

# DIE WOHNUNGEMEINSCHAFT

---

Ralf Kaminski, LL.M.

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht

# Kurze Vorstellung:



Dr. Ulbrich & Kaminski Rechtsanwälte arbeiten bundesweit und vertreten Pflegeeinrichtungen.

Wir sind in den Bereichen:

Pflegerecht, Sozialrecht, Arbeitsrecht und Wirtschaftsrecht tätig.

Weitere Infos finden Sie unter: [www.ulbrich-kaminski.de](http://www.ulbrich-kaminski.de)

# Hintergrund:

Gemäß unserer heutigen Agenda besprechen wir folgende Themen:

- ✧ Rechtsquellen des Baurechts (Bundes- und Landesrecht)
- ✧ Bauplanungsrecht (BauGB und BauNVO)
- ✧ Bauordnungsrecht
- ✧ Spezialfall: Senioren-Wohngemeinschaft
- ✧ WTG
- ✧ Vertragsgestaltung
- ✧ Satzung der WG
- ✧ etc.

# Hintergrund:

Differenzierung:

Privates Baurecht:

(z.B. Bauträgerverträge, Architektenverträge, ...)

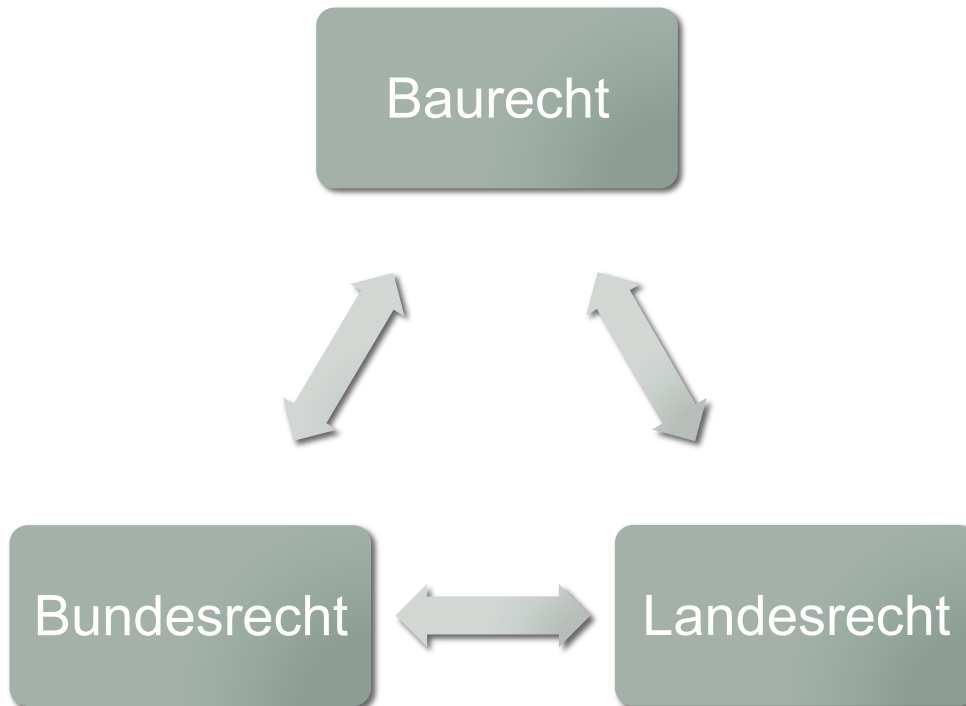
- Regelt das Rechtsverhältnis zwischen zwei Privaten  
(z.B. Bauherr zu Bauträger, Bauherr zu Architekt)
- Heute nicht Gegenstand unserer Agenda!!!

# Hintergrund:

## Öffentliches Baurecht:

- Regelt das Verhältnis zwischen Bauherr oder Betreiber einer Pflegeeinrichtung und der Baubehörde
- Erteilung/Ablehnung einer Baugenehmigung
- Ausspruch einer Nutzungsuntersagung, Schließungsverfügung
- Unser heutiges Thema!!

# Hintergrund:



Hintergrund:



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Bundesrecht:

Baugesetzbuch (BauGB),

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Hintergrund:



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Landesrecht:

Landesbauordnung NRW

Richtlinie über bauaufsichtliche  
Anforderungen an den Bau und Betrieb  
von Einrichtungen mit Pflege- und  
Betreuungsleistungen (sieht später)



# Erteilung einer Baugenehmigung



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

AGL: § 75 BauO NRW

„Die Baugenehmigung ist zu erteilen,  
wenn dem Vorhaben öffentlich-  
rechtliche Vorschriften nicht entgegen  
stehen.“

# Erteilung einer Baugenehmigung



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

## Genehmigungsbedürftiges Vorhaben, § 63 BauO NRW?

„Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung (wichtig!!!) und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2 bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 65 bis 67, 79 und 80 nicht anders bestimmt ist.“

# Brandschutz



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Brandschutzkonzept notwendig?

