



**Die Gebäudedienstleister**  
Bundesinnungsverband

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

Unter Berücksichtigung der Grundsätze aus VOB und VOL

Ausgabe 2019

---

Herausgeber:  
Bundesinnungsverband des  
Gebäudereiniger-Handwerks  
Dottendorfer Straße 86  
53129 Bonn  
Telefon: 0228-917750; Fax: 0228-9177511  
E-Mail: [biv@die-gebaeuedienstleister.de](mailto:biv@die-gebaeuedienstleister.de)  
Internet: [www.die-gebaeuedienstleister.de](http://www.die-gebaeuedienstleister.de)

## Inhalt

Vorwort.....	2
0 Art der Reinigungsleistung .....	3
1 Grundsätzliches zur Objekt- und Leistungsbeschreibung .....	4
2 Reinigungsmittel, Geräte.....	6
3 Ausführung .....	6
4 Nebenleistungen, Besondere Leistungen.....	8
5 Aufmaß .....	9

## Vorwort

Grundvoraussetzung für ein reibungsloses Vertragsverhältnis zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ist ein einheitliches Verständnis aller Vereinbarungen. Dafür möchte der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks, BIV, mit den Richtlinien für Vergabe und Abrechnung gute Voraussetzungen schaffen. Insbesondere in Verbindung mit den Ausschreibungsunterlagen des BIV sowie den weiteren Vergabeinformationen stehen Werkzeuge für eine eindeutige Formulierung von Vergabeunterlagen zur Verfügung. Das Vergaberecht vollzieht sich für Liefer- und Dienstleistungen dabei seit April 2016 oberhalb des Schwellenwerts nach den Regeln der VgV<sup>1</sup> sowie für Bauleistungen auch nach den Regeln der VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen). Die Grundsätze lauten:

„Öffentliche Aufträge sind gemäß VgV an fachkundige und leistungsfähige (geeignete) Unternehmen zu vergeben. Die VOB sieht vor, dass Bauleistungen an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu angemessenen Preisen in transparenten Vergabeverfahren zu vergeben sind. Dabei soll der Wettbewerb die Regel sein und wettbewerbsbeschränkende und unlautere Verhaltensweisen sind zu bekämpfen.“

Der Ausschuss Technik und Betriebswirtschaft des Bundesinnungsverbandes hat die nachfolgenden Richtlinien für Vergabe und Abrechnung von Gebäudereinigungsleistungen unter Berücksichtigung der Grundsätze der Vergabe-Gesetze und –Verordnungen ausgearbeitet, um Auftraggebern und Auftragnehmern Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung von Gebäudereinigungsleistungen zu erleichtern. Die Anwendung der Richtlinien in der Praxis sichert den Auftraggebern die im Interesse der Markttransparenz notwendige Vergleichbarkeit der Angebote.

Durch den Gemeinsamen Ausschuss Elektronik im Bauwesen (GAEB) wurde mit dem Standardleistungsbuch für das Bauwesen zum Leistungsbereich 033 „Baureinigungsarbeiten“ erstmalig im April 1997 ein Gelbdruck für Reinigungsarbeiten herausgegeben. In den Standardleistungsbüchern werden gängige Leistungen für die Ausschreibung durch Öffentliche Auftraggeber standardisiert und verschlüsselt, um ein einheitliches Vorgehen bei der Vergabe von Bauleistungen zu gewährleisten. Die Richtlinien des Standardleistungsbuches - Leistungsbereich 033 – sind ebenfalls in den Richtlinien des Bundesinnungsverbandes berücksichtigt. Das Standardleistungsbuch zum Bereich 033 ist erschienen im Beuth Verlag. Die Broschüre ist direkt über den Beuth Verlag und im Buchhandel erhältlich.

Mit der Neuauflage 2019 liegen die Richtlinien nun in völlig überarbeiteter und aktualisierter Fassung vor. Der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks empfiehlt allen Auftraggebern aus Wirtschaft und Verwaltung, bei der Ausschreibung und Vergabe von Gebäudereinigungsleistungen diese Richtlinien zu berücksichtigen, die sich in der Vergangenheit ausgezeichnet bewährt haben.

Bonn, im März 2019

<sup>1</sup> Unterhalb des Schwellenwerts gilt die Unterschwellenvergabeordnung - UVgO

## Allgemeines

- Die Richtlinien gelten für alle Gebäudereinigungsarbeiten.
- Die Leistung ist eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bewerber die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen müssen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können.
- Vertragsklauseln sind unzulässig, wenn sie aus Bietersicht unzumutbar sind.
- Die Ausschreibungsunterlagen sind den Bewerbern mit einem Anschreiben zu übergeben, das alle Angaben enthält, die für die Beteiligung an der Ausschreibung wichtig sind.
- Hinweise zu Begriffsbestimmungen für die Erstellung von Leistungsbeschreibungen finden sich in den Ausschreibungsunterlagen für die Glas- und Unterhaltsreinigung des Bundesinnungsverbandes.

