

Teuerungsausgleich

Eine Empfehlung für Unternehmer

Steigende Rohstoffpreise können einen Einfluss auf Materialpreise haben. Diese Teuerungsanpassung wird in der Praxis oft vertraglich ausgeschlossen. Die Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) hat Empfehlungen zum Teuerungsausgleich definiert, welche in diesem Dokument zusammengefasst werden. Links in diesem Dokument führen zu weiterführenden Informationen.

Die Verweise zu Normenartikeln in diesem Dokument beziehen sich stets auf die Norm SIA 118. Entsprechend vermerkt ist es, wenn sich einzelne Aussagen auf andere Normen beziehen.

Mit diesen Massnahmen können Konflikte mit Gegenparteien vermieden werden:

- Die SIA-Norm 118 zum Vertragsbestandteil machen
- Mit dem Auftraggeber gemeinsam eine faire Lösung anstreben
- Die Angebotsgültigkeit von Arbeit und Material trennen
- Materialverbindlichkeit im Angebot befristen
- Preisanpassungen mit einem Vermerk im Angebot vorbehalten
- Mit Lieferanten in Kontakt bleiben und deren Preise zusichern lassen
- Bei Auftragsverlust das Material frühzeitig reservieren
- Bei Lieferverzögerungen eine Fristerstreckung beim Auftraggeber beantragen

Inhalt

1. Preiserhöhungen bei Lieferanten	2
1.1. Abschliessen von neuen Werkverträgen	2
1.2. Bestehende Werkverträge	2
1.2.1. Mit vertraglich festgelegten Preisänderungsverfahren	2
1.2.2. Ohne vertraglich festgelegten Preisänderungsverfahren	2
2. Lieferverzögerungen auf Baustellen	3
3. Anhang	4
Anhang 1: Übersicht für Berechnungsverfahren der Vertragssteuerung	4
Anhang 2: Gleitpreisformel (GPF)	4
Anhang 3: Produktionskostenindex (PKI)	6
Anhang 4: Mengennachweisverfahren (MNV)	6

1. Preiserhöhungen bei Lieferanten

1.1. Abschliessen von neuen Werkverträgen

Die SIA-Norm 118 sollte Vertragsbestandteil sein. Es empfiehlt sich ein Preisänderungsverfahren (Art. 65) zu vereinbaren. Wenn möglich, ist auf die Festlegung von Pauschalpreisen für eine bestimmte Periode zu verzichten. Mögliche Preisänderungsverfahren finden sich im [Anhang](#).

Bei seinem Angebot ist der Unternehmer bis zum Ablauf der Annahmefrist an die Preise gebunden (OR Art. 3). Daher ist es sinnvoll, sich in der Offerte die Widerrufsmöglichkeit, infolge Preiserhöhung, für bestimmte Materialien schriftlich vorzubehalten. Dies kann z.B. mit folgendem Wortlaut "Widerruf vorbehalten" oder "Widerruf infolge Preiserhöhung vorbehalten" gemacht werden.

1.2. Bestehende Werkverträge

1.2.1. Mit vertraglich festgelegten Preisänderungsverfahren

Die Norm SIA 118 muss Vertragsbestandteil sein.

Grundsätzlich besteht ein Anspruch auf Vergütung von Preisänderungen zugunsten des Unternehmers oder des Bauherrn. Dies gilt nicht für Pauschalpreise (Art. 64 Abs. 1).

Die Mehr-/Mindervergütung wird durch ein Teuerungsabrechnungs-Verfahren ermittelt (Art. 65 Abs. 1). Die verschiedenen Verfahren sind im [Anhang](#) dieses Dokumentes beschrieben.

Wenn jedoch die Bauleistung im Vertrag zu festen Preisen wie Einheits-/ Global-/ Pauschalpreisen (Art. 38 Abs. 1) vereinbart wurde, und die Ausführung durch besondere Verhältnisse erschwert wird, die ohne Verschulden des Bauherrn erst nach Vertragsabschluss eintreten, so hat der Unternehmer die geschuldete Leistung trotzdem zum vereinbarten Preis zu erbringen (Art 58 Abs. 1). Wenn allerdings Sonderfälle aus ausserordentlichen Umständen (Art. 59) eintreffen, dann hat der Unternehmer trotzdem Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung. Nachfolgende Bedingungen müssen die Umstände erfüllen:

- Sie dürfen nicht voraussehbar sein
- Sie dürfen nicht, nach den von beiden Vertragsparteien angenommenen Voraussetzungen, ausgeschlossen sein
- Sie müssen die Fertigstellung hindern oder übermässig erschweren

Solche Umstände können z.B. sein: Wassereintritte, Erdbeben, Sturm, Gasaustritte, hohe unterirdische Temperatur, Radioaktivität, einschneidende behördliche Massnahmen, Störung des Arbeitsfriedens (Art. 59 Abs. 1).

