

08 / RECHNUNG

08_A Merkblatt / Rechnungsstellung

Version 3.1 / 17. Juli 2025

Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Name	Änderung / Bemerkung
V1.0	16.10.2020	n/a	Ausgabe
V2.0	08.10.2020	n/a	SR ergänzt
V3.0	06.06.2025	Fabian Brockhage	Firmen Standardisierung
V3.1	17.07.2025	Fabian Brockhage	Mustervorlage Rechnungsbeilagenblatt Planer eingefügt

	BEMERKUNG	DOK																				
Rechnungs- adresse	Alle Rechnungen werden als PDF via E-Mail an die Cham Swiss Proper- ties AG an finanzen@champroperties.ch gesendet. <table><tr><td>Areal Papieri</td><td>Areal Pavatex</td></tr><tr><td>Cham Immobilien AG</td><td>CHH Liegenschaften AG</td></tr><tr><td>Finanzabteilung</td><td>Finanzabteilung</td></tr><tr><td>Fabrikstrasse 5</td><td>Fabrikstrasse 5</td></tr><tr><td>6330 Cham</td><td>6330 Cham</td></tr></table> <table><tr><td>Areal Bredella</td><td>Alle übrigen Areale</td></tr><tr><td>Bredella AG</td><td>Cham Swiss Properties AG</td></tr><tr><td>c/o Cham Swiss Properties AG</td><td>Finanzabteilung</td></tr><tr><td>Fabrikstrasse 5</td><td>Fabrikstrasse 5</td></tr><tr><td>6330 Cham</td><td>6330 Cham</td></tr></table>	Areal Papieri	Areal Pavatex	Cham Immobilien AG	CHH Liegenschaften AG	Finanzabteilung	Finanzabteilung	Fabrikstrasse 5	Fabrikstrasse 5	6330 Cham	6330 Cham	Areal Bredella	Alle übrigen Areale	Bredella AG	Cham Swiss Properties AG	c/o Cham Swiss Properties AG	Finanzabteilung	Fabrikstrasse 5	Fabrikstrasse 5	6330 Cham	6330 Cham	
Areal Papieri	Areal Pavatex																					
Cham Immobilien AG	CHH Liegenschaften AG																					
Finanzabteilung	Finanzabteilung																					
Fabrikstrasse 5	Fabrikstrasse 5																					
6330 Cham	6330 Cham																					
Areal Bredella	Alle übrigen Areale																					
Bredella AG	Cham Swiss Properties AG																					
c/o Cham Swiss Properties AG	Finanzabteilung																					
Fabrikstrasse 5	Fabrikstrasse 5																					
6330 Cham	6330 Cham																					
Rechnungsbei- lage	Mit jeder Rechnung ist ein aktuell nachgeführtes Beilageblatt mit Übersicht aller SIA-Phasen gemäss Vorlage Bauherrschaft einzureichen.	08_A1 bis 08_A7																				
Rechnungsstel- lung pro Auftrag	Bestehen mehrere Verträge und/oder Nachträge, so muss die Rechnungsstellung pro Vertrag/Nachtrag erfolgen. Eine kumulierte Rechnung über mehrere Verträge ist nicht zulässig. Regierechnungen müssen separat abgerechnet werden (vgl. un- ten Regierechnungen).																					
Projektnummer	Die jeweilige Projektnummer, Objektbezeichnung und Vertragsnummer müssen auf der Rechnung aufgeführt sein:																					
BKP																						
OGL	– z.B. Projekt: 20.10 – Baufeld A – Vertrag: 291000 – Zusätzlich ist die BKP-Nummer der Leistung zu nennen. – Bei Projekten, in welchen mehrere Objektgliederungen (OGL) oder Teil- projekte geführt werden, ist zwingend die betreffende OGL auszuwei- sen.																					
Leistungsnach- weis	Sofern keine pauschale Vergütung oder ein Zahlungsplan vereinbart wur- den, ist die erbrachte Leistung sowie der Leistungszeitraum sind anzuge- ben und ein qualifizierter Leistungsnachweis zu erbringen. Auch bei einem Zahlungsplan ist ein Leistungsnachweis einzureichen.																					
Vertragssumme	Bei allen Rechnungen muss der Bruttobetrag des Auftrages aufgeführt sein. Dabei sind Nachträge und Regiearbeiten, die das Budget des Werk- vertrags überschreiten offen auszuweisen																					