## 0 Art der Reinigungsleistung<sup>2</sup>

### 0.1 Baureinigung

Die Baureinigung umfasst die Entfernung sämtlicher durch Neubau-, Umbau-, Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten entstandenen Verschmutzungen während der Bauzeit und/oder nach der Fertigstellung. Unterschieden werden können die Baugrob- bzw. Bauzwischenreinigung, die Bauend- bzw. Bauschlussreinigung und die Baufein- bzw. Erstreinigung.

#### 0.101 Baugrob-/Bauzwischenreinigung

Bauzwischenreinigung während der Bauzeit zum Entfernen der Bauverschmutzungen nach abgeschlossenem Baufortschritt und als Vorbereitung für nachfolgende Handwerker und deren Tätigkeiten

#### 0.102 Bauend-/Bauschlussreinigung

Sie findet nach Beendigung der Bauzeit vor der Bauabnahme statt. Das zu reinigende Objekt ist fertig gebaut, aber noch nicht zur Übergabe an den Kunden fertig, d. h. es sind noch Handwerkstätigkeiten zu erwarten.

#### 0.103 Baufein-/ Erstreinigung

Sie findet nach der vollständigen Fertigstellung von Neu- und Umbauten sowie nach Renovierungsarbeiten statt und ist die Reinigung, Pflege und Oberflächenbehandlung, nach der Räume bzw. Gebäude bezugsfertig sind und ihrer Bestimmung entsprechend übergeben werden.

### 0.2 Fassadenreinigung und Denkmalpflege

Die Fassadenreinigung umfasst die Reinigung sowie die pflegende und schützende Nachbehandlung von Außenbauteilen an Bauwerken, an Fassadenelementen, Außenfahrstühlen und -treppen, Beleuchtungsanlagen, Transparenten und Lichtreklamen, Licht- und Wetterschutzanlagen (z. B. Markisen, Lamellen, Jalousien) sowie Blenden.

### 0.3 Glasreinigung

Die Glasreinigung umfasst die Reinigung von Verglasungen sowie als ergänzender Auftrag die Reinigung und Pflege der Einfassungen, Rahmen, Bekleidungen und Zargen sowie Falze und Blenden.

### 0.4 Gebäudeinnenreinigung

Die Gebäudeinnenreinigung umfasst die Reinigung und Pflege der Bodenbeläge, der Decken und Wände, der Heizkörper, der sanitären Anlagen sowie der Gegenstände der Raumausstattung in bestimmten Zeitabständen:

- a) als Unterhaltsreinigung (in kürzeren regelmäßigen Abständen)
- b) als Grundreinigung.

---

<sup>2</sup> Definitionen der Leistungsarten enthalten die Muster-Ausschreibungsunterlagen des Bundesinnungsverbandes (siehe dort: Anlage 4). Sie sind für Auftraggeber kostenlos beim Bundesinnungsverband erhältlich.

**0.5 Industriereinigung**

Die Industriereinigung umfasst die Reinigung von Anlagen und Einrichtungen in Produktionsbereichen. Im Bedarfsfall können weitere Spezialleistungen hinzukommen, wie z. B. Reinraumtechnik, Maschinenwartung, etc.

**0.6 Weitere Arbeiten**

Besondere Reinigungsmaßnahmen, Pflege und Oberflächenbehandlung, welche im Objekt anfallen können, sowie weitere über die Reinigung hinausreichende Dienstleistungen

**1 Grundsätzliches zur Objekt- und Leistungsbeschreibung****1.0 In der Objekt- und Leistungsbeschreibung sind nach Lage des Einzelfalles insbesondere anzugeben:**

