Dr. Ulbrich & Kaminski
RECHTSANWÄLTE
Ausgang 07. OKT. 2019
per
Post | Mail | Fax | Bote | Handz.

Dr. Ulbrich & Kaminski
RECHTSANWÄLTE I NOTAR
Grabenstr. 12 I 44787 Bochum
Telefon +49 (0)234 579 521 - 0
Telefax +49 (0)234 579 521 - 21
E-Mail: kontakt@ulbrich-kaminski.de
www.ulbrich-kaminski.de

VERWALTUNGSGERICHT DÜSSELDORF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

26 K 16767/17

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

des

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Ulbrich und andere, Kortumhaus, Grabenstraße 12, 44787 Bochum, Gz.: 170795,

g e g e n

den Kreis Wesel, vertreten durch den Landrat des Kreises Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel, Gz.: FD 56/ 507991-2/ 305,

Beklagten,

w e g e n Heimrecht

hat Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht Chumchal
als Einzelrichter
der 26. Kammer des Verwaltungsgerichts Düsseldorf
ohne mündliche Verhandlung
am 27. September 2019

für **R e c h t** erkannt:

Der Bescheid des Landrates des Kreises Wesel vom 14. September 2017 wird aufgehoben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung des Klägers gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

T a t b e s t a n d :

Der Kläger ist Inhaber des ambulanten Pflegedienstes mit Sitz und Eigentümer des Hauses Am , in dessen Erdgeschoss er eine Tagespflege unterhält. Die Räume im Obergeschoss des Hauses hat der Kläger an mehrere ältere Damen vermietet, die sämtlich einer Pflegestufe zugeordnet sind. Die Mietverträge haben jeweils einen Raum zur alleinigen Nutzung sowie die Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen zum Gegenstand. Die pflegerische Versorgung sämtlicher Mieterinnen erfolgt durch den ambulanten Pflegedienst des Klägers; darüber hinaus hat jede Mieterin einen Betreuungsvertrag mit der Demenzbetreuung „Niederrhein" in Wesel abgeschlossen. Die Bewohnerinnen bilden die Wohngemeinschaft und haben sich eine Satzung gegeben, in der die gegenseitigen Rechte und Pflichten geregelt sind.

Mit Bescheid vom 14. September 2017 stellte der Beklagte dem Kläger gegenüber fest, dass dieser in eine anbieterorientierte Wohngemeinschaft im Sinne des § 24 Abs. 1 und 3 WTG betreibt. – Zur Begründung führte der Beklagte im Wesentlichen aus: Gemäß Ziffer 2 der Satzung der Wohngemeinschaft (im Folgenden: WG) vom 29. September 2016 vertrete ein Sprecher die Interessen der WG gegenüber Vermieter und Dritten und dieser sei Ansprechpartner für Dienstleister und Dritte in Angelegenheiten der WG. Nach weiteren Regelungen der Satzung seien die Bewohnerinnen in der Lebens- und Haushaltsführung frei und gestalteten das Alltagsleben selbstbestimmt. Für die Verwaltung der gemeinschaftlichen Finanzmittel sei ein Kassenwart gewählt, es gebe eine festgelegte Lebensmittelumlage und die Nutzung der gemeinschaftlichen Finanzmittel stehe im Ermessen der Bewohnerinnen. - In einem am 21. März 2017 mit dem Sprecher der WG geführten Gespräch habe dieser folgendes erklärt: Die Bewohnerinnen gestalteten den Tagesablauf selbstständig und bereiteten Frühstück und Abendessen selbst zu. Das Mittagessen werde entweder in den Räumen der Tagespflege als deren Gäste eingenommen oder die