Die Umstände müssen so beschaffen sein, dass die Ausführungskosten derart erhöht werden, dass zwischen der Gesamtleistung und der vertraglichen Vergütung ein offenes Missverhältnis zu Lasten des Unternehmers entsteht. Das Missverhältnis muss so krass sein, dass es für den Unternehmer nach Treu und Glauben nicht mehr zumutbar ist, das Werk zum vertraglich vereinbarten Festpreis auszuführen. Als voraussehbar gelten beispielsweise die normale Teuerung oder ungünstige Witterungs- und Bodenverhältnisse. Eine sehr grosse aussergewöhnliche Steigerung von Lohn- oder Materialkosten kann jedoch als unvorhersehbar qualifiziert werden.

1.2.2. Ohne vertraglich festgelegten Preisänderungsverfahren

Die KBOB empfiehlt, sofern weder vertraglich noch durch die Norm SIA 118, ein Preisänderungsverfahren festgelegt ist, folgende Regelung:

*"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."*

Einen rechtlichen Anspruch auf Durchsetzung dieser Empfehlung gibt es aber nicht.

Beispiel einer Berechnungstabelle für betroffene Materialien:

<https://www.jardinsuisse.ch/de/fachbereiche/galabau/dienstleistungen/merkblätter-und-hilfsmittel/>

KBOB-Empfehlung zur Verrechnung bei ausserordentlichen Preisänderungen:

https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/empfehlungen_verrechnung.html

2. Lieferverzögerungen auf Baustellen

Eine Lieferverzögerung liegt dann vor, wenn ein unabhängiger Lieferant des Unternehmens mit der Lieferung im Verzug ist. Den Unternehmer trifft dafür keine Schuld, da Lieferanten keine Hilfspersonen des Unternehmers sind (OR Art. 101). Ist der Lieferant jedoch ein Subunternehmer des Unternehmers, so besteht kein Anspruch auf eine Fristerstreckung.

Bei Lieferverzögerungen wird empfohlen, zielorientierte Massnahmen zu ergreifen, und nach Möglichkeit auf das Einfordern von Konventionalstrafen (Art. 98) zu verzichten.

Die vertraglichen Fristen werden angemessen erstreckt (Art. 96 Abs. 1), wenn sich die Ausführung des Werkes ohne Verschulden des Unternehmers verzögert, obwohl dieser die zusätzlichen Vorkehren (Art. 95 Abs. 2) wie beispielsweise zweckmässige Anpassung der Baustelleneinrichtungen, Erhöhung der Anzahl Arbeiter, Einsatz zusätzlicher Schichten, getroffen hat.

Der Anspruch auf eine Fristerstreckung besteht aber nur dann, wenn der Unternehmer die Verzögerung und deren Ursache (wie z.B. Natureinflüsse, Störung des Arbeitsfriedens, Lieferstörungen, Säumnis eines Nebenunternehmers, behördliche Massnahmen) ohne Verzug der Bauleitung angezeigt hat. Es sei denn, die Bauleitung habe die Verzögerung und deren Ursache nachweisbar auch ohne Anzeige gekannt. (Art. 96 Abs. 1)

Der Anspruch auf Fristerstreckung kann nicht geltend gemacht werden, wenn Änderungen im Bauvorgang, fehlerhafter Lieferung oder anderen Verzögerungen, die auf ein Verschulden des Unternehmers zurückzuführen sind, bestehen. (Art. 97 Abs. 2)

3. Anhang

Anhang 1: Übersicht für Berechnungsverfahren der Vertragssteuerung

Wenn sich Lohnkostenansätze oder Preise gegenüber dem Angebot erhöhen oder vermindern, dann verändert sich die vom Bauherrn geschuldete Vergütung um einen Mehr- oder Minderpreis, sofern es sich nicht um ein Pauschalangebot oder um Regiearbeiten ohne Teuerungsvorbehalt handelt (Art. 64 Abs. 1).

Mit der Teuerungsabrechnung wird die Mehr- oder Mindervergütung ermittelt. Dies kann nach einem indexbasierten Verfahren oder nach dem Mengennachweisverfahren vereinbart werden (Art. 65 Abs. 1).