- 1.001 Angaben über Art, Verwendungszweck (z. B. Verwaltung, Schule, Krankenhaus, Hotels, Theater, Kirchen, Messen und Ausstellungen, Flughäfen, Bahnhöfen, Verkehrsmitteln, Sportstätten und Schwimmbadanlagen, Großküchen, EDV-Anlagen, klimatechnischen Anlagen, Kraftwerken, Desinfektions- und Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen), Hygieneanforderungen und Lage des Reinigungsobjektes sowie Umgebungsbedingungen, Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstellplätze für Container und Mulden sowie etwaige Einschränkungen bei ihrer Benutzung; Art der baulichen Anlagen, Anzahl und Höhe der Geschosse, Aufzüge einschließlich Belastbarkeit
- 1.002 Beschreibung der zu behandelnden Flächen und Gegenstände
- 1.003 Angaben über Stückzahl und Aufmaß, die für die Abrechnung nach Kapitel 5 notwendig sind
- 1.004 Angaben über besondere, objektspezifische Verschmutzungen
- 1.005 Angaben über frühere Behandlungen (z.B. vorherige Beschichtungssysteme)
- 1.006 Den Arbeitsablauf erschwerende Umstände (z. B. Renovierungsarbeiten, Klimabesonderheiten, besondere Schutzmaßnahmen)
- 1.007 Voraussichtlicher Beginn und zur Verfügung stehende Ausführungszeit
- 1.008 Besonders vorgeschriebene Arbeitszeiten sowie Arbeitszeitbeschränkungen und -unterbrechungen
- 1.009 Vom Auftragnehmer vorzuhaltende technische Einrichtungen (Gerüste, Fahrleitern, Hebebühnen)
- 1.0010 Angaben über kostenfreie Benutzung der vom Auftraggeber gestellten Gerüste, Fassadenbefahranlagen und Einrichtungen
- 1.0011 Nebenleistungen nach Kapitel 4
- 1.0012 Angaben über kostenfreie Benutzung von Sozialräumen, Abstellräumen für Maschinen, Geräte und Material des Auftragnehmers; Aufstellen bzw. Unterbringen technischer Hilfsmittel, wie Reinigungsautomaten, Waschmaschinen, Trockner, etc.
- 1.0013 Angaben über kostenfreie Lieferung von Wasser, elektrischer Energie, WLAN
- 1.0014 Angaben über Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel, Geräte und Maschinen, die zwingend verwendet werden müssen
- 1.0015 Angaben über Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel, Geräte und Maschinen, die kostenfrei zur Verfügung gestellt werden
- 1.0016 Angaben, ob bestimmte Arbeitsverfahren oder Behandlungsmittel nicht eingesetzt werden sollen
- 1.0017 Angaben über objektspezifische Gefährdungen und Besonderheiten
- 1.0018 Angaben, ob besondere Maßnahmen vorzusehen sind zum Schutze von Personen, Bauteilen, Werkteilen, Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen, elektrischen und sanitären Anlagen und Leitungen, Maschinenanlagen, Außenanlagen u. ä.
- 1.0019 Besondere Anforderungen aus Gründen der Denkmal- und Landespflege sowie des Umweltschutzes

**1.1 Baureinigung**

- 1.101 Nutzungsart der zu bearbeitenden Flächen, z. B. Verkehrsflächen
- 1.102 Raum- und Flächenaufteilung

