

# **Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Kirchheim unter Teck**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes hat der Gemeinderat am 16.12.2015 folgende Satzung, zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung vom 05.06.2019, beschlossen:

## **§ 1**

### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Obdachlosenunterkünfte sind alle Unterkünfte, in die die Stadt Personen zur Verhinderung oder Beseitigung ihrer Obdachlosigkeit aufgenommen hat und solche, die die Stadt zu diesem Zwecke tatsächlich vorhält.
- (2) Unterkünfte für Asylbewerber und Asylbewerberinnen sind nach Maßgabe dieser Satzung den Obdachlosenunterkünften gleichgestellt.
- (3) Die Aufnahme erfolgt durch schriftliche Einweisungsverfügung. Mit ihr wird zwischen der Stadt und der oder dem Eingewiesenen (nachfolgend Benutzer/Benutzerin genannt) ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis mit dem in dieser Satzung bestimmten Inhalt begründet. Ein Anspruch auf die Einweisung in eine bestimmte Unterkunft oder auf die Zuweisung und Art bestimmter Räume besteht nicht. Räume können zur gemeinschaftlichen Benutzung zugewiesen werden.

## **§ 2 Bestimmung des Nutzungsverhältnisses**

- (1) Das Nutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der/die Benutzer/in die zugewiesene Unterkunft per schriftlicher Verfügung eingewiesen wird. Mit dem Tage der Zuweisung anerkennt der Benutzer/die Benutzerin die Bestimmungen dieser Satzung als verbindlich. Die Stadt Kirchheim unter Teck ist darüber hinaus objektbezogen berechtigt, eine Hausordnung zu erlassen. Diese anerkennt der Benutzer/die Benutzerin mit Einzug in die zugewiesene Unterkunft ebenfalls an. Sie wird ihm/ihr mit der Einweisung ausgehändigt. Eine spätere Aushändigung bindet den Nutzer/die Nutzerin ab dem späteren Zeitpunkt.
- (2) Will der Benutzer/die Benutzerin das Nutzungsverhältnis beenden, hat er/sie dies bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats auf Monatsende schriftlich anzuzeigen. Eine einvernehmliche Abkürzung dieser Frist ist möglich.
- (3) Das Nutzungsverhältnis endet
  - a. bei befristeter Einweisung mit Ablauf der Einweisungsfrist;
  - b. wenn der Benutzer/die Benutzerin die ihm/ihr zugewiesene Unterkunft nicht innerhalb von sieben Tagen bezieht mit Ablauf dieses Zeitraums;
  - c. wenn der Benutzer/die Benutzerin länger als sieben Tage die Unterkunft nicht mehr selbst bewohnt oder nur noch zur Aufbewahrung seines/ihres Hausrats verwendet mit Ablauf des achten Tages.
- (4) Das Nutzungsverhältnis wird durch schriftliche Verfügung der Stadt Kirchheim unter Teck beendet.

(5) Wird die Nutzung der Unterkunft über den in der Verfügung angegebenen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt, endet das Nutzungsverhältnis mit der Räumung.

### **§ 3**

#### **Umsetzung**

(1) Der Benutzer/Die Benutzerin kann ohne seine/ihre Einwilligung in eine andere Unterkunft umgesetzt werden, wenn dies nach pflichtgemäßem Ermessen geboten ist.

Dies ist in der Regel insbesondere dann der Fall, wenn

a. der Stadt durch Kündigung des Mietvertrages einer angemieteten Wohnung oder durch Ablauf der höchstzulässigen Wiedereinweisungszeit die Verfügungsgewalt über die Unterkunft entzogen wird;

b. die Unterkunft im Zusammenhang mit Abbruch-, Umbau-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen geräumt werden muss;

c. die Unterkunft nach Auszug oder Tod von Haushaltsangehörigen unterbelegt ist. Der Auszug von Haushaltangehörigen ist der Stadt unverzüglich mitzuteilen.

