

# Nutzungsordnung

für Gemeindehäuser der  
SIEBENTEN-TAGS-ADVENTISTEN





Verfasser und Redaktion:

Tobias H. Koch, Alexander, Bauer, Thomas Röstel

Herausgegeben von:

Grundstücksverwaltung der Siebenten-Tags-Adventisten  
im Norddeutschen Verband GmbH  
Hildesheimer Straße 426 | 30519 Hannover  
Telefon 0511 971772-00 | Fax 0511 971772-99  
E-Mail [info@gvw.adventisten.de](mailto:info@gvw.adventisten.de)  
Internet [www.gvw.adventisten.de](http://www.gvw.adventisten.de)

Copyright:

Grundstücksverwaltung der Siebenten-Tags-Adventisten  
im Norddeutschen Verband GmbH ©

Stand / Version:

Hannover/Ostfildern, September 2013  
Version 1.1



## EINFÜHRUNG IN DIE **NUTZUNGSORDNUNG** FÜR GEMEINDEGEBÄUDE DER SIEBENTEN-TAGS-ADVENTISTEN IN DEUTSCHLAND

Die Nutzung von Gebäuden und Räumen ist ein fester Bestandteil im Leben der Gemeinden. Sie sind in der Regel der zentrale Ort, an dem sich alle Gemeindeglieder einer Gemeinde zu Veranstaltungen versammeln und vielfältigste Aktivitäten umsetzen.

Die zur Verfügung gestellten Räume können dabei unterschiedlicher Herkunft sein:

Das Gemeindeleben kann im privaten Wohnzimmer einer Hausgemeinde ebenso stattfinden wie in Räumen öffentlicher Einrichtungen. Es kann in fremd angemieteten Flächen oder im eigenen Gemeindegebäude erfolgen. Die Vor- und Nachteile der jeweiligen Form sind im konkreten Einzelfall sehr unterschiedlich zu bewerten. Es gibt kein pauschales „richtig“ oder „falsch“. Aber egal welche Form die jeweilige Ortsgemeinde wählt, sie ist immer mit einem finanziellen Aufwand verbunden.

Wird die Form des Eigentums gewählt, entsteht bereits bei der Herstellung oder dem Erwerb des Gebäudes ein beträchtlicher Finanzeinsatz. Die zukünftigen Nutzer sehen in der eigenen Immobilie Vorzüge, die die Bereitschaft mobilisiert, erhebliche finanzielle Mittel einzubringen, die im Falle einer fremd angemieteten Situation nicht zur Verfügung stünden. Der hohe Einsatz in den Erstellungskosten darf aber nicht über die laufenden Unterhaltskosten hinweg täuschen, die von Anfang an kalkulatorisch zu berücksichtigen sind.

Dabei sind folgende Prinzipien Grundlage der nachfolgenden Regelungen:

### **Das Prinzip der Kooperation**

Der Ausgangspunkt jeglicher Gemeindeorganisation ist die Ortsgemeinde (GemO S. 53, 54). Um gemeinsame Aufgaben besser zu erfüllen gibt es Einrichtungen, die der Gesamtheit der Gemeinden in einem Bereich dienen sollen.

Diesem Grundsatz folgend sieht sich jede Einrichtung dazu verpflichtet möglichst optimal die Ortsgemeinden in ihren individuellen Bedürfnissen zu unterstützen. Aus diesem Grund sind auch die Fragen und Auf-

gaben rund um das Gebäude immer in enger Zusammenarbeit mit der Ortsgemeinde, der Vereinigung und dem Verband bzw. dem Bauverein oder der Grundstücksverwaltung zu lösen.

### **Das Prinzip der selbstunterhaltenden Gemeinde**

Dass eine Ortsgemeinde aus eigener Kraft lebensfähig ist, gilt sowohl für ihr geistlich-missionarisch Leben als auch für den wirtschaftlichen Bereich. Die Verwaltungsinstitutionen übernehmen dabei die Rolle der juristischen Vertretung nach innen und außen. Sie sind verpflichtet die Regeln angemessener Instandhaltung einzuhalten und (bau-) rechtliche Belange zu berücksichtigen (vgl. 5. Mo. 22, 8). Gleichzeitig soll dadurch die Ortsgemeinde vom Verwaltungsaufwand ihrer Gebäude entlastet werden, so dass sie sich ihrem eigentlichen Auftrag verstärkt zuwenden kann.

Gerade deswegen sind beide Seiten – Gemeinde und Verwaltung – stark aufeinander angewiesen. Hier kommt dem ehrenamtlichen Einsatz eine entscheidende Rolle zu. Die Zuarbeit in der Vorbereitung und die Unterstützung bei der Durchführung von Maßnahmen durch engagierte Gemeindeglieder erleichtert und vereinfacht viele Abläufe.

Für die Gemeinde selbst wird der Einsatz ihrer ehrenamtlichen Geschwister direkt spürbar, wenn teure Handwerkerleistung gespart und die Ersparnis auf die finanziellen Beiträge der Gemeinde angerechnet werden kann. Statt eine Erwartungshaltung an die Verwaltung zu etablieren, wollen wir zu gemeinsamem Arbeiten motivieren, um so die Nutzungsbeiträge dauerhaft gering zu halten.

### **Das Prinzip der Solidarität**

Ein weiteres grundlegendes Prinzip der Nutzungsordnung ist die gegenseitige „Solidarität“ (vgl. Gal. 6, 2; 1. Kor. 16, 1-4).

Im Gemeindeleben gibt es auch Durststrecken. Wo dies der Fall ist, hilft der Stärkere dem Schwächeren. Dieser Gedanke ist institutionalisiert in der Immobilienverwaltung. Diese organisiert über die Nutzungsbeiträge einen baulich guten Zustand für die Gemeinden im Eigentum. Aber auch Solidarität muss eine angemessene Grenze wahren. Sie muss einen zeitlich begrenzten Rahmen haben mit dem Ziel, die wirtschaftliche Unabhängigkeit und damit den normalen Zustand wieder zu erreichen. Dies wird immer eine gemeinsame Herausforderung aller Beteiligten sein.

### **Das Prinzip der Kostenumlage**

Wie im Rentensystem der Bundesrepublik finanzieren wir die Instandhaltung unserer Immobilien nach dem Prinzip der solidarischen Umlage. Das bedeutet, dass der Nutzungsbeitrag und damit die Einnahmen des Bauvereins und der Grundstücksverwaltung so bemessen sind, dass die gegenwertigen Kosten gedeckt werden. Das bedeutete zugleich, dass aus dem Haushalt keine Rücklagen gebildet wurden. Wie im staatlichen Rentensystem wirken nun auch die demografische Entwicklung und der Trend zur Gemeindegründung durch Teilung auf die Einnahmen aus. Da in den letzten 10 Jahren zugleich die Kosten gestiegen sind, muss die Umlage erhöht werden.

