

PRAKTISCHES

Wissenswertes und Aktuelles, Checklisten, Muster, Bau(rechts)lexikon: Rechtsbegriffe für Baupraktiker, Baubegriffe für Juristen

Geleitet von Hermann Wenusch

WISSENSWERTES UND AKTUELLES

Zur Ermittlung des Baukostenindex

insbesondere zur Aussagekraft des Wertanteils von einzelnen Pegelstoffen

Die Erfüllung eines Bauwerkvertrages nimmt mitunter geraume Zeit in Anspruch – die Erbringung der vom WU geschuldeten Bauleistung dauert vielfach mehrere Monate oder sogar Jahre. In dieser Zeit kann es natürlich zu mehr oder minder gravierenden Änderungen der Preise der benötigten Produktionsfaktoren kommen.

Grundsätzlich berechtigten Änderungen der Preise der benötigten Produktionsfaktoren keine Vertragspartei mehr oder weniger als zunächst vereinbart zu verlangen – es gilt, dass Verträge einzuhalten sind (*pacta sunt servanda*) und ein Werkunternehmer darf eben nicht deshalb ein höheres Entgelt verlangen, weil durch entsprechende Preisänderungen seine Kosten gestiegen sind: Preisänderungen, die aufgrund der über einen längeren Zeitraum insgesamt zu beobachtenden Geldentwertung (Inflation) eher die Regel als die Ausnahme sind, sind sein Risiko.

Mitunter wird versucht, den WU von diesem Risiko zu befreien – und zwar mit gutem Grund: Hat der WU Kostensteigerungen zu tragen, so wird er diese grundsätzlich „einkalkulieren“, womit sie im Endeffekt erst recht der WB zu tragen hat. Der WU kann sich natürlich verschätzen, und die Preissteigerung zu hoch erwarten – dann zahlt der WB ein an sich überhöhtes Entgelt. Der WU kann die Preissteigerung natürlich auch unterschätzen, was dazu führen kann, dass er das Werk (wegen seiner Insolvenz) gar nicht fertig stellen kann, was für den WB wiederum mit enormen Nachteilen verbunden ist.

Aus diesem Grund sieht auch das BVergG bei einer Baudauer über einem Jahr und die ÖNORM B 2110 bei einer Baudauer von mehr als sechs Monaten „veränderliche Preise“ vor. Dh das vom WB zu zahlende Entgelt wird der Preisentwicklung seiner Produktionsfaktoren angepasst.

Diese Entgeltanpassung erfolgt nach Indizes, die von der Bundesanstalt Statistik Austria veröffentlicht werden. Es existiert eine Mehrzahl solcher Indizes für verschiedene Lebensbereiche und Branchen. Auch für das Bauwesen gibt es mehrere Indizes – ua den Baukostenindex.

Indizes sind nach der Laspeyres-Methode zu berechnen. Danach ist zunächst ein Warenkorb zu bilden und dessen Gesamtpreis zu ermitteln. Nach Ablauf der Beobachtungsperiode wird abermals der Preis des (unveränderten) Warenkorbs ermittelt und in Relation zum Ausgangswert gesetzt.

Für die Baubranche existieren drei hauptsächliche Kostenindizes: Der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau (für den Hochbau), der Baukostenindex für den Straßenbau und der Baukostenindex für den Brückenbau (für den Tiefbau). Obwohl die Bundesanstalt Statistik Österreich in der Erläuterung zu diesen Indizes angibt, dass diese nach der Laspeyres-Methode ermittelt werden,¹ liegen keine Warenkörbe im Sinne der Laspeyres-Methode zu Grunde!

Vielmehr werden diese Indizes dadurch ermittelt, dass eine Mehrzahl von Ausschreibungen analysiert wird und dadurch der Wertanteil einzelner Leistungsgruppen ermittelt wird (zB für die Leistungsgruppe „Bituminöse Trag- und Deckschichten“ des Straßenbaukostenindex: 29,0196%). Diese Wertanteile bestimmen dann mit welcher Gewichtung die Preisentwicklung der

1 Bundesanstalt Statistik Österreich Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zu Baupreise und Baukosten Bearbeitungsstand: 2.3.2012, 24: „Sowohl für den Hoch- als auch für den Tiefbau wird nach der Indexformel von Laspeyres (fixer Warenkorb, fixe Gewichtung) vorgegangen“.

Leistungsgruppen in die Ermittlung der Gesamtentwicklung eingehen.

Der solcher Art ermittelte Index entspricht mathematisch genau der Zahl, die sich ergeben würde, wenn man einen unveränderlichen Warenkorb der Ermittlung zu Grunde legen würde – Insofern ist die von der Laspeyres-Methode abweichende Indexermittlung nicht weiter problematisch.

