



# Empfehlungen

## zur Verrechnung bei ausserordentlichen Preisänderungen für Bauarbeiten

Bern, 31. Mai 2021 (aktualisiert am 28. Januar 2022; V2.0)

### 1. Ausgangslage

Im Jahr 2021 sind die Preise und damit die Indizes einiger Produktgruppen des KBOB-Materialpreisindex für das Baugewerbe erheblich gestiegen. Diese Entwicklung wirft die Frage auf, wie diese Preisänderungen im Lichte der Ausserordentlichkeit («ausserordentliche Preisänderungen») verrechnet werden können. Die vorliegende Empfehlung basiert auf den Grundsätzen, wie sie bereits im Februar 2009 für das Baugewerbe in Betracht zu ziehen waren, als die Bauindustrie ebenfalls mit starken Preisschwankungen konfrontiert war.

### 2. Grundsätze im Berechnungsverfahren

Für die Berechnung von Preisänderungen werden im Normalfall die indexgebundenen Verfahren gemäss Vertragsnormen SIA 122, 123 und 125 angewendet. Das Verfahren mit dem Mengennachweis gemäss Vertragsnorm SIA 124 wäre zwar am genauesten, ist aber sehr aufwändig, so dass es in der Praxis weniger angewendet wird.

### 3. Abgeltung bei ausserordentlichen Umständen

#### 3.1. Systematik

Rechtsgrundlage für eine Vergütung von Mehr- oder Minderkosten durch Preisänderungen sind die Bestimmungen im Werkvertrag. Fehlt eine konkrete Regelung und sind die Norm SIA 118 und/oder eine Vertragsnorm SIA *nicht* Vertragsbestandteil, ist Art. 373 OR anwendbar.

Eine ausserordentliche Preisänderung ist ein "ausserordentlicher Umstand" im Sinne von Art. 59 Abs. 2 Norm SIA 118 und von Art. 373 Abs. 2 OR. Ein solcher liegt nach der herrschenden Lehre und Praxis dann vor, wenn er die Fertigstellung des Objekts hindert oder übermässig erschwert. "Übermässig" heisst, dass ein offensichtliches *krasses Missverhältnis* zwischen der Leistung und der vereinbarten Vergütung besteht.

Während Perioden mit sehr stark schwankenden Materialpreisen kann in Ausnahmefällen ein Vertragspartner erheblich benachteiligt sein. Aufgrund dieser Erkenntnis wird folgendes Vorgehen empfohlen:

### 3.2. Mit vertraglich festgelegten Preisänderungsverfahren

Mit **vertraglich** festgelegten Preisänderungsverfahren gemäss Vertragsnormen SIA 122, 123, 124 und 125 bzw. wenn SIA 118 (2013) Vertragsbestandteil ist, können ausserordentliche Preisänderungen für Bauarbeiten mit den zugrunde liegenden Methoden erfasst werden. Sollte jedoch in Ausnahmefällen bei der Anwendung der Vertragsnormen SIA 122, 123 und 125 eine Vertragspartei nachweislich erheblich benachteiligt werden, so empfiehlt sich das Vorgehen gemäss Anhang 1.

### 3.3. Ohne vertraglich festgelegtes Preisänderungsverfahren

**Ohne vertraglich** bzw. durch die Norm SIA 118 (2013) festgelegtes Preisänderungsverfahren<sup>1</sup> empfiehlt die KBOB folgende Regelung für Bauarbeiten:

*„Entstehen **Mehr-** oder **Minderkosten** infolge ausserordentlicher Materialpreisänderungen, sollen diese nachträglich für alle betroffenen Materialien abgegolten werden, sofern sie **5%** der gesamten Materialkosten gegenüber dem Stichtag (Tag der Einreichung der Offerte) über- oder unterschreiten. Dabei werden Preisentwicklungen über den Zeitraum von **6 Monaten** in Betracht gezogen.“*

## 4. Gültigkeit

Die Empfehlungen sind max. gültig bis 31. Dezember 2022.

Die Empfehlungen werden vom Schweizerischen Baumeisterverband mitgetragen.

KBOB  
Fachgruppe Preisänderungsfragen

Fabrice Favre  
Delegierter KBOB und  
Leiter Fachgruppe Preisänderungsfragen

## Anhang 1: Preisänderungsverrechnung in einem schwierigen Umfeld

---

<sup>1</sup> Für Pauschalpreise (die Preisänderungen infolge Teuerung sind inbegriffen) oder Festpreise, welche für eine Periode festgelegt worden sind.

## **Anhang 1: Preisänderungsverrechnung in einem schwierigen Umfeld**

### **Indexbasierte Preisänderungsverfahren**

Der Produktionskostenindex PKI (SIA 123), die Gleitpreisformel (SIA 122) und die Preisänderungen infolge Teuerung bei General- und Totalunternehmerleistungen (SIA 125) haben zwei Dinge gemeinsam: Erstens gründen sie auf Kostenmodellen und zweitens berechnen sich die Materialpreisänderungen auf Basis der KBOB-Materialpreisindizes.

Jeder KBOB-Materialpreisindex setzt sich aus verschiedensten Produkten zusammen, weshalb es möglich ist, dass allfällige kleinere Abweichungen sich neutralisieren oder im Total der Indexposition kaum zu erkennen sind – dies vor allem über eine längere Bauzeit. Zudem bringen systembedingt alle genannten Verfahren zur Berechnung von Preisänderungen gewisse Unschärfen mit sich. Diese Einflüsse sind im Normalfall unproblematisch. Allerdings gibt es Ausnahmesituationen; diese können eintreten, wenn die Preisentwicklungen bestimmter Produkte sehr grosse Schwankungen aufweisen und darüber hinaus die Kosten dieser Produkte bedeutend sind. In diesen Fällen wird ein Vertragspartner benachteiligt, was nicht als Risiko einer Partei abgetan werden darf, denn mit dem vereinbarten Preisänderungsverfahren soll genau diesem Risiko begegnet werden.

### **Faire und wirtschaftliche Lösung**

Können indexbasierte Verfahren die Preisänderung in Ausnahmefällen nicht befriedigend abbilden, sind die Vertragsparteien gehalten, eine faire und wirtschaftliche Lösung zu suchen und zu finden. Die Lösung kann über eine Anlehnung an das Verfahren nach Mengennachweis (SIA 124) führen. Dieses Verfahren verlangt die Offenlegung sämtlicher betroffenen Rechnungen für Materialien sowie der Angebote der Lieferanten zum Zeitpunkt des Stichtages (Tag der Einreichung des Angebotes). Daraus lassen sich die effektiven Preisänderungen und Mengen entnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechenden Leistungen im vertraglich vereinbarten, indexbasierten Verfahren nicht auch noch abgerechnet werden.