

S A T Z U N G

über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), und der §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg in der Fassung vom 17. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), hat der Gemeinderat der Stadt Ladenburg am 6. März 2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsform/Anwendungsbereich

- (1) Die Stadt unterhält die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als voneinander getrennte öffentliche Einrichtungen. Die Bestimmung eines Gebäudes oder einer Wohnung zur Obdachlosen- oder Flüchtlingsunterbringung erfolgt im Einzelnen durch Entscheidung der Stadtverwaltung.
- (2) Obdachlosenunterkünfte sind die zur Unterbringung von Obdachlosen im Sinne der §§ 1, 3, 5, 6 und 52 Absatz 2 des Polizeigesetzes Baden-Württemberg vom 13.01.1992 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2012 (GBl. S. 657), von der Stadt bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume; diese sind in der Anlage zu dieser Satzung „Unterkunfts- und Gebührenverzeichnis“ dargestellt.

Flüchtlingsunterkünfte sind die zur Unterbringung von Personen nach § 11 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen (FlüAG) vom 11. März 2004 (GBl. 2004, S. 99), zuletzt geändert durch Artikel 71 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), von der Stadt bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume.

- (3) Die Unterkünfte dienen zum einen der Aufnahme und i.d.R. der vorübergehenden notdürftigen und räumlichen Unterbringung von Personen, die obdachlos geworden sind oder sich in einer außergewöhnlichen Wohnungsnotlage befinden und die zu diesem Zeitpunkt erkennbar nicht fähig sind, sich selbst eine geordnete Unterkunft bzw. Mietwohnung zu beschaffen. Zum anderen dienen sie der Unterbringung von rechtskräftig abgelehnten, aber geduldeten Asylbewerbern, die der Stadt Ladenburg durch die Untere Flüchtlingsbehörde zugewiesen werden. Die Unterbringung erfolgt formell durch schriftliche Einweisungsverfügung.

§ 2

Benutzungsverhältnisse

Das Benutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich ausgestattet und wird durch schriftliche Einweisungsverfügung der Stadtverwaltung begründet. Hierdurch entsteht kein privates Rechtsverhältnis, insbesondere kein Mietverhältnis. Ein Rechtsanspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht. Eine eingewiesene Person kann jederzeit in einen anderen Raum oder eine andere Unterkunft verlegt werden. Es besteht kein Anspruch auf alleinige Nutzung eines Raumes. Eine Gruppenunterkunft ist möglich. Mit der Einweisung und Aufnahme in eine zugewiesene Unterkunft ist jede eingewiesene Person verpflichtet, die Bestimmungen dieser Satzung zu beachten. Bei fortgesetzten oder schwerwiegenden Verstößen gegen die Bestimmungen dieser Satzung kann das Nutzungsverhältnis mit wegen Obdachlosigkeit Eingewiesenen jederzeit widerrufen werden.

§ 3

Beginn und Ende der Nutzung

- (1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die eingewiesenen Personen die Unterkunft beziehen und die Einweisungsverfügung erhalten.
- (2) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Stadt. Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Verfügung angegebenen Zeitpunkt hinaus mit Zustimmung der Stadt fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Wohnung.

Gründe für die Beendigung des Benutzungsverhältnisses sind insbesondere, wenn

1. die eingewiesenen Personen sich ein anderes Unterkommen beschafft haben,
2. eine endgültige (vertragliche) wohnungsmäßige Unterbringung erfolgt,
3. die Unterkunft im Zusammenhang mit Umbau-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Instandsetzungsarbeiten geräumt werden muss,
4. bei angemieteter Unterkunft das Mietverhältnis zwischen der Stadt und dem Dritten beendet wird,
5. die eingewiesenen Personen die Unterkunft nicht mehr selbst bewohnen, sie ohne schriftliche Zustimmung nicht mehr ausschließlich als Wohnung benutzen oder sie nur zur Aufbewahrung ihres Hausrats verwenden,
6. die benutzte Unterkunft nach dem Auszug oder dem Tod von Haushaltsangehörigen unterbelegt ist,
7. die eingewiesenen Personen Anlass zu Konflikten geben, die zu einer Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft oder zu Gefährdungen von Hausbewohnern und/oder Nachbarn führen und die Konflikte nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

§ 4

Benutzung der überlassenen Räume und Hausrecht

- (1) Die als Unterkunft überlassenen Räume dürfen nur von den eingewiesenen Personen und nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

