
Schweizerische Baurechtstagung 2025 – seit 50 Jahren

Baustelleneinrichtungen - Längeres Vorhalten und andere Komplikationen

**Carlo Peer, Dr. iur., Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht, Rechtsanwalt, Zürich / Klosters**



Übersicht

- I. Baustelleneinrichtung – ein definitorischer Ansatz
- II. Baustelleneinrichtung – drei Themenbereiche (aber weit mehr Komplikationen)...
 - (1) Obliegenheiten und Pflichten
 - (2) Vorhalten
 - (3) Standards
- III. Fazit



Einleitung

- I. **Baustelleneinrichtung – ein definitiverischer Ansatz**
- II. Baustelleneinrichtung – drei Themenbereiche (aber weit mehr Komplikationen)...
 - (1) Obliegenheiten und Pflichten
 - (2) Vorhalten
 - (3) Standards
- III. Fazit



BILDDATEI

Einleitung

- Was gehört zur Baustelleneinrichtung?

Aus bautechnischer Sicht alle Anlagen, die (kumulativ)

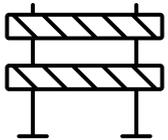
Aus rechtlicher Sicht alle Anlagen, die

als Grundlage für die eigentliche Bauwerksausführung fungieren

nach dem Willen der Parteien als Baustelleneinrichtung zu qualifizieren sind

eine gewisse Nähe zur Baustelle aufweisen

keine Baustoffeigenschaft aufweisen, mithin nicht dafür bestimmt sind, in das Eigentum des Bauherrn überzugehen



Einleitung

- Es existiert **keine Legaldefinition** der Baustelleneinrichtung
 - ❖ Keine rechtlichen Vorgaben für die Baustelleneinrichtung
 - ❖ Technische Definition allenfalls als Hilfe für das vertragliche Verständnis der Parteien
 - ❖ Im Streitfall auch Auslegungshilfe für das Gericht



Einleitung

- Art. 123 SIA-Norm 118, erster Satz:

Baustelleneinrichtungen (sog. Baustelleninstallationen) sind sämtliche Einrichtungen, die der Unternehmer für die vertragsgemässe Ausführung seiner Arbeit benötigt, wie z.B. Fahrnisbauten, Gerüste, Einwandungen, Abschrankungen, Maschinen, Fahrzeuge, Geräte (ohne Handwerkzeug), Zufahrten und Plätze, provisorische Verbindungswege, Leitungen aller Art. Dazu gehören auch alle im Leistungsverzeichnis unter Baustelleneinrichtungen aufgeführten Anlagen (Art. 9).

- Vertraglicher Ergänzungsbedarf
 - ❖ Aufzählung nur beispielhaft (nicht abschliessend)
 - ❖ Ohne Regelung ist Baustelleneinrichtung in die EHP einzurechnen, wenn LV keine separaten Positionen aufführt (Art. 9 SIA-Norm 118)



Einleitung

- Art. 123 SIA-Norm 118, zweiter Satz:

Baustelleneinrichtungen (sog. Baustelleninstallationen) sind sämtliche Einrichtungen, die der Unternehmer für die vertragsgemässe Ausführung seiner Arbeit benötigt, wie z.B. Fahrnisbauten, Gerüste, Einwandungen, Abschränkungen, Maschinen, Fahrzeuge, Geräte (ohne Handwerkzeug), Zufahrten und Plätze, provisorische Verbindungswege, Leitungen aller Art. Dazu gehören auch **alle im Leistungsverzeichnis unter Baustelleneinrichtungen aufgeführten Anlagen** (Art. 9).

- Leistungsposition beschreibt Baustelleneinrichtung = Bestandteil der Baustelleneinrichtung
- Wortlaut missverständlich, indessen nicht abschliessend



Einleitung - Key Take-aways

- (1) Keine Legaldefinition
- (2) Vertragsfreiheit
- (3) Technische Definition als Hilfe
- (4) Normen entbinden nicht vor einzelvertraglichen Regelungen
- (5) Standards (z.B. NPK 113) nutzen



Komplikationen

- I. Baustelleneinrichtung – ein definitorischer Ansatz
- II. Baustelleneinrichtung – drei Themenbereiche (aber weit mehr Komplikationen)...
 - (1) Obliegenheiten und Pflichten
 - (2) Vorhalten
 - (3) Standards
- III. Fazit



Komplikationen: Obliegenheiten und Pflichten

- Bereitstellung = unternehmerseitige Pflicht (grundsätzlich)

Art. 124

- ¹ Der Unternehmer erstellt die Baustelleneinrichtungen betriebsbereit unter Einhaltung der geltenden Vorschriften; er unterhält sie während der Benützungsdauer für seine Arbeiten.

[Art. 124 Abs. 1 SIA-Norm 118]

- ³ Er hat in Ermangelung anderweitiger Verabredung oder Übung für die zur Ausführung des Werkes nötigen Hilfsmittel, Werkzeuge und Gerätschaften auf seine Kosten zu sorgen.