Da beide Faktoren: Älter werdende Gemeinden und damit weniger Wirtschaftskräfte Gemeinden und sinkende Mitgliederzahlen in den Gemeinde die sich in unseren Häusern versammeln weiter zunehmen werden, muss zudem begonnen werden, in die Rücklagenbildung einzusteigen.

Die Kostenprognosen für Instandhaltung erfolgen auf Grundlage immobilienwirtschaftlicher Erfahrungswerte der Lebenszykluskosten von Gebäuden sowie unter Berücksichtigung von Entwicklungen durch gesetzliche Änderungen oder vergleichbarer Sachverhalte. Ein neuwertiges Gebäude verursacht in den ersten Jahren nur geringe Instandhaltungskosten, die aber im Verlaufe des Lebenszyklus zunehmen. Der Nutzungsbeitrag zur Kostendeckung der Instandhaltung berücksichtigt dies und verteilt die Kosten gleichmäßig auf die gesamte Lebensdauer, so dass von Beginn der Nutzung an der Nutzungsbeitrag erhoben wird.

Zugleich bedeutet dies auch die Instandhaltungskosten auf einen Faktor zu beziehen, der die Kosten beeinflusst. Dies ist die instandzuhaltende Fläche, unabhängig von der Anzahl ihrer Nutzer. Der neue Nutzungsbeitrag richtet sich daher nach der Nutzfläche der Gemeinde. Zugleich soll damit die Notwendigkeit zur Reduzierung der Gemeindegliederanzahl beendet werden.

### **Das Prinzip der Kostendeckung**

Das grundlegende Prinzip der Finanzierung zur Erhaltung der Gebäude basiert auf dem Kostendeckungsprinzip. Das heißt, die Höhe des Nutzungsbeitrages orientiert sich ausschließlich an der erforderlichen Höhe zum Erhalt der Gebäude. Die ausführenden Verwaltungen sind also nicht vergleichbar mit Wirtschaftsunternehmen und deren Gewinnerorientierung. Die Einnahmen decken die tatsächlichen Kosten der kirchlichen Gebäude. Es sollen und werden keine Gewinne generiert.

Da für die Instandhaltung nur das Geld ausgekehrt werden kann, was durch die Beiträge zur Verfügung steht, soll auch eine regelmäßige Anpassung an die Kostensteigerung erfolgen. Dabei wird aber zugleich beachtet werden, dass auch andere Sondereffekte der Solidargemeinschaft wieder zu gute kommen.

### **Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit**

Ein wesentlicher Beitrag zur Lebensfähigkeit und Kostenverteilung ist die Erhöhung der Auslastung unserer Räume durch gesellschaftliche Vernetzung. „Suchet der Stadt Bestes“ (Jer. 29, 7) kann eben auch bedeuten, Räume zur Verfügung zu stellen – am besten natürlich für Aktivitäten, die die Ziele der Gemeinde unterstützen. Gleichzeitig können damit Einnahmen generiert werden, die den Gemeindehaushalt entlasten. Daher werden Mieteinnahmen dem Nutzungsbeitrag der Gemeinde gutgeschrieben.

Unsere Gebäude sind zu schade, um einen Großteil der Zeit ungenutzt leer zu stehen. Mitunter bedeutet das für manche Gemeinde Gewohnheiten zu verändern und Annehmlichkeiten aufzugeben, denn die Vernetzung von Nutzungen muss von uns aktiv initiiert werden. Das heißt auch eine Kultur des Umgangs durch gemeinsame Regeln zu entwickeln. Die Mühe wird aber nicht nur durch finanzielle Unterstützung gelohnt, sondern kann auch ein geistlicher und missionarischer Gewinn in der Begegnung mit Menschen werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden: Kirchlich genutzte Räume und Gebäude und deren Verwaltung sind kein Selbstzweck, sondern dienen einem Ziel: geistliche Gemeinschaft zu erleben und unserem Auftrag zu dienen, die gute Nachricht weiter zu erzählen und unsere Hoffnung zu bekennen. Wo das immer wieder in den Vordergrund rückt, werden auch wirtschaftliche Belange konstruktiv gelöst.

**NUTZUNGSORDNUNG**  
**FÜR GEMEINDEGEBÄUDE**  
**DER SIEBENTEN-TAGS-ADVENTISTEN**  
**IN DEUTSCHLAND**

**INHALTSVERZEICHNIS**

NUTZUNGSORDNUNG FÜR GEMEINDEGEBÄUDE DER SIEBENTEN-TAGS-ADVENTISTEN IN DEUTSCHLAND .....	1
Präambel .....	2
§ 1 Geltungsbereich, Geltungszeit .....	2
§ 2 Aufgaben des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung .....	2
§ 3 Nutzung .....	3
§ 4 Nutzungsüberlassung an Dritte (Mehrfachnutzung) .....	3
§ 5 Beauftragte der Gemeinde .....	4
KOSTENREGELUNGEN .....	4
§ 6 Grundsatz .....	4
§ 7 Nutzungsbeitrag .....	5
§ 8 Kostenanpassung .....	5
§ 9 Nebenkosten .....	5
§ 10 Festlegung der Betriebskosten bei Gebäuden mit Gemeinde und Wohneinheiten .....	6
§ 11 Versicherungen und Versicherungsschäden .....	6
LEBEN IM GEMEINDEGEBÄUDE .....	7
§ 12 Reinigung, Gartenpflege, Verkehrssicherungspflichten, Wartung und Verbrauchsfeststellung ....	7
§ 13 Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Bagatellschäden .....	7
§ 14 Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeindegebäudes .....	8
§ 15 Selbstbehalt und Eigenleistung der Gemeinde .....	9
§ 16 Veränderungen an und in den Gemeinderäumen durch die Gemeinde .....	9
§ 17 Betreten der Gemeinderäume durch den Bauverein / die Grundstücksverwaltung .....	10
§ 18 Schlüssel .....	10
SONSTIGE REGELUNGEN .....	10
§ 19 Härtefallregel .....	10
§ 20 Regelungen bei Auflösung einer Gemeinde .....	11
§ 21 Übergangsregelung .....	11
§ 22 Hausordnung, Brandschutzordnung .....	11
§ 23 Schlichtungsklausel .....	11
§ 24 Änderung der Nutzungsordnung .....	12
NUTZUNGSTARIF FÜR GEMEINDEGEBÄUDE DER SIEBENTEN-TAGS-ADVENTISTEN IM NORDDEUTSCHEN VERBAND .....	13
§ 1 Nutzungstarif .....	13
§ 2 Zumutbarkeitsgrenze .....	14

## Präambel

Die vorliegende Nutzungsordnung beschäftigt sich ausschließlich mit den kirchlichen Gebäuden, die sich im Eigentum unserer Freikirche oder ihrer Verwaltungsinstitutionen befinden und setzt mit dem Lebenszyklus eines Gebäudes nach der Herstellung bzw. dem Erwerb ein. Aufgabe der Nutzungsordnung ist dabei, den Umgang, die Pflege und den Erhalt der Gebäude im Eigentum zu regeln und die erforderlichen kostendeckenden Finanzmittel durch den Nutzungsbeitrag zu erwirtschaften.

