

# Der Werkvertrag mit Pauschalpreis-Abrede

## Klare Vereinbarungen reduzieren das Streitpotenzial erheblich



**Thomas Röthlisberger**  
Dr. iur., Rechtsanwalt  
und Fachanwalt SAV  
Bau- und Immobilienrecht,  
und



**Lukas Breunig-Hollinger**  
lic. iur., Rechtsanwalt  
Voser Rechtsanwälte, Baden

Ob beim Bau von Einfamilienhäusern oder bei der Erstellung von grossen Neubauten mit Dutzenden Wohnungen: Der Werkvertrag mit Pauschalpreis-Abrede ist weit verbreitet. Die Vereinbarung eines Pauschalpreises gibt dem Bauherrn die Sicherheit, einen fixen Preis für sein Bauwerk zu bezahlen. Der Unternehmer kann seinerseits mit vorausschauender Planung einen fixen Umsatz budgetieren. So können beide Seiten vom Pauschalpreiswerkvertrag profitieren. Voraussetzung hierfür sind jedoch sauber aufbereitete Vertragsgrundlagen und klare Abmachungen. Denn ohne klare Vereinbarungen ist das Streitpotenzial beträchtlich. Nachfolgend werden die gängigen Preisarten beim Werkvertrag kurz erläutert. Danach wird auf die Voraussetzungen von Bestellungsänderungen sowie von Nachtragsforderungen bei Pauschalpreiswerkverträgen eingegangen.

### Preisarten

Der Werklohn des Bauunternehmers kann auf unterschiedliche Weise fixiert werden. Das Werkvertragsrecht im Obligationenrecht unterscheidet die Vereinbarung eines festen Preises (Art. 373 OR) von der Preisfestsetzung «nach dem Wert der Arbeit» (Art. 374 OR). Weitergehende Regelungen

trifft das OR nicht. Präziser sind die Angaben in der SIA-Norm 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten», die jedoch von den Vertragsparteien als anwendbar erklärt werden muss. Die SIA-Norm 118 unterscheidet folgende Preisarten:

- Der Einheitspreis (Art. 39 SIA-Norm 118) bestimmt die Vergütung für eine einzelne Leistung, die im Leistungsverzeichnis als separate Position vorgesehen ist. Er wird je Mengeneinheit festgesetzt, sodass sich die für die Leistung geschuldete Vergütung nach dem Ausmass ergibt. Der Einheitspreis unterliegt der Teuerungsabrechnung.
- Der Pauschalpreis (Art. 41 SIA-Norm 118) besteht in einem festen Geldbetrag für eine einzelne Leistung, für einen Werkteil oder für das gesamte Werk. Für die geschuldete Vergütung wird somit (im Unterschied zum Einheitspreis) nicht auf die effektiv durch den Unternehmer erbrachte Menge abgestellt. Der Pauschalpreis unterliegt nicht der Teuerungsabrechnung.
- Der Globalpreis (Art. 40 SIA-Norm 118) ist ein Pauschalpreis, auf welchen die Teuerungsabrechnung anwendbar ist.

- Beim Regiepreis (Art. 44 ff. SIA-Norm 118) wird die Vergütung nach Aufwand bestimmt. Hier werden Regieansätze für Arbeitsstunden und Material vereinbart.

### Anpassung der Vergütung

Wird ein Pauschalpreis vereinbart, so ist der Unternehmer grundsätzlich verpflichtet, das Bauwerk zu diesem Preis herzustellen, unabhängig von seinem Aufwand. Es gibt indes Ausnahmen. Anpassungen sind bei mangelhaften Angaben in den Ausschreibungsunterlagen, bei ausserordentlichen Umständen, bei Bestellungsänderungen sowie bei der Verletzung von Mitwirkungspflichten durch den Bauherrn möglich.

Preis Anpassungen sind am häufigsten auf Bestellungsänderungen zurückzuführen. Gemäss Art. 84 Abs. 1 SIA-Norm 118 kann der Bauherr durch Weisungen oder Änderungen von Plänen verlangen, dass der Unternehmer Leistungen, zu welchen er durch den Werkvertrag verpflichtet ist, auf andere Art als vereinbart, in grösseren oder kleineren Mengen oder überhaupt nicht ausführt; dies jedoch nur dann, wenn dadurch der Gesamtcharakter des zur Ausführung übernommenen Werkes unberührt bleibt. Unter der gleichen Voraussetzung kann der Bauherr auch im Vertrag nicht vorgesehene Leistungen ausführen lassen. In diesem Rahmen kommt dem Besteller ein einseitiges Bestellungsrecht zu. Der Unternehmer muss nicht damit einverstanden sein. Unabhängig davon können die Parteien natürlich aber jederzeit einvernehmlich Bestellungsänderungen vereinbaren (sog. vereinbarte Bestellungsänderung).