	BEMERKUNG	DOK
Rabatte und Skonti	Vereinbarte Rabatte, Skonti sowie weitere vereinbarte Abzüge gemäss Vertrag gelten für alle Rechnungen (auch Akontozahlungen) und müssen entsprechend auf der Rechnung ausgewiesen werden.	
Anzahlungen	Wird vertraglich eine Anzahlung vereinbart, wird diese erst fällig, sobald die erforderliche abstrakte Anzahlungsgarantie an die Bauherrschaft zusammen mit der Rechnung abgegeben wurde.	
Rückbehalt	Ist ein Rückbehalt vereinbart worden, muss dieser bei jeder Rechnung ausgewiesen und abgezogen werden.	
Versicherung	Ist ein Bauversicherungsabzug vereinbart worden, muss dieser bei jeder Rechnung ausgewiesen und abgezogen werden.	
Zahlungsbedingungen	Folgende Zahlungsbedingungen sind gemäss der Standardverträge zu berücksichtigen: – Die Zahlungsfrist für Akontozahlungen und Regierechnungen beträgt 30 Tage ab dem positiven Prüfbescheid des Kostenverantwortlichen (Prüfung innert 5 Tagen). – Die Zahlungsfrist für Schlussrechnungen beträgt 30 Tage ab dem positiven Bescheid des Kostenverantwortlichen (Prüfung der Schlussrechnung durch die Bauleitung innert 60 Tagen).	
Regierechnungen	Bei Regierechnungen reicht der Unternehmer monatlich pro BKP die Rechnungen mit entsprechendem bewilligtem Leistungsnachweis ein (Konditionen gelten gemäss Hauptauftrag).	
Schlussrechnungen	Ab einer Auftragssumme von CHF 5'000 exkl. MwSt. stellt die Projektdministration, respektive der kostenverantwortliche Fachplaner bei Erhalt der Schlussrechnungen eine Unternehmerschlussabrechnung (Ausdruck aus der Baubuchhaltung Messerli), welche dem Unternehmer zur Prüfung/Unterschrift zugestellt wird. Die Schlusszahlung kann ausgelöst werden, wenn folgende Dokumente vorliegen: – Rechtsgültig unterzeichnete Unternehmerschlussabrechnung – Garantieschein – Allseitig unterzeichnetes Abnahmeprotokoll – Freigegebenes Ausmass bei Einheitspreisverträgen – Bestätigung Mängelbehebung – Revisionsunterlagen zur Schlussdokumentation	

	BEMERKUNG	DOK
Korrekturen	Entspricht eine Rechnung nicht den vereinbarten Anforderungen (formell oder fachtechnisch), wird sie durch den Projektverantwortlichen in der Baubuchhaltung Messerli storniert und dem Unternehmer zur Korrektur angewiesen. Die Rechnung wird bis zur Nachreichung der korrigierten Rechnung nicht fällig. Das Rechnungsdatum ist bei der korrigierten Rechnung zu aktualisieren.	
Angaben zur Bankverbindung bei Zahlungen ins Ausland	IBAN-Nummer Bankleitzahl (BLZ/Clearing) BIC/SWIFT (oder genaue Bankadresse)	
MWST-Nummer	Die Mehrwertsteuernummer des Unternehmers muss auf der Rechnung aufgeführt sein. Der Mehrwertsteuerbetrag muss separat ausgewiesen werden. Bei Firmen aus dem Ausland, welche in der Schweiz steuerpflichtig sind, muss eine entsprechende Unternehmerbescheinigung beigebracht werden.	

MUSTER RECHNUNG UNTERNEHMER AN BAUHERR:

Bauherrenrechnungsadresse

Strasse Nr.

xxxx Ort

Vertragsnummer:
Leistungsstand bis:
Leistungszeitraum:

Arbeitsgattung:
Objektgliederung:
BKP-Nr:

Rechnungsnummer
Rechnungsbezeichnung

Ort, Datum
CHE-xxxxxxxxxxx
MWST

Leistungsstand		
BKP/OGL	Bezeichnung	CHF

201 Aushub	30'400.00
211 Aushub	15'400.00

Total OGL xy (gesamt Ausmass Leistungsstand)	45'800.00
--	-----------

201 Aushub	30'400.00
211 Aushub	15'400.00

Total OGL xx (gesamt Ausmass Leistungsstand)	45'800.00
--	-----------

Leistungsstand gemäss Ausmass / bewilligtem Regierapport / bewilligtem Nachtrag	91'600.00
---	-----------

<u>Zwischentotal 1</u>	abzüglich Rabatt 5%	-4'580.00	87'020.00
------------------------	---------------------	-----------	-----------

<u>Zwischentotal 2</u>	abzüglich Skonto 2%	-1'740.40	85'279.60
------------------------	---------------------	-----------	-----------

	abzüglich allg. Bauabzüge 1%	-852.80
	abzüglich Bauplatzversicherung 0.5%	-426.40
	Baureklame	-500.00

<u>Zwischentotal 3</u>		83'500.40
	Garantierückbehalt 10%	-8'350.04

<u>Zwischentotal 4 exkl. MWST</u>		75'150.35
-----------------------------------	--	-----------

Bisherige Akontozahlungen netto exkl. MWST

	abzüglich 1. Akonto	-4'621.85
	abzüglich 2. Akonto	0.00
	abzüglich 3. Akonto	0.00

<u>Zwischentotal 5 exkl. MWST</u>		70'528.50
	zuzüglich MWST 8.10%	5'712.80

RECHNUNGSBEILAGENBLATT ZUR PLANER-RECHNUNG

→ Wird nur benötigt, falls die Planerrechnung die entsprechende Leistungsübersicht nicht abbilden kann.

→ Nachträge dürfen nicht über die Vertragssumme/Akontos verrechnet werden!

