

---

## **54. C.IV Diözesane Ordnung für die Ausführung von Baumaßnahmen und den Bauunterhalt (DAusfO-Bau)**

Die Diözesane Ordnung für die Ausführung von Baumaßnahmen und den Bauunterhalt gilt für die Erzdiözese, die Pfründestiftungen (soweit nicht pastoral genutzte bauliche Anlagen betroffen sind) und für sonstige kirchliche Stiftungen.<sup>1</sup>

### **1 Baumaßnahme**

#### **1.1 Verantwortung des Bauherrn**

- 1.1.1 Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist der Bauherr verpflichtet, die für die Realisierung der Baumaßnahme eingesetzten finanziellen Mittel in Übereinstimmung mit den Zielen und Anforderungen der Obersten Bauregel sinnvoll, wirtschaftlich und sparsam zu verwahren sowie einzusetzen.
- 1.1.2 Von Pfründestiftungen und sonstigen kirchlichen Stiftungen ist – wenn möglich – zur Begleitung von Baumaßnahmen ein „Bauausschuss“ einzusetzen, der mit mindestens drei, höchstens fünf fachkundigen Personen besetzt ist und den kirchlichen Rechtsträger im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung der Baumaßnahme berät. Mindestens zwei Mitglieder des Bauausschusses sind der Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – als Ansprechpartner zu benennen.

#### **1.2 Die Durchführung der Baumaßnahme**

- 1.2.1 Der Bauherr ist für die Einhaltung der genehmigten Planung und des genehmigten Kostenrahmens verantwortlich. Er hat sich durch den beauftragten Projektsteuerer/Architekten/Fachplaner oder, wenn ein solcher bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme nicht mitwirkt, selbst laufend über den Stand der Planung, Ausführung und der Kostenentwicklung zu informieren.
- 1.2.2 Während der Ausführung der Baumaßnahme hat die Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – in regelmäßigen, der Größe, Komplexität und Bedeutung der Baumaßnahme angepassten Zeitabständen Baustellenbegehungen durchzuführen, die auch unangemeldet erfolgen können. Diese Baustellenbegehungen sollen gewährleisten, dass die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit der erteilten Baugenehmigung ausgeführt wird. Darüber hinaus dienen die Baustellenbegehungen der Gewährleistung der erforderlichen technischen und gestalterischen Qualität der Planung und Ausführung.

---

1) i. S. v. Art. 1 Abs. 2 Nr. 3 KiStiftO

A
B.I
B.II
B.III
B.IV
B.V
B.VI
C.I
C.II
C.III
C.IV
C.V
D.I
D.II
D.III
D.IV
E.I
E.II
F.I
F.II
F.III
F.IV

---

Handelt es sich um die Baumaßnahme einer Pfründestiftung oder einer sonstigen kirchlichen Stiftung und stellt die Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – im Zuge dieser Baustellenbegehungen fest, dass die Baumaßnahme nicht in Übereinstimmung mit der erteilten Baugenehmigung ausgeführt wird und/oder die erforderliche technische und/oder gestalterische Qualität der Planung und Ausführung nicht gewahrt ist, hat sie durch geeignete stiftungsaufsichtliche Maßnahmen und gegebenenfalls durch eine stiftungsaufsichtliche Weisung darauf hinzuwirken, dass seitens des Bauherrn die für eine ordnungsgemäße Planung und Ausführung der Baumaßnahme erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden.

- 1.2.3 Während der Ausführung der Baumaßnahme hat der Bauherr der Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – auf entsprechende Aufforderung aussagekräftige und den aktuellen Stand der Baumaßnahme dokumentierende Unterlagen zu übermitteln.
- 1.2.4 Der Bauherr ist verpflichtet, im Falle der drohenden Überschreitung der Baukosten nach dem genehmigten Finanzierungsplan unverzüglich die Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – unter Übersendung aussagekräftiger Unterlagen über Grund und Höhe der drohenden Baukostenüberschreitung zu informieren und mit ihr die weiteren Schritte im Hinblick auf die Einhaltung der ursprünglichen Gesamtkosten, insbesondere durch die Realisierung von Einsparpotenzialen abzustimmen. Der Bauherr hat Anforderungen der Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – zur Übermittlung weiterer ergänzender Unterlagen betreffend Grund und Höhe der Baukostenüberschreitung unverzüglich nachzukommen. Ist die Überschreitung der Baukosten nach dem genehmigten Finanzierungsplan nicht mehr abzuwenden, hat der Bauherr bei der Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – gegebenenfalls einen Nachfinanzierungsantrag zu stellen.

