



# ELEKTRONISCHER BRIEF

---

per E-Mail  
an die oberen Bauaufsichtsbehörden

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz  
Postfach 33 20  
55023 Mainz  
Telefon 06131 16-0  
Telefax 06131 16-4331  
Mail: Poststelle@fm.rlp.de  
www.fm.rlp.de

9. April 2020

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5111#2020/0004-0401 4528 Bitte immer angeben!		Marc Derichsweiler Marc.Derichsweiler@fm.rlp.de	06131 16-4215

## **Vollzug der Landesbauordnung; Auswirkungen der Corona-Pandemie**

- Nutzungsänderungen**
- Wiederkehrende Prüfungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund von Anfragen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie werden – ergänzend zu meinem Schreiben vom 19. März 2020 – folgende weitere Informationen gegeben:

### **1. Nutzungsänderungen**

Aufgrund der Corona-Pandemie können derzeit in verschiedenen Fällen kurzfristige Nutzungsänderungen bestehender baulicher Anlagen erforderlich sein, z. B. für Fieberambulanzen, Notkrankenhäuser, Ersatzräume für Nutzungen, bei denen zur räumlichen Trennung von Personen ein erhöhter Flächenbedarf entsteht (z. B. Flüchtlingsunterkünfte) u. ä.

Eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung i. S. d. § 61 LBauO setzt voraus, dass der baulichen Anlage eine andere, eine zusätzliche oder wenigstens eine teilweise andere Zweckbestimmung gegeben wird. Die Änderung der Nutzung muss von gewisser Dauerhaftigkeit sein, um genehmigungsbedürftig zu sein; mit einer kurzfristigen Nutzung wird einer baulichen Anlage keine andere Zweckbestimmung gegeben.

Eine Legaldefinition für das Merkmal der Dauerhaftigkeit besteht nicht; bei einer mehrwöchigen, von der Variationsbreite der vorliegenden Baugenehmigung abweichenden Nutzung, an die andere zusätzlich andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu stellen sind, kann davon ausgegangen werden, dass eine dauerhafte Nutzung vorliegt. Aufgrund der nur befristet beabsichtigten Nutzungsänderung aufgrund der Corona-Pandemie geht der Bestandsschutz für die bisher genehmigte Nutzung nicht unter.

Die Dauerhaftigkeit ist auch für die Beurteilung, ob es sich bei einer Nutzungsänderung um ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB handelt, wesentlich.

Ist bei einer Corona-bedingten genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung aufgrund der zeitlichen Erfordernisse zur Bewältigung der Pandemie-Folgen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nicht möglich, so kann auf der Grundlage des § 81 LBauO im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hiervon abgesehen werden. Die Einhaltung der grundlegenden Sicherheitsanforderungen ist schutzzielbezogen und in Bezug auf die konkreten Anforderungen des Einzelfalls zu prüfen; im Vordergrund stehen dabei die Schutzziele des § 3 Abs. 1 LBauO zur Vermeidung von Gefahren für das Leben und die Gesundheit von Menschen, insbesondere hinsichtlich der Standsicherheit und des Brandschutzes. Hierbei können die Möglichkeiten der besonderen Anforderungen und Erleichterungen nach § 50 LBauO sowie von Abweichungen nach § 69 LBauO genutzt werden.

Im Einzelfall kommt auch „aktive Duldung“ insbesondere durch eine Zusicherung gemäß § 38 VwVfG, bauaufsichtlich nicht einzuschreiten, in Betracht. Diese ist zeitlich zu befristen und mit einem Widerrufsvorbehalt zu versehen. Nebenbestimmungen i. S. d. § 36 VwVfG sind möglich. Genehmigungsverfahren können soweit möglich nachgeholt werden.

## **2. Wiederkehrende Prüfungen**

In Folge der COVID-19-Pandemie können aufgrund reduzierter Kapazitäten, Personalengpässen oder interner Arbeitsregelungen für die Behörden, Bauherrinnen und Bauherrn, Betreiberinnen und Betreiber, die Sachverständigen und Sachkundigen

sowie die Beschäftigten der Wartungs- und Instandhaltungsunternehmen Gründe vorliegen, die eine Durchführung der jetzt anstehenden Aufgaben behindern.

Anstehende Aufgaben können insbesondere sein:

1. Wiederkehrende Prüfung der Bauaufsichtsbehörde
2. Prüfungen als Erstprüfung vor der Inbetriebnahme und als wiederkehrende Prüfung durch bauaufsichtlich anerkannte Sachverständige
3. Wartungs- und Instandhaltungstätigkeiten sowie Prüfungen durch Sachkundige aufgrund der Festlegungen in Verwendbarkeits- und Anwendbarkeitsnachweisen sowie der Vorgaben der Herstellerunternehmen in Einbau-, Betriebs- und Wartungsanleitungen
4. Prüf-, Wartungs- und Instandhaltungstätigkeiten aufgrund der Auflagen oder Nebenbestimmungen in Baugenehmigungen.

Grundsätzlich gilt, dass die Pflichten der für die durchzuführenden Prüfungen und Ausführung der Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zuständigen verantwortlichen Behörden, Bauherrinnen und Bauherren, Betreiberinnen und Betreiber, Sachverständigen, Sachkundigen und Unternehmen unverändert bestehen. Eine Aussetzung oder eine Verlängerung der gesetzlich geregelten Fristen kommt nicht in Betracht.

Eine Verlängerung von in technischen Baubestimmungen bestimmten Fristen kann, unter Würdigung des technisch Vertretbaren, möglich sein. Nicht fristgerecht durchgeführte Tätigkeiten müssen unverzüglich nachgeholt werden.

Soweit Bauaufsichtsbehörden Mitteilungen über nicht fristgemäß durchgeführte Prüf-, Wartungs- und Instandhaltungstätigkeiten erhalten, soll im Rahmen der Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens von ordnungsbehördlichen Maßnahmen bis hin zur Nutzungsuntersagung wegen der Überschreitung von Fristen abgesehen werden, wenn nachvollziehbare Gründe, bedingt durch die Corona-Pandemie, vorliegen und wenn keine sicherheitstechnischen Bedenken bestehen.

Bei baulichen Anlagen, in denen derzeit die Nutzung ruht (z. B. wg. Betriebsunterbrechung) bzw. untersagt ist, dürften aus Betreibersicht keine Gründe vorliegen, die



Prüf-, Wartungs- und Instandhaltungstätigkeiten erst zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen.

Ich bitte, die unteren Bauaufsichtsbehörden entsprechend zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Marc Derichsweiler

Dieses Schreiben wurde mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig.