

Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften der Stadt Aalen

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes, hat der Gemeinderat am 22.05.2025 folgende Satzung beschlossen:

I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte

§ 1 Rechtsform/Anwendungsbereich

- (1) Die Stadt betreibt die Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte als voneinander getrennte öffentliche Einrichtungen in der Form unselbständiger Anstalten des öffentlichen Rechts.
- (2) Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte sind die von der Stadt Aalen und der Wohnungsbau Aalen GmbH zur Unterbringung von Obdachlosen und Asylbewerbern zur Verfügung gestellten Gebäude, Wohnungen und Räume.
- (3) Als Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte gelten auch die Gebäude, Wohnungen und Räume, die von privaten Vermietern zum Zweck der Anschlussunterbringung von Asylbewerbern an die Wohnungsbau Aalen GmbH oder Stadt Aalen vermietet wurden. Dies gilt auch für anerkannte oder rechtskräftig abgelehnte Asylsuchende.
- (4) Die Unterkünfte dienen der Aufnahme und in der Regel der vorübergehenden Unterbringung von Personen, die obdachlos sind oder zu deren Unterbringung die Stadt Aalen vom Landratsamt Ostalbkreis verpflichtet wurde oder Personen, die 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 Asylbewerberunterkünfte

§ 2 Benutzungsverhältnis

Das Benutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Ein Rechtsanspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auch 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 Stadt. Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Verfügung angegebenen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Wohnung. Gründe für die Beendigung des Benutzerverhältnisses bzw. einer Umsetzung sind insbesondere, wenn
 - der Benutzer sich ein anderes Unterkommen beschaffen hat;
 - bei angemieteter Unterkunft das Mietverhältnis zwischen der Stadt und dem Dritten beendet wird;
 - der Benutzer die Unterkunft nicht mehr selbst bewohnt, sie ohne schriftliche Zustimmung nicht mehr ausschließlich als Wohnung benutzt oder sie nur zur Aufbewahrung von Hausrat verwendet;
 - der Benutzer Anlass zu Konflikten gibt, die zu einer Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft oder zu Gefährdung von Hausbewohnern und/oder Nachbarn führen und die Konflikte nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

§ 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 wurden. 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 im Übrigen verpflichtet, der Stadt unverzüglich Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft mitzuteilen.
- (4) Es ist nicht gestattet:
 1. in der Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufzunehmen – es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
 2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken zu benutzen;

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 anzubringen oder aufzustellen;
 4. ein Tier in der Unterkunft zu halten;
 5. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abzustellen;
 6. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder sonstige Veränderungen in der Unterkunft vorzunehmen.
- (5) Ausnahmen von den Verboten nach Abs. 3 und 4 können erteilt werden, wenn der Unterkunftszweck nicht gefährdet wird und 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, übernimmt und die Stadt insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt.
- (6) Die Erteilung einer Ausnahme nach Abs. 5 kann befristet und mit Nebenbestimmungen versehen erteilt werden. Hierbei sind insbesondere die Zweckbestimmung der Unterkunft, die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu beachten.
- (7) Die Erteilung einer Ausnahme kann widerrufen werden, wenn Nebenbestimmungen nicht eingehalten werden, 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 alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, die notwendig sind, um den Anstaltszweck zu erreichen bzw. zu gewährleisten.
- (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. Bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck wird die Stadt einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.

§ 5 Instandhaltung der Unterkünfte

- (1) Der Benutzer verpflichtet sich, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkünfte 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 werden und die überlassene Unterkunft 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 (Ersatzvornahme).
- (4) Die Stadt wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Stadt ohne deren ausdrücklich erklärten Zustimmung 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.

§ 7 Hausordnung

- (1) Die Benutzer sind zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung in der einzelnen Unterkunft kann die Stadt besondere Hausordnungen, in denen insbesondere das Reinigen der Gemeinschaftsanlagen und -räume bestimmt werden, erlassen. Der Benutzer ist verpflichtet, die Hausordnung zu beachten.

§ 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 Stadt bzw. ihren Beauftragten 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 wiederherstellen. 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.
- (3) Die Stadt kann zurückgelassene Sachen auf Kosten des bisherigen Benutzers räumen und in Verwahrung nehmen. Werden die in Verwahrung genommenen Sachen spätestens drei Monate nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses 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.

§ 9 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 Bediensteten gegenüber den Benutzern und Besuchern wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Für Schäden, die sich die Benutzer eine Unterkunft bzw. deren Besucher selbst gegenseitig zufügen, übernimmt die Stadt keine Haftung.