Folgende Einrichtungen verwalten unsere Liegenschaften:

Die Grundstücksverwaltung der Siebenten-Tags-Adventisten im Norddeutschen Verband gGmbH (GVW) errichtet und unterhält im Auftrag der Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten – Norddeutscher Verband, K.d.ö.R. (NDV) und ihre Mitgliedskirchen in den jeweiligen Bundesländern Grundstücke und Gebäude, insbesondere Gemeindegebäude und stellt den Gemeinden der Freikirchen zur Nutzung zur Verfügung. Juristische Eigentümer der Gebäude und Liegenschaften im Norddeutschen Verband sind der NDV oder die GVW.

Die Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten – Süddeutscher Verband, K.d.ö.R. (SDV) – und ihre Mitgliedskirchen in den jeweiligen Bundesländern haben sich zum Süddeutschen Bauverein der Siebenten-Tags-Adventisten e.V. (SDBV) zusammengeschlossen, der im Auftrag der Freikirche Grundstücke und Gebäude, insbesondere Gemeindegebäude errichtet und unterhält und den Gemeinden der Freikirchen zur Nutzung zur Verfügung stellt. Juristischer Eigentümer aller Grundstücke und Gebäude im SDV ist der SDBV.<sup>1</sup>

Im Weiteren wird stellvertretend für den jeweiligen juristischen Eigentümer (GVW, NDV, SDBV) der Begriff „**Bauverein/Grundstücksverwaltung**“ verwendet.

Der Verbandsausschuss des NDV und die Gesellschafterversammlung der Grundstücksverwaltung haben in ihrer Sitzung am 19.09.2010, der Verbandsausschuss des SDV hat in seiner Sitzung am 19.09.2010 auf Grundlage der Gemeindeordnung<sup>2</sup> nachfolgende Nutzungsordnung beschlossen. Die Nutzungsordnung regelt den Gebrauch, Umgang und Erhalt der kircheneigenen Gebäude, die der örtlichen Gemeinde zur Nutzung überlassen werden.

## § 1 Geltungsbereich, Geltungszeit

- (1) Diese Nutzungsordnung gilt für Gemeinden der Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten in Deutschland, die eine Immobilie des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung nutzen.
- (2) Diese Nutzungsordnung gilt ab dem 01.01.2011 auf unbestimmte Zeit und ersetzt alle bestehenden Vereinbarungen zwischen dem Bauverein/der Grundstücksverwaltung und den Gemeinden.

## § 2 Aufgaben des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung

- (1) Ziel und Aufgabe des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung ist die Verantwortung der Freikirche für ihr unbewegliches Eigentum gegenüber der Gemeinde, der Gesellschaft und der Schöpfung auszuüben. Er / Sie unterstützt das Gemeindeleben durch Bereitstellen von Räumen und Flächen und berücksichtigt dabei das missionarische und finanzielle Profil der jeweiligen Ortsgemeinde. Zugleich

---

<sup>1</sup> **Grundstücke und Gebäude der Freikirche:** Die Rechtstitel für Grundeigentum der Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten sind in Deutschland auf eigens dafür geschaffene Organisationen eingetragen, die den Verbänden unterstellt sind (im Norddeutschen Verband: Grundstücksverwaltung der Siebenten-Tags-Adventisten im Norddeutschen Verband GmbH; im Süddeutschen Verband: Süddeutscher Bauverein der Siebenten-Tags-Adventisten e. V.). Ihnen obliegt die rechtliche Verantwortung und Verwaltung für Grundstücke und Gebäude. (Gemeindeordnung – Gemeindehandbuch Ausgabe 2012, Advent-Verlag, S. 234)

<sup>2</sup> **Der Unterhaltung und die Reparatur von kircheneigenen Gebäuden:** Für Unterhaltung, Reparatur und Pflege kircheneigener Grundstücke, Gebäude und Räume einer Gemeinde gelten die von den Verbänden für die Zusammenarbeit von Gemeinden und Grundstücksverwaltung bzw. Bauverein beschlossenen Nutzungsvereinbarungen und Richtlinien. (GemO 2012, S. 235)

nimmt der Bauverein / die Grundstücksverwaltung die finanziellen und organisatorischen Gesamtinteressen der Solidargemeinschaft aller Gemeinden im Geltungsbereich der Nutzungsordnung wahr.

- (2) Dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung obliegen sämtliche Pflichten eines Hauseigentümers, u.a.:
  - juristische Vertretung nach außen
  - Kommunikation und Verhandlung mit Behörden
  - Verwaltung der Grundstücke, Gemeindegebäude, Wohnungen etc.
  - bei gemischt genutzten Objekten Aufteilung der Kosten gemäß der jeweiligen Regelungen
- (3) Der Bauverein / die Grundstücksverwaltung berät die Gemeinden in allen Fragen ihrer Räumlichkeiten und ist Ansprechpartner für Vereinigungen und Institutionen bei Fragen zu Grundstücken und Gebäuden.
- (4) Dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung obliegt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Planung, Auftragserteilung, Bauausführung und –überwachung bei allen Baumaßnahmen.

### **§ 3 Nutzung**

- (1) Die Gemeinde ist Hauptnutzer des Gemeindegebäudes. Sie trägt die Verantwortung für das Gebäude und das Grundstück soweit nicht durch diese Nutzungsordnung der Bauverein / die Grundstücksverwaltung verantwortlich ist.<sup>3</sup>
- (2) Die Gemeinde nutzt das Gemeindegebäude im Rahmen der Widmung zur Durchführung ihres Gemeindelebens, insbesondere zur Durchführung von Gottesdiensten, Gemeinde-, Kinder-, Pfadfinder-, Jugend- und Senioren-, DVG- sowie AWW--Veranstaltungen und weiteren sozialen, kulturellen oder geistlichen Maßnahmen und Veranstaltungen im Rahmen der Gemeindetätigkeit.
- (3) Das Hausrecht übt grundsätzlich neben der Vereinigung der Gemeindeausschuss aus. In dringenden Fällen kann das Hausrecht vom Pastor oder dem Gemeindeältesten bzw. dessen Vertreter ausgeübt werden.<sup>4</sup>
- (4) Sollen das Gemeindegebäude oder einzelne Räume dauerhaft zu anderen Zwecken genutzt werden, so bedarf dies der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung. Dies gilt insbesondere für die Nutzung zu betrieblichen Zwecken wie z.B. Kindergarten oder Schule.
- (5) Die Gemeinde teilt dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung alle dauerhaft bestehenden Nutzungen und ggf. vorhandene Nutzungsüberlassungen an Dritte unter Beifügung der vorhandenen schriftlichen Unterlagen mit.
- (6) Die durch andere Nutzung als in Abs. 2 beschrieben entstehenden Kosten (Planung, Umsetzung, Genehmigung und Auflagen etc.) sind grundsätzlich von der Gemeinde zu tragen.