Wenn kein Teuerungsabrechnungs-Verfahren vereinbart ist (*dieses aber auch nicht explizit aus dem Werkvertrag ausgeschlossen ist*) findet im Bauhauptgewerbe Verfahren mit dem Produktionskostenindex (PKI) und im Ausbaugewerbe und im Bereich Zulieferung zum Bauhauptgewerbe die Methode der Gleitpreisformel (GPF) Anwendung. Wenn sich die Parteien nicht einig sind über das anzuwendende Verfahren wird das Mengennachweisverfahren (MNV) angewendet (Art. 65 Abs. 2).

Verfahren	Kostenstruktur	Preise	SIA-Norm
Gleitpreisformel (siehe Anhang 2)	Vereinfachte objektspezifische Struktur nach Kostenarten	Anerkannte Preis- und Lohnindizes	122
Produktionskostenindex (siehe Anhang 3)	Modell für NPK-typische Kostenstruktur	Anerkannte Preisindizes	123
Mengennachweis (siehe Anhang 4)	Projektspezifische Mengen pro Preisleistungselement	Projektspezifische Einheitspreisveränderungen	124

Nachfolgend die Links zu den nötigen Informationen, um die Verfahren anzuwenden:

- Leitfaden zur Berechnung der Vertragsteuerung bei Bauprojekten:
<https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/leitfaden.html>
- Materialpreisindizes KBOB:
<https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/materialpreisindizes.html>
- Lohnkostenänderungen im Ausbaugewerbe:
<https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/lohnkostenaenderungen-ausbaugewerbe.html>

Anhang 2: Gleitpreisformel (GPF)

Die Gleitpreisformel wird in der Norm SIA 122 geregelt, und gilt als Standardverfahren im Ausbaugewerbe. Sie ist nicht geeignet für ganze Bauprojekte in Einzelleistungsvergabe. Angedacht ist sie für die Berechnung der Mehr- und Mindervergütungen bei Bauprojekten mit einer einfachen Mengenstruktur (3-8 Kostenarten), für die keine Daten aus dem Produktionskostenindex vorliegen. Das gilt z.B. für verschiedene NPK-Kapitel, welche die Arbeiten des Ausbaugewerbes betreffen.

Der Vertragspreis wird in die Kostenelemente Löhne, Materialien und Transporte zerlegt, und die prozentuale Änderung jedes Kostenelementes mit ihrem Anteil multipliziert. Das ergibt für jedes Kostenelement ein Indexanteil. Die Summe dieser Indexanteile über alle Kostenelemente abzüglich der Ausgangsbasis 100% ergibt die gesamte Preisänderung in %.

Im Angebot muss, sofern nicht in der Ausschreibung bereits enthalten, die prozentuale Aufteilung der Kostenelemente Lohn, Material und Transport definiert werden.

Bei Differenzen bezüglich der Aufteilung müssen diese vor Vertragsabschluss bereinigt werden.

Berechnungsformular für Gleitpreisformel: <https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/preisaenderungsfragen/berechnungsformular-gpf.html>

Berechnungsbeispiel

Objekt:	Einfahrt						
Auftraggeber:	Stadt Aarau						
Unternehmung:	Gartenbau AG						
Angebot vom:	15. Feb 2022				Stichtag:	15. Feb 2022	
Leistungsperiode:	von: 01. Apr 2022			bis: 01. Okt 2022			

Indices Code	Kostenart	Kostenanteil	Kostenanteil in %	Indexstand am Stichtag	Indexstand Durchschnitt Leistungsperiode	Quotient der Indices	Kostenanteil nach Preisänderung	
1		3	4	5	6	7	8	
				X_g	X_m	$X_m : X_g$	4×7	
nicht überwälzungsberechtigter Anteil		a	20.00%				20.00%	
421	Lohn Gärtner	b	40.00%	124.00	125.40	1.01	40.44%	
08.12.3	Wandkies	c	15.00%	98.30	99.90	1.02	15.24%	
23.7	Bearbeitete Natursteine	d	15.00%	98.90	107.00	1.08	16.23%	
16.10.1112	Dachlatten	e	5.00%	116.00	120.10	1.04	5.18%	
22.23.11	Vliese, Gitter etc.	f	5.00%	120.80	129.10	1.07	5.35%	
		g						
		h						
		i						
		k						
	Transporte	t						
		T	100.00%				102.44%	
							abzüglich Basisindex	-100.00%

		Preisänderung in %	2.44%
Rechnungsbetrag der Arbeiten für die Leistungsperiode, exkl. MWST, Rabatte abgezogen		Rechnungsbetrag der Preisänderung in CHF, ohne MWST	610.00
Garantierückbehalt und Skonto nicht abgezogen	CHF	25'000.00	
		MWST	7.70%
			46.95
		Rechnungsbetrag der Preisänderung in CHF, inkl. MWST	656.95

→ **Stichtag**

Der Stichtag, bzw. der Referenzzeitpunkt für die Berechnung der Preisänderungen, ist im Vertrag festzulegen. Im Normalfall gilt der Termin, bis zu welchem entsprechende Angebote eingereicht werden dürfen. Gemäss Art. 62 der Norm SIA 118 ist der Stichtag identisch mit dem Datum der Einreichung des Angebotes, sofern in den Ausschreibungsunterlagen nichts Anderes festgelegt ist.