Sonderbau oder Wohnnutzung?

Was soll man machen?

# Erteilung einer Baugenehmigung



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Genehmigungsfreie Vorhaben, § 65 –  
67 BauO NRW

# Erteilung einer Baugenehmigung:

Genehmigungsfähiges Bauvorhaben?



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Keine entgegenstehende öffentliche-rechtlichen  
Vorschriften!

Was ist zu prüfen?

Insbesondere Bauplanungsrecht und  
Bauordnungsrecht

# Erteilung einer Baugenehmigung



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

## 1. Bauplanungsrecht:

§ 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

§ 35 BauGB: Bauen im Außenbereich

# Bauplanungsrecht

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung!

§ 2 bis 9 BauNVO regelt die zulässige Bebauung in den einzelnen Baugebieten:

(Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete,...)

# Bauplanungsrecht



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Jeweils Absatz 2 der einzelnen Paragraphen der Baunutzungsverordnung bestimmt die grundsätzlich zulässige Nutzung

Jeweils Absatz 3 der einzelnen Paragraphen der Baunutzungsverordnung bestimmt die ausnahmsweise zulässige Nutzung



# Bauplanungsrecht



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Spezial-Problem:

Gemäß § 3 Absatz 2 und 4 BauNVO zählen zu den nach §§ 2, 4 und 7 (allgemein) zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

# Bauplanungsrecht



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Spezial-Problem:

Dies wird von den Baubehörden häufig „übersehen“. Baubehörden argumentieren häufig damit, dass insbesondere Senioren-Wohngemeinschaften in reinen Wohngebieten bauplanungsrechtlich unzulässig sind.

# Bauplanungsrecht



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Was ist Wohnen? Was ist Pflegen?

Erläuterungen zur Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen vom 17.03.2011:

# Bauplanungsrecht



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Was ist Wohnen? Was ist Pflegen?

„Die Abgrenzung zwischen einer Wohnung und einer Einrichtung ist insbesondere bei ambulant betreuten Wohngruppen schwierig. Bei sog. Senioren-WG, bei denen sich mehrere ältere Personen selbstbestimmt zusammenschließen, um gemeinsam zu wohnen und zu leben sowie auch gemeinsam gewisse Betreuungs- und Pflegeleistungen zu beauftragen, ist von einer Wohnnutzung auszugehen, da die Bewohner ihr tägliches Zusammenleben eigenverantwortlich und selbstverwaltet organisieren können.

# Bauplanungsrecht



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Was ist Wohnen? Was ist Pflegen?

Daran ändert es auch nichts, wenn sich der Gesundheitszustand einzelner oder mehrerer Personen dieser Wohngemeinschaft derart verschlechtert, dass sie krankheitsbedingt zu einer eigenständigen Lebensgestaltung wie auch Haushaltsführung nicht mehr im Stande sind.“

# Bauplanungsrecht



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Was ist Wohnen? Was ist Pflegen?

Bei einer Wohngruppe, in der die pflegerische Versorgung von vornherein im Vordergrund steht und der so angelegte Betrieb von dem Wechsel einzelner Bewohner unabhängig und damit auf Dauer und Nachhaltigkeit – anders als die häusliche Pflege – angelegt ist, handelt es sich um eine Einrichtung.“

# Bauplanungsrecht



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Was ist Wohnen? Was ist Pflegen?

Bei Wohngemeinschaften drehen sich viele Probleme um diese Abgrenzung!!

# Erteilung einer Baugenehmigung



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Genehmigungsfähiges Bauvorhaben?

Keine entgegenstehende öffentliche-rechtlichen  
Vorschriften!

Was ist zu prüfen?

Insbesondere Bauplanungsrecht und  
Bauordnungsrecht



# Bauordnungsrecht:

Das Bauordnungsrecht ist in der Landesbauordnung geregelt (BauO NRW):

Z.B.:

Brandschutz, § 17 BauO NRW

# Bauordnungsrecht:



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Für jede Nutzungseinheit müssen in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein; die Rettungswege dürfen innerhalb eines Geschosses über einen gemeinsamen notwendigen Flur führen. Der erste Rettungsweg muss in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen; der zweite Rettungsweg kann eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein.

# Erteilung einer Baugenehmigung

Die Baugenehmigung stellt einen Verwaltungsakt dar. Wenn die Baubehörde die Erteilung der Baugenehmigung verweigert:

Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung!

# Erteilung der Baugenehmigung



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Die Baugenehmigung kann auch mit Nebenbestimmungen versehen werden. Nebenbestimmungen können sein:

- Brandschutzauflagen, § 17 BauO
- Stellplätze, § 51 BauO NRW

# Sanktionen der Baubehörde

Generalklausel in § 61 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW:

Die Bauaufsichtsbehörden haben in Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

# Sanktionen der Baubehörde

Generalklausel in § 61 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW:

Tatbestandsvoraussetzung für ein  
bauaufsichtsbehördliches Einschreiten:

Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften! (sowohl  
bauplanungsrechtliche als auch  
bauordnungsrechtliche Vorschriften)

# Sanktionen der Baubehörde



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Typen von Bauordnungsverfügungen:

- Nutzungsuntersagung,
- Stilllegungsverfügung,
- Beseitigungsverfügung,
- Rückbauverfügung

# Sanktionen der Baubehörde



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Immer zu prüfen:

Hat die Behörde ihr Ermessen richtig ausgeübt?

Beachtung des

- Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und
- Gleichbehandlungsgrundsatzes (Artikel 3 Grundgesetz)



# Sanktionen der Baubehörde



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Verhältnismäßigkeitsgrundsatz:

Eine Bauordnungsverfügung ist verhältnismäßig, wenn sie einen legitimen Zweck verfolgt und das dazu eingesetzte Mittel geeignet, erforderlich und angemessen ist.

# Sanktionen der Baubehörde



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Verhältnismäßigkeitsgrundsatz:

Kontrollfrage:

Gibt es ein gleich geeignetes, aber milderes  
Mittel?

# Sanktionen der Baubehörde

Gleichbehandlungsgrundsatz, Art. 3 Absatz 1 GG

Er verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, nicht wahllos gegen Baurechtsverstöße vorzugehen, sondern ihr Einschreiten systemgerecht auszugestalten.

# Sanktionen der Baubehörde

Gleichbehandlungsgrundsatz, Art. 3 Absatz 1 GG

Verletzung erst dann, wenn die Behörde ohne erkennbaren sachlichen Grund, also willkürlich nur bezüglich einzelner baulicher Anlagen eine Bauordnungsverfügung erlässt und gegen andere vergleichbare Vorhaben nicht einschreitet.

# Rechtsschutz



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Eine Bauordnungsverfügung ist grundsätzlich ein belastender Verwaltungsakt. Daher muss der Adressat des belastenden Verwaltungsaktes eine Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht erheben.

# Rechtsschutz



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Häufig wird die Bauaufsichtsbehörde die Bauordnungsverfügung gemäß § 80 Absatz 2 Nr. 4 VwGO für sofort vollziehbar erklären. Damit entfällt der Suspensiveffekt, eine Anfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung!!

# Rechtsschutz



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

In diesem Fall muss der Adressat der belastenden Bauordnungsverfügung gemäß § 80 Absatz 5 Satz 1 Var. 2 VwGO einen Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung stellen (einstweiliger Rechtsschutz)!

# WTG = POR



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Das WTG gehört zum Polizei- und Ordnungsrecht!

Das bedeutet:

Die Heimaufsicht wird auf dem Gebiet der Gefahrenabwehr tätig!



WTG = POR



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Heimaufsicht = Ordnungsamt

Daher gehört die Heimaufsicht verwaltungsorganisatorisch zu den kommunalen Ordnungsämtern!

# Ordnungsrecht

Die Heimaufsicht ist an das Gebot der Rechtmäßigkeit des staatlichen Handelns gebunden!

Dies steht in Artikel 20 Absatz 3 GG

# Art. 20 Absatz 3 GG



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Die Gesetzgebung ist an die verfassungsmäßige Ordnung, die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung, an Gesetz und Recht gebunden.

# Eingriffe der Heimaufsicht



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Grundregel des POR ist:

Eingriffe der Ordnungsbehörden sind nur auf Grundlage eines Gesetzes rechtmäßig!

# Vorbehalt des Gesetzes



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Die Ermächtigungsgrundlagen für die Heimaufsicht stehen im WTG.

Maßgeblich sind die § 14 und § 15 WTG

§ 14: Durchführung der behördlichen Qualitätssicherung

§ 15: Mittel der behördlichen Qualitätssicherung

# § 2 WTG



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

Erweiterung des Geltungsbereichs:

Angebote im Sinne des WTG sind

Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot,

Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen,

Angebote des Servicewohnens,

ambulante Dienste und Gasteinrichtungen.