Bewohnerinnen würden durch Mitarbeiter der Tagespflege in ihren eigenen Räumen versorgt. An Wochenenden hole ein Rentner das Essen von einem Caterer. Einkäufe erledige er, der Sprecher, oder ein Mitglied seiner Familie nach Maßgabe einer ihm von den Bewohnerinnen übergebenen Liste. Kleinigkeiten kauften die Bewohnerinnen nach Möglichkeit selbst ein. Für die Reinigung der Räume seien Mitarbeiterinnen der Demenzbetreuung zuständig. Freizeitaktivitäten würden entweder mit Unterstützung der Angehörigen oder des Sprechers oder der Demenzbetreuung durchgeführt. Einige Nutzerinnen besuchten die Tagespflege. – Gemäß Ziffer 7 der Satzung seien die Nutzerinnen bei der Auswahl neuer Nutzer zu beteiligen; ein potentieller Bewerber werde den Nutzerinnen vorgestellt. Aufnahmebedingung sei danach, dass der Interessent einen Anspruch auf Leistungen nach § 45 b SGB XI hat oder die Voraussetzungen für die Bewilligung von Leistungen aus der gesetzlichen Pflegeversicherung (mindestens Pflegestufe I) vorliegen. Die Aufnahme eines neuen Mieters könnten die Bewohnerinnen nur aus wichtigem Grund ablehnen, nämlich wenn der Gesundheitszustand eine fach- und sachgerechte Betreuung in der WG nicht zulasse oder berechtigte Zweifel bestünden, dass das neue Mitglied sich oder Ditte gefährden könne und/oder seinen finanziellen Verpflichtungen aus dem Gemeinschaftsverhältnis nicht nachkommen werde. – In rechtlicher Hinsicht sei auszuführen: Ein gemeinsamer Hausstand mit gemeinsamer Haushaltsführung sei erkennbar, so dass eine WG mit Betreuungsleistungen i. S. des § 24 Abs. 1 WTG gegeben sei. Diese sei jedoch nicht selbstverantwortet. Die Ansprüche auf Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen seien vorliegend rechtlich nicht voneinander unabhängig i. S. des § 24 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WTG. Der Kläger sei Vermieter und zugleich würden alle Nutzerinnen von dem ambulanten Pflegedienst
dessen Geschäftsführer der Kläger sei, pflegerisch versorgt. Hierdurch sei eine rechtliche Verbundenheit gegeben. Die freie Wählbarkeit bei Wahl und Wechsel des Leistungsanbieters sei lt. Punkt 10.1-10.2 des Mietvertrages zwar garantiert. Tatsächlich sei jedoch nicht davon auszugehen, dass diese bestehe. Die Tatsache, dass alle Nutzerinnen von dem Pflegedienst des Klägers versorgt würden, sei ein Hinweis hierauf. Auch seien die Nutzerinnen im Vorfeld Kundinnen des ambulanten Pflegedienstes gewesen und der Kläger habe sie über sein Wohnangebot informieren können. Es fehle auch an einer nachvollziehbaren Darstellung, wie in der Gründungsphase die tatsächliche Möglichkeit, zwischen mehreren ambulanten Pflegediensten zu wählen, umgesetzt worden sei. —Die Ziffern b.-e. des § 24 Abs. 2 S. 1 WTG könnten als erfüllt angesehen werden. – Nicht erfüllt seien aber auch die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 S. 2 WTG. Laut Satzung hätten sich die Nutzerinnen bezüglich der Aufnahme neuer Personen nur ein Beteiligungsrecht eingeräumt. Ansonsten seien Aufnahmekriterien formuliert worden, die deutlich erkennen ließen, dass hier ausschließlich die Interessen des Klägers Berücksichtigung fänden und dieser, auch über die Gründungsphase hinaus, einen bestimmenden Einfluss auf die Zusammensetzung der WG habe. Es dürften nur Personen aufgenommen werden, die dem Leistungsangebot des Klägers entsprächen. Damit stünden dessen wirtschaftliche Interessen im Vordergrund. Auch habe der Kläger in einem Zeitungsartikel der NRZ seine Leistungsangebote vorgestellt und eine Warteliste für die WG mit Angabe der Kontaktdaten seines Pflegedienstes erwähnt. Es sei davon auszugehen, dass der Kläger für die Aquise neuer Nutzer ausschließlich verantwortlich

sei. – Auch sei in der Präambel des Mietvertrages festgelegt, dass Wohnraum nur an Menschen mit pflegerischem Bedarf vermietet werde, und weiter heiße es dort, die Nutzer sollten gemeinsam über gewisse Betreuungs- und Pflegeleistungen entscheiden. Auch könne der Kläger bei Entstehen eines stationären Pflegebedarfs über den Verbleib einer Person in der WG entscheiden. All dies gehe über die üblichen Regelungen eines Mietvertrages hinaus bzw. sei unüblich. Auch fänden sich die Regelungen des am 2. September 2016 abgeschlossenen Mietvertrages 1:1 in der erst am 29. September 2016 beschlossenen Satzung wieder, was belege, dass der Kläger bestimmend in die Selbstorganisation eingegriffen habe. Schließlich könne ein neues Mitglied der WG von den vorhandenen Nutzerinnen auch nur aus festgelegten „wichtigen Gründen" abgelehnt werden und der Vermieter sei zur Kündigung des Mitvertrages verpflichtet, wenn die WG einem Mitglied die Mitgliedschaft gekündigt habe. Es liege zusammenfassend betrachtet ein einheitliches Angebot von Unterkunft und Pflege vor.

