



Empfehlungen

zur Verrechnung bei ausserordentlichen Preisänderungen für die Gebäudehülle

Bern, 10. Juni 2022 (aktualisiert am 15.09.2022; V2.0)

1. Ausgangslage

Seit Anfang 2021 sind die Preise und damit die Indizes einiger Produktgruppen des KBOB-Materialpreisindex für das Baugewerbe und auch die Materialpreise für die Gebäudehülle¹ 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:

¹ (z.B. Material für Spenglerarbeiten, Blitzschutz, Flachdacharbeiten, Fassadenbau, Fensterbau, Sonnenschutz-Systeme, Gerüstbau, Photovoltaik, Solarthermik, Gebäudebegrünung)

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 die Gebäudehülle mit den zugrunde liegenden Methoden eingesetzt werden. Preisänderungsberechnungen gemäss SIA 124 sind in der aktuellen Situation am genauesten, sie erfordern jedoch einen einwandfreien Nachweis der Preisbasis und der effektiven Preisänderung von jeder einzelnen Position.

3.3. Ohne vertraglich festgelegtes Preisänderungsverfahren

Ohne vertraglich bzw. durch die Norm SIA 118 (2013) festgelegtes Preisänderungsverfahren² empfiehlt die KBOB folgende Regelung für die Gebäudehülle:

*«Entstehen aufgrund ausserordentlicher Materialpreisänderungen Mehr- oder Minderkosten, sollen diese nachträglich für alle betroffenen Materialien abgegolten werden können. Dies gilt für den Teil der **Mehr- oder Minderkosten** der einzelnen Materialien gemäss Gliederung im Leistungsverzeichnis, die **5%** der gesamten Materialkosten gegenüber dem Stichtag (Tag der Einreichung der Offerte) über- oder unterschreiten.»*

4. Gültigkeit

Die Empfehlungen sind bis auf Widerruf gültig.

KBOB
Fachgruppe Preisänderungsfragen

² Für Pauschalpreise (die Preisänderungen infolge Teuerung sind inbegriffen) oder Festpreise, welche für eine Periode festgelegt worden sind.