Erläutert sei das an folgendem äußerst simplifizierenden Beispiel: Für die Herstellung sind bloß zwei Produktionsfaktoren erforderlich – fünf Mengeneinheiten von A und vier Mengeneinheiten von B. Ursprünglich kostet A 100,- und B 75,-. Nach der Beobachtungszeit kostet A 140,- (also um 40% mehr) und B unverändert 75,-. Die Gesamtkosten steigen folglich von 800,- auf 1.000,- (also um 25%). Der Anteil von A an den Gesamtkosten beträgt anfänglich 62,5% (500,- von 800,-). Nach der momentan angewandten Methode würde die Preissteigerung wie folgt ermittelt:

$$62,5 \times 40\% + 37,5 \times 0\% = 25\%$$

Mit einem unveränderlichen Warenkorb würde der Index wie folgt ermittelt:

$$\frac{(5 \times 140 + 4 \times 75) - (5 \times 100 + 4 \times 75)}{(5 \times 100 + 4 \times 75)} = \text{entspricht } 25\%$$

Da die Indizes nunmehr alle fünf Jahre überarbeitet werden, ist die praktische Bedeutung nicht allzu hoch, weil sich die Wertrelationen in diesem relativ kurzen Zeitintervall nicht völlig vom Ausgangswert „lösen“ können.

Hermann Wenusch

Problematisch dabei ist aber, dass sich der Wertanteil der einzelnen Leistungsgruppen³ mit dem Zeitablauf ändert, wenn sich nicht alle Kosten „parallel“ entwickeln – ausgewiesen wird nämlich nach wie vor noch immer die ursprüngliche Wertrelation. Tatsächlich hat dieses Phänomen in der Praxis häufig zu Missverständnissen geführt.

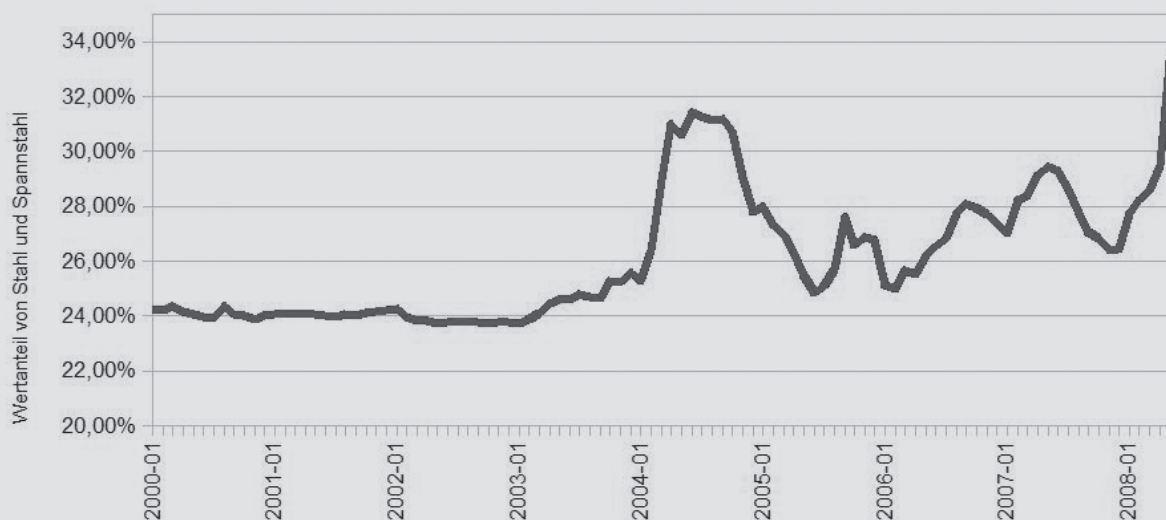
Der Kostenanteil des im Beispiel von der Erhöhung betroffenen Produktionsfaktors steigt von zunächst 62,5% auf schließlich 70% (700,- von 1.000,-).

Bei einer ähnlichen Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit (namentlich der Entwicklung des Stahlpreises) wurde unter Berufung auf den ursprünglichen Kostenanteil eines Produktionsfaktors (nämlich des Stahls) beklagt, dass der Index die Realität nicht richtig abbilde (weil der entsprechende Kostenanteil tatsächlich viel höher) und daher ungeeignet sei. Übersehen wurde, dass sich der Kostenanteil im Lauf der Zeit bereits relativ stark von seinem Ausgangswert entfernt hatte und zuletzt bereits weit darüber gelegen ist.

Dargestellt sei dies anhand des folgenden Beispiels: Bei der Erstellung des Baukostenindexes Brückenbau 2000 hat der Wertanteil der Gruppe 8 „Stahl und Spannstahl“ 24,1% ausgemacht – durch die überproportionale Steigerung des Stahlpreises ist dieser Anteil bis zur Jahresmitte 2008 auf über 33,4% gestiegen:

Baukostenindex Brückenbau 2000

Veränderung des Wertanteils der Gruppe 8 ("Stahl und Spannstahl")



2 Auf genau diese Art und Weise wird auch die Preisentwicklung der Leistungsgruppen gebildet, wobei von der Preisentwicklung einzelner Pegelstoffe ausgegangen wird.

3 Bzw innerhalb der Leistungsgruppen der Wertanteil der einzelnen Pegelstoffe.