

**Satzung  
für die Benutzung der Obdachlosenunterkunft  
der Gemeinde Maisach**

**(Obdachlosenunterkunftsbutzungssatzung - OBS)**

vom 25.10.2017, geändert mit Satzung vom 21.09.2022

Die Gemeinde Maisach erlässt aufgrund der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, folgende Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkunft:

**§ 1  
Gegenstand der Satzung**

- (1) Die Satzung regelt die Benutzung der gemeindlichen Unterkunft. Die Gemeinde Maisach betreibt als öffentliche Einrichtung eine Unterkunft zur vorübergehenden Unterbringung ortsansässiger Personen, die obdachlos sind oder denen Obdachlosigkeit droht und bei denen alle anderen Hilfsmittel nachweislich erschöpft sind (Obdachlosenunterkunft). Die Obdachlosenunterkunft im Sinne dieser Satzung besteht aus einem Wohnhaus (Anzengruberstraße 2 in Maisach, Gemeindeteil Gernlinden) mit drei Zimmern für Zwecke der Obdachlosenunterbringung.
- (2) Die Obdachlosenunterkunft im Sinne dieser Satzung ist keine Einrichtung für Nichtsesshafte und keine Einrichtung zur Unterbringung von Asylbewerbern nach dem Asylbewerberaufnahmengesetz.

**§ 2  
Begriff der Obdachlosigkeit**

- (1) Obdachlos im Sinn dieser Satzung ist,
  1. wer ohne Unterkunft ist,
  2. wem der Verlust seiner ständigen oder vorübergehenden Unterkunft unmittelbar droht,
  3. wessen Unterkunft nach objektiven Anforderungen derart unzureichend ist, dass sie keinen menschenwürdigen Schutz vor den Unbilden der Witterung bietet oder die Benutzung der Unterkunft mit gesundheitlichen Gefahren verbunden ist, und nicht in der Lage ist, für sich, seinen Ehegatten und seine nach § 1602 BGB unterhaltsberechtigten Angehörigen, mit denen er gewöhnlich zusammenlebt, aus eigenen Kräften eine Unterkunft zu beschaffen.
- (2) Obdachlos im Sinn dieser Satzung ist nicht,
  1. wer freiwillig ohne Unterkunft ist,
  2. wer sich als Minderjähriger dem Bestimmungskreis der Personenberechtigten entzogen hat, und deswegen nach § 42 SGB VIII in die Obhut des Jugendamtes zu nehmen ist.

### **§ 3**

#### **Beginn und Ende des Benutzungsverhältnisses**

- (1) Zum Einzug in die Obdachlosenunterkunft ist nur eine Person berechtigt, deren Aufnahme die Gemeinde Maisach schriftlich verfügt hat. Mit dem berechtigten Einzug in die Obdachlosenunterkunft entsteht zwischen der eingezogenen Person (Benutzer) und der Gemeinde ein öffentlich-rechtliches Benutzungsverhältnis. Bei Personen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung rechtmäßig Räume der Obdachlosenunterkunft außerhalb eines Mietverhältnisses bewohnen, beginnt das Benutzungsverhältnis mit Inkrafttreten der Satzung.
- (2) Die Aufnahme in die Obdachlosenunterkunft kann befristet oder auf unbestimmte Zeit sowie unter Bedingungen und Auflagen verfügt werden. Insbesondere kann die Auflage gemacht werden, dass die Notunterkunftsräume innerhalb einer bestimmten Frist zu beziehen oder zu räumen sind.
- (3) Anspruch auf Aufnahme in die Obdachlosenunterkunft besteht nur, wenn eine andere Unterbringung nicht möglich ist, z.B. durch Dritte.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auf Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht. In den Räumen einer Notunterkunft (ein oder mehrere zusammengehörige oder nach außen abgeschlossenen Unterkunftsräume) können ein oder mehrere Benutzer aufgenommen werden.
- (5) Das Benutzungsverhältnis endet außer durch Tod des Benutzers
  1. mit Ablauf der bei Aufnahme gesetzten Frist oder dem Eintritt der darin genannten auflösenden Bedingung,
  2. durch schriftlichen Widerruf der Aufnahmeverfügung oder schriftlicher Aufhebungsverfügung,
  3. mit Abschluss eines Mietvertrages.
- (6) Im Falle einer Umsetzung (§ 8 Abs. 2) wird das bisherige Benutzungsverhältnis beendet und ein neues begründet.

