

# **Amtliche Bekanntmachung der Stadt Biberach an der Riß**

## **Satzung der Stadt Biberach an der Riß über die Benutzung von Unterkünften für Obdachlose und Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung (Obdachlosensatzung) vom 13.06.2024**

Aufgrund von § 4 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 2 und § 142 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2015 (GBl. S. 870) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Biberach an der Riß am 06.06.2024 folgende Benutzungsordnung als Satzung erlassen:

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

#### **§ 1**

##### **Rechtsform/Anwendungsbereich**

- (1) Die Stadt betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung.
- (2) Obdachlosenunterkünfte sind die zur Unterbringung von Obdachlosen von der Stadt 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 Stadt/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 und für Personen, die aufgrund der Zuweisung des Landkreises in der Gemeinde im Rahmen der Anschlussunterbringung untergebracht werden müssen.

### **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. Räume können zur gemeinsamen Benutzung zugewiesen werden.

### § 3

#### **Beginn und Ende der Nutzung**

- (1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Unterkunft dem Benutzer zugewiesen wird. Mit dem Tag des Einzugs erkennt der Benutzer die Bestimmungen dieser Satzung sowie der jeweils gültigen Hausordnung an und verpflichtet sich zu deren Einhaltung.
- (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.

### § 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 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 verpflichtet, die Stadt unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.
- (4) Mit Rücksicht auf die besonderen Zweckbestimmungen der Unterkunft, die Gesamtheit der Hausbewohner und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke und Unterkünfte bedarf der Benutzer der schriftlichen Zustimmung der Stadt, wenn er:
  1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen will, es sei denn es handelt sich um eine kurzzeitige, unentgeltliche Aufnahme von max. drei Tagen/Nächten (Besuch). Hieraus darf kein Daueraufenthalt werden, d. h. der Besuch darf sich nicht regelmäßig bzw. ohne längere Unterbrechungen in der Wohnung aufhalten. Die besuchsweise Aufnahme von Dritten ist der Stadt Biberach anzuzeigen. Die Stadt kann die Aufnahme von Übernachtungsgästen insbesondere ablehnen, wenn es in der Vergangenheit zu Störungen anderer Benutzer kam;
  2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzen will;
  3. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand (z.B. Satellitenempfangsanlagen, Antennen) 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 (auch Moped oder Mofa) 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 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, 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 wiederherstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (9) Die Stadt kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Einrichtungszweck zu erreichen.
- (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. Sie haben sich dabei gegenüber dem Benutzer auf dessen Verlangen auszuweisen. Bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Die Stadt behält zu diesem Zweck einen Schlüssel.

## **§ 5**

### **Instandhaltung der Unterkünfte**

- (1) Der Benutzer verpflichtet sich, die Unterkunft und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen. Schäden und Verunreinigungen sind grundsätzlich zu vermeiden.
- (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 alle Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere 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, Verunreinigungen und Schädlingsbefall, für die der Benutzer haftet, kann die Stadt auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen (Ersatzvornahme).
- (4) Die Stadt wird die in § 1 genannten Unterkünfte in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Stadt zu beseitigen.

## **§ 6**

### **Schönheitsreparaturen**

Schönheitsreparaturen kann der Benutzer auf eigene Kosten durchführen. Sie müssen fachgerecht ausgeführt werden. Eine Verpflichtung der Stadt zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht nicht.

## **§ 7**

### **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).

## **§ 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. Die Hausordnungen sind von den Benutzern einzuhalten.
- (3) In der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr ist jede Tätigkeit und jedes Verhalten zu unterlassen, welche/s geeignet ist, die Nachtruhe Anderer zu stören.
- (4) Der Benutzer hat Anordnungen der Stadt und ihrer Beauftragten, die sich im Rahmen der Satzung und der Hausordnungen bewegen, Folge zu leisten.

- (5) Vernachlässigt ein Benutzer die ihm nach der Benutzungsordnung obliegenden Pflichten, so kann die Stadt diese, soweit möglich, selbst erfüllen. Die dabei anfallenden Kosten sind vom Benutzer zu ersetzen.

### **§ 9 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. ihren Beauftragten zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt oder einem Benutzungsfolger 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 wiederherstellen. Daraus entstandene Sachbeschädigungen sind fachgerecht vom Benutzer oder zu seinen Lasten durch die Stadt zu beseitigen. 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 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 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 Umsetzung in eine andere Unterkunft**

