



Die Gebäudedienstleister
Bundesinnungsverband

Richtlinien für Auftragsvergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk

Stand April 2026

Herausgeber:
Bundesinnungsverband des
Gebäudereiniger-Handwerks
Kronenstraße 55-58
10117 Berlin
Tel.: +49 30 20 62 267-0
Fax: +49 30 20 62 267-11
E-Mail: biv@die-gebaeudedienstleister.de
Internet: www.die-gebaeudedienstleister.de

Inhalt

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

Vorwort

Ein reibungsloses und partnerschaftliches Vertragsverhältnis zwischen Auftraggeberinnen/ Auftraggebern einer- und Auftragnehmerinnen/Auftragnehmern andererseits setzt ein klares und gemeinsames Verständnis aller Vereinbarungen voraus. Mit den vorliegenden Richtlinien für die Auftragsvergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk schafft der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV) hierfür erneut eine verlässliche und praxisnahe Grundlage.

Die Anforderungen an Ausschreibung, Vergabe und Durchführung von Dienstleistungen haben sich in den vergangenen Jahren weiterentwickelt. Rechtliche Rahmenbedingungen wurden fortgeschrieben, Nachhaltigkeitsaspekte haben an Bedeutung gewonnen und auch die Erwartungen an Transparenz, Qualität und Wirtschaftlichkeit sind gestiegen. Vor diesem Hintergrund bieten die Richtlinien in Verbindung mit den weiteren Vergabeunterlagen des BIV zur qualitätsorientierten Vergabe von Reinigungsleistungen¹ bewährte und zugleich aktualisierte Werkzeuge für die eindeutige und rechtssichere Formulierung von Vergabeunterlagen.

Die Vergabe öffentlicher Aufträge richtet sich weiterhin nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der Vergabeverordnung (VgV) für Liefer- und Dienstleistungen oberhalb der EU-Schwellenwerte sowie der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Maßgeblich bleibt dabei der Grundsatz, Aufträge an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen in transparenten und wettbewerblichen Verfahren zu vergeben und unlautere Praktiken konsequent zu vermeiden.

Der Ausschuss Technik und Betriebswirtschaft des BIV hat die vorliegende Richtlinien grundlegend überarbeitet und an aktuelle Entwicklungen angepasst. Die Broschüre basiert auf gesetzlichen Vergabebedingungen und bietet wertvolle Hinweise zu Leistungsumfang, -definition und -durchführung sowie Vereinbarungen über Aufmaß und Abrechnung. Ziel ist es, Auftraggebern und Auftragnehmern eine praxisorientierte Unterstützung an die Hand zu geben, die sowohl die Qualität der Ausschreibungen als auch die Vergleichbarkeit der Angebote nachhaltig verbessert. Eine konsequente Anwendung der Richtlinien leistet damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Markttransparenz und fairen Wettbewerbsbedingungen.

Mit der Neuauflage 2026 liegen die Richtlinien in vollständig überarbeiteter Form vor und ergänzen insbesondere die Broschüren zur qualitätsorientierten Vergabe von Reinigungsleistungen. Der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks empfiehlt allen Auftraggebern aus Wirtschaft und öffentlicher Verwaltung ausdrücklich, diese Richtlinien bei der Ausschreibung und Vergabe von Gebäudereinigungsleistungen zu berücksichtigen. Sie haben sich in der Praxis vielfach bewährt und bieten eine belastbare Grundlage für eine qualitätsorientierte und wirtschaftliche Auftragsvergabe.

Berlin, im April 2026

¹ Die Broschüren „Die gezielte Beauftragung professioneller Unternehmen des Gebäudereiniger-Handwerks – Empfehlungen für die Beauftragung in der Privatwirtschaft“ sowie „Das effiziente Vergabeverfahren von Leistungen des Gebäudereiniger-Handwerks – Empfehlungen für öffentliche Vergabestellen“ werden dabei ergänzt durch diverse Arbeitsmaterialien für die Ausschreibung und Vergabe – für Auftraggeber kostenlos erhältlich über die [Webseite des BIV](#).

Allgemeines

- Die Richtlinien gelten für alle Leistungen im Gebäudereiniger-Handwerk.
- Die Leistung ist eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bewerberinnen und Bewerber die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen müssen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können.
- Hinweise zu Begriffsbestimmungen für die Erstellung von Leistungsbeschreibungen finden sich in den Vergabeunterlagen für die Unterhaltsreinigung des Bundesinnungsverbandes.

