



SITZUNGSVORLAGE		ORDNUNGSAMT		
Nr. 073/2022	vom 14.06.2022			
Sitzung des	GR			
am	29.06.2022			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

**TAGESORDNUNGSPUNKT:**

**Erlass einer neuen Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften zum 01.07.2022**

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Dem Erlass einer neuen Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften gemäß der **Anlage 2** wird zugestimmt.
2. Die Satzung tritt zum 01.07.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 21.11.2018 zuletzt geändert am 10.04.2019 außer Kraft.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat  
 wie Beschlussvorschlag  
 wie Beschlussvorschlag  
 mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA  
 wie Beschlussvorschlag  
 wie Beschlussvorschlag  
 mit folgenden Änderungen:


- wie Ortschaftsratsbeschluss  
 wie Ortschaftsratsbeschluss  
 mit folgenden Änderungen:

## Darstellung des Sachverhalts:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.11.2018 erstmals den Erlass einer Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften beschlossen. Diese Satzung trat am 01.01.2019 in Kraft. Die Notwendigkeit zum Erlass einer solchen Satzung ergab sich aufgrund einer für die Gemeinden bestehenden rechtlichen Verpflichtung, wonach die Gemeinde die Kosten, die ihr im Rahmen der Unterbringung von Flüchtlingen und obdachlosen Personen in Notunterkünften (Notunterbringungen) entstehen, gegenüber den untergebrachten Personen bzw. Leistungsträgern Kreissozialamt, Jobcenter etc. als Kostenersatz nur in Form von Gebühren und damit als öffentlich-rechtliche Geldleistung geltend machen und erheben kann. Hierfür bedurfte es als Berechnungsgrundlage einer Gebührenkalkulation und als Rechtsgrundlage einer Satzung mit entsprechenden Regelungen.

Auf Antrag der Fraktion Härtenliste/SPD hat der Gemeinderat dann in einer weiteren Sitzung am 10.04.2019 zudem eine Änderungssatzung mit entsprechender Rückwirkung zum 01.01.2019 beschlossen. Antrags- und Beschlussgrundlage hierfür war der Wunsch nachträglich eine **Art Härtefallregelung (§ 15 Abs. 3)** in die Satzung mit aufzunehmen. Mit der Aufnahme dieser Härtefallregelung wurde ergänzend in der Satzung festgelegt, dass der Verwaltungsausschuss im Rahmen einer **Einzelfallentscheidung** eine Ermäßigung von den in der Satzung festgesetzten und zu erhebenden Gebühren beschließen kann. Dies insbesondere dann, wenn notuntergebrachte Personen beschäftigt sind oder ein Beschäftigungsverhältnis aufnehmen, eigenes Einkommen erzielen und die nach der Satzung zu entrichtenden Gebühren dann für sie eine besondere finanzielle Härte darstellen und sich gegebenenfalls kontraproduktiv auf den Beschäftigungswillen auswirken.

Sowohl die am 21.11.2018 beschlossene Satzung als auch die am 10.04.2019 beschlossene Änderungssatzung wurden gemäß § 4 der Gemeindeordnung am 04.12.2018 bzw. 02.05.2019 dem Landratsamt -Abteilung Eigenprüfung und Kommunalaufsicht- angezeigt.

Im Februar 2020 erhielt die Gemeinde von der Kommunalaufsichtsbehörde das Ergebnis der rechtlichen Prüfung der angezeigten Satzungen. Danach wurden bei den Satzungen bestimmte Regelungen als **rechtswidrig bzw. nicht rechtskonform beanstandet**. Zudem sind seitens der Kommunalaufsicht gewisse Bedenken bezüglich der Gebührenkalkulation vorgebracht, als auch manche Regelungsinhalte **mit Hinweisvermerken versehen** worden. Die Hinweisvermerke beziehen sich jedoch vorwiegend auf Regelungsinhalte bei denen die Kommunalaufsicht lediglich eine textliche Abweichung von der Mustersatzung des Gemeindetages festgestellt hat. Hierbei handelt sich fast ausschließlich um Regelungsinhalte und Textpassagen, die die Verwaltung ergänzend zum textlichen Inhalt der Mustersatzung aus bestehenden Satzungen anderer Kommunen übernommen hat. Die Übernahme dieser i.d.R. erweiterten Regelungsinhalte wurde hinsichtlich der Erfahrungen in der Praxis für sinnvoll und zweckmäßig erachtet.

Da die Gemeinde von der Kommunalaufsicht bei dem Erlass von Satzungen und damit im Rahmen der Ausübung ihres Selbstverwaltungsrechts grundsätzlich nicht auf eine Übernahme bzw. reine Anpassung der Satzungsregelungen und Textfassungen einer bereits bestehenden Mustersatzung (Gemeindetag) begrenzt bzw. reglementiert werden kann, wurden diesbezüglich auch so gut wie keine bzw. nur marginale Textänderungen vorgenommen. **Es handelt sich hierbei vor allem um die in der Anlage 1 - Synopse - grün markierten Regelungsinhalte und Textpassagen.**

Bezüglich der von der Kommunalaufsicht als nicht rechtskonform beanstandeten Regelungsinhalte ist die Gemeinde hingegen rechtlich zu einer Änderung des Regelungsinhaltes verpflichtet. Dies betrifft vor allem die durch die Änderungssatzung nachträglich mit aufgenommene **Härtefallregelung (§ 15 Abs. 3)**. Diese wurde als rechtswidrig beanstandet, weil sie normativ und satzungsrechtlich sowohl hinsichtlich der dabei bestimmten Einzelfallentscheidung durch den Verwaltungsausschuss als auch mangels der Festsetzung eines nicht konkreten Gebührenreduzierungsbetrages bzw. Gebührenreduzierungssatzes gegen den Bestimmtheitsgrundsatz und das Willkürverbot verstößt. Dennoch kann die Aufnahme einer solchen Regelung seitens der Kommunalaufsicht nicht verwehrt werden, wenn sie dem Bestimmtheitsgrundsatz entspricht bzw. diesem Rechnung trägt. Im Kreis Tübingen gibt es allerdings bislang **nur zwei** Kommunen, die eine Regelung über eine Gebührenermäßigung in ihrer Satzung implementiert haben. **Diese sind mit der Zielsetzung verbunden, durch die Gebührenermäßigung möglichst die Inanspruchnahme von Transferleistungen zu vermeiden.**

Zugleich wurde von der Kommunalaufsicht die in der Satzung in **§ 14 Abs. 2** enthaltene Regelung, welche bei der Erhebung der Betriebs- bzw. Verbrauchskostenpauschale bezüglich der Stromverbrauchskosten teilweise **eine Selbstzahlungsverpflichtung** für die untergebrachten Personen vorsieht, als nicht rechtskonform beanstandet. Es geht hierbei um die **Verbrauchsgebühren "Strom"**, die nach der bisherigen Satzungsregelung **teilweise** von den untergebrachten Personen direkt an das Versorgungsunternehmen zu begleichen sind. Diese Regelung entspricht rechtlich nicht dem Grundsatz einer vollständigen Gebührenkalkulation und Gebührenfestsetzung, die aber mit der Satzung grundsätzlich mit abgedeckt werden muss. Diese Regelung einer Selbstzahlungsverpflichtung wurde von der Verwaltung vor allem unter dem Gesichtspunkt, durch die direkte Kostenabrechnung und Begleichung der Stromkosten bei den Bewohnern insbesondere das Bewusstsein für die teilweise sehr hohen Stromkosten zu schärfen und damit ein energiesparendes Verhalten zu bewirken, aufgenommen. Sie betraf nur solche Wohneinheiten, bei denen eine separate und zuordenbare Stromverbrauchsfassung tatsächlich möglich war. In diesem Zusammenhang wurde von der Kommunalaufsicht zugleich angeregt, grundsätzlich in der Satzung bei der Festsetzung der Verbrauchsgebühren **§ 15 Abs. 1 Nr. 2 und 3** auf eine Aufspaltung der Verbrauchsgebühren zu verzichten und die Verbrauchsgebühren in der Satzung zusammengefasst als Pauschalen auszuweisen. Dem wurde mit der Aufnahme einer Betriebskostenpauschale -Wohnfläche- und einer Betriebskostenpauschale -Personen- in der neuen Satzung entsprochen.

Ferner ist von der Kommunalaufsicht die in der Satzung in **§ 10 Abs.1** aufgenommene Regelung über die Gesamtschuldnerhaftung beanstandet worden. Die Aufnahme einer solchen Regelung ist aufgrund eines zwischenzeitlich ergangenen Normenkontrollurteils des VGH Baden-Württemberg rechtlich nicht mehr statthaft. Diese Regelung wurde daher ganz entfernt.

Als Fazit ist festzuhalten, die vorstehend genannten und von der Kommunalaufsicht wegen Rechtswidrigkeit (**§ 10 Abs. 1, § 14 Abs. 2, § 15 Abs. 3**) beanstandeten Regelungen, verpflichten die Gemeinde explizit zum Erlass einer entsprechenden Satzungsänderung **oder** zum Erlass einer neuen Satzung mit rechtskonformen Regelungen. **Diese Regelungen sind in der Anlage 1 -Synopsis- rot markiert dargestellt.** Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat diesbezüglich den Erlass einer neuen Satzung vor.

Der Verwaltung -Ordnungsamt- war es aufgrund des Corona bedingten zusätzlichen Arbeits- und Zeitaufwands in den letzten zwei Jahren erst jetzt, nachdem auch die mit einer vollständigen Einberechnung der Stromkosten notwendige neue Gebührenkalkulation vorliegt möglich, der Forderung der Kommunalaufsicht auf Erlass einer Satzungsänderung bzw. dem Erlass einer neuen Satzung nachzukommen. Von der Kommunalaufsicht ist hierfür in den letzten beiden Jahren entgegenkommender Weise immer wieder eine Fristverlängerung nunmehr bis zum 30.06.2022 eingeräumt worden.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte jedoch gleichzeitig mit dem Erlass einer neuen Satzung eine aktuelle Bestandsaufnahme der momentanen Unterbringungssituation/ Unterbringungs-fälle, sowohl von geflüchteten Personen als auch von sonstigen obdachlos gewordenen Personen, erfolgen. So sind es derzeit **insgesamt 64 Personen**, die von der Gemeinde **in 3 angemieteten und 5 eigenen Gebäuden notuntergebracht** sind und für die diese Regelungen der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften gelten.

Die Unterbringungssituation stellt sich dabei im Einzelnen wie folgt dar (**siehe hierzu auch die Schaubilder Anlage 3, Seiten 1-7**):

### 1. Personenkreis Flüchtlinge/Asylbewerber

58 Personen (10 Familien, 2 Einzelpersonen)

Unterbringung: in 3 angemieteten Gebäuden (7 Familien)  
in 4 eigenen Gebäuden (3 Familien und 2 Einzelpersonen)

### 2. Personenkreis obdachlose Personen

6 Personen (Einzelpersonen)

Unterbringung: 5 Personen in 2 eigenen Gebäuden  
1 Person in einem angemieteten Gebäude

Zur Erinnerung, beim Erlass der ersten Satzung im Jahr 2018 waren es **insgesamt 98 Personen**, die von der Gemeinde in insgesamt **13 Gebäuden, (8 angemietete und 5 eigene Gebäude)** notuntergebracht werden mussten bzw. waren.

Aktuell erfolgte die letzte Aufnahme von Flüchtlingen am 01.04.2022 und betraf eine 7-köpfige Familie aus Afghanistan (sog. Ortskräfteaufnahme).

Diese Momentaufnahme der Unterbringungssituation von Flüchtlingen und sonstigen obdachlosen Personen muss aber auch gleichzeitig mit einem gewissen Ausblick auf künftige weitere anzunehmende und sich auch schon konkret abzeichnende Unterbringungsverpflichtungen vorgenommen werden. Insbesondere weil damit weitere Verpflichtungen bezüglich der Bereitstellung von weiterem zusätzlichen Wohnraum für die Gemeinde mit einhergehen. Auch wenn die Gemeinde derzeit bei der Erfüllung ihrer Anschlussunterbringungsverpflichtung (Aufnahmequote) der **„bisherigen“** Flüchtlinge mit noch 5 Personen über dem Aufnahme-Soll liegt, steht gleichzeitig schon heute fest, der Ukraine-Krieg bringt parallel eine weitere gleichgelagerte Quotenregelung und Aufnahmeverpflichtung von zusätzlichen Flüchtlingen aus der Ukraine für die Gemeinden mit sich. Hierüber liegen der Verwaltung auch bereits Hinweise und Quoten seitens des Landratsamtes vor. Und neben dieser Verpflichtung zur wohnungsmäßigen Unterbringung von Flüchtlingen muss zugleich stets die nach wie vor mit bestehende gesetzliche Verpflichtung zur Notunterbringung von Personen, die infolge zivilrechtlicher Zwangsräumungsmaßnahmen obdachlos werden, mit einkalkuliert werden.

Für die Bewältigung aller dieser eventuellen Notunterbringungssituationen steht der Gemeinde aktuell noch folgender Wohnraum zur Verfügung:

### 1. Angemietete Gebäude:

1 Gebäude

**Wohnraum:** Angemietetes Gebäude: 3 kleinere Wohnungen (54 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> und 61m<sup>2</sup>)

Ende diesen Jahres 3-4 weitere Mietwohnungen  
(Wohnungsgröße rd. 75 m<sup>2</sup>, rd. 77 m<sup>2</sup>, rd. 79 m<sup>2</sup> und rd. 92 m<sup>2</sup>)

### 2. Eigene Gebäude (Wohnraum)

1 Gebäude

Einzelne Zimmer für die Notunterbringung von maximal 8-10 Einzelpersonen.

Sofern der Gemeinderat in der nun zum Erlass vorgeschlagenen neuen Satzung wiederum eine Regelung bezüglich einer Gebührenermäßigung implementieren möchte, gibt die Verwaltung erneut zu bedenken, dass dies unter Umständen die eigentliche Notunterbringungssituation und polizeiliche Notunterbringungsverpflichtung, welche sich im Grundsatz rechtlich auf einen möglichst kurzfristigen Zeitraum ausrichtet bzw. ausrichten sollte, durch längerfristige Notunterbringungen konterkariert. Es wird das Problem gesehen, dass die Verfügbarkeit des Wohnraumes für Notunterbringungsmaßnahmen generell für längere Zeiträume blockiert wird. Dies deshalb da eventuell die Gefahr besteht, dass von den untergebrachten Personen ihrer Verpflichtung zur Suche nach eigenem Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt nicht in dem gewünschten und notwendigen Maße nachgekommen wird. Dies wiederum mit der Folge, dass sich die Gemeinde gegebenenfalls aufgrund schleppender Fluktuation zur Erfüllung der Pflichtaufgabe Unterbringung von weiteren Flüchtlingen und anderer obdachloser Personen um weiteren zusätzlichen Wohnraum bemühen muss. Ob dies im dringenden Bedarfsfall durch die Anmietung von weiteren Wohnungen/Gebäuden auf dem privaten Wohnungsmarkt immer wieder gelingen wird, erscheint allerdings fraglich zu sein. Glücklicherweise ist diese Situation bislang noch nicht eingetreten.

Die Satzung über den Betrieb von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften ist hinsichtlich ihrer Regelungen im Grundsatz und rechtlichen Kern auf die **vorübergehende** Unterbringung von Personen, die obdachlos sind oder sich in einer außergewöhnlichen Wohnungsnotlage befinden (Notunterbringungsmaßnahmen) ausgerichtet. Sie ist daher auch nicht das geeignete, ja auch nicht das richtige Instrument für parallele Regelungen einer Sozial- bzw. Arbeitsförderung durch finanzielle Unterstützungsmaßnahmen z.B. in Form von Gebührenermäßigungen.

So sind auch wie bereits angeführt, die entsprechenden Regelungen über Gebührenermäßigungen in den Satzungen anderer Kommunen (zwei im Kreis Tübingen), die gegebenenfalls für die Aufnahme in die neue Satzung zur Erfüllung des Bestimmtheitsgrundsatzes in Betracht gezogen werden können, in ihrer Zielsetzung darauf ausgerichtet, mit der Gewährung einer Gebührenermäßigung die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Transferleistungen (**laufende Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung, ALG II, Asylbewerberleistungen**) zu vermeiden. Dies allerdings mit einer zeitlichen Befristung.

Die Aufnahme einer solchen Regelung würde auch weitestgehend dem ursprünglichen Antrag der Fraktion Härtenliste/SPD vom Februar 2019 entsprechen. Bedenklich ist dabei jedoch, dass wie aus den beigefügten Beispielberechnungen in **Anlage 4, Seiten 3-5** entnommen werden kann, diese Unterstützungsregelung bei großen Familien in Anbetracht des hierfür notwendigen eigenen Einkommens gewissermaßen ins Leere läuft.

Nach Ansicht der Verwaltung lässt sich dies mit dieser Satzung finanziell auch nicht besser oder gerechter abfedern bzw. gestalten. In diesem Zusammenhang ist mit anzumerken, dass der Gemeinde bisher bei der Rückgabe der für die Notunterbringungen angemieteten Objekte für notwendige Reparaturmaßnahmen auch teilweise nicht unerhebliche Kosten (bislang in Höhe von rund 15.200,- €) entstanden sind. Regressansprüche gegenüber den bisherigen Benutzern der Unterkunft sind aufgrund der geringen Einkommensverhältnisse wie Bezug von Transferleistungen etc. und der gesetzlich festgelegten Pfändungsgrenzen in der Regel nicht durchsetzbar.

Zusammenfassend ergibt sich daher bezüglich der festzusetzenden Benutzungsgebühr und Betriebskostenpauschalen in der Satzung folgender Sachverhalt zur Beschlussfassung:

1. Aufgrund des Prüfungsergebnisses der Kommunalaufsicht war die Gemeinde u.a. gefordert, die gesamten Stromkosten mit in die Gebühren (Betriebskostenpauschale) einzuberechnen. Dies ist auf der Grundlage einer vom Büro Heyder & Partner neu erstellten Gebührenkalkulation geschehen. Grundlage für die neue Gebührenkalkulation, waren jedoch nunmehr nur noch die Gesamtkosten für 9 von der Gemeinde betriebene Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte.

Auf der Grundlage dieser neuen Gebührenkalkulation und Gebührenberechnung **Anlage 5** hat sich die festgesetzte Benutzungsgebühr (§ 15 Abs. 1 Ziffer 1)

**von bislang 11,59 €/m<sup>2</sup> auf 9,83 €/m<sup>2</sup>,**

und die festgesetzte Betriebskostenpauschale -Wohnfläche-

**von bislang 1,45 €/m<sup>2</sup> auf 1,16 €/m<sup>2</sup>**

reduziert.

Die festgesetzte Betriebskostenpauschale -Personen- hat sich hingegen

**von bislang 44,94 €/Person auf 46,23 €/Person**

erhöht.

2. Von dem Gemeinderat ist gleichzeitig die Aufnahme oder die Nichtaufnahme einer Regelung über eine Gebührenermäßigung in der **neuen Satzung** zu beschließen.

Von der Verwaltung wird zwar aufgrund der dargestellten Gründe die Aufnahme einer Regelung bezüglich einer Gebührenermäßigung (Härtefallregelung) nicht empfohlen, die Aufnahme wäre aber entsprechend dem neugefassten § 15 Abs. 3 und 4 rechtlich machbar. Diese Regelung beinhaltet anstelle der Festlegung eines reduzierten Gebührenbetrages einen prozentualen Abschlagssatz. Die Höhe des prozentualen Abschlagssatzes ist vom Gemeinderat gleichzeitig mit festzulegen bzw. zu beschließen. Gegebenenfalls ist gleichzeitig mit zu beschließen, ob eine Beantragung einer Gebührenermäßigung/Gebührenreduzierung auch auf **die beiden Betriebskostenpauschalen -Wohnfläche- und -Personen-** zugebilligt werden soll und falls ja, mit welchem prozentualen Abschlagssatz. In der **Anlage 4, Seite 2** sind verschiedene Ermäßigungskonstellationen bzw. Berechnungsbeispiele dargestellt.

Ferner wäre festzulegen und mit zu beschließen, für welchen Zeitraum die Gebührenermäßigung längstens zugestanden werden soll. Die Verwaltung empfiehlt als zeitliche Befristung maximal 2 Jahren vorzusehen.

Die Verwaltung schlägt vor, die neue Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften **entsprechend der Anlage 2** mit den gegebenenfalls für eine Gebührenreduzierung beschlossenen prozentualen Ermäßigungssätzen unter § 15 Abs. 3 sowie der Festlegung eines begrenzten Ermäßigungszeitraumes zum 01.07.2022 in Kraft treten zu lassen.

  
Leicht

---

<b>Finanzierung:</b>	
Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme	€
Haushaltsplanansatz	€
Verpflichtungsermächtigung (VE)	€
nachzufinanzieren sind	
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe	€
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE	€
- Deckung durch	



Synopse

Aktuelle Fassung

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 Kusterdingen am 21.11.2018 folgende Satzung beschlossen:

I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 1

Rechtsform/Anwendungsbereich

- (1) Die Gemeinde betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung in der Form einer unselbstständigen Anstalt des öffentlichen Rechts.
- (2) **Obdachlosenunterkünfte** sind die zur Unterbringung von Obdachlosen von der Gemeinde 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 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.

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.

Synopse

Neufassung

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 Kusterdingen am 29.06.2022 folgende Satzung beschlossen:

I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 1

Rechtsform/Anwendungsbereich

- (1) Die Gemeinde betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung in der Form einer unselbstständigen Anstalt des öffentlichen Rechts.
- (2) **Obdachlosenunterkünfte** sind die zur Unterbringung von Obdachlosen von der Gemeinde 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 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.

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.

## Synopse

### Aktuelle Fassung

#### § 3

##### Beginn und Ende der Nutzung

(1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Benutzer die Unterkunft bezieht bzw. den Schlüssel für die Unterkunft erhält. Weitere Schlüssel für die Unterkunft dürfen ohne Genehmigung der Gemeinde nicht nachgefordert werden.

(2) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Gemeinde. 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

##### 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) Die Gemeinde benennt die Räume, die den eingewiesenen Personen zur alleinigen und gemeinsamen Nutzung zu Wohnzwecken bereitstehen. Andere Räume in der Unterkunft, als die ausdrücklich zugewiesenen, dürfen nicht genutzt werden.

(3) 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 instandzuhalten und nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses in dem Zustand herauszugeben, in dem sie bei Beginn übernommen worden sind. Zu diesem Zweck wird ein Übernahmeprotokoll aufgenommen das vom Eingewiesenen zu unterschreiben ist.

(4) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde vorgenommen werden. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, die Gemeinde unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.

(5) Es ist nicht gestattet:

1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufzunehmen.
2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken zu benutzen.

## Synopse

### Neufassung

#### § 3

##### Beginn und Ende der Nutzung

(1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Benutzer die Unterkunft bezieht bzw. den Schlüssel für die Unterkunft erhält. Weitere Schlüssel für die Unterkunft dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde nachgefordert werden.

(2) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Gemeinde. 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

##### 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) Die Gemeinde benennt die Räume, die den eingewiesenen Personen zur alleinigen **und/oder** gemeinsamen Nutzung zu Wohnzwecken bereitstehen. Andere Räume in der Unterkunft, als die ausdrücklich zugewiesenen, dürfen nicht genutzt werden.

(3) 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 instandzuhalten und nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses in dem Zustand herauszugeben, in dem sie bei Beginn übernommen worden sind. Zu diesem Zweck wird ein Übernahmeprotokoll aufgenommen das vom Eingewiesenen zu unterschreiben ist.

(4) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde vorgenommen werden. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, die Gemeinde unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.

(5) Es ist nicht gestattet:

3. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufzunehmen.
4. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken zu benutzen.

## Synopse

### Aktuelle Fassung

(6) Der Benutzer bedarf ferner der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde, wenn er:

1. Besuch von kurzfristiger Dauer (maximal 4 Wochen) aufnehmen will;
2. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand, z.B. Satellitenempfangsanlage, Antennen, in gemeinschaftlichen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anbringen oder aufstellen will;
3. auf dem zur Unterkunft gehörenden Grundstücksbereich bzw. Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen will;
4. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vornehmen will;
5. Tiere halten will. Diese dürfen gegebenenfalls nur gehalten werden, wenn der Unterkunfts Zweck nicht gefährdet wird und der Benutzer eine Erklärung abgibt, dass er die Haftung für alle Schäden übernimmt und die Gemeinde insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt.

(7) Vorbehaltlich abweichender gesetzlicher Regelungen besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Zustimmung. Die Zustimmung wird grundsätzlich nur dann erteilt, wenn die Zweckbestimmung der Unterkunft, die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dies rechtfertigen und außerdem der Benutzer eine Erklärung abgibt, dass er die Haftung für alle Schäden, die durch die besondere Benutzung nach Abs. 4 und 6 verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, übernimmt und die Gemeinde insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt. Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden.

(8) Eine gegebenenfalls erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen oder sonstige Nebenbestimmungen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.

## Synopse

### Neufassung

(6) Der Benutzer bedarf ferner der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde, wenn er:

1. Besuch von kurzfristiger Dauer (maximal 4 Wochen) aufnehmen will;
2. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand, z.B. Satellitenempfangsanlage, Antennen, in gemeinschaftlichen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anbringen oder aufstellen will;
3. auf dem zur Unterkunft gehörenden Grundstücksbereich bzw. Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen will;
4. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vornehmen will;
5. Tiere halten will.

(7) Vorbehaltlich abweichender gesetzlicher Regelungen besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Zustimmung. Die Zustimmung wird grundsätzlich nur dann erteilt, wenn die Zweckbestimmung der Unterkunft, die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dies rechtfertigen und außerdem der Benutzer eine Erklärung abgibt, dass er die Haftung für alle Schäden, die durch die besondere Benutzung nach Abs. 4 und 6 verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, übernimmt und die Gemeinde insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt. Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden.

(8) Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen oder sonstige Nebenbestimmungen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.

## Synopse

### Aktuelle Fassung

- (9) Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Gemeinde vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Gemeinde diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wieder herstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (10) Die Gemeinde kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anstaltszweck zu erreichen.

(11) Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber dem Benutzer auf dessen Verlangen auszuweisen. Gemeinschaftsräume und Räume bzw. Raunteile, die von der Gemeinde nicht an einen Benutzer zur alleinigen Nutzung überlassen wurden, dürfen Beauftragte der Gemeinde jederzeit ohne vorherige Ankündigung betreten. Bei Gefahr in Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.

## § 5

### Instandhaltung der Unterkünfte

- (1) Der Benutzer ist verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen. Hierzu gehört auch die sachgemäße Behandlung technischer Anlagen. 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 Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

## Synopse

### Neufassung

- (9) Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Gemeinde vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Gemeinde diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wieder herstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (10) Die Gemeinde kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anstaltszweck zu erreichen.

(11) Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber dem Benutzer auf dessen Verlangen auszuweisen. Gemeinschaftsräume und Räume bzw. Raunteile, die von der Gemeinde nicht an einen Benutzer zur alleinigen Nutzung überlassen wurden, dürfen Beauftragte der Gemeinde jederzeit **nach vorheriger schriftlicher oder mündlicher Ankündigung betreten**. Bei Gefahr in Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.

## § 5

### Instandhaltung der Unterkünfte

- (1) Der Benutzer ist verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen. Hierzu gehört auch die sachgemäße Behandlung technischer Anlagen. 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 Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

## Synopse

### Aktuelle Fassung

(3) Der Benutzer haftet für Schäden, die durch schuldhaftige 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 Gemeinde auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.

(4) Die Gemeinde wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Gemeinde zu beseitigen.

## § 6

### Räum- und Streupflicht

Dem Benutzer obliegt grundsätzlich die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflichtsatzung). In Abhängigkeit der einzelnen Belegungsform der Unterkünfte wird hierzu von der Gemeinde ein entsprechender Räum- und Streupflichtplan erstellt.

## § 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 Kehrwoche (Kehren des Gehweges und Zugang vom Haus bzw. Räumen und Streuen im Winter) ist regelmäßig und sorgfältig einzuhalten.

## Synopse

### Neufassung

(3) Der Benutzer haftet für Schäden, die durch schuldhaftige 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 Gemeinde auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.

(4) Die Gemeinde wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Gemeinde zu beseitigen.

## § 6

### Räum- und Streupflicht

Dem Benutzer obliegt grundsätzlich die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflichtsatzung). In Abhängigkeit der einzelnen Belegungsform der Unterkünfte wird hierzu von der Gemeinde ein entsprechender Räum- und Streupflichtplan erstellt.

## § 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 Kehrwoche (Kehren des Gehweges und Zugang zum Gebäude bzw. Räumen und Streuen im Winter) ist regelmäßig und sorgfältig einzuhalten.

## Synopse

### Aktuelle Fassung

- (4) Der Benutzer hat Anordnungen der Gemeinde und ihrer Beauftragten, die sich im Rahmen der Satzung und der Benutzungsordnung bewegen, Folge zu leisten.
- (5) Vernachlässigt ein Benutzer die ihm nach der Benutzungsordnung obliegenden Reinigungspflichten so kann die Gemeinde diese falls nötig auf dessen Kosten durch Dritte ausführen lassen (Ersatzvornahme).

## § 8

### Rückgabe der Unterkunft

- (1) Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses hat der Benutzer die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, sind der Gemeinde bzw. ihren Beauftragten bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Gemeinde 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 Gemeinde 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) Verbleiben Gegenstände entgegen dem Wunsch der Gemeinde nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses in der Unterkunft, kann die Gemeinde diese Gegenstände nach vorheriger Ankündigung kostenpflichtig als Abfall entsorgen.

## § 9

### Haftung und Haftungsausschluss

- (1) Die Benutzer haften vorbehaltlich spezieller Regelungen in dieser Satzung für die von ihnen verursachten Schäden.

## Synopse

### Neufassung

- (4) Der Benutzer hat Anordnungen der Gemeinde und ihrer Beauftragten, die sich im Rahmen der Satzung und der **Hausordnung** bewegen, Folge zu leisten.
- (5) Vernachlässigt ein Benutzer die ihm nach der **Hausordnung** obliegenden Reinigungspflichten so kann die Gemeinde diese falls nötig auf dessen Kosten durch Dritte ausführen lassen (Ersatzvornahme).

## § 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 bzw. ihren Beauftragten bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Gemeinde 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 Gemeinde 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) Verbleiben Gegenstände entgegen dem Wunsch der Gemeinde nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses in der Unterkunft, kann die Gemeinde diese Gegenstände nach vorheriger Ankündigung kostenpflichtig als Abfall entsorgen.

## § 9

### Haftung und Haftungsausschluss

- (1) Die Benutzer haften vorbehaltlich spezieller Regelungen in dieser Satzung für die von ihnen verursachten Schäden.

## Synopse

### Aktuelle Fassung

- (2) Die Haftung der Gemeinde, 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 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.
- (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.

#### § 11

##### Umsetzung in eine andere Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft

Ohne Einwilligung des Benutzers ist dessen Umzug in eine andere von der Gemeinde verwaltete Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft möglich, wenn sachliche Gründe hierfür vorliegen.

#### § 12

##### Schönheitsreparaturen

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

## Synopse

### Neufassung

- (2) Die Haftung der Gemeinde, 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 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.

#### § 11

##### Umsetzung in eine andere Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft

Ohne Einwilligung des Benutzers ist dessen Umzug in eine andere von der Gemeinde verwaltete Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft möglich, wenn sachliche Gründe hierfür vorliegen.

#### § 12

##### Schönheitsreparaturen

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

## Synopse

### Aktuelle Fassung

#### § 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 Landesverwaltungsverfahrensgesetzes vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung (§ 3 Abs. 2 Satz 1). Das Gleiche gilt für Personen (Besucher) die sich ohne Genehmigung der Gemeinde in der Unterkunft wohnungsmäßig aufhalten. Ebenso können unberechtigterweise genutzte Räume (§ 4 Abs. 2) nach den gesetzlichen Maßgaben durch unmittelbaren Zwang geräumt werden.

