

## **Satzung über die Benutzung der Obdachlosenwohnungen der Stadt Schwäbisch Hall**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 mit Änderungen (GBl. S. 577 und 720) i. V. m. den §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes i. d. F. vom 15.02.1982 (GBl. S. 57) hat der Gemeinderat der Stadt Schwäbisch Hall am 20.11.1989 folgende Satzung erlassen:

### **§ 1 Zweckbestimmung, Benutzerkreis und Grundsätze für die Zuteilung von Obdachlosenwohnungen**

1. Die Satzung regelt die Voraussetzungen für die Benutzung der von der Stadt Schwäbisch Hall in Erfüllung ihrer Aufgaben als Ortspolizeibehörde und vom Hospital- u. Liegenschaftsamt (nachfolgend Liegenschaftsverwaltung genannt) verwalteten Obdachlosenwohnungen. Obdachlosenwohnungen der Stadt Schwäbisch Hall sind alle zur Unterbringung obdachloser Personen bereitgestellten Wohnräumen mit ihren Nebenräumen, auch wenn sie von Dritten für diesen Zweck angemietet sind. Es handelt sich um Unterkünfte, die nur der vorübergehenden Unterbringung dienen.

2. Obdachlose sind Personen, die durch Vollstreckung eines gerichtlichen Räumungstitels oder aus anderen Gründen ihre bisherige Wohnung oder Unterkunft verloren haben und denen mangels einer anderen Unterbringungsmöglichkeit gem. § 1 des Polizeigesetzes für Baden Württemberg vom 16.01.1968 mit Änderungen (GBl. S. 61 und 322) Obdach zu gewähren ist.

3. Die Zuteilung von Obdachlosenwohnungen erfolgt durch Verfügung der Ortspolizeibehörde (Ordnungsamt) der Stadt Schwäbisch Hall.

### **§ 2 Nutzungsverhältnis**

1. Das Nutzungsverhältnis ist öffentlich rechtlich. Es wird begründet und aufgehoben durch schriftliche Verfügung der Ortspolizeibehörde Stadt Schwäbisch Hall. Ein Rechtsanspruch auf Benutzung sowie auf Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht.

2. Das Nutzungsverhältnis beginnt mit dem in der Zuweisungsverfügung festgesetzten Zeitpunkt.

3. Will der Benutzer das Nutzungsverhältnis beenden, hat er das der Ortspolizeibehörde einen Monat vorher schriftlich mitzuteilen. Eine Abkürzung dieser Frist ist im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

4. Das Nutzungsverhältnis endet, wenn der Benutzer die ihm zugeteilte Obdachlosenwohnung nicht innerhalb von sieben Tagen bezieht, sie nicht mehr selbst bewohnt oder sie nur für die Aufbewahrung seines Hausrates verwendet.

### **§ 3 Umsetzung in eine andere Obdachlosenwohnung**

1. Ohne Einwilligung des Benutzers ist dessen Umsetzung in eine andere Obdachlosenwohnung möglich, insbesondere wenn

1.1 die bisherige Obdachlosenwohnung im Zusammenhang mit Abbruch-Umbau-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen geräumt werden muß;

1.2 die bisherige Obdachlosenwohnung nach Auszug oder Tod von Haushaltsangehörigen unterbelegt ist; der Auszug von Haushaltsangehörigen ist der Ortspolizeibehörde unverzüglich mitzuteilen;

1.3 der Benutzer Anlaß zu Konflikten gibt, die zu einer Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft oder zur Gefährdung von Hausbewohnern und Nachbarn führen und diese Konflikte auf andere Weise nicht zu beseitigen sind;

1.4 der Benutzer gegen die Vorschriften der §§ 4 Nr. 3, 5 Nr. 1-2, 6 Nr. 1-3 dieser Satzung trotz schriftlicher Mahnung verstößt;

1.5 der Benutzer sich nicht selbst um eine andere Wohnung bemüht oder eine ihm angebotene und zumutbare Wohnung ablehnt.

2. Die Umsetzung wird durch Verfügung der Ortspolizeibehörde festgesetzt. Sie soll in der Regel mindestens zehn Tage vorher angekündigt werden.

### **§ 4 Benutzungsgebühren**

1. Für die Benutzung von Obdachlosenwohnungen werden Benutzungsgebühren erhoben. Diese werden je nach Größe und Ausstattung der Obdachlosenwohnung entsprechend der ortsüblichen Vergleichsmieten festgesetzt.

2. Die Gebührenpflicht entsteht mit dem Bezug der zugewiesenen Räume und endet mit dem Tag des Auszugs.

3. Gebühren sind monatlich im voraus fällig und spätestens am dritten Werktag eines Monats zahlbar.

4. Gebührenschildner sind die Benutzer der Räume als Gesamtschildner.

5. In den Benutzungsgebühren sind die Kosten für die Heizung einschließlich der mit ihr verbundenen Warmwasserversorgung sowie der Versorgung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Fernwärme nicht inbegriffen.

## § 5 Benutzung der Obdachlosenwohnung

1. Die Obdachlosenwohnung darf nur von den Personen, denen sie zugewiesen wurde und ausschließlich zu Wohnzwecken benutzt werden. Soweit es sich um Gemeinschaftsunterkünfte handelt, kann die Ortspolizeibehörde Besuche im Interesse der Mitbewohner einschränken oder untersagen.

2. Mit Rücksicht auf die besondere Zweckbestimmung der Obdachlosenwohnungen, die Gesamtheit der Hausbewohner und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke und Obdachlosenwohnungen, bedarf der Benutzer der schriftlichen Zustimmung der Liegenschaftsverwaltung, wenn er

2.1 in seiner Obdachlosenwohnung entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen will, es sei denn es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von kurzfristiger Dauer (Besuch);

2.2 die Obdachlosenwohnung noch zu anderen als Wohnzwecken benutzen will; ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen anbringen oder aufstellen will;

2.3 im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug (auch Moped oder Mofa) abstellen will;

2.4 Um-, An- oder Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen an den Räumlichkeiten und dessen Zubehör vornehmen will;

2.5 eine Antenne anbringen oder ändern will.

