



# Das effiziente Vergabeverfahren von Leistungen des Gebäudereiniger-Handwerks

Empfehlungen für öffentliche Vergabestellen



**Die Gebäudedienstleister**  
Bundesinnungsverband



## **Impressum**

Herausgeber:

Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks

Kronenstraße 55-58, 10117 Berlin

Telefon: +49 30 2062267-0


[www.die-gebaeuedienstleister.de](http://www.die-gebaeuedienstleister.de)

Alle Abbildungen sind Eigentum des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks.

Erscheinungsdatum: 05/2026

## **Hinweis**

Das Dokument und die Unterlagen wurden sorgfältig von Expertinnen und Experten der Ausschüsse Technik und Betriebswirtschaft sowie Rechts- und Wettbewerbsfragen erstellt. Sie ersetzen jedoch keine rechtliche Beratung. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts wird nicht übernommen.




*Die Fremdvergabe der Gebäudereinigung in öffentlichen Einrichtungen gewährleistet seit Jahrzehnten höchste Qualitätsstandards und sichert die Handlungsfähigkeit der Verwaltung.*

*Unsere Empfehlungen unterstützen Sie im Vergabeverfahren bei der Auswahl professioneller Reinigungsunternehmen.*

*Wir bieten wertvolle Hinweise zu tarifvertraglichen Bestimmungen und relevanten Gesetzesvorgaben, geben einen Überblick über den Ablauf des Verfahrens und stellen branchenspezifische Informationen sowie Muster-Unterlagen zur Verfügung. Zudem erläutern wir eine transparente Preisermittlung und setzen Impulse, neben dem Preis auch Qualitätskriterien bei der Wertung der Angebote zu berücksichtigen.*

*Unsere Empfehlungen richten sich an öffentliche Vergabestellen und behandeln im Schwerpunkt die Unterhaltsreinigung als klassisches Tätigkeitsfeld des Gebäudereiniger-Handwerks.*



# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL A: BESONDERE ASPEKTE DER GEBÄUDEREINIGUNG

<b>I. Vorteile der Fremdvergabe</b> .....	<b>6</b>
<b>II. Vorteile der Tagesreinigung</b> .....	<b>6</b>
<b>III. Vorteile eines qualitätsorientierten Vergabeverfahrens</b> .....	<b>6</b>
<b>IV. Tarifverträge des Gebäudereiniger-Handwerks</b> .....	<b>7</b>
1. Tarifverträge .....	7
2. Allgemeinverbindlichkeit .....	7
3. Wesentliche Tarifbestimmungen im Überblick .....	8
3.1. Mindestlohntarifvertrag vom 15.11.2024.....	8
3.2. Rahmentarifvertrag vom 31.10.2019 .....	8
<b>V. Zwingende Arbeitsbedingungen in der Gebäudereinigung gemäß Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG)</b> .....	<b>8</b>
1. Bestimmungen des AEntG.....	8
2. Kontrolle und Ahndung von Verstößen gemäß AEntG durch die Finanzkontrolle Schwarzarbeit (FKS).....	9
3. Auskömmlichkeit des Stundenverrechnungssatzes.....	9
4. Preisanpassungsklausel .....	9
<b>VI. Vergabemindestlohn</b> .....	<b>9</b>

## TEIL B: ABLAUF DES VERGABEVERFAHRENS

<b>I. Kurz-Überblick über den Ablauf des Verfahrens</b> .....	<b>10</b>
<b>II. Vorbereitung</b> .....	<b>10</b>
1. Erstellung der Vertragsunterlagen .....	10
1.1. Objektbeschreibung .....	11
1.1.1. Allgemein.....	11
1.1.2. Flächenverzeichnis .....	11
1.1.3. Objektbesichtigung .....	11
1.2. Festlegung der Leistungsbeschreibung .....	11
1.2.1. Umfang der Reinigung.....	11
1.2.2. Einsatz autonomer Reinigungsroboter .....	11
1.2.3. Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten .....	11
1.3. Berücksichtigung von Besonderheiten .....	11
1.3.1. Aufsichten.....	11
1.3.2. Belieferung mit verbrauchsabhängiger Handelsware .....	11
1.3.3. Weitere Dienstleistungen .....	12
1.3.4. Einsatz von Nachunternehmerinnen oder Nachunternehmern .....	12
1.4. Vertragsgestaltung.....	12
1.4.1. Werkvertragsrecht.....	12
1.4.2. Kalkulationsvorgabe Stundenverrechnungssatz.....	12
1.4.3. Regelung zu Qualitätskonzepten .....	13
1.4.4. Deckungssummen der Haftpflichtversicherung.....	13
1.4.5. Ausgewogene Gestaltung.....	13
1.4.6. Außerordentliches fristloses Kündigungsrecht.....	14
2. Festlegung der Vergabekriterien .....	14

2.1.	Eignungskriterien.....	14
2.1.1.	Eigenerklärungen zu den Ausschlussgründen gemäß §§ 123, 124 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)	14
2.1.1.1.	Allgemeine Eigenerklärung zu §§ 123, 124 GWB.....	14
2.1.1.2.	Ausdrückliche Eigenerklärung zu § 124 Abs. 1 Nr. 1 GWB.....	14
2.1.1.3.	Ausdrückliche Eigenerklärung zu § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB.....	14
2.1.1.4.	Vorliegen eines der Ausschlussgründe nach § 124 Abs. 1 GWB.....	15
2.1.2.	Eigenerklärung zu Umsätzen.....	15
2.1.3.	Eigenerklärung zu geeigneten Referenzen.....	15
2.1.4.	Nachforderung von Unterlagen.....	15
2.1.5.	Eigene Recherche der Vergabestelle.....	15
2.1.6.	Verbindlichkeit der Erklärungen.....	15
2.1.7.	Eignungsleihe.....	16
2.2.	Zuschlagskriterien.....	16
2.2.1.	Angebotspreis.....	16
2.2.2.	Qualitätskriterien.....	16
3.	Dokumentation.....	17

**III. Bekanntmachung ..... 17**

**IV. Wertung und Zuschlagserteilung..... 17**

1.	Formale und inhaltliche Prüfung der Angebote.....	17
2.	Prüfung der Eignung der Bietenden.....	17
3.	Prüfung der Angemessenheit des Angebotspreises.....	18
4.	Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots.....	18
5.	Kommunikation.....	18

**TEIL C: ÜBERSICHT DER UNTERLAGEN**

<b>I.</b>	<b>Muster-Unterlagen.....</b>	<b>19</b>
<b>II.</b>	<b>Informationsmaterialien.....</b>	<b>19</b>



# TEIL A: BESONDERE ASPEKTE DER GEBÄUDEREINIGUNG

## I. VORTEILE DER FREMDVERGABE

Die Fremdvergabe von Dienstleistungen wie der Gebäudereinigung hat sich in der öffentlichen Verwaltung seit Jahrzehnten etabliert und bietet wesentliche Vorteile wie insbesondere hohe Qualitätsstandards und Kosteneinsparungen.

### ■ Gebäudereiniger-Handwerk von höchster Qualität

Seit fast einem Jahrhundert fällt die Gebäudereinigung unter die Handwerksordnung. Unternehmen des Gebäudereiniger-Handwerks nutzen ihr umfassendes handwerkliches Know-how, um höchste Qualitätsstandards zu gewährleisten. Durch den Einsatz modernster Reinigungstechniken und -materialien wird eine optimale Leistungsfähigkeit erreicht. Eine reibungslose Organisation, regelmäßige Weiterbildungen der Beschäftigten und eine umfassende Qualitätssicherung sorgen für erstklassige Reinigungsergebnisse.