### 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 (**Benutzungsgebühren**) erhoben.
- (2) Für Betriebskosten- bzw. Verbrauchskostenpauschale werden neben den Benutzungsgebühren separate **Verbrauchsgebühren** erhoben, soweit diese Kosten nicht direkt von den Bewohnern getragen werden.
- (3) **Gebührenschildner** sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschuldner.

## Synopse

### Neufassung

#### § 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 Landesverwaltungsverfahrensgesetzes vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung (§ 3 Abs. 2 Satz 1). Das Gleiche gilt für Personen (Besucher) die sich **ohne Zustimmung** der Gemeinde in der Unterkunft wohnungsmäßig aufhalten. Ebenso können unberechtigterweise genutzte Räume (§ 4 Abs. 2) nach den gesetzlichen Maßgaben durch unmittelbaren Zwang geräumt werden.

### 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 (Benutzungsgebühr und Betriebskostenpauschalen) erhoben.
- (2) Als Betriebskosten werden neben der Benutzungsgebühr eine Betriebskostenpauschale **-Wohnfläche-** und eine Betriebskostenpauschale **-Personen** erhoben (§ 15 Abs. 1 Ziffern 2.1, 2.2).
- (3) **Gebührenschildner** sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschuldner.

## Synopse

### Aktuelle Fassung

#### § 15

#### Gebührenmaßstab und Gebührenehöhe

(1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühren ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Neben den Benutzungsgebühren werden für die Betriebskosten- bzw. Verbrauchskostenpauschale gemäß den nachfolgenden Ziffern 2.1 bis 2.4 Verbrauchsgebühren je m<sup>2</sup> und den Ziffern 3.1 bis 3.6 Verbrauchsgebühren je Person erhoben.

#### 1. Benutzungsgebühren

1.1 Für die von der Gemeinde angemieteten und eigenen Gebäude beträgt die Benutzungsgebühr je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kalendermonat 11,59 €.

#### 2. Verbrauchsgebühren -Wohnfläche-

Die Verbrauchsgebühr (Betriebskosten- bzw. Verbrauchskostenpauschale) beträgt je m<sup>2</sup> und Kalendermonat

2.1 Heizkosten	1,13 €
2.2 Kosten Schornsteinfeger	0,06 €
2.3 Kosten Gebäudeversicherung	0,18 €
2.4 Kosten Grundsteuer	0,08 €

#### 3. Verbrauchsgebühren -Personen-

Die Verbrauchsgebühr (Betriebskosten- bzw. Verbrauchskostenpauschale) beträgt je m<sup>2</sup> und Kalendermonat

3.1 Kosten Wasser	8,19 €
3.2 Kosten Abwasser	9,24 €
3.3 Kosten Strom	21,82 €
3.4 Kosten Allgemeinstrom	1,50 €
3.5 Kosten Abfall	4,00 €

## 3.6 Kosten Reinigung

### Synopse

### Neufassung

#### § 15

#### Gebührenmaßstab und Gebührenehöhe

(1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft (Ziffer 1). Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung.  
Bemessungsgrundlage für die Höhe der Betriebskostenpauschalen ist teilweise die Wohnfläche und die Personenzahl (Ziffer 2).

#### 1. Benutzungsgebühr

Für die von der Gemeinde angemieteten und eigenen Gebäude je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kalendermonat 9,83 €/m<sup>2</sup>

#### 2. Betriebskostenpauschalen

- 2.1 Betriebskostenpauschale -Wohnfläche- je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kalendermonat 1,16 €/m<sup>2</sup>
- 2.2 Betriebskostenpauschale -Personen- je Person und Kalendermonat 46,23 €/Person

## Synopse

### Aktuelle Fassung

(2) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr und der Verbrauchsgebühr nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gesamtgebühr (Benutzungsgebühr und Verbrauchsgebühr) zugrunde gelegt.

(3) Auf Antrag kann Personen (Familien) für die die Aufbringung der nach Abs. 1, Ziffer 1.1 festgesetzten Benutzungsgebühren eine besondere Härte bedeutet, weil sie für die Bestreitung des Lebensunterhaltes nur über ein geringes Einkommen (Familieneinkommen) verfügen und nicht ausreichende staatliche Transferleistungen (SGB II, SGB XII, AsylbLG) erhalten, eine entsprechend ermäßigte Benutzungsgebühr zugewilligt werden.

Die Einkommenssituation muss hierfür entsprechend nachgewiesen werden. Über die Höhe und Dauer der Gebührenermäßigung entscheidet im Einzelfall der Verwaltungsausschuss.

## § 16

### 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 und der Übergabe der Schlüssel.

(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.

## Synopse

### Neufassung

(2) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr und der Betriebskostenpauschalen nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gesamtgebühr zugrunde gelegt.

### Von der Verwaltung nicht empfohlen

(3) Eine Reduzierung der Benutzungsgebühr? [Benutzungsgebühr und Betriebskostenauswahl?] kann beantragt werden, wenn die Gebührenschuldnerin/der Gebührenschuldner und die mit ihr/ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen unter Berücksichtigung der reduzierten Gebühr keinen Anspruch auf laufende Leistung zur Existenzsicherung nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG haben. Die Reduzierung der Benutzungsgebühr (Abs. 1 Ziffer 1) beträgt für die Wohnfläche (? %) [Die Reduzierung bei den Betriebskosten pro m<sup>2</sup> (Abs. 1 Ziffer 2.1) beträgt (? %). Die Reduzierung bei den Betriebskosten pro Person (Abs. 1 Ziffer 2.2) beträgt (? %).]

(4) Für die Gewährung einer reduzierten Gebühr muss die Gebührenschuldnerin bzw. der Gebührenschuldner gegenüber der Gemeinde durch Vorlage eines Nachweises darüber, dass keine laufenden Leistungen zur Existenzsicherung nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG bezogen werden (Negativbescheinigung), sowie gegebenenfalls eines Arbeitsvertrages, Gehalts- und Lohnnachweise der letzten 3 Monate, Rentenbescheid(e) und andere in Frage kommenden Einkommensbescheinigungen belegen, dass sie bzw. er nicht auf die in Abs. 3 Satz 2 genannten Transferleistungen angewiesen ist. Die Gebührenreduzierung wird durch Bescheid auf jeweils 6 Monate festgesetzt. Die Reduzierung kann längstens für insgesamt (? ) Jahre erfolgen.

## § 16

### 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 und der Übergabe der Schlüssel.

(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.

#### Synopse

#### Aktuelle Fassung

#### § 17

#### Festsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Benutzungsgebühr einschließlich der Verbrauchsgebühr 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 einschließlich der Verbrauchsgebühr 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. Schlussbestimmungen

#### § 18

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2019 in Kraft.

#### Synopse

#### Aktuelle Fassung

#### § 17

#### Festsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Benutzungsgebühr samt Betriebskostenpauschalen (Gesamtgebühr) 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 einschließlich der Betriebskostenpauschalen 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. Schlussbestimmungen

#### § 18

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.07.2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 21.11.2018, zuletzt geändert am 10.04.2019 außer Kraft.



## Anlage 2

Gemeinde Kusterdingen  
Landkreis Tübingen

### **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 Kusterdingen am **29.06.2022** folgende Satzung beschlossen:

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

##### **§ 1**

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

- (1) Die Gemeinde betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte 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 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 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.

## **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 Unterkunft bezieht bzw. den Schlüssel für die Unterkunft erhält. Weitere Schlüssel für die Unterkunft dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde nachgefertigt werden.
- (2) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Gemeinde. 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**

#### **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) Die Gemeinde benennt die Räume, die den eingewiesenen Personen zur alleinigen und/oder gemeinsamen Nutzung zu Wohnzwecken bereitstehen. Andere Räume in der Unterkunft, als die ausdrücklich zugewiesenen, dürfen nicht genutzt werden.
- (3) 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 instandzuhalten und nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses in dem Zustand herauszugeben, in dem sie bei Beginn

übernommen worden sind. Zu diesem Zweck wird ein Übernahme-protokoll aufgenommen das vom Eingewiesenen zu unterschreiben ist.

(4) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde vorgenommen werden. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, die Gemeinde unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.

(5) Es ist nicht gestattet:

1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufzunehmen.
2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken zu benutzen.

(6) Der Benutzer bedarf ferner der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde, wenn er:

1. Besuch von kurzfristiger Dauer (maximal 4 Wochen) aufnehmen will;
2. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand, z.B. Satellitenempfangsanlage, Antennen, in gemeinschaftlichen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anbringen oder aufstellen will;
3. auf dem zur Unterkunft gehörenden Grundstücksbereich bzw. Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen will;
4. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vornehmen will;
5. Tiere halten will.

(7) Vorbehaltlich abweichender gesetzlicher Regelungen besteht kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Zustimmung. Die Zustimmung wird grundsätzlich nur dann erteilt, wenn die Zweckbestimmung der Unterkunft, die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dies rechtfertigen und außerdem der Benutzer eine Erklärung abgibt, dass er die Haftung für alle Schäden, die durch die besondere Benutzung nach Abs. 4 und 6 verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, übernimmt und die Gemeinde insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt. Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden.

- (8) Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen oder sonstige Nebenbestimmungen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.
- (9) Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Gemeinde vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Gemeinde diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wieder herstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (10) Die Gemeinde kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anstaltszweck zu erreichen.
- (11) Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber dem Benutzer auf dessen Verlangen auszuweisen. Gemeinschaftsräume und Räume bzw. Raumteile, die von der Gemeinde nicht an einen Benutzer zur alleinigen Nutzung überlassen wurden, dürfen Beauftragte der Gemeinde jederzeit nach vorheriger schriftlicher oder mündlicher Ankündigung betreten. Bei Gefahr in Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.

## **§ 5**

### **Instandhaltung der Unterkünfte**

- (1) Der Benutzer ist verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen. Hierzu gehört auch die sachgemäße Behandlung technischer Anlagen. 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 Gemeinde 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 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 auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.

- (4) Die Gemeinde wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Gemeinde zu beseitigen.

## **§ 6**

### **Räum- und Streupflicht**

Dem Benutzer obliegt grundsätzlich die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflichtsatzung). In Abhängigkeit der einzelnen Belegungsform der Unterkünfte wird hierzu von der Gemeinde ein entsprechender Räum- und Streupflichtplan erstellt.

## **§ 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 Kehrwoche (Kehren des Gehweges und Zugang zum Gebäude bzw. Räumen und Streuen im Winter) ist regelmäßig und sorgfältig einzuhalten.
- (4) Der Benutzer hat Anordnungen der Gemeinde und ihrer Beauftragten, die sich im Rahmen der Satzung und der Hausordnung bewegen, Folge zu leisten.
- (5) Vernachlässigt ein Benutzer die ihm nach der Hausordnung obliegenden Reinigungspflichten so kann die Gemeinde diese falls nötig auf dessen Kosten durch Dritte ausführen lassen (Ersatzvornahme).

## **§ 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 bzw. ihren Beauftragten bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Gemeinde 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 Gemeinde 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) Verbleiben Gegenstände entgegen dem Wunsch der Gemeinde nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses in der Unterkunft, kann die Gemeinde diese Gegenstände nach vorheriger Ankündigung kostenpflichtig als Abfall entsorgen.

## **§ 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, 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 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.

### **§ 11**

#### **Umsetzung in eine andere Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft**

Ohne Einwilligung des Benutzers ist dessen Umzug in eine andere von der Gemeinde verwaltete Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft möglich, wenn sachliche Gründe hierfür vorliegen.

### **§ 12**

#### **Schönheitsreparaturen**

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

### **§ 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 Satz 1). Das Gleiche gilt für Personen (Besucher) die sich ohne Zustimmung der Gemeinde in der Unterkunft wohnungsmäßig aufhalten. Ebenso können unberechtigterweise genutzte Räume (§ 4 Abs. 2) nach den gesetzlichen Maßgaben durch unmittelbaren Zwang geräumt werden.

### **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 (Benutzungsgebühr und Betriebskostenpauschalen) erhoben.

- (2) Als Betriebskosten werden neben der Benutzungsgebühr eine Betriebskostenpauschale -Wohnfläche- und eine Betriebskostenpauschale -Personen- erhoben (§ 15 Abs. 1 Ziffern 2.1, 2.2).
- (3) 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 ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft (Ziffer 1). Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung.  
Bemessungsgrundlage für die Höhe der Betriebskostenpauschalen ist teilweise die Wohnfläche und die Personenzahl (Ziffer 2).

#### 1. Benutzungsgebühr

Für die von der Gemeinde angemieteten und eigenen Gebäude je m<sup>2</sup> **Wohnfläche** und Kalendermonat 9,83 €/m<sup>2</sup>

#### 2. Betriebskostenpauschalen

2.1 Betriebskostenpauschale **-Wohnfläche-**  
je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kalendermonat 1,16 €/m<sup>2</sup>

2.2 Betriebskostenpauschale **-Personen-**  
je Person und Kalendermonat 46,23 €/Person

- (2) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr und der Betriebskostenpauschalen nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gesamtgebühr zugrunde gelegt.

#### **Von der Verwaltung nicht empfohlen**

- (3) Eine Reduzierung der Benutzungsgebühr? [ Benutzungsgebühr und Betriebskostenpauschale? ] kann beantragt werden, wenn die Gebührenschuldnerin/der Gebührenschuldner und die mit ihr/ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen unter Berücksichtigung der reduzierten Gebühr keinen Anspruch auf laufende Leistung zur Existenzsicherung nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG haben. Die Reduzierung der Benutzungsgebühr (Abs. 1 Ziffer 1) beträgt für die

Wohnfläche (? %). [Die Reduzierung bei den Betriebskosten pro m<sup>2</sup> (Abs. 1 Ziffer 2.1) beträgt (? %). Die Reduzierung bei den Betriebskosten pro Person (Abs. 1 Ziffer 2.2) beträgt (? %). ]

- (4) Für die Gewährung einer reduzierten Gebühr muss die Gebührenschuldnerin bzw. der Gebührenschuldner gegenüber der Gemeinde durch Vorlage eines Nachweises darüber, dass keine laufenden Leistungen zur Existenzsicherung nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG bezogen werden (Negativbescheinigung), sowie gegebenenfalls eines Arbeitsvertrages, Gehalts- und Lohnnachweise der letzten 3 Monate, Rentenbescheid(e) und andere in Frage kommenden Einkommensbescheinigungen belegen, dass sie bzw. er nicht auf die in Abs. 3 Satz 2 genannten Transferleistungen angewiesen ist. Die Gebührenreduzierung wird durch Bescheid auf jeweils 6 Monate festgesetzt. Die Reduzierung kann längstens für insgesamt (?) Jahre erfolgen.

## § 16

### 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 und der Übergabe der Schlüssel.
- (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 samt Betriebskostenpauschalen (Gesamtgebühr) 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 einschließlich der Betriebskostenpauschalen 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. Schlussbestimmungen**

##### **§ 18 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am **01.07.2022** in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 21.11.2018, zuletzt geändert am 10.04.2019 außer Kraft.