- 1.103 Angaben über Art und Beschaffenheit der zu behandelnden Flächen unter Beachtung der von den Herstellern vorgegebenen Richtlinien zur Reinigung und Pflege
- 1.104 Angaben über Gegenstände der Raumausstattung, sanitäre und technische Anlagen
- 1.105 Angaben über nutzbare Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie deren Abrechnungsmodalitäten
- 1.106 Angaben, ob es sich um eine im Verlauf der Bauzeit notwendige Zwischenreinigung oder nach Fertigstellung des Bauwerkes durchzuführende Bauschluss- zur Bauübergabe oder eine Baufeinreinigung vor Bezug des Gebäudes handelt
- 1.2 Fassadenreinigung und Denkmalpflege**
- 1.201 Angaben über Art und Beschaffenheit der zu behandelnden Baustoffe
- 1.202 Angaben über Art und Beschaffenheit der angebrachten Elemente und Anlagen
- 1.203 Angaben über den Zeitpunkt der Erstellung
- 1.204 Angaben über Art und Zeitpunkt der letzten Reinigung
- 1.205 Angabe, ob die Reinigung einmalig oder in bestimmten Zeitabständen durchzuführen ist, Vorgaben zu Reinigungszeiten und -dauer
- 1.206 Angaben über einzuhaltende Bestimmungen des Denkmalschutzes sowie vorgegebene Reinigungsverfahren
- 1.207 Angaben über Auffang- und Entsorgungsvorrichtungen entsprechend den örtlichen Bestimmungen
- 1.3 Glasreinigung**
- 1.301 Angaben über Art und Beschaffenheit sowie Zusatzfunktionen (z. B. Splitterschutz, Sonnenschutz) der zu reinigenden Glasflächen
- 1.302 Angaben über Konstruktionsmerkmale der Fenster und Verglasungen und ihre Befestigung mit oder in anderen Bauteilen
- 1.303 Angaben über Art, Werkstoff und Beschaffenheit der Einfassungen der Verglasungen
- 1.304 Angaben, ob die Reinigung ein-, zwei- oder mehrseitig auszuführen ist
- 1.305 Angaben, ob die Reinigung einmalig oder in bestimmten Zeitabständen durchzuführen ist
- 1.306 Angaben über Art und Umfang der Rahmenreinigung
- 1.4 Gebäudeinnenreinigung**
- 1.401 Angaben über Raum- und Flächenaufteilung und Verwendungszweck
- 1.402 Angaben über die Art und Beschaffenheit der zu behandelnden Flächen
- 1.403 Angaben über Gegenstände der Raumausstattung, sanitäre und technische Anlagen und Einrichtungen
- 1.404 Angaben, welche Reinigungs- und Pflegearbeiten in welchen Zeitabständen durchzuführen sind
- 1.405 Angaben über die Ausführungszeiten bzw. den zur Ausführung zur Verfügung stehenden Zeitraum und an welchen Tagen die Ausführung erfolgen soll.
- 1.406 Angaben, ob an die Arbeitskräfte besondere Anforderungen gestellt werden, z. B. Geheimhaltungspflicht, Sicherheitsüberprüfung, Gesundheitsbelehrung
- 1.407 Angaben, in welchen Bereichen welche Desinfektionsmaßnahmen durchgeführt werden müssen
- 1.408 Angaben, ob besondere Hygienemaßnahmen erforderlich sind
- 1.409 Angaben, ob und wie die gereinigten Räume verschlossen werden müssen
- 1.4010 Angaben, ob spezielle Entsorgungsdienstleistungen zu erbringen sind
- 1.4011 Angaben, welche besonderen Dienstleistungen vom Auftragnehmer zu erbringen sind
- 1.5 Industriereinigung**
- 1.501 Angaben über Raum, Flächenaufteilung und Verwendungszweck
- 1.502 Angaben über die Art und Beschaffenheit der zu behandelnden Flächen
- 1.503 Angaben über die Art und Beschaffenheit der Produktionsrückstände und Verschmutzungen
- 1.504 Angabe, ob die zu entfernenden Verschmutzungen besondere Eigenschaften haben, z. B. explosive Stäube, brennbare Schmutzarten

- 1.505 Angaben über die Konstruktion und Funktion der zu reinigenden Bauteile, Anlagen und Gegenstände
- 1.506 Angaben, welche Reinigungs- und Wartungsarbeiten in welchen Zeitabständen durchzuführen sind
- 1.507 Angaben über die Ausführungszeiten bzw. den zur Ausführung zur Verfügung stehenden Zeitraum und an welchen Tagen die Ausführung erfolgen soll.
- 1.508 Angaben, ob an die Arbeitskräfte besondere Anforderungen gestellt werden, z. B. Geheimhaltungspflicht, Sicherheitsüberprüfung, Gesundheitsbelehrung
- 1.509 Angaben, ob und wie die gereinigten Räume verschlossen werden müssen
- 1.5010 Angaben über die fachgerechte Entsorgung der anfallenden Produktionsrückstände entsprechend den jeweils gültigen Umweltschutzbestimmungen, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlich geltenden Vorschriften
- 1.5011 Angaben, welche besonderen Dienstleistungen vom Auftragnehmer zu erbringen sind

## **1.6 Weitere Arbeiten**

- 1.601 Angaben über Art und Beschaffenheit der zu behandelnden Flächen und Gegenstände
- 1.602 Raum- und Flächenaufteilung und Verwendungszweck
- 1.603 Angabe über die Konstruktion und Funktion der zu reinigenden Gegenstände, Anlagen und Bauteile
- 1.604 Angabe, ob und wann die letzte Reinigung bzw. Behandlung durchgeführt wurde
- 1.605 Angabe, ob die Reinigung einmalig oder in bestimmten Zeitabständen durchzuführen ist
- 1.606 Angabe, ob und wie die gereinigten Räume verschlossen werden müssen
- 1.607 Angaben, ob an die Arbeitskräfte besondere Anforderungen gestellt werden, z. B. Geheimhaltungspflicht, Sicherheitsüberprüfung, Gesundheitsbelehrung
- 1.608 Angaben über die Ausführungszeiten bzw. den zur Ausführung zur Verfügung stehenden Zeitraum und an welchen Tagen die Ausführung erfolgen soll.
- 1.609 Angaben über behördlich angeordnete Maßnahmen