Der Kläger hart am 10. Oktober 2017 die vorliegende Klage erhoben, zu deren Begründung er im Wesentlichen geltend macht: Im Januar 2016 habe er die Immobilie Am Ehrenmal 6 in Wesel erworben. Im Erdgeschoss habe er eine ambulante Tagespflegeeinrichtung errichtet und das Obergeschoss seniorengerecht umgebaut und an eine Seniorenwohngemeinschaft vermietet. Die Mieterinnen hätten die WG aus eigenem Antrieb gegründet. Sie würden sich seit vielen Jahren kennen und seien alleinstehend bzw. verwitwet. Seine Tante sei ebenfalls Mitglied der WG. Er habe sich bereit erklärt, den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Am 4. Juli 2014 sei ein Beratungsgespräch bei dem Beklagten gewesen, der auf die neue Rechtslage nach dem WTG hingewiesen habe. Nach Erwerb der Immobilie habe er das Obergeschoss nach den Wünschen der Bewohnerinnen ausgebaut. Von Beginn an sei vorgesehen gewesen, dass sich die Mieter selbst organisierten. Auch die Mieter hätten eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft gründen wollen. Im September 2016 seien die Bewohnerinnen eingezogen. Am 29. September 2016 sei die erste ordentliche Mitgliederversammlung gewesen, auf der die Satzung beschlossen worden sei. Außerdem seien ein Sprecher und ein Kassenwart für die Verwaltung von gemeinschaftlichen Geldmitteln gewählt worden. Mit Schreiben vom 30. September 2016 sei die Gründung gegenüber dem Beklagten angezeigt worden. Am 21. März 2017 habe ein Gespräch mit dem Sprecher der WG stattgefunden. Die Bewohner lehnten es ab, selbst mit dem Beklagten zu sprechen, da sie ein tiefes Misstrauen diesem gegenüber hegten. Unter anderem hätten am 17. Januar 2017 zwei Mitarbeiterinnen die WG aufgesucht, Fragen gestellt und die Bewohnerinnen eingeschüchtert. Aktuell habe die WG 4 Bewohner, zwei der Gründungsmitglieder seien zwischenzeitlich verstorben. Die Mitglieder der WG befänden sich seit Jahren in pflegerischer Versorgung durch seinen Pflegedienst. Wohn- und Pflegevertrag seien voneinander unabhängig. Die Beauftragung seines ambulanten Pflegedienstes sei keine Voraussetzung für den Einzug in die WG. Die Bewohner seien sich ihres Wahlrechtes bewusst. Die Bewohner gestalteten ihr Alltagsleben und ihre Haushalts- sowie Lebensführung selbstbestimmt und verwalteten ihre Finanzmittel im eigenen Ermessen. Sie hätten gemeinschaftlich die Demenzbetreuung Niederrhein aus Rees mit der hauswirtschaftlichen Versorgung beauftragt sowie die Gemeinschafträume

selbst gestaltet. Auch übten sie das Hausrecht hinsichtlich der gemieteten Räume aus. Die Mitglieder besuchten tagsüber die Tagespflegeeinrichtung und nähmen dort das Mittagessen ein. Ansonsten bereiteten sie ihre Mahlzeiten selbst zu. Die Aufnahme neuer Bewohner stehe im Ermessen der Bewohnerinnen. Sie hätten sich dazu entschieden, die Aufnahme an bestimmte Bedingungen zu knüpfen. Potentielle Mitglieder würden ihnen zunächst vorgestellt. So könnten sie sich einen Eindruck verschaffen. Dass ein Pflegebedarf bestehen müsse, liege daran, dass es sich um eine WG mit Betreuungsleistungen i.S. des § 24 Abs. 1 und Abs. 2 WTG handele. – Dass die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 b-e WTG erfüllt seien, sei unstreitig. Es liege aber keine anbieterverantwortete WG vor. Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen seien voneinander unabhängig. Dass ein Vermieter zugleich auch mit seinem ambulanten Pflegedienst Betreuungsleistungen gegenüber allen WG-Mitgliedern erbringe, sei durch das WTG nicht verboten. Auch hätten die Pflegeverträge mit allen Nutzerinnen lange vor Gründung der WG bestanden, so dass kein zeitlicher Zusammenhang bestehe. Er habe die Gründung der WG auch nicht initiiert. Durch die Regelung in der Satzung sei auch das in § 24 Abs. 2 S. 2 WTG vorgesehene Vetorecht der Bewohner hinsichtlich der Aufnahme neuer Mitglieder abgesichert. Praktisch habe er den WG-Mitgliedern sogar ein volles Entscheidungsrecht eingeräumt. Dieses Recht werde auch durch die Präambel des Mietvertrages nicht eingeschränkt. Auf den Inhalt der Satzung habe er keinen Einfluss genommen. Dass dem Vermieter im Falle einer dauerhaften Pflegebedürftigkeit i.S. einer Heimnotwendigkeit ein Sonderkündigungsrecht zustehe, habe allein baurechtliche Gründe, da es sich bei einer WG um eine Wohnnutzung und bei einer Pflegeeinrichtung um eine Sondernutzung handele.

