



Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen an der Erms am 25.03.2021 folgende Satzung beschlossen:

Abschnitt 1 Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 1 Rechtsform/Anwendungsbereich

(1) Die Gemeinde betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung in der Form einer unselbständigen Anstalt des öffentlichen Rechts.

(2) Obdachlosenunterkünfte sind die zur Unterbringung von Obdachlosen von der Gemeinde bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume.

(3) Flüchtlingsunterkünfte sind die zur Unterbringung von Personen nach den §§ 17 und 18 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlüAG-, vom 19.12.2013, GBl. 2013, S. 493) von der Gemeinde bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume.

(4) Die Unterkünfte dienen der Aufnahme und i. d. R. der vorübergehenden Unterbringung von Personen, die obdachlos sind oder sich in einer außergewöhnlichen Wohnungsnotlage befinden und die erkennbar nicht fähig sind, sich selbst eine geordnete Unterkunft zu beschaffen oder eine Wohnung zu erhalten.

Abschnitt 2 Gemeinsame Bestimmungen für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 2 Benutzungsverhältnis

Das Benutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Ein Rechtsanspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auf Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht. Räume können zur gemeinsamen Benutzung zugewiesen werden.

§ 3 Beginn und Ende der Nutzung

(1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Benutzer die Unterkunft bezieht.

(3) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Gemeinde. Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Verfügung angegebenen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Wohnung.

(2) Gründe für die Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch die Gemeinde liegen insbesondere vor, wenn

1. der Benutzer die ihm zugeteilte Unterkunft nicht innerhalb von 7 Tagen bezieht;
2. der Benutzer das ihm zugeteilte Zimmer nicht mehr bewohnt
3. der Benutzer das ihm zugeteilte Zimmer für andere Zwecke, wie beispielsweise die Lagerung seines Hausrats verwendet.

§ 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) Der Benutzer der Unterkunft ist verpflichtet, die ihm zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör pfleglich zu behandeln, im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße 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 vom Eingewiesenen zu unterschreiben.

(3) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde vorgenommen werden. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, die Gemeinde unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.

(4) Dem Benutzer ist es ferner untersagt

1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufzunehmen;
2. 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 aufzustellen;
3. ein Tier in der Unterkunft zu halten;
4. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abzustellen;
5. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vorzunehmen;
6. Grill- und Feuerstellen auf dem Grundstück zu errichten.

Abweichend von Satz 1 Nr. 1 kann der Benutzer Besuch für bis zu drei Tage empfangen, wenn dies vorab bei der Gemeinde schriftlich angemeldet und von der Gemeinde genehmigt wird.

(5) Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber dem Benutzer auf dessen Verlangen auszuweisen. Bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.

(6) Den Weisungen der GemeindemitarbeiterInnen sowie deren Beauftragten ist Folge zu leisten.

§ 5 Instandhaltung der Unterkünfte

(1) Der Benutzer verpflichtet 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 hat der Benutzer dies der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

(3) Der Benutzer haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm 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 haftet der Benutzer auch für das Verschulden von Haushaltsangehörigen und Dritten, die sich mit seinem Willen in der Unterkunft aufhalten. Schäden und Verunreinigungen, für die der Benutzer haftet, kann die Gemeinde auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen (Ersatzvornahme).

(4) Die Gemeinde wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Gemeinde zu beseitigen.

§ 6 Räum- und Streupflicht

Dem Benutzer 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 Benutzer sind zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.

(2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung in der einzelnen Unterkunft hat die Verwaltung eine Hausordnung erlassen, die Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1).

(3) Vernachlässigt der Benutzer die ihm nach Hausordnung obliegenden Pflichten, so kann die Gemeinde Dettingen diese Pflichten von einem Dritten auf Kosten des säumigen Benutzers ausführen lassen.

§ 8 Rückgabe der Unterkunft

(1) Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses hat der Benutzer die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Benutzer selbst nachgemachten, sind der Gemeinde bzw. ihren Beauftragten zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Gemeinde oder einem Benutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

(2) Einrichtungen, mit denen der Benutzer die Unterkunft versehen hat, darf er wegnehmen, muss dann aber den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Die Gemeinde kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Benutzer ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

§ 9 Haftung und Haftungsausschluss

(1) Die Benutzer haften vorbehaltlich spezieller Regelungen in dieser Satzung für die von ihnen verursachten Schäden.