### **§ 4**

#### **Auskunftspflicht**

Die Benutzer sind verpflichtet, der Gemeinde über die Tatsachen, die für den Vollzug dieser Satzung erforderlich sind, insbesondere über ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse, Auskunft zu geben oder der Erteilung von Auskünften durch Dritte zuzustimmen. Hierzu kann eine Frist gesetzt werden.

### **§ 5**

#### **Nachweis der ärztlichen Untersuchung**

- (1) Vor der Aufnahme hat der Antragsteller von sich aus auf etwaige Gefährdungen anderer Benutzer (durch ansteckende Krankheiten usw.) hinzuweisen.
- (2) Unbeschadet hiervon kann die Gemeinde Maisach bei diesbezüglichen konkreten Anhaltspunkten vor der Aufnahme den Nachweis durch ein ärztliches Zeugnis verlangen, dass ärztliche Bedenken hinsichtlich der Benutzung der Einrichtung nicht bestehen, z.B. durch ansteckende Krankheiten.

## **§ 6 Verhalten**

- (1) Die Wohnsituation in der gemeindlichen Unterkunft erfordert Rücksichtnahme und Mitwirkung aller Benutzer, damit ein sozial verträgliches Miteinander in der Hausgemeinschaft gewährleistet ist.  
Die Benutzer haben die Obdachlosenunterkunft, insbesondere die ihnen überlassenen Räume und Gemeinschaftseinrichtungen, die von der Gemeinde gestellten Einrichtungsgegenstände sowie die ihnen zur Verfügung stehenden Gemeinschaftseinrichtungen pfleglich zu behandeln, stets in sauberem Zustand zu erhalten, für ausreichend Lüftung und Heizung zu sorgen und nicht im Widerspruch zu dieser Satzung zu gebrauchen. Sie haben sich in der Obdachlosenunterkunft so zu verhalten, dass kein anderer gefährdet, geschädigt oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindert oder belästigt wird. Insbesondere ist auch das Grundstück auf dem sich die Unterkunft befindet in einem ordnungsgemäßen, sicheren und sauberem Zustand zu halten.
- (2) Den Benutzern ist es mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Benutzer und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Obdachlosenunterkunft nicht gestattet,
1. Personen Unterkunft zu gewähren (dauernd oder auch nur besuchsweise zur Übernachtung), deren Aufnahme nicht von der Gemeinde Maisach verfügt ist,
  2. die überlassenen Räume zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken zu verwenden,
  3. Altmaterialien und leichtentzündliche Stoffe aller Art in der Obdachlosenunterkunft zu lagern,
  4. Gegenstände aller Art, insbesondere sperrige Gegenstände sowie Fahr- und Motorräder, Mofas, Mopeds u. ä. auf Fluren, in Treppenhäusern, Laubengängen oder auf den zur Obdachlosenunterkunft gehörenden Grünanlagen abzustellen,
  5. auf den zur Obdachlosenunterkunft gehörenden Außenanlagen mit Kraftfahrzeugen zu fahren, diese dort außerhalb der dafür vorgesehenen Parkflächen abzustellen, zu pflegen oder instand zu setzen und auf den Parkflächen nicht fahrbereite Kraftfahrzeuge abzustellen,
  6. ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde in der Obdachlosenunterkunft oder den dazugehörigen Außenanlagen
    - a) bauliche Änderungen einschließlich der Änderungen an Installationen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen,
    - b) bauliche Bestandteile des Gebäudes zu entfernen oder entfernen zu lassen,
    - c) Bauwerke irgendwelcher Art zu errichten oder errichten zu lassen,
    - d) Umzäunungen zu errichten oder errichten zu lassen,
    - e) die Unterkunft ohne schriftliche Einwilligung der Gemeinde zu tauschen,
    - f) in der Unterkunft und auf dem dazugehörigen Gelände Tiere zu halten,
    - g) Waschmaschinen, Spülmaschinen, Ölöfen, Elektroöfen, Gasöfen oder Gasherde aufzustellen und in Betrieb zu nehmen,
    - h) Flüssiggas- und Gasgeräte jeglicher Art aufzustellen und zu betreiben,

- i) Satellitenanlagen oder Freiantennen jeglicher Art ohne vorherige schriftliche Einwilligung der Gemeinde Maisach anzubringen,
  - j) Ruhestörungen oder sonstige Belästigungen der Nachbarn durch Lärm zu verursachen, insbesondere durch Trinkgelage und zu lauten Betrieb von Radio- und sonstigen Musikgeräten.
- (3) Die Zustimmung nach Abs. 2 Nr. 6 wird widerruflich erteilt; sie kann befristet und mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. Eine Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn dadurch berechnigte Interessen anderer Benutzer oder die ordnungsgemäÙe Bewirtschaftung der Obdachlosenunterkunft nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde kann verlangen, dass der Benutzer vor Erteilung der Zustimmung schriftlich die Haftung für alle Schäden, die durch Ausnutzung der Zustimmung verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, übernimmt und die Gemeinde Maisach insoweit von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt. Die Zustimmung kann insbesondere widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen des Satzes 2 nicht oder nicht mehr vorliegen oder Auflagen nicht beachtet werden.
- (4) Die Benutzer haben auftretende Schäden an den überlassenen Räumen, den von der Gemeinde Maisach gestellten Einrichtungsgegenständen und an den ihnen zur Verfügung stehenden Gemeinschaftseinrichtungen sowie das Auftreten von Ungeziefer unverzüglich der Gemeinde zu melden.
- (5) Die Gemeinde Maisach kann in Ergänzung zu dieser Satzung zur Aufrechterhaltung der Ordnung für alle oder einzelne Einrichtungen der Obdachlosenunterkunft ergänzende Benutzungsregeln in einer Hausordnung erlassen.
- (6) Zur Überwachung der Einhaltung der sich aus dieser Satzung ergebenden Verpflichtung ist den Beauftragten der Gemeinde Maisach das Betreten der Unterkunftsräume zu gestatten. Liegen besondere Umstände vor, gilt dies auch zur Nachtzeit.

## **§ 7**

### **Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten**

Ausbesserungen, bauliche Veränderungen sowie sonstige Vorkehrungen, die zur Erhaltung der Obdachlosenunterkunft, zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig sind oder der Modernisierung dienen, bedürfen keiner Zustimmung der Benutzer. Diese haben die betreffenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten zugänglich zu machen und die Arbeiten nicht zu behindern oder zu verzögern. Eine Ankündigung ist bei drohenden Gefahren nicht erforderlich.

## **§ 8**

### **Aufhebung, Umsetzung**

- (1) Der Benutzer kann das Benutzungsverhältnis durch Erklärung gegenüber der Gemeinde Maisach jederzeit beenden.
- (2) Die Gemeinde kann das Benutzungsverhältnis durch schriftliche Verfügung aufheben oder eine Aufnahmeverfügung schriftlich widerrufen, wenn
- 1. der Benutzer eine andere Unterkunft gefunden hat.
  - 2. von der Aufnahmeverfügung innerhalb von drei Tagen kein Gebrauch gemacht wird oder die überlassenen Räume nicht zu Wohnzwecken oder nur zum Abstellen von Hausrat benutzt werden.

3. der Benutzer die Anmietung einer nachgewiesenen Wohnung zu zumutbaren Bedingungen mit Rücksicht auf seine Einkommens- oder Vermögensverhältnisse ablehnt.
4. der Benutzer es unterlässt, sich ernsthaft um eine andere Unterkunft zu bemühen. Hierüber können von der Gemeinde Maisach Nachweise verlangt werden.
5. der Benutzer in der Lage ist, sich eine Wohnung zu verschaffen. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Benutzer über ein ausreichendes Einkommen verfügt und keine sonstigen Hindernisse bestehen. Ein ausreichendes Einkommen wird angenommen, wenn sich der Benutzer trotz Aufforderung weigert, über seine Einkommensverhältnisse Auskunft zu erteilen.
6. der Benutzer die Benutzungsgebühr für zwei aufeinanderfolgende Monate nicht entrichtet oder mit einem Betrag im Rückstand ist, der den Betrag von zwei Monatsgebühren übersteigt.
7. ein Benutzer trotz Abmahnung wiederholt gegen Vorschriften dieser Satzung oder einer Hausordnung verstößt, dadurch den Hausfrieden nachhaltig stört und auf andere Weise, insbesondere durch eine Umsetzung, eine Besserung nicht zu erwarten ist.

In der Aufhebungs- oder Widerruferverfügung ist dem Benutzer eine ausreichende Frist zum Auszug einzuräumen.

