



Empfehlungen

zur Verrechnung bei ausserordentlichen Preisänderungen für Bauarbeiten (V1.0)

Bern, 31. Mai 2021

1. Ausgangslage

In den ersten Monaten des Jahres 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.

3.3. Ohne vertraglich festgelegtes Preisänderungsverfahren

Ohne vertraglich bzw. durch die Norm SIA 118 (2013) festgelegtes Preisänderungsverfahren¹ 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.

KBOB
Fachgruppe Preisänderungsfragen

Fabrice Favre
Delegierter KBOB und
Leiter Fachgruppe Preisänderungsfragen

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