d. der Benutzer/die Benutzerin oder seine/ihre Haushaltsangehörigen Anlass zu Konflikten geben, die zu einer Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft oder zur Gefährdung von Hausbewohnern, Hausbewohnerinnen, Nachbarn oder Nachbarinnen führen, und die Konflikte auf andere Weise nicht zu beseitigen sind;

e. nicht eingewiesene Personen in die Unterkunft aufgenommen wurden;

f. eine Unterkunft mit anderen Personen belegt werden soll, oder dringender Bedarf für andere Obdachlose gegeben ist;

g. unvorhergesehene städtische Belange, die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen, eintreten.

(2) Außerdem kann ein Benutzer/eine Benutzerin, der/die mit mehr als zwei Monatsbeträgen der festgesetzten Benutzungsgebühr oder der festgesetzten Nebenkostenvorauszahlung im Rückstand ist, in eine Unterkunft mit geringerer Größe und einfacherer Ausstattung umgesetzt werden.

(3) Die Umsetzung soll dem Benutzer/der Benutzerin in der Regel drei Wochen vorher angekündigt werden.

## **§ 4**

### **Benutzung der Unterkünfte**

(1) Die Unterkünfte dürfen nur zu Wohnzwecken und nur durch die eingewiesenen Personen benutzt werden.

(2) Der Benutzer/Die Benutzerin bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, wenn er/sie

a. in seine/ihre Unterkunft nicht eingewiesene Personen aufnehmen will, es sei denn, es handelt sich um einen üblichen kurzzeitigen Besuch;

b. die Unterkunft noch zu anderen als Wohnzwecken benutzen will;

c. ein Tier halten will. Dies ist nur möglich, wenn durch die Tierhaltung keine unververtretbaren Belästigungen der Hausbewohner, Hausbewohnerinnen, Nachbarn und Nachbarinnen sowie Beeinträchtigungen des Unterkunftsgebäudes und des Grundstücks zu erwarten sind und eine ordnungsgemäße Tierhaltung gewährleistet ist.

d. in der Unterkunft, in Gemeinschaftsräumen, am Unterkunftsgebäude oder auf dem Grundstück bauliche Veränderungen vornehmen will. Dies gilt insbesondere auch für die Anbringung und Veränderung von Antennen oder Satellitenempfangsanlagen. Hierfür wird die Zustimmung nur erteilt, soweit und solange keine Gemeinschaftsantenne vorhanden ist oder Kabelanschluss besteht.

e. im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Stell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will;

f. die Heizungsart umstellen will.

(3) Der Benutzer/Die Benutzerin haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzungen im Sinne von Absatz 2 verursacht werden.

(4) Die Zustimmung nach Absatz 2 kann befristet und mit Auflagen versehen werden. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner, Hausbewohnerinnen, Nachbarn oder Nachbarinnen belästigt oder die Unterkunft, das Unterkunftsgebäude oder das Grundstück beeinträchtigt werden.

(5) Ohne Zustimmung nach Absatz 2 vorgenommene bauliche oder sonstige Veränderungen kann die Stadt auf Kosten des Benutzers/der Benutzerin beseitigen und den früheren Zustand wiederherstellen lassen.

## **§ 5**

### **Instandhaltung der Unterkünfte**

(1) Der Benutzer/Die Benutzerin ist verpflichtet, die Unterkunft und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er/Sie hat für ordnungsgemäße Reinigung der Unterkunft und für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm/ihr überlassenen Räume zu sorgen. Die ausschließlich der Versorgung der zugewiesenen Unterkunft dienenden technischen Anlagen, wie Heizung und Warmwassergerät, sind von dem Benutzer/der Benutzerin auf seine/ihre Kosten regelmäßig durch eine Fachfirma entkalken, reinigen und warten zu lassen.

(2) Zeigt sich ein Mangel der Unterkunft oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Unterkunft gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Benutzer/die Benutzerin dies der Stadt unverzüglich mitzuteilen.

