

# Erhöhung des Werklohns infolge steigender Preise für Baumaterialien und Transport



Die ausserordentlichen geopolitischen Ereignisse der letzten Jahre, wie namentlich die Covid-19-Pandemie, der Krieg in der Ukraine, die Blockierung des Suezkanals durch die Ever Given und die zunehmende Inflation, haben zu Problemen bei der globalen Versorgung sowie zu stark steigenden Einkaufspreisen bei den Baumaterialien geführt. Gleichzeitig haben sich auch die Kosten für den Transport der Baumaterialien markant erhöht. Die von den Bauunternehmern zu bezahlenden Einkaufspreise für Baumaterialien (inkl. Transportkosten) liegen deshalb immer öfters massiv über den Preisen, auf deren Basis die Bauunternehmer die Einheits- und Pauschalpreise für die bereits abgeschlossenen Werkverträge kalkuliert haben. Es stellt sich deshalb die Frage, ob Bauunternehmer die Erhöhung der Einkaufspreise und der Transportkosten nachträglich auf die vertraglich bereits fixierten Einheits- und Pauschalpreise umlegen resp. die Einheits- und Pauschalpreise einseitig erhöhen können.

## 1. Verbindlichkeit vertraglich vereinbarter Werkpreise

Haben die Parteien im Werkvertrag einen bestimmten Werkpreis festgelegt, ist der Bauunternehmer gemäss Schweizerischem Obligationenrecht verpflichtet, das Bauwerk zum vereinbarten Werkpreis fertigzustellen. Er hat grundsätzlich auch dann keinen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung resp. eine Erhöhung des Werkpreises, wenn er für die Fertigstellung des Werks mehr Arbeit oder grössere Auslagen gehabt hat, als vorgesehen war. Dasselbe gilt auch, wenn im Werkvertrag die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) vereinbart worden ist.

Der Bauunternehmer hat das Bauwerk entsprechend grundsätzlich auch dann zum vertraglichen vereinbarten Werkpreis fertigzustellen, wenn er für das Baumaterial und den Transport einen höheren Preis zu bezahlen hat als diejenigen, welcher der Kalkulation des Werkpreises bei Abschluss des Werkvertrags zugrunde gelegen sind.

## **2. Vertragliche Regelungen**

Die Vertragsparteien sind frei, im Werkvertrag eine Regelung zu treffen, ob resp. wie der Werkpreis angepasst werden soll, wenn sich der Aufwand des Bauunternehmers für die Erstellung des Bauwerks infolge von steigenden Preisen für Baumaterialien und Transport erhöht. In der Praxis wird insbesondere in der derzeitigen Lage oftmals vereinbart, dass der Werkpreis (insb. Einheitspreis) angepasst resp. erhöht werden soll, wenn sich die Preise für Baumaterialien und Transport um mehr als einen bestimmten Prozentsatz gegenüber dem Preisstand bei Abschluss des Werkvertrags erhöhen. Es lohnt sich deshalb zunächst zu prüfen, ob der Werkvertrag eine Regelung zur Erhöhung des Werkpreises infolge steigender Preise für Baumaterialien und Transport enthält.

## **3. Erhöhung des Werkpreises infolge ausserordentlicher Umstände**

### **3.1. Die gesetzliche Regelung**

Für den Fall, dass ausserordentliche Umstände, die nicht vorhergesehen werden konnten oder die nach den von beiden Vertragsparteien angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren, die Fertigstellung des Bauwerks hindern oder übermässig erschweren, räumen sowohl das Schweizerische Obligationenrecht (Art. 373 Abs. 2 OR) als auch die SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) dem Bauunternehmer einen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung oder auf Auflösung des Werkvertrages ein. Über eine zusätzliche Vergütung oder die Auflösung des Werkvertrages entscheidet der Richter nach seinem Ermessen.

### **3.2. Nichtvorhersehbare oder ausgeschlossen Umstände**

Der Anspruch des Bauunternehmers auf Erhöhung des Werkpreises setzt zunächst voraus, dass die Hinderung oder Erschwerung der Fertigstellung des Bauwerks auf ausserordentliche Umstände zurückzuführen sind, die nicht vorausgesehen werden konnten oder die nach den von beiden Vertragsparteien angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren.

Ausserordentlich sind Umstände, die nicht vorausgesehen werden konnten oder die nach den von beiden Vertragsparteien angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren. Die ausserordentlichen Umstände kommen in verschiedenen Erscheinungsformen vor. Es können Sachverhalte sein, die entweder erst nach Vertragsabschluss eintreten oder die zwar schon vorher bestanden haben, für den Bauunternehmer aber erst später erkennbar wurden.

In Bezug auf die infolge der Covid-19-Pandemie, der Sperrung des Suez Kanals durch die Ever Given und den Krieg in der Ukraine ansteigenden Preise für Baumaterialien und Transport ist zunächst massgeblich, ob bei den betroffenen Baumaterialien sowie bei den Transportkosten nicht bereits grundsätzlich – auch ohne die besagten geopolitischen Ereignisse – mit stark schwankenden Preisen hätte gerechnet werden müssen. Wird dies verneint, ist zu prüfen, ob ein möglicher Anstieg der Preise für Baumaterialien und Transport infolge der besagten geopolitischen Ereignisse bei Abschluss des Werkvertrags bei Anwendung der gehörigen Sorgfalt hätten erkannt werden können resp. müssen. Nur, wenn auch dies verneint werden kann, besteht allenfalls ein Anspruch auf Erhöhung des Werkpreises infolge ausserordentlicher Umstände.

