

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 20.10.2021

Sitzung des Gemeinderates am 22.10.2021

öffentlich

**Sitzungsvorlage 123/2021****Neufassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften**Sachverhalt:

Die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften wurde letztmals im Februar 2016 überarbeitet und ist anzupassen. In diesem Zusammenhang waren auch die Benutzungsgebühren neu zu kalkulieren.

Die bisherige Satzung entspricht dem Satzungsmuster des Gemeindetags und wurde um weitere Aspekte, wie eine Möblierungspauschale und die zusätzliche Müllentsorgung in den Unterkünften, erweitert. Diese und alle weiteren Änderungen sind in der **Anlage 1** rot markiert.

In der **Anlage 2** ist die Kalkulation der Benutzungsgebühr dargestellt. Die bisherige Benutzungsgebühr aus dem Jahr 2016 einschließlich der Betriebskosten beträgt 10,48 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. Die aktuelle Kalkulation ergibt einen Betrag von 12,26 €.

Bei der neuen Benutzungsgebühr können die Betriebskosten nun separat dargestellt werden, um bei Bedarf die Nebenkosten abrechnen zu können. Dementsprechend wird vorgeschlagen, die reine Unterkunftsgebühr auf 5,93 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die als **Anlage 1** beigefügte Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften wird beschlossen.

sf

Gemeinde Nordheim  
Landkreis Heilbronn

**Satzung**  
**über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften**  
**vom 22.10.2021**

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 Nordheim am 22. Oktober 2021 folgende Satzung beschlossen:

**I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte**

**§ 1 Rechtsform/Anwendungsbereich**

- (1) Die Gemeinde betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung in 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.

**II. 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.

**§ 3 Beginn und Ende der Nutzung**

- (1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Benutzer die Unterkunft bezieht.
- (2) Zu Beginn des Benutzungsverhältnisses hat der Nutzer eine Möblierungspauschale von 150,00 EUR zu bezahlen. Diese enthält eine Erstausrüstung an Bettwaren, die aus einem Kopfkissen, einer Decke sowie einer Matratze besteht und nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses vom Nutzer mitgenommen werden muss. Im Einzelfall kann die Pauschale entfallen.
- (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.

#### § 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 zu verfassen 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. **Nicht gemeldete Schäden werden dem Benutzer in Rechnung gestellt. Die Beseitigung von Schäden wird ausschließlich durch die Gemeinde Nordheim beauftragt. Siehe gemäß § 5 Abs. 4.**
- (4) Der Benutzer bedarf ferner der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde, wenn er
  1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
  2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzen will;
  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 will;
  4. ein Tier in der Unterkunft halten will;
  5. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen will;
  6. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vornehmen will.
- (5) Die Zustimmung wird grundsätzlich nur dann erteilt, wenn der Benutzer eine Erklärung abgibt, 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 Gemeinde insofern von Schadenersatzansprüchen Dritter freistellt.
- (6) Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden. Insbesondere sind die Zweckbestimmung der Unterkunft, das Interesse 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) Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Gemeinde vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Gemeinde diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wiederherstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (9) Die Gemeinde kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anstaltszweck zu erreichen.
- (10) Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags 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. **Darüber hinaus behält sich die Gemeinde das Recht vor, die zur gemeinschaftlichen Nutzung ausgewiesenen Flächen auch ohne vorheriger Ankündigung jederzeit zu betreten.**

## **§ 5 Instandhaltung der Unterkünfte**

- (1) Der Benutzer verpflichtet sich, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen. **Hierzu sind auch Regelungen in der Haus- und Brandschutzordnung enthalten, die dem Benutzer mit der Einweisungsverfügung ausgehändigt werden.**
- (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 schuldhaftes 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.
- (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 Müllentsorgung**

- (1) **Die Gemeinde Nordheim stellt in jeder Unterkunft entsprechend der Anzahl der Bewohner Mülltonnen zur Verfügung.**
- (2) **Sollte zum Zeitpunkt einer Leerung mehr Müll anfallen, als über die bereitgestellten Tonnen entsorgt werden kann, sind die Bewohner verpflichtet, sich selbst um dessen Entsorgung zu kümmern (z.B. durch den Erwerb eines Abfallsackes bei zuständiger Stelle).**
- (3) **Sollte durch die Gemeinde Müll entsorgt werden müssen, der nicht mehr in die bereitgestellten Tonnen passt und von den Bewohnern nicht eigenständig entsorgt wurde, wird dies den Bewohnern in Rechnung gestellt.**
- (4) **Bei der Müllentsorgung ist auf die vorgeschriebene Trennung zu achten. Sollte der Müll nicht richtig getrennt werden und muss somit durch die Gemeinde entsorgt werden, wird dies den Bewohnern ebenfalls in Rechnung gestellt.**
- (5) **Die Anmeldung von Sperrmüll kann nur mit vorheriger Zustimmung durch die Gemeinde erfolgen. Diese kann im Ordnungsamt oder in der Liegenschaftsverwaltung eingeholt werden.**

## **§ 8 Hausordnungen**

- (1) Die Benutzer 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.