#### **V. Hinweis über die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften nach § 4 Gemeindeordnung**

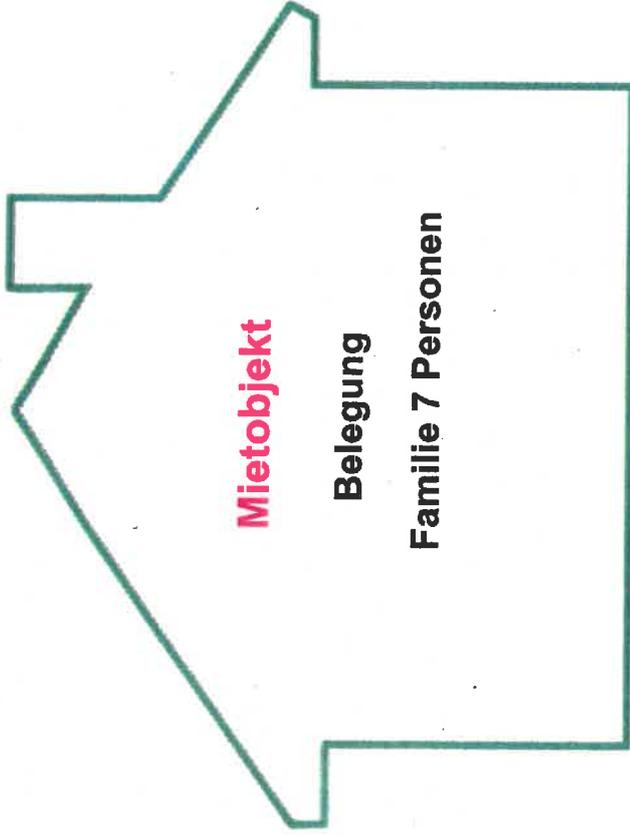
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO beim Zustandekommen der Satzung kann nur innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde Kusterdingen geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind (§ 4 Abs. 4 GemO). Abweichend hiervon kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

#### **VI. Ausfertigungsvermerk**

Ausgefertigt:  
Kusterdingen, den 29.06.2022

Dr. Soltau  
Bürgermeister

# Gebäude 1 Ortsteil

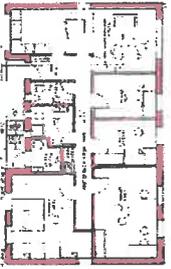


## Gebäude 2 und 3

Gebäude 2

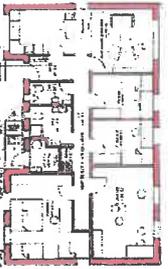
Obergeschoß

Familie 7 Personen



Erdgeschoß

Familie 6 Personen



Mietobjekt Gebäude 2

Belegung

2 Familien 13 Personen

Gemeinde Gebäude 3

Belegung

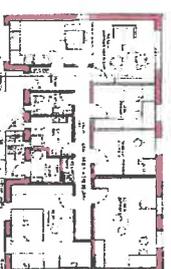
2 Familien 13 Personen

Insgesamt 26 Personen

Gebäude 3

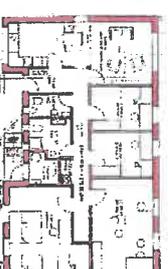
Obergeschoß

Familie 8 Personen

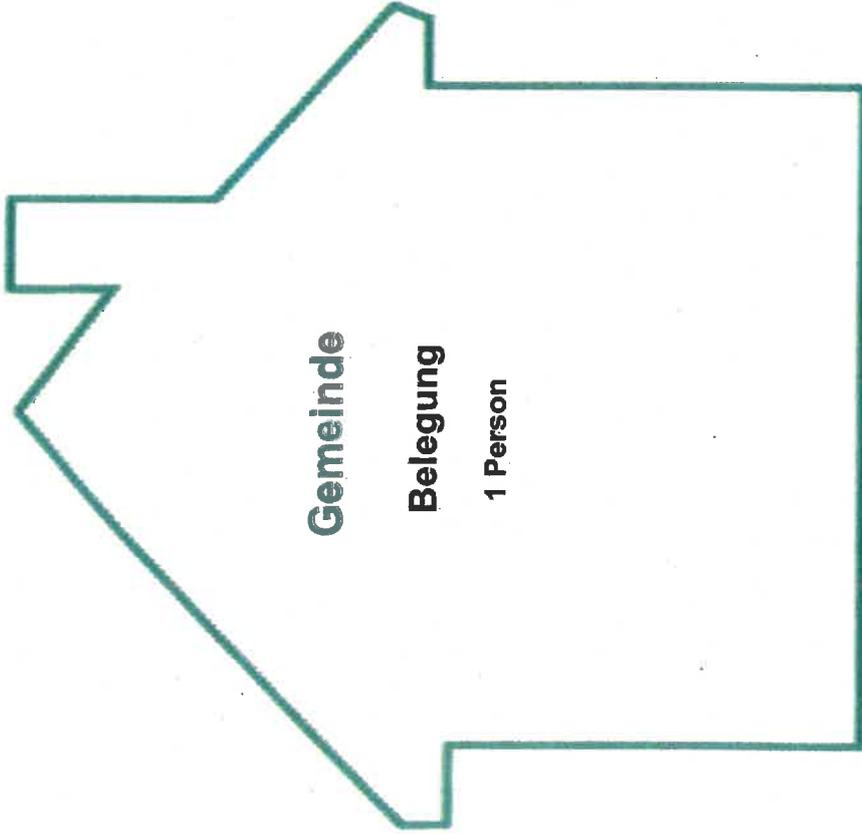


Erdgeschoß

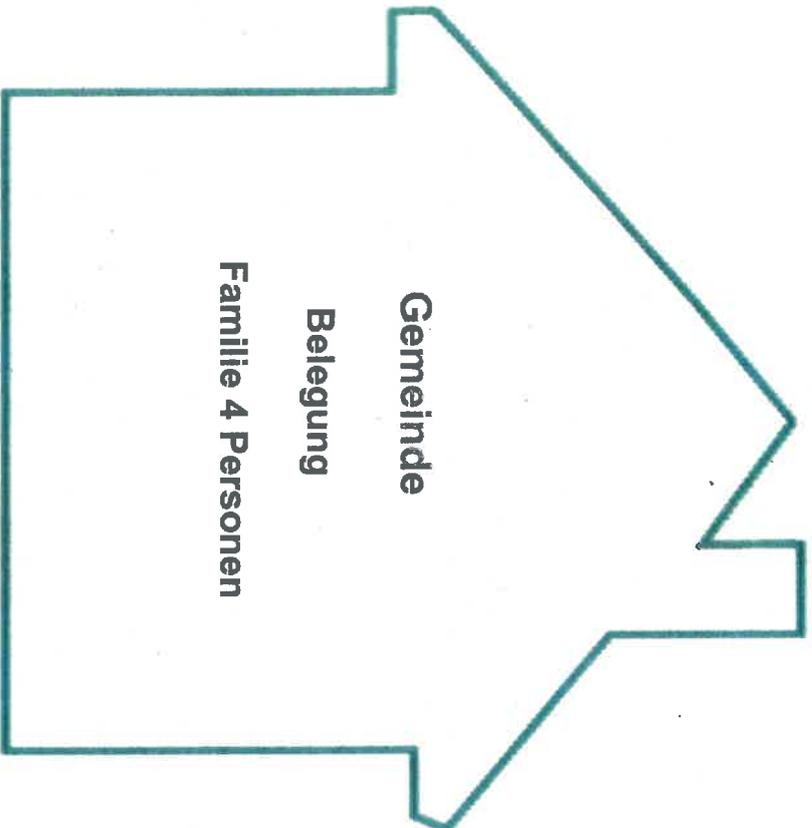
Familie 5 Personen



## Gebäude 4



# Gebäude 5



# Gebäude 6

2. Obergeschoß **Wohnung 7**  
links

**Familie 5 Personen**



**Wohnung 8**  
mitte

seit 01.04.2022 **frei**



**Wohnung 6**  
rechts

seit 01.04.2022 **frei**



1. Obergeschoß **Wohnung 4**  
links

**Familie 4 Personen**



**Wohnung 5**  
mitte

**frei**



**Wohnung 3**  
rechts

**Einzelperson**



Erdgeschoß **Wohnung 2**  
links

**Familie 5 Personen**



**Wohnung 1**  
rechts

**Familie 5 Personen**



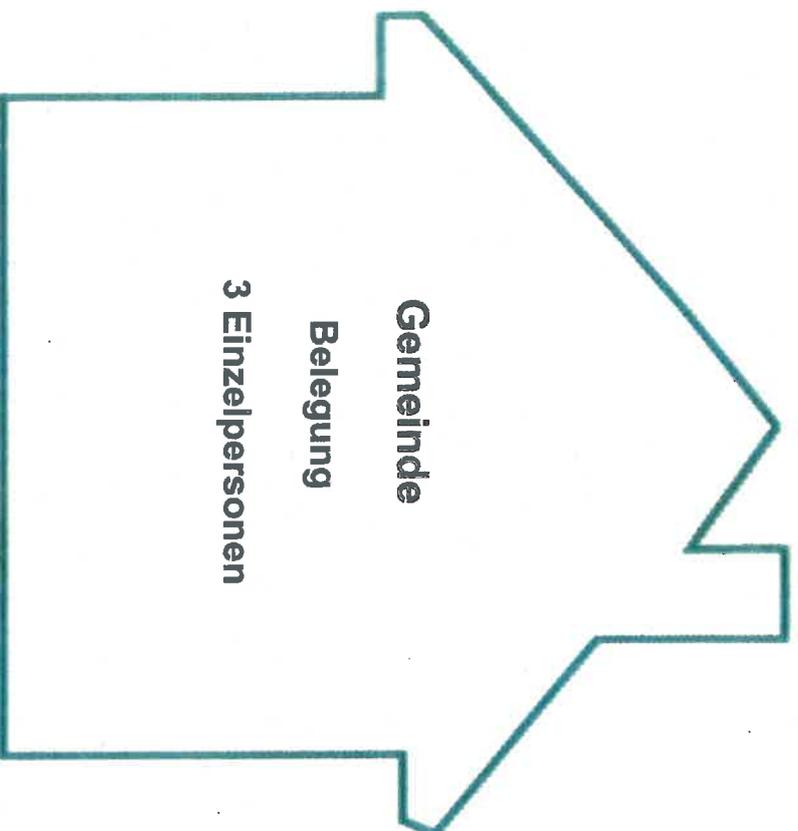
**Mietobjekt**

**4 Familie 19 Personen**

**1 Einzelperson**

**Insgesamt 20 Personen**

# Gebäude 7



# Gebäude 8 Ortsteil

**Nur für die Unterbringung von Einzelpersonen geeignet !**



## Dachgeschoss

Zimmer ④

frei

Zimmer ⑤

Aktuelle Belegung 1 Person

Zimmer ⑥

Aktuelle Belegung 1 Person

## Obergeschoss

Zimmer ①

Aktuelle Belegung 1 Person

Zimmer ②

frei

Zimmer ③

frei

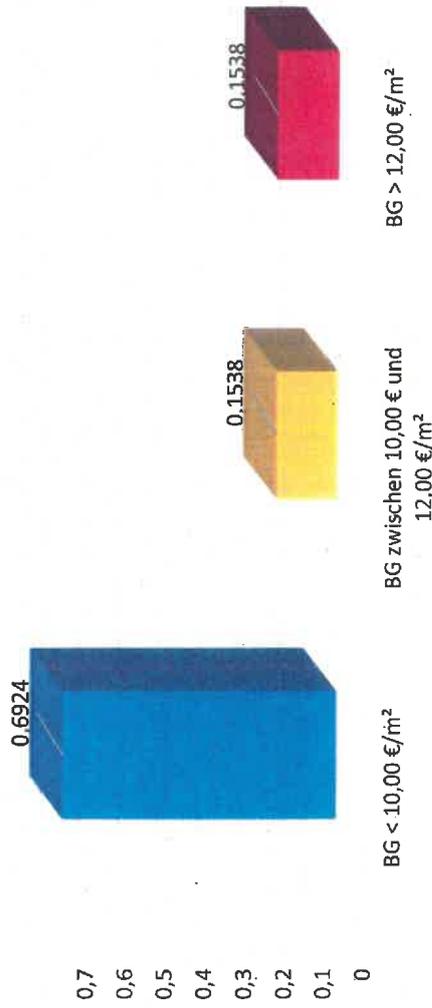
## Übersicht über die zurückgegebenen Mietobjekte/Wohnraum seit 2018

Ortsteil Kusterdingen		
Objekt 1	Wohnung	Ende Mietverhältnis Februar 2019
Ortsteil Immenhausen		
Objekt 2	Wohnung	Ende Mietverhältnis April 2019
Objekt 3	Wohnung	Ende Mietverhältnis August 2021
Ortsteil Jettenburg		
Objekt 4	Wohnung	Ende Mietverhältnis August 2020
Ortsteil Mähringen		
Objekt 5	Wohnung	Ende Mietverhältnis April 2020

Benutzungsgebühren (BG) Vergleich 11 Kreisgemeinden

BG < 10,00 €/m <sup>2</sup>	BG zwischen 10,00 € und 12,00 €/m <sup>2</sup>	BG > 12,00 €/m <sup>2</sup>
69,24%	15,38%	15,38%

Benutzungsgebührenvergleich



### Benutzungsgebühren (BG) Vergleich 11 Kreisgemeinden

BG < 10,00 €/m <sup>2</sup>		BG zwischen 10,00 € und 12,00 €/m <sup>2</sup>		BG > 12,00 €/m <sup>2</sup>	
Stadt/Gemeinde 1:	5,35 €/m <sup>2</sup>	Stadt/Gemeinde 10:	10,67 €/m <sup>2</sup>	Stadt/Gemeinde 6:	angemietete Gebäude 12,40 €/m <sup>2</sup> ** weitere eigene Gebäude 17,90 €/m <sup>2</sup> **
Stadt/Gemeinde 2:	6,39 €/m <sup>2</sup>	Stadt/Gemeinde 11:	11,03 €/m <sup>2</sup>	Stadt/Gemeinde 7:	Neubau 12,56 €/m <sup>2</sup> **
Stadt/Gemeinde 3:	7,42 €/m <sup>2</sup>				
Stadt/Gemeinde 4:	8,58 €/m <sup>2</sup>				
Stadt/Gemeinde 5:	8,93 €/m <sup>2</sup>				
Stadt/Gemeinde 6:	Eigenes Gebäude 9,17 €/m <sup>2</sup> *				
Stadt/Gemeinde 7:	9,19 €/m <sup>2</sup> **				
Stadt/Gemeinde 8:	4,71 €/m <sup>2</sup> , 6,02 €/m <sup>2</sup> , 6,38 €/m <sup>2</sup> , 9,54 €/m <sup>2</sup>				
Stadt/Gemeinde 9:	9,95 €/m <sup>2</sup>				

\* Gleiche Stadt/Gemeinde mit unterschiedlichen Gebührensätzen

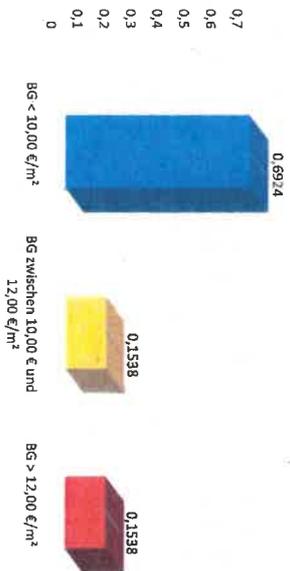
\*\* Gleiche Stadt/Gemeinde mit unterschiedlichen Gebührensätzen

BG < 10,00 €/m <sup>2</sup>	BG zwischen 10,00 € und 12,00 €/m <sup>2</sup>	BG > 12,00 €/m <sup>2</sup>
69,24%	15,38%	15,38%

2 Kreisgemeinden haben bislang keine Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringungssatzung

1 Kreisgemeinde hat keine separat ausgewiesene Benutzungsgebühr in ihrer Satzung sondern eine Benutzungsgebühr einschließlich der Betriebskosten (12,50 €)

### Benutzungsgebührenvergleich



**Prozentuale Gebührenermäßigungsätze  
Gebührenermäßigung nach § 15 Abs. 3 und 4**

<b>Benutzungsgebühr (§ 15 Abs. 1 Ziffer 1)</b>			
<b>Ermäßigungssatz %</b>	<b>Festgesetzte Gebühr</b>	<b>Ermäßigung</b>	<b>Ermäßigte Gebühr</b>
10 %	9,83 €	0,98 €/m <sup>2</sup>	8,85 €/m <sup>2</sup>
15 %	9,83 €	1,47 €/m <sup>2</sup>	8,36 €/m <sup>2</sup>
20 %	9,83 €	1,97 €/m <sup>2</sup>	7,86 €/m <sup>2</sup>
25 %	9,83 €	2,46 €/m <sup>2</sup>	7,37 €/m <sup>2</sup>
30 %	9,83 €	2,95 €/m <sup>2</sup>	6,88 €/m <sup>2</sup>

<b>Betriebskostenpauschale - Wohnfläche- (§ 15 Abs. 1 Ziffer 2.1)</b>			
<b>Ermäßigungssatz %</b>	<b>Festgesetzte Betriebskostenpauschale</b>	<b>Ermäßigung</b>	<b>Ermäßigte Betriebskostenpauschale</b>
10 %	1,16 €/m <sup>2</sup>	0,12 €/m <sup>2</sup>	1,04 €/m <sup>2</sup>
15 %	1,16 €/m <sup>2</sup>	0,17 €/m <sup>2</sup>	0,99 €/m <sup>2</sup>
20 %	1,16 €/m <sup>2</sup>	0,23 €/m <sup>2</sup>	0,93 €/m <sup>2</sup>
25 %	1,16 €/m <sup>2</sup>	0,29 €/m <sup>2</sup>	0,87 €/m <sup>2</sup>
30 %	1,16 €/m <sup>2</sup>	0,35 €/m <sup>2</sup>	0,81 €/m <sup>2</sup>