## **2 Reinigungsmittel, Geräte**

- 2.001 Reinigungs-, Pflege- und Behandlungsmittel sowie Geräte und Maschinen müssen für den jeweiligen Verwendungszweck geeignet sein. Geräte und Maschinen müssen den Sicherheitsbestimmungen, den Vorschriften der Unfallversicherungsträger entsprechen und Prüfvermerke (z. B. GS, CE-Zeichen) tragen.
- 2.002 Der Auftragnehmer hat bei der Auswahl der Reinigungs- Pflege-, Desinfektions- und sonstigen Behandlungsmittel die geltenden behördlichen Vorschriften und Verordnungen zu beachten.
- 2.003 Reinigungs-, Pflege-, Desinfektions- und Behandlungsmittel, für die Anwendungsvorschriften des Herstellers bestehen, sind nach diesen Vorschriften zu verarbeiten.

## **3 Ausführung**

### **3.0 Allgemeines**

Der Auftragnehmer hat vor Angebotsabgabe die örtlichen Verhältnisse zu prüfen. Der Auftraggeber hat sicherzustellen, dass die Leistungsbeschreibung mit dem zu reinigenden Objekt übereinstimmt. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber Bedenken gegen eine ausgeschriebene Art der Ausführung unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Terminabsprachen müssen eingehalten werden, da dem Auftragnehmer ansonsten zusätzliche Kosten für die Objekteinrichtung entstehen, die vom Auftraggeber zu erstatten sind. Die Ausführung der Arbeiten hat den Vorschriften der Berufsgenossenschaften, des Auftraggebers, der Bauaufsicht sowie behördlichen Auflagen, z.B. aus Gründen der Denkmal- und Landespflege sowie des Umweltschutzes zu entsprechen. Vorgaben der Hersteller von Einrichtungsgegenständen, Bodenbelägen, etc., sind zu beachten. Festgestellte Vorschäden an zu bearbeitenden Flächen sind dem Auftraggeber vor Arbeitsbeginn unverzüglich mitzuteilen. Stellt sich bei der Ausführung der Reinigungsarbeiten heraus, dass

Vorschäden an den zu bearbeitenden Flächen erst nach der Reinigung sichtbar werden, ist der Auftraggeber ebenfalls unverzüglich zu benachrichtigen.  
Verschmutzungen, die bei der Hauptleistung entstehen, sind vom Auftragnehmer kostenlos zu beseitigen.

### **3.1 Baureinigung**

- 3.101 Baugrob-/Bauzwischenreinigung im Laufe der Bauzeit zum Entfernen der Bauverschmutzung nach Leistungsverzeichnis
- 3.102 Bauend-/Bauschlussreinigung nach Beendigung der Bauzeit zum Entfernen der Bauverschmutzungen, insbesondere Reinigung, Pflege und Oberflächenbehandlung der in der Leistungsbeschreibung angegebenen Flächen, Gegenstände, Anlagen und Einrichtungen vor der Bauabnahme
- 3.103 Baufein-/Erstreinigung nach der vollständigen Fertigstellung von Neu- und Umbauten sowie nach Renovierungsarbeiten zur Bezugsfertigstellung, insbesondere Reinigung, Pflege und Oberflächenbehandlung gemäß Leistungsbeschreibung, nach der Räume bzw. Gebäude bezugsfertig sind und ihrer Bestimmung entsprechend übergeben werden

### **3.2 Fassadenreinigung und Denkmalpflege**

- 3.201 Reinigung und Oberflächenbehandlung mit oder unter Ausschluss der einfassenden Bauteile nach Leistungsverzeichnis
- 3.202 Reinigung der angebrachten Elemente und Anlagen

### **3.3 Glasreinigung**

- 3.301 Reinigung der Glasflächen ein-, zwei- oder mehrseitig entsprechend der Ausschreibung in bestimmten Zeitabständen
- 3.302 Glasreinigung mit Reinigung der Rahmen, Einfassungen, Bekleidungen und Zargen sowie als ergänzender Auftrag der Falze nach dem Leistungsverzeichnis in bestimmten Zeitabständen
- 3.303 Glasreinigung mit Reinigung und Pflege der Rahmen, Einfassungen, Bekleidungen und Zargen (in einem Arbeitsgang) sowie als ergänzender Auftrag der Falze nach dem Leistungsverzeichnis in bestimmten Zeitabständen
- 3.304 Glasreinigung mit Reinigung und Pflege der Rahmen, Einfassungen, Bekleidungen und Zargen (in zwei Arbeitsgängen) sowie als ergänzender Auftrag der Falze nach dem Leistungsverzeichnis in bestimmten Zeitabständen