## **§ 9 Rückgabe der Unterkunft**

- (1) Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses hat der Benutzer die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Gemeinde oder einem Benutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen. **Kommt der Benutzer seiner Pflicht, die Unterkunft geräumt zurück zu geben, nicht nach, wird die Gemeinde die erforderlichen Maßnahmen veranlassen. Die Kosten hierfür sind vom Benutzer zu tragen.**
- (2) **Alle Schlüssel, auch die vom Benutzer selbst nachgemachten, sind an die Gemeinde bzw. ihren Beauftragten zu übergeben. Sollten die Schlüssel nicht zurückgegeben werden, so werden die Kosten, die der Gemeinde entstehen, dem Benutzer in Rechnung gestellt.**
- (3) Einrichtungen, mit denen der Benutzer die Unterkunft versehen hat, darf er wegnehmen, muss dann aber den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. 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.

## **§ 10 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.

## **§ 11 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.

## **§ 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 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung (§ 3 Abs. 2 Satz 1).

### **III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte**

#### **§ 13 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 eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschuldner.

#### **§ 14 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe**

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr **einschließlich der Betriebskosten** ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Die Benutzungsgebühr einschließlich der Betriebskosten beträgt je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kalendermonat: **12,26 Euro**.
- (3) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr gem. Absatz 2 nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühr zu Grunde gelegt.

#### **§ 15 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.

#### **§ 16 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 Gebühr entsprechend Abs. 1 und 2 vollständig zu entrichten.

### **IV. Schlussbestimmungen**

#### **§ 17 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am **1. Januar 2022** in Kraft.
- (2) Die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- & Asylbewerberunterkünften vom 26. Februar 2016 tritt zum gleichen Zeitpunkt außer Kraft.

#### **Hinweis**

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 innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung

dieser Satzung gegenüber der Gemeinde 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.

Nordheim, den 22. Oktober 2021

Schick  
Bürgermeister

**Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften;  
Grundlagen für Kalkulation der Benutzungsgebühren**

Gebäude	Obdach: 31400500	gesamt
	Asyl:31400700	
<b>Wohnfläche gesamtes Gebäude</b>		<b>1.431,93 qm</b>
<b>Kalkulatorische Kosten</b>		
Basis für Kapitalverzinsung		1.766.295,13 €
Mögliche Belegung	96	
Eingewiesene Personen aktuell (Stand 31.08.2021)	34	
<b>Unterkunftskosten:</b>		
Abschreibungsbetrag:		102.421,79 €
Verzinsung Kapital: 2,5 %		132.472,13 €
<b>durchschnittliche kalkulatorische Kosten pro Jahr</b>		<b>78.297,97 €</b>
<b>Unterhaltungskosten</b>		
Unterhaltung Grundst. Und baul. Anlagen		
pro Jahr		20.092,34 €
Unterhaltung bewegl. Vermögen		
pro Jahr		1.008,18 €
Erwerb geringer Vermögensgegenstände		
pro Jahr		2.501,29 €
<b>durchschnittliche Unterhaltungskosten pro Jahr</b>		<b>23.601,81 €</b>
<b>Unterkunftskosten pro Jahr</b>		<b>101.899,78 €</b>

<b>Betriebskosten / Nebenkosten</b>	
<b>Heizkosten</b>	
pro Jahr	18.354,54 €
<b>Stromkosten</b>	
pro Jahr	36.560,60 €
<b>Wasser / Abwasserkosten</b>	
pro Jahr	19.347,92 €
<b>Müllabfuhrgebühren</b>	
pro Jahr	2.633,84 €
<b>Kaminfebergegebühren</b>	
pro Jahr	778,49 €
<b>Aufwendungen Sach- und Dienstleistungen</b>	
pro Jahr	150,11 €
<b>Gebäudeversicherung (in EUR)</b>	
pro Jahr	2.606,12 €
<b>Grundsteuer</b>	
pro Jahr	2.159,33 €
<b>Personalkosten</b>	
<b>Hausmeister</b>	
pro Jahr	8.530,60 €
<b>Bauhof</b>	
pro Jahr	4.020,50 €
<b>Verwaltung</b>	
pro Jahr	13.641,63 €
<b>durchschnittliche Betriebs- / Nebenkosten pro Jahr</b>	<b>108.783,68 €</b>
<b>Nebenkosten pro Jahr</b>	<b>108.783,68 €</b>

<b>EINNAHMEN Benutzungsgebühren</b>	
<b>2020</b>	
Asylbewerber	68.324,65 €
Obdachlose	47.638,77 €
<b>Gesamt:</b>	<b>115.963,42 €</b>
<b>2019</b>	
Asylbewerber	82.272,27 €
Obdachlose	48.188,48 €
<b>Gesamt:</b>	<b>130.460,75 €</b>
<b>2018</b>	
Asylbewerber	79.981,99 €
Obdachlose	44.311,45 €
<b>Gesamt:</b>	<b>124.293,44 €</b>

**Benutzungsgebühr ab 01. Januar 2022****Unterkunftskosten pro m<sup>2</sup>:**

101.899,78 € Monate  
1.431,93 m<sup>2</sup> 12 **5,93 €**

**Nebenkosten pro m<sup>2</sup>:**

108.783,68 € Monate  
1.431,93 m<sup>2</sup> 12 **6,33 €** 4,93 €

**Benutzungsgebühr einschl. Betriebskosten:**

210.683,46 € Monate  
1.431,93 m<sup>2</sup> 12 **12,26 €** 10,48 €

**Vergleich Satzung  
2016**

5,55 €

4,93 €

10,48 €