

Werkvertragliche Preisgestaltung und Preisanpassung im Immobilienbereich

Walder Wyss Breakfast

27. Juni 2023

Kathrin Häcki

walder**wyss** rechtsanwälte

Der Werkpreis

Werkvertrag =
Herstellung eines Werks
gegen
Leistung einer Vergütung
(Art. 363 OR)

**keine /
ungefähre Festsetzung des Preises**
nach Wert der Arbeit und Aufwendungen
(Art. 374 OR /
Richtpreis > SIA 118)

genaue Preisbestimmung
(Art. 363 OR)

Richtpreis nach Art. 56 SIA 118

Ungefähre Angabe der voraussichtlichen Gesamtkosten durch Unternehmer mit Angabe von Regieansätzen

- Bei **unverhältnismässiger Überschreitung** ohne Zutun des Bestellers:
 - ➔ angemessene Herabsetzung des Werklohnes / Rücktritt vom Vertrag (vgl. auch Art. 375 OR)
- **Anzeigepflicht** bei Erreichung der angegebenen Gesamtkosten bzw. bei voraussichtlicher Überschreitung
- Teuerung nur, wenn im Vertrag vereinbart

Möglichkeiten der Preisbestimmung nach SIA 118

Feste Preise nach Art. 38 ff. SIA 118

Globalpreis (Art. 40 SIA 118)

- fester Geldbetrag für Gesamt- oder Teilwerk zzgl. Teuerung
- Werkpreis = Globalpreis mit Teuerungsvorbehalt

Pauschalpreis (Art. 41 SIA 118)

- fester Geldbetrag für Gesamt- oder Teilwerk ohne Teuerung
- Werkpreis = Pauschalpreis

Einheitspreis (Art. 39 SIA 118)

- Vergütung pro ausgeführte Leistung
- Werkpreis = Menge x Einheitspreis

Regiepreis (Art. 44 ff. SIA 118)

- Vergütung des Aufwands nach Regietarifen
- Werkpreis = Aufwand x Vergütungsansatz (Arbeit / Material)

*Alternative/Möglichkeit: Vereinbarung mit **Kostendach** (nicht in SIA 118 geregelt)*

Pauschal-/Globalpreise aus Bestellersicht



Vorteile

- Administrative Entlastung
- Kostensicherheit
- Kein Risiko von Fehlern bei Mengenangaben
- stärkere Involvierung des Unternehmers in das Projekt
- erhöhte Verantwortlichkeit des Unternehmers

Nachteile

- Kein Preisnachlass bei Mindermengen
- Flexibilität für Projektänderungen eingeschränkt, resp. u.U. überproportionale Kostenfolgen
- höhere Anforderungen an Vertragsgestaltung
- Risiko wird von Unternehmer eingerechnet

Regiepreis nach Art. 48 ff. SIA 118

Entschädigung nach geleistetem Aufwand

welcher Regiepreis gilt?

1. gemäss vertraglicher Vereinbarung
2. Regietarife der Berufsverbände
3. am Ausführungsort übliche Ansätze



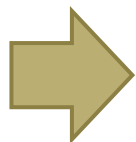
Preisänderungen bei fester Vergütung nach SIA 118

- **Anpassung des Werkpreises / zusätzliche Vergütung**
 - Beststellungsänderung des Bauherrn (Art. 84 ff. SIA 118)
 - bei ausserordentlichen Umständen
 - Erschwerung durch besondere Verhältnisse, welche Bauherr zu vertreten hat
- **Zu keiner Anpassung des Werkpreises führen z.B.**
 - Differenzen zwischen Leistungsverzeichnis und Leistungsbeschreibung/Plänen -> massgebendes Dokument ergibt sich aus Rangordnung im Vertrag
 - Kalkulationsfehler des Unternehmers

Preisanpassungen bei ausserordentlichen Umständen

Art. 373 OR / Art. 59 SIA 118:

bei ausserordentlichen, nicht voraussehbaren Umständen, die Fertigstellung hindern oder übermässig erschweren > krasses Missverhältnis zw. Leistung/Gegenleistung



Anspruch auf zusätzliche Vergütung der tatsächlichen, nachgewiesenen Mehraufwendungen / Auflösung des Vertrags



Teuerungsanpassung nach SIA 118: Grundsatz

Art. 64 SIA 118: Anpassung Vergütung an Mehr- oder Minderkosten

Ausnahmen:

- Pauschalpreis oder Richt-/Regiepreis ohne Teuerungsvorbehalt
- schuldhaftes Verletzung von vertraglicher Frist



Teuerungsanpassung nach SIA 118 bei Global-/Einheitspreisen



Bei Global- und Einheitspreisen: Art. 64 ff. SIA 118

- Basis: Kostengrundlage bei Einreichung Angebot (Stichtag)
- Ermittlung von Mehr- oder Mindervergütung durch Teuerungsabrechnung
- Verfahren der Teuerungsabrechnung:
 - Produktionskostenindex (PKI) im Bauhauptgewerbe
 - Gleitpreisformel (GPF) im Bereich Ausbau und Zulieferung
 - bei Uneinigkeit: Mengennachweisverfahren (MNV)

Teuerungsanpassung nach SIA 118 bei Regiearbeiten

Bei Regiearbeiten: Art. 49 / 56 Abs. 4 / 68 SIA 118

- Teuerungsabrechnung nur, wenn vorbehalten
- entweder: nach gleicher Methode wie Global- bzw. Einheitspreise mit Stichtag Offerte
- oder: Abrechnung mit Regieansatz zum Zeitpunkt der Ausführung

Verfahren der Teuerungsabrechnung nach SIA 118

- **Produktionskostenindex (PKI) > SIA 123**
- **Gleitpreisformel (GPF) > SIA 122**
- **Mengennachweisverfahren (MNV) > SIA 124**



Fragen & Antworten



Kathrin Häcki

Kathrin Häcki
lic. iur., LL.M., Rechtsanwältin

Direkt: +41 58 658 29 49
kathrin.haecki@walderwyss.com



CV / vCard



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit