

Sitzung am: 13.07.2022	öffentlich	Top Nr.:	Amt/Sachbearbeiter: Immobilienmanagement, Frau Willmann
Satzung über die Benutzung von Obdachlosen-und Flüchtlingsunterkünfte			

Sachvortrag:

Die Stadt Schiltach ist zur Unterbringung von Obdachlosen-und Flüchtlingen verpflichtet. Zwischen den betroffenen Personen und der Stadt Schiltach besteht ein öffentlich-rechtliches Benutzungsverhältnis.

Die Gemeinden erheben zur Deckung der Unkosten für die Bereitstellung der Notunterkünfte eine Benutzungsgebühr. Sie wird von den eingewiesenen Personen als Gegenleistung für die Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung erhoben.

Nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 2 KAG) dürfen Kommunalabgaben grundsätzlich nur auf der Grundlage von Satzungen erhoben werden.

Bei der Festsetzung der Benutzungsgebühren wurden die allgemeinen abgabenrechtlichen Grundsätze beachtet. So wurde als Bemessungsgrundlage mit der tatsächlichen Wohnfläche der Wohnungen gerechnet. Die Berechnungsgrundlagen erfolgten teilweise aus den Nebenkostenabrechnungen des Jahres 2021, sowie aus vergleichbaren Wohnungen.

Anlage:

- Satzung der Stadt Schiltach über die Benutzung von Obdachlosen-und Flüchtlingsunterkünfte

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen-und Flüchtlingsunterkünften mit Wirkung zum 01.08.2022.



Satzung der Stadt Schiltach über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 13. Juli 2022

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der §§ 2, 13 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Schiltach in seiner Sitzung vom 13. Juli 2022 folgende Satzung beschlossen:

I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 1 Rechtsform / Anwendungsbereich

1. Die Stadt Schiltach betreibt die Obdachlosen und Flüchtlingsunterkünfte als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung in der Form einer unselbstständigen Anstalt des öffentlichen Rechts.
2. Die Obdachlosenunterkünfte sind die zur Unterbringung von Obdachlosen durch die Stadt Schiltach bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume. Unterkünfte können auch die zur Unterbringung seitens der Stadt von Dritten angemieteten Wohnungen sein.
Flüchtlingsunterkünfte sind die zur Unterbringung von Flüchtlingen durch die Stadt Schiltach bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume. Unterkünfte können auch die zur Unterbringung seitens der Stadt von Dritten angemieteten Wohnungen sein.
3. Die Unterkünfte dienen der Aufnahme und in der Regel der vorübergehenden Unterbringung von Personen, die obdachlos sind oder sich in einer außergewöhnlichen Wohnnotlage befinden und die erkennbar nicht fähig sind, sich selbst eine geordnete Unterkunft zu beschaffen oder eine Wohnung zu erhalten.

II. Gemeinsame Bestimmungen für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 2 Benutzungsverhältnis

1. Das Benutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Ein Rechtsanspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auf Zuweisung von Räumen bestimmter Art, Lage und Größe, besteht nicht.
2. Die Stadt Schiltach entscheidet über die Aufnahme und Unterbringung von Personen im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens. Die Einweisung von Personen, wird über das Immobilienmanagement durch Verfügung erlassen.

§ 3 Beginn und Ende der Nutzung

1. Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Benutzer die Unterkunft zugewiesen wird (Einweisungsverfügung). Mündliche Einweisungen sind schriftlich zu wiederholen. Die Einweisung erfolgt in jedem Falle unter dem ausdrücklichen Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs. In der Einweisungsverfügung ggf. auch durch eine nachfolgende Verkündung, kann das Nutzungsrecht begrenzt oder befristet werden.
2. Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Stadt. Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Einweisungsverfügung angegebenen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Unterkunft.

§ 4 Benutzung der überlassenen Räume und Hausrecht

1. Die als Unterkunft überlassenen Räume dürfen ausschließlich nur von den eingewiesenen Personen und nur zu Wohnzwecken benutzt werden.
2. Der Benutzer der Unterkunft ist verpflichtet, die ihm zugewiesenen Räumlichkeiten samt dem überlassenen Zubehör, pfleglich zu behandeln, im Rahmen, der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung, instandzuhalten 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 Stadt vorgenommen werden. Der Benutzer, ist im Übrigen verpflichtet, die Stadt unverzüglich von Schäden am Außenbereich- oder Innenbereich der Räume, in der zugewiesenen Unterkunft, zu unterrichten.
4. Der Benutzer bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, wenn er
 - a) In der Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen will
 - b) Die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzen will
 - c) Ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftliche Räume, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anbringen oder aufstellen will
 - d) Ein Tier in der Unterkunft halten will
 - e) In der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen will
 - f) Um-, An- und Einbauten, sowie Installationen oder sonstige Veränderungen in der Unterkunft (hierzu gehört auch die Installation einer Satellitenschüssel) vornehmen will
 - g) Schlüssel zur Unterkunft nachmachen lassen will
5. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Benutzer eine Erklärung abgibt, in der er die Haftung für alle Schäden, die durch die besonderen

Benutzungen nach Abs. 3 und 4 verursacht werden können übernimmt und die Stadt insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt. Eine Haftpflichtversicherung ist nachzuweisen.

6. Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen und/oder sonstigen Nebenbestimmungen 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, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.
8. Durch den vom Benutzer ohne Zustimmung der Stadt vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen, kann die Stadt diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wiederherstellen lassen (Ersatzvornahme).
9. Die Stadt kann darüber hinaus alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Unterbringungszweck zu erreichen.
10. Die Beauftragten der Stadt sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen werktags in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu betreten. Gleiches gilt für die angeordneten Bereitschafts-Wochenenden. Bei Gefahr im Verzug, kann die Unterkunft jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck wird die Stadt einen Schlüssel zur Unterkunft zurückbehalten.

§ 5 Umsetzung von eingewiesenen Personen

1. Die Stadt Schiltach ist berechtigt
 - a) Belegungsänderungen innerhalb der Unterkünfte
 - b) Umsetzungen von einer Unterkunft in eine andere anzuordnen und ggf. zwangsweise durchzuführen
2. Die Voraussetzungen für eine Verlegung oder Umsetzung sind insbesondere gegeben, wenn
 - a) Bauarbeiten erforderlich werden
 - b) Eine besondere Ausnutzung der Unterkünfte erzielt werden kann. Das gilt selbst dann, wenn dadurch freiwerdender Raum nicht sofort belegt wird und nur für weitere zu erwartende Unterbringungen freigehalten werden soll
 - c) Die Benutzer durch ihr Verhalten das Zusammenleben mit den übrigen Bewohnern bzw. der Nachbarschaft stören
 - d) Die Nutzungsgebühr nicht, nicht vollständig oder nicht pünktlich entrichtet wird
 - e) In anderer Weise gegen die Vorschriften dieser Satzung oder der geltenden Hausordnung verstoßen wird

§ 6 Instandhaltung der Unterkünfte

1. Der Benutzer verpflichtet sich, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Belüftung 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 schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassene Unterkunft nur unzureichend belüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt wird. Insoweit haftet der Benutzer auch für das Verschulden von Haushaltsangehörigen und Dritten, die sich mit seiner Einwilligung in der Unterkunft aufhalten. Schäden und Verunreinigungen, für die der Nutzer haftet, kann die Stadt auf Kosten des Nutzers 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.

§ 7 Räum und Streupflicht

Dem Benutzer obliegt die Räum- und Streupflicht nach der Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflicht-Satzung) der Stadt Schiltach.

§ 8 Hausordnung

1. Die Benutzer sind zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.
2. Zur Aufrechterhaltung der Ordnung in der einzelnen Unterkunft kann die Stadt besondere Hausordnungen erlassen, in denen insbesondere die Reinigung der Gemeinschaftsanlagen und –Räume bestimmt wird. Diese Hausordnungen werden dem Benutzer, zusammen mit der entsprechenden Einweisungsverfügung ausgehändigt. Die Bestimmungen dieser Hausordnungen sind für den Benutzer bindend.

§ 9 Rückgabe der Unterkunft

1. Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses hat der Benutzer die Unterkunft vollständig von persönlicher Habe geräumt und gereinigt zurück zu geben. Alle Schlüssel, auch die vom Benutzer selbst nachgemachten, sind der Stadt bzw. deren Beauftragten zu

übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt oder einem Benutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

2. Einrichtungsgegenstände, die der Benutzer in die Unterkunft eingebracht hat, darf er wegnehmen, muss dann aber den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. 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.

§ 10 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 ihrer Bediensteten gegenüber den Benutzern und deren 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.

§ 11 Personenmehrheit als Benutzer

1. Erklärungen, deren Wirkungen mehrere Personen gemeinsam berühren, müssen von und gegenüber allen Benutzern/Personen abgegeben werden.
2. Jeder Besucher 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.

§ 12 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 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (Zwangsräumung) vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung (§ 3 Abs. 2 S. 1 der Satzung).

III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 13 Gebührenpflicht und Gebührenschuldner

1. Für die Benutzung der in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften werden Gebühren erhoben.
2. Gebührenschuldner sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschuldner, soweit diese Personen diese Unterkunft nicht nur im Rahmen einer Zweckgemeinschaft bzw. Wohngemeinschaft teilen.