Der Kläger hat schriftsätzlich beantragt,

> **den Bescheid des Landrates des Kreises Wesel vom 14. September 2017 aufzuheben.**

Der Beklagte hat schriftsätzlich beantragt,

> **die Klage abzuweisen.**

Zur Begründung hat er zunächst im Wesentlichen die Begründung des Bescheides vom 14. September 2017 wiederholt und vertieft.

Die im Zeitpunkt des Ergehens des mit der vorliegenden Klage angefochtenen Bescheides geltende Satzung der WG vom 29. September 2016 hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

„1.1 Die Bewohner können Betreuungs- und Pflegedienste sowie Art und Umfang der Betreuungs- und Pflegeleistungen frei wählen.

2.2 Die Bewohner können die Dienstleistungen jederzeit innerhalb einer angemessenen Frist ohne Auswirkungen auf das Mietverhältnis kündigen.

...

4. Die Bewohner ... sind in der Gestaltung der Gemeinschaftsräume frei.

5. Die Bewohner sind in der Lebens- und Haushaltsführung frei. Sie gestalten das Alltagsleben selbstbestimmt gemeinschaftlich.

...

6.2 Die Bewohner legen eine Lebensmittelumlage fest.

6.3 Im Übrigen steht Nutzung der gemeinschaftlichen Finanzmittel im Ermessen der Bewohner.

7.1 Die Bewohner sind bei der Auswahl neu aufzunehmender Bewohner zu beteiligen. ...

7.2 Für die Aufnahme wird der potentielle Interessent den aktuellen Bewohnern der Wohngemeinschaft vorgestellt.

7.3 Voraussetzung für die Aufnahme in die Wohngemeinschaft ist:

7.3.1 dass der Interessent einen Anspruch auf Leistungen nach § 45 b SGB XI hat oder

7.3.2 die Voraussetzungen für die Bewilligung von Leistungen aus der gesetzlichen Pflegeversicherung vorliegen (mindestens Pflegestufe 1).

...

7.5 Sofern keine Einwände seitens der Wohngemeinschaft oder einzelner Mitglieder gegen die Aufnahme erhoben werden, tritt das neue Mitglied durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung der Wohngemeinschaft und dieser Satzung bei.

7.6 Nach Beitritt ist die Wohngemeinschaft verpflichtet, den vom neuen Mitglied mit dem Vermieter zu schließenden Mietvertrag zu genehmigen, so dass dieser Wirksamkeit erlangt.

7.7 Die Aufnahme eines neuen Mitglieds kann nur aus wichtigem Grund von der Wohngemeinschaft abgelehnt werden. Als wichtiger Grund gilt z.B. wenn der Gesundheitszustand eine fach- und sachgerechte Betreuung in der Wohngemeinschaft nicht zulässt, wenn berechtigte Zweifel vorliegen, dass das neue Mitglied sich selbst oder Dritte unmittelbar gefährden könnte und/oder dieses seinen finanziellen Verpflichtungen aus dem Gemeinschaftsverhältnis nicht nachkommen wird.

8.1 ... Eine Kündigung ist nur bei gleichzeitiger Kündigung des Mietvertrages...möglich. ."

Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 5. April 2019 hat der Einzelrichter eine Neufassung der Ziffer 7 der Satzung der Bewohnerinnen nach näher bezeichneten Vorgaben angeregt. Der Beklagte hat für den Fall der den Vorgaben entsprechenden Änderung der Satzung erklärt, den streitgegenständlichen Bescheid aufzuheben.

Am 13. April 2019 haben die Bewohnerinnen sodann eine neue Satzung beschlossen. Deren Ziffer 7 lautet nunmehr auszugsweise:

„7.1 Die Bewohner entscheiden über die Aufnahme einer Bewerberin/eines Bewerbers in die Wohngemeinschaft.

7.2 Voraussetzung für die Aufnahme in die Wohngemeinschaft ist:

7.2.1 dass der Interessent einen Anspruch auf Leistungen nach § 45 b SGB XI hat oder

7.2.2 die Voraussetzungen für die Bewilligung von Leistungen aus der gesetzlichen Pflegeversicherung vorliegen (mindestens Pflegegrad 1).

...

7.4 Sofern keine Einwände seitens der Wohngemeinschaft oder einzelner Mitglieder gegen die Aufnahme erhoben werden, tritt die Bewerberin/der Bewerber der Wohngemeinschaft und der Satzung durch schriftliche Erklärung bei.