<b>Betriebskostenpauschale -Personen- (§ 15 Abs. 1 Ziffer 2.2)</b>			
<b>Ermäßigungssatz %</b>	<b>Festgesetzte Betriebskostenpauschale</b>	<b>Ermäßigung</b>	<b>Ermäßigte Betriebskostenpauschale</b>
10 %	46,23 €/Person	4,62 €/Person	41,61 €/Person
15 %	46,23 €/Person	6,93 €/Person	39,30 €/Person
20 %	46,23 €/Person	9,25 €/Person	36,98 €/Person
25 %	46,23 €/Person	11,56 €/Person	34,67 €/Person
30 %	46,23 €/Person	13,87 €/Person	32,36 €/Person

## Auswirkungen einer Gebührenermäßigung nach § 15 Abs. 3 und 4

### Anwendungsbeispiel <sup>①</sup>

Familie 8 Personen, 6 Kinder im Alter von 2, 6 (Drillinge), 9 und 10 Jahren, (Wohnungsgröße 128,17 m<sup>2</sup>)

#### \* Regelsatzberechnung SGB XII und SGB II 2022:

Eltern	808,- €
Kinder	<u>1.866,- €</u> (Vergleich Höhe Kindergeld wäre 1.413,- €)
Gesamt	2.674,- €

#### Regelsatzberechnung AsylbLG 2022:

Eltern	660,- €
Kinder	<u>1.698,- €</u>
Gesamt	2.358,- €

\* Transferleistungen nach SGB II sind: - Arbeitslosengeld II (Hartz IV + Sozialgeld für nicht berufstätige Familienangehörige -Bedarfsgemeinschaft-

\* Transferleistungen nach SGB XII sind: - Grundsicherung im Alter, Grundsicherung bei Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt

### Grobe Berechnungsdarstellung

Festgesetzte Gebühr alt	Ermäßigung BG + BKP	Mindesteinkommen damit § 15 Abs. 3 Anwendung findet
1.854,78 €	bei 10 % 1.669,30 €	ca. 4.350,- €
	bei 20 % 1.483,82 €	ca. 4.200,- €
	bei 30 % 1.298,35 €	ca. 4.000,- €
Festgesetzte Gebühr neu	Ermäßigung BG + BKP	Mindesteinkommen damit § 15 Abs. 3 Anwendung findet
1.778,43 €	bei 10 % 1.600,59 €	ca. 4.280,- €
	bei 20 % 1.422,74 €	ca. 4.100,- €
	bei 30 % 1.244,90 €	ca. 3.920,- €

Momentan sind keine Personen mit Bezug von Leistungen nach dem AsylbLG in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften untergebracht.

## Auswirkungen einer Gebührenermäßigung nach § 15 Abs. 3 und 4

### Anwendungsbeispiel ②

Familie 4 Personen, 2 Kinder im Alter von 2, und 13 Jahren, (Wohnungsgröße 62,37 m<sup>2</sup>)

### \*Regelsatzberechnung SGB XII und SGB II 2022:

Eltern	808,- €
Kinder	<u>622,- €</u> (Vergleich Höhe Kindergeld wäre 438,- €)
Gesamt	1.430,- €

### Regelsatzberechnung AsylbLG 2022:

Eltern	660,- €
Kinder	<u>566,- €</u>
Gesamt	1.226,- €

- \* Transferleistungen nach SGB II sind: - Arbeitslosengeld II (Hartz IV + Sozialgeld für nicht berufstätige Familienangehörige -Bedarfsgemeinschaft-
- \* Transferleistungen nach SGB XII sind: - Grundsicherung im Alter, Grundsicherung bei Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt

### Grobe Berechnungsdarstellung

Festgesetzte Gebühr alt 905,78 €	<b>Ermäßigung BG + BKP</b>	<b>Mindesteinkommen damit § 15 Abs. 3 Anwendung findet</b>
	bei 10 % 815,20 €	ca. 2.250,- €
	bei 20 % 724,62 €	ca. 2.160,- €
	bei 30 % 634,05 €	ca. 2.065,- €

Festgesetzte Gebühr neu 870,37 €	<b>Ermäßigung BG + BKP</b>	<b>Mindesteinkommen damit § 15 Abs. 3 Anwendung findet</b>
	bei 10 % 783,33 €	ca. 2.220,- €
	bei 20 % 696,30 €	ca. 2.130,- €
	bei 30 % 609,26 €	ca. 2.040,- €

Momentan sind keine Personen mit Bezug von Leistungen nach dem AsylbLG in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften untergebracht.

## Auswirkungen einer Gebührenermäßigung nach § 15 Abs. 3 und 4

### Anwendungsbeispiel (3)

Einzelperson (Wohnungsgröße 21,00 m<sup>2</sup>)

#### \* Regelsatzberechnung SGB XII und SGB II 2022:

Alleinstehende 449,- €

#### Regelsatzberechnung AsylbLG 2022:

Alleinstehende 367,- €

- \* Transferleistungen nach SGB II sind: - Arbeitslosengeld II (Hartz IV + Sozialgeld für nicht berufstätige Familienangehörige -Bedarfsgemeinschaft-
- \* Transferleistungen nach SGB XII sind: - Grundsicherung im Alter, Grundsicherung bei Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt

### Grobe Berechnungsdarstellung

Festgesetzte Gebühr alt	Ermäßigung BG + BKP	Mindesteinkommen damit § 15 Abs. 3 Anwendung findet
315,72 €	bei 10 % 284,15 €	ca. 735,- €
	bei 20 % 252,58 €	ca. 703,- €
	bei 30 % 221,00 €	ca. 675,- €
Festgesetzte Gebühr neu	Ermäßigung BG + BKP	Mindesteinkommen damit § 15 Abs. 3 Anwendung findet
277,02 €	bei 10 % 249,32 €	ca. 700,- €
	bei 20 % 221,62 €	ca. 675,- €
	bei 30 % 193,91 €	ca. 650,- €

Momentan sind keine Personen mit Bezug von Leistungen nach dem AsylbLG in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften untergebracht.

**HEYDER + PARTNER**

GEMEINDE KUSTERDINGEN

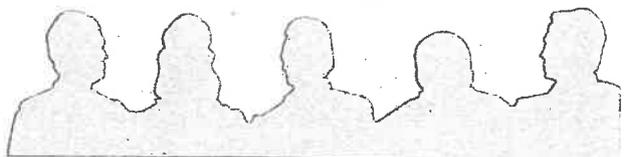
GEBÜHRENKALKULATION

FLÜCHTLINGS- UND OBDACH-

LOSEN UNTERKÜNFTE

KALKULATIONSZEITRAUM 2022 - 2026

ENDFASSUNG: 22. JUNI 2022



*Ihr kompetenter Partner in kommunalen Fragen*

[REDACTED]

# **HEYDER + PARTNER**

[REDACTED]

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBERATUNG MBH

[REDACTED]

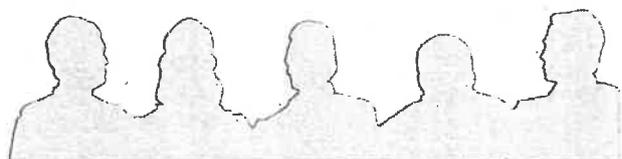
KONRAD-ADENAUER-STR. 11 72072 TÜBINGEN

[REDACTED]

TEL.: 07071 / 9795 - 0 FAX: 07071 / 9795 - 55

[REDACTED]

[www.heyder-partner.de](http://www.heyder-partner.de) [info@heyder-partner.de](mailto:info@heyder-partner.de)



***Ihr kompetenter Partner in kommunalen Fragen***

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1 Auftragserteilung .....	1
1.2 Ausgangslage.....	1
1.3 Datengrundlagen .....	1
1.4 Rechtsgrundlage .....	1
<b>2 Ermittlung der Eingangsdaten</b> .....	<b>2</b>
2.1 Gebärentatbestände .....	2
2.2 Kalkulationsgegenstand.....	3
2.3 Bemessungsgrundlage .....	3
2.4 Ansetzbare Kosten .....	3
2.4.1 Kalkulatorische Kosten.....	4
2.4.2 Verwaltungskosten einschl. Gemeinkosten .....	4
<b>3 Kostenrechnung</b> .....	<b>5</b>
3.1 Vorbemerkung .....	5
3.2 Kostenartenrechnung .....	5
3.3 Kostenstellenrechnung .....	5
3.4 Kostenträgerrechnung .....	6
<b>4 Ermittlung der Gebührensätze</b> .....	<b>6</b>
4.1 Gebührensätze je Einrichtung.....	6
4.2 Gesamtheitlicher Gebührensatz.....	6

## Anlagenverzeichnis

Übersicht der Unterkünfte

Ermittlung der Bemessungsgrundlagen

Ermittlung der kalkulatorischen Kosten

Ermittlung der ansatzfähigen Aufwendungen je Objekt

Kostenrechnung / Ermittlung der Gebührensätze



## **1 Grundlagen**

### **1.1 Auftragserteilung**

Die Firma Heyder + Partner wurde beauftragt, die Kalkulation der Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünfte der Gemeinde Kusterdingen durchzuführen.

### **1.2 Ausgangslage**

Die Gemeinde Kusterdingen hat ca. 8.600 Einwohner und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 24 km<sup>2</sup>.

Insgesamt unterhält die Gemeinde Kusterdingen 9 Einrichtungen für die Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung. Davon befinden sich fünf Einrichtungen im Eigentum der Gemeinde Kusterdingen und vier Einrichtungen sind angemietet.

### **1.3 Datengrundlagen**

Zur Durchführung der nachfolgenden Berechnungen wurden durch unser Haus folgende Datengrundlagen herangezogen, welche von der Verwaltung zur Verfügung gestellt wurden:

- Übersicht der Unterkünfte
- Haushaltsrechnungen 2018 - 2019
- Kostenaufstellungen für die Objekte
- Übersicht der Personalkosten der Verwaltung und sonstigen Mitarbeiter
- Aufstellung der Nebenkostenabrechnungen 2017
- Aufstellung der Belegung der Unterkünfte

Darüber hinaus wurden ebenso Angaben durch die Verwaltung schriftlich und telefonisch übermittelt.

### **1.4 Rechtsgrundlage**

Die §§ 13 ff des Kommunalabgabengesetzes (KAG) des Landes Baden-Württemberg bilden die rechtliche Grundlage für die Erhebung von Benutzungsgebühren für Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünfte.



## 2 Ermittlung der Eingangsdaten

### 2.1 Gebührentatbestände

In der Mustersatzung des Gemeindetages finden sich folgende Erläuterungen zu den Verteilungsmaßstäben der Gebührenkalkulation:

*„Alle gleichartigen Einrichtungen der Gemeinde bilden gem. § 13 Abs. 1 KAG eine einheitliche Einrichtung, bei der Gebühren nach einheitlichen Sätzen erhoben werden. Bei technisch getrennten Einrichtungen, liegt es im Ermessen der Gemeinde, diese ggfls. als eigenständige Einrichtungen zu führen, mit der Folge, dass auch die Gebühren in getrennten Kalkulationen zu ermitteln sind.*

*Als Gebührenmaßstab kommen entweder ein flächen- oder ein personenbezogener Maßstab in Betracht. Entscheidend wird sein, welcher Personenkreis in die Unterkunft eingewiesen wird. Bei Gemeinschaftsunterkünften, in denen mehrere Personen in einem Raum untergebracht werden, wird schon aus Praktikabilität nur eine Gebühr pro Person in Betracht kommen.*

*In der Regel werden einheitliche Gebührensätze festgesetzt. Dies gilt auch dann, wenn für die Unterkünfte unterschiedlich hohe Kosten entstehen, ohne dass sich dies nennenswert auf die Wohnqualität auswirkt (OVG München, Urf. vom 27.5.1992, 4 N 91.3749). Bei gravierenden Leistungsunterschieden kann dagegen die Festsetzung entsprechend differenzierter Gebührensätze geboten sein.*

*Die Gebührensätze sind immer auf der Grundlage einer Kalkulation zu ermitteln. Eine Gebührenbemessung unmittelbar auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete oder nach den für Wohngeldempfänger maßgeblichen Höchstbeträgen ist nicht möglich (VGH BW, Urf. v. 9.2.1995, 2 S 542/94). Nach dieser Entscheidung darf die festgesetzte Gebühr nicht wesentlich über der ortsüblichen Vergleichsgebühr für eine vergleichbare Unterkunft liegen, sonst liegt ein Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip vor.*

*Auch die Nebenkosten können nur in Form von Gebührensätzen an die Benutzer weitergegeben werden. Eine Kostenweitergabe im Wege eines Kostenersatzes analog Mietrecht ist nicht möglich. Entweder werden auch die Nebenkosten in die allgemeine Unterkunftsgebühr einkalkuliert oder für die Nebenkosten werden gesonderte (z.B. personenbezogene) Gebühren-*

sätze ausgewiesen. Letzteres erscheint schon deshalb sachgerecht, weil die meisten Nebenkosten von der Zahl der untergebrachten Personen abhängig sind.“

Als Verteilungsmaßstäbe sieht die Mustersatzung des Gemeindetages demzufolge vor:

1. Flächenbezogener Einheitsgebührensatz für alle Wohnungen/Unterkünfte (€/m<sup>2</sup>)

oder

2. Flächenbezogene, getrennte Gebührensätze einerseits für eigene Unterkünfte, andererseits für angemietete Unterkünfte (€/m<sup>2</sup>)

zuzüglich

3. Personenbezogener Gebührensatz für die Nebenkosten (€/Person)

Alternativ zu Nr. 1 bis 3:

4. Flächenbezogene oder personenbezogene Einheitsgebühr für alle (eigene oder gemietete) Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten (€/m<sup>2</sup> oder €/Person)

## 2.2 Kalkulationsgegenstand

Die Festlegung der zu kalkulierenden Gebührensätze erfolgte in Absprache mit der Verwaltung.

## 2.3 Bemessungsgrundlage

Zur Ermittlung der verschiedenen Gebührensätze werden die jeweiligen Wohnflächen der Einrichtungen als auch deren Belegung herangezogen. Diese Angaben wurden uns von der Verwaltung mitgeteilt.

## 2.4 Ansetzbare Kosten

Es dürfen nur die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähige Kosten berechnet werden, diese sind der betriebsbedingte, in Geld ausgedrückte Verbrauch (bewerteter Werteverzehr) von Gütern und Dienstleistungen innerhalb einer bestimmten Rechnungsperiode. Hierzu zählen neben den Betriebskosten auch die angemessene Verzinsung des Anlagekapitals, angemessene Abschreibungen und Verwaltungskosten einschließlich Gemeinkosten.

Folgende Kriterien müssen beachtet werden:

- Die Kosten sind periodengerecht abzurechnen und der Periode zuzuordnen, in welcher der Werteverzehr stattfindet.
- Kostenersatzfähig sind lediglich Kosten, die erforderlich sind

#### 2.4.1 Kalkulatorische Kosten

Mit den Abschreibungen wird die durch die Abnutzung der Wertgegenstände eingetretene Wertänderung im Laufe der Nutzungsdauer erfasst und in der Kostenrechnung als Kosten angesetzt. Üblicherweise wird linear abgeschrieben, auch so in vorliegender Kalkulation.

In der Kostenrechnung werden für das zur Erfüllung des Betriebszweckes notwendige gebundene Kapital kalkulatorische Kosten berechnet.

Für die Berechnung der Verzinsung gilt es die erhaltenen Zuschüsse und Fördermittel von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Wertgegenstandes abzuziehen.

Als Verzinsungsmethode kommt sowohl die Restwertmethode als auch die Durchschnittsmethode in Betracht. In vorliegender Kalkulation kommt die Restwertmethode zur Anwendung.