.

# Einrichtungsarten



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

§ 24 WTG: grundsätzliche Anforderungen  
Wohngemeinschaft:

Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen

# Einrichtungsarten



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

§ 24 WtG: grundsätzliche Anforderungen  
Wohngemeinschaft:

Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen:

Entweder selbstverantwortet oder anbieterverantwortet!



# Einrichtungsarten

§ 24 WtG: grundsätzliche Anforderungen Wohngemeinschaft:

Eine Wohngemeinschaft ist **selbstverantwortet**, wenn

die Ansprüche auf Wohnraumüberlassung und  
Betreuungsleistungen

rechtlich voneinander unabhängig sind und

die Nutzerinnen und Nutzer oder ihre Vertreterinnen und  
Vertreter

mindestens... (Weiter geht's auf der nächsten Seite!)

# Einrichtungsarten



Dr. Ulbrich & Kaminski  
RECHTSANWÄLTE

## § 24 WtG: grundsätzliche Anforderungen Wohngemeinschaft:

bei der Wahl und dem Wechsel der Leistungsanbieterinnen und Leistungsanbieter frei sind, das **Hausrecht ausüben**, über die **Aufnahme neuer Nutzerinnen und Nutzer** entscheiden, die **Gemeinschaftsräume selbst gestalten**, die **gemeinschaftlichen Finanzmittel selbst verwalten** und die **Lebens- und Haushaltsführung** sowie das **Alltagsleben selbstbestimmt gemeinschaftlich gestalten**.

# Einrichtungsarten

## § 24 WtG: grundsätzliche Anforderungen Wohngemeinschaft:

Eine Wohngemeinschaft ist **anbieterverantwortet** bei fehlender rechtlicher

Unabhängigkeit von Wohnraumüberlassung und  
Betreuungsleistungen

im Sinne des Absatzes 2 Nummer 1 oder wenn die Kriterien der  
Selbstverantwortung nach Absatz 2 Nummer 2 nicht erfüllt sind.

# Einrichtungsarten

§ 25 WTG: Selbstverantwortete Wohngemeinschaft:

Rechtsfolge: WTG gilt nicht!

Aber ambulanter Pflegedienst muss § 25 Absatz 2 WTG beachten.

Danach sind ambulante Pflegedienste nach § 34 Satz 2 WTG

anzeigepflichtig, wenn sie in selbstverantworteter Wohngemeinschaft

Pflegen.

# Einrichtungsarten

## § 25 WtG: Selbstverantwortete Wohngemeinschaft:

Rechtsfolge:

Allerdings werden nach § 35 Absatz 1 WtG ambulante Pflegedienste

durch Heimaufsicht anlassbezogen überwacht.

# Einrichtungsarten

§ 26 WTG: Anbieterverantwortete Wohngemeinschaft:

Zuständigkeiten mehrerer Leitungsanbieter schriftlich regeln und

Bewohnern mitteilen!

# Einrichtungsarten

## § 26 WTG: Anbieterverantwortete Wohngemeinschaft:

Inhalt der neuen Zuständigkeitenregelung ergibt sich aus § 26 Abs. 2 WTG.

Umfassender Leitungskatalog, Gleichschaltung mit klassischem Heim wird hier deutlich.

# Einrichtungsarten

§ 27 WTG: Anbieterverantwortete Wohngemeinschaft:

Bauliche Anforderung! Keine Einzelzimmerquote!



# Einrichtungsarten

## § 28 WtG: Anbieterverantwortete Wohngemeinschaft:

Personelle Anforderung:

Die Betreuung in der Wohngemeinschaft muss unter der Verantwortung einer fachlich und persönlich geeigneten Fachkraft stehen (verantwortliche Fachkraft).

Zum Teil sogar 24stündige Anwesenheit, falls erforderlich!

# Gründung

Was muss man bei der Gründung alles beachten?

Brandschutz?

Bebauungsplan: Konkrete Nutzung zulässig?

Welchen Bauantrag stellt man?

Kontakt mit der WTG-Behörde

Gründung der WG

Erstellung der Verträge

Etc...

# Kontaktdaten:



Dr. Ulbrich & Kaminski Rechtsanwälte  
Hellweg 2  
44787 Bochum

Telefon +49 (0)234 579 521-0  
Telefax +49 (0)234 579 521-21

E-Mail [kontakt@ulbrich-kaminski.de](mailto:kontakt@ulbrich-kaminski.de)  
web [www.ulbrich-kaminski.de](http://www.ulbrich-kaminski.de)