

Preisänderung infolge Teuerung (AW)

Beschaffung

1 Einleitung

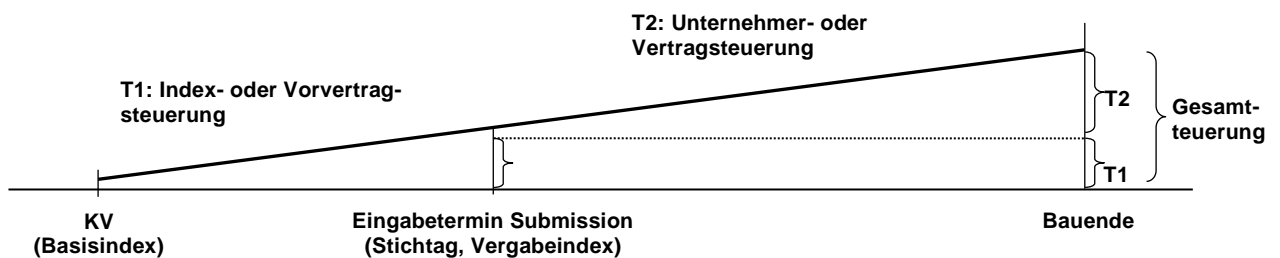
1.1 Begriffe Teuerung und Preisänderung

Die beiden Begriffe bezeichnen die Kostendifferenz zwischen der Kostengrundlage und dem Stichtag, an dem Teuerungen resp. Preisänderungen angewendet werden können. Die KBOB verwendet den Begriff «Preisänderung». Analog den SIA Normen wird in diesem Dokument der Begriff «Teuerung» verwendet. Die Berechnungen können sowohl positive als auch negative Resultate aufweisen.

1.2 Fallunterscheidung

Bei der Berechnung der Teuerung werden zwei Fälle unterschieden, wobei Anwendungsbereich als auch die Art der Berechnung unterschiedlich sind:

- T1: Index- oder Vorvertragsteuerung (Preis-Index-Verfahren)
- T2: Unternehmer- oder Vertragsteuerung (Kosten-Index-Verfahren)



2 T1: Index- oder Vorvertragsteuerung

2.1 Anwendung

Die Index- oder Vorvertragsteuerung T1 wird für den Zeitraum vom Kostenvoranschlag bis zum Eingabetermin der Submission berechnet.

Werden teuerungsbedingte Mehrkosten mit dem Kreditbeschluss mitbewilligt, wird die berechnete Teuerung T1 mit dem Vergabeantrag via Projektleitung AGG durch das Finanz- und Rechnungswesen der BVD im SAP erfasst. Der Kredit wird der Teuerung angepasst.

Als Basisindex (Preisstand) gilt der publizierte Index zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlages, welcher als Grundlage für den Kreditbeschluss dient. Bei Widersprüchen gilt der im Kreditbeschluss erwähnte Index. Bei Projekten mit unterschiedlichem Index in Projektierungs- und Ausführungskrediten sind im DA Hochbau zwecks besserer Übersichtlichkeit neue Projekte mit entsprechendem Index zu eröffnen.

Stichtag für den Vergabeindex ist der in der Submission definierte Eingabetermin in Verbindung mit dem zu diesem Zeitpunkt publizierten Index.

Die Teuerung stützt sich auf den Schweizerischen Baupreisindex (Espace Mittelland). Der Baupreisindex wird halbjährlich berechnet (per April und Oktober) und jeweils im Juni und Dezember im Internet unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise/baupreisindex.html> publiziert.

3 T2 Unternehmer- oder Vertragsteuerung

Die Unternehmer- oder Vertragsteuerung T2 wird für den Zeitraum zwischen dem Eingabetermin der Submission und der Bauvollendung, resp. der Vollendung des Werkteils berechnet.

Sind die Leistungen in einem Vertrag teuerungsberechtigt, hat die entsprechende Unternehmung Anspruch auf die angefallene Teuerung. Sie stellt dafür eine separate Rechnung. Der Kredit wird um den Betrag der Teuerungsrechnung erhöht, falls teuerungsbedingte Mehrkosten im Kreditbeschluss mitbewilligt wurden.

