahrnehmung eines außerordentlichen Kündigungsrechts zuzubilligen. Dies steht im Interesse beider Parteien, überstürzte Kündigungen zu vermeiden. Diese Überlegungszeit ist jedoch begrenzt. Dabei ergibt sich allerdings das Problem, dass sich die angemessene Dauer der Überlegungszeit nach der Rechtsprechung nach den Umständen des Einzelfalls bestimmt. Insofern ist zu raten, nicht allzu viel Zeit zwischen Anlass und Erklärung der Kündigung verstreichen zu lassen, wenn eine Verwirkung des außerordentlichen Kündigungsrechts vermieden werden soll.