Dem Antrag ist eine aussagekräftige Begründung, ein von dem Bauherrn unterzeichneter Finanzierungsplan, eine aktualisierte, die Baukostenerhöhung umfassende Kostenberechnung nach DIN 276, gegebenenfalls eine geänderte Aufstellung von Eigenleistungen (Hand- und Spanndienste) sowie – im Fall eines veränderten Eigenanteils – ein zusätzlicher Beschluss des Leitungsorgans (z. B. Stiftungsrat) des Bauherrn beizufügen. Der Bauherr ist verpflichtet, der Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – auf Anforderung weitere die Baukostenerhöhung erläuternde Unterlagen zu übermitteln.

Die Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – leitet den Antrag mit einer schriftlichen Stellungnahme an den Vergabeausschuss zur Entscheidung über die Bewilligung einer weiteren finanziellen Förderung über die bisher gewährte hinaus weiter.

### 1.3 Der Abschluss der Baumaßnahme

1.3.1 Der Bauherr hat den Abschluss der Baumaßnahme (dies ist der Zeitpunkt der letzten Abnahme eines Gewerks nach der VOB/B oder dem BGB) der Erzdiözese – Ressort Bauwesen und Kunst – schriftlich mitzuteilen und dieser zeitnah eine Kostenfeststellung sowie eine dem aktuellen Standard entsprechende Bau- und Bestandsdokumentation, Maßnahmenbeschreibungen, Fotos und Planunterlagen (ggf. auf Datenträger) zur Maßnahmendokumentation zu übermitteln. Die in den übergebenen Unterlagen dokumentierten Informationen werden – soweit relevant – in der Gebäudestammdatenbank IGIS erfasst.

1.3.2 Der Bauherr hat sämtliche Bauunterlagen (Genehmigungen, Verträge, Pläne und wesentliche Korrespondenz) dauerhaft sicher zu verwahren.

1.3.3 Der Bauherr hat während der Gewährleistungfrist auftretende Werkleistungsmängel der Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – anzugeben sowie die nötigen Schritte zur Prüfung sowie Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen zu ergreifen.

Handelt es sich um die Baumaßnahme einer Pfründestiftung oder einer sonstigen kirchlichen Stiftung, hat die Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – durch geeignete stiftungsaufsichtliche Maßnahmen und gegebenenfalls durch eine stiftungsaufsichtliche Weisung darauf hinzuwirken, dass die Gewährleistungsansprüche durch den Bauherrn geltend gemacht werden. Bei der Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche unterstützt die Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – den Bauherrn nach Bedarf.

1.3.4 Der Bauherr hat vor Ablauf der Gewährleistungfrist eine Begehung durchzuführen und die Baumaßnahme im Hinblick auf etwaig aufgetretenen Werkleistungsmängel hin zu untersuchen. Die Begehung hat mindestens sechs bis zwölf Wochen vor dem Ablauf der Gewährleistungfrist zu erfolgen und ist schriftlich zu dokumentieren.

1.3.5 Die sachlich-technische Prüfung der Bürgschafts-/Sicherheitsfreigabe erfolgt durch den von dem Bauherrn beauftragten Architekten/Fachplaner in der Leistungsphase 9 (Objektbetreuung). Falls kein Architekt/Ingenieur beauftragt wurde, erfolgt die Prüfung durch den Bauherrn unter fachlicher Unterstützung der zuständigen Stellen der Erzdiözese (Justiziariat, Erzbischöfliche Finanzkammer).

### 1.4 Inbetriebnahme der bauliche Anlage

Ist der Bauherr die Erzdiözese, so ist die Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – von der die Bauherrenfunktion ausübenden Stelle ohne schuldhaftes Zögern über die (Wieder-)Inbetriebnahme (Nutzungsaufnahme) der von der baulichen Anlage betroffenen Baumaßnahme zu informieren.