### **3.3. Übermässige Erschwerung**

Damit ein Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung besteht, müssen die ausserordentlichen Umstände "die Fertigstellung des Bauwerks hindern oder übermässig erschweren". Das trifft dann zu, wenn sie die Ausführungskosten des Bauwerks in einem solchen Umfang erhöhen, dass zwischen der Gesamtleistung des Bauunternehmers und der vertraglich vereinbarten Vergütung ein offenes Missverhältnis zulasten des Bauunternehmers entsteht. Das Missverhältnis muss so krass sein, dass es für den Bauunternehmer nach Treu und Glauben nicht zumutbar ist, das Bauwerk zum vertraglich vereinbarten Werkpreis – sei es ein Einheits-, Global oder Pauschalpreis – auszuführen. Massgeblich ist stets das Missverhältnis zwischen der ganzen Leistung des Unternehmers und der vertraglichen Gesamtvergütung. Ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung lediglich bei einzelnen BKP-Positionen reicht zur Begründung eines krassen Missverhältnisses nicht aus. Zu berücksichtigen ist ein Missverhältnis zwischen den Austauschleistungen des Werkvertrags sodann nur insoweit, als es gerade durch die infolge der ausserordentlichen Umstände eingetretenen Mehrkosten begründet wird. D.h. die Mehrkosten, welche zum krassen Missverhältnis führen, müssen ihren Grund in den ausserordentlichen Umständen haben. Für den Vergleich der Mehrkosten mit der vertraglich vereinbarten Vergütung sind die Mehrkosten unter Ausschluss jeden Gewinns einzusetzen. Die Anpassungsmöglichkeit bezweckt nämlich gerade nicht, dem Bauunternehmer eine "lohnende" Werksausführung zu garantieren (GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl., RZ 1063). Die blosser Tatsache, dass Mehrkosten den Bauunternehmer um einen zu erwartenden Gewinn bringen, reicht daher nicht aus, um das erforderliche Missverhältnis anzunehmen. Selbst wenn der Unternehmer zu einem bedeutenden Verlust

kommt, braucht deswegen noch kein offenkundiges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorzuliegen (GAUCH/STÖCKLI, in: GAUCH/STÖCKLI (Hrsg.), Kommentar zur SIA-Norm 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten [Ausgabe 2013], 2. Aufl., zu Art. 59 SIA-Norm 118, RZ 5.1 ff.). Andererseits braucht aber das Missverhältnis nicht so weit zu gehen, dass die Aufrechterhaltung des Werkvertrages geradezu den Ruin des Bauunternehmers bewirken würde (GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl., RZ 1065). Ob ein krasstes Missverhältnis, welches den Bauunternehmer zu einer Anpassung resp. Erhöhung des Werkpreises berechtigt, im konkreten Einzelfall vorliegt, bildet Gegenstand einer Ermessensfrage, die nicht auf Grund einer bestimmten (etwa mathematischen) Formel entschieden werden kann.

#### **4. Schlussfolgerungen**

Die nichtvorsehbaren Ereignisse sind tragischerweise zu einer Konstanten unserer Zeit geworden. Deshalb muss in naher und ferner Zukunft mit weiteren unvorhersehbaren Ereignissen gerechnet werden.

Es ist deshalb zu empfehlen, künftig in den Werkverträgen Mechanismen vorzusehen, welche festlegen, unter welchen Umständen und in welchem Ausmass die vertraglich vereinbarten Werkpreise (Einheits-, Global- und Pauschalpreise) vom angepasst resp. erhöht werden können. Infrage kommen hierfür beispielsweise "Preisgleit- oder Preisindexierungsklauseln". Durch solche Preisanpassungsklauseln kann das Risiko von Preissteigerungen infolge von unvorhersehbaren Ereignissen gerechter zwischen dem Besteller und dem Bauunternehmer aufgeteilt werden.

Sehen Sie sich hingegen als Bauunternehmer bei bereits abgeschlossenen Werkverträgen mit steigenden Preisen für die Beschaffung von Baumaterialien und Transport resp. als Besteller mit Forderungen von Bauunternehmern auf Werkloohnerhöhungen infolge steigender Preise für Baumaterialien und Transport konfrontiert, lohnt es sich, einen allfälligen Anspruch auf Erhöhung des Werkpreises durch einen Rechtsanwalt prüfen zu lassen.

---

#### **Dr. iur. Matthias Raschle**

Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht  
KANZLEI RASCHLE AG, Wil (SG)  
mr@kanzlei-raschle.ch | 071 914 33 33

#### **M. A. HSG in Law Emanuel Sorba**

Rechtsanwalt und öffentliche Urkundsperson  
Advokatur im Lindenhof, Arbon (TG)  
sorba@imlindenhof.ch | 071 446 59 59

publiziert auf LinkedIn: 21. Juni 2022