3. Die Liegenschaftsverwaltung kann ihre Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt sowie die Obdachlosenwohnung oder das Grundstück beeinträchtigt werden.

4. Vom Benutzer ohne Zustimmung der Liegenschaftsverwaltung vorgenommene Änderungen an den Räumlichkeiten und dessen Zubehör kann die Liegenschaftsverwaltung im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wiederherstellen lassen.

5. Der Benutzer haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzung der Obdachlosenwohnung nach Absatz 2 verursacht werden, auch wenn die Liegenschaftsverwaltung zugestimmt hat.

## § 6 Instandhaltung der Obdachlosenwohnung

1. Der Benutzer verpflichtet sich, die Obdachlosenwohnung und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Obdachlosenwohnung und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Die ausschließlich der Versorgung der zugewiesenen Obdachlosenwohnung

dienenden technischen Anlagen, insbesondere Heizungsanlagen und Warmwassergeräte, sind von dem Benutzer und auf dessen Kosten durch eine Fachfirma regelmäßig entkalken, reinigen und warten zu lassen.

2. Zeigt sich ein wesentlicher Mangel der Obdachlosenwohnung oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Obdachlosenwohnung oder des Grundstücks gegen Gefahren erforderlich, so hat der Benutzer dies der Liegenschaftsverwaltung unverzüglich mitzuteilen.

3. Der Benutzer haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gepflegt, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Benutzer auch für das Verschulden von Haushaltsangehörigen und Dritten.

4. Die Liegenschaftsverwaltung wird die Obdachlosenwohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Verzögert sich die Ausführung erforderlicher Arbeiten, ist der Benutzer nicht berechtigt, den Mangel auf Kosten der Liegenschaftsverwaltung selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

5. Für die gemeinschaftlichen Zugänge, Räume, Einrichtungen und Anlagen gilt Absatz 4 sinngemäß.

6. Schäden und Verunreinigungen, für die der Benutzer haftet, kann die Liegenschaftsverwaltung im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Benutzers beseitigen.

## § 7 Schönheitsreparaturen

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

## § 8 Bagatellschäden

Kleine Reparaturen und Erneuerungen innerhalb der Wohnung, die durch natürliche Abnutzung bedingt sind sowie den Ersatz von Fensterscheiben hat der Benutzer auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen.

## § 9 Hausordnung

1. Benutzer sind zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.

2. Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Haus und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlage gilt die von der Liegenschaftsverwaltung vorgeschriebene Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung.

3. Vernachlässigt ein Benutzer die ihm nach der Hausordnung obliegenden Pflichten, so kann die Liegenschaftsverwaltung diese von einem Dritten auf Kosten des säumigen Benutzers im Wege der Ersatzvornahme erfüllen lassen.

## **§ 10 Betreten der Obdachlosenwohnung durch Beauftragte der Liegenschaftsverwaltung**

Die Beauftragten der Liegenschaftsverwaltung haben das Recht, die Obdachlosenwohnung nach rechtzeitiger Ankündigung mit einer Frist von mindestens einem Tag zu betreten und zu besichtigen. Bei Gefahr im Verzug ist das Betreten jederzeit ohne Ankündigung möglich.

## **§ 11 Rückgabe der Obdachlosenwohnung**

1. Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses hat der Benutzer die Obdachlosenwohnung vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben.

Alle Schlüssel, auch vom Benutzer selbst beschaffte, sind der Liegenschaftsverwaltung zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Liegenschaftsverwaltung oder einem Nutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

2. Einrichtungen, mit denen der Benutzer die Obdachlosenwohnung versehen hat, darf er wegnehmen. Hat der Benutzer bauliche Veränderungen in der Obdachlosenwohnung vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, ist er auf Verlangen der Liegenschaftsverwaltung verpflichtet, bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern schriftlich nichts anderes vereinbart ist.

3. Festgestellte Schäden in der Obdachlosenwohnung oder bei der Einrichtung sind auf Verlangen der Liegenschaftsverwaltung durch den Benutzer zu beseitigen. Kommt der Benutzer einer solchen Aufforderung nicht nach, kann die Liegenschaftsverwaltung auf Kosten des Benutzers die erforderlichen Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme veranlassen.

## **§ 12 Verwertung zurückgelassener Sachen**

Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses haben der Benutzer oder seine Erben die Obdachlosenwohnung unverzüglich auf eigene Kosten zu räumen. Die Liegenschaftsverwaltung 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 Nutzungsverhältnisses nicht abgeholt, wird unwiderleglich vermutet, daß der Benutzer das Eigentum daran aufgegeben hat. Soweit die Sachen noch verwertbar sind, werden sie durch die Liegenschaftsverwaltung einem gemeinnützigen Zweck zugeführt.

## **§ 13 Personenmehrheit als Benutzer**

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

## **§ 14 Verwaltungszwang**

1. Räumt ein Benutzer, obwohl er nach § 3 in eine andere Wohnung umgesetzt werden soll, seine Wohnung nicht, so kann die Umsetzung durch unmittelbaren Zwang vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses aufgrund von § 2 Abs. 2 und 4 sowie § 12.

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

3. Rückständige Benutzungsgebühren und Nebenkosten, Schadensersatzansprüche und die Kosten einer Ersatzvornahme werden im Verwaltungsvollstreckungsverfahren beigetrieben.

## **§ 15 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Veröffentlicht im Haller Tagblatt am 02.12.1989.