### ■ Professionalität der Innungsbetriebe durch Weiterbildung und politischen Dialog

Der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV) vertritt die Interessen von rund 2.500 Mitgliedsbetrieben der Gebäudereinigungsbranche in Deutschland auf nationaler und europäischer Ebene. Mit etwa 700.000 Beschäftigten ist die Branche das beschäftigungsstärkste Handwerk des Landes. Innungsbetriebe zeichnen sich durch hohe Professionalität aus, werden regelmäßig über technische und rechtliche Themen informiert, können umfassende Weiterbildungsmaßnahmen in Anspruch nehmen und haben die Möglichkeit, aktiv an der Neugestaltung von Prozessen sowie am politischen Dialog teilzunehmen.

### ■ Kosteneinsparung

Die Beauftragung eines professionellen Reinigungsunternehmens bietet erhebliche Kosteneinsparungen. Sie vermeiden die Anschaffungskosten für Geräte und Maschinen sowie deren Wartungs- und Instandhaltungskosten. Da das beauftragte Unternehmen die Einsatzplanung der Reinigungskräfte übernimmt, insbesondere im Krankheits- und Urlaubsfall, entfallen zusätzliche Verwaltungskosten.

## II. VORTEILE DER TAGESREINIGUNG

Die Tagesreinigung verbessert nicht nur die Qualität und Effizienz der Reinigungsleistung, sondern sorgt auch für eine stets saubere Umgebung, indem spontane Verschmutzungen sofort beseitigt werden. Kleinere Reklamationen werden schnell und unkompliziert bearbeitet. Ihre Zufriedenheit und die der Nutzenden wird verbessert. Durch die höhere Sichtbarkeit werden Respekt und Anerkennung für die Reinigungskräfte und ihre Arbeit gestärkt, was ihre Motivation steigert. Zudem muss in Bereichen, die sicherheitsrelevant sind und für die deshalb eine ständige Überwachung vorgeschrieben ist, kein zusätzlicher Aufwand für die Sicherstellung während der Reinigung betrieben werden. Schließlich kann die Tagesreinigung zur Energieeinsparung beitragen, da keine zusätzlichen Beleuchtungszeiten erforderlich sind und die Heizzeiten verkürzt werden können.

## III. VORTEILE EINES QUALITÄTSORIENTIERTEN VERGABEVERFAHRENS

Ein Vergabeverfahren, das neben dem Preis auch Qualitätskriterien berücksichtigt, spricht gezielt Unternehmen der Gebäudereinigung an, die für Professionalität und damit für hohe Reinigungsqualität stehen. Das gewährleistet Ihre Handlungsfähigkeit, Werterhalt und Zufriedenheit der Nutzenden sowie die Einhaltung von Arbeitsrechts- und Nachhaltigkeitsstandards.

### ■ Handlungsfähigkeit

Saubere Gebäude gewährleisten Ihre Handlungsfähigkeit, sodass Sie sich voll und ganz auf Ihre Kernkompetenz konzentrieren können.

### ■ Werterhalt

Professionelle Gebäudereinigung trägt nachhaltig zum Wertehalt Ihrer Gebäude sowie von deren Einrichtung und Ausstattung bei. Die Notwendigkeit von Grundreinigungsarbeiten geht zurück, was zusätzlich mit finanziellen Einsparungen verbunden ist.

#### ■ Zufriedenheit der Nutzenden

Ein konstant hoher Reinigungsstandard führt zur Zufriedenheit der Nutzenden und verbessert die Arbeitsatmosphäre.

#### ■ Reduzierung des Beschwerdemanagements

Eine hohe Reinigungsqualität führt zu einem geringen Maß an Reinigungsmängeln und damit einhergehenden Beschwerden. Das regelmäßig mit einem hohen Aufwand verbundene Beschwerdemanagement kann auf ein Minimum reduziert werden.

#### ■ Einhaltung von Arbeitsrechts- und Nachhaltigkeitsstandards

Professionelle Gebäudereinigungsunternehmen stellen darüber hinaus die Einhaltung arbeitsrechtlicher Standards und nachhaltiger Reinigungsverfahren sicher. Zwei Aspekte, die für öffentliche Träger aufgrund ihrer Vorbildfunktion von hoher Relevanz sind.



## IV. TARIFVERTRÄGE DES GEBÄUDEREINIGER-HANDWERKS

Die Arbeitsbedingungen für gewerbliche Beschäftigte in der Gebäudereinigung sind durch Tarifverträge geregelt, die zwischen dem Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV) und der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) abgeschlossen wurden. Der Rahmentarifvertrag vom 31.10.2019 und der Mindestlohtarifvertrag vom 15.11.2024 sind allgemeinverbindlich und gelten zwingend für alle Arbeitsverhältnisse des Geltungsbereiches. Zu den relevanten Bestimmungen gehören insbesondere Branchenmindestlöhne für die Unterhalts- und Glasreinigung, Zeit- und Erschwerniszuschläge sowie Urlaubsansprüche.

### 1. Tarifverträge

Bei den Tarifverträgen für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung handelt es sich im Wesentlichen um:

- Rahmentarifvertrag für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung vom 31.10.2019 (RTV)

<https://www.die-gebaeuedienstleister.de/die-branche/tarifpolitik/>

- Mindestlohtarifvertrag vom 15.11.2024 (MTV)

<https://www.die-gebaeuedienstleister.de/die-branche/tarifpolitik/>

- Lohntarifvertrag vom 15.11.2024 (LTV)

<https://www.die-gebaeuedienstleister.de/die-branche/tarifpolitik/>

- Tarifvertrag über ein zusätzliches Urlaubsgeld vom 07.09.2007  
– auf Anfrage –



Rahmentarifvertrag



Mindestlohtarifvertrag



Lohntarifvertrag

### 2. Allgemeinverbindlichkeit

Die Tarifverträge RTV und MTV sind für allgemeinverbindlich erklärt worden – der RTV nach § 5 Tarifvertragsgesetz (TVG) und der MTV gemäß Rechtsverordnung nach § 7 Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG). Die Bestimmungen dieser

Tarifverträge finden zwingend auf alle Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich Anwendung, unabhängig von der Mitgliedschaft der Unternehmen in den Innungsverbänden des Gebäudereiniger-Handwerks und der Beschäftigten in der IG BAU.

### 3. Wesentliche Tarifbestimmungen im Überblick

In den allgemeinverbindlichen Tarifverträgen sind im Wesentlichen die folgenden Bestimmungen relevant:

#### 3.1. Mindestlohtarifvertrag vom 15.11.2024

- ab 01.01.2026:  
Lohngruppe 1 (Unterhaltsreinigung) 15,00 € brutto  
Lohngruppe 6 (Glas- und Fassadenreinigung) 18,40 € brutto

#### 3.2. Rahmentarifvertrag vom 31.10.2019

- Zeitzuschläge (§ 3 Ziffer 4.7 RTV)
  - Nachtarbeit\*: 30 % [\*zwischen 22.00 Uhr und 05.00 Uhr]
  - Sonntags- und Feiertagsarbeit: 80 %
  - Arbeiten am Neujahrstag, 1. Mai, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag: 200 %
- Erschwerniszuschläge (§ 10 RTV)
  - Arbeiten mit persönlicher Schutzausrüstung (§ 10 Ziffer 1 RTV):  
Zuschläge zwischen 5 % und 40 % bezogen auf den jeweiligen Lohn des Tätigkeitsbereichs
  - Arbeiten in/an besonderen Räumen und Einrichtungen (§ 10 Ziffer 2 RTV):  
Zuschläge zwischen 0,50 € und 3,00 € brutto pro Stunde
  - Belastungszuschlag (§ 10 Ziffer 3 RTV):  
Ausübung von Reinigungstätigkeiten alternativ mehr als 8 Stunden täglich oder über 40 Stunden wöchentlich:  
25 % Zuschlag bezogen auf den jeweiligen Lohn des Tätigkeitsbereichs
- Urlaubsanspruch (§ 15 RTV)
  - 30 Tage bezogen auf eine 5-Tage-Woche (§ 15 Ziffer 1.1 RTV)



## V. ZWINGENDE ARBEITSBEDINGUNGEN IN DER GEBÄUDEREINIGUNG GEMÄSS ARBEITNEHMER-ENTSENDEGESETZ (AEntG)

Die zwingenden Arbeitsbedingungen in der Gebäudereinigung gemäß dem Gesetz über zwingende Arbeitsbedingungen für grenzüberschreitend entsandte und regelmäßig im Inland beschäftigte Arbeitnehmer (Arbeitnehmer-Entsendegesetz [AEntG]) sollen faire Wettbewerbsbedingungen und Mindestarbeitsbedingungen sicherstellen. Die Finanzkontrolle Schwarzarbeit der Generalzolldirektion (FKS) überwacht die Einhaltung durch routinemäßige Kontrollen und kann bei Verstößen Geldbußen verhängen.

