
Schweizerische Baurechtstagung 2023

Bestellungsänderung – Grundzüge und Vertragspraxis

Roger König, Bern



Übersicht

1. Einführung
2. Beschränkung der Vollmacht der Bauleitung
3. Vertraglich vereinbarte Modalitäten
4. Berechnung der Mehr- oder Mindervergütung
5. Fazit



1. Einführung

- Begriff der Bestellungenänderung



1. Einführung

- Rechtliche Grundlagen

Nach **Gesetz (OR)**

- Keine eigenen Regeln betreffend
Bestellungsänderung
- Art. 374 OR

Vertragsabreden

- Kommen häufig vor und sind grundsätzlich zulässig
- Beispiel: System der SIA-Norm 118 (Art. 84-91)



1. Einführung

- Arten der Bestellungenänderung

Einvernehmliche
Bestellungsänderung

Einseitige
Bestellungsänderung



1. Einführung

Beispiel (KBOB GU Werkvertrag Hochbau):

14 Bestellungenänderungen des Bauherrn

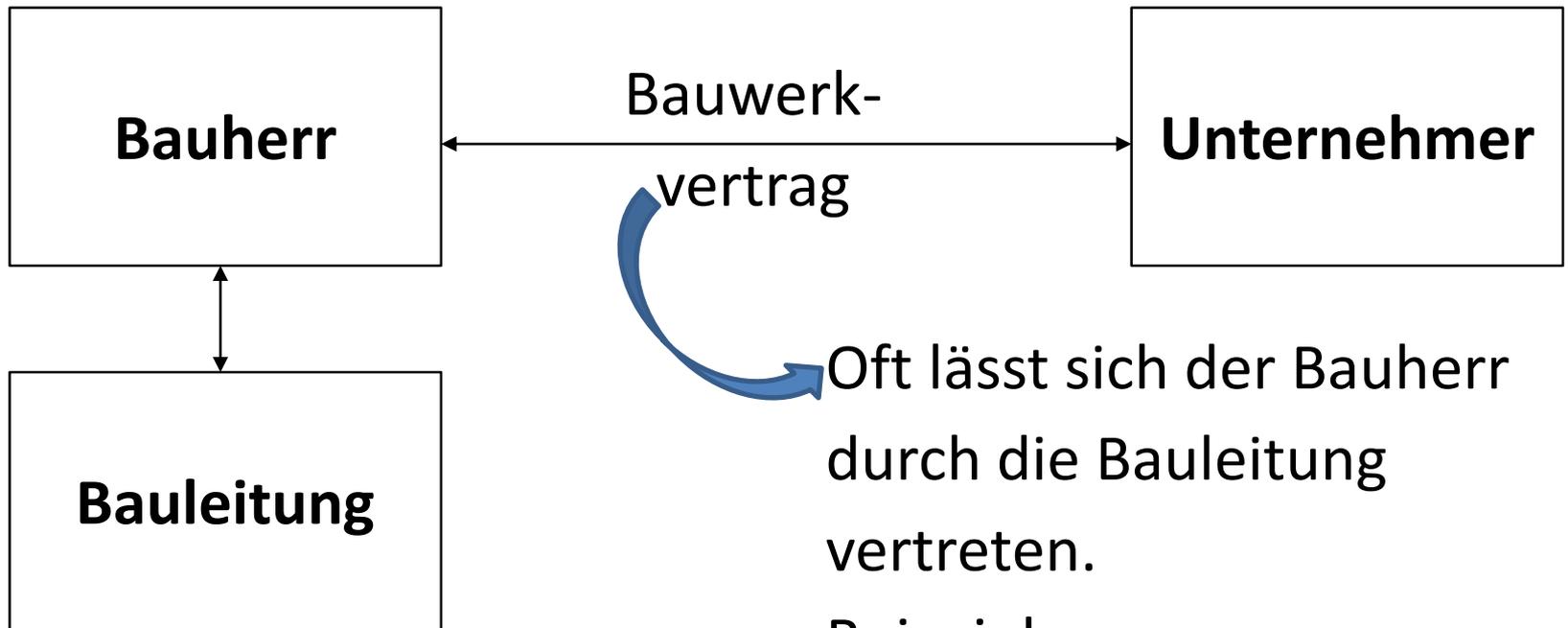
- Bauherr kann Änderungen verlangen (14.1)
- GU offeriert **vor** der Ausführung der Änderung (14.2)
- **Genehmigung** der Offerte durch Bauherr bewirkt Anpassung der Vergütung (14.6)

= Verzicht auf einseitiges Bestellungenänderungsrecht?