- (3) Die Gemeinde kann einen Benutzer von den ihm überlassenen Räumen der Obdachlosenunterkunft durch schriftliche Verfügung in andere Räume der Obdachlosenunterkunft umsetzen wenn,
1. die Freimachung der überlassenen Räume zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Vornahme von Bau- oder Abbruchmaßnahmen erforderlich ist,
  2. die überlassenen Räume nicht von allen in der Aufnahmeverfügung aufgeführten Personen bezogen werden oder sich die Zahl der Personen verringert und die Räume für andere Personen benötigt werden,
  3. ein Benutzer wiederholt gegen Vorschriften dieser Satzung oder einer Hausordnung verstößt und dadurch den Hausfrieden nachhaltig stört,
  4. Gründe des öffentlichen Wohls vorliegen,
  5. im Zusammenhang mit Arbeiten nach § 7 dieser Satzung die Räumung erforderlich ist.

## **§ 9**

### **Räumung und Rückgabe**

- (1) Die überlassenen Räume sind termingerecht, vollständig geräumt und sauber zurückzugeben, wenn
1. das Benutzungsverhältnis beendet worden ist (§ 8),
  2. eine Um- oder Ausquartierung angeordnet ist (§8).

- (2) Alle Schlüssel sind der Gemeinde Maisach herauszugeben. Die Gemeinde kann verlangen, dass Einrichtungen, mit denen der Benutzer die Obdachlosenunterkunft versehen hat, zu entfernen sind und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird. Wird diese Verpflichtung nicht termingerecht erfüllt, so kann die Gemeinde nach Ablauf von 3 Tagen anordnen, dass die erforderlichen Arbeiten auf Kosten und Gefahr des Säumigen vorgenommen werden (Ersatzvornahme).
- (3) Einrichtungen, mit denen der Benutzer die Obdachlosenunterkunft und insbesondere die überlassenen Räume versehen hat, sind zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Verzögert der Benutzer die Abforderung seiner weggeschafften beweglichen Sachen, so kann die Gemeinde Maisach den Verkauf der Sachen – auch durch Versteigerung – und die Hinterlegung des Erlöses anordnen. Wenn ein Verkauf nicht möglich ist, können die Sachen vernichtet werden. Eine Verzögerung liegt in der Regel nicht vor, wenn drei Monate nach Ersatzvornahme die Sachen nicht abgefordert werden.
- (4) Die Gemeinde Maisach kann ausnahmsweise auf Antrag dem früheren Benutzer eine den Umständen nach angemessene Frist zur Räumung der Notunterkunftsräume gewähren. Die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert werden. Der Benutzer soll Antrag auf Räumungsfrist oder Verlängerung derselben spätestens eine Woche vor Ablauf der Aufhebungs- oder Verlängerungsfrist stellen. Durch Gewährung oder Verlängerung von Räumungsfristen wird eine Aufhebung des Benutzungsverhältnisses nicht zurückgenommen.

## **§ 10 Haftung**

- (1) Die Benutzer haften nach den allgemeinen Bestimmungen für alle Schäden an der Obdachlosenunterkunft, insbesondere an den ihnen überlassenen Notunterkunftsräumen und den Gemeinschaftseinrichtungen, einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen, soweit sie von ihnen oder von Dritten, die sich auf ihre Einladung in der Obdachlosenunterkunft aufhalten, schuldhaft verursacht werden. Schäden und Verunreinigungen, für die der Benutzer haftet, kann die Gemeinde auf seine Kosten beseitigen (lassen).
- (2) Die Gemeinde haftet für Schäden, die sich aus dem Benutzen der Obdachlosenunterkunft ergeben nur dann, wenn einer Person, deren sich die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Verpflichtung bedient, Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Für Personen- und Sachschäden, die den Benutzern der Einrichtung durch Dritte zugefügt werden, haftet die Gemeinde nicht.

## **§ 11 Gebührenerhebung**

Für die Benutzung der Obdachlosenunterkunft werden Benutzungsgebühren nach einer besonderen Gebührensatzung erhoben.

## **§ 12 Anordnungen für den Einzelfall, Zwangsmittel**

- (1) Die Gemeinde kann zur Erfüllung der nach dieser Satzung bestehenden Verpflichtungen Anordnungen für den Einzelfall erlassen.
- (2) Für die Erzwingung der in dieser Satzung vorgeschriebenen Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen gelten die Vorschriften des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG).

**§ 13**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maisach, 25.10.2017  
Gemeinde Maisach

Hans Seidl  
1. Bürgermeister