### 1. Bestimmungen des AEntG

Die Gebäudereinigung unterliegt dem Anwendungsbereich des AEntG (§ 4 Abs. 1 Ziffer 2 AEntG), das angemessene Mindestarbeitsbedingungen für regelmäßig im Inland beschäftigte und grenzüberschreitend entsandte Arbeitnehmer durchsetzt sowie faire und funktionierende Wettbewerbsbedingungen sicherstellt.

Das Gesetz gilt für inländische wie ausländische Unternehmen, die Leistungen der Gebäudereinigung in Deutschland ausführen. Es legt die zwingenden Arbeitsbedingungen nicht selbst fest, sondern erklärt wesentliche allgemeine (§ 2 AEntG) und tarifvertragliche (§ 3 AEntG) Arbeitsbedingungen für zwingend einzuhalten (§ 8 Abs. 1 AEntG).

Dazu gehören tarifvertragliche Bestimmungen, sofern sie für allgemeinverbindlich nach § 5 TVG oder gemäß Rechtsverordnung nach § 7 AEntG erklärt sind (§ 3 Ziffer 1 AEntG) und es sich um Arbeitsbedingungen gemäß § 5 AEntG handelt.



Arbeitnehmer-  
Entsendegesetz

Daher wird aus den allgemeinverbindlichen Rahmen- und Mindestlohtarifverträgen für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung (RTV vom 31.10.2019, MTV vom 15.11.2024) die Einhaltung der folgenden Arbeitsbedingungen kontrolliert:

- Branchenmindestlöhne der Lohngruppen 1 und 6 (MTV)
- Zeitzuschläge (Nacht-, Sonn- und Feiertagszuschläge § 3 Ziffer 4.7 RTV)
- Lohngleichheit Männer/Frauen (§ 8 Ziffer 1.2 RTV)
- Fälligkeit der Lohnzahlung (§ 9 Ziffer 2 RTV)
- Erschwerniszuschläge (§ 10 RTV)
- Fahrtkosten/Auslösung (§§ 11–14 RTV)
- Dauer Erholungsurlaub und Urlaubsentgelt (§ 15 RTV)



RTV vom 31.10.2019



MTV vom 15.11.2024

## 2. Kontrolle und Ahndung von Verstößen gemäß AEntG durch die Finanzkontrolle Schwarzarbeit (FKS)

Die Kontrolle der Einhaltung der zwingenden Arbeitsbedingungen gemäß AEntG und die Ahndung von Verstößen obliegt der FKS. Ein Verstoß kann zu Geldbußen bis zu 500.000 Euro und zum Ausschluss von der Vergabe öffentlicher Aufträge führen. Die FKS führt routinemäßige Kontrollen ohne Anfangsverdacht durch.

## 3. Auskömmlichkeit des Stundenverrechnungssatzes

Ein Kalkulationsaufschlag von mindestens 70 Prozent auf den Branchenmindestlohn ist nach Auffassung der FKS ein Indikator für die Einhaltung des Mindestlohns und die Auskömmlichkeit des Stundenverrechnungssatzes, da in der Regel in dieser Höhe zu entrichtende Sozialabgaben und weitere lohngebundene Kosten anfallen. Liegt der Aufschlag darunter, kann dies auf eine Unterschreitung des Mindestlohns hinweisen und Zweifel an der Auskömmlichkeit begründen.

## 4. Preisanpassungsklausel

Zur Sicherstellung der Einhaltung des geltenden Branchenmindestlohns sollte gemäß vertraglicher Regelung der Preis automatisch bei einer Erhöhung der Entgeltbestandteile durch Änderung der Tarifverträge in der Gebäudereinigung oder durch eine gesetzliche Änderung bzw. bei einer Erhöhung oder Neuregelung lohngebundener Kosten erhöht werden, ohne dass es einer gesonderten, darauf gerichteten Vereinbarung bzw. Antragstellung einer Vertragspartei bedarf.

## VI. VERGABEMINDESTLOHN

In Bundesländern mit landesrechtlich geregelten Vergabemindestlöhnen oberhalb des aktuellen Branchenmindestlohns des Gebäudereiniger-Handwerks sind diese höheren Mindestlöhne im Vergabeverfahren maßgeblich zugrunde zu legen.

