



**Gemeinde Wolfschlugen
Landkreis Esslingen**

Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

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 Wolfschlugen am 16.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 1

Rechtsform/Anwendungsbereich

- (1) Die Gemeinde Wolfschlugen betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte (Wohnheime und Wohnungen) 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 Wolfschlugen 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 Wolfschlugen 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.
- (5) Die Gemeinde stellt als Unterkünfte im Sinne dieser Satzung Wohnheime und Wohnungen bereit. Eine Wohnung ist eine abgeschlossene, selbständige Wohneinheit mit eigener Infrastruktur (Küche, Sanitärbereich) und mit nicht mehr als drei Familien, bzw. Haushalten. Alle anderen Unterkünfte sind Wohnheime.

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 Nutzung zugewiesen werden.

§ 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 Wolfschlugen. Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Verfügung 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 nur von den eingewiesenen Personen und nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Dem Benutzer ist es in den Unterkünften insbesondere nicht gestattet:
 - um Geld oder Geldwerte zu spielen;
 - sich gewerblich zu betätigen oder Waren zum Verkauf oder Tausch anzubieten;
 - für wirtschaftliche, politische oder weltanschauliche Zwecke zu werben.
- (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 Gemeinde Wolfschlugen vorgenommen werden. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, die Gemeinde Wolfschlugen 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 Wolfschlugen, wenn er
 1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen will;

2. 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;
 3. ein Tier in der Unterkunft halten will;
 4. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen will;
 5. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vornehmen will;
 6. die Heizungsart umstellen will
 7. weitere Schlüssel für die Unterkunft beschaffen will. Der Benutzer hat der Gemeinde Wolfschlugen für den Ersatz bei fahrlässig abhanden gekommenem Schlüssel zu erstatten. Das gleiche gilt hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den Ersatz von Schlössern und Schließanlagen, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung abhanden gekommener Schlüssel nicht zu befürchten ist.
- (5) Die Zustimmung nach Abs. 4 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 Wolfschlugen insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt.
- (6) Die Zustimmung nach Abs. 4 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 nach Abs. 4 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 Wolfschlugen vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Gemeinde Wolfschlugen diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wieder herstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (9) Die Gemeinde Wolfschlugen kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anstaltszweck zu erreichen.
- (10) Die Beauftragten der Gemeinde Wolfschlugen 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.

§ 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 Wolfschlugen unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Der Benutzer haftet für 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 und Verunreinigungen, für die der Benutzer haftet, kann die Gemeinde Wolfschlugen auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.
- (4) Die Gemeinde Wolfschlugen wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Gemeinde Wolfschlugen 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.
- (3) Die Benutzer haben den im Rahmen der Satzung und der Hausordnungen erteilten Anordnungen der Gemeinde oder ihrer Beauftragten Folge zu leisten.
- (4) Vernachlässigt ein Benutzer die ihm obliegenden Pflichten nach den Hausordnungen als auch nach § 6 dieser Satzung, so kann die Gemeinde diese von einem Dritten auf Kosten des säumigen Benutzers erfüllen lassen (Ersatzvornahme).
- (5) In der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist jede Tätigkeit zu unterlassen, die geeignet ist, die Nachtruhe Anderer zu stören.
- (6) Die Besuchszeit der Benutzer beginnt um 8.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Nicht zugewiesene Personen sind nicht berechtigt, sich außerhalb der Besuchszeit in den Unterkünften aufzuhalten.

§ 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 Wolfschlugen bzw. ihren Beauftragten spätestens am Tag nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Gemeinde Wolfschlugen oder einem Benutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen. Die entstandenen Kosten und Auslagen, auch für die nach den Absätzen 2 und 3 entstandenen Aufwendungen, hat der Benutzer zutragen.
- (2) Einrichtungen, mit denen der Benutzer die Unterkunft versehen hat, darf er wegnehmen, muss dann aber den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Die Gemeinde Wolfschlugen kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Benutzer ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- (3) Von den Benutzern oder ihren Erben nach Auszug oder Beendigung des Nutzungsverhältnisses zurückgelassene Sachen können von der Gemeinde Wolfschlugen in Verwahrung genommen werden. Bei Gegenständen, die nach Aufforderung nicht innerhalb von drei Monaten abgeholt werden, wird unwiderleglich vermutet, dass der bisherige Eigentümer oder seine Erben das Eigentum daran aufgegeben haben und die Gemeinde darüber verfügen kann.

§ 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 Wolfschlugen, 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 Wolfschlugen 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.
- (3) Der Auszug von Haushaltsangehörigen ist der Gemeinde Wolfschlugen unverzüglich mitzuteilen.

§ 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 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, soweit diese Personen diese Unterkunft nicht nur im Rahmen einer Zweckgemeinschaft bzw. Wohngemeinschaft teilen.