(3) Die Stadt wird die Unterkunft in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer/Die Benutzerin ist nicht berechtigt, etwaige Mängel auf Kosten der Stadt selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen oder die Benutzungsgebühr zu mindern. Dies gilt nicht für Schönheitsreparaturen im Sinne des § 6.

(4) Der Benutzer/Die Benutzerin haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm/ihr obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen oder andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Benutzer/die Benutzerin auch für das Verschulden von Haushaltsangehörigen und Dritten, die sich mit seinem/ihrem Willen in der Unterkunft aufhalten. Der Benutzer/Die Benutzerin hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

(5) Schäden und Verunreinigung, für die der Benutzer/die Benutzerin haftet, kann die Stadt auf seine/ihre Kosten beseitigen lassen.

## **§ 6**

### **Schönheitsreparaturen**

Schönheitsreparaturen kann der Benutzer/die Benutzerin auf eigene Kosten durchführen. Sie müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kosten der Schönheitsreparaturen werden dem Benutzer/der Benutzerin auch bei alsbaldiger Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht erstattet.

## **§ 7**

### **Hausordnung**

(1) Die Benutzer/Die Benutzerinnen sind zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.

(2) Die Gemeinschaftseinrichtungen, wie gemeinsam benutzte Flure, Treppen, Waschküchen u.ä., sind einmal wöchentlich zu reinigen. Vernachlässigt ein Benutzer/eine Benutzerin diese Pflicht, kann die Stadt die Reinigung durch einen Dritten/eine Dritte auf Kosten des Benutzers/der Benutzerin durchführen lassen.

(3) In der Zeit von 22 bis 7 Uhr ist jede Tätigkeit zu unterlassen, die geeignet ist, die Nachtruhe zu stören.

(4) Die Benutzer/Die Benutzerinnen haben die Pflichten nach der Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege zu erfüllen.

## **§ 8**

### **Betretungsrecht**

Die Beauftragten der Stadt haben das Recht, die Unterkunft in angemessenen Abständen tagsüber an Werktagen zu betreten und zu besichtigen. Das Betreten ist mindestens einen Tag zuvor anzukündigen. Bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft jederzeit ohne Ankündigung betreten werden.

## **§ 9**

### **Rückgabe der Unterkunft**

(1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses hat der Benutzer/die Benutzerin die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch selbst beschaffte, sind der Stadt spätestens am Tag nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu übergeben. Der Benutzer/Die Benutzerin haftet für Schäden, die der Stadt oder einem Nutzungsnachfolger/einer Nutzungsnachfolgerin aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

(2) Einrichtungen, mit denen der Benutzer/die Benutzerin die Unterkunft versehen hat, darf er wegnehmen. Hat der Benutzer/die Benutzerin bauliche Veränderungen vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, ist er/sie, sofern schriftlich nichts anderes vereinbart wurde, verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf seine/ihre Kosten wiederherzustellen.

(3) Sachen, die der Benutzer/die Benutzerin entgegen seiner/ihrer Räumungspflicht zurückgelassen hat, kann die Stadt auf seine/ihre Kosten räumen und in Verwahrung nehmen. Werden die in Verwahrung genommenen Sachen nicht spätestens drei Monate nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses abgeholt, wird vermutet, dass der Benutzer/die Benutzerin das Eigentum daran aufgegeben hat.

## **§ 10**

### **Haftung der Stadt**

Die Haftung der Stadt sowie ihrer Organe, Bediensteten und Beauftragten ist gegenüber den Benutzern/den Benutzerinnen und Besuchern/Besucherinnen auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Stadt übernimmt keine Haftung für Schäden, die sich Benutzer/ Benutzerinnen gegenseitig zufügen.

## **§ 11**

### **Personenmehrheit als Benutzer/Benutzerinnen**

(1) Wurde das Nutzungsverhältnis für mehrere Personen (z.B. Ehegatten, Haushaltsangehörige) gemeinsam begründet, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsverhältnis als Gesamtschuldner und Gesamtschuldnerinnen.

