

Variations de prix dues au renchérissement pour les prestations des entreprises générales et des entreprises totales

Preisänderungen infolge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer

Vertragsnorm

125

Referenznummer
SN 507125:2017 de

Gültig ab: 2017-05-01

Herausgeber
Schweizerischer Ingenieur-
und Architektenverein
Postfach, CH-8027 Zürich

Allfällige Korrekturen und Kommentare zur vorliegenden Publikation sind zu finden unter www.sia.ch/korrigenda.

Der SIA haftet nicht für Schäden, die durch die Anwendung der vorliegenden Publikation entstehen können.

2017-05 1. Auflage

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Vorwort	4
0 Geltungsbereich	5
0.1 Grundsätze	5
0.2 Anwendung	5
0.3 Vergütung der Preisänderung	5
1 Begriffe und Abkürzungen	6
2 Prinzip des Verfahrens	7
2.1 Verfahren mit Gleitpreisformel für Leistungen der General- und Totalunternehmer	7
2.2 Preisänderung in Abhängigkeit der Vertragslaufzeit	7
2.3 Formeln für die Berechnung der Preisänderung	7
2.4 Zeichenerklärung	9
2.5 Drittleistungen (Subplaner, Subunternehmer)	10
3 Grundlagen	11
3.1 Verwendete Indexreihen	11
3.2 Berechnung und Publikation der Preisänderung in Prozent	11
4 Rechnungsstellung	12
4.1 Berechnung der Preisänderung	12
4.2 Verrechnung der Preisänderung	12
4.3 Stichtag	12
4.4 Formulare	12
Anhänge	
A Formular	13
B Beispiel	14

VORWORT

Die vorliegende Norm hat den Status einer Vertragsnorm. Die Normenart «Vertragsnorm» ist im SIA-Reglement r48 *Reglement für Normen und Ordnungen* beschrieben und geregelt.

In der vorliegenden Norm wird der Ausdruck Preisänderung für die Bezeichnung der Differenz der Kosten zwischen dem Stichtag und der Leistungsperiode verwendet. Die Norm SIA 118 *Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten* sowie die Leistungs- und Honorarordnungen des SIA verwenden dafür den Ausdruck Teuerung.

Diese Vertragsnorm beschreibt ein indexgebundenes Verfahren zur Erfassung von Preisänderungen in der Form einer Gleitpreisformel. Sie findet Anwendung, indem der Nachweis von Preisänderungen auf der Basis von anerkannten, vom Bundesamt für Statistik BFS publizierten Indizes von Löhnen und von Sammelindizes für die restlichen Kostenelemente geführt wird.

Die Gleitpreisformel ermöglicht eine einfache und transparente Ermittlung der Preisänderungen. Das Verfahren mit der Gleitpreisformel wird von der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB seit vielen Jahren empfohlen und es findet auch in anderen Branchen Anwendung.

Die aktualisierten Dokumente stehen den Benutzern mit Erläuterungen auf der Internetseite des SIA unter folgendem Pfad zur Verfügung: www.sia.ch/korrigenda.

Beispiele von Anwendungen und die Preisänderungen in Prozent, welche quartalsweise von der KBOB berechnet und publiziert werden, stehen den Benutzern auf der Internetseite der KBOB unter folgendem Pfad zur Verfügung: www.kbob.ch → *Publikationen/Empfehlungen/Musterverträge* → *Preisänderungsfragen*.

In der vorliegenden Norm umfassen personenbezogene Bezeichnungen beide Geschlechter.

Kommission SIA 125

0 GELTUNGSBEREICH

0.1 Grundsätze

- 0.1.1 Die vorliegende Norm beschreibt das Verfahren zur Ermittlung der Änderung der Vergütung infolge veränderter Kosten des Generalunternehmers oder des Totalunternehmers.
- 0.1.2 Um die Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Norm in einem Vertrag zu erreichen, ist sie bei der Ausgestaltung des Vertrags als Vertragsbestandteil zu bezeichnen.
- 0.1.3 Mit der Mehr- oder Mindervergütung von Preisänderungen werden diejenigen Risiken der allgemeinen Preis- und Kostenentwicklungen während der Vertragsdauer abgedeckt, welche ausserhalb des Einflussbereichs des Generalunternehmers oder des Totalunternehmers liegen.