7.5 Ist der Vermieter nicht zum Abschluss eines Mietvertrages mit der Bewerberin/dem Bewerber bereit, wird die Beitrittserklärung der Bewerberin/des Bewerbers gegenstandslos. ...“

Mit Schriftsatz vom 10. Juli 2019 hat der Beklagte sodann unter Hinweis auf die durch das Gesetz zur Änderung des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 11. April 2019 (GV NRW. S.201ff) seit dem 12. April 2019 geltende geänderte Fassung des § 24 WTG mitgeteilt, dass er den angefochtenen Bescheid nicht aufhebt. Zur Begründung hat er im Wesentlichen ausgeführt: Durch die Änderung des § 24 WTG hätten sich neue Aspekte bei der Prüfung, ob die WG selbst- oder anbieterverantwortet sei, ergeben. Nach der Neufassung sei eine WG nunmehr anbieterverantwortet bei fehlender rechtlicher und tatsächlicher Unabhängigkeit von Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen. Eine bloße vertragliche Vereinbarung sei insoweit nicht ausreichend. Eine tatsächliche Unabhängigkeit bestehe aber nicht. Alle Nutzerinnen seien Kundinnen des ambulanten Pflegedienstes des Klägers. Indiz sei auch, dass der Sitz des ambulanten Pflegedienstes in unmittelbarer Nähe der WG liege. Wegen der schnellen Verfügbarkeit von Mitarbeitern auch nachts werde sich wohl kaum ein Nutzer für einen anderen Pflegedienst entscheiden. Aber auch die rechtliche Unabhängigkeit sei nicht gegeben. Zwar entschieden die Nutzerinnen über eine Aufnahme, der Vermieter könne aber den Abschluss eines Mietvertrages verweigern. Es müsste in der Satzung vielmehr lauten, dass der Vermieter einen neuen Bewohner vorschlage und die Mitglieder über dessen Aufnahme entschieden. Ziffer 8.2 der Satzung (Kündigung bei Angewiesenheit auf stationäre Pflege) sei zudem eine Umgehung des Kündigungsschutzes.

Wegen des weiteren Vorbringens der Verfahrensbeteiligten und des Sachverhaltes im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogene Verwaltungsvorgänge des Landrates des Kreises Wesel ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der Einzelrichter entscheidet im Einverständnis der Verfahrensbeteiligten ohne erneute mündliche Verhandlung (§ 101 Abs. 2 VwGO).

Die zulässige Klage ist begründet.

Maßgeblich für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Bescheides des Landrates des Kreises Wesel vom 14. September 2017 ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung.

Der feststellende Verwaltungsakt, dass der Kläger im Hause eine anbieterverantwortete Wohngemeinschaft i. S. des § 24 Abs. 1, 3 WTG betreibt, stellt einen Dauerverwaltungsakt dar, weil er die Eigenschaft der Wohngemeinschaft als anbieterverantwortet auf Dauer feststellt und er zum Anknüpfungspunkt für weitere Maßnahmen – so hat die zuständige Behörde bei einer anbieterverantworteten WG mindestens eine Regelprüfung im Jahr vorzunehmen, vgl. § 30 Abs.2, 3 WTG – gemacht wird. Soweit es nach Wirksamwerden eines Statusfeststellungsbescheides bei einer ambulant betreuten Wohnformen zu relevanten Änderungen kommt, ist diesen mit einer Abänderung des Dauerverwaltungsaktes Rechnung zu tragen, soweit sie nicht ohnehin zu einer Erledigung und einem Wegfall der Bindungswirkung führen. Ein Feststellungsbescheid, der sich nur auf einen einzigen Zeitpunkt, nämlich den der letzten behördlichen Entscheidung, bezieht, würde den Sinn und Zweck eines Feststellungsbescheides, nämlich zu vermeiden, dass die Art der Wohngemeinschaft ständig zum Punkt eines Streites zwischen den Beteiligten gemacht werden kann, verfehlen. Insoweit ist deshalb auf die aktuelle Sach- und Rechtslage abzustellen.

Vgl. hierzu VG Dresden, Urteil vom 10. April 2017 -1 K 4177/14, juris, Rdn. 24 sowie Sächsisches OVG, Urteil vom 10. September 2015 -5 A 70/15-, juris, Rdn. 29; letztlich offengelassen: OVG NRW, Urteil vom 9. Juli 2013 -12 A 2911/12- , juris, Rdn. 25-33.

Der angefochtene Bescheid ist nach der somit maßgeblichen Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt dieser Entscheidung rechtswidrig und verletzt den Kläger auch in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO).

Der Statusfeststellungsbescheid des Landrates des Kreises Wesel vom 14. September 2017 findet zwar grundsätzlich eine Ermächtigungsgrundlage in § 2 Abs. 4 S. 1 WTG. Nach dieser Vorschrift lässt die Feststellung, ob ein Angebot dem Geltungsbereich des WTG unterfällt, dessen Einordnung nach anderen Rechtsvorschriften unberührt.

Vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 9. Juli 2013 -12 A 2911/12- , juris, Rdn. 36.

Bei der Wohngemeinschaft im Obergeschoss des Hauses - handelt es sich aber entgegen der Annahme des Landrates des Kreises Wesel nicht etwa um eine anbieterverantwortete Wohngemeinschaft mit Betreuungsleistungen i.S. des § 24 Abs. 1, 3 WTG, sondern vielmehr um eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft i. S. des § 24 Abs. 1, 2 WTG.