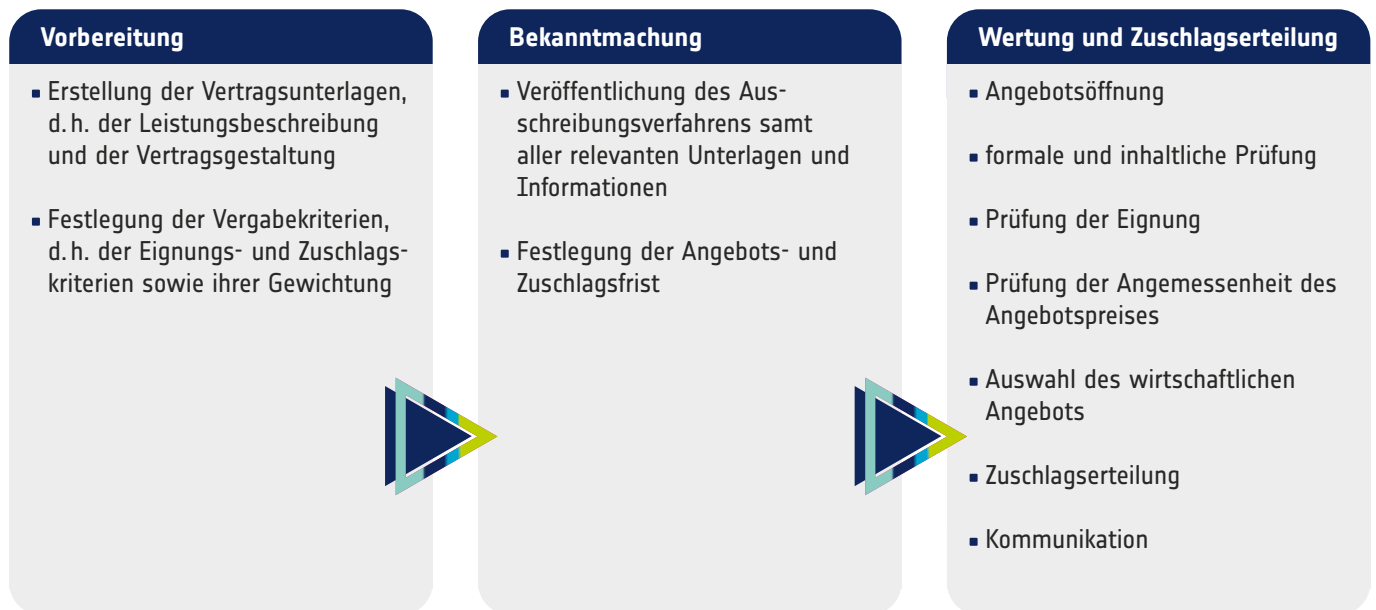




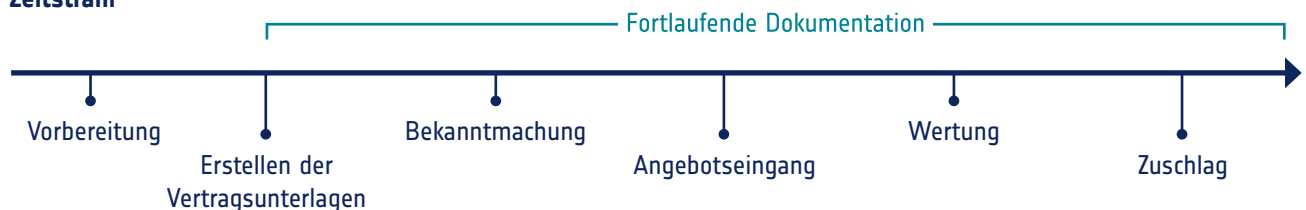
# TEIL B: ABLAUF DES VERGABEVERFAHRENS

## I. KURZ-ÜBERBLICK ÜBER DEN ABLAUF DES VERFAHRENS

Das Vergabeverfahren basiert auf drei aufeinander aufbauenden Komponenten:



### Zeitstrahl



## II. VORBEREITUNG

Eine präzise und detaillierte Beschreibung des Leistungsinhalts sowie der notwendigen Anforderungen und relevanten Kriterien stellt den Bietenden eine verbindliche und nachvollziehbare Grundlage für die Kalkulation ihrer Angebotspreise und die Darstellung der Qualitätskriterien zur Verfügung. Die Angebote sind klar vergleichbar, sodass das wirtschaftlichste Angebot effizient und zielgerichtet ermittelt werden kann. Die im Ausschreibungsverfahren verwendeten Begriffe sollten eindeutig und klar definiert werden.

Wir empfehlen Ihnen, die Begriffe entsprechend des Glossars des BIV zu verwenden und den Bietenden zur Verfügung zu stellen.

**Unterlage:**  
• Glossar

### 1. Erstellung der Vertragsunterlagen

Die Vertragsunterlagen bestehen aus der Objektbeschreibung, der Leistungsbeschreibung und den Vertragsbedingungen.

In der Leistungsbeschreibung definieren Sie die spezifischen Anforderungen, die Sie unter Berücksichtigung der Objektbeschreibung an die zu erbringende Reinigungsleistung stellen. In den Vertragsbedingungen legen Sie den rechtlichen Rahmen der Auftragsausführung fest.

## 1.1. Objektbeschreibung

### 1.1.1. Allgemein

Baucharakter, Art, Alter, Lage, Größe und Nutzung des Objektes

### 1.1.2. Flächenverzeichnis

- Grundflächen in m<sup>2</sup> je Raum
- Gebäude, Etagen, Raumnummer
- Raumart, -nutzung
- Bodenart

#### Unterlage:

- Objektbeschreibung und Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten

### 1.1.3. Objektbesichtigung

Da eine Beurteilung des Objektes und seiner Anforderungen an die Gebäudereinigung nur nach ausführlicher Besichtigung möglich ist, empfehlen wir, eine Objektbesichtigung anzuordnen.

#### Unterlage:

- Nachweis Objektbesichtigung

## 1.2. Festlegung der Leistungsbeschreibung

Die Leistungsbeschreibung definiert sich nach dem Umfang der Reinigung, den Angaben über Reinigungszeiten und Zugangsregelungen sowie möglichen Besonderheiten.

### 1.2.1. Umfang der Reinigung

Reinigungsrythmus, -verfahren, -umfang nach Reinigungsgruppen

#### Unterlagen:

- Leistungsbeschreibung
- Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk
- Leitfaden „Aufmaß in der Gebäudereinigung“

### 1.2.2. Einsatz autonomer Reinigungsroboter

Der Einsatz autonomer Reinigungsroboter kann, sofern es die Objektbeschaffenheit und Tätigkeit zulassen, zeitintensive Reinigungen effizienter gestalten.

#### Unterlage:

- Checkliste zum Einsatz von Reinigungsrobotik

### 1.2.3. Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten

für die einzelnen Objektbereiche, Wochenendarbeit, Feiertagsarbeit, Zugangsregelungen

#### Unterlage zu 1.2.3.–1.3.2.:

- Objektbeschreibung und Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten

## 1.3. Berücksichtigung von Besonderheiten

### 1.3.1 Aufsichten

Bedarf an Aufsichten, die zeitweilig oder ständig anwesend sind, weiteres Spezialpersonal (z. B. Desinfektor, Strahlenschutzbeauftragter), Erreichbarkeit des Gebäudereinigungsunternehmens

### 1.3.2 Belieferung mit verbrauchsabhängiger Handelsware

Um den Anforderungen an Transparenz und eine kalkulationssichere Angebotsabgabe gemäß § 31 Abs. 1 VgV gerecht zu werden, sollte verbrauchsabhängige Handelsware, deren Menge vom Verbrauch des Auftraggebers abhängt, insbesondere Toilettenpapier, Seife und Handtuchpapier, nicht pauschal, sondern verbrauchsbezogen abgerechnet werden.

### 1.3.3. Weitere Dienstleistungen

Tageskraft, Sonderreinigung, Hol- und Bringdienste, Spülkräfte, Abfallentsorgung, Qualitätswesen (regelmäßige Kontrollen der Dienstleistungsqualität)

### 1.3.4. Einsatz von Nachunternehmerinnen oder Nachunternehmern

Den Einsatz von Nachunternehmerinnen oder Nachunternehmern zur Erbringung der geschuldeten Reinigungsleistung sollten Sie nur mit Ihrer vorherigen Zustimmung erlauben. An die Nachunternehmerin oder den Nachunternehmer sind durch die Hauptunternehmerin oder den Hauptunternehmer vergleichbare Anforderungen wie die im Vergabeverfahren angesetzten Eignungs- und Zuschlagskriterien zu stellen.

## 1.4. Vertragsgestaltung

Den Ausschreibungsunterlagen ist ein Muster des abzuschließenden Reinigungsvertrages beizufügen.

Bei der Vertragsgestaltung sollten die folgenden Aspekte Berücksichtigung finden.

### 1.4.1. Werkvertragsrecht

Die Gebäudereinigungsverträge sollten nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts gemäß §§ 631 ff. BGB vereinbart werden. Die vertragsgemäße Hauptleistungspflicht ist die Herstellung des Reinigungserfolges, nicht die Erbringung einer bestimmten Anzahl an Reinigungsstunden. Abzustellen ist daher allein auf die Qualität der Reinigung. Die durch die Auftragnehmerin oder den Auftraggeber in der Kalkulation angegebenen Reinigungsstunden sind nicht Gegenstand des Vertrages.

