



An alle Kirchenvorstände

Oktober 2022

Hinweise und Tipps für die jährliche Gebäudebegehung

Liebe Mitglieder von Kirchvorständen bzw. Bauausschüssen,
liebe Interessierte an kirchengemeindlichen Gebäuden,

als Eigentümer Ihrer kirchlichen Gebäude, die bis auf das Pfarrhaus oder ggf. Mietwohnungen öffentlich zugängliche Gebäude sind, trifft Sie eine besondere Verantwortung im Umgang mit diesen Gebäuden. Sie müssen benutzungssicher sein, sollten den technischen Anforderungen entsprechen, möglichst wirtschaftlich in den Betriebskosten sein und etwaige Schäden sollten so rasch wie möglich wahrgenommen und behoben werden, dass sie keine hohen Folgekosten auslösen. Dafür ist im Kirchenrecht verpflichtend vorgesehen, dass Sie unter anderem Ihre Gebäude begehen.

Um Ihnen den Umgang mit jährlichen Gebäudebegehungen, Wartungsintervallen und der allgemeinen Fürsorgepflicht gegenüber den Gebäuden Ihrer Kirchengemeinde zu erleichtern, haben wir für Sie einige Hinweise und Tipps zusammen getragen sowie eine Protokollvorlage erarbeitet, welche Sie bei Ihren jährlichen Gebäudebegehungen als Wegweiser sowie als Nachverfolgung über die Jahre hinweg nutzen können. Wir empfehlen ein Protokoll je Gebäude auszufüllen. Für Kindergärten bestehen noch weitere Anforderungen, welche hier nicht erfasst bzw. berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der jährlichen Gebäudebegehungen kann anhand der Protokollvorlage der Zustand, eventueller unmittelbarer Handlungsbedarf, Defizite in der laufenden Bauunterhaltung und ggf. wünschenswerter Änderungsbedarf am Gebäude erfasst werden. Dies betrifft nicht nur die Konstruktion, die Fassade und die Innenräume, sondern auch die Außenanlagen, Wege und Grünflächen, bzw. den notwendigen Rückschnitt von Gewächsen, welche zu nah an Außenfassaden stehen oder einer mittelfristig zu planender barrierefreier Erschließung des Gebäudes.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden müssen alle Maßnahmen, auch die der Kleinen Bauunterhaltung (also unter 10.000 Euro), grundsätzlich mit der regionalen Baubetreuung abgestimmt werden und sind vor Beginn von baulichen Eingriffen oder Veränderungen kirchenaufsichtlich genehmigungspflichtig. Die für Sie zuständigen regionalen Kirchenarchitekten sind dafür die ersten Ansprechpartner und unterstützen Sie gerne. Bitte beachten Sie bei allen baulichen Maßnahmen das aktuelle Kirchenrecht bzw. die jeweils gültigen Rechtsverordnungen. Besonderes möchten wir an dieser Stelle auf die RVO 817 § 4 und Anlage 1 sowie die Vergabeverordnung -RVO 812- verweisen. Siehe Link zum [Kirchenrecht](#). Unterlassene Kleine Bauunterhaltung, welche über die Jahre zu größeren Schäden und somit zu Mehrkosten führt, wird nicht zu Großer Bauunterhaltung, sondern muss auch dann vollständig von der Kirchengemeinde finanziert werden.

Im Rahmen von größeren Veranstaltungen bzw. von Versammlungsräumen mit einer Kapazität von mehr als 200 Personen sind Sie als Eigentümer verpflichtet auch öffentlich-rechtliche Vorschriften analog der Versammlungsstättenverordnung einzuhalten. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf

die brandschutztechnischen Einrichtungen bzw. Vorkehrungen zu legen. Die baurechtlichen Voraussetzungen ergeben sich aus den Versammlungsstättenrichtlinien des jeweiligen Bundeslandes. Dies gilt auch bei Veranstaltungen Dritter. Sollten Veranstaltungen wie Konzerte in dieser Größenordnung in Ihren Gebäuden durchgeführt werden, müssen die vorgenannten Richtlinien eingehalten werden. Üblicherweise ist hierfür ein spezifisches Brandschutzkonzept mit Bestuhlungsplan, Fluchtwegekonzept und ggf. zusätzlicher technischer Ausstattung notwendig. Sollte das für Ihre Versammlungsstätte für über 200 Personen (auch für Kirchen) nicht vorliegen, setzen Sie bitte diesbezüglich mit Ihrer regionalen Baubetreuung in Verbindung.

Neben den Bauteilen wie Dachkonstruktion, Fassade, Türen und Fenster sind auch die haustechnischen Einrichtungen wie Heizung, Elektro, aber auch die Be- und Entwässerungsanlagen bei den jährlichen Begehungen in den Blick zu nehmen. Der Gesetzgeber schreibt auch in verschiedenen Gesetzen und DIN-Normen Wartungen durch spezifische Fachfirmen bzw. Sachverständige vor.

Nachfolgend haben wir Ihnen einige der wichtigsten Wartungsintervalle für haustechnischen Anlagen zusammengestellt:

Heizung	in der Regel jährlich
Abgasanlagen	je nach Brennstoff
Öltank/ Gastank	größenabhängig, in der Regel alle zwei Jahre
Lüftungsanlagen	in der Regel jährlich
Aufzüge	laut Herstellerangaben, mindestens jährlich
Blitzschutzanlage	alle zwei Jahre (siehe Link)
E-Check	alle zwei bzw. vier Jahre (siehe Link)

Eine ausführlichere Aufstellung ist im Intranet (siehe [Link](#)) eingestellt. Wir empfehlen Wartungsverträge mit den jeweiligen Fachfirmen abzuschließen, damit die Wartungen den rechtlichen Vorgaben entsprechen und auch fristgerecht durchgeführt werden. Auch für die Reinigung von Regenrinnen und Fallrohren sowie die jährliche Begehung von Flachdächern empfehlen wir Wartungsverträge.

Vielleicht haben Sie schon einen Arbeitskreis oder eine Gruppe von Verantwortlichen, welche dies zu ihrer Aufgabe gemacht haben und dem Kirchenvorstand hierzu regelmäßig berichten, möglicherweise handelt es sich hier bereits um einen überkirchengemeindlichen Arbeitskreis.

Bevor Sie mit der Begehung starten, sollten Sie einige Unterlagen wie das letztjährige Protokoll, Lageplan, Grundrisse, (Foto-) Ansichten und ggf. (Foto-) Innenansichten ausgedruckt oder digital bearbeitbar zur Hand haben, damit eventuelle Schäden oder Hinweise direkt notiert werden. Im Vorfeld sollten die Protokolle der haustechnischen Anlagen oder ggf. ausstehende Wartungen erfasst sowie bereits mit der regionalen Baubetreuung abgestimmte Maßnahmen vermerkt werden. Bitte beachten Sie alle Mängel, insbesondere Mängel aus den Wartungsprotokolle, in einem angemessenen Zeitraum behoben werden müssen. Dieser Zeitraum sollte im Protokoll vermerkt werden.

Nach Abschluss der Begehung leiten Sie bitte die Protokolle inklusive eventueller Anlagen jährlich an Ihre regionale Baubetreuung weiter. Unter dem Link [Zuständigkeiten](#) finden Sie die Ansprechpartner für Ihre Kirchengemeinde.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser Arbeitshilfe eine Erleichterung an die Hand geben konnten. Für weitere Rückfragen und auch Hinweise stehen Ihnen die Teams der regionalen Baubetreuung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Referat Kirchliches Bauen