[Art. 364 Abs. 3 OR]

- Pflicht umfasst auch die Montage (Erstellung der Baustelleneinrichtung)



Komplikationen: Obliegenheiten und Pflichten

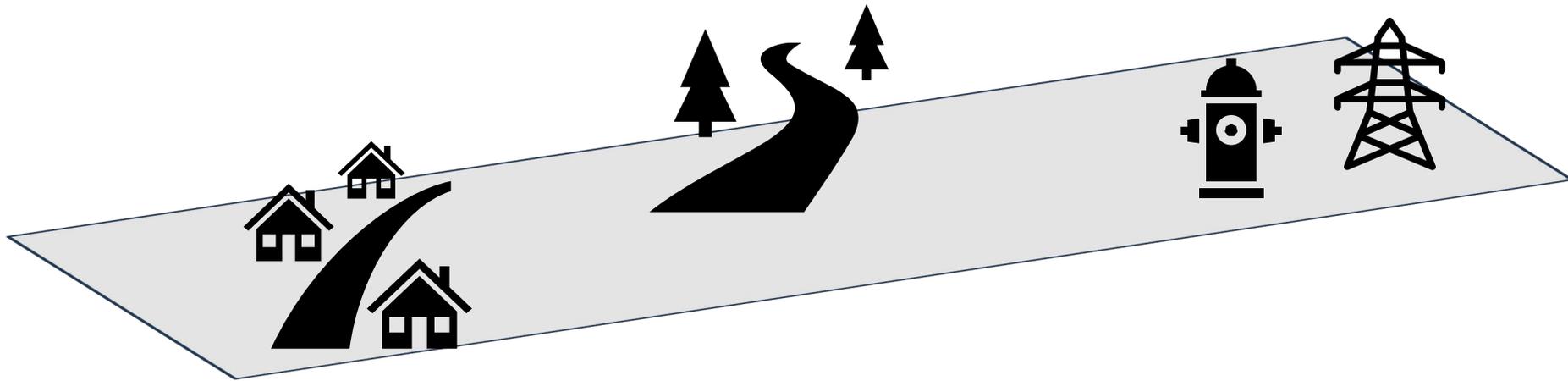
- Vollständige Bereitstellung
- Folgt aus der Bereitstellungspflicht ein Bestimmungsrecht?

Grundsatz	Ausnahmen
Immer bei Bereitstellungspflicht	Abweichende Vorgaben (Weisungsrecht etc.)
	Abweichende Urteile?
	Bauherrenseitiges Interesse
	Bauherrenseitige Bereitstellung



Komplikationen: Obliegenheiten und Pflichten

- Unternehmerseitige Bereitstellung = bauherrenseitige **Mitwirkungsobliegenheiten**



- Streitfall: fehlende, vertragliche Regelung
- Annahme: Im Zweifelsfall bauherrenseitige Beschaffungspflicht

Komplikationen: Obliegenheiten und Pflichten

- Verletzung Obliegenheit = Gläubigerverzug

Der Gläubiger kommt in Verzug, wenn er die Annahme der gehörig angebotenen Leistung oder die Vornahme der ihm obliegenden Vorbereitungs-handlungen, ohne die der Schuldner zu erfüllen nicht imstande ist, ungerechtfertigterweise verweigert.

[Art. 91 OR]

- Folge: Bereitstellungspflichten ruhen



Komplikationen

- I. Baustelleneinrichtung – ein definitorischer Ansatz
- II. **Baustelleneinrichtung – drei Themenbereiche (aber weit mehr Komplikationen)...**
 - (1) Obliegenheiten und Pflichten
 - (2) Vorhalten**
 - (3) Standards
- III. Fazit

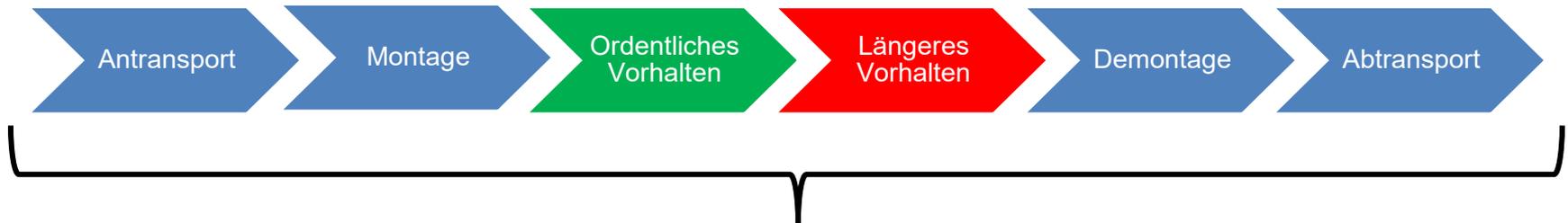


Komplikationen: Vorhalten im Allgemeinen

- Vorhalten als kostenrelevanter Faktor



- Vorhaltdauer = Prognose



Relevante Zeitabschnitte der Baustelleneinrichtung
(Art. 125 Abs. 1 SIA-Norm 118)



Komplikationen: Ordentliche Vorhaltedauer

- Art. 125 SIA-Norm 118 keine Lösung

¹ Die Benützungsdauer wird in Übereinstimmung mit dem Bauprogramm (Art. 93) für die einzelnen Baustelleneinrichtungen gesondert festgelegt. Sie setzt sich zusammen aus den Zeitabschnitten für den Antransport, die Montage, das erforderliche Vorhalten für die Dauer der einzelnen Arbeiten, für die eine Einrichtung bestimmt ist, die Demontage und den Abtransport.