- (2) Die eingewiesenen Personen sind verpflichtet, die zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör pfleglich zu behandeln, im Rahmen der durch ihre bestimmungsmäßige Verwendung bedingten Abnutzung instand zu halten und nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses in dem Zustand herauszugeben, in dem sie bei Beginn übernommen worden sind. Zu diesem Zweck ist ein Übernahmeprotokoll aufzunehmen und von den eingewiesenen Personen zu unterschreiben.
- (3) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Die eingewiesenen Personen sind im Übrigen verpflichtet, die Stadt unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.
- (4) Die eingewiesenen Personen bedürfen ferner der schriftlichen Zustimmung der Stadt, wenn sie
 1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen wollen, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
 2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzen wollen,
 3. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anbringen oder aufstellen wollen,
 4. ein Tier in der Unterkunft halten wollen,
 5. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen wollen,
 6. Um-, An-, und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vornehmen wollen.
- (5) Die Zustimmung wird grundsätzlich nur dann erteilt, wenn die eingewiesenen Personen eine Erklärung abgeben, dass sie die Haftung für alle Schäden, die durch die besonderen Benutzungen nach Abs. 3 und 4 verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden übernehmen und die Stadt insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellen.
- (6) Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden. Insbesondere sind die Zweckbestimmung der Unterkunft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu beachten.
- (7) Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen oder sonstige Nebenbestimmungen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.
- (8) Bei von eingewiesenen Personen ohne Zustimmung der Stadt vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Stadt diese auf Kosten der eingewiesenen Personen beseitigen und den früheren Zustand wiederherstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (9) Die Stadt kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Zweck dieser Satzung zu erreichen.

- (10) Die Beauftragten der Stadt sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber den eingewiesenen Personen auf deren Verlangen auszuweisen. Bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck behält die Stadt einen Wohnungsschlüssel zurück.

§ 5

Instandhaltung der Unterkünfte

- (1) Die eingewiesenen Personen verpflichten sich, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen.
- (2) Zeigt sich ein wesentlicher Mangel der Unterkunft oder wird eine Vorkehrung zum Schutze dieser oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so haben die eingewiesenen Personen dies der Stadt unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Die eingewiesenen Personen haften für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihnen obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassene Unterkunft nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt wird. Insoweit haften die eingewiesenen Personen auch für das Verschulden von Haushaltsangehörigen und Dritten, die sich mit ihrem Willen in der Unterkunft aufhalten. Schäden und Verunreinigungen, für die die eingewiesenen Personen haften, kann die Stadt auf deren Kosten beseitigen lassen.
- (4) Die Stadt wird die in § 1 genannten Unterkünfte in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Die eingewiesenen Personen sind nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Stadt zu beseitigen.

§ 6

Räum- und Streupflicht

Den eingewiesenen Personen obliegt die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflichtsatzung).

§ 7

Hausordnungen

- (1) Die eingewiesenen Personen sind zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung in der einzelnen Unterkunft kann die Verwaltung besondere Hausordnungen, in denen insbesondere die Reinigung der Gemeinschaftsanlagen und Räume bestimmt werden, erlassen.

§ 8

Rückgabe der Unterkunft

- (1) Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses haben die eingewiesenen Personen die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel der Unterkunft sind der Stadt bzw. ihren Beauftragten zu übergeben. Die eingewiesenen Personen haften für alle Schäden, die der Stadt oder einem Benutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
- (2) Einrichtungen, mit denen die eingewiesenen Personen die Unterkunft versehen haben, dürfen sie wegnehmen; sie müssen aber den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Die Stadt kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass die eingewiesenen Personen ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme haben.

§ 9

Haftung und Haftungsausschluss

- (1) Die eingewiesenen Personen haften vorbehaltlich spezieller Regelungen in dieser Satzung für die von ihnen verursachten Schäden.
- (2) Die Haftung der Stadt, ihrer Organe und ihrer Bediensteten gegenüber den eingewiesenen Personen und Besuchern wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Für Schäden, die sich die eingewiesenen Personen einer Unterkunft bzw. deren Besucher selbst gegenseitig zufügen, übernimmt die Stadt keine Haftung.

§ 10

Personenmehrheit als Benutzer

- (1) Erklärungen, deren Wirkungen eine Personenmehrheit berühren, müssen von oder gegenüber allen eingewiesenen Personen abgegeben werden.
- (2) Die eingewiesenen Personen müssen Tatsachen in der Person oder in dem Verhalten von Haushaltsangehörigen oder von Dritten, die sich mit ihrem Willen in der Unterkunft aufhalten und die das Benutzungsverhältnis berühren oder einen Ersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 11

Verwaltungszwang

Räumen eingewiesene Personen ihre Unterkunft nach Verlangen der Stadt nicht, obwohl gegen sie eine bestandskräftige oder vorläufig vollstreckbare Umsetzungsverfügung vorliegt, so kann die Umsetzung durch unmittelbaren Zwang nach Maßgabe des § 27 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung (§ 3 Abs.2 Satz 1).