(2) Die Haftung der Gemeinde, ihrer Organe und ihrer Bediensteten gegenüber den Benutzern und Besuchern wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Für Schäden, die sich die Benutzer einer Unterkunft bzw. deren Besucher selbst gegenseitig zufügen, übernimmt die Gemeinde keine Haftung.

§ 10 Personenmehrheit als Benutzer

(1) Erklärungen, deren Wirkungen eine Personenmehrheit berühren, müssen von oder gegenüber allen Benutzern abgegeben werden.

(2) Jeder Benutzer muss Tatsachen in der Person oder in dem Verhalten eines Haushaltsangehörigen oder eines Dritten, der sich mit seinem Willen in der Unterkunft aufhält, die das Benutzungsverhältnis berühren oder einen Ersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 11 Verwaltungszwang

Räumt ein Benutzer seine Unterkunft nicht, obwohl gegen ihn 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).

Abschnitt 3

Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 12 Gebührenpflicht und Gebührenschuldner

(1) Für die Benutzung der in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften in Anspruch genommenen Räume werden Gebühren erhoben.

(2) Gebührenschuldner sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die gemeinsam in eine Unterkunft eingewiesen werden, sind Gesamtschuldner.

§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

(1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Gebühr ist der überlassene Wohnplatz. Neben der Benutzungsgebühr wird eine Betriebskostenpauschale pro Person erhoben.

(2) Die Höhe der Benutzungsgebühr für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte ergibt sich aus der in der Anlage 2 aufgeführten Tabelle.

(3) Die Höhe der Betriebskostenpauschale für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte ergibt sich aus der in der Anlage 2 aufgeführten Tabelle.

(4) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr nach Absatz 2 und der Betriebskostenpauschale nach Absatz 3, wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühr bzw Pauschale zugrunde gelegt.

§ 14 Entstehung der Gebührenschuld, Beginn und Ende der Gebührenpflicht

(1) Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Einzug in die Unterkunft und endet mit dem Tag der Räumung.

(2) Die Gebührenschuld für einen Kalendermonat entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats. Beginnt die Gebührenpflicht im Laufe des Kalendermonats, so entsteht die Gebührenschuld für den Rest dieses Kalendermonats mit dem Beginn der Gebührenpflicht.

§ 15 Festsetzung und Fälligkeit

(1) Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. Sie wird zwei Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig.

(2) Beginnt oder endet die Gebührenpflicht im Laufe eines Kalendermonats, wird die Benutzungsgebühr nach den angefangenen Kalendertagen festgesetzt. Für die Fälligkeit gilt Abs. 1 Satz 2.

(3) Eine vorübergehende Nichtbenutzung der Unterkunft entbindet den Benutzer nicht von der Verpflichtung, die Gebühren entsprechend Abs. 1 und 2 vollständig zu entrichten.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße kann nach § 142 Abs. 1 der Gemeindeordnung in Verbindung mit § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine Vorschrift dieser Satzung verstößt, insbesondere

1. entgegen § 4 Abs. 1 eine Unterkunft benutzt oder die überlassenen Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nutzt;
2. entgegen § 4 Abs. 2 die zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör nicht pfleglich behandelt;
3. entgegen § 4 Abs. 3 seiner Unterrichtungspflicht nicht nachkommt;
4. entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 1 in die Unterkunft Dritte aufnimmt;
5. entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 2 Schilder anbringt oder Gegenstände aufstellt;
6. entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 3 Tiere in der Unterkunft hält;
7. entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 4 Kraftfahrzeuge abstellt;

8. entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 5 in der Unterkunft Veränderungen vornimmt;
9. entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 6 Grill- und Feuerstellen errichtet;
10. entgegen § 4 Abs. 5 den Beauftragten der Gemeindeverwaltung den Zutritt verwehrt;
11. entgegen § 5 Abs. 2 seiner Mitteilungspflicht nicht nachkommt;
12. entgegen § 7 Abs. 2 einer in der Hausordnung erlassenen Regel verstößt;
13. entgegen § 8 Abs. 1 Satz 1 die Unterkunft nicht ordnungsgemäß verlässt;
14. entgegen § 8 Abs. 1 Satz 2 nach Auszug die Schlüssel nicht zurückgibt

Abschnitt 4 Schlussbestimmungen

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzungsänderung tritt am 01.05.2021 in Kraft.

