

**Richtlinien  
für die Bauunterhaltung kirchlicher Gebäude  
in der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche<sup>1</sup>**

**Vom 29. Januar 1979**

(GVOBl. S. 38)<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Die Verwaltungsvorschrift gilt auf dem Gebiet der ehemaligen Nordelbischen Ev.-Luth. Kirche bis zu einer anderweitigen Regelung durch die Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland weiter, soweit sie der Verfassung, dem Einführungsgesetz und den weiteren von der Verfassungsgebenden Synode beschlossenen Kirchengesetzen nicht widerspricht oder im Einführungsgesetz keine abweichende Regelung getroffen wird, vgl. Teil 1 § 2 Absatz 2 des Einführungsgesetzes vom 7. Januar 2012 (KABl. S. 30, 127, 234) in der jeweils geltenden Fassung.

<sup>2</sup> Red. Anm.: Die Verwaltungsvorschrift wurde ohne Eingangsformel bekannt gemacht.

1Die Kirchengemeinden, Kirchengemeindeverbände, Kirchenkreise, Dienste und Werke sind Eigentümer eines großen Gebäudebestandes, der in den letzten Jahrzehnten ständig zugenommen hat. 2Dieser Bestand erfordert eine fortlaufende Unterhaltung, deren Ziel es ist, die Benutzbarkeit der Gebäude für die kirchliche Arbeit zu gewährleisten. 3Bei einem wesentlichen Teil des Bestandes handelt es sich um Kulturdenkmäler, zu deren sachgerechter Unterhaltung die Kirche verpflichtet ist. 4Die Pflicht zur Bauunterhaltung besteht aber auch für jedes andere kirchliche Gebäude und dessen Außenanlagen. 5Die Erfüllung dieser Pflicht setzt die Bereitstellung ausreichender Finanzierungsmittel voraus. 6Aus diesem Grunde und zur Vermeidung von Vermögensschäden ist eine verantwortliche Planung der Bauunterhaltung notwendig.

7Für die erforderlichen Entscheidungen sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- I. Umfang des Bauunterhaltungsbedarfs im Allgemeinen,
- II. Ermittlung und Bewertung des Bauunterhaltungsbedarfs im Einzelfall,
- III. Kostenermittlung und Durchführung der Maßnahmen.

#### **Zu I. Umfang des Bauunterhaltungsbedarfs im Allgemeinen**

1Die Kosten für Bauunterhaltung betragen aufgrund langjähriger Ermittlungen im Durchschnitt pro Jahr 1,3 Prozent des Jahresneubauwertes.

2Der Jahresneubauwert ergibt sich aus den Berechnungsunterlagen der Versicherungsgesellschaft, bei der das Gebäude gegen Feuer versichert ist.

3Die Erfahrungswerte für die Kosten der Bauunterhaltung sind im staatlichen Bereich in den „Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltung (RB Bau Ausgabe 1970)“<sup>1</sup> niedergelegt. 4Zu entsprechenden Ergebnissen sind auch verschiedene Landeskirchen durch Auswertung ihrer Bauunterhaltungsmaßnahmen gekommen.

5In dem Kostenrichtsatz von 1,3 Prozent des Jahresneubauwertes sind nicht enthalten die Kosten für

- a) Wertverbesserungen, Umbauten, Modernisierungen, Anpassung an geänderte Nutzungsanforderungen;
- b) Erhöhte Aufwendungen für denkmalwerte oder überalterte Gebäude, die weit über die Abschreibungszeit erhalten werden;
- c) Erhöhte Aufwendungen aufgrund besonderer Umweltbelastungen und Sondernutzungen;
- d) Unterhaltung und Pflege besonders umfangreicher Außenanlagen (zum Beispiel Pflasterungen, Anpflanzungen).

---

<sup>1</sup> Red. Anm.: Der Verweis ist veraltet.

„Für diese Aufwendungen muss, sofern sie mit der Bauunterhaltung unlösbar verbunden sind, ein Zuschlag eingesetzt werden.

## **Zu II. Ermittlung des Bauunterhaltungsbedarfs im Einzelfall und Beurteilung nach Dringlichkeit**

1. Der Durchschnittswert von 1,3 Prozent bezieht sich stets auf eine Vielzahl von Gebäuden und auf einen längeren Zeitraum. Deshalb muss der jährliche Bauunterhaltungsbedarf für jedes Gebäude gesondert ermittelt werden.

Zur Bauunterhaltung gehören folgende Arbeiten:

- a) Erhaltung von Gebäuden in Dach und Fach;
- b) Erhaltung der Benutzbarkeit der Räume;
- c) Erhaltung der Installationen und betrieblichen Einbauten;
- d) Erhaltung der Außenanlagen;
- e) Ersatz von abgängigen Bauteilen.

Zur Bauunterhaltung gehören nicht:

Umbau, Erweiterungsbauten sowie Einbau zusätzlicher Installationsobjekte.

Der Eigentümer bzw. Nutzer ist verpflichtet, die Gebäude und die Außenanlagen ständig zu überprüfen. Das geschieht durch jährliche Begehung aller Gebäude durch den Kirchenvorstand oder ein entsprechendes Gremium. Über die Begehung ist ein Protokoll anzufertigen. Festgestellte Mängel sind der beschließenden Körperschaft mitzuteilen, die die Einordnung in eine der nachfolgenden Dringlichkeitsstufen vorzunehmen und die Beseitigung der Mängel zu veranlassen hat.