→ **Kostenanteil**

a Fester Anteil in %, für Risiko, Gewinn/Verlust, Kapitalkosten, Amortisationen, Ausbildung, Personalbeschaffung, auf die keine Preisänderung verrechnet werden darf = Fixkostenanteil. Wenn nichts anderer vereinbart 20%.

b, c, d, e, ... q Anteil der einzelnen Kostenarten an den gesamten Kosten in %:
 b Lohnkostenanteil: Lohnkosten in % der Gesamtkosten,
 c, d, e, ... Materialkostenanteil: Materialkosten in % der Gesamtkosten,
 q Transportkostenanteil: Transportkosten in % der Gesamtkosten.

Die Summe dieser Anteile inkl. des fixen Anteils a ergibt 100%.

Anhang 3: Produktionskostenindex (PKI)

Der Produktionskostenindex wird in der Norm SIA 123 geregelt. Dieses Verfahren ist indexgebunden, welches basierend auf dem Normpositionenkatalog (NPK) und einem Modellobjekt arbeitet. Der Index weist Kostenindizes für die wichtigsten im Bauhauptgewerbe verwendeten NPK-Kapitel aus. Dem Produktionskostenindex ist wiederum eine Struktur der einzelnen Kostenarten zugrunde gelegt, die auf einem Modellobjekt für jedes NPK-Kapitel beruht. Die Struktur wird im Rahmen von Revisionen ca. alle 5 Jahre überprüft und wenn nötig angepasst. Löhne und Preise entstammen den von der KBOB anerkannten Quellen.

Das Verfahren wird für Baumeisterarbeiten im Hoch- und Tiefbau sowie Untertagbau empfohlen. Es ist einfach in der Handhabung, bildet die Mengenstruktur eines Bauprojekts aufgrund des modularen Aufbaus gut ab und ist weitgehend periodengerecht. Dies gilt bei kurzer und langer Vertragsdauer sowie kleiner und grosser Vertragssumme.

Für die folgenden Problemlagen ist der Produktionskostenindex jedoch nicht anwendbar:

- **Mangel an verfügbaren Grundlagen:**
Der Vertrag bezieht sich auf NPK-Kapitel, für die keine Indizes gerechnet werden oder mehr als 20% des Gesamtauftrages werden mit den vorliegenden Indizes nicht abgedeckt.
- **Spezielle Materialien:**
Es werden spezielle Materialien eingesetzt, die bei einem Index für ein standardisiertes NPK-Kapitel nicht erfasst oder nicht genügend gewichtet werden.
- **Beschränkung der Preisänderungsverrechnung auf einzelne Kostenanteile bzw. Kostenelemente:**
Werden nur Preisänderungen einzelner, genau definierter Kostenanteile bzw. Kostenelemente vergütet, müssen die korrespondierenden Leistungsanteile ausgewiesen werden.

Anhang 4: Mengennachweisverfahren (MNV)

Das Mengennachweisverfahren wird in der Norm SIA 124 geregelt. Bei diesem Verfahren werden für jede Leistungsperiode und für jede Kostenart die Menge (z.B. Anzahl Arbeitsstunden, eingebauter Asphalt) sowie die Preisänderung gegenüber der Offerte im Detail ausgewiesen.

Das Verfahren kann für alle Bauprojekte des Bauhaupt- und des Ausbaugewerbes angewendet werden. Die Erarbeitung ist aber so aufwendig, dass es nur für Spezialfälle empfohlen wird, und nicht für ganze Bauprojekte.

Das Verfahren wird für folgende Fälle empfohlen:

- Die Vergütung von Preisänderungen einzelner Kostenarten, wie z. B. Splitt.
- Wenn für die ausgeführten Arbeiten keine anerkannten Indizes für Löhne, Materialien und Transporte vorhanden sind.
- Wenn die Anforderungen an die Periodengerechtigkeit so hoch sind, dass ein vereinfachtes Verfahren, wie z. B. die Gleitpreisformel, nicht sinnvoll ist.