Die genannten Bestimmungen haben in der durch die am 12. April 2019 in Kraft getretenen Änderungen des § 24 WTG

-vgl. das Gesetz zur Änderung des Wohn- und Teilhabegesetzes vom 11. April 2019, GV NRW 2019, S. 201ff-

folgenden Wortlaut:

„§ 24

Begriffsbestimmung

(1) Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen sind Wohn- und Betreuungsangebote, in denen mehrere ältere oder pflegebedürftige Menschen oder Menschen mit Behinderungen in einer Wohnung mit einem gemeinsamen Hausstand leben und ihnen von einem oder mehreren Leistungsanbieterinnen und Leistungsanbietern Betreuungsleistungen angeboten werden. Dies gilt nicht für Personen, die in einer Partnerschaft leben oder verwandt sind und in einem gemeinsamen Haushalt leben. Können oder wollen die Nutzerinnen und Nutzer einen gemeinsamen Hausstand nicht führen, so können für sie die Vertreterinnen und Vertreter handeln. Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen können selbstverantwortet oder anbieterverantwortet sein.

(2) Eine Wohngemeinschaft ist selbstverantwortet, wenn

1.die Ansprüche auf Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen rechtlich voneinander unabhängig sind und

2.die Nutzerinnen und Nutzer oder ihre Vertreterinnen und Vertreter mindestens

a)bei der Wahl und dem Wechsel der Leistungsanbieterinnen und Leistungsanbieter frei sind,

b)das Hausrecht ausüben,

c)die Gemeinschaftsräume selbst gestalten,

d)die gemeinschaftlichen Finanzmittel selbst verwalten und

e)die Lebens- und Haushaltsführung sowie das Alltagsleben selbstbestimmt gemeinschaftlich gestalten.

Zudem dürfen neue Nutzerinnen und Nutzer unbeschadet der zivilrechtlichen Befugnisse der Vermieterin oder des Vermieters nicht gegen den Willen der bereits in der Wohngemeinschaft lebenden Nutzerinnen und Nutzer aufgenommen werden. Entscheidungen, die die Nutzerinnen und Nutzer oder ihre rechtlichen Vertreterinnen und Vertreter mehrheitlich treffen, schließen die Annahme einer selbstverantworteten Wohngemeinschaft nicht aus.

Leistungsanbieterinnen und Leistungsanbieter dürfen aber auf einzelne oder gemeinschaftliche Entscheidungen keinen bestimmenden Einfluss haben. Sofern Leistungsanbieterinnen oder Leistungsanbieter bei der Gründung einer Wohngemeinschaft bestimmend mitwirken, ist eine selbstverantwortete Wohngemeinschaft nur dann gegeben, wenn nach Abschluss der Gründungsphase die unter Nummern 1 und 2 genannten Voraussetzungen vorliegen.

(3) Eine Wohngemeinschaft ist anbieterverantwortet

1.bei fehlender rechtlicher und tatsächlicher Unabhängigkeit von Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen im Sinne des Absatzes 2 Nummer 1 oder

2. wenn die Kriterien der Selbstverantwortung nach Absatz 2 Nummer 2 nicht erfüllt sind."

Dass die Bewohnerinnen des Obergeschosses des Hauses , i. S. des § 24 Abs. 1 WTG in einem gemeinsamen Hausstand leben und dort Betreuungsleistungen des ambulanten Pflegedienstes des Klägers erhalten, ist zwischen den Verfahrensbeteiligten ebenso unstreitig wie, dass vorliegend die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 b) – e) WTG erfüllt sind; insoweit bedarf es daher keiner weiteren Ausführungen.

Die Wohngemeinschaft ist auch selbstverantwortet i.S. des § 24 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 WTG; auch die in diesen Bestimmungen gestellten Anforderungen an das Vorliegen einer selbstverantworteten WG sind erfüllt.

Zunächst ist allgemein darauf hinzuweisen, dass mit den Änderungen in § 24 WTG durch Gesetz vom 11. April 2019 nicht etwa beabsichtigt war, die Voraussetzungen für das Vorliegen einer selbstverantworteten WG enger zu fassen bzw. das Einstufen einer WG als anbieterverantwortet zu erleichtern. Die Aufnahme des Erfordernisses der tatsächlichen Unabhängigkeit in Abs. 3 Nr. 1 der Vorschrift trägt nur der ohnehin schon in der Rechtsprechung vertretenen diesbezüglichen Auffassung Rechnung. In der amtlichen Begründung (Drucksache 17/3777, S. 62) ist hierzu ausgeführt, die Unabhängigkeit von Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen müsse auch tatsächlich gelebt werden. Bestehe beispielsweise entgegen der vertraglichen Vereinbarungen kein Raum für den Wechsel oder die Wahl eines anderen Betreuungsdienstes, sei die tatsächliche Wahlfreiheit nicht gewährleistet.