### 1.4.2. Kalkulationsvorgabe Stundenverrechnungssatz

Um die Einhaltung des für allgemeinverbindlich erklärten Branchenmindestlohns sicherzustellen, kann vertraglich eine entsprechende Kalkulationsvorgabe geregelt werden:

„Unter Berücksichtigung des für allgemeinverbindlich erklärten Branchenmindestlohns der Lohngruppe 1 und der Einbindung des Gebäudereiniger-Handwerks in den Anwendungsbereich des AEntG hat die/der Bietende im Stundenverrechnungssatz mindestens den für allgemeinverbindlich erklärten Tariflohn zugrunde zu legen. In zeitlicher Hinsicht ist für die Angebotskalkulation derjenige Tarifvertrag maßgeblich, der sieben Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist galt, d. h. für allgemeinverbindlich erklärt worden ist. Enthält der in diesem Zeitpunkt für allgemeinverbindlich erklärte Tarifvertrag bereits Änderungen, die erst später als sieben Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist in Kraft treten werden, sind diese Änderungen bei der Kalkulation des Angebotspreises einzubeziehen. Sieht die Verordnung, mit der der Tarifvertrag für allgemeinverbindlich erklärt wurde, vor, dass die Verordnung vor dem Ablauf der Mindestlaufzeit dieses Reinigungsvertrages außer Kraft treten wird, sind der Angebotskalkulation ab dem Außertreten die letzten im Zeitpunkt des

Außertretens gültigen Tarifvorgaben bis zum Ablauf der Mindestlaufzeit zugrunde zu legen. Im Stundenverrechnungssatz hat die/der Bietende außerdem seine Unternehmenssätze für die abgefragten Einzelangaben zu machen, insbesondere Arbeitsunfähigkeitstage, den Aufwand für Maschinen und Objektleitung, bezogen auf sein individuelles Unternehmen. Auf Verlangen hat die/der Bietende die Angaben durch Nachweise über entsprechende Werte in der Vergangenheit plausibel darzulegen.“



### 1.4.3. Regelung zu Qualitätskonzepten

Zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards empfehlen wir, Qualitätskriterien gleichwertig neben dem Preis zu berücksichtigen. Um den Angaben der/des Bietenden in den geforderten Qualitätskonzepten und ihrer Umsetzung bei Zuschlagserteilung Verbindlichkeit und Nachdruck zu verleihen, empfehlen wir die vertragliche Regelung einer Malus-Regelung:

„Die Angaben der/des Auftragnehmenden in den Konzepten zu den Qualitätskriterien als Teil der Zuschlagskriterien werden Vertragsinhalt. Verletzt die/der Auftragnehmende schuldhaft eine darin genannte Pflicht, kann die/der Auftragnehmende die Vergütung pauschal nach pflichtgemäßem Ermessen in angemessener, rechtlich zulässiger Höhe kürzen.“

### 1.4.4. Deckungssummen der Haftpflichtversicherung

Wir empfehlen, die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung für Personenschäden, Sach- und Umweltschäden, Bearbeitungsschäden, evtl. für Schlüsselverlustschäden und Vermögensschäden vertraglich zu regeln.

Als Anhaltspunkt für am Versicherungsmarkt orientierte Deckungsbeträge können folgende Werte herangezogen werden (jeweils je Schadensfall; die Höhe variiert in Abhängigkeit von den zu betreuenden Objekten und ihren Einrichtungen):

▪ Personenschäden	5.000.000,- €
▪ Sachschäden	5.000.000,- €
▪ Vermögensschäden	500.000,- €
▪ Tätigkeitsschäden inkl. Obhutsschäden	5.000.000,- €
▪ Umweltschäden	5.000.000,- €
▪ Allmählichkeitsschäden	5.000.000,- €
▪ Schlüsselverlustschäden	200.000,- €

### 1.4.5. Ausgewogene Gestaltung

Der Vertrag sollte insbesondere folgende Bestimmungen umfassen:

- beiderseitiges Recht zur ordentlichen Kündigung während der Dauer des Vertrages
- automatische Preisanpassungsklausel:  
„Die vereinbarten Vertragspreise sind auf Basis der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Tarifverträge in der Gebäudereinigung am Erfüllungsort dieses Vertrages sowie der zu diesem Zeitpunkt anfallenden lohngebundenen Kosten (insbesondere die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung und Soziallöhne) kalkuliert. Auftrags- und unternehmensbezogene Kosten sind nach Preisen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses kalkuliert.

Bei einer Änderung der Entgeltbestandteile (insbesondere Stundenlöhne, Zeit- und Erschwerniszuschläge) der gewerblichen Beschäftigten durch Änderungen der Tarifverträge in der Gebäudereinigung oder durch eine gesetzliche Änderung wird die Vergütung der/des Auftragnehmenden automatisch angepasst. Entsprechendes gilt bei einer rechtlich verbindlichen Anpassung oder Neuregelung lohngebundener Kosten.

Die Anpassung berücksichtigt sowohl Steigerungen als auch Senkungen.

Die Anpassung erfolgt proportional zum prozentualen Anteil der Lohn- und lohngebundenen Kosten in der zugrunde gelegten Kalkulation. Der prozentuale Anteil der Lohn- und lohngebundenen Kosten ist: \_\_\_\_\_ Prozent.

Die/der Auftragnehmende hat die/dem Auftraggebende/n unverzüglich in Schrift- oder Textform über die Preisanpassung zu informieren und die entsprechenden Nachweise beizufügen. Die Anpassung wird wirksam, sobald die Nachweise vorgelegt wurden. Sie kann erstmalig für den Monat geltend gemacht werden, in dem die tariflichen, gesetzlichen bzw. rechtlich verbindlichen Änderungen in Kraft treten. Eine Neuberechnung für zurückliegende, bereits abgerechnete Zeiträume ist ausgeschlossen.“

- automatische Preisanpassung bei Erhöhung von anderweitigen Kosten:  
„Die Vergütung der/des Auftragnehmenden wird bei Änderungen der nachfolgend aufgeführten Kostenbestandteile angepasst. Die Anpassung erfolgt proportional zum prozentualen Anteil der jeweiligen Kostenbestandteile in der zugrunde gelegten Kalkulation. Die Anpassung berücksichtigt sowohl Kostensteigerungen als auch Kostensenkungen. Die betroffenen Kostenbestandteile und ihr prozentualer Anteil sind:  
Reinigungsmaterial, -chemie, -geräte und -maschinen: \_\_\_\_\_ Prozent,  
sonstige Personalkosten (Arbeitskleidung, vorgeschriebene Schutzausrüstung, Sanitätsmittel): \_\_\_\_\_ Prozent,  
Gehälter und lohngebundene Kosten von technischen Angestellten (z. B. Betriebsleiter, Anwendungstechniker, Objekt-leiter): \_\_\_\_\_ Prozent,  
Fuhrparkaufwendungen (Anschaffungs- bzw. Leasingkosten, Versicherung, Steuern, Kraftstoffverbrauch): \_\_\_\_\_ Prozent.  
Die/Der Auftragnehmende ist verpflichtet, jede Kostenänderung durch geeignete Nachweise (z. B. Lieferantenrechnungen) zu belegen. Die Nachweise sind der/dem Auftraggebenden unverzüglich in Schrift- oder Textform vorzulegen. Die Preisanpassung wird wirksam, sobald die Nachweise vorgelegt wurden. Die Anpassung darf nicht dazu führen, dass der zuletzt geltende Gesamtpreis um mehr als 15 % des ursprünglich vereinbarten Preises steigt oder sinkt, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich eine höhere Anpassung.“
- bei befristeten Verträgen:  
Vertragsverlängerung ausschließlich im gegenseitigen Einvernehmen
- Recht zur Minderung des Preises ausschließlich bei Reinigungsmängeln und nach nicht bzw. nicht ordnungsgemäß erfolgter Nachbesserung binnen angemessener Frist sowie nur in Höhe des Wertes der nicht bzw. schlecht erbrachten Teilleistung

- gesonderte Vergütung zusätzlicher Reinigungsarbeiten, insbesondere in Folge baulicher Instandsetzungen bzw. Renovierungsarbeiten

## Unterlage

- Muster Reinigungsvertrag

### 1.4.6. Außerordentliches fristloses Kündigungsrecht

Eine Unterschreitung der in der Kalkulation angegebenen Reinigungsstunden ist grundsätzlich unbeachtlich. Insbesondere begründet eine Unterschreitung ohne Anzeige von Reinigungsmängeln kein Recht zur Minderung der Vergütung. Ausschlaggebend ist ausschließlich die Erbringung des vertraglich vereinbarten Reinigungserfolges.