- Lösungsansatz: Dauer der vertragsgemässen Ausführung
- Blosser Verweis auf Bauprogramm m.E. genügend
- Wichtig: ordentliche Vorhaltedauer inkludiert keine Bestellungenänderungen



Komplikationen: Längere Vorhaltdauer

- Längeres Vorhalten: keine unternehmerseitige Pflicht (ohne Vereinbarung)
- Art. 125 Abs. 2 SIA-Norm 118 nur bedingt nützlich

... für die eine Einmietung bestimmt ist, die Demontage und den Abtransport.

² Die Bauleitung kann, wenn sie es rechtzeitig mitteilt, verlangen, dass Baustelleneinrichtungen länger vorgehalten werden, als die Arbeiten des Unternehmers es erfordern. Der Unternehmer hat alsdann Anspruch auf eine zu vereinbarende zusätzliche Vergütung. Fassadengerüste für den Rohbau jedoch stehen dem Bauherrn noch während zwei Monaten nach Vollendung der vom Unternehmer auf ihnen ausgeführten Arbeiten ohne besonderes Entgelt zur Verfügung.

- Besonders beachtlich: prozessuale Hürden für Unternehmer



Komplikationen

- I. Baustelleneinrichtung – ein definitorischer Ansatz
- II. **Baustelleneinrichtung – drei Themenbereiche (aber weit mehr Komplikationen)...**
 - (1) Obliegenheiten und Pflichten
 - (2) Vorhalten
 - (3) Standards**
- III. Fazit



Komplikationen: Standards

- NPK 113 (Baustelleneinrichtung)

1 Grundlagen des NPK

Die Leistungsbeschreibungen im NPK sind abgestimmt auf die Norm SIA 118 "Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten", auf die Allgemeinen Bedingungen Bau ABB sowie auf die technischen Normen der Normen schaffenden Fachverbände.

Sofern der Anwender andere Grundlagen verwendet, hat er die Leistungsbeschreibungen zu überprüfen und wenn nötig anzupassen.

- Abstimmung \neq Kongruenz
- Beispiele: Pos. 011.100 oder Pos. 011.200



Komplikationen: Standards

- Pos. 011.100

Die Positionen der Baustellen-
einrichtung enthalten die Ver-
gütung für die erforderliche
Baustelleneinrichtung, und
zwar für die Dauer, die sich
aus Art und Umfang der im
Leistungsverzeichnis enthal-
tenen Arbeiten und aus dem
Bauablauf ergibt.

- Leistungspositionen im LV \neq Bauprogramm
- M.E. keine eigenständige Bedeutung



Komplikationen: Standards

- Pos. 011.200

Das Leistungsverzeichnis enthält, abweichend von Norm SIA 118, Art. 43, Positionen, in denen das Vorhalten separat als Globale oder Pauschale beschrieben ist. Norm SIA 118, Art. 146, ist auch auf diese Positionen anzuwenden.

- Pos. bezieht sich auf ordentliche Vorhaltedauer
- Keine Inklusion der Vorhaltekosten im Preis der jeweiligen Position \neq SIA-Norm 118
- Gilt nicht für EHP



Komplikationen: Standards

- NPK 113 mit beschränktem Anwendungsbereich
- NPK 113 grundsätzlich unverbindlich
- Bei vertraglicher Übernahme: Rangordnung beachtlich
- Abweichungen nur Anschauungsbeispiele; es gibt noch weitere, relevante Abweichungen zur SIA-Norm (s. z.B. auch Pos. 031.700)
- NPK 113 aktuell in der Vernehmlassung



Komplikationen – Key Take-aways

- (1) Bereitstellungspflichten und Bestimmungsrechte sind zu regeln
- (2) Mitwirkungsobliegenheiten sind vertraglich zuzuweisen, obliegen im Zweifelsfall indessen dem Bauherrn
- (3) Die Vorhaltdauer (ordentliche und längere) sind von den Parteien vertraglich eingehend zu regeln – blosse Verweise auf Normen der Standards sind ungenügend
- (4) Standards sind nützliche Grundlagen; mehr aber nicht



Fazit

- I. Baustelleneinrichtung – ein definitorischer Ansatz
- II. Baustelleneinrichtung – drei Themenbereiche (aber weit mehr Komplikationen)...

(1) Obliegenheiten und Pflichten

(2) Vorhalten

(3) Standards

III. Fazit



Fazit





Kontakt

Carlo Peer
peer@vialex.ch

VIALEX Rechtsanwälte AG
Pfingstweidstrasse 31
CH-8005 Zürich

www.vialex.ch

+41 44 545 90 90