Bezogen auf den vorliegenden Fall ist aber diese Wahlfreiheit gegeben, für sie besteht „Raum" i.S. des vorstehenden Zitats aus der amtlichen Begründung. Zwar nutzen alle

Bewohnerinnen der WG den Pflegedienst des Klägers, dies aber offenbar nicht aus Sachzwängen, sondern mit Blick auf die Qualität des Leistungsangebotes. Insoweit sind auch die angesprochenen Gesichtspunkte wie räumliche Nähe des Betriebssitzes des Pflegedienstes und Erreichbarkeit zur Nachtzeit Qualitätsmerkmale, die eine Entscheidung für eine Inanspruchnahme des Pflegedienstes des Klägers beeinflussen; mit einer tatsächlichen Abhängigkeit von Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen hat dies jedoch nichts zu tun. Denn vorliegend ist „Raum für einen Wechsel oder die Wahl eines anderen Betreuungsdienstes" i. S. der Auffassung des Gesetzgebers, wie sie in der amtlichen Begründung zum Ausdruck kommt. Die Bewohnerinnen verfügen über eigene Zimmer und können ohne weiteres auch von Dritten aufgesucht werden, die Pflegeleistungen erbringen und dann wieder das Haus verlassen. Kein Raum für einen Wechsel des Leistungsanbieters besteht dann, wenn aufgrund des Gesundheitszustandes der Bewohner eine Rund-um-die-Uhr Betreuung erforderlich ist –wie etwa bei Wachkomapatienten, die nicht mehr in der Lage sind, gemeinschaftlich zu interagieren- und schon aus räumlichen und auch finanziellen Gründen die Anwesenheit/Inanspruchnahme eines weiteren Leistungsanbieters ausgeschlossen ist. Hiervon kann vorliegend keine Rede sein.

Überdies ist zu beachten, dass gem. § 24 Abs. 2 S. 3 WTG mehrheitlich getroffene Entscheidungen die Annahme einer selbstverantworteten WG nicht ausschließen. In der amtlichen Begründung zu den Absätzen 4 und 5 des § 24 WTG heißt es zudem, elementar seien die tatsächliche Situation und die Gestaltung des Zusammenlebens in der WG. Insofern komme den Aussagen der Bewohnerinnen und Bewohner und der Vertreterinnen und Vertreter eine besondere Bedeutung zu. – All dies schließt es aus, alle WGen, in denen Mehrheitsentscheidungen oder auch jeweils individuell im Ergebnis einheitlich getroffene Entscheidungen zugunsten eines Leistungsanbieters getroffen wurden, in denen mithin nur ein Leistungsanbieter tätig ist, stets als anbieterverantwortet anzusehen. Zur Erlangung einer Einstufung als selbstverantwortet müsste dann nämlich zumindest immer ein weiter Pflegedienst beauftragt sein. Das dies nicht zutreffend sein kann, liegt auf der Hand.

Des Weiteren ist vorliegend aber auch die rechtliche Unabhängigkeit von Wohnraumüberlassung und Betreuungsleistungen gewährleistet. Dass der Kläger als Eigentümer des Hauses und Vermieter trotz der Zustimmung der Nutzerinnen den Abschluss eines Mietvertrages mit einem potentiellen neuen Bewohner ablehnen kann, ist Ausfluss seines Eigentumsrechtes und der grundsätzlichen Vertragsfreiheit. Im Übrigen haben nach § 553 BGB selbst Mieter nicht das Recht, ohne Erlaubnis des Vermieters Wohnraum Dritten zu überlassen. Die vom Beklagtenvertreter geforderte Regelung, die Satzung müsse vorsehen, dass der Vermieter einen neuen Bewerber vorschlage und die Mitglieder dann über eine Zustimmung zu dem Vorschlag entschieden, führt nicht auf eine rechtliche Unabhängigkeit, wie sie seitens des Beklagtenvertreters verstanden wird. Denn dann träfe der Vermieter eben genau die (Vor-)Auswahl des neuen Bewohners, die er nach der gegenwärtigen Regelung nach der Entscheidung der vorhandenen Bewohnerinnen treffen könnte. - Die übrigen von dem Beklagtenvertreter nach Vorlage der

geänderten Satzung der WG angeführten Gesichtspunkte betreffen zivilrechtliche Fragen, die im Rahmen des § 24 WTG ohne Relevanz sind.