2. Beurteilung nach der Dringlichkeit:

### Dringlichkeitsstufe 1

Unverzüglich nach Bekanntwerden, unabhängig von der jährlichen Begehung, sind nachfolgende unaufschiebbare Arbeiten durchzuführen:

- a) Beseitigung von akuter Einsturz-, Brand-, Unfall- und Seuchengefahr; von Blitz-, Sturm-, Wasser- und Heizölschäden; Hausschwammbefall;
- b) Erfüllung behördlicher Auflagen mit entsprechender Terminsetzung;
- c) Schadensbehebung bei Ausfall der Heizung oder anderer Versorgungseinrichtungen, sofern keine Übergangslösung möglich ist.

### Dringlichkeitsstufe 2

Innerhalb von drei Monaten sind Bauunterhaltungsmaßnahmen zu veranlassen, durch deren Unterlassung andere als die in Dringlichkeitsstufe 1 genannten Nachteile entstehen können:

- a) Abwenden eines nicht akuten Gefahr drohenden Zustandes, Erfüllen gesetzlicher Vorschriften und behördlicher Auflagen;
- b) Dringende Schadensbeseitigung an tragenden Konstruktionen, Dachdeckungen, Dachrinnen, Außenputz, Außenanstrichen von Holz, Putz, Stahl usw., Abdichten gegen Feuchtigkeit;
- c) Beseitigung aller Schäden an Heizungen und anderen Versorgungseinrichtungen, mit Ausnahme des Ausfalls der Anlage.

#### Dringlichkeitsstufe 3

Innerhalb eines Jahres sind folgende Arbeiten, bei denen ein noch längerer Aufschub aus baufachlichen oder rechtlichen Gründen nicht vertretbar ist, durchzuführen:

- a) Notwendige Substanzerhaltung in Dach und Fach;
- b) Erhaltung des Nutzungswertes aufgrund von Richtlinien oder Verträgen, Innenanstrich und Tapezierungen in Wohnungen und Diensträumen bei Einhaltung des Fristenplanes einschl. der damit in Zusammenhang stehenden notwendigen Verbesserungen von Installationen, Erfüllung von Mietverträgen, Kleinreparaturen;
- c) Baumaßnahmen, die im vorigen Rechnungsjahr in Dringlichkeitsstufe 4 eingeordnet waren, nach erneuter Überprüfung.

#### Dringlichkeitsstufe 4

Normale Bauunterhaltungsmaßnahmen, die ohne wesentliche Nachteile um mehrere Jahre aufgeschoben werden können. Die Dringlichkeit ist im folgenden Jahr erneut zu überprüfen.

### **Zu III. Kostenermittlung und Durchführung der Maßnahmen**

#### Kostenermittlung

Für die Bauunterhaltung holt der Eigentümer bzw. Nutzer des Gebäudes Angebote bei Fachfirmen ein, gegebenenfalls unter Einschaltung von Fachkräften (Architekten, Fachingenieuren), die Leistungsbeschreibungen erarbeiten und Ausschreibungen nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Verdingungsordnung für Baulieferungen (VOL) durchführen.

#### Durchführung

1. Die als notwendig festgestellten und veranschlagten Bauunterhaltungsmaßnahmen (mit Ausnahme von Kleinreparaturen wie zerbrochene Fensterscheiben, defekte Wasserhähne und so weiter) und die entsprechenden Finanzierungspläne sind von der zuständigen kirchlichen Körperschaft zu beschließen. Werden im Zusammenhang mit der Bauunterhaltung Umbauten, Abbruch oder wesentliche bauliche Veränderungen oder Veränderungen von Sachen vorgenommen, die einen wissenschaftlichen, geschichtlichen oder künstlerischen Wert haben, ist die „Allgemeine Verwaltungsan-

- ordnung über Planung und Genehmigung von Bauvorhaben“ vom 23. Mai 1977 zu beachten.
2. Bei Leistungen durch freischaffende Architekten/Fachingenieure sind nach den geltenden Honorarordnungen schriftliche Verträge erforderlich. Es wird empfohlen, das Vertragsmuster der Nordelbischen Kirche zu verwenden, das beim Nordelbischen Kirchenamt angefordert werden kann. Es wird dem Kirchenvorstand freigestellt, den Vertrag vor Unterzeichnung durch das Nordelbische Kirchenamt prüfen zu lassen.
  3. Nach Durchführung der Maßnahme sind die Ausgaben in einer Kostenfeststellung (Schlussabrechnung) zu erfassen, um für weitere Bauunterhaltung technische und finanzielle Unterlagen bereit zu haben. Für jedes Gebäude ist eine gesonderte Akte anzulegen.
  4. Bauunterhaltungsmittel, die im laufenden Haushaltsjahr nicht ausgegeben werden, sollten einem Bauunterhaltungsrücklagefonds zugeführt werden.
- ₂In Zweifelsfällen erteilt das Nordelbische Kirchenamt – Dezernat für Bauwesen – weitere Auskunft.