→ Nachträge bitte immer separat in Rechnung stellen.

alle Preise in CHF

Firma, Adresse	
Projekt-Nr./Name:	
Re-Bezeichnung:	z.B. 7. Akonto
Vertragsnummer:	z.B. 273300
Leistungsstand bis:	Arbeitsgattung:
Leistungszeitraum:	Objektgliederung:
	BKP-Nr.
Vertragssumme Brutto:	
CHF 716'000.00	

SIA-Phase	Bezeichnung	Brutto gem. Vertrag, CHF	Anteil geleistet in Prozent %	Phase 31-33	Phase 41-53
31	Vorprojekt	15'000.00	100.00%	15'000.00	
32	Bauprojekt	90'000.00	100.00%	90'000.00	
33	Bewilligungsverfahren	100'000.00	90.00%	90'000.00	
41	Ausschreibung/Vergaben	200'000.00	60.00%		120'000.00
51	Ausführungsplanung	140'000.00	7.14%		10'000.00
52	Ausführung	161'000.00	6.21%		10'000.00
53	Inbetriebnahme/Abschluss	10'000.00	5.00%		500.00
Vertragssumme Total, Brutto:		716'000.00			
Aktueller Leistungsstand, Brutto, ohne Abzüge:				195'000.00	140'500.00

Bezeichnung	Konditionen gemäss Vertrag	Phase 31-33	Phase 41-53
Übertrag vom Brutto-Betrag vom aktuellen Leistungsstand:		195'000.00	140'500.00
abzüglich Rabatt	5.00%	-9'750.00	-7'025.00
Zwischentotal 1, exkl. MWST:		185'250.00	133'475.00
abzüglich Pauschalrabatt	1'000.00	1'000.00	1'000.00
Zwischentotal 2, exkl. MWST:		184'250.00	132'475.00
abzüglich Bauplatzversicherung	0.50%	-921.25	-662.38
zuzüglich Nebenkosten	1.00%	1'842.50	1'324.75
Zwischentotal 3, exkl. MWST:		185'171.25	133'137.38
Garantierückbehalt Phase 31-33		-9'258.56	
Garantierückbehalt Phase 41-53	5%		-6'656.87
Zwischentotal 4, exkl. MWST:		175'912.69	126'480.51

Bisherige Akontozahlungen Netto, exkl. MWST (ohne jetzige Rechnung):	Phase 31-33	Phase 41-53
/ 1. Akonto Phasen 31-33: 31.10.2023	-30'000.00	
/ 2. Akonto Phasen 31-33: 30.11.2023	-25'000.00	
/ 3. Akonto Phasen 31-33: 31.12.2023	-20'000.00	
/ 4. Akonto Phasen 41-53: 31.01.2024		-10'000.00
/ 5. Akonto Phasen 41-53: 28.02.2024		-10'000.00
/ 6. Akonto Phasen 41-53: 31.03.2024		-10'000.00
/ 7. Akonto Phasen 41-53:		
Total bisherige Akontozahlungen:	-75'000.00	-30'000.00
Zwischentotal 5, Phasen 31-33, abzüglich bish. Akontos, ohne Rundung, exkl. MWST:	100'912.69	96'480.51
Rundung vor MWST	0.01	-0.01
Zwischentotal 5, Phasen 31-53, abzügl. Akontos, auf 5 Rappen gerundet, exkl. MWST:	100'912.70	96'480.50
zuzüglich MWST 8.1%	8'173.93	7'814.92
Rundung nach MWST	0.02	-0.02
Rechnungsbetrag Netto, inkl. MWST	CHF 109'086.65	104'295.40

Wichtig: Der Rechnungsbetrag muss zwingend mit Ihrer Rechnung übereinstimmen

Dokumentation / Hilfsmittel

08	Prozess Rechnungsverlauf
08_A	Merkblatt – Rechnungsstellung
08_A1	Vorlage Planer Aufwand
08_A2	Vorlage Planer HB
08_A3	Vorlage Planer Kostendach
08_A4	Vorlage Planer Zahlungsplan
08_A5	Vorlage Unternehmer Ausmass_Akkord
08_A6	Vorlage Unternehmer Pauschal_Zahlungsplan
08_A7	Vorlage Totalunternehmer Zahlungsplan
08_B	Rechnungsverbuchung Messerli
08_C	Storno der Rechnung Messerli
08_D	Bezeichnungsrichtlinien

Qualitätssicherung

Über Internes IKS

Abkürzungsverzeichnis

BHV	Bauherrenvertretung Cham Immobilien AG
BL	Bauleitung
CFO	Leitung Finanzen Cham Immobilien AG
FP	Fachplanung
GL	Geschäftsleitung Cham Immobilien AG
KOV	Kostenverantwortliche Person (Beauftragter Fachplaner Baumanagement)
LE	Leitung Entwicklung Cham Immobilien AG
LR	Leitung Realisierung Cham Immobilien AG
PA	Projektadministration Cham Immobilien AG
PC	Projektcontrolling Cham Immobilien AG
UN	Unternehmer
TU	Totalunternehmer
TUV	Totalunternehmer-Werkvertrag