(2) Jeder Benutzer/Jede Benutzerin muss Tatsachen in der Person oder in dem Verhalten eines Haushaltsangehörigen, die das Nutzungsverhältnis berühren oder einen Ersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

## **§ 12**

### **Verwaltungszwang**

(1) Räumt ein Benutzer/eine Benutzerin seine/ihre Unterkunft nicht, obwohl gegen ihn/sie eine bestandskräftige oder sofort vollziehbare Umsetzungsverfügung vorliegt, so kann die Umsetzung durch unmittelbaren Zwang vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses.

(2) Die Anwendung unmittelbaren Zwangs und die Durchführung von Ersatzvornahmen sind durch die Stadt unter Festsetzung einer angemessenen Frist und mit Rechtsbehelfsbelehrung vorher anzukündigen.

(3) Rückständige Benutzungsgebühren und Nebenkosten, Schadensersatzansprüche und die Kosten einer Ersatzvornahme werden im Vollstreckungsverfahren beigetrieben.

## **§ 13**

### **Gebührenpflicht und Gebührenschuldner/Gesamtschuldner/innen**

(1) Für die Nutzung einer Unterkunft werden Benutzungsgebühren und Nebenkostengebühren erhoben. Die Gebührenpflicht beginnt mit dem in der Einweisungsverfügung festgesetzten Beginn des Nutzungsverhältnisses und endet mit Beendigung des Nutzungsverhältnisses gemäß § 2.

(2) Gebührenschuldner/Gebührenschuldnerinnen sind diejenigen Personen, die in der Unterkunft untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschuldner/Gesamtschuldnerinnen.

## § 14

### Gebührenschild, Fälligkeit

(1) Die Benutzungsgebühr und die Nebenkostengebühr werden monatlich erhoben. Für den Monat, in den der Beginn des Nutzungsverhältnisses fällt, wird sie mit Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig. Danach tritt Fälligkeit jeweils am dritten Werktag des Monats, für den die Gebührenschild zu entrichten ist, ein.

(2) Benutzungsgebühren und Nebenkostengebühren für Monate, in denen das Nutzungsverhältnis nur während eines Teils des Monats bestand, werden mit 1/30 des Monatsbetrages für jeden Tag, an dem das Nutzungsverhältnis bestand, berechnet.

## § 15

### Benutzungsgebühren für Obdachlosenunterkünfte

(1) Die Benutzungsgebühr bei Widereinweisung bisheriger Mieter/Mieterinnen in eine nach § 33 des Polizeigesetzes beschlagnahmte Wohnung wird in Höhe der von der Stadt gemäß § 55 des Polizeigesetzes an den Eigentümer/die Eigentümerin zu zahlenden Entschädigung erhoben.

(2) Für die Überlassung einer Schlafstelle (in Ein- und Zweibettzimmern) an Alleinstehende ohne Kinder, Ehepaare ohne Kinder und Paare ohne Kinder werden je Person und Monat als Benutzungsgebühr und als Nebenkostengebühr erhoben:

#### Schlafstellen (Container und Gebäude):

<b>Schlafstellen- kategorie</b>	<b>Benutzungsgebühr pro Monat</b>	<b>Pauschale Nebenkostengebühr einschließlich Strom und Gas pro Monat</b>
<b>Kategorie 1:</b> Einfacher Standard	140,00 €	100,00 €
<b>Kategorie 2:</b> Mittlerer Standard	160,00 €	100,00 €
<b>Kategorie 3:</b> Guter Standard	180,00 €	100,00 €
<b>Kategorie 4:</b> Neubauten	200,00 €	100,00 €
<b>Kategorie 5:</b> Von der Stadt angemieteter Wohnraum	Die Gebühr entspricht der Nettokaltmiete aus dem jeweiligen Mietvertrag	Die Gebühr entspricht den vereinbarten Nebenkosten aus dem jeweiligen Mietvertrag