### **3.4 Gebäudeinnenreinigung**

- 3.401 Reinigung, Pflege, Desinfektion, Oberflächenbehandlung der Bodenbeläge, der Decken und Wände, der Heizkörper, der sanitären Anlagen sowie der Gegenstände der Raumausstattung nach Leistungsbeschreibung in den vorgegebenen Zeitabständen
- 3.402 Durchführung von Arbeiten mit besonderen Behandlungsmitteln (z. B. desinfizierend, antistatisierend und schädlingsvernichtend wirkende Mittel) nach Leistungsbeschreibung
- 3.403 Durchführung von Desinfektionsmaßnahmen in bestimmten Bereichen in bestimmten Zeitabständen nach Leistungsbeschreibung
- 3.404 Besondere Dienstleistungen, die nicht direkt Gegenstand der Gebäudeinnenreinigung nach 3.401 sind (z. B. Austauschen von Handtüchern, Wäsche-Service, Hol- und Bringendienste, Küchendienste, Geschirrspülen, Abfalltrennung, Hilfsdienste) nach Leistungsbeschreibung

### **3.5 Industriereinigung**

- 3.501 Reinigung und Oberflächenbehandlung von Anlagen und Einrichtungen in Produktionsbereichen nach Leistungsbeschreibung
- 3.502 Entstaubung der Bauelemente, Konstruktionen, Flächen usw. mit oder ohne einfassende Bauelemente und Einrichtungen nach Leistungsbeschreibung
- 3.503 Entfetten der Fußböden, Decken und Wände, Konstruktionen, Vrasenabzüge, Maschinen und maschinellen Anlagen nach Leistungsbeschreibung



- 3.504 Durchführung von Arbeiten mit besonderen Behandlungsmitteln (z. B. korrosionshemmend, desinfizierend, antistatisierend, schädlingsvernichtend wirkende Mittel, Schutzaufträge gegen witterungsbedingte Einflüsse, Industrieabgase o.ä.) nach Leistungsbeschreibung
- 3.505 Besondere Dienstleistungen, die nicht Gegenstand der Reinigungsleistung sind (z. B. Kantinendienst, Hol- und Bringedienst, Abfalltrennung, Zulieferarbeiten für Automaten) nach Leistungsbeschreibung

### **3.6 Weitere Arbeiten**

- 3.601 Besondere Reinigungs- und Pflegearbeiten an und in Gebäuden (Außen- und Innenanlagen) nach Leistungsbeschreibung
- 3.602 Durchführung von Arbeiten mit besonderen Behandlungsmitteln (z. B. korrosionshemmend, desinfizierend, antistatisierend, schädlingsvernichtend wirkende Mittel, Schutzaufträge gegen witterungsbedingte Einflüsse, Industrieabgase o.ä.) nach Leistungsbeschreibung
- 3.603 Besondere Dienstleistungen, die nicht Gegenstand der Reinigungsleistung sind (z. B. Schmutzfangmattenservice, Toilettenbetreuung, Wäsche-Service, Abfalltrennung, Hol- und Bringedienst) nach Leistungsbeschreibung.

## **4 Nebenleistungen, Besondere Leistungen**

### **4.0 Nebenleistungen**

Nebenleistungen sind Leistungen, die auch ohne Erwähnung im Vertrag zur vertraglichen Leistung gehören

#### **Ergänzend zur ATV DIN 18299 Abschnitt 4.1 gilt:**

- 4.001 Reinigen der Abstellräume und Abstellchränke für Reinigungsmittel und -geräte
- 4.002 Herstellen von höchstens 5 Probeflächen in Einzelgrößen bis zu 2 m<sup>2</sup>, insgesamt je Reinigungsart höchstens bis zu 1 % der zu bearbeitenden Fläche
- 4.003 Abschließen der Türen der zu reinigenden Räume nach Beendigung der Reinigung und Rückgabe der Schlüssel
- 4.004 Herstellernachweis über die Eignung der Reinigungs-, Desinfektions-, Pflege- und Behandlungsmittel
- 4.005 Auf- und Abbauen sowie Vorhalten der Gerüste, deren Arbeitsbühnen bis zu 2 m über Gelände oder Fußboden liegen, sowie von Stehleitern und Anlegeleitern bis 4 m Länge
- 4.006 Reinigen von Beschlägen bei Reinigung von Fenstern, Türen und Einrichtungsgegenständen.
- 4.007 Umstellen von Einrichtungsgegenständen, z. B. Stühle, kleine Tische, Papierkörbe usw. zur Durchführung der Unterhaltsreinigung

### **4.1 Besondere Leistungen**

Besondere Leistungen sind Leistungen, die nicht Nebenleistungen nach Abschnitt 4.0 sind und nur dann zur vertraglichen Leistung gehören, wenn sie in der Leistungsbeschreibung besonders erwähnt sind.