Bietende hingegen, die von Beginn an beabsichtigen, die in ihrer Kalkulation angegebenen Reinigungsstunden in der praktischen Ausführung deutlich zu unterschreiten, nehmen nach Einschätzung des BIV billigend Reinigungsmängel in Kauf. Sie sollen möglichst von der Teilnahme am Vergabeverfahren abgehalten werden. Daher empfehlen wir die Regelung eines außerordentlichen fristlosen Kündigungsrechts:

„Die schuldhaftige Unterschreitung der von der/dem Auftragnehmenden in der Kalkulation angegebenen Reinigungsstunden in drei aufeinanderfolgenden Monaten im Umfang von mindestens 20 Prozent berechtigt die Auftraggebende/den Auftraggebenden, den Vertrag außerordentlich fristlos zu kündigen. Die außerordentliche Kündigung wegen Unterschreitung der Reinigungsstunden ist nur zulässig, wenn die/der Auftraggebende während der betroffenen drei Monate Reinigungsmängel angezeigt hat, die einzeln und auch insgesamt betrachtet nicht nur geringfügig waren und trotz Abmahnung nicht abgestellt wurden. Das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund nach § 648a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bleibt im Übrigen unberührt.“

Bei der Beurteilung der Wirksamkeit einer außerordentlichen fristlosen Kündigung ist stets auf den Einzelfall abzustellen. Vor Ausspruch einer solchen Kündigung empfehlen wir, rechtlichen Rat einzuholen, um Ihre Rechte und mögliche Konsequenzen umfassend prüfen zu lassen.

## 2. Festlegung der Vergabekriterien

Eine professionelle Gebäudereinigung zeichnet sich durch Zuverlässigkeit und Qualität aus. Um eine Dienstleistende/einen Dienstleistenden auszuwählen, der diese Anforderungen erfüllt, empfehlen wir Ihnen, im Vergabeverfahren besondere Eignungskriterien zu berücksichtigen und Aspekte wie Zuverlässigkeit, Fachkunde und Effizienz durch eigene Recherche abzufragen. Personalmanagement, Qualitätssicherung und Nachhaltigkeit sollten als Zuschlagskriterien in die Wertung einfließen, um den Standard der Reinigungsleistung zu verstärken.

### 2.1. Eignungskriterien

Die Teilnahme zuverlässiger und qualifizierter Dienstleistender an den Vergabeverfahren soll durch die Ausschlussgründe

nach §§ 123, 124 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sowie die Belegpflichten gemäß §§ 46, 48 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) sichergestellt werden.

Bei der Vergabe von Leistungen der Gebäudereinigung sollten Sie zusätzlich zur standardmäßigen Abfrage den Fokus auf die folgenden Eignungskriterien legen, um das Interesse unseriöser Anbietender zu verringern und gleichzeitig zuverlässige und qualifizierte Unternehmen zur Angebotsabgabe zu motivieren.

### 2.1.1. Eigenerklärungen zu den Ausschlussgründen gem. §§ 123, 124 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

#### 2.1.1.1. Allgemeine Eigenerklärung zu §§ 123, 124 GWB

Um die Bieter für den Umfang und die Folgen ihrer Eigenerklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe gemäß §§ 123, 124 GWB zu sensibilisieren, empfehlen wir eine Eigenerklärung zu verlangen, die den gesamten Gesetzestext aufführt.

#### Unterlage:

- Allgemeine Eigenerklärung zum Nichtvorliegen der Ausschlussgründe gemäß §§ 123, 124 GWB

#### 2.1.1.2. Ausdrückliche Eigenerklärung zu § 124 Abs. 1 Nr. 1 GWB

Die uneingeschränkte Einhaltung verbindlicher Arbeitsrechtsstandards durch das beauftragte Gebäudereinigungsunternehmen hat höchste Priorität, insbesondere unter Berücksichtigung der für allgemeinverbindlich erklärten Rahmen- und Mindestlohnverträge sowie der Anwendung des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes. Daher empfehlen wir zu § 124 Abs. 1 Nr. 1 GWB eine ausdrückliche Eigenerklärung der/des Bietenden anzufordern.

#### Unterlage:

- Ausdrückliche Eigenerklärung zum Nichtvorliegen des Ausschlussgrundes gemäß § 124 Abs. 1 Nr. 1 GWB

#### 2.1.1.3. Ausdrückliche Eigenerklärung zu § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB

Erhebliche bzw. fortdauernde Qualitätsmängel bei den bisherigen Auftragsausführungen, die zur vorzeitigen Vertragsbeendigung, zu Schadenersatz oder einer vergleichbaren Rechtsfolge geführt haben, können entscheidende Hinweise insbesondere auf die (fehlende) Zuverlässigkeit und Qualifikation der/des Bietenden geben. Daher empfehlen wir auch zu § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB eine ausdrückliche Eigenerklärung.

#### Unterlage:

- Ausdrückliche Eigenerklärung zum Nichtvorliegen des Ausschlussgrundes gemäß § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB

#### **2.1.1.4. Vorliegen eines der Ausschlussgründe nach § 124 Abs. 1 GWB**

Liegen nach der Eigenerklärung der/des Bietenden die Voraussetzungen für einen der Ausschlussgründe nach § 124 Abs. 1 GWB vor, ist die/der Bietende unter angemessener Fristsetzung aufzufordern, Name und Anschrift der/des öffentlichen Auftraggebenden, inklusive Telefonnummer der Ansprechperson, mitzuteilen, die Umstände darzulegen, ebenso ob und ggf. welche Selbstreinigungsmaßnahmen nach § 125 Abs. 1 GWB durchgeführt wurden. Kommt die/der Bietende der Aufforderung zur Mitteilung der obigen Angaben und Umstände im Rahmen der gesetzten Frist nicht oder nur unvollständig nach, kann sie/er ausgeschlossen werden.

#### **2.1.2. Eigenerklärung zu Umsätzen**

Die/der Bietende sollte gemäß § 45 Abs. 4 Nr. 4 VgV eine Eigenerklärung zum Gesamtumsatz sowie zum Umsatz in dem ausgeschriebenen Tätigkeitsbereich, jeweils pro Los bezogen auf die letzten drei Geschäftsjahre, abgeben.

#### **2.1.3. Eigenerklärung zu geeigneten Referenzen**

Im Sinne von § 46 Abs. 3 Nr. 1 VgV sollten Sie eine Eigenerklärung über früher ausgeführte Dienstleistungsaufträge in Form einer Liste der in den letzten drei Jahren erbrachten wesentlichen Dienstleistungen mit Angabe der Jahresreinigungsfläche (in m<sup>2</sup>), des Leistungserbringungszeitpunkts und der/des öffentlichen oder privaten Referenzauftraggebenden anfordern.

In der Eigenerklärung hat die/der Bietende für jede Referenz einzeln anzugeben:

- Name und Adresse der/des Auftraggebenden
- Name der Ansprechperson mit Telefon und E-Mail
- Bezeichnung des Auftragsgegenstandes
- Auftragssumme
- Zeitraum der Leistungserbringung
- Eigenleistung, Anteil Eigenleistung, Nachunternehmereinsatz

Als Mindestanforderung sollte die Angabe von drei Referenzen über vergleichbare Leistungen gefordert werden. Als vergleichbar gilt eine Leistung, wenn sie eine Dienstleistung je ausgeschriebenes Los (insbesondere Unterhalts- und Glasreinigung) betrifft, eine Laufzeit von mindestens einem Jahr erreicht und vom jährlichen Umfang her mindestens 70 Prozent der von Ihnen ausgeschriebenen Jahresreinigungsfläche erreicht.

