

## Der Umgang mit außergewöhnlichen Kostenveränderungen

von Andreas Kropik

In den unendlichen Tiefen des Bauplatzes findet sich auch *der Vulkan der Baupreiserhöhungen*. Ein Gebiet, welchem heute zunehmend an Bedeutung zugemessen wird. Die Entwicklungen am Rohstoffmarkt bringen Unruhe in die Abwicklung von Bauaufträgen. War es in der jüngeren Vergangenheit so, dass die Preisentwicklung von Baumaterialien weitgehend abschätzbar war, änderte sich das Bild in der jüngsten Vergangenheit, etwa ab dem Jahr 2003, schlagartig. Wichtige baurelevante Materialien wie Stahl, Kupfer oder Zink, um nur einige wenige zu nennen, nahmen eine unerwartete Preisentwicklung an. Marktmechanismen, Spekulationen oder Investorenängste führten zu un stetigen Preisentwicklungen die zuvor niemand für möglich hielt.

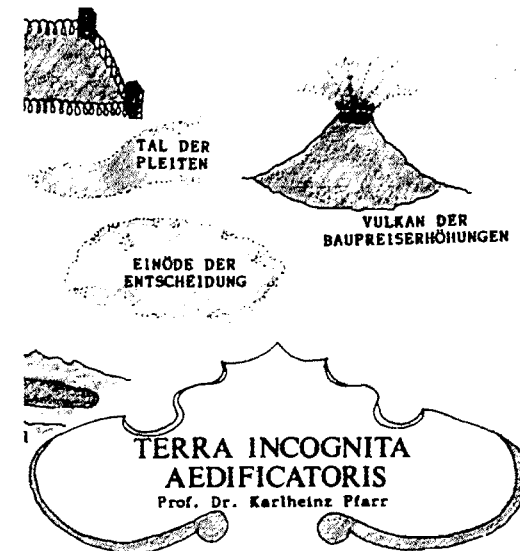


Abb. 1: Der Vulkan der Baupreiserhöhungen in der Terra Incognita Aedificatoris

Je nachdem welche Preisart vereinbart ist, kann der Auftragnehmer eingetretene Änderungen von Kostengrundlagen (Kollektivvertragslöhne, Materialpreise, etc) weiter verrechnen oder nicht. Der Preisart nach werden

- Festpreise und
  - veränderliche Preise
- unterschieden. Ein Festpreis ist ein Preis, der ohne Rücksicht auf etwa eintretende Änderungen der Kostengrundlagen unveränderlich bleibt. Bei einer Festpreisvereinbarung trägt der Auftragnehmer das Risiko, dass mit dem vereinbarten Preis auch allfällige zukünftige Erhöhungen der Kostengrundlagen abgegolten werden. Anders bei einem veränderlichen Preis. Ein veränderlicher Preis ist ein Preis, der bei Änderungen vereinbarter Grundlagen unter bestimmten Voraussetzungen geändert werden kann.

In Österreich liefert das vertragliche Umfeld für die Umrechnung veränderlicher Preise die ÖNORM B 2111. Das Verfahren der Preisumrechnung ist in der Regel, und so auch in der ÖNORM B 2111, nicht darauf ausgerichtet, die tatsächlichen Kostenveränderungen weiter verrechnen zu können. In der Praxis bedienen sich die Vertragspartner eines vereinfachten Modells um Kostenveränderungen abzubilden. Wesentlicher Bestandteil solch eines Modells ist die Wahl eines Vergleichsmaßstabes an dem sich die Preisveränderung orientiert. Die ÖNORM B 2111 nennt den Vergleichsmaßstab „Preisumrechnungsgrundlage“:

Als Preisumrechnungsgrundlage kommen objektunabhängige Indizes oder objektabhängige Warenkörbe zur Anwendung. In der Regel, weil leichter zu handhaben, vereinbaren die Vertragspartner keinen individuell erstellten Warenkorb, sondern einen von dritter Stelle publizierten Index. Zum Zwecke der Preisumrechnung im Bauwesen haben sich der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau, der Baukostenindex für den Straßenbau und der Baukostenindex für den Brückenbau, alle herausgegeben von der Statistik Austria, als Preisumrechnungsgrundlagen profiliert.

Im Hintergrund jedes objektunabhängigen Index steht ein Warenkorb. Dieser wird zwar in einer periodischen Revision grundsätzlich alle 5 Jahre angepasst, jedoch wird die im Warenkorb eines Index abgebildete Kostenartenstruktur niemals mit der eines konkreten Bauprojektes übereinstimmen. Verändern sich die Kostenteile der

einzelnen Warenkorpositionen etwa im gleichen Verhältnis, hat es keine Auswirkung, ob nun die Warenkorbstruktur für das individuelle Projekt zutreffend ist oder nicht. Verändern sich jedoch einzelne Kostenteile beträchtlich abweichend von den übrigen, und passt die Struktur des Warenkorbes mit der Kostenstruktur des Projektes nicht überein, so führt das trotz Vereinbarung veränderlicher Preise zu einer Fehlvergütung.

Auch folgende Situation führt zu einem Versagen der Preisumrechnung. In Fällen eines ungleichmäßigen Kostenverzehr während der Leistungsbringung kommt es zu einem Auseinanderklaffen der Vergütung aus der Preisumrechnung von der tatsächlichen Kostenentwicklung, wenn die einzelnen Kostenarten eine unterschiedliche Preisentwicklung einnehmen. Der der Preisumrechnungsgrundlage zugrunde liegende Warenkorb ist, unabhängig davon ob ein objektunabhängiger Index oder ein objektabhängiger Warenkorb vereinbart ist, mit einer statischen Gewichtung versehen. Die Preisumrechnungsgrundlage nimmt auf den unterschiedlichen Kostenverzehr der Produktionsmittel in den einzelnen Bauphasen keine Rücksicht. Ungleichmäßiger Kostenverzehr der einzelnen Kostenarten in einzelnen Projektphasen ist jedoch der Regelfall (Abbildung 2).