§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

- (1) Die Benutzungsgebühr einschließlich der Betriebskosten bei Wiedereinweisung bisheriger Mieter in eine nach § 33 des Polizeigesetzes beschlagnahmter Wohnung wird in Höhe der von der Gemeinde gemäß § 55 des Polizeigesetzes an den Eigentümer zu zahlenden Entschädigung erhoben.
- (2) 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. Die Festsetzung der Betriebskosten erfolgt in Wohnheimen mittels Pauschale pro Person und in Wohnungen über die belegte Wohnfläche.
- (3) Die monatliche Benutzungsgebühr beträgt grundsätzlich in Wohnungsunterkünften nach § 1 Abs. 2:

	Gebühr Unterkunftskosten pro m² / Monat	Gebühr Betriebskosten pro Person / Monat
in Wohnheimen nach § 1 Abs. 5 Satz 3	13,59	175,29
	Gebühr Unterkunftskosten pro m² / Monat	Gebühr Betriebskosten pro m² / Monat
in Wohnung nach § 1 Abs. 5 Satz 2	11,85	6,05

- (4) Die Gemeinde gewährt Familien bestehen aus Eltern und mindestens einem Kind als Gebührenschuldern nach dieser Satzung auf Antrag unbefristet nachfolgend genannte ermäßigte Benutzungsgebühr, wenn der Gebührenschuldner und die mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen unter Berücksichtigung der ermäßigten Gebühr keinen Anspruch auf laufende Leistungen zur Existenzsicherung nach dem SGB II oder XII haben und die Nutzungsentschädigung pünktlich selbst bezahlt:

	Gebühr Unterkunftskosten pro m² / Monat	Gebühr Betriebskosten pro Person / Monat
in Wohnheimen nach § 1 Abs. 5 Satz 3	12,23	157,76
	Gebühr Unterkunftskosten pro m² / Monat	Gebühr Betriebskosten pro m² / Monat
in Wohnung nach § 1 Abs. 5 Satz 2	10,67	5,45

Zur Gewährung der reduzierten Gebühr muss der Gebührenschuldner durch Vorlage geeignete Unterlagen (z.B. Verdienstbescheinigung, Rentenbescheid, Ablehnungsbescheid des Sozialleistungsträgers) die Unabhängigkeit von laufenden Leistungen zur Existenzsicherung nach dem SGB II oder XII nachweisen.

- (5) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr und der Nebenkostengebühr nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühr bzw. Pauschale zugrunde gelegt. Die Gebührenermäßigung beginnt mit dem 1. des Monats, mit dem der Antrag gestellt wurde, sofern die Voraussetzungen nach Abs. 4 Satz 2 vorliegen.
- (6) Ist die Bereitstellung einer Erstausrüstung (Matratze, Bettwäsche, Kopfkissen etc.) seitens der Gemeinde Wolfschlugen erforderlich, wird pro Person einmalig eine Pauschale in Höhe von 200,00 € erhoben.

§ 14

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.

§ 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.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbußen kann nach § 142 Absatz 1 der Gemeindeordnung 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 Absatz 4 Nr. 1 eine Unterkunft Anderen überlässt oder die überlassenen Räume zu anderen Wohnzwecken benutzt,
2. entgegen § 4 Absatz 2 die zugewiesenen Räumlichkeiten samt dem überlassenen Zubehör nicht pfleglich behandelt, im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung instand hält und nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses in dem Zustand herausgibt, in dem sie bei Beginn übernommen worden sind,
3. entgegen § 4 Abs. 3 Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör ohne ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde vornimmt sowie die Gemeinde nicht unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft unterrichtet,
4. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 1 Dritte in die zugewiesene Unterkunft mit aufnimmt,
5. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 2 Schilder (außer üblichen Namensschildern), Aufschriften oder Gegenstände (z.B. Satellitenanlagen/ Antennen) in den zugewiesenen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anbringt,
6. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 3 Tiere in der Unterkunft hält,
7. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 4 in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Stellplätze ein Kraftfahrzeug (auch Moped oder Mofa) abstellt,
8. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 5 Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft oder am überlassenen Zubehör vornimmt,
9. entgegen § 4 Abs. 10 den Beauftragten der Gemeinde den Zutritt verwehrt,
10. entgegen § 5 Abs. 1 die Unterkunft nicht ordnungsgemäß reinigt sowie ausreichend lüftet und beheizt,
11. entgegen § 7 Absatz 2 die Bestimmungen der jeweiligen Hausordnung nicht einhält,
12. entgegen § 7 Absatz 5 die Nachtruhe Anderer stört,
13. entgegen § 8 Absätze 1 und 2 die Unterkunft nicht ordnungsgemäß geräumt und sauber verlässt, sowie die Schlüssel nicht übergeben.

IV. Schlussbestimmungen

§ 17 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.02.2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und

Flüchtlingsunterkünften der Gemeinde Wolfschlugen vom 19.09.2016, zuletzt geändert am 24.06.2024 außer Kraft.

Hinweis nach § 4 GemO:

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 oder elektronisch 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.

Gender-Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachform männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Wolfschlugen, den 17.12.2024

Matthias Ruckh
Bürgermeister