



# **Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften**

vom 21.10.2025

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch am 21.10.2025 folgende Satzung beschlossen.

## **I. Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften**

### **§ 1**

#### **Zweckbestimmung/Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung regelt die Voraussetzungen für die Benutzung der von der Stadt Waldenbuch in Erfüllung ihrer Aufgaben als Obdachlosenbehörde bzw. als Unterbringungsbehörde von Flüchtlingen im Sinne des Flüchtlingsaufnahmegesetz (FlüAG), vorgehaltene Wohnungen und Räume.  
Hierzu gehören:
  - (a) Gebäude sowie Wohnungen, die im Eigentum der Stadt stehen;
  - (b) Gebäude sowie Wohnungen, die die Stadt von Dritten gemietet oder beschlagnahmt hat.
- (2) Flüchtlingsunterkünfte sind die zur Unterbringung von Personen nach den §§ 17 und 18 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz – FlüAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2013, GBl. 2013, S. 493) von der Stadt bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume.
- (3) 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 zugeteilte Unterkunft per schriftliche Verfügung eingewiesen wird. Mit dem Tage der Zuweisung erkennt der Benutzer die Bestimmungen dieser Satzung als verbindlich an.
- (2) Das Benutzungsverhältnis endet
  - (a) bei befristeter Einweisung mit Ablauf der Einweisungsfrist;
  - (b) 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 und der Rückgabe der Schlüssel.

### **§ 4**

#### **Umsetzung in eine andere Obdachlosenunterkunft**

Ohne Einwilligung des Benutzers ist dessen Umsetzung in eine andere von der Stadt verwaltete Obdachlosenunterkunft möglich, wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliegt.

### **§ 5**

#### **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. Die Räume sind im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung instand zu halten. Nach Beendigung des

Benutzungsverhältnisses sind sie in dem Zustand herauszugeben, in dem sie bei Beginn übernommen worden sind. Zu diesem Zweck ist ein Übernahmeprotokoll aufzunehmen und vom Eingewiesenen zu unterzeichnen.

- (3) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, die Stadt unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.
- (4) Dem Benutzer der Unterkunft ist verboten:
  - (a) in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufzunehmen - es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von max. einer Woche (Besuch);
  - (b) die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken zu benutzen;
  - (c) ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand (z.B. Satellitenempfangsanlage, Antenne) in gemeinschaftlichen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anzubringen oder aufstellen;
  - (d) ein Tier in der Unterkunft zu halten;
  - (e) in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abzustellen;
  - (f) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vorzunehmen;
- (5) In Ausnahmefällen kann die Stadt Verbote nach Abs. 4 aufheben. Die Zustimmung wird grundsätzlich nur im Einzelfall und dann erteilt, wenn der Benutzer eine Erklärung abgibt, dass er die Haftung für alle Schäden, die durch die besondere Benutzung 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 wieder herstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (9) Die Stadt kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Einrichtungszweck gem. § 1 sicherzustellen.
- (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. Zu diesem Zweck wird die Stadt einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.

## § 6

### 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 Stadt 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 Stadt auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.
- (4) Die Stadt wird die Obdachlosenunterkünfte in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Stadt zu beseitigen.

## § 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

### Schönheitsreparaturen

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

## § 9

### 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.

## **§ 10**

### **Rückgabe der Unterkunft**

- (1) Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses hat der Benutzer die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel sind der Stadt bzw. ihren Beauftragten unaufgefordert zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt 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 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.

## **§ 11**

### **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.

## **§ 12**

### **Personenmehrheit als Benutzer**

- (1) Wurde das Benutzungsverhältnis für mehrere Personen (z.B. Ehegatten, Haushaltsangehörigen) gemeinsam begründet, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Benutzungsverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkungen eine Personenmehrheit berühren, müssen von oder gegenüber allen Benutzern abgegeben werden.
- (3) 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.

## § 13

### 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 – Buchstabe b).

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

### § 14

#### 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.

### § 15

#### Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr bei Wohnungen als abgeschlossene Einheit ist die Wohnfläche der zugewiesenen Wohnung. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung.  
Für Schlafstellen (in Gebäuden mit Wohnheimcharakter) wird eine pauschale Benutzungsgebühr erhoben.