0.2 Anwendung

- 0.2.1 Das in dieser Vertragsnorm beschriebene Verfahren findet Anwendung zur Berechnung der Preisänderungen nach erfolgtem Vertragsabschluss.
- 0.2.2 Preisänderungen für Leistungen, welche mittels Globalpreis oder nach Ausmass mit Einheitspreisen erbracht werden, sind nach dem in dieser Vertragsnorm festgelegten Verfahren zu berechnen.

0.3 Vergütung der Preisänderung

- 0.3.1 Die Preisänderung, berechnet nach dieser Vertragsnorm, ist ab dem zweiten Kalenderjahr nach dem Stichtag zu vergüten, wobei das Jahr des Stichtages als erstes Kalenderjahr gilt (siehe 2.2.1).
- 0.3.2 Bei einem verzögerten Beginn der Berechnung der Preisänderung gilt:
 - Der Zeitpunkt des verzögerten Beginns der Berechnung der Preisänderung ist mit der Ausschreibung bekannt zu geben und vertraglich zu regeln.
 - Auch bei verzögertem Beginn gilt die Preisänderung zwischen Stichtag und Leistungsperiode.

1 BEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

In der vorliegenden Norm werden die folgenden Begriffe und Abkürzungen verwendet:

BFS	Bundesamt für Statistik <i>Office fédéral de la statistique (OFS)</i>
SLI	Schweizerischer Lohnindex (Quartalsschätzung der Nominallohnentwicklung, BFS) <i>Indice suisse des salaires (estimation trimestrielle de l'évolution des salaires nominaux, OFS) (ISS)</i>
KBOB	Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren <i>Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB)</i>
KBOB.MAT.HB	Preisindex Baumaterialien Hochbau; erhoben und publiziert durch das BFS <i>Indice de prix des matériaux de construction: bâtiment; élaboré et publié par l'OFS</i>
KBOB.MAT.TB	Preisindex Baumaterialien Tiefbau; erhoben und publiziert durch das BFS <i>Indice de prix des matériaux de construction: génie civil; élaboré et publié par l'OFS</i>
KKI	Kapitalkostenindex (halbjährlicher Index der Finanzierungskosten für den Neubau von Bürogebäuden, BFS) <i>Indice des frais de capitaux (indice semestriel des coûts de financement pour la construction de bâtiments administratifs, OFS)</i>
MWST	Mehrwertsteuer <i>Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)</i>

2 PRINZIP DES VERFAHRENS

2.1 Verfahren mit Gleitpreisformel für Leistungen der General- und Totalunternehmer

Der Vertragspreis P wird in die Kostenelemente Löhne und spartenspezifische Materialien zerlegt und die prozentuale Änderung jedes Kostenelementes mit seinem Anteil multipliziert. Daraus ergibt sich für jedes Kostenelement ein Indexanteil. Die Summe dieser Indexanteile über alle Kostenelemente abzüglich der Ausgangsbasis 100% ergibt die gesamte Preisänderung in %.

Formel für die Berechnung der Preisänderung bis zum vollendeten 5. Kalenderjahr nach dem Stichtag

$$\Delta P (dP) = a\% + b\% \times \frac{L_i}{L_0} + c\% \times \frac{M_i}{M_0} - 100\%$$

Formel für die Berechnung der Preisänderung ab dem 6. Kalenderjahr nach dem Stichtag

$$\Delta P (dP) = a\% + b\% \times \frac{L_i}{L_0} + c\% \times \frac{M_i}{M_0} + d\% \times \frac{AK_i}{AK_0} - 100\%$$

2.2 Preisänderung in Abhängigkeit der Vertragslaufzeit

2.2.1 Bis zum vollendeten 5. Kalenderjahr nach dem Stichtag (wobei das Jahr des Stichtages als 1. Kalenderjahr gilt) werden Kostenanteile im Umfang von 20% der gesamten Kosten von der Berechnung der Preisänderungen ausgenommen. Bei diesen Kostenelementen handelt es sich insbesondere um die Kosten für Amortisationen, die Kapitalkosten sowie um den kalkulatorischen Anteil von Risiko und Gewinn.

2.2.2 Bei Vertragsverhältnissen, welche länger dauern, wird der Anteil der Kosten, welcher nicht der Preisänderung unterliegt, ab dem 6. Kalenderjahr nach dem Stichtag von 20% auf 8% reduziert. Für die Amortisationen und Kapitalkosten wird ein Anteil von 12% eingesetzt.

Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass bei längerer Vertragslaufzeit weitere Kostenelemente ebenfalls einer Preisänderung unterliegen können.

2.3 Formeln für die Berechnung der Preisänderung

2.3.1 Für Generalunternehmerverträge im Hochbau während der ersten 5 Jahre nach dem Stichtag

Die Verteilung der Kosten:

20% der Kosten nicht der Preisänderung unterliegend

50% Lohnkosten, berücksichtigt mit dem schweizerischen Lohnindex BFS (Quartalsschätzung der Nominallohnentwicklung)

30% Materialkosten, berücksichtigt mit dem Preisindex Baumaterialien Hochbau KBOB

$$\Delta P (dP) = 20\% + 50\% \times \frac{L_i}{L_0} + 30\% \times \frac{M_i}{M_0} - 100\%$$

2.3.2 Für Generalunternehmerverträge im Hochbau ab dem 6. Kalenderjahr nach dem Stichtag

Die Verteilung der Kosten:

- 8% der Kosten nicht der Preisänderung unterliegend
- 50% Lohnkosten, berücksichtigt mit dem schweizerischen Lohnindex BFS (Quartalschätzung der Nominallohnentwicklung)
- 30% Materialkosten, berücksichtigt mit dem Preisindex Baumaterialien Hochbau KBOB
- 12% Amortisations- und Kapitalkosten, berücksichtigt mit dem Index für den Neubau von Bürogebäuden (KKI) BFS

$$\Delta P (dP) = 8\% + 50\% \times \frac{L_i}{L_0} + 30\% \times \frac{M_i}{M_0} + 12\% \times \frac{AK_i}{AK_0} - 100\%$$

2.3.3 Für Generalunternehmerverträge im Tiefbau

Erfahrungsgemäss werden im Tiefbau wenige Generalunternehmerverträge abgeschlossen, weshalb auf eine Regelung für diesen Vertragstyp verzichtet wird.

2.3.4 Für Totalunternehmerverträge im Hochbau während der ersten 5 Jahre nach dem Stichtag

Die Verteilung der Kosten:

- 20% der Kosten nicht der Preisänderung unterliegend
- 60% Lohnkosten, berücksichtigt mit dem schweizerischen Lohnindex BFS (Quartalschätzung der Nominallohnentwicklung)
- 20% Materialkosten, berücksichtigt mit dem Preisindex Baumaterialien Hochbau KBOB

$$\Delta P (dP) = 20\% + 60\% \times \frac{L_i}{L_0} + 20\% \times \frac{M_i}{M_0} - 100\%$$

2.3.5 Für Totalunternehmerverträge im Hochbau ab dem 6. Kalenderjahr nach dem Stichtag

Die Verteilung der Kosten:

- 8% der Kosten nicht der Preisänderung unterliegend
- 60% Lohnkosten, berücksichtigt mit dem schweizerischen Lohnindex BFS (Quartalschätzung der Nominallohnentwicklung)
- 20% Materialkosten, berücksichtigt mit dem Preisindex Baumaterialien Hochbau KBOB
- 12% Amortisations- und Kapitalkosten, berücksichtigt mit dem Index für den Neubau von Bürogebäuden (KKI) BFS

$$\Delta P (dP) = 8\% + 60\% \times \frac{L_i}{L_0} + 20\% \times \frac{M_i}{M_0} + 12\% \times \frac{AK_i}{AK_0} - 100\%$$

2.3.6 Für Totalunternehmerverträge im Tiefbau während der ersten 5 Jahre nach dem Stichtag

Die Verteilung der Kosten:

- 20% der Kosten nicht der Preisänderung unterliegend
- 30% Lohnkosten, berücksichtigt mit dem schweizerischen Lohnindex BFS (Quartalschätzung der Nominallohnentwicklung)
- 50% Materialkosten, berücksichtigt mit dem Preisindex Baumaterialien Tiefbau KBOB

$$\Delta P (dP) = 20\% + 30\% \times \frac{L_i}{L_0} + 50\% \times \frac{M_i}{M_0} - 100\%$$

2.3.7 Für Totalunternehmerverträge im Tiefbau ab dem 6. Kalenderjahr nach dem Stichtag

Die Verteilung der Kosten:

- 8% der Kosten nicht der Preisänderung unterliegend
- 30% Lohnkosten, berücksichtigt mit dem schweizerischen Lohnindex BFS (Quartalsschätzung der Nominallohnentwicklung)
- 50% Materialkosten, berücksichtigt mit dem Preisindex Baumaterialien Tiefbau KBOB
- 12% Amortisations- und Kapitalkosten, berücksichtigt mit dem Index für den Neubau von Bürogebäuden (KKI) BFS

$$\Delta P (dP) = 8\% + 30\% \times \frac{L_i}{L_0} + 50\% \times \frac{M_i}{M_0} + 12\% \times \frac{AK_i}{AK_0} - 100\%$$

2.4 Zeichenerklärung

$\Delta P (dP)$	Preisänderung in % der in der Periode erbrachten Leistungen zu den vereinbarten Vertragspreisen
a	Fester, nicht der Preisänderung unterliegender Anteil in % der gesamten Kosten
b	Lohnkostenanteil in % der gesamten Kosten (vorgegebener Wert)
c	Anteil der spartenspezifischen Materialanteile in % der gesamten Kosten (vorgegebener Wert)
d	Anteil der Amortisationen und Kapitalkosten in % der gesamten Kosten (vorgegebener Wert)
L_0	Stand des <i>schweizerischen Lohnindex</i> ; <i>Quartalsschätzung der Nominallohnentwicklung</i> im Quartal des Stichtags
L_i	Stand des <i>schweizerischen Lohnindex</i> ; <i>Quartalsschätzung der Nominallohnentwicklung</i> im Quartal der Leistungsperiode
$b \times L_i / L_0$	Veränderung des Indexstandes der Löhne gewichtet mit dem Anteil der Löhne an den Gesamtkosten
M_0	Stand des Indexes für spartenspezifische Materialanteile im Quartal des Stichtages (Mittel der Indexwerte für spartenspezifische Materialanteile in den drei Monaten des Quartals des Stichtages)
M_i	Stand des Indexes für spartenspezifische Materialanteile der Leistungsperiode (Mittel der Indexwerte für spartenspezifische Materialanteile in den drei Monaten des Quartals der Leistungsperiode)
$c \times M_i / M_0$	Veränderung des Indexstandes der spartenspezifischen Materialanteile gewichtet mit dem Anteil der spartenspezifischen Materialanteile an den Gesamtkosten
AK_0	Stand des Indexes für Amortisationen und Kapitalkosten im Semester des Stichtages
AK_i	Stand des Indexes für Amortisationen und Kapitalkosten im Semester der Leistungsperiode
$d \times AK_i / AK_0$	Veränderung des Indexstandes der Amortisationen und Kapitalkosten gewichtet mit dem Anteil der Amortisationen und Kapitalkosten an den Gesamtkosten
-100	Die Summe der gewichteten Indexstände ergibt die hypothetischen Kosten der Leistung zum Zeitpunkt der Leistungsperiode. Wird davon der Anfangsbestand subtrahiert, der mit 100 festgesetzt ist, ergibt sich die Preisänderung $\Delta P (dP)$.

2.5 Drittleistungen (Subplaner, Subunternehmer)

Die Preisänderung für die Drittleistungen kann mit dem gleichen Verfahren wie die Preisänderung des Generalunternehmers oder des Totalunternehmers berechnet werden. Je nach vertraglicher Vereinbarung zwischen dem Gesamtleistungsunternehmer und den Subunternehmern können die Vertragsnormen SIA 121 bis SIA 124 und SIA 126 Anwendung finden.

3 GRUNDLAGEN

3.1 Verwendete Indexreihen

- 3.1.1 Die Berechnung der Preisänderung auf den Lohnkosten basiert auf dem *schweizerischen Lohn-index; Quartalsschätzung der Nominallohnentwicklung (SLI)* des BFS.
- 3.1.2 Für die spartenspezifischen Materialanteile werden die Indexreihen KBOB.MAT.HB oder KBOB.MAT.TB aus der Publikation *Preisänderungen im Bauwesen* der KBOB verwendet, wobei die Indexwerte der drei Monate des Quartals der Leistungsperiode gemittelt werden.
- 3.1.3 Als Kapitalkostenindex wird der Index für den Neubau von Bürogebäuden verwendet. Dieser Index wird vom BFS jeweils für die Monate April und Oktober erhoben und von der KBOB publiziert.