---

## **2 Bauunterhalt**

- 2.1 Die Erzdiözese – Ressort Bauwesen und Kunst –, die Pfründestiftungen (mit Ausnahme der pastoral genutzten baulichen Anlagen) und die sonstigen kirchlichen Stiftungen haben in den in ihrem Eigentum (dem Eigentum gleichgestellt ist das Erbbaurecht) stehenden Gebäuden jährlich Begehungen durchzuführen, um den baulichen Zustand der Gebäude festzustellen und einen etwaigen Sanierungsbedarf frühzeitig zu erkennen und Reparaturen einzuplanen. Dies gilt – soweit einschlägig – sinngemäß auch für die künstlerische Ausstattung. Die von den Pfründestiftungen und den sonstigen kirchlichen Stiftungen vorzunehmenden Begehungen haben alle drei Jahre unter Mitwirkung der Erzdiözese – Ressort Bauwesen und Kunst – stattzufinden.
- 2.2 Die Begehung ist auf der Basis einer von der Erzdiözese – Ressort Bauwesen und Kunst – erarbeiteten Baucheckliste<sup>2</sup> für den laufenden Bauunterhalt an Gebäuden und Freianlagen durchzuführen. Das Ergebnis der Begehung ist schriftlich zu dokumentieren und in der Gebäudestammdatenbank IGIS zu erfassen.

## **3 Eigenleistung**

- 3.1 Eigenleistungen sind Arbeiten freiwilliger Helfer. Diese erfolgen als sog. Hand- und Spanndienste oder in der Form der Lieferung oder Bereitstellung von Materialien auf freiwilliger Basis (Spenden). Der Umfang der Eigenleistungen wird auf der Basis des von der betroffenen Pfründestiftung oder sonstigen kirchlichen Stiftung unterbreiteten Vorschlags in Abstimmung mit der Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – festgelegt.

Bei nach der DGenO-Bau genehmigungsfreien Baumaßnahmen legt die betroffene Pfründestiftung oder die sonstige kirchliche Stiftung den Umfang der Eigenleistung eigenständig fest.

- 3.2 Hand- und Spanndienste dürfen nur unter einer Fachaufsicht ausgeführt werden. Über die freiwilligen Arbeitsleistungen ist im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Erbringung der Arbeitsleistung ein Stundennachweis zu führen, der die betreffenden Personen, die ausgeführte Tätigkeit und die geleistete Arbeitszeit benennt. Der Nachweis ist der Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – bei nach der DGenO-Bau genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen mit der Unterschrift des vertretungsberechtigten Organs der Pfründestiftung oder der sonstigen kirchlichen Stiftung sowie des beauftragten Architekten oder Fachplaners zur Prüfung (auf Plausibilität und rechnerische Richtigkeit) vorzulegen. Die

---

2) Die Baucheckliste ist dieser Ordnung als Anlage beigefügt.

Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer – hat das Ergebnis ihrer Prüfung schriftlich zu dokumentieren.

- 3.3 Freiwillige Helfer erhalten für die von ihnen erbrachten Eigenleistungen keine finanzielle Gegenleistung.
- 3.4 Wenn die Eigenleistung in der Lieferung oder Bereitstellung von Materialien oder Geräten besteht, hat der Bauherr deren Eignung fachtechnisch durch den von ihm beauftragten Architekten/Fachplaner überprüfen zu lassen. Wurde kein Architekt/Fachplaner beauftragt, hat der Bauherr diese Überprüfung – gegebenenfalls fachtechnisch qualifiziert unterstützt durch eine von ihm beauftragte dritte Person – selbst vorzunehmen.
- 3.5 Im Zusammenhang mit der Erbringung der Eigenleistungen sind insbesondere das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung (Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz – SchwarzArbG – in der jeweils aktuellen Fassung) und die steuerrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers zu beachten.
- 3.6 Weitergehende Bestimmungen zu der Erbringung von Eigenleistungen – insbesondere auch zu der Berechnung der Höhe der Eigenleistung – sind dem von der Erzdiözese herausgegebenen Merkblatt für den Einsatz von freiwilliger Eigenleistung (Hand- und Spanndienste) – derzeitiger Stand 01.04.2020 – zu entnehmen. Der Wert der Eigenleistung enthält keine Mehrwertsteuer.
- 3.7 Der Bauherr ist im Zusammenhang mit der Erbringung der Eigenleistung zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie zur Einhaltung der Vorschriften, die in dem als Anlage 3 beigefügten Merkblatt aufgeführt sind (Unfallversicherungsschutz der ehrenamtlichen Kräfte, Unfallverhütung, Arbeitsunfälle), verpflichtet.

#### 4 Stellungnahmen im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder Baugenehmigungsverfahren

Werden sonstige kirchliche Stiftungen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines Flächennutzungsplanes) oder eines von einem Dritten eingeleiteten Baugenehmigungsverfahrens zu einer Stellungnahme aufgefordert, so sind sie verpflichtet, diese Stellungnahme vorab mit der Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer [Liegenschaftsverwaltung] und dem Ressort Bauwesen und Kunst abzustimmen. Die Erzdiözese – Erzbischöfliche Finanzkammer [Liegenschaftsverwaltung] und das Ressort Bauwesen und Kunst – unterstützt die sonstigen kirchlichen Stiftungen bei der Anfertigung der Stellungnahme nach Bedarf.