### **§ 4 Nutzungsüberlassung an Dritte (Mehrfachnutzung)**

- (1) Grundsätzlich wird eine entgeltliche Nutzungsüberlassung an Dritte empfohlen, um die Finanzierung des Nutzungsbeitrags zu unterstützen und die Auslastung der Gebäude zu erhöhen.

---

<sup>3</sup> **Pflege und Instandhaltung von Gemeindegut:** Die Diakone sind verantwortlich dafür, dass die Hausmeisterarbeiten erledigt werden, das Gebäude sauber und in gutem Zustand gehalten wird und das Grundstück gepflegt und anziehend aussieht. In großen Gemeinden wird es notwendig sein, dafür jemand anzustellen. Die Diakone schlagen dem Gemeindeausschuss eine geeignete Person vor, der dann die Entscheidung trifft. Der Ausschuss kann diese Entscheidung aber auch an den Diakoniarbeitskreis delegieren. Für alle großen Ausgaben, die zum Unterhalt der Gemeinderäume und des Grundstückes getätigt werden müssen, ist die Zustimmung des Gemeindeausschusses einzuholen. Rechnungen über Reparaturen, Wasser-, Energieverbrauch u. a. werden an den Schatzmeister zur Bezahlung weitergegeben. (GemO 2012, S. 218)

<sup>4</sup> **Das Hausrecht** (GemO 2012 S. 235)



- (2) Die Gemeinde darf die Gemeinderäume nur mit vorheriger Zustimmung des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung an Dritte natürliche oder juristische Personen überlassen, auch soweit kein Mietverhältnis begründet wird. Keine Dritten in diesem Sinne sind Einrichtungen oder Teile der Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten oder Mitglieder der Ortsgemeinde sofern diese sie zu privaten Zwecken nutzen (interne Nutzer).
- (3) Eine Nutzungsüberlassung an Dritte ist durch den Bauverein / der Grundstücksverwaltung mittels Mietvertrag zu regeln. Der Vertrag wird mit Zustimmung der Gemeinde zwischen dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung und dem Dritten geschlossen. Die vereinbarte Miete wird zu 100 % auf den Nutzungsbeitrag der Gemeinde angerechnet. Sollte nach Anrechnung der Miete auf den Nutzungsbeitrag und die Betriebskosten ein Überschuss verbleiben, wird dieser mit der Nebenkostenabrechnung für das vergangene Jahr dem Gemeindehaushalt zugeführt.
- (4) Für interne Nutzer sollte die Gemeinde eine Nutzungsgebühr zur Entlastung ihrer Nutzungskosten erheben, die zumindest die entstehenden Betriebskosten deckt.

### **§ 5 Beauftragte der Gemeinde**

- (1) Die Gemeinde wählt einen Baupfleger und einen Hausmeister (i.d.R. Gemeindevahlämter im Bereich der Diakonie) und teilt die Namen, Anschriften und Kontaktdaten dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung mit.
- (2) Der Baupfleger der Gemeinde erhält alle Informationen des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung für die Gemeinde und leitet sie gegebenenfalls an die zuständige Person (Hausmeister, Schatzmeister, Gemeindeausschuss) weiter. Er ist Ansprechpartner für Schadensmeldungen und -abwicklungen, Instandhaltungs- und andere baulichen Maßnahmen, Nebenkostenabrechnung, Terminierung und Durchführung von Wartungsdiensten, Schlüsselverwaltung sowie für die Dokumentation zuständig.
- (3) Der Hausmeister ist für die Durchführung aller technischen Aufgaben der Gemeinde am Gemeindegebäude und der Außenanlagen verantwortlich, insbesondere Verkehrssicherungspflichten. Der Gemeindeausschuss kann beschließen, den Hausmeister entgeltlich zu beschäftigen. Der Arbeitsvertrag wird dann zwischen dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung und dem Hausmeister geschlossen. Die Kosten werden als Nebenkosten der Gemeinde belastet.<sup>5</sup>
- (4) Der an den Eigentümer gemeldete Hausmeister erhält eine Aufgabenbeschreibung und wird im Schadensfall auf Grund einfacher oder grober Fahrlässigkeit von Ansprüchen Dritter durch den Bauverein / die Grundstücksverwaltung freigestellt.

## **KOSTENREGELUNGEN**

### **§ 6 Grundsatz**

- (1) Alle Ortsgemeinden, die das Eigentum des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung nutzen, bilden jeweils ein Solidarsystem, das im Wege der Gesamtkostenumlage die Unterhaltungskosten (Instandsetzung, Instandhaltung, Verwaltung) der Gemeindegebäude gemeinsam durch den Nutzungsbeitrag tragen.<sup>6</sup>
- (2) Die Betriebs- und Verbrauchskosten der Gebäude werden nach dem jeweiligen tatsächlichen Kosten bzw. dem tatsächlichen Verbrauch entweder direkt von der Gemeinde mit dem Versorger abgerechnet (z.B. Strom) oder von der Gemeinde dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung erstattet.

---

<sup>5</sup> GemO 2012, S. 218; siehe Fußnote 3.

<sup>6</sup> GemO 2012, S.235; siehe Fußnote 2

- (3) Für das Inventar ist die Gemeinde selbstständig verantwortlich.

### **§ 7 Nutzungsbeitrag**

- (1) Der Nutzungsbeitrag ergibt sich grundsätzlich aus der der Gemeinde zur Verfügung gestellten Gemeindefläche.
- (2) Die Gemeindefläche entspricht der Nettogrundfläche nach DIN 277 und umfasst die Nutzfläche, Technische Funktionsfläche und die Verkehrsfläche.
- (3) Die Höhe des Nutzungsbeitrags ergibt sich aus dem durch die Beschlussgremien des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung beschlossenen Nutzungstarif (Anlage 1).