#### **2.1.4. Nachforderung von Unterlagen**

Gemäß § 56 Abs. 2 VgV können nur fehlende oder formell unvollständige Unterlagen nachgereicht oder vervollständigt werden. Der/dem Bietenden sollte im Falle der fehlenden oder unvollständigen Einreichung einer oder mehrerer der oben genannten Eigenerklärungen eine angemessene Nachfrist gesetzt werden. Wird/werden die Erklärung/en innerhalb dieser Frist nicht oder nicht vollständig eingereicht, sollte die/der Bietende von der Wertung gemäß § 57 Abs. 1 VgV ausge-

schlossen werden.

#### **2.1.5. Eigene Recherche der Vergabestelle**

Bei Dienstleistungsaufträgen, zu denen Leistungen der Gebäudereinigung gehören, darf gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 VgV die berufliche Leistungsfähigkeit der/des Bietenden auch anhand seiner Zuverlässigkeit, Fachkunde und Effizienz beurteilt werden.

Die Eigenerklärung selbst bietet keine hinreichende Grundlage für die Beurteilung dieser Faktoren. Belastbare Auskünfte kann hierzu ausschließlich die/der Auftraggebende selbst erteilen. Da eine Referenzbescheinigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Auftragsausführung bei Dienstleistungsaufträgen grundsätzlich nicht zulässig ist, können die Faktoren Zuverlässigkeit, Fachkunde und Effizienz der/des Bietenden im Sinne des § 46 Abs. 1 S. 2 VgV über den Wortlaut des § 46 Abs. 3 Nr. 1 VgV hinaus durch eigene Recherche der Vergabestelle abgefragt werden.

Wir empfehlen Ihnen daher, bei den angegebenen Ansprechpersonen der genannten Referenz-Auftraggebenden nicht nur die durch die Bietenden angegebenen Referenzen zu überprüfen, sondern auch die fachkundige, effiziente und verlässliche, also insbesondere die vertrags- und fristgerechte Ausführung des Referenzauftrages abzufragen.

Eine inhaltliche Abweichung zu den Angaben der/des Bietenden in ihrer/seiner Eigenerklärung kann zum Ausschluss führen, nachdem die/der Bietende unter angemessener Fristsetzung zur Stellungnahme hinsichtlich der inhaltlichen Abweichung aufgefordert worden ist.

#### **2.1.6. Verbindlichkeit der Erklärungen**

Um die Relevanz der Richtig- und Vollständigkeit zu verdeutlichen, sollte die/der Bietende ihre/seine Angaben verbindlich wie folgt versichern:

„Ich/Wir erkläre(n), dass mein/ unser Unternehmen in Bezug auf die Eignungskriterien keine schwerwiegende Täuschung begangen oder Auskünfte wissentlich zurückgehalten hat. Mir/ Uns ist bekannt, dass die Unrichtigkeit von Eignungsangaben zu meinem/ unserem Ausschluss vom Vergabeverfahren sowie zur fristlosen Kündigung eines etwa erteilten Auftrags wegen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht aus wichtigem Grund führen kann. Ich/Wir werde(n) jede Änderung zu meiner/ unserer Eigenerklärung, die während dieses Vergabeverfahrens eintreten wird, unverzüglich und unaufgefordert der/ dem Auftraggebenden in Textform mitteilen.“

Werden nach Auftragserteilung Umstände bekannt, dass die Erklärungen der/des Bietenden unzutreffend waren, kann Ihnen ein außerordentliches Kündigungsrecht ebenso wie die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen zustehen.

### 2.1.7. Eignungsleihe

Sie sollten die Möglichkeit zur Eignungsleihe gemäß § 47 VgV geben, um neu gegründete Gebäudereinigungsunternehmen nicht zu benachteiligen. Dabei sind die Eignungsanforderungen, das eignungsleihende Unternehmen und die Art der Einbindung in die Leistungserbringung anzugeben. Zusätzlich sollte die/der Bietende einen Nachweis vorlegen, dass ihr/ihm die erforderlichen Mittel tatsächlich zur Verfügung stehen, beispielsweise durch eine Verpflichtungserklärung des eignungsleihenden Unternehmens.

### 2.2. Zuschlagskriterien

Gemäß § 58 VgV wird das wirtschaftlichste Angebot anhand des besten Preis-Leistungs-Verhältnisses ermittelt. Um die Reinigungsqualität und die Handlungsfähigkeit der Verwaltung in öffentlichen Einrichtungen sicherzustellen, empfehlen wir, den Preis und qualitätsorientierte Kriterien jeweils zu 50 Prozent zu berücksichtigen und mit jeweils maximal 50 Punkten zu bewerten.

#### 2.2.1. Angebotspreis

– Empfehlung: maximale Punktzahl 50 –

Der Angebotspreis wird anhand der Preisangaben im Preisblatt für die maximale Vertragslaufzeit (einschließlich etwaiger Verlängerungsoptionen) ermittelt. Das Angebot mit dem niedrigsten Angebotspreis sollte die maximale Punktzahl (50 Punkte) erhalten.

Die anderen Angebote sollten eine Punktzahl erhalten, die anhand der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$\text{Punkte} = \text{maximale Punktzahl (50 Punkte)} \times (\text{niedrigster Angebotspreis} / \text{Angebotspreis des zu bewertenden Angebots})$

Die Quadratmeter-Stundenleistung ist neben dem Stundenverrechnungssatz das wichtigste Kriterium zur Auswahl des Preises. Sie hängt von zahlreichen Parametern ab, wie insbesondere:

- Umfang des Leistungsverzeichnisses
- Reinigungshäufigkeit
- Schmutzeintrag
- Hygieneanforderungen des Objektes
- bauliche Gegebenheiten des Objektes
- Reinigungsfreundlichkeit des Objektes, d. h. Zugänglichkeit, Abmessungen der Verkehrsflächen, Auswahl der Einrichtungsgegenstände und Bodenbeläge, Überstellungen, Pflegezustand der Böden etc.
- Objektorganisation
- technische Ausstattung der/des Bietenden
- Schulung des Personals
- Leistungsfähigkeit des Personals

Da diese Kriterien stark variieren und sich gegenseitig beeinflussen, können keine allgemeinen Richtwerte für Quadratmeterleistungen angegeben werden. Leistungswerte sind individuell für jedes Objekt zu erheben.

#### Unterlagen:

- Preisblätter und -zusammenstellung
- Lehrmaterial „Kalkulation in der Gebäudereinigung“
- Broschüre „Leistungskennziffern in der Gebäudereinigung“

#### 2.2.2. Qualitätskriterien

– Empfehlung: maximale Punktzahl 50 –

Die Qualität der Gebäudereinigung sollte anhand spezifischer Konzepte in den Bereichen Personal, Qualifikation der Objektleitung, Reinigung und deren Qualitätssicherung sowie Umwelt und Nachhaltigkeit geprüft werden.

Für eine transparente und messbare Bewertung der Konzepte empfehlen wir die Verwendung gezielter Fragenkataloge. Wir stellen Ihnen Musterkonzepte mit beispielhaften, nicht abschließenden Fragenkatalogen bereit.

#### Unterlagen:

- Musterkonzept Personalmanagement
- Musterkonzept Reinigung
- Musterkonzept Qualitätssicherung
- Musterkonzept Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Die Musterkonzepte enthalten eine Empfehlung zur maximalen Punktzahl der einzelnen Konzepte.

Im Musterkonzept für Personalmanagement finden Sie beispielhaft zur Verdeutlichung Empfehlungen zur gesamten Konzeptbewertung sowie zur Bewertung der Unterkriterien nach Punkten.

### 3. Dokumentation

Die auf Basis des gemäß § 97 GWB geltenden Transparenzgrundsatzes umzusetzenden weitreichenden Dokumentationspflichten umfassen auszugsweise:

- Bekanntgabe der Eignungskriterien mit entsprechender Begründung sowie der Vorgang der Prüfung
- Bekanntgabe der Zuschlagskriterien, ihrer Anforderungen, ihrer Gewichtung und Bepunktung sowie der Vorgang der Bewertung
- Nachforderung fehlender oder formell unvollständiger Anlagen



## III. BEKANNTMACHUNG

In der Bekanntmachung des Ausschreibungsverfahrens sind die relevanten Angaben, Hinweise und Bedingungen des Vergabeverfahrens bekanntzugeben und beizufügen.

