

Was ist Reinigungsrythmus „bei Bedarf“? Eigentlich ganz einfach

Auftraggeber und ausführendes Reinigungsunternehmen ersuchten um ein Schiedsgutachten, weil man sich nicht einigen konnte, was unter Reinigungsrythmus „bei Bedarf“ zu verstehen ist.

■ „Entsteht ein Schaden durch Nichterfüllung des Leistungsverzeichnisses bei unkonkreter Darstellung der zeitlichen Abfolge?“ So die Frage eines Dienstleisters, der um Klärung bat. Ohne Hintergrundinformationen etwas verwirrend.

Zur Vorgeschichte: Ein Dienstleister wurde vor drei Jahren mit der regelmäßigen Unterhaltsreinigung in einem Supermarkt mit annähernd 3.000 m² Verkaufsfläche beauftragt. Zur Durchführung der Unterhaltsreinigung wurde durch den Dienstleister und den Inhaber des Supermarktes gemeinsam ein Leistungsverzeichnis erstellt, welches auf den ersten Blick scheinbar auch erfüllt wurde. Der Supermarkt war zum Zeitpunkt der Begutachtung in einem guten Reinigungszustand, obwohl der Markt schon einige Zeit geöffnet war und Kunden dort einkauften. Die klassischen Mängel wie Wischspuren oder ein Schmutzaufbau im Ecken- und Randbereich waren nicht vorhanden.

Das Problem und damit auch der Ärger lagen jedoch im Verborgenen, genauer gesagt im Lager. Die Reinigung des Lagers wurde im Leistungsverzeichnis per Definition mit dem Reinigungsrythmus „bei Bedarf“ versehen. Wer aber definiert „bei Bedarf“? In dem Fall dachte der neue Filialleiter, dass er dies tun würde. Somit entschied die neue Filialleitung, auch aufgrund der Pressemeldungen zum Thema Hygiene in den letzten Monaten, dass hier ein täglicher Bedarf an Reinigung bestehen würde. Dass hierdurch die ursprüngliche Kalkulation zusammenbrechen würde und der Vertrag von Dienstleisterseite nicht zu halten war, ist offensichtlich und der Streit brach folglich vom Zaun.

Glücklicherweise war man ansonsten mit der Reinigungsleistung des Dienstleisters sehr zufrieden, weshalb man sich für die Erstellung eines Schiedsgutachtens entschied. Per Definition ist das Ziel des Schiedsgutachtens, Meinungsverschiedenheiten von Vertragsparteien über den Inhalt, die Auslegung oder die Anpassung eines Vertrages durch einen unabhängigen, unparteiischen und fachlich kompetenten Sachverständigen verbindlich klären zu lassen. Der Gang zum Gericht soll dadurch vermieden werden, bleibt aber unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Es galt also herauszufinden, wie der Zeitraum für „bei Bedarf“ zu bemessen ist. Grundsätzlich sollte man alle Zeiträume, die nicht eindeutig im Leistungsverzeichnis einem zeitlichen Rhythmus zugrunde liegen, noch einmal per Definition regeln. Beispielsweise können die mit „bei Bedarf“ benannten Reinigungspositionen mit einer maximalen Anzahl an Durchführungen belegt werden. Im vorliegenden Fall waren alle Reinigungsarbeiten zeitlich

fest geregelt, es gab sogar Ausweichklauseln, falls eine Arbeit witterungsbedingt nicht hätte termingerecht ausgeführt werden können. Die einzige Reinigungsarbeit, die nicht festgelegt war, führte nunmehr zum Streit.

Aber, wenn alle Arbeiten zeitlich geregelt sind, wie soll dann „bei Bedarf“ in einem pauschalen Angebot kalkuliert werden? Eigentlich ganz einfach. Bedarf muss vom Zeitraum her länger sein, als der maximale im Leistungsverzeichnis genannte Zeitraum, da man ansonsten davon hätte ausgehen müssen, dass „bei Bedarf“ explizit mit einem Zeitfaktor belegt worden wäre. Verwirrend? An einem Beispiel wird dies schnell deutlich (siehe Tabelle).

Objektgruppe	Reinigungsrythmus
Sanitärräume	6 x pro Woche
Verkaufsfläche	6 x pro Woche
Fensterfronten	alle 3 Monate
Lagerräume	„bei Bedarf“

Quelle: Hintze, Grafik: rationell reinigen

Ein kleines Leistungsverzeichnis, das sich selbst erklärt, Sanitärräume und die Verkaufsfläche werden sechsmal pro Woche gereinigt, die Glasreinigung der Fensterfronten erfolgt alle drei Monate. Der Bedarf für die Reinigung der Lagerräume muss daher vom Reinigungsintervall über dem benannten Intervall für die Reinigung der Fensterfronten liegen.

Bei Bedarf wurde in dem hier vorliegenden Fall mit dem Zeitfaktor von mindestens drei Monaten und einem Tag belegt. Diesem Vorschlag im erstellten Schiedsgutachten folgten schließlich auch beide Parteien. Tipps vom Gutachter:

- ▶ Um spätere Reklamationen zu vermeiden, sind vor Aufnahme der Reinigungsarbeiten per Definition Tätigkeiten und auch Zeiträume zu erklären, um spätere Unstimmigkeiten zu vermeiden.
- ▶ Hilfreich ist es auch, diese Definitionen im Objektordner einzufügen.

Sascha Hintze | markus.targiel@holzmann-medien.de



Sascha Hintze

Gebäudereinigermeister | öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger | zertifizierter Sachverständiger gemäß DIN EN 17024 | Sachverständigenbüro für Gebäudereinigung und Entwicklung in Duisburg