§ 14 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

1. Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft.
2. Die Benutzungsgebühren für die Unterkünfte einschließlich der Verwaltungs- und Betriebskosten sind in der Anlage als Gebührenverzeichnis aufgelistet.
3. Die Benutzungsgebühr setzt sich zusammen aus der Kaltmiete, zuzüglich den zu erwartenden Neben- bzw. Betriebskosten, einschließlich der Personalkosten für die Verwaltungstätigkeit der Stadt Schiltach, plus eines Risikozuschlags.
4. Bei der Errechnung der Benutzungsgebühren nach Kalendertagen, wird für jeden Tag der Benutzung, die monatliche Gebühr / 30,42 zugrunde gelegt.
5. Für die in der Anlage genannten Unterkünfte werden von der Stadt Schiltach, die tatsächlich zu zahlenden Nebenkosten als monatliche Nebenkostenvorauszahlungen umgelegt.
6. Basierend auf der jährlichen Nebenkostenabrechnung erhält der Gebührenschuldner ein Bescheid über eine Nachzahlung bzw. eine mögliche Gutschrift.

§ 15 Beginn und Ende der Gebührenpflicht, Entstehung der Gebührenschuld

1. Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Einzug in die Unterkunft und endet mit dem Tag der Räumung und Rückgabe der Schlüssel.
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.
3. Eine vorübergehende Nichtbenutzung der Unterkunft entbindet den Benutzer nicht von der Verpflichtung, die Gebühren entsprechend Abs. 1 und 2 vollständig zu bezahlen.

§ 16 Festsetzung und Fälligkeit

1. Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. Sie wird zwei Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig.
2. Beginnt und endet die Gebührenpflicht im Laufe des Kalendermonats, wird die Benutzungsgebühr nach den angefangenen Kalendertagen festgesetzt. Für die Fälligkeit gilt Abs. 1, Satz 2.

§ 17 Schlüsselkaution

Für ausgegebene Schlüssel wird eine Schlüsselkaution von 40,00 Euro erhoben. Die Kaution ist zu Beginn des Benutzungsverhältnisses bei der Stadt zu hinterlegen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 18 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. August 2022 in Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO 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 Stadt Schiltach geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu beachten. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Schiltach, den 13. Juli 2022

Thomas Haas,
Bürgermeister

Gebührenverzeichnis über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

	Straße/Lage	Kaltmiete	Nebenkosten Wohnung	Nebenkosten pro Person	Möblierung	Gesamtmiete	Städtische Wohnung	Angemietete Wohnung	m ² -Anzahl der Wohnung
1	Vor Ebersbach 23, Erdgeschoss rechts	508,11 €	293,00 €	62,00 €	- €	863,11 €	X		80,08 m ²
2	Vor Ebersbach 23, Erdgeschoss links	508,11 €	293,00 €	62,00 €	- €	863,11 €	X		80,08 m ²
3	Vor Ebersbach 23, Obergeschoss links	508,11 €	293,00 €	62,00 €	- €	863,11 €	X		80,08 m ²
4	Vor Ebersbach 23, Obergeschoss rechts	508,11 €	293,00 €	62,00 €	- €	863,11 €	X		80,08 m ²
5	Vor Ebersbach 23, Dachgeschoss	312,11 €	184,00 €	62,00 €	- €	558,11 €	X		49,19 m ²
6	Vor Ebersbach 25, Erdgeschoss rechts	368,20 €	253,00 €	62,00 €	- €	683,20 €	X		58,03 m ²
7	Vor Ebersbach 25, Erdgeschoss links	497,19 €	306,00 €	62,00 €	- €	865,19 €	X		78,36 m ²
8	Vor Ebersbach 25, Obergeschoss rechts	508,11 €	253,00 €	62,00 €	- €	683,20 €	X		58,03 m ²
9	Vor Ebersbach 25, Obergeschoss links	497,19 €	306,00 €	62,00 €	- €	865,19 €	X		78,36 m ²
10	Vor Ebersbach 25, Dachgeschoss	312,11 €	194,00 €	62,00 €	- €	571,47 €	X		49,72 m ²
11	Schramberger Straße 35, Apartment 1	207,29 €	90,00 €	62,00 €	63,32 €	422,61 €	X		32,67 m ²
12	Schramberger Straße 35, Apartment 2	186,86 €	87,00 €	62,00 €	50,03 €	385,89 €	X		29,45 m ²
13	Schramberger Straße 35, Apartment 3	169,67 €	82,00 €	62,00 €	49,51 €	363,18 €	X		26,74 m ²
14	Schramberger Straße 35, Apartment 4	225,69 €	96,00 €	62,00 €	50,38 €	434,07 €	X		35,57 m ²
15	Schramberger Straße 35, Apartment 5	236,35 €	98,00 €	62,00 €	50,38 €	446,73 €	X		37,25 m ²
16	Schramberger Straße 35, Apartment 6	215,92 €	92,00 €	62,00 €	63,40 €	433,32 €	X		34,03 m ²
17	Schramberger Straße 35, Apartment 7	220,11 €	94,00 €	62,00 €	50,38 €	426,49 €	X		34,69 m ²
18	Schramberger Straße 35, Apartment 8	178,23 €	85,00 €	62,00 €	52,11 €	377,34 €	X		28,09 m ²
19	Schramberger Straße 35, Apartment 9	271,25 €	106,00 €	62,00 €	47,77 €	487,02 €	X		42,75 m ²