Dettingen an der Erms, den 25.03.2021

Michael Hillert
Bürgermeister

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung, wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Dettingen an der Erms 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 dieser Satzung verletzt worden ist.

Hausordnung

- Die Wohnungen, die Gemeinschaftsräume und die Zimmer sind sauber zu halten.
- Das Inventar ist Eigentum der Gemeinde Dettingen. Es darf nicht beschädigt oder zerstört werden. Das Inventar darf nicht ohne Rücksprache mit dem Hausmeister aus dem Zimmer gebracht werden.
- Für private Sachen und Lebensmittel sind die Schränke in den Gemeinschaftsräumen / Küche zu nutzen. Alle anderweitig abgestellten Gegenstände werden kostenpflichtig entfernt.
- Müll ist ausschließlich in den bereitgestellten Mülltonnen zu entsorgen.
- Fahrräder gehören an die dafür vorgesehenen Abstellplätze.
- Rauchen ist im gesamten Gebäude verboten.
- Der Besitz und der Konsum von Drogen sind verboten.
- Kochplatten, Wasserkocher, Backöfen, Mikrowellen und Heizlüfter sind in den Zimmern verboten.
- Nachtruhe ist von 22 Uhr bis 7 Uhr.
- Jeglicher Lärm über Zimmerlautstärke ist verboten.
- Besucher dürfen sich in der Zeit von 8 Uhr bis 21 Uhr in dem Gebäude aufhalten. Besuche mit Übernachtung sind dem Ordnungsamt rechtzeitig anzumelden. Angemeldeter Besuch darf bis zu 3 Nächte in der Unterkunft bleiben. Wer ohne Übernachtungserlaubnis in der Unterkunft angetroffen wird, wird aus dem Gebäude verwiesen.
- Haustiere sind verboten.
- Aus den Fenstern oder über die Balkone darf nichts geworfen oder geschüttet werden.
- **Den Anweisungen des Hausmeister / Beauftragten der Gemeinde ist Folge zu leisten.**

Anlage 2

Gebührensätze der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte in der Gemeinde Dettingen an der Erms

Gebührenkalkulation	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen
Benutzungsgebühr	226,13 €	452,26 €	678,39 €	678,39 €	678,39 €	678,39 €	678,39 €
Betriebskostenpauschale	74,20 €	148,40 €	222,60 €	296,80 €	371,00 €	445,20 €	519,40 €
Gesamt	300,33 €	600,66 €	900,99 €	975,19 €	1.049,39 €	1.123,59 €	1.197,79 €

Hinweis: Für Haushalte ab 4 Personen wurde eine sozial verträgliche Staffelung vorgenommen. Die Benutzungsgebühr erhöht sich ab der vierten Person daher nicht mehr. Für jede weitere Person wird lediglich noch die Betriebskostenpauschale angesetzt.

Hinweise zur Kalkulation

Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte sind öffentliche Einrichtungen der Gemeinden, für deren Benutzung Gebühren auf der Grundlage von §§ 13ff KAG erhoben werden. Da die Benutzung nicht auf der Grundlage eines zivilrechtlichen Mietvertrages, sondern einer ortspolizeilichen Einweisungsverfügung erfolgt, können die Bestimmungen des Mietrechts auf das Benutzungsverhältnis nicht – auch nicht analog – angewandt werden.

Alle gleichartigen Einrichtungen der Gemeinde bilden gem. § 13 Abs. 1 KAG eine einheitliche Einrichtung, bei der Gebühren nach einheitlichen Sätzen erhoben werden. Bei technisch getrennten Einrichtungen, liegt es im Ermessen der Gemeinde, diese ggfls. als eigenständige Einrichtungen zu führen, mit der Folge, dass auch die Gebühren in getrennten Kalkulationen zu ermitteln sind.