#### **Ergänzend zur ATV DIN 18299 Abschnitt 4.2 gilt:**

- 4.101 Vorhalten von Aufenthalts- und Lagerräumen, wenn der Auftraggeber Räume, die leicht verschließbar gemacht werden können, nicht zur Verfügung stellt
- 4.102 Prüfungen des Untergrundes, die über den Umfang gewerbeüblicher Prüfungen hinausgehen
- 4.103 Besondere Maßnahmen zum Schutz von Bauteilen und Einrichtungsgegenständen, z. B. Ganzabdeckungen
- 4.104 Entfernen von Schutzfolien als Ganzabdeckungen
- 4.105 Auf- und Abbauen sowie Vorhalten der Gerüste und Fahrgerüste, deren Arbeitsbühnen mehr als 2 m über Gelände oder Fußboden liegen
- 4.106 Auf- und Abbauen sowie Vorhalten von Steh- und Anlegeleitern mit mehr als 4 m Länge, Fensterstühlen, hochziehbaren Arbeitsbühnen und -sitzen und mechanischen/hydraulischen Leitern/Arbeitsbühnen



- 4.107 Herbeiführen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse, z. B. nach dem Baurecht, Umweltrecht und Straßenverkehrsrecht
- 4.108 Umstellen von Einrichtungsgegenständen, das bei einem ordnungsgemäßen Reinigen erforderlich wäre, z. B. Schränke, gefüllte Bücherregale, Schreibtische, mit Ausnahme des Umstellens von kleinen Einrichtungsgegenständen, z. B. leere, kleine Tische, Stühle, leere Aktenböcke, Schmutzfangmatten, Läufer und Teppiche bis zu 2 m<sup>2</sup> Einzelgröße
- 4.109 Aus- und Einräumen der zu reinigenden Räume für die Durchführung von Grundreinigungen
- 4.010 Abräumen und Wiederhinstellen von Blumen, Akten, Büchern, Schreibmaterial u. ä.
- 4.011 Beseitigen von Verstopfungen in Rohrsystemen, Beseitigen von ekelerregenden oder außergewöhnlichen Verschmutzungen und Abfällen
- 4.012 Beseitigen von Zementschleiern
- 4.013 Beseitigen von hartnäckigen Verschmutzungen auf Glas- und Rahmenflächen  
z. B. Bemalungen, Klebstoffe, Folien, Verkrustungen, Beläge
- 4.014 Aufwendungen für Inanspruchnahme fremder Grundstücke, Räumlichkeiten u. ä., sowie fremder Leistungen oder Einrichtungen, z. B. Krananlagen und deren Bedienung
- 4.015 Demontage und Montage von Beleuchtungskörpern, Sonnenblenden, Vorhängen usw. sowie Ergänzung fehlender Befestigungsteile
- 4.016 Aufwendungen für die Befestigung von am Objekt verbleibenden Verankerungen

## 5 Aufmaß

### 5.0 Allgemeines

#### **Ergänzend zur ATV DIN 18299, Abschnitt 5, gilt:**

- 5.001 Der Ermittlung der Leistung - gleichgültig, ob sie nach Zeichnungen oder nach Aufmaß erfolgt - sind zugrunde zu legen:
- für Flächen mit begrenzenden Bauteilen die zu bearbeitende Fläche bis zu den begrenzenden, ungeputzten bzw. unbedeckten Bauteilen
  - für Flächen ohne begrenzende Bauteile deren Maße.
- 5.002 Bei Abrechnung nach Flächenmaß werden Aussparungen, z. B. für Öffnungen, Pfeilervorlagen, Rohrdurchführungen bis zu 1,0 m<sup>2</sup> und unbewegliche Einrichtungsgegenstände (z. B. Theken, Einbauschränke) bis zu 2,5 m<sup>2</sup> Einzelgröße übermessen.
- 5.003 Bei Abrechnung nach Längenmaß wird die Länge von Bauteilen in der Mittelachse ermittelt.
- 5.004 Zu bearbeitende Flächen der Fenster, Türen und Trennwände werden nach den Konstruktionsmaßen (lichte Rohbaumaße) einseitig ermittelt. Sie sind witterungsseitig und raumseitig zu reinigen, wenn in der Leistungsbeschreibung nichts anderes vorgeschrieben ist. Rahmen, Pfosten, Kämpfer o. ä. werden übermessen.
- 5.005 Zu bearbeitende Flächen von Treppen und Stufen werden in der abgewickelten Fläche ermittelt, inkl. zu reinigender Setzstufen.
- 5.006 Zu bearbeitende Fassadenflächen werden in der abgewickelten Länge und Höhe ermittelt. Fensterflächen, die größer als 1 m<sup>2</sup> sind, müssen dabei in Abzug gebracht werden. Die Laibungen der Fenster sind dagegen zu berücksichtigen.
- 5.007 Flächen von Profilen, Heizkörpern, Trapezblechen, Wellblechen und dergleichen werden, soweit Tabellen vorhanden sind, nach diesen gerechnet. Sind Tabellen nicht vorhanden, wird nach abgewickelter Fläche gerechnet.
- 5.008 Probeflächen werden nicht abgezogen.
- 5.009 Zu reinigende Flächen von Fensterbehängen und Vorhängen werden mit den tatsächlichen Maßen einschließlich Faltenwurf ermittelt.

