

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	96 (2021)
<b>Heft:</b>	9: Bad/Aussenraum
<b>Rubrik:</b>	Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Einfluss der Covid-19-Pandemie auf die Bauteuerung

In der Folge der Pandemie sind die Preise in der Baubranche zum Teil massiv gestiegen. Inwieweit sind solche Kostensteigerungen auf den Bauherren überwälzbar?



**Thomas Elmiger, lic. iur.**  
Rechtsanwalt

**Kontakt:**  
thomas.elmiger@  
wbg-schweiz.ch

Aufgrund der Covid-19-Pandemie erlassene behördliche Massnahmen haben zu grossen Einschränkungen geführt, die wiederum Versorgungsengpässe und Steigerungen von Lohn- oder Materialkosten zur Folge hatten. Der schweizerische Baupreisindex ist zwischen Oktober 2020 und April 2021 zwar nur um 1,4 Prozent angestiegen.<sup>1</sup> Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass einzelne Rohstoffe massiv teurer geworden sind. In der Praxis stellt sich die Frage, ob pandemiebedingte Kostensteigerungen dem Bauherren überwälzt werden können.

## Werkvertrag und SIA-Norm 118

Jeder Werkvertrag enthält zahlreiche Bestimmungen und Bedingungen, weswegen zuerst die vereinbarten Normen sowie deren Rangfolge zu bestimmen sind. Wurde zwischen Unternehmer und Bauherr die Anwendung der SIA-Norm 118 vereinbart, ist diese anzuwenden und massgebend. Nebst oder anstatt der SIA-Norm 118 können aber weitere Normen vereinbart oder Vorbehalte angebracht werden. Insbesondere im Hinblick auf Preisänderungen bestehen zahlreiche weitere SIA-Normen<sup>2</sup>, die aber zur Gültigkeit ausdrücklich in den Vertrag übernommen werden müssen.

Die SIA-Norm 118 unterscheidet folgende Preisarten: Einheits-, Regie-, Pauschal- und Globalpreis. Der Einheitspreis wird je Mengeneinheit festgesetzt und unterliegt der Teuerungsabrechnung. Beim Regiepreis wird die Vergütung nach Aufwand bestimmt. Hier werden Regieansätze für Arbeitsstunden und Material vereinbart. Um die Teuerung berücksichtigen zu können, muss ein Teuerungsvorbehalt angebracht werden. Der Pauschal-

preis besteht in einem festen Geldbetrag für eine einzelne Leistung und unterliegt nicht der Teuerungsabrechnung. Der Globalpreis ist ein Pauschalpreis, auf den die Teuerungsabrechnung anwendbar ist. Wenn also die Vergütung entweder in einem Pauschalpreis besteht oder sie für Regiearbeiten bei verabredetem Richtpreis ohne Teuerungsvorbehalt geschuldet ist, kann keine Mehrvergütung verlangt werden. Der Unternehmer – ebenso wie der Bauherr – ist in beiden Fällen grundsätzlich an die vertraglich vereinbarten Preiskonditionen gebunden.

## Ausserordentliche Umstände

Vom Grundsatz, dass die als Pauschalpreis vereinbarte Vergütung nicht geändert werden darf, kann nur in äussersten Ausnahmefällen abgewichen werden. Nach Art. 59 der SIA-Norm 118, welcher Art. 373 Abs. 2 OR nachgebildet ist, hat der Unternehmer Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung, falls ausserordentliche Umstände, die nicht vorausgesehen werden konnten oder die nach den von den Vertragsparteien angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren, die Fertigstellung hindern oder übermässig erschweren. Solche Umstände können zum Beispiel sein: Wassereinbrüche, Erdbeben, Sturm, Gasaustritte, hohe unterirdische Temperatur, Radioaktivität, einschneidende behördliche Massnahmen, Störung des Arbeitsfriedens.

Zum einen wird in diesem Artikel eine Pandemie nicht ausdrücklich als Anpassungsgrund erwähnt, und die Preiserhöhung während der Pandemie kann angesichts des Anstiegs von nur 1,4 Prozent nicht als «ausserordentlich» bezeichnet werden. Zum anderen waren die Baustellen meist offen. Sodann sind Preisschwankungen bei langfristigen Verträgen gang und gäbe und je nach Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sogar vorhersehbar. Vor diesem Hintergrund stellt die Covid-19-Pandemie keinen ausserordentlichen Umstand dar, der zur Anpassung an die Teuerung berechtigen würde.

## Ab welchem Wert kann Vertragsanpassung gefordert werden?

Gleichzeitig stellt sich die Frage, ab welchem Wert ein erhebliches Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung besteht und eine Vertragsanpassung verlangt werden könnte. Hier hilft ein Blick in die Vergangenheit: Ein Unternehmer baute vier Wohnhäuser für die Stadt Genf. Der Werkvertrag wurde im Januar 1917 abgeschlossen. Im Januar 1918 verlangte der Kläger eine Erhöhung des Werkpreises, weil Lohn- und Materialkosten kriegsbedingt in nur eineinhalb Jahren um 60 Prozent angestiegen waren. Das Bundesgericht gab ihm Recht und erhöhte den Preis gestützt auf Art. 373 Abs. 2 OR.<sup>3</sup> In anderen Entscheiden werden kriegsbedingte Einnahmefälle von über 50 Prozent als Störungen des vertraglichen Gleichgewichts und damit als Anpassungsgrund qualifiziert.<sup>4</sup> Demgemäss ist eine Vertragsanpassung jedenfalls dann möglich, wenn das Ungleichgewicht von Leistung und Gegenleistung zu einem Kostenanstieg von mehr als 50 Prozent der Vergütung führt.

## Fazit

Preiserhöhungen von Lieferanten bei bestehenden Werkverträgen mit Pauschalpreisen oder Regiepreisen ohne Teuerungsvorbehalt führen grundsätzlich zu keinem Anspruch auf eine Mehrvergütung. Was den Ausnahmefall der ausserordentlichen Umstände betrifft, ist ein krasses Missverhältnis zwischen der Gesamtleistung des Unternehmers und der vertraglichen Vergütung erst dann gegeben, wenn der Kostenanstieg mehr als 50 Prozent der vereinbarten Vertragssumme ausmacht. ■

<sup>1</sup> Vgl. [www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise.assetdetail.17644305.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise.assetdetail.17644305.html)

<sup>2</sup> Z.B. die SIA-Normen SIA 122 bis 126, vgl. <http://shop.sia.ch/normenwerk/recht/D/Products>

<sup>3</sup> BGE 50 II 165 ff.

<sup>4</sup> BGE 48 II 249 ff.