

# **Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und der §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg beschließt der Gemeinderat der Stadt Ellwangen am 29.11.2012 folgende Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- u. Asylbewerberunterkünften:

## **I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte**

### **§ 1 Rechtsform/Anwendungsbereich**

- (1) Die Stadt betreibt die Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte als voneinander getrennte öffentliche Einrichtungen in der Form unselbständiger Anstalten des öffentlichen Rechts.
- (2) Obdachlosenunterkünfte sind die zur Unterbringung von Obdachlosen bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume. Als Obdachlosenunterkünfte gelten dabei auch die Unterkünfte für anerkannte oder rechtskräftig abgelehnte Asylsuchende.
- (3) Asylbewerberunterkünfte sind die zur Unterbringung von Asylbewerbern von der Stadt bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume.
- (4) Die Unterkünfte dienen der Aufnahme und in der Regel 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. Die Verpflichtung für Asylbewerber, eine von der Gemeinde zugewiesene Unterkunft zu beziehen (§ 20 Abs. 2 Asylverfahrensgesetz) bleibt davon unberührt.

## **II. Gemeinsame Bestimmungen für die Benutzung der Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte**

### **§ 2 Benutzungsverhältnis**

Das Benutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Ein Rechtsanspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auch die Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht.

### **§ 3 Beginn und Ende der Nutzung**

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

Gründe für die Beendigung des Benutzungsverhältnisses bzw. einer Umsetzung sind insbesondere wenn:

- der eingewiesene Obdachlose sich ein anderes Unterkommen beschafft hat;
- die Unterkunft im Zusammenhang mit Abbruch-, Umbau-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Instandsetzungsarbeiten geräumt werden muss;
- bei angemieteter Unterkunft das Mietverhältnis zwischen der Stadt und dem Dritten beendet wird;
- der Eingewiesene die Unterkunft nicht mehr selbst bewohnt, sie ohne schriftliche Zustimmung nicht mehr ausschließlich als Wohnung benutzt oder sie nur zur Aufbewahrung von Hausrat verwendet;
- der Benutzer Anlass zu Konflikten gibt, 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) 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 wurden.
- (3) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, der Stadt unverzüglich Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft mitzuteilen.
- (4) Der Benutzer bedarf ferner der schriftlichen Zustimmung der Stadt, wenn er
  1. in der Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnimmt – es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
  2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken zu benutzt;
  3. ein Tier in der Unterkunft zu hält;
  4. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellt;
  5. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder sonstige Veränderungen in der Unterkunft vornimmt.
- (5) Die Zustimmung wird grundsätzlich nur dann erteilt, wenn der Benutzer erklärt, dass er die Haftung für alle Schäden, die durch die besonderen Benutzungen nach Abs. 3 und 4 verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, übernimmt und die Stadt insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt.
- (6) Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden; insbesondere sind die Zweckbestimmung der Unterkunft, die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu beachten.

- (7) Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen oder sonstige Nebenbestimmungen nicht eingehalten werden, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.
- (8) Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Stadt vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Stadt diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wieder herstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (9) Die Stadt kann darüber hinaus alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, die notwendig sind, um den Anstaltszweck zu erreichen bzw. zu gewährleisten.
- (10) Die Beauftragten der Stadt 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. Bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden.

## **§ 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 Stadt unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Der Benutzer haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassene Unterkunft 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 Stadt auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen (Ersatzvornahme).
- (4) Die Stadt wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Stadt 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.

## **§ 7 Hausordnungen**

- (1) Die Benutzer sind zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.
- (2) Die von der Verwaltung ausgegebenen Hausordnungen sind zu beachten.

## **§ 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 Stadt bzw. ihrem Beauftragten zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt 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 Stadt kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Benutzer ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Das Ordnungsamt kann zurückgelassene Sachen auf Kosten des bisherigen Benutzers räumen und in Verwahrung nehmen. Werden die in Verwahrung genommenen Sachen spätestens drei Monate nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht abgeholt, wird unwiderleglich vermutet, dass der Benutzer das Eigentum daran aufgegeben hat. Soweit die Sachen noch verwertbar sind, werden sie durch das Ordnungsamt einem gemeinnützigen Zweck zugeführt.

## **§ 9** **Haftung und Haftungsausschluss**

- (1) Die Benutzer haften vorbehaltlich spezieller Regelungen in dieser Satzung für die von ihnen verursachten Schäden.
- (2) Die Haftung der Stadt, ihrer Organe und 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 Stadt keine Haftung.

## **§ 10** **Personenmehrheit als Benutzer**

- (1) Wurde das Benutzungsverhältnis für mehrere Personen gemeinsam begründet, so haften diese für alle Verpflichtungen aus diesem als Gesamtschuldner. Dies gilt jedoch nur, soweit die Gesamtschuldner für die Erfüllung von Verbindlichkeiten in einer rechtlichen Zweckgemeinschaft stehen.
- (2) Erklärungen, deren Wirkungen eine solche Personenmehrheit berühren, müssen von oder gegenüber allen Benutzern abgegeben werden.
- (3) 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 Umsetzungs-, oder Räumungsverfügung vorliegt, so kann die Umsetzung durch mittelbaren Zwang nach Maßgabe des § 27 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung.