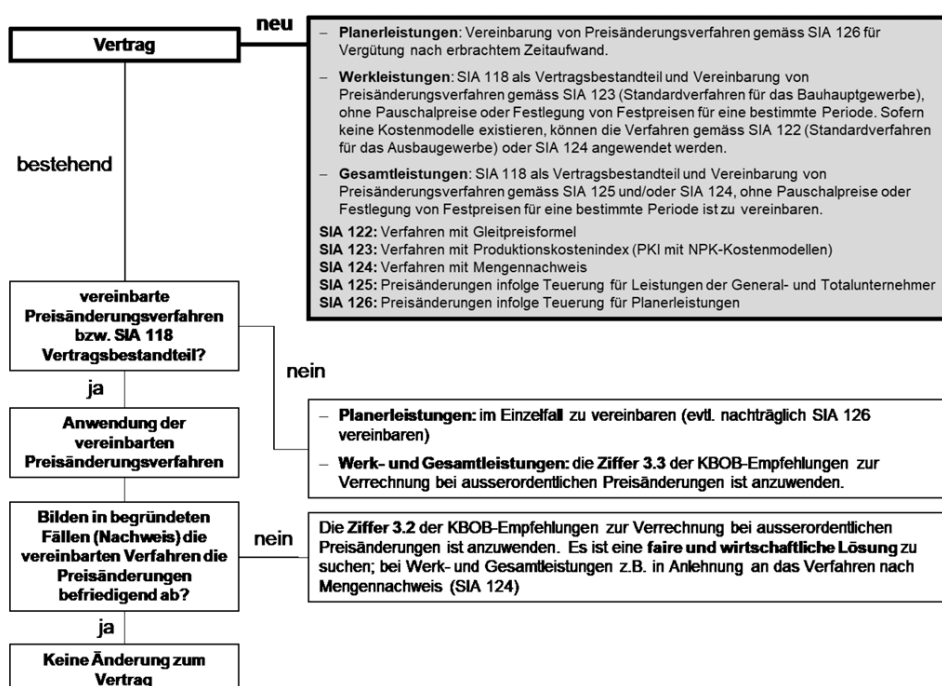
Fehlt im abgeschlossenen Vertrag eine Regelung, ist der "Leitfaden zur Verrechnung von Preisänderungen" des KBOB anzuwenden.

Bei kleinen Projekten mit Laufzeit unter 2 Jahren wird in der Regel die Teuerung vertraglich ausbedungen. Anbieter haben dann grundsätzlich keinen Anspruch auf Teuerung. Ausnahme: «Ausserordentliche Preisänderungen».

Im Vertrag kann eine der folgenden Berechnungsarten für die Teuerung T2 festgelegt werden:

- Produktionskostenindex (PKI), SIA 123 – Standardverfahren für das Bauhauptgewerbe
- Gleitpreisformel (GPF), SIA 122 – Standardverfahren für das Ausbaugewerbe
- Verfahren nach Mengennachweis (MNV), SIA 124
- Preisänderungen infolge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer, SIA 125
- Preisänderungen infolge Teuerung für Planerleistungen, SIA 126

Nützliche Hinweise, Leitfäden und Berechnungsformulare finden sich auf der Webseite der KBOB (www.kbob.admin – Themen und Leistungen – Preisänderungen).



Grafik der KBOB - [Empfehlungen für die Preisänderungen für die Planer-, Werk- und Gesamtleistungen](#)

4 Nachträge

Kalkulationsbasis für die Teuerung T1 und T2 aufgrund von Nachträgen bildet die ursprüngliche Grundofferte, resp. Vertrag des Unternehmers.

D.h. bei Nachträgen gelten die gleichen Stichtage für die Indexierung wie für den Hauptauftrag. Gleiches gilt grundsätzlich auch bei Zusatzkrediten.

5 Ausserordentliche Preisänderungen

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.

In einem solchen Fall gelten im AGG die jeweils aktuellen Empfehlungen der KBOB zur Verrechnung bei ausserordentlichen Preisänderungen für Bauarbeiten, für den Holzbau und die Gebäudehülle.

Die Beweispflicht für Forderungen an Mehrvergütung für eine Materialpreiserhöhung liegt beim Unternehmer. Die Forderung muss entsprechend substantiiert werden. Umgekehrt liegt bei einer Preisminderung die Beweispflicht beim Bauherrn.

Bei rein vorsorglichen Schreiben, ohne dass bereits konkrete Auswirkungen der ausserordentlichen Umstände namhaft gemacht werden, erfüllt der Unternehmer seine Anzeigepflicht gemäss Art. 25 SIA 118. Als Bauherrschaft sind wir nicht verpflichtet solche Schreiben zu beantworten.