Die Benutzungsgebühr beträgt für Wohnungen bzw. für Schlafstellen monatlich

Kategorie	Benutzungsgebühr pro m <sup>2</sup> und Monat für Wohnungen	Benutzungsgebühr pro Monat für Schlafstellen
1: Einfacher Standard	9,00 €	135,00 €
2: Mittlerer Standard	10,40 €	156,00 €
3: Guter Standard	12,50 €	187,00 €
4: Von der Stadt angemieteter Wohnraum	Die Gebühr entspricht der Nettokaltmiete aus dem jeweiligen Mietvertrag zzgl. 0,75 €/m <sup>2</sup> für zu erwartenden Wiederherstellungsaufwand	-

- (2) Neben der Benutzungsgebühr wird eine Gebühr für Nebenkosten pro Person erhoben. Die Gebühren für die Nebenkosten betragen monatlich für Schlafstellen bzw. für Wohnungen pro Person

Kategorie	Nebenkosten mit Heizung und Strom	Nebenkosten mit Heizung ohne Strom	Nebenkosten ohne Strom ohne Heizung
1: Einfacher Standard	190,00 €	130,00 €	45,00 €
2: Mittlerer Standard	155,00 €	95,00 €	45,00 €
3: Guter Standard	135,00 €	75,00 €	45,00 €
4: Von der Stadt angemieteter Wohnraum	Der angemietete Wohnraum wird in die Kategorien 1 – 3 einsortiert. Dementsprechend wird die Nebenkostenpauschale festgelegt.		

Für Personen, die das achtzehnte Lebensjahr noch nicht vollendet haben, wird nur die halbe Nebenkostengebühr festgesetzt.

Kategorien

Kategorie 1 – Einfacher Standard

Beispiel: Marktstraße 20

Kategorie 2 – Mittlerer Standard

Beispiel: Stuttgarter Straße 12 und 12/1

Kategorie 3 – Guter Standard

Beispiel: Im Aichgrund 1

Kategorie 4 – von der Stadt angemieteter Wohnraum

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

## § 16

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

- (1) Die Gebührenpflicht beginnt mit der Begründung des Benutzungsverhältnisses nach § 3 Abs. 1 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.

## § 17

### 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.

## § 18

### Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbußen bis zu 500,00 € kann nach § 142 Abs. 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

- (a) entgegen § 5 Abs. 1 eine Unterkunft benutzt oder die überlassenen Räume zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt;
- (b) entgegen § 5 Abs. 2 die zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör nicht pfleglich behandelt und instand hält;
- (c) entgegen § 5 Abs. 3 seiner Unterrichtungspflicht nicht nachkommt;
- (d) entgegen § 5 Abs. 4 Nr. 1 in die Unterkünfte Dritte aufnimmt;
- (e) entgegen § 5 Abs. 4 Nr. 2 die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken nutzt;
- (f) entgegen § 5 Abs. 4 Nr. 3 Schilder, Aufschriften oder Gegenstände anbringt oder aufstellt;
- (g) entgegen § 5 Abs. 4 Nr. 4 Tiere in der Unterkunft hält;
- (h) entgegen § 5 Abs. 4 Nr. 5 Kraftfahrzeuge abstellt;
- (i) entgegen § 5 Abs. 4 Nr. 6 in der Unterkunft Veränderungen vornimmt;
- (j) entgegen § 5 Abs. 10 den Beauftragten der Stadtverwaltung den Zutritt verwehrt;
- (k) entgegen § 6 Abs. 2 seiner Mitteilungspflicht nicht nachkommt;
- (l) entgegen § 10 Abs. 1 die Unterkunft nicht ordnungsgemäß sowie die Schlüssel nicht übergibt.

## § 19

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.12.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Obdachlosen- und Flüchtlingssatzung vom 01.08.2016 mit allen Änderungen außer Kraft.

Hinweis nach §4 Absatz 4 GemO: Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach §4 Abs. 4 GemO unbeachtliche, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter der Bezeichnung des Sachverhalts, der die



Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der\*die Bürgermeister\*in dem Beschluss nach §43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Ausgefertigt!

Waldenbuch, den 22. Oktober 2025

Bürgermeisteramt

Chris Nathan

Bürgermeister