**Erläuterung zur Kalkulation:**

Basis für die Kalkulation der Unterhaltsreinigung bilden im Wesentlichen das Leistungsverzeichnis und das Raumbuch des Kunden. Im Leistungsverzeichnis wird der Turnus der Arbeiten je Raumgruppe (bspw. Büroräume, Flure, WC) inklusive der Nebentätigkeiten geregelt, während im Raumbuch die Flächen der Räumlichkeiten häufig ergänzt um den Bodenreinigungsturnus und in manchen Fällen um die Bodenbelagsart (bspw. Teppich oder Fliesen) aufgeführt sind.

Zur Preisfindung in der Gebäudereinigung werden, möglichst nach einer Besichtigung der Kundenobjekte durch den Dienstleister, Einschätzungen der Flächenleistungen durch den Gebäudereiniger vorgenommen. Dies bedeutet, wieviel Fläche, bezogen auf die einzelne Raumgruppe/-art, die Reinigungskraft in einer Stunde leisten kann (qm/Std.).

Hieraus ergibt sich in der Verbindung mit der Häufigkeit / dem Turnus der Ausführung im Monat eine Monatsgesamstundenzahl. Zudem kalkuliert der Dienstleister einen Stundenverrechnungssatz. Dieser enthält neben dem Lohn und den Lohnnebenkosten beispielsweise auch die für die Reinigung zum Einsatz kommenden Geräte und Materialien sowie weitere unternehmensbezogene Kosten.

Die Monatsgesamstunden multipliziert mit dem kalkulierten Stundenverrechnungssatz ergeben dann den Monatspreis für die Ausführung der Gebäudereinigungsarbeiten (detaillierter in den Muster-Ausschreibungsunterlagen Unterhalts- und Glasreinigung und dem Lehrmaterial zur Kalkulation in der Gebäudereinigung des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks<sup>3</sup>).

**Es werden abgerechnet:**

- 5.1 Abrechnung als Pauschalierung (z.B. Unterhaltsreinigung)
- 5.101 Bodenflächen nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>), ggfs. getrennt nach Bauart und Beschaffenheit. Dabei werden Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände nicht gesondert abgerechnet. Ihre Reinigung nach Leistungsbeschreibung wird über den pauschalierten Preis abgerechnet.
- 5.2 Abrechnung nach Einzelermittlung (z.B. Baureinigung)
- 5.201 Boden-, Wand- und Deckenflächen nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>), getrennt nach Bauart und Beschaffenheit.
- 5.202 Fenster nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>) oder Anzahl (St), getrennt nach Bauart und Maßen.
- 5.203 Trennwände nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>) oder nach Anzahl (St), getrennt nach Bauart und Maßen.
- 5.204 Türen, Tore, Raumausstattungen, Leuchten, Möbel, Sanitärobjekte, Heizkörper, Heizungs-, Klima-, Lüftungsgeräte u. ä. nach Anzahl (St), getrennt nach Bauart und Maßen.
- 5.205 Rohrleitungen, Kanäle, Geländer u. ä. nach Längenmaß (m), getrennt nach Bauart und Maßen.
- 5.206 Treppen und Stufen in der Abwicklung ermittelt nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>) oder nach Anzahl (St), getrennt nach Bauart und Maßen.
- 5.207 Fensterbehänge, Vorhänge, lose aufliegende Teppiche u. ä. nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>), Längenmaß (m) oder Anzahl (St), getrennt nach Art, Form und Beschaffenheit.

---

<sup>3</sup> Für Auftraggeber kostenlos erhältlich