Als Gebührenmaßstab kommen entweder ein flächen- oder ein personenbezogener Maßstab in Betracht. Entscheidend wird sein, welcher Personenkreis in die Unterkunft eingewiesen wird. Bei Gemeinschaftsunterkünften, in denen mehrere Personen in einem Raum untergebracht werden, wird schon aus Praktikabilität nur eine Gebühr pro Person in Betracht kommen.

In der Regel werden einheitliche Gebührensätze festgesetzt. Dies gilt auch dann, wenn für die Unterkünfte unterschiedlich hohe Kosten entstehen, ohne dass sich dies nennenswert auf die Wohnqualität auswirkt (OVG München, Urt. vom 27.5.1992, 4 N 91.3749). Bei gravierenden Leistungsunterschieden kann dagegen die Festsetzung entsprechend differenzierter Gebührensätze geboten sein.

Die Gebührensätze sind immer auf der Grundlage einer Kalkulation zu ermitteln. Eine Gebührenbemessung unmittelbar auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete oder nach den für Wohngeldempfänger maßgeblichen Höchstbeträgen ist nicht möglich (VGH BW, Urt. v. 9.2.1995, 2 S 542/94). Nach dieser Entscheidung darf die festgesetzte Gebühr nicht wesentlich über der ortsüblichen Vergleichsgebühr für eine vergleichbare Unterkunft liegen, sonst liegt ein Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip vor.

Auch die Nebenkosten können nur in Form von Gebührensätzen an die Benutzer weitergegeben werden. Eine Kostenweitergabe im Wege eines Kostenersatzes analog Mietrecht ist nicht möglich. Entweder werden auch die Nebenkosten in die allgemeine Unterkunftsgebühr einkalkuliert oder für die Nebenkosten werden gesonderte (z.B. personenbezogene) Gebührensätze ausgewiesen. Letzteres erscheint schon deshalb sachgerecht, weil die meisten Nebenkosten von der Zahl der untergebrachten Personen abhängig sind.

Anhaltspunkte für Abschreibungssätze für Gebäude, Einrichtungsgegenstände, Versorgungsanlagen usw. können § 25 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 (BGBl. I. S. 2178) entnommen werden. Bei der Verwendung von durchschnittlichen Abschreibungswerten ist zu beachten, dass die Abnutzung der Gebäude bzw. Einrichtungsgegenstände in Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkünften oftmals weit über den sonst üblichen Erfahrungswerten liegen.

Eine Übersicht, über die als Nebenkosten zu berücksichtigenden laufenden Betriebskosten kann der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I.S. 2346, 2347) entnommen werden.

Zu den ansatzfähigen Kosten gehören auch die vom Einrichtungsträger zu entrichtenden Steuern. Dies gilt auch für die Grundsteuer für gemeindeeigene Grundstücke, da die Gemeinde kraft Gesetzes wie jeder andere Grundbesitzer der Grundsteuerpflicht unterliegt, sofern kein Tatbestand der Steuerbefreiung i.S. der §§ 3, 4 GrStG gegeben ist. Die interne Verrechnung stellt lediglich die von der Gemeinde als Grundstückseigentümerin vorzunehmende Verausgabung der Grundsteuer (in der kommunalen Doppik: Aufwand/Auszahlung) und von ihr als Steuergläubigerin zu vereinnahmende Steuer (in der kommunalen Doppik: Ertrag/Einzahlung) dar. Eine Grundsteuerbefreiung mag denkbar sein nach § 3 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrStG (Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung als hoheitliche Aufgabe), ist allerdings nach § 5 Abs. 2 GrStG ausgeschlossen, soweit die Unterbringung nicht in Wohnräumen (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 GrStG), sondern in Wohnungen erfolgt (§ 5 Abs. 2 GrStG). Die Grundsteuerbefreiung wäre vom Finanzamt auf Antrag auszusprechen. Den örtlichen Steuerämtern bei den Städten und Gemeinden ist die grundsteuerliche Behandlung bekannt.