- (1) Ohne Einwilligung des Benutzers ist dessen Umsetzung in eine andere von der Stadt verwaltete Obdachlosen- oder Flüchtlingsunterkunft möglich, wenn sachliche Gründe hierfür vorliegen.
- (2) Sachliche Gründe liegen insbesondere vor, wenn
1. die Unterkunft im Zusammenhang mit Verkaufs-, Abbruch-, Umbau-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen geräumt werden muss
  2. die Unterkunft einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden soll;
  3. bei angemieteten Unterkünften das Mietverhältnis zwischen der Stadt Biberach und dem Vermieter beendet wird;
  4. die bisherige Unterkunft mit anderen Personen belegt werden soll oder dringender Bedarf für andere Obdachlose oder Flüchtlinge gegeben ist;
  5. der Eintritt unvorhergesehener Ereignisse (z. B. Wohnungsbrand, Schädlingsbefall) eine Umsetzung erfordert;
  6. die bisherige Unterkunft nach Auszug oder Tod von Haushaltsangehörigen unterbelegt ist. Der Auszug von Personen ist der Stadt unverzüglich mitzuteilen;
  7. dem Benutzer wesentlich mehr als die zumutbare Fläche zur Verfügung steht;
  8. der Benutzer mehrfach gegen die geltende Hausordnung verstößt;

9. der Benutzer Anlass zu Konflikten gibt, die zu einer Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft oder zur Gefährdung von Hausbewohnern führen und diese Konflikte nicht auf andere Weise zu beseitigen sind;
10. der Benutzer mit mehr als drei Monatsbeiträgen der festgesetzten Benutzungsgebühr in Rückstand gerät. Der Benutzer kann in eine Unterkunft mit geringerer Größe oder einfacherer Ausstattung umgesetzt werden, es sei denn, der Benutzer begleicht den Rückstand vor der Umsetzung.

### **§ 13**

#### **Verwertung zurückgelassener Sachen**

Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses haben der Benutzer oder seine Erben die Obdachlosen- oder Flüchtlingsunterkunft unverzüglich zu räumen. Die Stadt kann zurückgelassene Sachen 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 die Stadt einem gemeinnützigen Zweck zugeführt.

### **§ 14**

#### **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 Nutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung (§ 3 Abs. 3 Satz 1).

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

### **§ 15**

#### **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.

### **§ 16**

#### **Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe**

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Neben der Benutzungsgebühr wird eine Betriebskostenpauschale pro Person erhoben.
- (2) Die Benutzungsgebühren werden auf Basis der tatsächlichen Kosten und der Vorgaben des Biberacher Mietspiegels ermittelt. Die Nebenkosten werden anhand des bisherigen Verbrauchs bzw. nach Erfahrungswerten berechnet.
- (3) Die Benutzungsgebühr für die genutzten Gebäude beträgt je Quadratmeter und Kalendermonat je nach Zustand, Qualität, Ausstattung, Wohnlage und Wohnform/Unterkunftsart:

I.	für Unterkünfte einfachen Standards	8,60 €
II.	für Unterkünfte gehobenen Standards	9,60 €
- (4) Die Betriebskostenpauschale für verbrauchsabhängige Nebenkosten beträgt je Person und Kalendermonat für Unterkünfte einfachen und gehobenen Standards 66,00 €.
- (5) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung anteilig die monatliche Gebühr bzw. Pauschale zugrunde gelegt.

## **§ 17**

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

- (1) Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem die Unterkunft zugewiesen wird 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.

## **§ 18**

### **Festsetzung und Fälligkeit**

- (1) Die Benutzungsgebühr wird durch Verfügung festgesetzt. Sie wird erstmals zwei Wochen nach Bekanntgabe der Verfügung und danach im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats, 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.

## **§ 19**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße kann nach § 142 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine Vorschrift dieser Satzung verstößt, und zwar

1. entgegen § 4 Abs. 1 eine Unterkunft Anderen überlässt oder die überlassenen Räume zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt;
2. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 1 ohne Zustimmung der Stadt Dritte in die zugewiesene Unterkunft aufnimmt;
3. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 2 die Unterkunft zu einem anderen als zu Wohnzwecken benutzt;
4. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 3 ohne Zustimmung der Stadt ein Schild, eine Aufschrift oder einen Gegenstand anbringen oder aufstellen will;
5. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 4 ohne Zustimmung der Stadt ein Tier in der Unterkunft hält;
6. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 5 ohne Zustimmung der Stadt ein Kraftfahrzeug abstellt;
7. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 6 ohne Zustimmung der Stadt Veränderungen, insbesondere baulicher Art, in der Unterkunft vornimmt;
8. entgegen § 4 Abs. 10 den Beauftragten der Stadtverwaltung den Zutritt verwehrt;
9. entgegen § 5 Abs. 1 die zugewiesenen Räumlichkeiten samt dem überlassenen Zubehör nicht pfleglich behandelt;
10. entgegen § 5 Abs. 2 seiner Mitteilungspflicht nicht nachkommt;
11. entgegen § 8 Abs. 2 die Bestimmungen der jeweils gültigen Hausordnung nicht einhält;
12. entgegen § 8 Abs. 3 die Nachtruhe Anderer stört;
13. entgegen § 9 Abs. 1 die Unterkunft nicht ordnungsgemäß räumt sowie die Schlüssel nicht übergibt.

## **§ 20**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.07.2024 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Biberach an der Riß über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte (Obdachlosensatzung) vom 16.03.2021 außer Kraft.

**Hinweis nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung**

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

Biberach an der Riß, 13.06.2024

Norbert Zeidler  
Oberbürgermeister

*Online bereitgestellt am 19.06.2024*