0 Reinigungsarten²

0.1 Baureinigung³

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, es sind keine Handwerkerleistungen in größerem Umfang, sondern maximal geringe Leistungen im Rahmen z. B. von Mängelbeseitigungen 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, Außenfahrtstühlen 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
- b) als Zwischenreinigung
- c) als Grundreinigung
- d) als Sonderreinigung

² Definitionen der Leistungsarten enthalten die Vergabeunterlagen des Bundesinnungsverbandes in Form eines Glossars. Sie sind für Auftraggeber kostenlos beim Bundesinnungsverband erhältlich [Webseite des BIV](#).

³ 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 wurden gängige Leistungen für die Ausschreibung durch Öffentliche Auftraggeber standardisiert und verschlüsselt, um ein einheitliches Vorgehen bei der Vergabe von Bauleistungen zu gewährleisten; im Jahr 2000 wurde der Druck der Standardleistungsbücher eingestellt. Als Nachfolger existiert die digitale Fassung „STLB-Bau - Dynamische BauDaten“ (kurz STLB-Bau). Für die regelmäßigen Aktualisierungen dieser Daten ist der GAEB (Gemeinsamer Ausschuss Elektronik im Bauwesen), Hauptausschuss im Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) zuständig. Das Standardleistungsbuch wurde bei der Erarbeitung der Richtlinien berücksichtigt.

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.

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, Verkehrsmittel, Sportstätten und Schwimmbadanlagen, Großküchen, EDV-Anlagen, klimatechnische Anlagen, Kraftwerke, 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 der Raumausstattung und Einrichtung
- 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 Arbeitsunterbrechungen
- 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 Landespflge sowie des Arbeits-, Gesundheits- und Umweltschutzes
- 1.0020 Angaben über rechtliche Anforderungen an den Auftraggeber, die vom Auftragnehmer verpflichtend zu erfüllen sind
- 1.0021 Besondere darüberhinausgehende Anforderungen des Auftraggebers

1.1 Baureinigung

- 1.101 Angaben zur Nutzungsart der zu bearbeitenden Flächen, z. B. Verkehrsflächen
- 1.102 Angaben über 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, Angaben über spezielle Vorschriften und Auffang- und Entsorgungsvorrichtungen oder den Vorgaben des Auftraggebers

1.3 Glasreinigung

- 1.301 Angaben über Art und Beschaffenheit sowie Zusatzfunktionen (z. B. Splitterschutz, Sicherheitsglas, 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, in welchen Bereichen welche Desinfektionsmaßnahmen durchgeführt werden müssen
- 1.407 Angaben, ob besondere Hygienemaßnahmen erforderlich sind
- 1.408 Angaben, ob und wie die gereinigten Räume verschlossen werden müssen
- 1.409 Angaben, ob spezielle Entsorgungsdienstleistungen zu erbringen sind
- 1.4010 Angaben zu nutzende Entsorgungspunkte und eventuellen Vorgaben der Einleitung
- 1.4011 Angaben, welche besonderen Dienstleistungen vom Auftragnehmer zu erbringen sind

1.5 Industriereinigung

- 1.501 Angaben über Raum- und Flächenaufteilung und Verwendungszweck/Art der Industrieanlage
- 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 und wie die gereinigten Räume verschlossen werden müssen
- 1.509 Angaben über die fachgerechte Entsorgung der anfallenden Produktionsrückstände entsprechend den jeweils gültigen Umweltschutzbestimmungen, insbesondere unter Berücksichtigung der örtlich geltenden Vorschriften
- 1.5010 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 Angaben über 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 über die Ausführungszeiten bzw. den zur Ausführung zur Verfügung stehenden Zeitraum und an welchen Tagen die Ausführung erfolgen soll.
- 1.608 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, elektrisch betriebene Geräte müssen einer regelmäßigen Elektroprüfung, der Prüfung gemäß DGUV Vorschrift 3 („E-Check“) bzw. ggfs. gem. DIN EN 50699 VDE 0702 unterzogen werden.
- 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 Vorgaben 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 Arbeits-

beginn 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 Leistungsbeschreibung/ 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 Leistungsbeschreibung/ 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 Leistungsbeschreibung/ 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 Leistungsbeschreibung/ 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 Leistungsbeschreibung/ 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 Weitere Dienstleistungen, die nicht direkt Gegenstand der Gebäudeinnenreinigung nach 3.401 sind (z. B. Austauschen von Handtüchern, Wäsche-Service, Hol- und Bringendienste, Küchendienste, Geschirrspülen, Abfallmanagement, 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, Wrasenabzüge, 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 Weitere Dienstleistungen, die nicht Gegenstand der Reinigungsleistung sind (z. B. Kantinen-dienst, Hol- und Bringendienst, Abfallmanagement, 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 Weitere Dienstleistungen, die nicht Gegenstand der Reinigungsleistung sind (z. B. Schmutzfangmattenservice, Sanitär-raumbetreuung, Wäsche-Service, Abfallmanagement, Hol- und Bringendienst) 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 18299⁴ Abschnitt 4.1 gilt:

- 4.001 Reinigen der Abstellräume und Abstellschränke für Reinigungsmittel und -geräte
- 4.002 Herstellen von höchstens 5 Probeflächen in Einzelgrößen bis zu 2 m², 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 Nachweis des Herstellers oder Inverkehrbringers 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 Aufstellfläche liegen
- 4.006 Reinigen von Beschlägen bei Reinigung von Fenstern, Türen und Einrichtungsgegenständen.
- 4.007 Umstellen von leicht beweglichen 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 ATV DIN 18299 "Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art" wurde vom Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) fachtechnisch überarbeitet. Sie gilt für alle Bauarbeiten, auch für solche, für die keine ATV in VOB/C - ATV DIN 18300 bis ATV DIN 18459 - bestehen.

- 4.105 Auf- und Abbauen sowie Vorhalten der Gerüste und Fahrgerüste, deren Arbeitsbühnen mehr als 2 m über Gelände oder Aufstellfläche liegen
- 4.106 Auf- und Abbauen sowie Vorhalten von Steh- und Anlegeleitern, 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 m² Einzelgröße
- 4.109 Aus- und Einräumen der zu reinigenden Räume für die Durchführung von Grundreinigungen
- 4.1010 Abräumen und Wiederhinstellen von Blumen, Akten, Büchern, Schreibmaterial u. ä.
- 4.1011 Beseitigen von Verstopfungen in Rohrsystemen, Beseitigen von ekelerregenden oder außergewöhnlichen Verschmutzungen und Abfällen
- 4.1012 Beseitigen von Zementschleiern
- 4.1013 Beseitigen von hartnäckigen Verschmutzungen auf Glas- und Rahmenflächen z. B. Bemalungen, Klebstoffe, Folien, Verkrustungen, Beläge
- 4.1014 Aufwendungen für Inanspruchnahme fremder Grundstücke, Räumlichkeiten u. ä., sowie fremder Leistungen oder Einrichtungen, z. B. Krananlagen und deren Bedienung
- 4.1015 Demontage und Montage von Beleuchtungskörpern, -mitteln, Sonnenblenden, Vorhängen usw. sowie Ergänzung fehlender Befestigungsteile
- 4.1016 Aufwendungen für die Befestigung von am Objekt verbleibenden Verankerungen

5 Aufmaß und Abrechnung

5.0 Allgemeines zur Aufmaßermittlung

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. unbekleideten 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 m² und unbewegliche Einrichtungsgegenstände bis zu 2,5 m² 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 m² 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 die Leistungsbeschreibung/ das Leistungsverzeichnis und das der Auftragsvergabe zugrunde liegende Raum- und Flächenverzeichnis. In Leistungsbeschreibung bzw. Leistungsverzeichnis wird der Turnus der Arbeiten je Raumgruppe (bspw. Büroräume, Flure, WC) inklusive der Nebentätigkeiten geregelt, während im Raum- und Flächenverzeichnis 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.

Hieraus ergibt sich in Verbindung mit der Häufigkeit / dem Turnus der Ausführung im Monat bzw. im Jahr eine Gesamtstundenzahl. 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 auftrags- und unternehmensbezogene Kosten.

Die Gesamtstunden multipliziert mit dem kalkulierten Stundenverrechnungssatz ergeben dann den Gesamtpreis für die Ausführung der Gebäudereinigungsarbeiten (detaillierter in den Muster-Vergabeunterlagen Unterhaltsreinigung und dem „Lehrmaterial zur Kalkulation in der Gebäudereinigung“ des Bundesinnungsverbandes des Gebäudereiniger-Handwerks⁵).

Es werden abgerechnet:

- 5.1 Abrechnung als Pauschalierung (z.B. Unterhaltsreinigung)
- 5.101 Bodenflächen nach Flächenmaß (m²), 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 (m²), getrennt nach Bauart und Beschaffenheit.
- 5.202 Fenster nach Flächenmaß (m²) oder Anzahl (St), getrennt nach Bauart und Maßen.
- 5.203 Trennwände nach Flächenmaß (m²) 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 (m²) oder nach Anzahl (St), getrennt nach Bauart und Maßen.
- 5.207 Fensterbehänge, Vorhänge, lose aufliegende Teppiche u. ä. nach Flächenmaß (m²), Längenmaß (m) oder Anzahl (St), getrennt nach Art, Form und Beschaffenheit.

⁵ Für Auftraggeber kostenlos zu beziehen über die [Webseite des BIV](#)