2. Beschränkung der Vollmacht der Bauleitung

Ausgangslage:



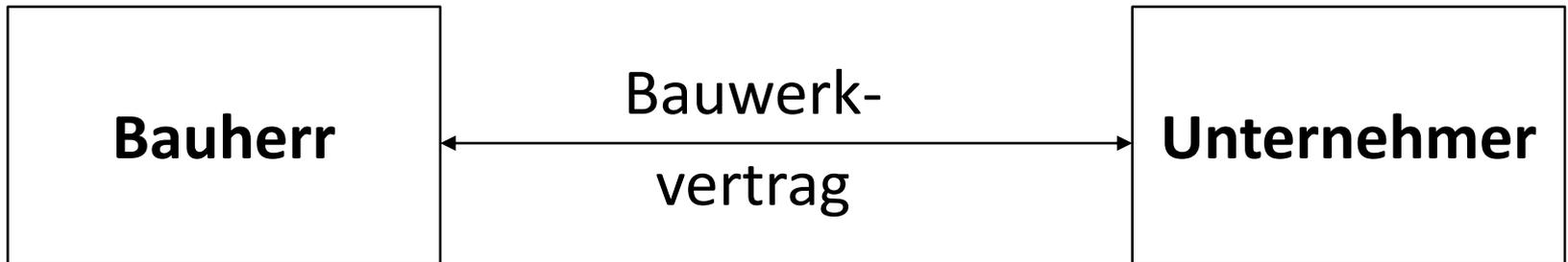
Oft lässt sich der Bauherr durch die Bauleitung vertreten.

Beispiel:

Art. 33 Abs. 2 SIA-Norm 118

2. Beschränkung der Vollmacht der Bauleitung

Beschränkung der Vollmachtenkundgabe (Beispiel ASTRA):

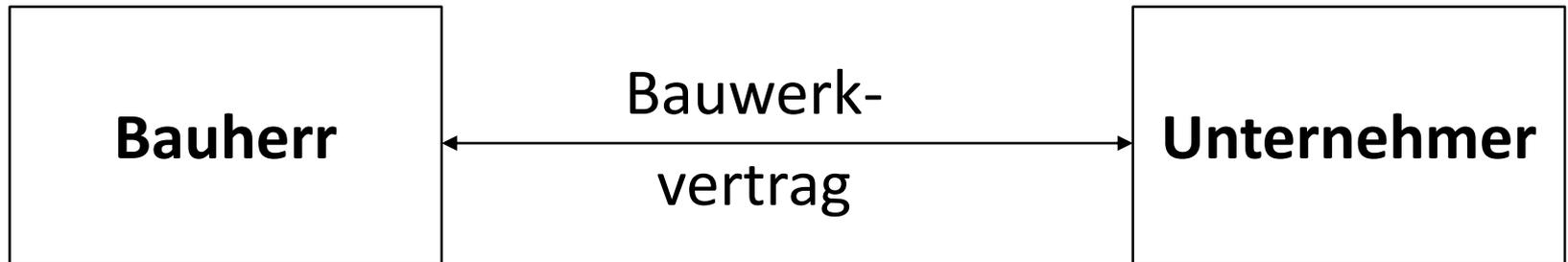


«**Umfang der Vertretungsbefugnisse der Bauleitung**

- Leistungen und Lieferungen im Rahmen des Kostenvorschlags **bis zu CHF 5000 »**

2. Beschränkung der Vollmacht der Bauleitung

Beschränkung der Vollmachtenkundgabe (Beispiel):



«Der Bauherr wird gemäss Art. 33 ff. SIA-Norm 118 durch die Bauleitung vertreten. Davon **ausgenommen** sind

- Bestellungenänderungen, die in **terminlicher, qualitativer sowie finanzieller Hinsicht wesentlich** sind.»

3. Vertraglich vereinbarte Modalitäten

A) Anzeigepflicht des Unternehmers

Besondere Bestimmungen Bau, S. 91/101:

«Der Unternehmer ist verpflichtet, der Bestellerin Mehrkosten bei Bestellungenänderungen vor Arbeitsbeginn anzuzeigen und zu offerieren.»



3. Vertraglich vereinbarte Modalitäten

B) Genehmigungsvorbehalt zugunsten des Bestellers

«Ein Anspruch des Unternehmers auf Mehrvergütung aus Bestellungenänderung setzt voraus, dass der Unternehmer dem Besteller vor Beginn der Ausführung der Bestellungenänderung die Mehrkosten angezeigt hat und der Besteller die Mehrkosten schriftlich genehmigt hat.»



4. Berechnung der Mehr- oder Mindervergütung

A) Wenn der Vertrag **keine Regelung** enthält:

Art. 374 OR (nach Aufwand)

B) Wenn der Vertrag eine Regelung enthält:

Nach der vertraglichen Regelung



4. Berechnung der Mehr- oder Mindervergütung

B) Wenn der Vertrag eine Regelung enthält:

Beispiel 2 **SIA-Norm 118**

Pauschalpreise – allgemeiner Marktpreis

Preis im Zeitpunkt der Offerte

+ allfällige Änderungen des Marktpreises seit Offerte (z.B. Teuerung oder steigende Lohnkosten)

- allfällige Änderungen des Marktpreises seit Offerte (z.B. negative Teuerung oder sinkende Lohnkosten)

+ Gerichtsgutachten



4. Berechnung der Mehr- oder Mindervergütung

B) Wenn der Vertrag eine Regelung enthält:

Beispiel 1 **Preisfortschreibung**

«Nachtragspreise werden auf der Grundlage von Preisen in anderen Objekten vereinbart (Gutschriften oder Nachlässe gelten damit ausnahmslose auch für Nachtragspreise). Von sämtlichen Nachtragspositionen sind Preisangaben abzugeben.»



5. Fazit