### Unterlage:

- Angebotsbedingungen öffentliches Vergabeverfahren

Die Bekanntmachung sowie die weitere Kommunikation sind grundsätzlich im elektronischen Verfahren durchzuführen.

Die Angebots- und Zuschlagsfristen richten sich nach der Objektgröße und dem Leistungsumfang. Die Fristen sollten jeweils mindestens 30 Kalendertage betragen.

## IV. WERTUNG UND ZUSCHLAGSERTEILUNG

Nach Öffnung der eingegangenen Angebote erfolgt die Ermittlung des Angebots, auf das der Zuschlag zu erteilen ist. Wir empfehlen Ihnen, die „Checkliste zur Vorbereitung der Angebotsbewertung – öffentliches Vergabeverfahren“ heranzuziehen.

### Unterlage:

- Checkliste zur Vorbereitung der Angebotsbewertung – öffentliches Vergabeverfahren

Die Wertung umfasst vier Prüfungsschritte:

### 1. Formale und inhaltliche Prüfung der Angebote

Die formale und inhaltliche Prüfung der Angebote nach § 57 VgV umfasst im Wesentlichen die Prüfung, ob das Angebot form- und fristgerecht eingereicht wurde, die geforderten (oder ggf. nachgeforderten) Anlagen vollständig vorliegen, das Angebot die geforderten Preisangaben enthält und keine unzulässigen Änderungen oder Ergänzungen an den Vergabeunterlagen vorgenommen wurden. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, ist das Angebot auszuschließen.

### 2. Prüfung der Eignung der Bietenden

Die Eignungsprüfung erfolgt anhand der vorgelegten Anlagen. Nach der formellen Prüfung der Vollständigkeit der geforderten Nachweise folgt die inhaltliche Eignungsprüfung. Für jede/jeden Bietenden ist dabei zu entscheiden, ob sie/er die erforderliche Leistungsfähigkeit besitzt und über ausreichende technische und wirtschaftliche Mittel verfügt, um die einwandfreie Ausführung der vertraglich vereinbarten Reinigungsleistung sicherzustellen.

Erfüllt die/der Bietende die aufgestellten Anforderungen, verbleibt ihr/sein Angebot in der Wertung.

### 3. Prüfung der Angemessenheit des Angebotspreises

Um die Angemessenheit eines Angebots zu prüfen, ist zu ermitteln, ob ein Angebot ungewöhnlich niedrig ist oder ein offenkundiges Missverhältnis zwischen Preis und Leistung vorliegt. Ein ungewöhnlich niedriger Angebotspreis ist in der Gebäudereinigung im Wesentlichen anzunehmen, wenn

- der Gesamtpreis 15 Prozent–20 Prozent oder mehr unterhalb des nächsthöheren Angebots liegt oder
  - der Stundenverrechnungssatz weniger als 170 Prozent des anzusetzenden Branchenmindestlohns der Lohngruppe 1 beträgt.
- Liegt mindestens eine der beiden Konstellationen vor, muss die/der Bietende gemäß § 60 VgV eine Erklärung abgeben. Kann sie/er nicht nachweisen, dass sie/er auskömmlich kalkuliert hat, ist sie/er aufzufordern, darzulegen, wie sie/er das Defizit anderweitig deckt und zur ordnungsgemäßen Leistungserfüllung und Einhaltung gesetzlicher und tarifvertraglicher Bestimmungen in der Lage ist. In problematischen Fällen sollte die Expertise einer oder eines Sachverständigen eingeholt werden. Kommt die/der Bietende der Aufforderung nicht bzw. nicht ausreichend nach, ist sie/er vom Verfahren auszuschließen.

Auch bei ausreichender Darlegung durch die Bietende/den Bietenden muss sichergestellt sein, dass die allgemeinverbindlichen Tarifstandards und gesetzlichen Vorgaben während der Vertragslaufzeit eingehalten werden. Das Recht zu stichprobenartigen Kontrollen durch die Vergabestelle oder beauftragte Dritte sollte bei Zuschlagserteilung vertraglich festgelegt werden.

### 4. Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots

Das wirtschaftlichste Angebot ist durch eine Gegenüberstellung der eingereichten Angebote zu ermitteln. Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der festgelegten und bekannt gegebenen Zuschlagskriterien.

Den Zuschlag erhält das Angebot, das unter Anwendung der Kriterien den besten Preis- und Qualitätsmaßstab erfüllt. Entsprechend unseren Empfehlungen sollten Preis- und Qualitätskriterien gleichermaßen bei der Auswahlentscheidung zur Sicherstellung einer professionellen Gebäudereinigung Berücksichtigung finden.

### 5. Kommunikation

Um einen reibungslosen Start der Gebäudereinigung durch die neue Dienstleistende oder den neuen Dienstleistenden sicherzustellen, empfehlen wir, Umfang und Inhalt der vertraglich festgelegten Reinigungsleistungen rechtzeitig vor Auftragsbeginn umfassend gegenüber den Nutzenden in den öffentlichen Einrichtungen zu kommunizieren. Dies schafft von Beginn an Klarheit im Sinne aller Beteiligten.





## TEIL C: ÜBERSICHT DER UNTERLAGEN

### I. MUSTERUNTERLAGEN

- Objektbeschreibung und Hinweise zur Reinigungsdurchführung und zu Reinigungszeiten
- Nachweis Objektbesichtigung
- Leistungsbeschreibung
- Checkliste zum Einsatz von Reinigungsrobotik
- Musterreinigungsvertrag
- Allgemeine Eigenerklärung zu §§ 123, 124 GWB
- Ausdrückliche Eigenerklärung zu § 124 Abs. 1 Nr. 1 GWB

- Ausdrückliche Eigenerklärung zu § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB
- Preisblätter und -zusammenstellung
- Musterkonzept Personalmanagement
- Musterkonzept Reinigung
- Musterkonzept Qualitätssicherung
- Musterkonzept Nachhaltigkeit und Umweltschutz
- Angebotsbedingungen – öffentliches Vergabeverfahren
- Checkliste zur Vorbereitung der Angebotsauswertung – öffentliches Vergabeverfahren

### II. INFORMATIONSMATERIALIEN

#### Glossar Begriffsdefinitionen zur Leistungsbeschreibung

#### Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk

Die Broschüre basiert auf gesetzlichen Vergabebedingungen und bietet wertvolle Hinweise zu Leistungsumfang, -definition und -durchführung sowie Vereinbarungen über Aufmaß und Abrechnung.

#### Leitfaden „Aufmaß in der Gebäudereinigung“

Der Leitfaden ergänzt die Richtlinien für Vergabe und Abrechnung und liefert Antworten auf häufige Fragen zum Aufmaß.

#### Lehrmaterial „Kalkulation in der Gebäudereinigung“

Das Lehrmaterial bietet eine präzise Anleitung zur Berechnung des Stundenverrechnungssatzes in der Gebäudereinigung. Es umfasst alle relevanten Faktoren für die Kalkulation des Stundensatzes in der Unterhaltsreinigung und wird regelmäßig aktualisiert, um rechtliche oder tarifliche Änderungen zu berücksichtigen.

#### Broschüre „Leistungskennziffern im Gebäudereiniger-Handwerk“

Diese Broschüre ist ein unverzichtbarer Leitfaden für Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Sie erklärt anhand anschaulicher Beispiele den Einfluss verschiedener Variablen auf die Reinigungsleistung und betont die Notwendigkeit einer objektbezogenen Leistungsfeststellung und Beurteilung.



Link zum Bestellservice des BIV  
– nur für öffentliche Vergabestellen –