### **§ 8 Kostenanpassung**

- (1) Der Nutzungsbeitrag wird alle drei Jahre entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichten Baupreisindex (Instandhaltung) angepasst. Basiswert (100%) für die Anpassung ist der Indexstand zum 01. Januar 2010. Stichtag für die Feststellung der Indexänderung ist der 01. September – also jeweils 4 Monate vor Neufestsetzung des Nutzungsbeitrags. Hat sich der Index zu diesem Zeitpunkt gegenüber der letzten Anpassung nach oben oder unten verändert, so erhöht oder senkt sich das Nutzungsentgelt um 100 % der eingetretenen Veränderung. Sollte an die Stelle des genannten Instandhaltungskostenindizes ein neuer, allgemeiner, amtlicher Instandhaltungskostenindex treten, so gelten die Bestimmungen entsprechend. Durch Beschluss des Beschlussgremiums des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung kann die Anpassung ausgesetzt werden.
- (2) Durch Beschluss des Beschlussgremiums des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung ist eine außerordentliche Anpassung des Nutzungsbeitrags nach oben oder unten jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten möglich.

### **§ 9 Nebenkosten**

- (1) Die Gemeinde rechnet, soweit möglich, sämtliche objektbezogenen Neben- und Betriebskosten mit dem Versorger / Anbieter direkt ab.
- (2) Sämtliche Betriebs- und Nebenkosten, die nicht direkt abgerechnet werden können, sind von der Gemeinde auszugleichen. Die zu erstattenden Betriebskosten sind in Anlehnung an § 1 u. 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweilig gültigen Fassung zu zahlen, soweit sie tatsächlich anfallen wie z.B.:
- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich Grundsteuer – sofern eine Befreiung nicht möglich ist;
  - b) Kosten der Wasserversorgung einschließlich Entwässerungskosten und Oberflächenwasserentwässerung;
  - c) Betriebskosten für Wasserbereitungsanlagen, incl. Filteranlagen und Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, Wassermengenreglern und Eichung;
  - d) Heizungskosten und Kosten der Wasserversorgung nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung;
  - e) Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Öfen und Etagenheizungen;
  - f) Kosten der Reinigung, Wartung und Messung der Abgasanlage (Schornsteinfeger);
  - g) Aufzugskosten, incl. Wartungs- und Prüfkosten;
  - h) Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung;

- i) Kosten der Gebäudereinigung und Schädlingsbekämpfung;
  - j) Kosten der Gartenpflege;
  - k) Kosten der Beleuchtung und Gemeinschaftsstromkosten;
  - l) Kosten der Versicherungen, namentlich Sachversicherungen, Haftpflichtversicherungen, Gebäudebrandversicherung und Elementarschadenversicherung;
  - m) Kosten für Hausmeister;
  - n) Betriebskosten einer Gemeinschaftsantenne und laufende Kosten von Kabelanschlüssen;
  - o) Kosten des Betriebs gemeinschaftlicher Einrichtungen im Hause;
  - p) sonstige Betriebskosten, namentlich Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank- und Lecksicherungsanlagen, Toranlagen, Brandmeldeanlagen, Tiefgaragen, Blitzschutz, notwendige E-Check- und BGV A3-Prüfungen, etc.
  - q) Deichgebühren.
- (3) Die Verteilung der einzelnen Kosten erfolgt nach Verbrauch, sofern dieser erfasst wird, ansonsten soweit nichts anderes vereinbart ist, nach dem Verhältnis der Fläche zur Gesamtfläche des Hauses. Hiervon abweichend werden Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung verteilt.
- (4) Für Betriebs- und Nebenkosten wird eine monatliche Vorauszahlung erhoben. Die Zahlungen erfolgen bis zum 3. Werktag eines Monats. Hierüber wird einmal jährlich abgerechnet. Der Bauverein / die Grundstücksverwaltung ist berechtigt, nach erfolgter jährlicher Abrechnung der Betriebskosten die Vorauszahlungen entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen. Werden das Gemeindegelände betreffende Betriebs- und Nebenkosten im Sinne der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt, so ist der Bauverein / die Grundstücksverwaltung zur Umlage berechtigt.
- (5) Die Zahlungsbeträge für die jeweilige Gemeinde sowie die Kontoverbindung des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung sind im beigefügten Tarifblatt (siehe Anlage 2) aufgeführt.

### **§ 10 Festlegung der Betriebskosten bei Gebäuden mit Gemeinde und Wohneinheiten**

In Gebäuden, in denen sowohl Gemeinde- als auch Wohnungsnutzung erfolgt, werden die Betriebskosten für Wasser und Abwasser – sofern nicht nach Verbrauch - für Müllbeseitigung und Beleuchtung und Gemeinschaftsstromkosten nach Personen abgerechnet, wobei für jeweils angefangene 30 Gemeindeglieder eine Person zugrunde gelegt wird. Bei zusätzlichen Mietverhältnissen mit Dritten wird eine Erhöhung gemäß Nutzungsumfang vorgenommen. Die Kosten der Antenne und Kabelanschlüsse werden nach der Anzahl der Einheiten umgelegt.

### **§ 11 Versicherungen und Versicherungsschäden**

- (1) Durch den Bauverein / die Grundstücksverwaltung ist eine Gebäudeversicherung abgeschlossen unter Einschluss folgender Risiken: Feuer, Sturm, Wasser, Hagel, (Elementarschäden).
- (2) Durch die Vereinigungen der Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten sind Inventarversicherungen abgeschlossen, die folgende Risiken zum Zeitwert versichern: Einbruch, Diebstahl mit Vandalismus.
- (3) Auftretende Versicherungsschäden sind dem jeweiligen Versicherungsnehmer unverzüglich zwecks Abwicklung anzuzeigen.
- (4) Der Abschluss einer Glasversicherung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

# LEBEN IM GEMEINDEGEBÄUDE

## **§ 12 Reinigung, Gartenpflege, Verkehrssicherungspflichten, Wartung und Verbrauchsfeststellung**

Die Gemeinde ist verpflichtet, Gebäude, Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Die Gemeinde hat für ausreichende Lüftung und Beheizung ihrer Räume zu sorgen und folgende Aufgaben zu erfüllen:

1. Reinigung und Pflege der Räume und Anlagen sowie der Haustechnik (Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen).
2. Pflege der Außenanlagen (Garten-, Grün- und Freiflächen, befestigte Flächen wie Wege und Parkplätze) einschließlich Anschaffung der erforderlichen Gartengeräte. Zur Pflege gehört insbesondere den Rasen im üblichen Rahmen zu pflegen, die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie das sachgerechte Beschneiden von Bäumen, Hecken und Sträuchern.
3. Gehweg-, Straßenreinigungs- und Winterdienst gemäß der Satzung der jeweiligen politischen Gemeinde.
4. Jährliche Reinigung der Regenrinne und Fallrohre, Rigolen und Drainagen.
5. Veranlassung und Mitwirkung der regelmäßigen Wartungsarbeiten entsprechend der erforderlichen Wartungsintervalle sowie Umsetzung von Wartungsverträgen an der Haustechnik (Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen), sicherheitstechnischer Anlagen und Feuerlöschern in Abstimmung mit dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung.
6. Schriftliche Mitteilung aller vorhandenen Verbrauchszählerstände zum 01. Januar eines Jahres an den Bauverein / die Grundstücksverwaltung zur Verbrauchsabrechnung.