#### 2.4.2 Verwaltungskosten einschl. Gemeinkosten

Anteilige Gemeinkosten (Kosten anteilig Ämter, Leitung und Gremien), die durch den Betrieb und die Unterhaltung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung verursacht werden, gehören zu den ansatzfähigen Kosten.

Die Verwaltungskosten setzen sich aus Personal- und Sachkosten zusammen. Falls eine genaue Berechnung (innere Verrechnungen) dieser nicht vorliegt, können die vom Land veröffentlichten Pauschalsätze für deren Ermittlung verwendet werden.

Unter sächliche Verwaltungskosten fallen Raumkosten (Miete, Heizung, Reinigung etc.), Büroausstattung etc.



### 3 Kostenrechnung

#### 3.1 Vorbemerkung

Eine wesentliche Aufgabe der Kostenrechnung besteht in der Ermittlung der kostendeckenden Gebührensätze. Zu diesem Zweck müssen alle Kosten möglichst verursachungsgerecht zugeordnet werden.

Für die Gebührenkalkulation der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Gemeinde Kusterdingen haben wir uns entsprechend § 14 KAG BW der betriebswirtschaftlichen Kosten- und Leistungsrechnung bedient, welche anhand folgender drei Stufen durchgeführt wurde:

- Kostenartenrechnung
- Kostenstellenrechnung
- Kostenträgerrechnung

Bei der Kalkulation sind insbesondere das Kostenüberschreitungsverbot und das Kostendeckungsgebot zu beachten. Das bedeutet, dass im Rahmen der Kalkulation die kostendeckenden Gebühren auszuweisen sind.

#### 3.2 Kostenartenrechnung

Die Kostenartenrechnung hat als erste Stufe die Aufgabe, alle leistungsbezogenen Aufwendungen und Erträge des Kalkulationszeitraumes zu erfassen und zu gliedern. Letztlich wird hier beantwortet:

„Welche Kosten sind angefallen?“

Gemäß § 14 KAG BW gehören zu den nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu ermittelnden Kosten einerseits die aufwandsgleichen Kosten (d.h. die sog. Grundkosten wie bspw. Materialkosten, Personalkosten, Steuern) und andererseits die Zusatz- und Anderskosten.

#### 3.3 Kostenstellenrechnung

Die zweite Stufe - die Kostenstellenrechnung - stellt die Verbindung zwischen Kostenarten- und Kostenträgerrechnung innerhalb der Kosten- und Leistungsrechnung dar. Um die Frage:

„Wo sind die Kosten angefallen?“

zu klären, werden die Kosten auf die verschiedenen Kostenstellen (Objekte) aufgeteilt.



### **3.4 Kostenträgerrechnung**

Die Kostenträgerrechnung steht als dritte Stufe am Ende der Kosten- und Leistungsrechnung und soll Antwort geben auf:

„Wofür sind die Kosten angefallen?“.

Im Wesentlichen werden die gebührenfähigen Kosten als einfache Divisionskalkulation durch die jeweiligen zu ermittelnden Bemessungsgrundlagen geteilt um einen Einzelverrechnungspreis je Kostenstelle zu ermitteln.

## **4 Ermittlung der Gebührensätze**

### **4.1 Gebührensätze je Einrichtung**

Die einzelnen Gebührensätze je Einrichtung ergeben sich durch einfache Divisionskalkulation der jeweiligen Aufwendungen durch die jeweilige Fläche bzw. deren Belegung.

### **4.2 Gesamtheitlicher Gebührensatz**

Die Aufwendungen der jeweiligen Einrichtungen wurden zusammengefasst und durch die gesamten Bemessungsgrundlagen geteilt, so dass sich jeweils ein einheitlicher Gebührensatz für die Einrichtungen ergibt.



## Übersicht der Unterkünfte

Übersicht Unterkünfte						
Unterkunft	Bemerkung	Mietgegenstand	Eigentümer	Art	Ortsteil	
1 Beckengartenweg 10	Vermieter: Lang	4 Zimmer	Extern	Flüchtlinge	Immenhausen	
2 Emil-Martin-Str. 12	Anschaffungsjahr 1986	4 Zimmer	Gemeinde	Flüchtlinge	Kusterdingen	
3 Härtenstraße 21	Vermieter: Maier	4 Zimmer	Extern	Flüchtlinge	Immenhausen	
4 Heusteigstraße 55	Vermieter: Kreisbau	18 Zimmer in 8 Wohnungen	Extern	Flüchtlinge	Kusterdingen	
5 Im Kohl 2	Vermieter: Syndikat	8 Zimmer in 2 Wohnungen	Extern	Flüchtlinge	Kusterdingen	
6 Im Kohl 4	Anschaffungsjahr 2016	8 Zimmer in 2 Wohnungen	Gemeinde	Flüchtlinge	Kusterdingen	
7 Im Kohl 6	Anschaffungsjahr 1991	3 Zimmer	Gemeinde	Flüchtlinge	Kusterdingen	
8 Im Kohl 8	Anschaffungsjahr 1991	7 Zimmer in 2 Wohnungen	Gemeinde	Flüchtlinge	Kusterdingen	
9 Obere Str. 20	Anschaffungsjahr 1983	6 Zimmer	Gemeinde	Flüchtlinge	Wankheim	

## Ermittlung der Bemessungsgrundlagen

Ermittlung Bemessungsgrundlagen						(Stand: GBK 2018)
Unterkunft	Wohnfläche			SOLL-Belegung		
	Nutz-/ Wohnfläche (Zimmer)	Verkehrs- fläche	Gesamt	Anzahl max. Personen	Belegungs- monate	
<b>1 Beckengartenweg 10</b>	<b>47,90 m<sup>2</sup></b>	<b>19,10 m<sup>2</sup></b>	<b>67,00 m<sup>2</sup></b>	<b>7 P</b>	<b>84 Mo.</b>	
Wohnzimmer	16,51 m <sup>2</sup>	4,78 m <sup>2</sup>	21,29 m <sup>2</sup>			
Kinderzimmer	9,56 m <sup>2</sup>	4,78 m <sup>2</sup>	14,34 m <sup>2</sup>			
Schlafzimmer	11,16 m <sup>2</sup>	4,78 m <sup>2</sup>	15,94 m <sup>2</sup>			
Esszimmer	10,67 m <sup>2</sup>	4,78 m <sup>2</sup>	15,45 m <sup>2</sup>			
Verkehrsflächen		(19,10 m <sup>2</sup> )				
<b>2 Emil-Martin-Str. 12</b>	<b>50,55 m<sup>2</sup></b>	<b>25,15 m<sup>2</sup></b>	<b>75,70 m<sup>2</sup></b>	<b>4 P</b>	<b>48 Mo.</b>	
Dachgeschoss						
Zimmer 1	10,60 m <sup>2</sup>	6,29 m <sup>2</sup>	16,89 m <sup>2</sup>			
Zimmer 2	12,50 m <sup>2</sup>	6,29 m <sup>2</sup>	18,79 m <sup>2</sup>			
Zimmer 3	12,80 m <sup>2</sup>	6,29 m <sup>2</sup>	19,09 m <sup>2</sup>			
Zimmer 4	14,65 m <sup>2</sup>	6,29 m <sup>2</sup>	20,94 m <sup>2</sup>			
Verkehrsflächen		(25,15 m <sup>2</sup> )				
<b>3 Härtenstraße 21</b>	<b>62,60 m<sup>2</sup></b>	<b>27,40 m<sup>2</sup></b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>	<b>7 P</b>	<b>84 Mo.</b>	
Obergeschoss						
Wohnzimmer	19,30 m <sup>2</sup>	6,85 m <sup>2</sup>	26,15 m <sup>2</sup>			
Kinderzimmer 1	17,20 m <sup>2</sup>	6,85 m <sup>2</sup>	24,05 m <sup>2</sup>			
Kinderzimmer 2	10,30 m <sup>2</sup>	6,85 m <sup>2</sup>	17,15 m <sup>2</sup>			
Schlafzimmer	15,80 m <sup>2</sup>	6,85 m <sup>2</sup>	22,65 m <sup>2</sup>			
Verkehrsflächen		(27,40 m <sup>2</sup> )				

Ermittlung Bemessungsgrundlagen				(Stand: GBK 2018)	
Unterkunft	Wohnfläche			SOLL-Belegung	
	Nutz-/ Wohnfläche (Zimmer)	Verkehrs- fläche	Gesamt	Anzahl max. Personen	Belegungs- monate
<b>4 Heusteigstraße 55</b>	<b>316,73 m<sup>2</sup></b>	<b>221,76 m<sup>2</sup></b>	<b>538,49 m<sup>2</sup></b>	<b>18 P</b>	<b>216 Mo.</b>
Wohnung 1					
Zimmer 1	20,43 m <sup>2</sup>	14,45 m <sup>2</sup>	34,88 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	10,27 m <sup>2</sup>	14,45 m <sup>2</sup>	24,72 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	25,97 m <sup>2</sup>	14,45 m <sup>2</sup>	40,42 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(43,35 m <sup>2</sup> )			
Wohnung 2					
Zimmer 1	20,11 m <sup>2</sup>	9,87 m <sup>2</sup>	29,98 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	10,12 m <sup>2</sup>	9,87 m <sup>2</sup>	19,99 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	22,31 m <sup>2</sup>	9,87 m <sup>2</sup>	32,18 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(29,62 m <sup>2</sup> )			
Wohnung 3					
Zimmer 1	10,82 m <sup>2</sup>	11,10 m <sup>2</sup>	21,92 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	21,89 m <sup>2</sup>	11,10 m <sup>2</sup>	32,99 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(22,19 m <sup>2</sup> )			
Wohnung 4					
Zimmer 1	21,02 m <sup>2</sup>	14,66 m <sup>2</sup>	35,68 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	12,03 m <sup>2</sup>	14,66 m <sup>2</sup>	26,69 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(29,32 m <sup>2</sup> )			
Wohnung 5					
Zimmer 1	20,43 m <sup>2</sup>	12,69 m <sup>2</sup>	33,12 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	15,01 m <sup>2</sup>	12,69 m <sup>2</sup>	27,70 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(25,38 m <sup>2</sup> )			
Wohnung 6					
Zimmer 1	20,43 m <sup>2</sup>	9,70 m <sup>2</sup>	30,13 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	15,01 m <sup>2</sup>	9,70 m <sup>2</sup>	24,71 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(19,39 m <sup>2</sup> )			
Wohnung 7					
Zimmer 1	20,43 m <sup>2</sup>	13,47 m <sup>2</sup>	33,90 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	15,01 m <sup>2</sup>	13,47 m <sup>2</sup>	28,48 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(26,93 m <sup>2</sup> )			
Wohnung 8					
Zimmer 1	20,43 m <sup>2</sup>	12,79 m <sup>2</sup>	33,22 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	15,01 m <sup>2</sup>	12,79 m <sup>2</sup>	27,80 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(25,58 m <sup>2</sup> )			

Ermittlung Bemessungsgrundlagen				(Stand: GBK 2018)	
Unterkunft	Wohnfläche			SOLL-Belegung	
	Nutz-/ Wohnfläche (Zimmer)	Verkehrs- fläche	Gesamt	Anzahl max. Personen	Belegungs- monate
<b>5 Im Kohl 2</b>	<b>131,74 m<sup>2</sup></b>	<b>135,36 m<sup>2</sup></b>	<b>267,10 m<sup>2</sup></b>	<b>12 P</b>	<b>144 Mo.</b>
<i>Erdgeschoss</i>					
Zimmer 1	10,90 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>	26,91 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	10,90 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>	26,91 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	22,30 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>	38,31 m <sup>2</sup>		
Zimmer 4	22,37 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>	38,38 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(64,03 m <sup>2</sup> )			
<i>Obergeschoss</i>					
Zimmer 1	10,81 m <sup>2</sup>	17,83 m <sup>2</sup>	28,64 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	10,81 m <sup>2</sup>	17,83 m <sup>2</sup>	28,64 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	21,66 m <sup>2</sup>	17,83 m <sup>2</sup>	39,49 m <sup>2</sup>		
Zimmer 4	21,99 m <sup>2</sup>	17,83 m <sup>2</sup>	39,82 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(71,33 m <sup>2</sup> )			
<b>6 Im Kohl 4</b>	<b>131,74 m<sup>2</sup></b>	<b>135,36 m<sup>2</sup></b>	<b>267,10 m<sup>2</sup></b>	<b>14 P</b>	<b>168 Mo.</b>
<i>Erdgeschoss</i>					
Zimmer 1	10,90 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>	26,91 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	10,90 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>	26,91 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	22,30 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>	38,31 m <sup>2</sup>		
Zimmer 4	22,37 m <sup>2</sup>	16,01 m <sup>2</sup>	38,38 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(64,03 m <sup>2</sup> )			
<i>Obergeschoss</i>					
Zimmer 1	10,81 m <sup>2</sup>	17,83 m <sup>2</sup>	28,64 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	10,81 m <sup>2</sup>	17,83 m <sup>2</sup>	28,64 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	21,66 m <sup>2</sup>	17,83 m <sup>2</sup>	39,49 m <sup>2</sup>		
Zimmer 4	21,99 m <sup>2</sup>	17,83 m <sup>2</sup>	39,82 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(71,33 m <sup>2</sup> )			
<b>7 Im Kohl 6</b>	<b>48,78 m<sup>2</sup></b>	<b>1,89 m<sup>2</sup></b>	<b>50,67 m<sup>2</sup></b>	<b>3 P</b>	<b>36 Mo.</b>
<i>Dachgeschoss</i>					
Zimmer 1	14,50 m <sup>2</sup>	0,63 m <sup>2</sup>	15,13 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	14,16 m <sup>2</sup>	0,63 m <sup>2</sup>	14,79 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	20,12 m <sup>2</sup>	0,63 m <sup>2</sup>	20,75 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen gesamt		(1,89 m <sup>2</sup> )			

Ermittlung Bemessungsgrundlagen				(Stand: GBK 2018)	
Unterkunft	Wohnfläche			SOLL-Belegung	
	Nutz-/ Wohnfläche (Zimmer)	Verkehrs- fläche	Gesamt	Anzahl max. Personen	Belegungs- monate
<b>8 Im Kohl 8</b>	<b>115,18 m<sup>2</sup></b>	<b>35,28 m<sup>2</sup></b>	<b>150,46 m<sup>2</sup></b>	<b>8 P</b>	<b>96 Mo.</b>
<i>Erdgeschoss</i>					
Zimmer 1	14,54 m <sup>2</sup>	8,35 m <sup>2</sup>	22,89 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	17,13 m <sup>2</sup>	8,35 m <sup>2</sup>	25,48 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	10,54 m <sup>2</sup>	8,35 m <sup>2</sup>	18,89 m <sup>2</sup>		
Zimmer 4	24,19 m <sup>2</sup>	8,35 m <sup>2</sup>	32,54 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(33,39 m <sup>2</sup> )			
<i>Dachgeschoss</i>					
Zimmer 1	14,50 m <sup>2</sup>	0,63 m <sup>2</sup>	15,13 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	14,16 m <sup>2</sup>	0,63 m <sup>2</sup>	14,79 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	20,12 m <sup>2</sup>	0,63 m <sup>2</sup>	20,75 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(1,89 m <sup>2</sup> )			
<b>9 Obere Str. 20</b>	<b>113,58 m<sup>2</sup></b>	<b>43,89 m<sup>2</sup></b>	<b>157,47 m<sup>2</sup></b>	<b>13 P</b>	<b>156 Mo.</b>
Zimmer 1	22,79 m <sup>2</sup>	7,32 m <sup>2</sup>	30,11 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	23,50 m <sup>2</sup>	7,32 m <sup>2</sup>	30,82 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	17,39 m <sup>2</sup>	7,32 m <sup>2</sup>	24,71 m <sup>2</sup>		
Zimmer 4	23,20 m <sup>2</sup>	7,32 m <sup>2</sup>	30,52 m <sup>2</sup>		
Zimmer 5	15,25 m <sup>2</sup>	7,32 m <sup>2</sup>	22,57 m <sup>2</sup>		
Zimmer 6	11,45 m <sup>2</sup>	7,32 m <sup>2</sup>	18,77 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		(43,89 m <sup>2</sup> )			
<b>Summe (gesamt)</b>			<b>1.663,99 m<sup>2</sup></b>	<b>86 P</b>	<b>1.032 Mo.</b>