6 Umgang mit Preisänderungen in der Investitionsplanung

Im Massnahmenportfolio (Zusammenzug der Investitionsplanung in SAP) wird auf eine flächendeckende Indexierung der Projekte grundsätzlich verzichtet, da zu viele Faktoren auf längere Sicht unsicher sind. Projekte, für welche bereits ein Kostenvoranschlag vorliegt, sind jedoch mit einem aktualisierten Kostenstand in der Investitionsplanung abzubilden.

Die entsprechenden Gesamtkosten zeigen dabei immer die erwarteten Endkosten, unabhängig davon, ob sich die Kredithöhe infolge von Teuerung verändert hat. Das heisst, die über die Projektlaufzeit aufgelaufene Index- oder Vorvertragsteuerung (T1) sowie die Unternehmer- oder Vertragssteuerung (T2) sind in den Gesamtkosten und in den Jahrestanchen erst abzubilden, sobald diese zu effektiven Mehrkosten führen, die nicht über die Reserven abgedeckt werden können.

7 Berücksichtigung Teuerung in Zusatzkrediten

Nach FHaV, Art. 32 erfolgt die Berechnung der Kreditsumme jeweils auf dem letztbekannten Preisstand.

Dies gilt auch im Falle eines Zusatzkredites. Wenn teuerungsbedingte Mehrkosten gemäss FHaV, Art. 29 mitbewilligt werden, kann die aufgelaufene und mit dem ursprünglichen Kredit bereits mitbewilligte Teuerung für die Berechnung der massgebenden Kreditsumme gemäss folgendem Beispiel abgezogen werden.

Massgebende Kreditsumme, Ausgabenart und rechtliche Qualifikation der Ausgabe

Preisstand nach Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau [1]

Aktuelle Endkostenprognose (Preisstand Okt. 2024, 142.9 Punkte)	CHF	8 000 000	[2]
/ . bewilligte Vorvertragsteuerung gemäss Art. 29 Abs. 1 FHäV	- CHF	125 000	[3]
/ . bewilligte Vertragsteuerung gemäss Art. 29 Abs. 2 FHäV	- CHF	15 000	[4]
Gesamtkosten (Preisstand April 2023, 141.6 Punkte aus GRB 2023.BVD.1904)	CHF	7 860 000	[5]
/ . von der BVD am 9. Oktober 2023 bewilligte Projektierungskosten 2023.BVD.5820)	- CHF	900 000	
/ . mit GRB vom 6. März 2024 bewilligter Ausführungskredit (2023.BVD.1904)	- CHF	6 200 000	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 36 FHäV und zu bewilligender Zusatzkredit	CHF	760 000	

Teuerungsbedingte Mehrkosten (Preisstand April 2023, 141.6 Punkte) werden mit diesem Beschluss bewilligt (Art. 29 FHäV). [6]

Erläuterungen:

- [1] Angabe des angewendeten Index
- [2] Neu berechnete Gesamtkosten mit Verweis auf den aktuellen Preisstand
- [3] Erfasste Vorvertragsteuerung auf bestehenden Vergaben (T1 gemäss Baukostenjournal), hier: CHF 105 000) und auf den aktuellen Preisstand berechnete Vorvertragsteuerung von noch nicht ausgeschriebenen Leistungen (offene Verpflichtungen aus bestehenden Krediten), hier CHF 2.178 Mio. Berechnung gemäss folgender Formel: $\text{Summe} / \text{Basisindex ursprünglicher Kredit} * \text{aktueller Index} - \text{Summe}$, hier: CHF 2 178 000 / 141.6 * 142.9 - CHF 2 178 000 = CHF 20 000
- [4] Erfasste Teuerungsrechnungen (T2 gemäss Baukostenjournal), hier: CHF 15 000 Die Berechnung dieser Teuerung ist je nach Gewerk unterschiedlich und richtet sich nach den vertraglichen Abmachungen.
- [5] Gesamtkosten auf Preisstand des ursprünglichen Kredites, also exkl. Teuerung
- [6] Angabe zum Preisstand des ursprünglichen Kredites = Basisindex

Für die Anträge auf Zusatzkredit ab Stufe RR oder wenn die aufgelaufene Teuerung zu Änderungen der Ausgabenbefugnis führt, sind die entsprechenden Vorlagen zu verwenden.
Für Geschäfte bis Stufe Direktion resp. wenn keine relevanten teuerungsbedingte Mehrkosten entstehen, werden die Ausgabenbewilligungen für Zusatzkredite wie gewohnt in SAP erfasst.