VERGABERECHT IN DER GEBÄUDEREINIGUNG

Fallstricke

Im Interview mit RathausConsult: Dr. Daniel Soudry, LL.M., Rechtsanwalt in der Sozietät Heuking Kühn Lüer Wojtek

rathausconsult: Bei der Vergabe von Reinigungsleistungen durch die öffentliche Hand lauern zahlreiche Fallstricke. Wo liegen, Ihrer Erfahrung nach, ganz typische Fehlerquellen?

Dr. Daniel Soudry: Häufiger Streitpunkt ist die Frage, inwieweit Auftraggeber den Auftrag in Lose teilen müssen. Nach der Rechtsprechung müssen Gebäude- und Glasreinigungsleistungen in getrennten Losen ausgeschrieben werden. Dass dies für einen Auftraggeber unter Umständen deutlich aufwendiger ist und bei reinigungsbedingten Schäden der Verursacher nur schwer gefunden werden kann, reicht nach der Rechtsprechung nicht aus, um von einer Losvergabe abzusehen.

Ergebnisbezogene Verträge sind sinnvoll

Bei der Vertragsgestaltung wird häufig übersehen, dass Verträge über Reinigungsleistungen in aller Regel Werkverträge sind. Hier steht also der geschuldete Erfolg, das Reinigungsergebnis, im Vordergrund. Vereinbaren die Parteien eine Mindeststundenzahl und reinigt der Auftragnehmer deutlich schneller, darf der Auftraggeber das Honorar nicht entsprechend kürzen. Deshalb ist es sinnvoller, die Verträge ergebnisbezogen zu gestalten. Welchen Aufwand der Auftragnehmer einplant, bleibt dann seiner Kalkulation überlassen.

Schließlich zeigt sich bei der Vertragsausführung häufig, dass weitere Zusatzleistungen erforderlich sind. Überschreiten diese einen bestimmten Umfang, geht die Rechtsprechung davon aus, dass der gesamte Vertrag neu auszuschreiben ist. Auftraggeber können hier Vorsorge treffen, indem sie in den Verträgen entsprechende Optionen oder Öffnungsklauseln vorsehen, die eine

Dr. Daniel Soudry, LL.M.

nachträgliche Ausweitung des Auftrages ermöglichen. Zu beachten ist aber, dass solche Optionen in die Schätzung des Auftragswerts mit einzubeziehen sind.

rathausconsult: Kann der öffentliche Auftraggeber die Vergabe nur nach dem niedrigsten Preis erteilen – auch wenn er in der Leistungsbeschreibung auf eine ökologisch nachhaltige Gebäudereinigung abgehoben hat?

Dr. Daniel Soudry: Ja. Auftraggeber können in der Leistungsbeschreibung bestimmte Mindestanforderungen an eine ökologisch nachhaltige Reinigung stellen, die zwingend einzuhalten sind. Erfüllt ein Bieter die Anforderungen nicht, wird sein Angebot ausgeschlossen. Erfüllt sein Angebot hingegen die Vorgaben, wird es hierfür nicht besser bewertet.

Außerdem haben Auftraggeber die Möglichkeit, nach § 97 Abs. 4 GWB weitere umweltbezogene Eignungsanforderungen an die Bieter zu stellen. Diese sind von der Leistungsbeschreibung und den Wertungskriterien zu trennen und müssen von den Bietern erfüllt werden. Anderenfalls können sie wegen fehlender Eignung ausgeschlossen werden. In der Wertung wird die Umweltanforderung dann nicht erneut berücksichtigt. So lässt sich eine ökologisch nachhaltige Beschaffung mit einer reinen Preiswertung vereinbaren.

rathausconsult: Muss in jedem Fall die Auftragserteilung von Reinigungsleistungen öffentlich ausgeschrieben werden? Oder reicht es aus, eine Beratungsgesellschaft zwischenzuschalten, die ihrerseits einen Vertrag mit einem entsprechenden Dienstleister geschlossen hat?

Dr. Daniel Soudry: Aufträge über Reinigungsleistungen müssen grundsätzlich ausgeschrieben werden. Zwar dürfen Auftraggeber private Beratungsgesellschaften mit der Abwicklung des Vergabeverfahrens beauftragen. Ein solcher Vertrag zwischen Auftraggeber und Beratungsgesellschaft kann selbst vergaberechtsfrei sein. Beschafft die Beratungsgesellschaft in einem zweiten Schritt die Reinigungsleistungen, muss sie diese Verträge aber ihrerseits nach den Bestimmungen des Vergaberechts ausschreiben. Anderenfalls könnte sich ein öffentlicher Auftraggeber dem Vergaberecht entziehen, indem er eine Zwischengesellschaft beauftragt, die die Leistungen beschafft.

INFO

Heuking Kühn Lüer Wojtek ist eine Partnerschaft von mehr als 250 Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren mit sieben Standorten in Deutschland und Büros in Brüssel und Zürich. Die Kanzlei ist eine der großen wirtschaftsberatenden deutschen Sozietäten. www.heuking.de