

Architekt mit Schneckentempo?

Ungeduldiger Auftraggeber kündigt fristlos: Architekt hat Anspruch auf Honorar

Ein Bauherr beauftragte einen Architekten mit der Planung für ein Bürogebäude. Ein Termin, bis zu dem die Objektplanung fertig sein sollte, wurde nicht vereinbart. Nach Ansicht des Bauherrn arbeitete der Architekt viel zu langsam, immer wieder verlangte er Einblick in die Planungen. Dagegen verwies der Architekt darauf, dass zahlreiche Änderungswünsche des Bauherrn und des künftigen Mieters das Projekt ständig verzögerten.

Schließlich kündigte der Bauherr den Architektenvertrag fristlos und warf dem Architekten Vertragsverletzung vor: Er komme nur "schleppend" voran und gebe keine Auskunft über den Planungsstand. Daraufhin schickte ihm der Architekt eine Schlussrechnung und berechnete auch die Leistungen, die er wegen der Kündigung nicht mehr ausführen musste. So ist es bei einer Kündigung durch den Bauherrn vorgesehen (BGB § 649 Satz 2).

Doch der Bauherr weigerte sich, für die überflüssig gewordenen Leistungen zu zahlen: Schließlich habe er "aus wichtigem Grund fristlos" gekündigt, also stehe dem Architekten die vereinbarte Vergütung nicht zu. Dem widersprach das Oberlandesgericht Düsseldorf (5 U 61/14). Was der Bauherr gegen den Architekten vorbringe, reiche nicht aus, um den Vorwurf des Leistungsverzugs zu begründen, bei dem der Honoraranspruch entfiele.

Zeuge A, für dessen Geschäft das Bauvorhaben bestimmt war, habe noch kurz vor der Kündigung beim Bauamt die Genehmigung für ein Gebäude mit vier Vollgeschossen beantragt. Solange die Gestaltung eines Gebäudes nicht feststehe, könne auch die Ausführungsplanung nicht fertig sein. Darüber habe der Bauherr Bescheid gewusst. Dass der Architekt ihn im Unklaren gelassen hätte, sei also unzutreffend. Feste Fristen hätten die Parteien ebenfalls nicht vereinbart.

Wenn ein Architekt seine Leistungen tatsächlich im Schneckentempo und unzureichend erbringe, könne der Vertrag zwar auch ohne Vereinbarung vertraglicher Fristen aus wichtigem Grund gekündigt werden. Das sei aber prinzipiell nur zulässig, wenn ihm der Bauherr vorher eine Frist gesetzt habe. Das sei hier nicht geschehen. Allein der Umstand, dass der Architekt aus Sicht des Auftraggebers zu zögerlich arbeite, rechtfertige es nicht, von der Fristsetzung abzusehen.

Das sei nur ausnahmsweise erlaubt, wenn das Vertrauensverhältnis zwischen den Vertragsparteien total zerrüttet sei. Dafür gebe es hier keinen Grund. Wie der Architekt nachvollziehbar und unwiderlegt dargelegt habe, hätten sich Bauvorhaben und Planung verzögert, weil der Bauherr und der vorgesehene Mieter ein Gebäude wünschten, das nach den Vorgaben des Bebauungsplans überhaupt nicht realisierbar gewesen sei.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/architekt-mit-schneckentempo>