---

Das Gleiche gilt für Pfründestiftungen, wenn der Grund für ihre Beteiligung an dem Bauleitplanverfahren oder dem von einem Dritten eingeleiteten Baugenehmigungsverfahren die Eigentümerstellung (oder die Erbbauberechtigung) an einer nicht pastoral genutzten baulichen Anlage ist (wenn Anknüpfungsgrund die Eigentümerstellung [oder die Erbbauberechtigung] an einer pastoral genutzten baulichen Anlage ist, gilt Ziff. 4 KiStiftAusfO-Bau).

Diese Diözesane Ordnung für die Ausführung von Baumaßnahmen und den Bauunterhalt (DAusfO-Bau) wird hiermit als Diözesangesetz erlassen. Sie tritt am 01.04.2020 – zunächst für zwei Jahre – in Kraft und ist im Amtsblatt für das Erzbistum München und Freising zu promulgieren.

München, den 13. März 2020

**Reinhard Kardinal Marx**  
Erzbischof von München und Freising

**Volker Laube**  
Kanzler

# Baucheckliste

Gebäude-Nr. laut IGIS: ..... denkmalgeschützt: ja  nein

- Kirche
- Pfarrhaus
- Pfarrheim
- Kindergarten/KITA
- Sonstige Gebäude
- Friedhof, Leichenhaus
- Außenanlagen

Nr. I	Gebäude außen (Sicht- bzw. Funktionsprüfung)	ja	nein	Zustand <sup>1</sup>			Inter- vall <sup>2</sup>
				-	o	+	
1	Dach ist dicht	<input type="checkbox"/>	1				
2	Kamine und Kaminköpfe sind funktionstüchtig	<input type="checkbox"/>	1				
3	Dachrinnen und Fallrohre sind dicht und frei	<input type="checkbox"/>	1				
4	Fensteranbauteile (Läden, Rollos etc.) funktionieren	<input type="checkbox"/>	1				
5	Türen und Fenster sind gängig und dicht schließend	<input type="checkbox"/>	1				
6	Schließsysteme funktionieren	<input type="checkbox"/>	1				
7	Dämmungen (Dach, Fassaden etc.) sind vollständig	<input type="checkbox"/>	1				
8	Fassadenputz-/bekleidung ist vollständig	<input type="checkbox"/>	1				
9	Anstriche (Fassaden, Fenster etc.) sind vollständig	<input type="checkbox"/>	1				
10	Blitzschutzanlage ist vollständig und fest montiert	<input type="checkbox"/>	1				
11	Eingänge sind verkehrssicher	<input type="checkbox"/>	1				
12	Zugänge und Außentreppen sind verkehrssicher	<input type="checkbox"/>	1				
13	Turm innen und außen in allen Teilen vollständig und sicher	<input type="checkbox"/>	1				
14		<input type="checkbox"/>					

A  
B.I  
B.II  
B.III  
B.IV  
B.V  
B.VI  
C.I  
C.II  
C.III  
C.IV  
C.V  
D.I  
D.II  
D.III  
D.IV  
E.I  
E.II  
F.I  
F.II  
F.III  
F.IV

Nr. II	Gebäude innen (Sicht- bzw. Funktionsprüfung)	ja	nein	Zustand <sup>1</sup>			Inter- vall <sup>2</sup>
				-	o	+	
1	Fenster und Außentüren sind regendicht	<input type="checkbox"/>	1				
2	Innentüren funktionieren	<input type="checkbox"/>	1				
3	Bodenbeläge sind vollständig und verkehrssicher	<input type="checkbox"/>	1				
4	Wandbeläge (Putz, Fliesen etc.) vollständig und haftend	<input type="checkbox"/>	1				
5	Fensteranstriche sind vollständig	<input type="checkbox"/>	1				
6	Türanstriche sind vollständig	<input type="checkbox"/>	1				
7	Wand- und Deckenanstriche sind vollständig	<input type="checkbox"/>	1				
8	Treppen sind verkehrssicher	<input type="checkbox"/>	1				
9	Brüstungen und Geländer sind verkehrssicher	<input type="checkbox"/>	1				
10	Möbeleinbauten funktionieren und sind sicher	<input type="checkbox"/>	1				
11	Flucht- und Rettungswege funktionieren	<input type="checkbox"/>	1				
12	Notausgänge, -ausstiege funktionieren	<input type="checkbox"/>	1				
13		<input type="checkbox"/>					

