

Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen am 16. Juni 2016 folgende Satzung beschlossen:

I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 1 Rechtsform/Anwendungsbereich

(1) Die Gemeinde Mühlhausen 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 Mühlhausen 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 Mühlhausen 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) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Gemeinde Mühlhausen. 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 instandzuhalten und nach

Beendigung des Benutzungsverhältnisses in dem Zustand herauszugeben, in dem sie bei Beginn übernommen worden sind.

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

(4) Der Benutzer bedarf ferner der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Mühlhausen, 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 Mühlhausen 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, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.

(8) Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Gemeinde Mühlhausen vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Gemeinde Mühlhausen diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wieder herstellen lassen (Ersatzvornahme).

(9) Die Gemeinde Mühlhausen kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anstaltszweck zu erreichen.

(10) Die Beauftragten der Gemeinde Mühlhausen 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 Mühlhausen einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.

§ 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 Mühlhausen 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 Mühlhausen auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.

(4) Die Gemeinde Mühlhausen wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Gemeinde Mühlhausen 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 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 hat der Benutzer die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Benutzer selbst nachgemachten, sind der Gemeinde Mühlhausen bzw. ihren Beauftragten zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Gemeinde Mühlhausen 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 Mühlhausen 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 Mühlhausen, 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 Mühlhausen 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).

III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 12 Gebührenpflicht und Gebührenschildner

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

(2) Gebührenschildner sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschildner.

§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

(1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr sind die gebäudebezogenen Kosten wie Abschreibung und Verzinsung die Gebäude und Einrichtungsgegenstände, die Gebäudeunterhaltungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, die Betriebskosten wie Grundsteuer, Kaminfegerkosten, Versicherungen und Allgemestrom umgerechnet auf die Wohnfläche der Zugewiesenen Unterkunft. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr sind ferner die tatsächlichen persönlichen Jahreskosten. Diese setzen sich aus den Verbrauchskosten für Wasser, Abwasser, Abfallgebühren, Strom- und Heizkosten zusammen. Die Gebühren für die verfügbaren Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte sind in der Anlage dieser Satzung zusammengestellt und deren Bestandteil.

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

§ 14 Entstehung der Gebührenschild, 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.

IV. Schlussbestimmungen

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften vom 29.04.1993 außer Kraft.

V. Hinweis über die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und 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 Bekanntgabe dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Mühlhausen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dieses gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Mühlhausen, den 16. Juni 2016
Spanberger, Bürgermeister

Anlage zu § 13 Abs. 2 der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Kalkulation der Gebühren für Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

I. Liegenschaften	Gemeindeeigene Gebäude	Angemietete Gebäude
	Hauptstraße 117	Rotenberger Str. 29 UG
	Dielheimer Str. 5	Eichtersheimer Str. 9
	Malscher Str. 40 Rotenberger Str. 58	Sternweiler Str. 46/48
<hr/>		
II. Berechnungsgrundlagen		
1. Gebäudewert	793.397,91	
2. Bodenwert	313.023,98	
3. Renovierungen		
4. Investitionskosten gesamt	1.106.421,89	10.690,00 €
5. Kaltmiete Anmietung		52.254,00 €
6. Miete Einrichtungsgegenstände		4.914,00 €
7. Kaltmiete gesamt		57.168,00 €
8. Gesamtwohnfläche m ²	1.037,27	612,82
III. Kalkulation der Nutzungsgebühren		
1. Afa Gebäude 1 % bzw. Afa Einrichtung 6 %	7.933,98 €	641,40 €
2. Verzinsung Grundstück bzw. Einrichtung 4 %	12.520,96 €	427,60 €
3. Gebäudeunterhaltung (☞ der Jahre 2013 und 2014)	11.865,14 €	8,81 €
4. Betriebskosten		7.308,00 €
Grundsteuer	984,73 €	246,18 €
Kaminfeger	214,71 €	102,93 €
Gebäudeversicherungen	780,71 €	316,51 €
Allgemeinstrom	930,56 €	13,60 €
5. Interne Leistungsverrechnung		
Verwaltungskostenanteil Personal 52 €/Stunde	5.252,00 €	3.224,00 €
Verwaltungskostenanteil Raumkosten 2,47 €/Stunde	261,12 €	153,14 €
Verwaltungskostenanteil sonst. Sachk. 2,73 €/Stunde	262,08 €	169,26 €
Verwaltungskostenanteil EDV pauschal	200,00 €	150,00 €
Bauhofkostenanteil 40,79 €/Stunde	6.485,61 €	1.060,54 €
6. Gesamtkosten Gebäude	47.691,60 €	70.989,97 €
7. Kostenobergrenze je m² Wohnfläche		
Summe (III. 6. : II. 8) : 12 Monate	3,83 €	9,65 €
8. Bisherige Nutzungsgebühr je m² ohne Nebenkosten mtl.	2,67 € - 3,64 €	

9. Vorgeschlagene Gebühr je m² ohne Nebenkosten mtl.	3,80 €	9,60 €
IV. Kalkulation der Gebühren für Nebenkosten		
Wasserzins \varnothing m ³ -Verbrauch Person p.a.	36	36
Wasser- und Abwassergebühr 4,28 € p.a.	154,08 €	154,08 €
Wasser- und Abwassergebühr monatlich/Person	12,84 €	12,84 €
Niederschlagswassergebühr p.a.	427,20 €	263,21 €
Maximale Belegung (Personen)	103	46
Niederschlagswassergebühr p.a. je Person	4,15 €	5,72 €
Niederschlagswassergebühr mtl. je Person	0,35 €	0,48 €
Müllabfuhr		
Personengrundgebühr p.a.	31,41 €	31,41
Behältergrundgebühr 40 l Restmüll p.a./Person	22,70 €	22,7
Leistungsgebühr (Abfuhr) 40 l Restmüll p.a./Person	35,68 €	35,68
Summe Abfallgebühren p.a./Person	89,79 €	89,79
Summe Abfallgebühren monatlich/Person	7,48 €	7,48 €
Stromkosten (ausgenommen Selbstzahler)		
Lichtstrom: \varnothing Verbrauch/Person p.a. 1.699 kWh x 0,2162 €	367,32 €	367,32
Heizstrom: \varnothing Verbrauch/Person p.a. 1.891 kWh x 0,2162 €	408,83 €	
Summe Stromkosten p.a./Person	776,15 €	367,32
Summe Stromkosten monatlich/Person	64,68 €	30,61 €
Heizkosten (Heizöl)		
\varnothing Heizöl- bzw. Gasverbrauch/Person p.a. 1.000 l x \varnothing 0,65 €	650,00 €	675,00 €
\varnothing Heizöl- bzw. Gasverbrauch monatlich/Person	54,17 €	56,25 €
Summe monatliche Nebenkosten/Person inkl. Strom	85,35 €	51,41 €
Vorgeschlagene Gebühr für mtl. Nebenkosten/Person inkl. Strom	85,00 €	51,00 €
Summe monatliche Nebenkosten/Person ohne Strom u. Heizöl	20,67 €	20,80 €
Vorgeschlagene Gebühr für mtl.Nebenkosten/Person o.Strom und Heizung	20,00 €	20,00 €
Summe monatliche Nebenkosten/Person inkl. Strom u. Heizöl	139,51 €	107,66 €
Vorgeschlagene Gebühr für mtl.Nebenk. inkl. Strom u. Heizöl	139,00 €	107,00 €