

Führung/Kommunikation

# RA Christoph Kaiser: Vergaberecht – Leistungen des Facility Management und Losaufteilung

In einer Serie schreibt RA Christoph Kaiser über die Fallstricke im Facility Management. RA Christoph Kaiser ist Mit-Herausgeber des Buches Facility Management – Recht und Organisation, gerade erschienen im Werner Verlag. Thema im Oktober: Vergaberecht – Leistungen des Facility Management und Losaufteilung.



Öffentliche Auftraggeber sind bei ihren Beschaffungen bekanntlich grundsätzlich an das Vergaberecht gebunden. Sie müssen deswegen eine ganze Reihe von Regelungen beachten, die ein privater Auftraggeber in der Regel nicht befolgen muss (vgl. hierzu bereits WOWIheute 58, S. 22). Neben der Verpflichtung zur EU-weiten Ausschreibung eines Auftrags ab Erreichen einer bestimmten Auftragssumme zählt zu diesen Regelungen auch die Verpflichtung des öffentlichen Auftraggebers zur losweisen Vergabe von Leistungen des Facility Managements. Sinn und Zweck der Regelung ist die Förderung mittelständischer Interessen. Auch kleinen und mittelständischen Unternehmen soll es möglich sein, sich um öffentliche Aufträge zu bewerben. Die ordnungsgemäße Aufteilung einer Gesamtleistung in Lose ist einklagbar. Bereits deswegen sollte der öffentliche Auftraggeber diesen Aspekt bei seinen Beschaffungsmaßnahmen beachten.

Das Vergaberecht legt fest, dass Leistungen grundsätzlich in Teillosen und Fachlosen getrennt zu vergeben sind, wenn nicht wirtschaftliche oder technische Gründe eine gemeinsame Vergabe erfordern. Von Teillosen spricht man bei der mengenmäßigen

Aufteilung einer Leistung. Sind die Liegenschaften eines öffentlichen Auftraggebers z.B. auf mehrere Standorten verteilt, ist er grundsätzlich verpflichtet zu prüfen, ob er seinen Bedarf an Leistungen des Facility Management losweise auszuschreiben muss. Die Aufteilung in Teillose entbindet den Auftraggeber jedoch nicht von der Pflicht, an seinen jeweiligen Standorten zu prüfen, ob die benötigten Leistungen außerdem in Fachlose aufzuteilen sind. Benötigt ein Auftraggeber für seine Liegenschaft bspw. Reinigungsleistungen, Leistungen der Objektüberwachung und möchte er einen Auftrag zur Bewirtschaftung der Betriebskantine an einen Externen erteilen, sind diese Leistungen regelmäßig als Fachlose (Gewerkelose) separat auszuschreiben. Denkbare Lose im technischen Gebäudemanagement sind Elektrotechnik, Küchentechnik, Sanitär, HLSK etc. Die Verpflichtung des öffentlichen Auftraggebers zur losweisen Vergabe ist – vor allem wegen der Verpflichtung zur Fachlosvergabe – ein in der Rechtsprechung äußerst kontrovers diskutiertes Thema. Aufsehen haben bspw. Entscheidungen zweier Oberlandesgerichte erregt, die entschieden haben, dass Reinigungsleistungen losweise als Unterhaltsreinigung (Los 1) und Glasreinigung (Los 2) zu vergeben sind. Begründet haben die Senate ihre Entscheidung damit, dass sich für Glasreinigungen ein eigener Markt gebildet habe, der sich auf diese Leistungen spezialisiert habe. Grenze der Verpflichtung zur Aufteilung einer Leistung in Fachlose ist die Unwirtschaftlichkeit (Vermeidung einer unwirtschaftlichen Zersplitterung der Auftragsvergabe) oder technische Gründe (z.B. unbedingtes Erfordernis der Einheitlichkeit der Leistungserbringung). Die Gründe für eine Gesamtvergabe müssen den Auftraggeber aber stärker belasten als dies typischerweise bei einer losweisen Vergabe der Fall ist – etwa dann, wenn die zusätzlichen Kosten der Losvergabe aufgrund einer plausiblen Schätzung 10% höher sind als bei einer Gesamtvergabe. Die für eine Gesamtvergabe sprechenden Gründe müssen sowohl aner kennenswert sein, als auch im Ergebnis überwiegen.

Einem öffentlichen Auftraggeber ist es demnach grundsätzlich verwehrt, seinen Bedarf an Leistungen des Facility Management per se als Gesamtleistung auszuschreiben und an ein einziges Unternehmen (z.B. Generalunternehmen) zu vergeben. Will er seine Ausschreibung dennoch als Gesamtvergabe gestalten, muss er seine Entscheidung ausführlich begründen und im Vergabevermerk dokumentieren.

Lesen Sie auch den ersten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per [KLICK](#)

RA Christoph Kaiser: Vergaberechtliche Anforderungen an energieeffiziente Beschaffung im Rahmen von Bauleistungen

Lesen Sie auch den zweiten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per [KLICK](#)

RA Christoph Kaiser: Leistungsbeschreibung als zentraler Vertragsbestandteil – Auftraggeber müssen das Leistungssoll sauber formulieren

Lesen Sie auch den Dritten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per [KLICK](#)

RA Christoph Kaiser: Die Verantwortung zur Abwehr der Gefahren trifft in erster Linie den Betreiber der Immobilie!



## Das Buch zum Thema: Facility Management – Recht und Organisation

Facility Management in der Immobilienbranche hat sich zu einem eigenen Managementbereich mit spezifischen rechtlichen Fragestellungen entwickelt. Experten aus der Branche erläutern praxisnah alle wesentlichen Rechtsfragen des Facility Management einer Immobilie. Hier die wichtigsten Inhalte: Vergabe von Leistungen des Facility Managements, Der Facility-Management-Vertrag, Controlling, Gewerbliches Mietrecht, Betriebskosten, Energiemanagement, Umweltrecht und öffentliches Baurecht, Arbeitsrecht

Die Herausgeber sind: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Florian Schrammel, München, Rechtsanwalt Christoph Kaiser, Frankfurt, und Rechtsanwalt Dr. Jens Nusser, LL.M., beraten seit vielen Jahren u.a. Unternehmen im Bereich Facility Management.

512 Seiten zu 79 Euro

---

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)  
Hans-J. Krolkiewicz [krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de)

---