Nr. III	Außenanlagen (Sicht- bzw. Funktionsprüfung)	ja	nein	Zustand <sup>1</sup>			Inter- vall <sup>2</sup>
				-	o	+	
1	Wege, Stellplätze, Wertstofflagerbereiche etc. funktionieren und sind verkehrssicher	<input type="checkbox"/>	1				
2	Brüstungen und Geländer sind verkehrssicher	<input type="checkbox"/>	1				
3	Türen und Tore funktionieren und sind sicher	<input type="checkbox"/>	1				
4	Einfriedungen sind vollständig	<input type="checkbox"/>	1				
5	Außenbeleuchtung funktioniert und ist sicher	<input type="checkbox"/>	1				

- 1 Zustand:  = schlechter Zustand, ggf. noch funktionserfüllend,  = noch kein akuter Handlungsbedarf,  = kein Handlungsbedarf
- 2 Intervall: 1 = jährlich

A

B.I

B.II

B.III

B.IV

B.V

B.VI

C.I

C.II

C.III

C.IV

C.V

D.I

D.II

D.III

D.IV

E.I

E.II

F.I

F.II

F.III

F.IV

Nr. III	Außenanlagen (Sicht- bzw. Funktionsprüfung)	ja	nein	Zustand <sup>1</sup>			Inter- vall <sup>2</sup>
				-	o	+	
6	Außenspielgeräte funktionieren und sind sicher	<input type="checkbox"/>	1				
7	Gewächsschnitt oder Baumschau ist erforderlich	<input type="checkbox"/>	1				
8	Vogelhäuser, Insektenhotels etc. sind sicher	<input type="checkbox"/>	1				
9		<input type="checkbox"/>					

Nr. IV	Technische Gebäudeausrüstung (Sicht- bzw. Funktionsprüfung)	ja	nein	Zustand <sup>1</sup>			Inter- vall <sup>2</sup>
				-	o	+	
1	Heizung (Steuerung, Brenner, Kessel, Pumpen, Ventile, Fühler etc.) funktioniert einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
2	Heizkörper inkl. Anbauten (Ventile, Thermostate, Erfassungsgeräte etc.) funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
3	Frischwasserinstallation (Aufbereitung, Filter, Messeinrichtungen etc.) funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
4	Sanitärausstattung (Perlatoren, Spülkästen, Absperrhähne, Ventile etc.) funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
5	Abwasserinstallation (Hebe pumpen, Bodenabläufe, Siphons etc.) funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
6	Starkstromanlagen (Verteilungen, Elektroinstallation, Schutzeinrichtungen, Beleuchtungen, fixe und ortswandlerliche Geräte) funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
7	Schwachstromanlagen (Telefon, IT, Sicherheitsanlagen etc.) funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
8	Aufzugsanlagen und Fördereinrichtungen funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
9	Blitzschutzanlage ist voll funktionstüchtig	<input type="checkbox"/>	1				

Nr. IV	Technische Gebäudeausrüstung (Sicht- bzw. Funktionsprüfung)	ja	nein	Zustand <sup>1</sup>			Inter- vall <sup>2</sup>
				-	o	+	
10	Tankanlagen ober- und unterirdisch inkl. Überwachung und Messeinrichtungen funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
11	Lüftungsanlagen und Klimaanlagen funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
12	Feuerlöschanlagen sind vollständig und funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
13	Sonstige elektromechanische und mechanische Anlagen (z. B. Glocken, Orgel) funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
14	Mess- und Zählgeräte sind vollständig vorhanden und funktionieren einwandfrei	<input type="checkbox"/>	1				
15	Leitungen und Verteiler sind vollständig, funktionstüchtig und sicher	<input type="checkbox"/>	1				
16		<input type="checkbox"/>					

### I bis IV Kontrollen/Prüfungen durchgeführt:

Datum, Unterschrift  
(Kirchenpfleger)

Datum, Unterschrift  
(Kirchenverwaltungsvorstand)

- 1 Zustand:  = schlechter Zustand, ggf. noch funktionserfüllend,  = noch kein akuter Handlungsbedarf,  = kein Handlungsbedarf
- 2 Intervall: 1 = jährlich