



Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Datum: 22. September 2009  
Seite 1 von 4

Oberbürgermeisterinnen,  
Oberbürgermeister, Landrätinnen  
und Landräte  
- zuständige Behörden zur Durchführung  
des Wohn- und Teilhabegesetzes -

Aktenzeichen V A 3 – 5404.31  
bei Antwort bitte angeben

ORR Dr. Dirk Kassen  
Telefon 0211 855-3316  
Telefax 0211 855-3408  
dirk.kassen@mags.nrw.de

nachrichtlich  
Bezirksregierungen Arnsberg, Detmold,  
Düsseldorf, Köln und Münster  
Dezernat 24

## **Wohn- und Teilhabegesetz Baulicher Bestandsschutz**

Aus gegebener Veranlassung weise ich auf Folgendes hin:

I. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WTG genießen Betreuungseinrichtungen im Hinblick auf die Anforderungen an die Wohnqualität grundsätzlich Bestandsschutz.

Der Gesetzgeber verfolgte mit der Bestandsschutzklausel das Ziel, die Betreiber bestehender Einrichtungen grundsätzlich davor zu schützen, die Einrichtung den neuen Vorschriften des WTG und der WTG-DVO anpassen zu müssen. Die Anforderungen sollten sich nur dann nach dem WTG und der WTG-DVO richten, wenn die Betreiber neue Betreuungseinrichtungen bauen. Die Betreiber bestehender und unveränderter Einrichtungen sollten damit – von den Fällen abgesehen, in denen eine Anpassung ausdrücklich unter Einräumung einer Übergangsfrist vorgeschrieben wurde (z. B. Einzelzimmerquote) - vor den Kosten für die Anpassung an die WTG-Vorschriften geschützt werden.

Vom Bestandsschutz ausgenommen sind nach § 22 Abs. 1 Satz 3 WTG Neubauten sowie Umbauten und Modernisierungen bestehender Einrichtungen.

Dienstgebäude und Lieferanschrift:  
Fürstenwall 25,  
40219 Düsseldorf  
Telefon 0211 855-5  
Telefax 0211 855-3683  
poststelle@mags.nrw.de  
www.mags.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Rheinbahn Linien 704, 709  
Haltestelle: Stadttor  
Rheinbahn Linien 719, 725  
Haltestelle: Polizeipräsidium

## II. Der Begriff des Neubaus ist nicht legaldefiniert.

Systematisch knüpft das WTG die Anforderungen an den Betrieb einer Einrichtung grundsätzlich an die Betriebsaufnahme, vgl. § 7 Abs. 1 (Eine Betreuungseinrichtung darf nur betrieben werden, wenn..."), auch wenn die Überwachung mit der Anzeige spätestens drei Monate vor der geplanten Betriebsaufnahme beginnt, §§ 9 Abs. 1 Satz 1, 18 Abs. 6 WTG. Unter Betriebsaufnahme sind die Überlassung von Wohnraum und die Betreuung der ersten Bewohnerin oder des ersten Bewohners zu verstehen.

III. Dem Gesetzeszweck des Bestandsschutzes würde aber weder die Anknüpfung an den Zeitpunkt der Betriebsaufnahme noch erst recht an den der baurechtlichen Fertigstellung gerecht werden. Bei Einrichtungen, die am 10. Dezember 2008 bereits fertig gestellt waren oder an diesem Tag ihren Betrieb aufgenommen haben, sind Anpassungen nur durch eine Neuplanung, die Beantragung einer neuen Baugenehmigung und die Aufbringung der damit verbundenen Kosten möglich, wovor der Betreiber durch die Bestandsschutzklausel gerade geschützt werden sollte.

IV. Andererseits kann es für den Bestandsschutz nicht ausreichen, dass ein Betreiber die Errichtung eines Gebäudes zum Betrieb einer Betreuungseinrichtung vor Inkrafttreten des WTG nur, wenn auch schon konkret, geplant hatte. Vor Beantragung der Baugenehmigung, der nur verschiedene Phasen der Planung, aber regelmäßig keine Vergabe von Aufträgen vorangegangen sind, kann jederzeit noch eine Änderung der Planung erfolgen. Dies gilt umso mehr, als der Referentenentwurf zum WTG bereits im April 2008 und der Gesetzesentwurf im Juni 2008 der Öffentlichkeit bekannt waren.

Maßgeblich zur Auslegung des Begriffs „Neubau“ kann daher unter Berücksichtigung des Zwecks der Norm nur die Erteilung der Baugenehmigung nach § 75 BauO NRW sein.

**Deshalb genießen Bestandsschutz alle Betreuungseinrichtungen, deren Bau spätestens mit Ablauf des 09. Dezember 2008 bereits genehmigt war, unabhängig von der Bestandskraft der Genehmigung.**


V. In den Fällen, in denen vor In-Kraft-Treten des WTG am 10. Dezember 2008 bereits ein vollständiger Bauantrag im Sinne des § 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW gestellt, die Genehmigung aber erst nach dem 09.12.2008 erteilt wurde, handelt es sich grundsätzlich um einen nicht mehr bestandsgeschützten Neubau, so dass die Anforderungen an die Wohnqualität nach § 11 WTG, §§ 1 bis 3 WTG-DVO gestellt werden müssen und dafür erforderliche, eine baurechtliche Genehmigungspflicht auslösende Änderungen ggf. neu beantragt werden müssen. In diesen Fällen muss auf Antrag des Betreibers jedoch geprüft werden, ob eine Befreiung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 WTG möglich ist. Dabei gilt es bei der Beurteilung, ob eine solche Anforderung wirtschaftlich für den Betreiber nicht zumutbar ist, umso geringere Anforderungen zu stellen, je länger der Zeitraum zwischen der Beantragung der Genehmigung und dem Zeitpunkt des Inkrafttretens war. Im Umkehrschluss heißt das: je kürzer der Zeitraum zwischen der Beantragung der Genehmigung und dem 10. Dezember 2008, desto höher sind die Anforderungen an die Darlegung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit.

VI. Für Einrichtungen, die nach § 2 Abs. 2 und 3 WTG eine zweijährige Übergangsfrist haben, ist die Rechtslage nicht anders zu beurteilen. Hier sind die Regelungen des § 22 Abs. 1 und Abs. 2 WTG im Zusammenhang zu sehen. Die Überwachung beginnt zwar erst ab dem 10. De-

zember 2010, aber auch hier muss die Baugenehmigung spätestens mit Ablauf des 09. Dezember 2008 erteilt worden sein, um die bestands-schützende Wirkung entfalten zu können. Diese Einrichtungen sind somit den Einrichtungen nach § 2 Abs. 1 WTG gleichgestellt, da ein sachlicher Grund für eine unterschiedliche Behandlung nicht erkennbar ist.

Seite 4 von 4

Im Auftrag



(Peter Pitzer)