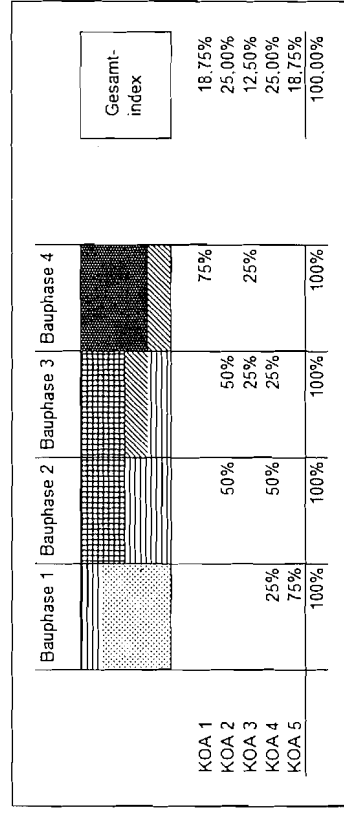


Abb. 2: Kostenartenstruktur in einzelnen Projektphasen und des Gesamtprojektes  
Die dargestellte Problematik will die ÖNORM B 2111 damit lösen, indem einzelnen Leistungsteilen, z. B. Leistungsgruppen eines Leistungsverzeichnisses, eigene Preisumrechnungsgrundlagen zugeordnet werden. Hinsichtlich der Preisumrechnung wird die Gesamtleistung „zerstückelt“. Wenn eine Leistungskonzentration zu einem

bestimmten Zeitpunkt auftritt, sind, für die Ermittlung der Preisveränderung nach diesem System, nur jene Preisumrechnungsgrundlagen relevant, die dieser Leistung entsprechen. Dieses Vergütungsmodell dynamisiert die Preisumrechnung.

Noch ein weiterer Problempunkt ist evident. Den einzelnen Positionen eines Warenkorbes müssen sachlich zutreffende Vergleichsmaßstäbe für die Wertsicherung zugeordnet sein um mit der Preisumrechnungsgrundlage einen realitätsnahen Kostenverlauf abbilden zu können. Bei den in Österreich gebräuchlichen Indexwerten sind das hauptsächlich Subindizes aus dem Großhandelspreisindex (GHPI). In einer Studie des Autors für den Güteschutzverband für Bewehrungsstahl wurde festgestellt, dass der Großhandelspreisindex für Baustahl (Stabstahl) seit Anfang des Jahres 2006 die tatsächliche Kostenveränderung nicht mehr zutreffend widerspiegelt.

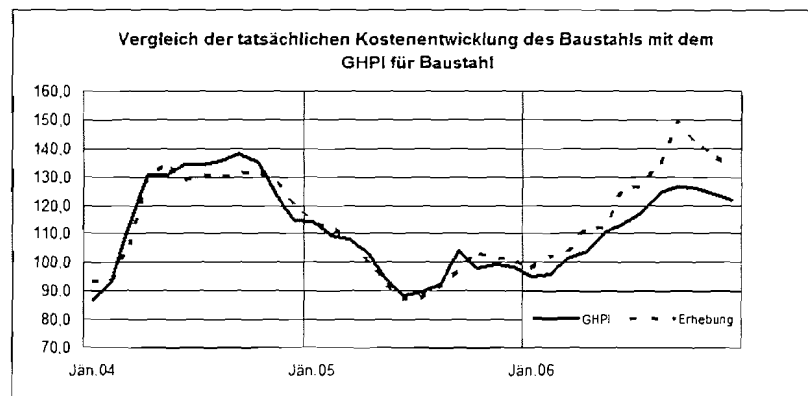


Abb. 3: Vergleich der Entwicklung des GHPI mit der Entwicklung der tatsächlichen Einkaufspreise (Ø 2005 = 100)

Es zeigt sich, dass der Großhandel offensichtlich einen dämpfenden Einfluss auf Preisschwankungen ausübt. Es ist jedoch der Umstand von Bedeutung, dass der Großhandel in letzter Zeit immer mehr an Bedeutung verliert und die Beschaffungskanäle an ihm vorbei führen. Überall dort, wo der Großhandelspreisindex für Baustahl als Grundlage für die Preisveränderung von Pegelstoffen in Warenkörben und Indizes herangezogen wird, ist die Gefahr einer Fehlvergütung aus der Preisumrechnung gegeben, weil der Großhandel die Nachfrage nicht befriedigen kann und daher der darauf aufbauende Index (GHPI) keine repräsentativen Werte für die tatsächliche Kostenentwicklung liefert.

#### Ausblick

Bei zukünftigen Revisionen der Indizes ist genau zu prüfen, ob die gewählten Vergleichsmaßstäbe, die die Entwicklung des Indexwertes bestimmen sollen, für die Praxis überhaupt zutreffend sind. Auftraggeber, und insbesondere öffentliche Auftraggeber, sind gefordert, das Verfahren der Preisumrechnung so auszuschreiben, damit die Preisumrechnung eine weitgehende Kostenwahrheit ergibt.

#### Literatur

- [1] Kropik (Hrsg.): Vergütungsänderung bei Lohn- und Materialpreisänderungen, Verlag Österreichisches Normungsinstitut (2007)
- [2] Kropik: Der Bauvertrag und die ÖNORM B 2110, Verlag Österreichisches Normungsinstitut (2002)
- [3] ÖNORM B 2111: Umrechnung veränderlicher Preise von Bauleistungen, Ausgabe 1.5.2007