Sämtliche Maßnahmen sind unter Beachtung der allgemeinen Sicherheitsvorschriften durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist in Absprache mit dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung eine Fachfirma mit der Aufgabe zu betrauen.

## **§ 13 Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen und Bagatellschäden**

- (1) Schönheitsreparaturen in allen von der Gemeinde genutzten Räumen obliegen der Gemeinde. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, das Aufarbeiten und Pflegen von Holzböden und die Reinigung der Teppichböden. Schönheitsreparaturen sind je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung der Räume auszuführen. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen alle 10 Jahre erforderlich sein.
- (2) Die Gemeinde hat darüber hinaus Kleinreparaturen und Behebung von Bagatellschäden bis zu einem Betrag von 400,- EUR pro Schadensfall, maximal bis zu einer jährlichen Gesamthöhe von 20 % des Jahresbetrags des Nutzungsbeitrags (Jahreshöchstbelastung) selbst und auf eigene Rechnung durchzuführen. Dazu zählen z.B. Reparaturen und Schäden an den Anlagen und Einrichtungen in den Räumen wie Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne und -armaturen, Heizkörperventile, Klosettpüler, Wasch- und Abflussbecken, Öfen, Thermen, Herde und ähnliche Einrichtungen.

## **§ 14 Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeindegebäudes**

- (1) Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel oder wird eine Vorkehrung zum Schutze des Gebäudes oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat die Gemeinde dies dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung unverzüglich mitzuteilen.
- (2) Der Bauverein / der Grundstücksverwaltung entscheidet über die Ausführung der Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme im Rahmen der technischen Notwendigkeit und im Rahmen seines Haushalts.
- (3) Typische Instandsetzungs-, Instandhaltungsmaßnahmen oder öffentliche Sanierungsmaßnahmen sind unter anderem:
  - a. Sanierungsmaßnahmen an Fassaden, Fenster- und Türanlagen, Treppen, Außenanlagen u.a.;
  - b. Sanierungsmaßnahmen in den genutzten Räumen, einschließlich der Fußbodenbeläge, Wand- und Bodenfliesen;
  - c. Erneuerung und Sanierung von Sanitäranlagen, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen;
  - d. Erneuerung und Sanierung von Elektroanlagen, einschließlich der dazu gehörigen Elektroleitungen;
  - e. Erneuerung und Sanierung von Heizungsanlagen, einschließlich der dazu gehörigen Rohrleitungen und Regelanlagen, Thermostate etc.;
  - f. Erneuerung und Sanierung des Daches mit allen dazugehörigen Gewerken einschließlich Dachrinnen und Fallrohre;
  - g. Sanierung des Baukörpers bei substantiellen Schäden, die nicht durch Nutzung verursacht wurden; dazu gehören u.a. die Trockenlegung von Wänden, Erneuerung verputzter Flächen, Austausch von Teilen des Mauerwerks, statisch bedingte Arbeiten am Baukörper.
  - h. Abgaben und Ausgleichsbeiträge bei öffentlichen Sanierungsmaßnahmen und sonstige Gebühren.
- (4) Planung, Auftragserteilung, Bauausführung und –überwachung bei allen Maßnahmen erfolgt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und deren Baupfleger durch den Bauverein / die Grundstücksverwaltung. Dabei gelten folgende Grundsätze: In Abstimmung mit dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung werden Angebote vom Baupfleger oder Hausmeister eingeholt und bis zu einer Maximalhöhe von 1.000,-- EUR auf Namen des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung beauftragt. Beauftragungen an Firmen ab einer zu erwarteten Rechnungssumme von mehr als 1.000,-- EUR werden grundsätzlich von dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung vorgenommen. Bei Schäden die einen Aufwand von 2.000,-- EUR übersteigen, sind im Regelfall mindestens drei Angebote von ortsansässigen Firmen einzuholen.
- (5) Planbare Instandhaltungsmaßnahmen sind dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung frühzeitig mitzuteilen, spätestens zum 30.09. eines Jahres für Maßnahmen im darauf folgenden Jahr.

## **§ 15 Selbstbehalt und Eigenleistung der Gemeinde**

- (1) Die Gemeinde wird an den Kosten einer Instandsetzungs-, Instandhaltungsmaßnahme oder an Abgaben für öffentliche Sanierungsmaßnahmen durch einen Selbstbehalt beteiligt. Der Selbstbehalt beträgt 20 % der Rechnungssumme nach Schlussrechnung, mindestens aber 400,-- EUR; Aufwendungen der Gemeinde für Bagatellschäden sind dabei nicht zu berücksichtigen (siehe § 13).
- (2) Bei Maßnahmen an Fußbodenbelägen (Erneuerung, Austausch etc.) beträgt der Selbstbehalt 50 %, mindestens aber 400,-- EUR. Der Selbstbehalt wird am Ende einer Maßnahme und erfolgter Schlusszahlung von der Gemeinde angefordert.
- (3) Der Selbstbehalt kann auch durch qualifizierte ehrenamtliche Eigenleistung der Gemeinde ganz oder teilweise erbracht werden. Dadurch kann die Gemeinde zur Kosteneinsparung von Handwerksleistungen beitragen. Der ersparte ortsübliche Lohnanteil eines Handwerksbetriebs (Nachweis durch Angebot einer Firma oder Kostenschätzung des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung) wird dann der Gemeinde als Eigenleistung auf den Selbstbehalt angerechnet. Konnte kein Wert für den Lohnanteil ermittelt werden, wird die nachgewiesene Eigenleistung der Gemeinde mit 10,00 EUR/Std. auf den Selbstbehalt angerechnet. Alternativ kann die Gemeinde mit dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung vereinbaren, dass der Bauverein / die Grundstücksverwaltung 100% der Materialkosten erstattet und die Gemeinde die Handwerksleistungen selbst erbringt. In diesem Fall entfällt der Selbstbehalt. Die Eigenleistung (Art und Umfang) ist vor Beginn der Maßnahme mit dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung abzustimmen.
- (4) Für die Finanzierung des Selbsthalts muss eine Rücklage durch die Gemeinde gebildet werden. Die Rücklage ist auf einem separaten Baukonto anzusparen. Das Baukonto kann auch bei der zuständigen Vereinigung oder beim Bauverein / bei der Grundstücksverwaltung eingerichtet werden. Die Rücklagenbildung ist im Haushaltsplan der Gemeinde nachzuweisen. Es wird empfohlen, die Rücklage für den Selbstbehalt auf die Gemeinde umzulegen und in Ergänzung zum Nutzungsbeitrag monatlich anzusparen.
- (5) Bestehen vor Beginn einer baulichen Maßnahme Forderungen an die Gemeinde aus nicht geleisteten Nutzungsbeiträgen, Nebenkostenabrechnungen etc., erhöht sich der Selbstbehalt um die offenen Forderungen. Der Selbstbehalt zuzüglich offener Forderung wird anhand der Kostenschätzung für die bauliche Maßnahme von der Hausverwaltung ermittelt, der Gemeinde mitgeteilt und ist vor Durchführung der baulichen Maßnahme als Vorauszahlung zu leisten. Nach Abrechnung der baulichen Maßnahme werden zu viel geleistete Beträge erstattet und zu wenig geleistete Beträge nachgefordert.

