

# Teuerungsausgleich

## Eine Empfehlung für Unternehmer

Steigende Rohstoffpreise können einen Einfluss auf Materialpreise haben. Zum Leidwesen der Unternehmer wird diese Teuerungsanpassung in der Praxis oft vertraglich ausgeschlossen. Somit trägt nicht selten der Unternehmer das Risiko.

Die Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) hat Empfehlungen zum Teuerungsausgleich abgegeben, welche nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden. Weiterführende Informationen können unter den jeweils angegebenen Links nachgelesen werden.

### Bestmögliche Massnahmen zur Verhinderung von Konflikten (kurz zusammengefasst):

- Die SIA-Norm 118 zum Vertragsbestandteil machen.
- Für Leistungen zu Einheits- oder Globalpreisen sind grundsätzlich Teuerungsanpassungen möglich, bei Pauschalpreisen nicht.
- Gemeinsam mit dem Auftraggeber eine faire Lösung anstreben.
- Die Angebotsgültigkeit von Arbeit und Material getrennt halten.
- Materialverbindlichkeit im Angebot befristen
- Preisanpassungen mit einem Vermerk im Angebot vorbehalten
- Mit Lieferanten in Kontakt bleiben und deren Preise zusichern lassen
- Bei Auftragserhalt das Material frühzeitig reservieren.
- Bei Lieferverzögerungen eine Fristerstreckung beantragen

### Inhalt

<b>1. Preiserhöhungen bei Lieferanten</b> .....	<b>2</b>
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
<b>2. Lieferverzögerungen auf Baustellen</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Anhang</b> .....	<b>4</b>
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

Bei neuen Verträgen empfiehlt sich ein Preisänderungsverfahren (SIA-Norm 118 Art. 65, siehe [Anhang](#)) zu vereinbaren und wenn möglich auf die Festlegung von Pauschalpreisen für eine bestimmte Periode zu verzichten.

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

Gemäss Artikel 65 der Norm SIA 118 besteht ein Anspruch auf Vergütung von Preisänderungen, zugunsten des Unternehmers oder des Bauherrn, sofern diese Norm im Vertrag enthalten bzw. nicht ausgeschlossen ist (siehe Teuerungsabrechnungs-Verfahren im [Anhang](#)).

Besteht allerdings ein Vertrag mit festen Preisen (Pauschal-/Einheitspreise), und wird dessen Ausführung durch besondere Verhältnisse erschwert (SIA-Norm 118, Art. 58), ohne Verschulden des Bauherrn, so hat der Unternehmer keinen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung. Eine Ausnahme besteht allerdings bei Sonderfällen (SIA-Norm 118, Art. 58 Abs. 1).

#### **Sonderfall «ausserordentliche Umstände»**

Der Unternehmer hat Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung, wenn der Sonderfall «ausserordentliche Umstände» (SIA-Norm 118, Art. 59) eintritt. Diese Umstände dürfen aber nicht voraussehbar sein, und müssen die Fertigstellung hindern oder übermässig erschweren. Weiter müssen die ausserordentlichen Umstände 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 (SIA-Norm 118, Art. 59 Abs. 1). 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:

<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-zur-verrechnung-bei-ausserordentlichen-preisaenderungen.html>

## 2. Lieferverzögerungen auf Baustellen

Bei Lieferkettenausfällen wird empfohlen, zielorientierte Massnahmen zu ergreifen, und nicht gleich Konventionalstrafen einzufordern. Für die Problematik der Konventionalstrafen empfiehlt sich, dass eine angemessene Erstreckung der Bauzeit (SIA-Norm 118, Art. 96) in Betracht zu ziehen ist.

Dafür müssen nachweisbare Beeinträchtigungen vorliegen, die nicht vom Unternehmer verschuldet sind, obwohl dieser die zusätzlichen Vorkehrungen<sup>1</sup> (SIA-Norm, 118 Art. 95) getroffen hat. Der Unternehmer hat die Verzögerung unverzüglich der Bauleitung zu melden. Ansonsten entfällt der Anspruch.

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.

<sup>1</sup> Vom Unternehmer nicht eingeplante Massnahmen, welche nun notwendig sind. Damit sind Beschleunigungsmassnahmen gemeint, wie z.B. Anpassungen in der Baustelleinrichtung, Erhöhungen in der Anzahl Arbeiter oder die Einführung zusätzlicher Schichten. Die Mehrkosten dafür trägt der Unternehmer. Die zusätzlichen Vorkehrungen müssen dem Unternehmer zumutbar sein. Massnahmen sind dann unzumutbar, wenn sie unverhältnismässig sind. Das heisst, wenn die Vorteile für den Bauherrn in einem Missverhältnis zu den Nachteilen des Unternehmers, welcher die Massnahmen umsetzen muss, stehen würden. Mögliche Gründe für Missverhältnisse: Mehrkosten, Verschuldungsgrad des Unternehmers, der Bauherr als Auslöser für die nötigen Beschleunigungsmassnahmen.

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).

Darum hat der Unternehmer nur dann keinen Anspruch auf eine Fristerstreckung, wenn Subunternehmer eine Lieferverzögerung verursacht haben.

### 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 (SIA-Norm 118, 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 (SIA-Norm 118, 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 Ausbau 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 (SIA-Norm 118, Art. 65 Abs. 2).

Verfahren	Kostenstruktur	Preise	SIA-Norm
Gleitpreisformel (siehe <a href="#">Anhang 2</a> )	Vereinfachte objektspezifische Struktur nach Kostenarten	Anerkannte Preis- und Lohnindizes	122
Produktionskostenindex (siehe <a href="#">Anhang 3</a> )	Modell für NPK-typische Kostenstruktur	Anerkannte Preisindizes	123
Mengennachweis (siehe <a href="#">Anhang 4</a> )	Projektspezifische Mengen pro Preislelement	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>
- Preisänderungen im Bauwesen:  
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise.assetdetail.18324073.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	Kosten- anteil	Kosten- anteil in %	Indexstand am Stichtag	Indexstand Durchschnitt Leistungs- periode	Quotient der Indices	Kostenanteil nach Preisänderung	
1		3	4	5	6	7	8	
				$x_0$	$x_m$	$x_m : x_0$	$4 \times 7$	
<b>nicht überwälzungsberechtigter Anteil</b>		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%

  

		<b>Preisänderung in %</b>	<b>2.44%</b>
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
		<b>Rechnungsbetrag der Preisänderung in CHF, inkl. MWST</b>	<b>656.95</b>

→ **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.