(3) Für Wohnungen als abgeschlossene Einheiten werden pro Monat und Quadratmeter Gebühren wie folgt erhoben:

**Wohnungen:**

Gebäude-kategorie	Benutzungs-gebühr pro m <sup>2</sup> Monat	Gebühr zur Deckung Nebenkosten pro m <sup>2</sup> und Monat	Strom pro m <sup>2</sup> und Monat, wenn kein Direktvertrag	Gas pro m <sup>2</sup> und Monat, wenn kein Direktvertrag	Gebühr pro m <sup>2</sup> und Monat für Wärmepumpe im Gebäude
<b>Kategorie 1:</b> Einfacher Standard	6,00 €	1,40 €	1,00 €	0,70 €	0,30 €
<b>Kategorie 2:</b> Mittlerer Standard	7,00 €	1,40 €	1,00 €	0,70 €	0,30 €
<b>Kategorie 3:</b> Guter Standard	8,00 €	1,40 €	1,00 €	0,70 €	0,30 €
<b>Kategorie 4a:</b> Neubauten	9,00 €	1,40 €	1,00 €	0,70 €	0,30 €
<b>Kategorie 4b:</b> Neubauten gehobener Standard	10,00 €	1,40 €	1,00 €	0,70 €	0,30 €
<b>Kategorie 5:</b> Von der Stadt angemieteter Wohnraum	Die Gebühr entspricht der Nettokaltmiete aus dem jeweiligen Mietvertrag der Stadt Kirchheim unter Teck mit dem Eigentümer für die jeweilige Wohnung.	Die Gebühr entspricht den im Mietvertrag der Stadt Kirchheim unter Teck vereinbarten Nebenkosten mit dem Eigentümer für die jeweilige Wohnung.	Entfällt (in Nebenkosten enthalten)	Entfällt (in Nebenkosten enthalten)	Entfällt (in Nebenkosten enthalten)

(4) Die Kategorien zeichnen sich wie folgt aus:

**Kategorie 1 – einfacher Standard:** Wohnungen und Schlafstellen sind älteren Baujahrs (vor 1950) mit erheblichem Sanierungsstau und haben teilweise Baumängel.

**Kategorie 2 – mittlerer Standard:** Wohnungen und Schlafstellen sind ab dem Baujahr 1950 bzw. älteres Baujahr mit teilweiser Sanierung und mittlerem Sanierungsstau. Die Gebäude bleiben hinter dem zeitgemäßen Standard zurück, z.B. durch schlechte Bausubstanz (dünne Wände), Einfachverglasung, Einzelöfen, ältere sanitäre Einrichtungen bzw. einfache Ausstattung, schlechte Isolierung etc.

**Kategorie 3 – guter Standard:** Wohnungen und Schlafstellen sind ab dem Baujahr 1980 bzw. älteren Baujahrs mit kompletter Sanierung und keinem Sanierungsstau. Die Gebäude entsprechen dem zeitgemäßen Standard.

**Kategorie 4a - Neubauten:** Wohnungen und Schlafstellen sind max. 10 Jahre alt (Neubauten) ohne besondere Ausstattung.

**Kategorie 4b – Neubauten gehobener Standard:** Wohnungen und Schlafstellen sind max. 10 Jahre alt (Neubauten) mit besonderer Ausstattung, wie z.B. Tiefgarage, Kellerräume, Balkon und Aufzug.

**Kategorie 5 – von der Stadt angemieteter Wohnraum**

#### **§ 16**

##### **Benutzungsgebühren für Unterkünfte für Asylbewerber und Asylbewerberinnen**

(1) Für die Überlassung einer Unterkunft in einer Asylbewerberunterkunft sind die Regelungen über Obdachlosenunterkünfte anzuwenden.

(2) Die Gebühren richten sich nach den Gebühren für Obdachlosenunterkünfte.

#### **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2020 in Kraft.