§ 10 Personenmehrheit als Benutzer

- (1) Wurde das Benutzungsverhältnis für mehrere Personen gemeinsam begründet, so haften diese für alle Verpflichtungen aus diesem als Gesamtschuldner. Dies gilt jedoch nur, soweit die Gesamtschuldner für die Erfüllung von Verbindlichkeiten in einer rechtlichen Zweckgemeinschaft stehen.
- (2) Erklärungen, deren Wirkungen eine solche 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.

§ 11 Verwaltungszwang

Räumt ein Benutzer seine Unterkunft nicht, obwohl gegen ihn eine bestandskräftige oder vorläufig vollstreckbare Umsetzungs- oder Räumungsverfügung vorliegt, so kann die Umsetzung durch unmittelbaren

Zwang nach Maßgabe des § 27 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung.

III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte

§ 12 Gebührenpflicht und Gebührenschuldner

- (1) Für die Benutzung der in den Unterkünften 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.

§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr nach § 1 Abs. 2 ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft sowie deren Ausstattung. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der 2. Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Neben der Benutzungsgebühr wird eine Betriebskostenpauschale pro m² Wohnfläche erhoben. Davon abweichend wird in Fällen nach § 1 Abs. 3 dieser Satzung als Benutzungsgebühr die tatsächliche Miete erhoben, sofern diese im Rahmen der jeweils geltenden Mietobergrenzen der Grundsicherungsbehörden liegt.
- (2) Die Benutzungsgebühr für Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte (§ 1 Abs. 2) beträgt je m² Wohnfläche und Kalendermonat
 1. für die Wohnungen in Gebäuden der Stadt und der Wohnungsbau Aalen GmbH
 - a) in einfachen Unterkünften 8,00 €/m²
(Kategorie I, mit Einzelofenheizung)
 - b) in Unterkünften mit guter Ausstattung 8,90 €/m²
(Kategorie II, mit Gasetagenheizung, Zentralheizung oder Kachelofen)

In der Benutzungsgebühr sind die Grundmiete und die Verwaltungskosten enthalten.

2. für die Unterkünfte im Gebäude Gartenstraße 40 15,50 €/m²
In der Benutzungsgebühr sind Betriebskosten sowie Nebenkosten (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Müll) und Verwaltungskosten enthalten.

3. Für die Wohnungen im Gebäude Rombacher Str. 49 7,50 €/m²
In den Benutzungsgebühren sind Betriebskosten sowie
Nebenkosten außer den Kosten für Strom und Müllgebühren enthalten.

(3) Die Betriebskostenpauschale für Obdachlosen- und
Asylbewerberunterkünfte (§ 1 Abs. 2) beträgt je m² Wohnfläche und
Kalendermonat für:

1. Allgemeine Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung ohne die
Kosten der nachstehenden Nummer 2 bis 3 1,50 €/m²
2. Wasserversorgung/Entwässerung 1,10 €/m²
3. Wärmeversorgung 1,80 €/m²

Davon abweichend werden in Fällen nach § 1 Abs. 3 dieser Satzung für die
Betriebs- und Nebenkosten monatliche Abschlagszahlungen von den
obdachlosenrechtlich eingewiesenen Geflüchteten bzw. vom
Grundsicherungsträger in Höhe der zu erwartenden Kosten eingefordert
und einmal jährlich verbrauchsgenau abgerechnet.

(4) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr und der
Betriebskostenpauschale nach Kalendertagen wird für jeden Tag der
Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühr bzw. Pauschale zugrunde gelegt.

§ 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 Gebührenbescheides 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. Ordnungswidrigkeiten – Schlussbestimmungen

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 142 Absatz 1 der Gemeindeordnung in Verbindung mit § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten kann mit Geldbußen bis zu einer Höhe von 1.000,00 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Vorschriften dieser Satzung verstößt:

entgegen § 4 Absatz 1 eine Unterkunft benutzt oder die überlassenen Räume zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt;

1. entgegen § 4 Absatz 2 die zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör nicht pfleglich behandelt oder instand hält;
2. entgegen § 4 Absatz 3 seiner Unterrichtungspflicht nicht nachkommt;
3. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 1 Dritte in die Unterkunft aufnimmt;
4. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 2 die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt;
5. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 3 Schilder anbringt oder Gegenstände aufstellt;
6. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 4 Tiere in der Unterkunft hält;
7. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 5 Kraftfahrzeuge abstellt;
8. entgegen § 4 Absatz 4 Nr. 6 Veränderungen in der Unterkunft vornimmt;
9. entgegen § 4 Absatz 10 den Beauftragten der Stadt den Zutritt verwehrt;
10. entgegen § 8 Absatz 1 die Schlüssel nicht ordnungsgemäß übergibt.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Aalen über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften vom 17.12.2009, zuletzt geändert am 20.07.2016 außer Kraft.