Bei Pauschal- bzw. Globalpreisverträgen haben die Parteien bei der einseitigen Bestellungsänderung einen Mehr- oder Minderpreis als Nachtragspreis auf Basis der ursprünglichen Kostengrundlage zu vereinbaren (Art. 89 Abs. 1 und 2 SIA-Norm 118). So

können die Parteien beispielsweise für zusätzliche Gipsarbeiten einen Preis pro Quadratmeter, basierend auf der Kostengrundlage des ursprünglichen Pauschalpreises, festlegen.

Sofern sich die Parteien über den Nachtragspreis nicht einigen können, darf die Bauleitung die Arbeit in Regie ausführen lassen oder unter voller Schadloshaltung des Unternehmers an einen Dritten vergeben (Art. 89 Abs. 3 i.V.m. Art. 87 Abs. 4 SIA-Norm 118). Ohne Vereinbarung zwischen Bauherr und Unternehmer erfolgt die Vergütung des Unternehmers bei einseitigen Bestellungsänderungen somit nach Aufwand. Das ist folgerichtig, kann der Bauherr doch Bestellungsänderungen einseitig anordnen.

### Nachtragsforderungen anmelden

In der Praxis kommt es vor, dass Unternehmer Nachtragsforderungen anmelden, bei welchen umstritten sein kann, ob diese als Bestellungsänderungen durch den Bauherrn zusätzlich zu vergüten sind.

Für die Ausführung von zusätzlichen Arbeiten, welche nicht im Werkvertrag vereinbart sind, ist grundsätzlich die Zustimmung des Bauherrn bzw. der Bauleitung erforderlich. Fehlt diese Zustimmung, ist vom Grundsatz her keine Vergütung geschuldet.

Eine Ausnahme von der Zustimmung besteht bei dringlichen Arbeiten, die der Abwendung von Gefahr oder Schaden dienen. Solche Arbeiten kann der Unternehmer sofort ohne Anordnung der Bauleitung in Regie ausführen. Im Zweifelsfall darf der Unternehmer von Dringlichkeit ausgehen und handeln. Die Arbeiten sind sofort der Bauleitung zu melden, wobei diese die Arbeiten jederzeit einstellen lassen kann.

Anträge auf Bestellungsänderungen können sowohl der Bauherr als auch der Unternehmer stellen. Unternehmer stellen sie, wenn sie zur Fertigstellung oder Ergänzung des Werkes Arbeiten für erforderlich oder sinnvoll erachten, diese aber nicht im bestehenden Werkvertrag enthalten sind. Der Unternehmer hat für den Mehraufwand, der durch eine Bestellungsänderung verursacht

wird, Anspruch auf eine Mehrvergütung. Falls keine andere Abrede vorliegt, bestimmt sich dieser nach Art. 374 OR (Festsetzung nach dem Wert der Arbeit).

Um Streitigkeiten zu vermeiden, können Werkverträge für Mehrvergütungen Genehmigungsvorbehalte vorsehen. Führt der Unternehmer eine Bestellungsänderung ohne solche Genehmigung aus, hat er – von Ausnahmen abgesehen – keinen Anspruch auf eine Mehrvergütung.

So führt die Nichteinhaltung einer Formvorschrift nicht zwingend zum Entfallen des Mehrvergütungsanspruchs, namentlich dann nicht, wenn der Unternehmer beweisen kann, dass die vereinbarte Form lediglich die Bedeutung einer Beweisform hat oder der Bauherr selbst die Zustimmung formwidrig erklärt hat.

Enthält bspw. ein Werkvertrag eine Klausel, gemäss welcher nicht visierte Regierapporte bei der Schlussabrechnung nicht berücksichtigt werden, lässt der nicht unterzeichnete Regierapport praxismässig nicht die Vergütungspflicht des Bauherrn entfallen, sondern beschlägt die Beweisführungslast des Unternehmers. Bei fehlender Gegenzeichnung muss der Unternehmer somit seinen Aufwand noch beweisen. Anhand des nachgewiesenen Aufwands wird sodann die Mehrvergütung bestimmt.

### Fazit

Um Streitigkeiten über Mehrvergütungen möglichst zu vermeiden, ist aufseiten des Bauherrn ein Genehmigungsvorbehalt zu empfehlen, gemäss welchem ein Anspruch auf Mehrvergütung nur besteht, wenn diese durch den Bauherrn im Voraus schriftlich genehmigt wird. Umgekehrt ist aufseiten des Unternehmers das Nachtragsmanagement essenziell. Er muss laufend prüfen, ob seine Leistungen in den Bereich des Pauschalpreiswerkvertrags fallen oder aber, insbesondere bei Weisungen der Bauleitung, einseitige Bestellungsänderungen vorliegen. Ist Letzteres der Fall, sollen solche Leistungen durch den Unternehmer möglichst nur auf Basis von genehmigten Nachtragsofferten ausgeführt werden.