# Kalkulation Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

## Ermittlung der kalkulatorischen Kosten

Ermittlung der kalkulatorischen Kosten																				
Bezeichnung	An- schaffungs- datum	Nutz- dauer	AHK	2022			2023			2024			2025			Mittelwert 2022 - 2026				
				Abschreibung	Restbuchwert	kalk. Zinsen	Abschreibung	kalk. Zinsen												
<b>2 - Emil-Marlin-Str. 12</b>																				
Gebäude	01.01.1986	50	165.838,96	3.316,78	43.118,13	2.155,91	3.316,78	39.801,35	1.990,07	3.316,78	36.484,57	1.824,23	3.316,78	33.167,79	1.658,39	3.316,78	29.851,01	1.492,55	3.316,78	1.824,23
Zwischensumme 2 - Emil-Marlin-Str. 12				3.316,78	43.118,13	2.155,91	3.316,78	39.801,35	1.990,07	3.316,78	36.484,57	1.824,23	3.316,78	33.167,79	1.658,39	3.316,78	29.851,01	1.492,55	3.316,78	1.824,23
<b>6 - Im Kohl 4</b>																				
Gebäude	01.01.2016	50	566.160,00	11.323,20	486.897,60	24.344,88	11.323,20	475.574,40	23.776,72	11.323,20	464.251,20	23.212,95	11.323,20	452.928,00	22.646,40	11.323,20	441.604,80	22.080,24	11.323,20	23.212,95
Zwischensumme 6 - Im Kohl 4				11.323,20	486.897,60	24.344,88	11.323,20	475.574,40	23.776,72	11.323,20	464.251,20	23.212,95	11.323,20	452.928,00	22.646,40	11.323,20	441.604,80	22.080,24	11.323,20	23.212,95
<b>7 - Im Kohl 6</b> <i>(nur DG - deher anteilig)</i>																				
Gebäude	01.01.1991	50	53.541,04	1.070,82	19.274,77	963,74	1.070,82	18.203,95	910,20	1.070,82	17.133,13	856,66	1.070,82	16.062,31	803,12	1.070,82	14.981,49	749,57	1.070,82	856,66
Zwischensumme 7 - Im Kohl 6				1.070,82	19.274,77	963,74	1.070,82	18.203,95	910,20	1.070,82	17.133,13	856,66	1.070,82	16.062,31	803,12	1.070,82	14.981,49	749,57	1.070,82	856,66
<b>8 - Im Kohl 8</b>																				
Gebäude	01.01.1991	50	156.985,29	3.179,71	57.234,70	2.861,74	3.179,71	54.055,00	2.702,75	3.179,71	50.875,29	2.543,76	3.179,71	47.695,59	2.384,78	3.179,71	44.515,88	2.225,79	3.179,71	2.543,76
Zwischensumme 8 - Im Kohl 8				3.179,71	57.234,70	2.861,74	3.179,71	54.055,00	2.702,75	3.179,71	50.875,29	2.543,76	3.179,71	47.695,59	2.384,78	3.179,71	44.515,88	2.225,79	3.179,71	2.543,76
<b>9 - Obere Str. 20</b>																				
Gebäude	01.01.1993	50	216.389,21	4.387,78	87.755,66	4.367,78	4.387,78	83.367,90	4.168,39	4.387,78	78.980,12	3.949,01	4.387,78	74.592,39	3.729,62	4.387,78	70.204,55	3.510,23	4.387,78	3.949,01
Sah. Obere Str.	01.01.2015	50	52.394,90	1.047,90	44.011,72	2.200,59	1.047,90	42.863,82	2.148,18	1.047,90	41.815,92	2.095,80	1.047,90	40.668,02	2.043,40	1.047,90	39.820,12	1.991,01	1.047,90	2.095,80
Zwischensumme 9 - Obere Str. 20				5.435,66	131.767,40	6.568,37	5.435,66	126.331,72	6.316,58	5.435,66	120.696,04	6.044,80	5.435,66	115.460,35	5.773,02	5.435,66	110.024,67	5.301,23	5.435,66	6.044,80
<b>Zuschlässe</b>																				
Zusch. Gebäude Im Kohl 4	01.01.2016	50	-141.540,00	-2.830,80	-121.724,40	-6.086,22	-2.830,80	-118.893,60	-5.944,68	-2.830,80	-116.062,80	-5.803,14	-2.830,80	-113.232,00	-5.661,60	-2.830,80	-110.401,20	-5.520,06	-2.830,80	-5.803,14
Zusch. Gebäude Obere Str. 20	01.01.1993	50	-14.062,58	-281,25	-6.925,03	-281,25	-5.943,78	-287,19	-287,19	-281,25	-5.062,53	-253,13	-281,25	-4.781,28	-239,06	-281,25	-4.500,03	-223,00	-281,25	-253,13
Zwischensumme Zuschlässe				-3.112,05	-127.349,43	-6.367,47	-3.112,05	-124.237,38	-6.211,87	-3.112,05	-121.125,33	-6.056,27	-3.112,05	-118.013,28	-5.900,66	-3.112,05	-114.901,23	-5.745,06	-3.112,05	-6.056,27
<b>Summe</b>				<b>21.214,14</b>	<b>610.943,17</b>	<b>30.547,16</b>	<b>21.214,14</b>	<b>589.729,04</b>	<b>29.466,45</b>	<b>21.214,14</b>	<b>568.514,90</b>	<b>28.425,75</b>	<b>21.214,14</b>	<b>547.300,76</b>	<b>27.365,04</b>	<b>21.214,14</b>	<b>526.086,63</b>	<b>26.304,33</b>	<b>21.214,14</b>	<b>28.425,75</b>

# Kalkulation Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

## Ermittlung der jährlichen Ansätze für die Kalkulation

Ermittlung der Kalkulationsansätze		Anmerkungen										Ansatz für Korrekturenrechnung		Ansatz mit Preissteigerung?	
Unterkunft / Bezeichnung Aufwand	2018	2019	2018 - 2019	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	
	I	II	III	Individuelle Grundlage	Grundlage zur Fortschreibung f. den Kalk.ZR*	Entm.terung	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025	Ansatz 2026	Ansatz für Korrekturenrechnung	Ansatz mit Preissteigerung?		
							V bzw. V - 2,00%	VIII bzw. VIII + 1,00%	VIII bzw. VIII + 2,00%	IX bzw. IX + 2,00%	X bzw. X + 2,00%	(VII - XI)			
<b>1</b>	<b>Becklingartenweg 10</b>	8.532,23	9.284,29	8.958,26	10.780,39	V	10.860,00	10.930,00	11.010,00	11.100,00	11.190,00	11.016,00			
	5300 Mieten u. Pachten	8.385,03	9.000,00	8.692,52	-	V	-	-	-	-	-	-	-	-	
	54001 Heizung, Brennstoffe	86,88	86,88	43,44	-	V	-	-	-	-	-	-	-	-	
	54003 Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. Müll	247,20	197,41	222,31	-	V	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Miete Kaltmiete (jährlich)				6.600,00	IV	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	P	P	
	Heizkosten				1.190,22	IV	1.210,00	1.230,00	1.250,00	1.280,00	1.310,00	1.256,00	P	P	
	Schornst.				38,56	IV	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	P	P	
	Vers.				374,41	IV	390,00	390,00	400,00	410,00	420,00	400,00	P	P	
	Grundst.				138,12	IV	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	P	P	
	Wasser				336,86	IV	340,00	350,00	360,00	370,00	380,00	360,00	P	P	
	Abwasser				454,60	IV	460,00	470,00	480,00	490,00	500,00	480,00	P	P	
	Strom				1.500,00	IV	1.530,00	1.560,00	1.590,00	1.620,00	1.650,00	1.590,00	P	K	
	Abfall				147,62	IV	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	P	P	
<b>2</b>	<b>Emil-Martin-Str. 12</b>	6.522,92	2.451,45	4.571,19	3.493,94	III	11.651,08	11.575,24	11.499,40	11.423,55	11.357,72	11.501,40			
	5000 Unterhaltung der Grundstücke	5.146,50	2.573,25	2.573,25	-	III	2.620,00	2.670,00	2.720,00	2.770,00	2.830,00	2.722,00	P	P	
	5200 Geräte, Ausstattungsgegenstände	21,42	10,71	10,71	-	III	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	P	P	
	54001 Heizung, Brennstoffe	457,06	1.146,19	801,53	-	V	-	-	-	-	-	-	-	-	
	54003 Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. Müll	987,94	1.140,49	1.069,22	-	V	-	-	-	-	-	-	-	-	
	6400 Steuern, Versicherungen, Schadensfälle	164,77	82,39	82,39	-	V	-	-	-	-	-	-	-	-	
	KAVA				-		3.316,78	3.316,78	3.316,78	3.316,78	3.316,78	3.316,78			
	KZins				-		2.155,91	1.990,07	1.824,23	1.656,39	1.492,55	1.824,23			
	Heizkosten				1.138,39	IV	1.138,39	1.138,39	1.138,39	1.138,39	1.138,39	1.138,39	P	P	
	Schornst.				56,96	IV	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	P	P	
	Vers.				45,22	IV	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	P	P	
	Grundst.				42,81	IV	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	P	P	
	Wasser				426,94	IV	440,00	450,00	460,00	470,00	480,00	460,00	P	P	
	Abwasser				116,81	IV	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	P	P	
	Strom				1.500,00	IV	1.530,00	1.560,00	1.590,00	1.620,00	1.650,00	1.590,00	P	P	
	Strom allg.				43,25	IV	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	P	P	
	Abfall				123,54	IV	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	P	P	



Ermittlung der Kalkulationsansätze																
Unterkunft / Bezeichnung Aufwand	Anmerkungen	2018	2019	2018 - 2019	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV
						Individuelle Grundlage	Grundlage zur Fortschreibung f. den Kalk.ZR*	Erhöhung	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025	Ansatz 2026	Ansatz für Kostenrechnung	Ansatz mit Preissteigerung?	Ansatz mit Preissteigerung?
									V bzw. V* + 2,00%	VII bzw. VII* + 2,00%	VIII bzw. VIII* + 2,00%	IX bzw. IX* + 2,00%	X bzw. X* + 2,00%	9 VII XI		
<b>5 Im Kohl 2</b>																
5000	Unterhaltung der Grundstücke	40.532,31	34.521,75	37.527,04	36.110,72	36.353,50	36.353,50		36.557,84	36.767,84	36.977,84	37.187,84	37.397,84	36.957,84		
5200	Geräte, Ausstattungsgegenstände	232,46	237,71	235,08		235,08	235,08		240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00		
5300	Mieten u. Pachten		35,60	17,80		17,80	17,80		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00		
54002	Sonstige Bewirtschaftungskosten	28.609,41	31.265,41	29.837,41												
54003	Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. Müll	11.690,44	2.458,06	7.074,25												
Miete	Kalmmiete (jährlich)				25.947,84	25.947,84	25.947,84		25.947,84	25.947,84	25.947,84	25.947,84	25.947,84	25.947,84		
Wärme	ErbbW Wärme / Heizkosten				3.001,76	3.001,76	3.001,76		3.180,00	3.180,00	3.180,00	3.180,00	3.300,00	3.180,00		
Vers.	Gebäudeversicherung				644,72	644,72	644,72		670,00	670,00	670,00	670,00	700,00	670,00		
Grundst.	Grundsteuer				32,92	32,92	32,92		30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00		
Wasser	Wasser				1.108,52	1.108,52	1.108,52		1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.210,00	1.170,00		
Abwasser	Abwasser				1.357,50	1.357,50	1.357,50		1.420,00	1.420,00	1.420,00	1.420,00	1.510,00	1.450,00		
Strom	ErbbW Strom				3.351,59	3.351,59	3.351,59		3.490,00	3.490,00	3.490,00	3.490,00	3.700,00	3.550,00		
Strom allg.	ErbbW Allgemeinstrom				146,39	146,39	146,39		150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00		
Abfall	Abfallwirtschaft				508,48	508,48	508,48		530,00	530,00	530,00	530,00	560,00	540,00		
<b>5 Im Kohl 4</b>																
5000	Unterhaltung der Grundstücke	11.825,82	6.584,22	9.206,92	8.421,60	9.113,87	9.113,87		36.051,06	36.796,44	35.351,82	35.307,20	35.062,58	35.553,32		
5200	Geräte, Ausstattungsgegenstände	813,46	257,15	535,30		535,30	535,30		550,00	550,00	570,00	550,00	550,00	570,00		
54001	Heizung, Brennstoffe				313,94	156,97	156,97		160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00		
54003	Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. Müll	821,10		410,55												
6400	Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. Müll	10.191,06	5.817,69	8.004,38												
KAVA	Steuern, Versicherungen, Schadensfälle		199,44	99,72												
kZins	Kalk. Zinsen (lt. Nebenr.)															
Wärme	ErbbW Wärme / Heizkosten				2.035,71	2.035,71	2.035,71		8.492,40	8.492,40	8.492,40	8.492,40	8.492,40	8.492,40		
Vers.	Gebäudeversicherung				644,72	644,72	644,72		2.120,00	2.120,00	2.160,00	2.200,00	2.240,00	2.160,00		
Grundst.	Grundsteuer				32,92	32,92	32,92		30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00		
Wasser	Wasser				1.394,58	1.394,58	1.394,58		1.410,00	1.440,00	1.470,00	1.500,00	1.530,00	1.470,00		
Abwasser	Abwasser				1.683,55	1.683,55	1.683,55		1.720,00	1.750,00	1.790,00	1.830,00	1.870,00	1.790,00		
Strom	ErbbW Strom				1.964,36	1.964,36	1.964,36		2.000,00	2.040,00	2.080,00	2.120,00	2.160,00	2.080,00		
Strom allg.	ErbbW Allgemeinstrom				142,28	142,28	142,28		150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00		
Abfall	Abfallwirtschaft				532,48	532,48	532,48		540,00	580,00	560,00	570,00	560,00	560,00		

Kalkulation Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

Ermittlung der Kalkulationsansätze																
7	Im Kohl 6	Anmerkungen	Jahre				V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV
			2018	2019	2018-2019	Ø										
5000	Unterhaltung der Grundstücke		1.966,13	2.315,73	2.135,93	2.365,29	3.074,88	5.174,56	5.171,02	5.167,48	5.163,94	5.170,40	5.169,48			
5200	Geräte, Ausstattungsgegenstände		713,92	701,31	707,62	707,62	707,62	720,00	730,00	740,00	750,00	770,00	742,00	P	R	
54001	Heizung, Brennstoffe		628,28	618,76	623,52	1,98	1,98	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	P	R	
54003	Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. Müll		613,93	863,08	739,51											
6400	Steuern, Versicherungen, Schadensfälle			128,63	64,32											
kA/A	Kalk. Abschreibung (lt. Nebenr.)															
kZ/Is	Kalk. Zinsen (lt. Nebenr.)															
Wärme	EnBW Wärme / Heizkosten	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				358,22	358,22	370,00	380,00	390,00	400,00	410,00	390,00	P	R	
Heiz	Heizkosten	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				403,29	403,29	410,00	420,00	430,00	440,00	450,00	430,00	P	R	
Schornst.	Schornsteinleger	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				57,08	57,08	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	P	R	
Vers.	Gebäudeversicherung	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	P	R	
Grundst.	Grundsteuer	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				107,95	107,95	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	P	R	
Wasser	Wasser	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				220,42	220,42	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00	P	R	
Abwasser	Abwasser	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				242,31	242,31	250,00	260,00	270,00	280,00	290,00	270,00	P	R	
Strom	EnBW Strom	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				651,42	651,42	660,00	670,00	680,00	690,00	700,00	680,00	P	R	
Strom allg.	EnBW Allgemeinstrom	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				80,93	80,93	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	P	R	
Abfall	Abfallwirtschaft	Indiv. Grdlg. aus aller GBK				203,07	203,07	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	P	R	
8	Im Kohl 8		3.665,20	3.400,97	3.343,09	6.979,95	8.370,17	14.561,44	14.562,48	14.563,47	14.564,49	14.565,50	14.567,47			
1570	Sonstige Ersatz		1.938,15		968,08											
5000	Unterhaltung der Grundstücke		1.690,46	629,28	1.158,86		1.158,86	1.160,00	1.200,00	1.220,00	1.240,00	1.260,00	1.220,00	P	R	
5200	Geräte, Ausstattungsgegenstände		175,69	285,00	230,35		230,35	230,00	230,00	230,00	230,00	230,00	230,00	P	R	
54001	Heizung, Brennstoffe		628,28		314,14											
54003	Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. Müll		3.028,82	2.059,05	2.543,49											
6400	Steuern, Versicherungen, Schadensfälle			128,63	64,32											
kA/A	Kalk. Abschreibung (lt. Nebenr.)															
kZ/Is	Kalk. Zinsen (lt. Nebenr.)															
Heiz	Heizkosten					2.700,51	2.700,51	2.750,00	2.810,00	2.870,00	2.930,00	2.990,00	2.870,00	P	R	
Schornst.	Schornsteinleger					57,08	57,08	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	P	R	
Vers.	Gebäudeversicherung					120,42	120,42	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	P	R	
Grundst.	Grundsteuer					320,16	320,16	330,00	340,00	350,00	360,00	370,00	350,00	P	R	
Wasser	Wasser					1.166,30	1.166,30	1.190,00	1.210,00	1.230,00	1.250,00	1.280,00	1.230,00	P	R	
Abwasser	Abwasser					1.333,87	1.333,87	1.390,00	1.420,00	1.450,00	1.480,00	1.480,00	1.420,00	P	R	
Strom	EnBW Strom	Indiv. Grdlg. lt. Verw.				710,26	710,26	720,00	730,00	740,00	750,00	770,00	740,00	P	R	
Strom allg.	EnBW Allgemeinstrom					240,01	240,01	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	P	R	
Abfall	Abfallwirtschaft	Indiv. Grdlg. lt. Verw.				331,34	331,34	340,00	350,00	360,00	370,00	380,00	360,00	P	R	