## **§ 16 Veränderungen an und in den Gemeinderäumen durch die Gemeinde**

- (1) Bauliche Veränderungen an und in den Gemeinderäumen, insbesondere Um- und Einbauten (z.B. Holzdecken, Isolier- und Glasfasertapeten), Installationen (insbesondere Elektroinstallationen) und dergleichen dürfen nur mit vorheriger ausdrücklicher Zustimmung des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung vorgenommen werden.
- (2) Auf Verlangen des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung sind Veränderungen durch fachlich geeignete Personen bzw. Unternehmen vornehmen oder abnehmen zu lassen. Im Bereich der Elektroinstallation ist dies zwingend erforderlich.
- (3) Einrichtungen oder Veränderungen des Gemeindegebäudes, die die Gemeinde ohne Zustimmung des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung angebracht oder vorgenommen haben, hat die Gemeinde auf Verlangen dessen auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

## **§ 17 Betreten der Gemeinderäume durch den Bauverein / die Grundstücksverwaltung**

Vertreter des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung können die Gemeinderäume betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten, den Zustand des Gemeindegebäudes festzustellen oder Messeinrichtungen abzu-lesen. Sie sind berechtigt, weitere Personen hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch dritte Personen allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung erfolgt mit terminlicher Abstimmung und ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet. Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass alle Räume zugänglich sind und/oder die erforderlichen Schlüssel im Gemeindegebäude verfügbar hinterlegt sind.

## **§ 18 Schlüssel**

- (1) Über die sich im Umlauf befindenden Schlüssel zum Gemeindegebäude führt der Baupfleger eine Schlüsselliste. Der Empfang und die Rückgabe des Schlüssels sind mit Unterschrift und Datum zu bestätigen.
- (2) Ein Schlüssel ist bei dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung zu hinterlegen.
- (3) Ist das Gebäude mittels Schließanlage gesichert, ist die Schließkarte beim Bauverein / bei der Grundstücksverwaltung zu hinterlegen.

## **SONSTIGE REGELUNGEN**

### **§ 19 Härtefallregel**

- (1) Der Nutzungstarif berücksichtigt angemessen das Glieder-Flächen-Verhältnis (siehe (2)) sowie die Ertragskraft der Gemeinden (siehe (3)).
- (2) Härtefall 1:

Ist das Verhältnis der Nutzflächen einer Gemeinde bezogen auf die Anzahl ihrer Gemeindeglieder laut Liste der zuständigen Vereinigung zum 01.01. eines Jahres höher als 5 qm pro Gemeindeglied, kann die Gemeinde einen Nachlass des Nutzungsbeitrags gemäß Abs. 4 und 5 und folgendem Berechnungsschlüssel beantragen (Härtefall 1):

  - a) Nutzflächen bis mindestens 5 qm pro Gemeindeglied werden mit 100 % des gültigen Nutzungsbeitrags berechnet.
  - b) Nutzflächen von 5,1 – 7,0 qm pro Gemeindeglied werden mit 50 % des gültigen Nutzungsbeitrags berechnet.
  - c) Nutzflächen von mehr als 7,1 qm pro Gemeindeglied an werden mit 25 % des gültigen Nutzungsbetrages berechnet.
  - d) Wenn die Ertragskraft einer Gemeinde, gemessen am Gemeindejahreszehnten, eine höheren Nutzungsbeitrag zumuten lässt, kann der Bauverein / die Grundstücksverwaltung im Einzelfall auch von der oben angeführten Berechnungsgrundlage abweichen.
- (3) Härtefall 2:

Übersteigt der so ermittelte Jahresnutzungsbeitrag die von dem Beschlussgremium des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung am Gemeindejahreszehnten festgelegte Zumutbarkeitsgrenze, kann die Gemeinde einen Antrag auf Neufestsetzung des Nutzungsbeitrags stellen. Der dann festzusetzende Betrag soll die Zumutbarkeitsgrenze nicht übersteigen. In diesem Fall hat die Gemeinden einen Härtefallantrag nach Abs. 4 und 5 an die Vereinigung zu stellen (Härtefall 2).
- (4) Ist eine Gemeinde nicht in der Lage den erforderlichen Nutzungsbeitrag in der angeführten Höhe zu entrichten, kann sie einen Antrag auf Härtefallregelung an die zuständige Vereinigung richten. Die-

se entscheidet nach eigenen Regeln und in eigenem Ermessen über Zuschüsse an die Gemeinde. Darüber hinaus soll die Vereinigung gemeinsam mit der Gemeinde und dem Bauverein / der Grundstücksverwaltung ein Konzept zur finanziellen Lebensfähigkeit der Gemeinde in Erfüllung ihres Auftrags nach folgendem Schema erarbeiten:

a) Vergangenheitsbetrachtung:

Untersuchung und Auswertung des wirtschaftlichen Verhaltens der Gemeinde in den zurückliegenden fünf Haushaltsjahren (Überprüfung Gemeindehaushalt, Einnahmen-Ausgaben-Verhalten, Glieder- und Gebeverhalten, Rücklagenbildung, etc.)

b) Gegenwartsbetrachtung:

Erarbeitung eines Konzeptes zur Finanzierung des aktuellen Fehlbetrages (Gemeinde – Vereinigung)

c) Zukunftsbetrachtung:

Erarbeitung eines Konzeptes zur zukünftigen wirtschaftlichen Stabilität und Lebensfähigkeit der Gemeinde

- (5) Unter Vorlage des geprüften Konzeptes kann ein Antrag zur Neufestsetzung des Nutzungsbeitrags gestellt werden. Über den Antrag hat das zuständige Beschlussgremium des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung zu entscheiden. Wird der Antrag positiv beschieden, so gilt die Unterstützung für maximal zwei Jahre. Zum Ablauf der Neufestsetzung muss die beantragende Gemeinde unaufgefordert ein schriftliches Ergebnisprotokoll ihrer konzeptionellen Veränderung vorlegen. Werden Folgeanträge gestellt, ist die Gesamtdauer für die Neufestsetzung eines reduzierten Nutzungsbeitrages in der Regel auf 6 Jahre (3 x 2 Jahre) begrenzt.
- (6) Zahlt eine Gemeinde bei genehmigtem Härtefall (Härtefall 1 oder 2) einen reduzierten Nutzungsbeitrag und erzielt gleichzeitig Mieterträge aus Nutzungsüberlassungen an Dritte (gemäß § 4 Abs. 3), gehen diese Erträge zunächst an den Bauverein / die Grundstücksverwaltung bis der reguläre Nutzungsbeitrag (gemäß § 7) erreicht ist. Darüber hinaus gehende Mieterträge werden zu 100 % der Gemeinde angerechnet.

## **§ 20 Regelungen bei Auflösung einer Gemeinde**

Nach Auflösung einer Gemeinde stellt der Bauverein / die GVW in Abstimmung mit der zuständigen Vereinigung die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten sicher.

## **§ 21 Übergangsregelung**

Die Einführung des neuen Nutzungsbeitrags erfolgt stufenweise.

## **§ 22 Hausordnung, Brandschutzordnung**

- (1) Für Gemeindehäuser die in den Geltungsbereich dieser Nutzungsordnung fallen, gilt die Hausordnung in der jeweils aktuellen Fassung entsprechend der Anlage 3 zu dieser Nutzungsordnung.
- (2) Die Nutzung der Gemeinde unterliegt der Brandschutzordnung, die als Anlage 4 Bestandteil der Nutzungsordnung ist.

## **§ 23 Schlichtungsklausel**

- (1) Alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dieser Nutzungsordnung oder über ihrer Gültigkeit ergeben, werden nach der Schlichtungsordnung des Schlichtungsausschusses des jeweiligen Verbandes der Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten endgültig entschieden.



(2) Schlichtungsort ist der Sitz des jeweilig zuständigen Verbandes.

### **§ 24 Änderung der Nutzungsordnung**

Diese Nutzungsordnung kann durch Beschluss der Beschlussgremien des Bauvereins / der Grundstücksverwaltung geändert werden.

Die Nutzungsordnung ist am 19.09.2010 in Hannover vom Norddeutschen Verbandsausschuss  
und der Gesellschafterversammlung der Grundstücksverwaltung beschlossen  
worden und tritt zum 01.04.2011 in Kraft.

Sie wurde zuletzt geändert und ergänzt durch Beschluss des Norddeutschen Verbandsausschusses vom 15.09.2013  
und der Gesellschafterversammlung der Grundstücksverwaltung vom 15.09.2013 mit Inkrafttreten zum 01.01.2014.

**NUTZUNGSTARIF**  
**FÜR GEMEINDEGEBÄUDE**  
**DER SIEBENTEN-TAGS-ADVENTISTEN**  
**IM NORDDEUTSCHEN VERBAND**

Auf Grund § 7 Abs. 3 haben der Norddeutsche Verbandsausschuss und die Gesellschafterversammlung der Grundstücksverwaltung in ihrer Sitzung am 15.09.2013 folgenden Nutzungstarif beschlossen:

**§ 1 Nutzungstarif**

(1)

Der Ausgangswert für den Zielbeitrag wird mit 2,00 €/qm monatlich mit Stand 2010 festgelegt.

Der Zielbeitrag wird gemäß veröffentlichtem Baupreisindex (Instandhaltung) des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden angepasst.<sup>7</sup> Die jährliche Entwicklung des Zielbeitrages wird auf der Internetseite der Grundstücksverwaltung veröffentlicht.

Der Zielbeitrag setzt sich

- aus dem Nutzungsbeitrag, der an die Grundstücksverwaltung abgeführt wird und
- aus dem Selbstbehalt, der bei der Gemeinde als Rücklage gebildet wird,

zusammen.

- (2) Jede Gemeinde zahlt den Zielbeitrag bis zu einer Kappungsgrenze, die für das Jahr 2011 mit 150 % des Nutzungsbeitrags des Jahres 2010 (Basiswert) festgelegt wird.
- (3) Die Kappungsgrenze wird jährlich um 15%-Punkte des Basiswertes nach folgendem Verständnis erhöht: Die Erhöhung der Kappungsgrenze tritt zum 01.01.2012 (auf 165%) und 01.01.2013 (auf 180%) auf jeden Fall in Kraft. Ab dem Jahr 2014 ist ein bestätigender Beschluss des Verbandsausschusses / der Gesellschafterversammlung erforderlich, damit die Erhöhung wirksam wird. Dabei soll die finanzielle Situation der Grundstücksverwaltung und der Gemeinden bewertet werden und in die Entscheidung einfließen.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des monatlichen Nutzungsbeitrages:

Der Nutzungsbeitrag beträgt zum 01.01.2013:

Zielbeitrag 2012 pro qm Gemeindefläche abzüglich 25 % (Selbstbehalt), maximal aber 180 % des monatlichen Nutzungsbeitrags des Jahres 2010.

Der Nutzungsbeitrag beträgt zum 01.01.2014:

Zielbeitrag 2013 pro qm Gemeindefläche abzüglich 20 % (Selbstbehalt), maximal aber 195 % des monatlichen Nutzungsbeitrags des Jahres 2010.

- (4) Die Erhöhungen, die sich auf den Basiswert beziehen, enden, wenn der indizierte Zielbeitrag in der jeweiligen Gemeinde erreicht ist. Erst danach erfolgt die Anpassung gemäß § 8.

---

<sup>7</sup> Der Baupreisindex (Instandhaltung) bildet die Preisentwicklung der Baukosten im Instandhaltungsbereich ab.

- (5) Die Gemeinden werden aufgefordert, ihren Selbstbehalt von 20 % gemäß § 15 (4) anzusparen und zurückzulegen.

## **§ 2 Zumutbarkeitsgrenze**

Die Zumutbarkeitsgrenze im Gebiet des NDV orientiert sich an einem Grenzbetrag von 20 % des Gemeindejahreszehnten.