§ 12

Gebührenpflicht und Gebührenschuldner

- (1) Für die Benutzung der in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften in Anspruch genommenen Räume werden Gebühren erhoben. Die Gebührenpflicht entsteht mit der Einweisung und dem Einzug in die Unterkunft.
- (2) Gebührenschuldner sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam in Haushalts- und/oder Wirtschaftsgemeinschaft benutzen, sind Gesamtschuldner.

§ 13

Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Gebühr (Nutzungsentschädigung kalt) zur Nutzung der von der Stadt als Obdachlosenunterkünfte bzw. Flüchtlingsunterkünfte im Sinne des § 1 Abs. 2 dieser Satzung bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft. Je eingewiesener Person wird von ca. 10 m² anteiligem Raumbedarf ausgegangen. Der Quadratmeterpreis richtet sich nach Art und Umfang der erfolgten Renovierungsinvestitionen (z.B. Heizung, Fenster, Wärmedämmung, Sanitärbereich). Für die Ermittlung gelten die Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Höhe der Benutzungsgebühr (Nutzungsentschädigung kalt) ohne Betriebskosten und Nebenkosten wurde für die stadt eigenen Gebäude kalkuliert und auf den Preis je m² Wohnfläche und Monat umgerechnet.

Bei von der Familienheim Rhein-Neckar eG angemieteten Gebäuden und Wohnungen werden die tatsächlich von der Stadt gezahlten Kosten der Kaltmiete und ggf. die Neben- und Betriebskosten weitergegeben.

Die Höhe der zu erhebenden Benutzungsgebühr (Nutzungsentschädigung kalt) gemäß den Kalkulationsgrundlagen ohne Betriebskosten und Nebenkosten wird in der Anlage „Unterkunfts- und Gebührenverzeichnis“ zu dieser Satzung dargestellt.

Für die Betriebskosten und Nebenkosten werden monatliche Abschläge analog den Abschlägen der verschiedenen Versorger bzw. der tatsächlichen Kosten erhoben. Es erfolgt eine jährliche Spitzabrechnung. Guthaben hieraus werden mit Schulden aus der Nutzungsentschädigung bzw. den Nebenkosten vorrangig verrechnet; verbleibendes Guthaben wird ausbezahlt. Aus der Abrechnung entstandene eventuelle Forderungen werden nacherhoben.

- (3) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühren nach Monaten wird für jeden Monat der Benutzung $\frac{1}{12}$ der Jahresgebühr zugrunde gelegt. Bei Errechnung der Benutzungsgebühr nach Tagen wird für jeden Tag der Benutzung $\frac{1}{360}$ der Jahresgebühr zugrunde gelegt.

§ 14
Entstehung der Gebührenschuld,
Beginn und Ende der Gebührenpflicht

- (1) Die Gebührenpflicht beginnt mit der Einweisung und dem Einzug in die Unterkunft und endet mit dem Tag der Räumung.
- (2) Die Gebührenschuld für ein Jahr entsteht mit dem 1. Januar und endet mit dem 31. Dezember des laufenden Jahres. Beginnt die Gebührenpflicht im Laufe dieses Zeitraumes, so entsteht die Gebührenschuld für den Rest dieses Jahres mit dem Beginn der Gebührenpflicht.

§ 15
Festsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. Wird die Gebühr für ein Jahr oder mehrere Monate festgesetzt, wird zu Beginn eines jeden Kalendermonats, jedoch nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids, 1/12 der Jahresgebühr zur Zahlung fällig.
- (2) Beginnt oder endet die Gebührenpflicht im Laufe des Jahres, bemisst sich die Benutzungsgebühr entsprechend § 13 Abs. 3 nach den angefangenen Tagen und vollen Monaten. Für die Fälligkeit gilt Abs. 1 Satz 2.
- (3) Eine vorübergehende Nichtbenutzung der Unterkunft entbindet die eingewiesenen Personen nicht von der Verpflichtung, die Gebühren entsprechend Abs.1 und 2 vollständig zu entrichten.

§ 16
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 15. März 2013 in Kraft.

Ladenburg, den 6. März 2013

Rainer Ziegler
Bürgermeister

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn Sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.