### III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte

#### § 12

#### Gebührenpflicht und Gebührenschuldner

- (1) Für die Benutzung der in den Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften in Anspruch genommenen Räume werden Gebühren erhoben.
- (2) Gebührenschuldner sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschuldner.

#### § 13

#### Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühren ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der 2. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Benutzungsgebühren für Obdachlosenunterkünfte (§ 1 Abs. 2) und für Asylbewerberunterkünfte (§ 1 Abs. 3) betragen je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kalendermonat
  - a) für die stadteigenen Wohnungen in der Aalener Straße 11:
    - 4,00 €/qm Grundmiete
    - 3,70 €/qm Betriebs- und Nebenkosten
    - 7,70 €/qm

In der Benutzungsgebühr sind die Grundmiete, Betriebskosten sowie Nebenkosten (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) enthalten. Eine Anpassung der Betriebs- und Nebenkosten kann aufgrund eines erheblichen Mehr- bzw. Minderverbrauchs vorgenommen werden.

Für alle übrigen Wohnungen werden die Benutzungsgebühren nach Größe und Ausstattung entsprechend den ortsüblichen Vergleichsmieten festgesetzt.

b) für die angemieteten Wohnungen

- in der Goldrainstraße 6 und 8  
4,50 €/qm
- in der Goldrainstraße 10 und 12  
5,30 €/qm
- im Hagweg 7  
3,90€/qm
- in der Königsberger Straße 3  
4,80 €/qm
- in der Königsberger Straße 5  
4,00 €

- in der Königsberger Straße 7  
4,25 €
- in der Königsberger Straße 9  
4,35 €

Die Benutzungsgebühr entspricht der Grundmiete. Für die Betriebs- und Nebenkosten gem. § 14 werden monatliche Abschlagszahlungen in Höhe der zu erwartenden Kosten in Rechnung gestellt und einmal jährlich verbrauchsgenau abgerechnet.

Für alle übrigen Wohnungen werden die Benutzungsgebühren nach Größe und Ausstattung entsprechend den ortsüblichen Vergleichsmieten festgesetzt.

- (3) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühren nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühr zugrundegelegt.

#### **§ 14**

##### **Gebühren für Betriebs- und Nebenkosten**

- (1) Nebenkosten (z.B. Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Hausmeister, Versicherung usw.) werden nach dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet, sofern dies möglich ist. Bei den Unterkünften, bei denen dies nicht möglich ist, erfolgt die Umlage des gesamten Aufwandes nach dem Durchschnitt pro Kopfverbrauch aller in Obdachlosenunterkünften untergebrachten Personen.
- (2) Die Stadt erhebt monatliche Abschläge, die etwa 1/12 der voraussichtlichen Jahreskosten betragen sollen.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, gegen Benutzer, die unwirtschaftlich mit Energie und Wasser umgehen, Maßnahmen zu ergreifen, die den Benutzer zu einem wirtschaftlichen Umgang mit Energie und Wasser veranlassen.

#### **§ 15**

##### **Entstehung der Gebührenschuld, Beginn und Ende der Gebührenpflicht**

- (1) Die Benutzungsgebühr 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 Monats, so entsteht die Gebührenschuld für den Rest dieses Kalendermonats mit dem Beginn der Gebührenpflicht.
- (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**

Nach § 142 Absatz 1 der Gemeindeordnung in Verbindung mit § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten kann mit Geldbußen bis zu einer Höhe von 1.000,00 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Vorschriften dieser Satzung verstößt:

1. entgegen § 4 Absatz 1 eine Unterkunft benutzt oder die überlassenen Räume zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt;
2. entgegen § 4 Absatz 2 die zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör nicht pfleglich behandelt oder instand hält;
3. entgegen § 4 Absatz 3 seiner Unterrichtungspflicht nicht nachkommt;
4. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 1 Dritte in die Unterkunft aufnimmt;
5. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 2 die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt;
6. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 3 Tiere in der Unterkunft hält;
7. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 4 Kraftfahrzeuge abstellt;
8. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 5 Veränderungen in der Unterkunft vornimmt,
9. entgegen § 4 Absatz 10 den Beauftragten der Stadt den Zutritt verwehrt;
10. entgegen § 8 Absatz 1 die Schlüssel nicht ordnungsgemäß übergibt.

## **IV. Schlußbestimmungen**

### **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Die Satzung vom 02.10.1996 mit den Satzungsänderungen vom 10.04.2003 und vom 09.03.2006 tritt hiermit außer Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Ellwangen 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.

Karl Hilsenbek  
Oberbürgermeister