Kalkulation Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

Ermittlung der Kalkulationsansätze															
Unterkunft / Bezeichnung Aufwand	Anmerkungen	2018	2019	2018 - 2019	IV Individuelle Grundlage	V Grundlage zur Fortschreibung f. den KalkZR*	VI Erläuterung	VII Ansatz 2022 V bzw. V * 2,00%	VIII Ansatz 2023 VII bzw. VII * 2,00%	IX Ansatz 2024 VIII bzw. VIII * 2,00%	X Ansatz 2025 IX bzw. IX * 2,00%	XI Ansatz 2026 X bzw. X * 2,00%	XII Ansatz für Kostenrechnung XI - X	XIII Ansatz mit Preissteigerung?	XIV Ansatz mit Preissteigerung?
<b>9 Obere Str. 20</b>		6.864,34	5.292,05	6.073,20	7.471,89	8.341,93		19.961,55	19.963,83	19.765,11	19.578,38	19.590,66	19.770,11		
5000 Unterhaltung der Grundstücke		965,09	495,40	730,25		730,25	III	740,00	750,00	770,00	790,00	810,00	772,00	P	R
5200 Geräte, Ausstattungsgegenstände		84,49	195,10	139,80		139,80	III	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	P	R
54001 Heizung, Brennstoffe		2.146,30	89,25	1.117,78			V								
54003 Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. Müll		3.658,46	4.353,32	4.005,89			V								
6400 Steuern, Versicherungen, Schadensfälle			159,96	79,49			V								
<b>KAlIA</b>	Kalk. Abschreibung (f. Nebenr.)							5.154,43	5.154,43	5.154,43	5.154,43	5.154,43	5.154,43		
<b>KZins</b>	Kalk. Zinsen (f. Nebenr.)							6.307,12	6.049,40	5.791,68	5.533,95	5.276,23	5.791,68		
<b>Heiz</b>	Heizkosten				3.890,22	3.890,22	IV	3.970,00	4.050,00	4.130,00	4.210,00	4.290,00	4.130,00	P	R
<b>Sohnst.</b>	Sohnstelfeiler				43,74	43,74	IV	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	P	R
<b>Vers.</b>	Gebäudeversicherung				113,83	113,83	IV	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	P	R
<b>Grundst.</b>	Grundsteuer				121,91	121,91	IV	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	P	R
<b>Wasser</b>	Wasser				587,78	587,78	IV	600,00	610,00	620,00	630,00	640,00	620,00	P	R
<b>Abwasser</b>	Abwasser				721,01	721,01	IV	740,00	750,00	770,00	790,00	810,00	772,00	P	R
<b>Strom</b>	ErNBW Strom				1.552,39	1.552,39	IV	1.580,00	1.610,00	1.640,00	1.670,00	1.700,00	1.640,00	P	R
<b>Abfall</b>	Abfallwirtschaft				441,02	441,02	IV	450,00	460,00	470,00	480,00	490,00	470,00	P	R
<b>10 Personalkosten</b>		24.332,29	26.440,75	26.636,62	0,00	31.665,87		32.190,00	32.840,00	33.500,00	34.170,00	34.860,00	33.572,00		
4000 Personalausgaben		12.507,82	24.366,51	18.437,17		24.366,51	II	24.860,00	25.350,00	25.860,00	26.380,00	26.910,00	25.870,00	P	R
6792 Verrechnung Bauhofleistungen		12.324,47	2.074,24	7.199,36		7.199,36	III	7.340,00	7.490,00	7.640,00	7.790,00	7.950,00	7.642,00	P	R
<b>11 Sonstige Gemeinkosten</b>		5.775,68	7.939,45	6.852,57	0,00	6.852,57		7.020,00	7.160,00	7.300,00	7.440,00	7.580,00	7.300,00		
1610 Erstattung v. Land		1.712,85		856,43		856,43	III	-870,00	-890,00	-910,00	-930,00	-950,00	-810,00	P	R
5200 Geräte, Ausstattungsgegenstände		711,30		355,65		355,65	III	360,00	370,00	380,00	390,00	400,00	380,00	P	R
5600 Dienst- und Schutzkleidung		87,43		48,72		48,72	III	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	P	R
6500 Geschäftsausgaben		3.821,10	3.945,15	3.883,63		3.883,63	III	3.900,00	4.040,00	4.120,00	4.200,00	4.280,00	4.120,00	P	R
65006 Geschäftsausgaben (Kalk.)		3.570,00	3.332,00	3.451,00		3.451,00	III	3.520,00	3.590,00	3.660,00	3.730,00	3.800,00	3.660,00	P	R
<b>12 Kein Ansatz</b>		2.954,30	-7.086,19	-2.065,95	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
1570 Sonstige Erträge			506,51	253,26			V								
1610 Erstattung v. Land			11.206,44	5.603,22			V								
6360 Sonst. sachl. Zweckausgaben		2.954,30	4.429,49	3.691,90			V								
6400 Steuern, Versicherungen, Schadensfälle			197,27	98,64			V								

# Kalkulation Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

Ermittlung der Kalkulationsansätze															
Unterkunft / Bezeichnung Aufwand	Anmerkungen	I 2018	II 2019	III Ø 2018 - 2019	IV Individuelle Grundlage	V Grundlage zur Fortschreibung f. den Kalk.ZR	VI Erfüll- terung	VII Ansatz 2022 V bzw. V * 2,00%	VIII Ansatz 2023 VIII bzw. VII * 2,00%	IX Ansatz 2024 IX bzw. VIII * 2,00%	X Ansatz 2025 X bzw. IX * 2,00%	XI Ansatz 2026 XI bzw. X * 2,00%	XII Ansatz für Kosten- rechnung XII = VII - XI	XIII Ansatz mit Preis- steige- rung?	XIV Ansatz mit Preis- steige- rung?
13 "Allobjekte" (Kein Ansatz)		54.000,57	38.172,02	46.086,30	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
5000	Unterhaltung der Grundstücke		3.375,40	1.887,70			V								
5200	Geräte, Ausstattungsgegenstände		23,76	11,90			V								
5300	Mieten u. Pachten	51.918,51	27.582,84	39.750,68			V								
54001	Heizung, Brennstoffe	688,41	6.313,77	3.491,09			V								
54003	Strom, Gas, Wasser, Abwasser u. Müll	1.413,65	876,22	1.144,94			V								
<b>Summe</b>		<b>208.019,16</b>	<b>213.524,69</b>	<b>210.771,98</b>	<b>161.795,63</b>	<b>210.689,69</b>		<b>284.567,36</b>	<b>265.766,66</b>	<b>287.025,95</b>	<b>288.315,24</b>	<b>269.664,54</b>	<b>267.087,96</b>		

\* Grundlage zur Ermittlung des Kalkulationsansatzes:

- I Ergebnis 2018
- II Ergebnis 2019
- III Ø 2018 - 2019
- IV Individuelle Angabe lt. Millig. Verwaltung
- V Kein Ansatz

Ermittlung der Gebührensätze

Kostenrechnung													
Kostenarten / Kostenstellen	Zuordnung	Ansatz	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Standort			Beckengartenweg 10	Emil-Martin-Str. 12	Härtenstraße 21	Heusteigstraße 55	Im Kohl 2	Im Kohl 4	Im Kohl 6	Im Kohl 8	Obere Str. 20		
Eigentum / Miete			Miete	Eigentum	Miete	Miete	Miete	Eigentum	Eigentum	Eigentum	Eigentum		
Gesamtfläche in m²		1.663,99 m²	67,00 m²	75,70 m²	90,00 m²	538,49 m²	267,10 m²	267,10 m²	50,67 m²	150,46 m²	157,47 m²		
SOLL-Belegung in Monaten		1.032 Mo.	84 Mo.	48 Mo.	84 Mo.	216 Mo.	144 Mo.	168 Mo.	36 Mo.	96 Mo.	156 Mo.		
<b>Zusammenstellung der jährlichen Aufwendungen</b>													
5000	Unterhaltung der Grundstücke	qm1	6.376,00	-	2.722,00	-	110,00	240,00	570,00	742,00	1.220,00	772,00	
5200	Geräte, Ausstattungsgegenstände	qm1	4.050,00	-	10,00	-	3.480,00	20,00	160,00	10,00	230,00	140,00	
65005	Geschäftsausgaben	qm1	460,00	-	-	-	460,00	-	-	-	-	-	
kAFA	Kalk. Abschreibung (lt. Nebenr.)	qm1	21.214,14	-	3.316,78	-	-	-	8.492,40	1.070,82	3.179,71	5.154,43	
kZins	Kalk. Zinsen (lt. Nebenr.)	qm1	28.425,75	-	1.824,23	-	-	-	17.409,42	856,66	2.543,76	5.791,68	
Miete	Kaltmiete (jährlich)	qm1	94.927,68	6.600,00	-	8.100,00	54.279,84	25.947,84	-	-	-	-	
Wärme	EnBW Wärme / Heizkosten	qm2	5.730,00	-	-	-	-	3.180,00	2.160,00	390,00	-	-	
Heiz	Heizkosten	qm2	17.024,39	1.256,00	1.138,99	1.100,00	6.100,00	-	-	430,00	2.870,00	4.130,00	
Schornst.	Schornsteinfeger	qm2	340,00	40,00	60,00	80,00	-	-	-	60,00	60,00	40,00	
Vers.	Gebäudeversicherung	BK	4.236,00	400,00	50,00	380,00	1.766,00	680,00	680,00	40,00	120,00	120,00	
Grundst.	Grundsteuer	BK	2.220,00	140,00	40,00	30,00	1.370,00	30,00	30,00	110,00	350,00	120,00	
Wasser	Wasser	BK	9.116,00	360,00	480,00	772,00	2.812,00	1.170,00	1.470,00	220,00	1.232,00	620,00	
Abwasser	Abwasser	BK	10.524,00	480,00	120,00	820,00	3.400,00	1.450,00	1.782,00	270,00	1.420,00	772,00	
Strom	EnBW Strom	BK	16.652,00	1.590,00	1.590,00	1.590,00	3.180,00	3.560,00	2.080,00	680,00	742,00	1.640,00	
Strom allg.	EnBW Allg.einstrom	BK	660,00	-	40,00	-	-	-	150,00	80,00	240,00	-	
Abfall	Abfallwirtschaft	BK	3.350,00	150,00	130,00	100,00	830,00	540,00	560,00	210,00	360,00	470,00	
Reing.	Gebüdereinigung	BK	320,00	-	-	-	320,00	-	-	-	-	-	
HM	Hausmeister	BK	630,00	-	-	630,00	-	-	-	-	-	-	
<b>Summe ansatzfähiger Aufwand</b>			<b>226.255,98</b>	<b>11.016,00</b>	<b>11.601,40</b>	<b>13.602,00</b>	<b>78.107,84</b>	<b>36.967,84</b>	<b>35.553,82</b>	<b>5.169,48</b>	<b>14.567,47</b>	<b>19.770,11</b>	
<b>Aufteilung der sonstigen Kosten</b>													
Verteilerschlüssel anhand Einzelkosten			100,00 %	4,87 %	5,08 %	6,01 %	34,52 %	16,34 %	15,71 %	2,28 %	6,44 %	6,74 %	
Aufteilung der Personalkosten -> Einzelkosten			qm1	33.512,00	1.631,64	1.703,53	2.014,67	11.568,98	5.475,51	5.266,07	765,68	2.157,67	2.928,26
Aufteilung der Gemeinkosten -> Einzelkosten			qm1	7.300,00	355,42	371,09	438,86	2.520,10	1.192,74	1.147,12	166,79	470,01	637,87
<b>Summe sonstige Kosten</b>			<b>40.812,00</b>	<b>1.987,06</b>	<b>2.074,62</b>	<b>2.453,53</b>	<b>14.089,07</b>	<b>6.668,25</b>	<b>6.413,19</b>	<b>932,47</b>	<b>2.627,68</b>	<b>3.566,13</b>	
<b>Gesamtkosten</b>			<b>267.067,98</b>	<b>13.003,06</b>	<b>13.576,02</b>	<b>16.055,53</b>	<b>92.196,91</b>	<b>43.636,09</b>	<b>41.967,01</b>	<b>6.101,95</b>	<b>17.195,15</b>	<b>23.336,24</b>	

Ermittlung der Benutzungsgebühr / Monat / m²

Ermittlung der flächenabhängigen Benutzungsgebühr je qm Wohnfläche / Monat											
Flächenabhängige Aufwendungen / Jahr	qm1	196.265,57	8.587,06	9.947,63	10.553,53	72.418,91	32.876,09	33.045,01	3.611,95	9.801,15	15.424,24
Flächenabhängige Aufwendungen / Monat		16.355,46	715,59	828,97	879,46	6.034,91	2.739,67	2.753,76	301,00	816,76	1.285,35
Flächenabhängige Gebühr je qm / Monat		9,83 €/m²	10,68 €/m²	10,95 €/m²	9,77 €/m²	11,21 €/m²	10,26 €/m²	10,31 €/m²	5,94 €/m²	5,43 €/m²	8,16 €/m²

Ermittlung der Betriebskostenausgabe / Monat / m²

Ermittlung der flächenabhängigen Betriebskosten je qm Wohnfläche / Monat											
Flächenabhängige Aufwendungen / Jahr	qm2	23.094,39	1.296,00	1.198,39	1.180,00	6.100,00	3.180,00	2.160,00	880,00	2.930,00	4.170,00
Flächenabhängige Aufwendungen / Monat		1.924,53	108,00	99,87	98,33	508,33	265,00	180,00	73,33	244,17	347,50
Flächenabhängige Gebühr je qm / Monat		1,16 €/m²	1,61 €/m²	1,32 €/m²	1,08 €/m²	0,94 €/m²	0,99 €/m²	0,67 €/m²	1,45 €/m²	1,62 €/m²	2,21 €/m²

Ermittlung der Betriebskostenausgabe / Monat / Person

Ermittlung der flächenunabhängigen Betriebskosten je Person / Monat											
Flächenunabhängige Aufwendungen / Jahr	BK	47.708,00	3.120,00	2.430,00	4.322,00	13.678,00	7.580,00	6.762,00	1.610,00	4.464,00	3.742,00
Flächenunabhängige Aufwendungen / Jahr - je Person / Monat		46,23 €/P.	37,14 €/P.	60,63 €/P.	51,45 €/P.	63,32 €/P.	52,64 €/P.	40,25 €/P.	44,72 €/P.	45,50 €/P.	23,89 €/P.