Auch die seit dem 12. April 2019 geltenden Bestimmungen in § 24 Abs. 4 WTG legen es nahe, die hier in Rede stehende Wohngemeinschaft als selbstverantwortet anzusehen. Die Vorschrift lautet:

„Bei der Bewertung, ob eine Wohngemeinschaft anbieterverantwortet oder selbstverantwortet ist, sind die konzeptionelle Ausrichtung der Wohngemeinschaft, die tatsächliche Nutzerstruktur bei Einzug der Nutzerinnen und Nutzer sowie die Aussagen der Nutzerinnen und Nutzer sowie ihrer Vertreterinnen und Vertreter zu berücksichtigen. Das Konzept einer Wohngemeinschaft und die Gestaltung der Vereinbarungen müssen die Lebenswirklichkeit, den Hilfebedarf und die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer widerspiegeln und realistisch umsetzbar sein. Sind die Nutzerinnen und Nutzer aufgrund einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes nicht mehr in der Lage, das Gemeinschaftsleben aufrecht zu erhalten, so bleibt diese Tatsache bei der Bewertung der Angebotsform unberücksichtigt, sofern die notwendigen Entscheidungen weiterhin von den Vertreterinnen und Vertretern gemeinschaftlich getroffen werden." Durch diese Regelungen soll nämlich (nur) deutlicher als bisher herausgestellt werden, anhand welcher Kriterien die WTG-Behörde über den Status entscheidet. Elementar sind danach die tatsächliche Situation und die Gestaltung des Zusammenlebens in der Gemeinschaft.

Vgl. LT-Drucksache 17/3777, S. 62f.

Auch danach handelt es sich vorliegend bei der in Rede stehenden Wohngemeinschaft um eine solche, die selbstverantwortet ist. Denn die Gesamtsituation der Wohngemeinschaft ist ersichtlich nicht durch eine von dem Kläger maßgeblich beeinflusste Lebenswirklichkeit geprägt ist. Denn der Kläger erbringt durch seinen ambulanten Pflegedienst (lediglich) pflegerische Leistungen, während weitere Leistungen wie die Versorgung mit Lebensmitteln und die Pflege der Räumlichkeiten von Dritten erbracht werden. Es ist auch weder von dem Landrat des Kreises Wesel substantiiert dargelegt oder sonst ersichtlich, dass die Bewohnerinnen des Obergeschosses der Hauses Am Ehrenmal 6 in Wesel-Bislich in der Planung bzw. Gestaltung ihres Alltages eingeschränkt und insoweit auf eine prägende Hilfe des Dienstes des Klägers angewiesen sind.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 167 VwGO, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil kann innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf oder Postfach 20 08 60, 40105 Düsseldorf) schriftlich die Zulassung der Berufung beantragt werden. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Posteingang doppelt bereits not. DC

Der Antrag kann auch als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) eingereicht werden.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist.

Die Berufung ist nur zuzulassen,
1. wenn ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. wenn die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. wenn das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (Aegidiikirchplatz 5, 48143 Münster oder Postfach 6309, 48033 Münster) schriftlich oder als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO und der ERVV einzureichen.

Über den Antrag entscheidet das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen.

Im Berufungs- und Berufungszulassungsverfahren müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die das Verfahren eingeleitet wird. Die Beteiligten können sich durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. Auf die zusätzlichen Vertretungsmöglichkeiten für Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse wird hingewiesen (vgl. § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und § 5 Nr. 6 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz – RDGEG –). Darüber hinaus sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen unter den dort genannten Voraussetzungen als Bevollmächtigte zugelassen.

Die Antragsschrift und die Zulassungsbegründungsschrift sollen möglichst 3-fach eingereicht werden. Im Fall der Einreichung als elektronisches Dokument bedarf es keiner Abschriften.

Chumchal

B e s c h l u s s :

Der Wert des Streitgegenstandes wird gem. § 52 Abs. 2 GKG auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen den Streitwertbeschluss kann schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf oder Postfach 20 08 60, 40105 Düsseldorf) Beschwerde eingelegt werden, über die das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster entscheidet, falls ihr nicht abgeholfen wird.

Die Beschwerde kann auch als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) oder zu Protokoll der Geschäftsstelle eingelegt werden; § 129a der Zivilprozessordnung gilt entsprechend.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten eingelegt wird, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

berücksichtigt. DC

Die Beschwerde ist nicht gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,-- Euro nicht übersteigt.

Die Beschwerdeschrift soll möglichst 3-fach eingereicht werden. Im Fall der Einreichung als elektronisches Dokument bedarf es keiner Abschriften.

War der Beschwerdeführer ohne sein Verschulden verhindert, die Frist einzuhalten, ist ihm auf Antrag von dem Gericht, das über die Beschwerde zu entscheiden hat, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, wenn er die Beschwerde binnen zwei Wochen nach der Beseitigung des Hindernisses einlegt und die Tatsachen, welche die Wiedereinsetzung begründen, glaubhaft macht. Nach Ablauf eines Jahres, von dem Ende der versäumten Frist angerechnet, kann die Wiedereinsetzung nicht mehr beantragt werden.

Chumchal

VERWALTUNGSGERICHT DÜSSELDORF

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Verwaltungsgericht Düsseldorf