3.2 Berechnung und Publikation der Preisänderung in Prozent

Die KBOB berechnet die Preisänderung in Prozent gemäss dieser Norm quartalsweise und publiziert sie zur Verwendung auf ihrer Internetseite (Pfad siehe Vorwort).

In die Berechnungsformulare können die jeweiligen Preisänderungen in Prozent für die Berechnung der Preisänderung im Quartal der Leistungsperiode übernommen werden.

4 RECHNUNGSSTELLUNG

4.1 Berechnung der Preisänderung

- 4.1.1 Grundlage für die Berechnung der Preisänderung bildet der jeweilige Nettobetrag exkl. MWST aus der Leistungsverrechnung. Die Rabatte und Pauschalleistungen werden abgezogen, der Skonto wird nicht abgezogen. Der Garantierückbehalt wird nicht abgezogen.
- 4.1.2 Für die Berechnung kommt die Preisänderung für den Zeitpunkt der Leistungserbringung zur Anwendung.
- 4.1.3 Die Berechnungen für die Preisänderungen sind jeweils für die Periode eines Quartals zu erstellen.

4.2 Verrechnung der Preisänderung

- 4.2.1 Der Rechnungsbetrag für die Preisänderung ist separat auszuweisen.
- 4.2.2 In den Rechnungen für die Preisänderung wird der vertraglich vereinbarte Rabatt nicht abgezogen.
- 4.2.3 Der Skonto bei Preisänderungsrechnungen darf nur in Abzug gebracht werden, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart wurde.
- 4.2.4 Für die Preisänderungsrechnungen gilt die MWST gemäss geltendem Steuersatz zum Zeitpunkt der Leistungserbringung. Die MWST ist offen auszuweisen.

4.3 Stichtag

Als Stichtag gilt der Tag der Einreichung des Angebots.

4.4 Formulare

Für den Nachvollzug der Rechnung und für die selbständige Durchführung des Verfahrens sind in den Anhängen A und B Formulare aufgeführt.

ANHANG B

sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
 société suisse des ingénieurs et des architectes
 società svizzera degli ingegneri e degli architetti
 swiss society of engineers and architects

KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
 Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
 Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici
 Coordination Group for Construction and Property Services

Berechnung der Preisänderung für Leistungen der General- und Totalunternehmer nach SIA 125

Objekt	Business Center
Bauherr	Investment AG
Unternehmer	Total Services AG
Art der Leistungen	Generalunternehmer (Hochbau)
Stichtag	01.12.2013
Leistungsperiode	Q2 2016

Preisänderung in % gemäss SIA 125, Art. 2 **0.94**

Rechnungsbetrag der Leistungen in der Leistungsperiode, exkl. MWST, Rabatte abgezogen, Garantierückbehalt und Skonto nicht abgezogen	CHF 500'000.00	Rechnungsbetrag der Preisänderung exkl. MWST	CHF 4'700.00
		MWST 8.00%	CHF 376.00
		Rechnungsbetrag der Preisänderung inkl. MWST	CHF 5'076.00

Erstellt durch _____
 Datum _____ Unterschrift _____

In der Kommission SIA 125 vertretene Organisationen

Entwicklung Schweiz	Verband der Generalunternehmungen
KBOB	Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband

Kommission SIA 125

		Vertreter von
Präsident	Bernhard Widmer, Kultur-Ing. SIA, Bern	SIA
Mitglieder	Bernhard Büchler, Betriebsökonom, Bern Fabrice Favre, Bau-Ing., Bern Eduard Tüscher, Masch.-Ing., Kerzers Roger Wälchli, Bau-Ing., Eschenbach SG	Entwicklung Schweiz KBOB Experte SBV

Genehmigung und Gültigkeit

Die Zentralkommission für Ordnungen des SIA hat die vorliegende Vertragsnorm SIA 125 am 12. September 2016 genehmigt.

Sie ist gültig ab 1. Mai 2017.

Copyright © 2017 by SIA Zurich

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder vollständigen Wiedergabe (Fotokopie, Mikrokopie, CD-ROM usw.), der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und das der Übersetzung, sind vorbehalten.