



## **Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften und die Erhebung von Nutzungsgebühren in der Stadt Elsfleth**

Auf Grund der §§ 4, 10, 58 Absatz 1 Nr. 5 und § 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung und §§ 1, 2, und 5 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Elsfleth in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023 folgende Satzung beschlossen.

### **Abschnitt I – Benutzung**

#### **§ 1 Zweckbestimmung und Rechtsnatur**

(1) Die Stadt Elsfleth betreibt zur vorübergehenden Unterbringung obdachloser Personen als öffentliche Einrichtung eine Obdachlosenunterkunft gemeinsam mit der Gemeinde Berne und der Gemeinde Ovelgönne.

Die Stadt Elsfleth mietet im Bedarfsfall weitere Unterkünfte zur Unterbringung obdachloser Personen an.

(2) Die Obdachlosenunterkünfte sind nicht für eine dauernde Wohnnutzung bestimmt. Die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte ist öffentlich-rechtlich und begründet kein Mietverhältnis.

(3) Solange die Unterkünfte für den Satzungszweck genutzt werden, sind sie Teil der öffentlichen Einrichtung. Während dieser Zeit ist diese Satzung anzuwenden.

#### **§ 2 Begriffsbestimmungen**

(1) Obdachlosenunterkunft im Sinne dieser Satzung ist

a) eine Wohnung im Eigentum des Landes Niedersachsen, belegen in 27804 Berne, Eichenstraße 16. Die Wohnung ist von der Stadt Elsfleth zur gemeinschaftlichen Obdachlosenunterbringung mit den Gemeinden Ovelgönne und Berne angemietet worden.

b) jede weitere von der Stadt Elsfleth zur Unterbringung von obdachlosen Personen angemietete Wohnung.

c) Wohnungen Privater, die die Stadt Elsfleth zur zeitweiligen Unterbringung Obdachloser nach den Vorschriften des Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (NPOG) in Anspruch nimmt.

(2) Obdachlos im Sinne dieser Satzung sind

a) Personen, die ohne Unterkunft sind,

b) Personen, deren Verlust ihrer ständigen oder vorübergehenden Unterkunft unmittelbar bevorsteht,

c) Personen, deren Unterkunft nach objektiven Anforderungen derart unzureichend ist, dass sie keinen menschenwürdigen Schutz vor den Unbilden der Witterung bietet oder die Benutzung der Unterkunft mit Gefahren verbunden ist.

Obdachlos im Sinne des Satzes 1 ist jedoch nicht, wer freiwillig ohne Unterkunft ist.

### § 3 Benutzungsrecht

(1) Das Recht, eine Obdachlosenunterkunft oder einzelne Räume darin zu nutzen, wird grundsätzlich durch schriftliche Zuweisungsverfügung begründet. In Ausnahmefällen kann bei unmittelbar drohender Obdachlosigkeit die Verfügung zunächst mündlich erteilt werden. Sie ist unverzüglich schriftlich nachzuholen. Ein Mietverhältnis wird hierdurch nicht begründet.

(2) Die Einweisungsverfügung bestimmt und begrenzt das Nutzungsrecht und gilt nur für die in der Einweisungsverfügung genannten Personen. Andere als die zugewiesenen Räume dürfen nicht in Anspruch genommen werden. Die Benutzerinnen und Benutzer sind nicht berechtigt, andere Personen in die Obdachlosenunterkunft aufzunehmen.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Aufnahme in eine bestimmte Obdachlosenunterkunft oder in bestimmte Räume darin, besteht nicht. Entsprechendes gilt für ein weiteres Verbleiben in der Obdachlosenunterkunft überhaupt oder in bestimmten Räumen.

(4) Die Stadt kann jederzeit das Benutzungsrecht aufheben, einschränken oder in sonstiger Weise ändern. Das gilt insbesondere, wenn der Verpflichtung zur Entrichtung der Nutzungsgebühren nicht oder nicht ausreichend nachgekommen wird oder gegen Bestimmungen dieser Satzung oder der Hausordnung in der jeweils geltenden Fassung verstoßen wird.

Umsetzungen der eingewiesenen Personen können auch vorgenommen werden, wenn dies zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Belegungskapazitäten oder aus organisatorischen Gründen (z.B. Schließung der Einrichtung) erforderlich ist, sowie wenn die Nutzerin bzw. der Nutzer Anlass zu einer Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft oder zur Gefährdung von Hausbewohnern und Nachbarn gibt.

(5) Bei der Übergabe der Obdachlosenunterkunft an die Nutzungsberechtigten ist ein Übergabeprotokoll zu fertigen, welches den aktuellen Zustand der Unterkunft, sowie etwaige Mängel dokumentiert. Das Übergabeprotokoll ist durch die nutzungsberechtigte Person zu unterzeichnen, sowie von einer bzw. einem zuständigen Bediensteten der Stadt gegenzuzeichnen.

(6) Für Nichtsesshafte (z.B. Durchreisende) wird eine kurzfristige und kurzzeitige Unterbringung ohne Zuweisungsverfügung durch Schlüsselübergabe beim

Polizeikommissariat Brake oder bei der Stadt Elsfleth begründet. Diese Art der Unterbringung erfolgt in der Regel für eine Nacht bzw. für ein Wochenende.

(7) Das Einbringen von eigenen Möbeln, Teppichen, Hausrat und Elektrogeräten ist untersagt.

Eine Ausnahme kann auf Antrag zugelassen werden, wenn dieses zweckdienlich ist und von diesen Gegenständen keine Gefahr für Leben und Gesundheit für die Bewohner ausgeht und der Betrieb wirtschaftlich vertretbar ist. Über eine Ausnahme entscheidet der / die zuständige Bedienstete der Stadt Elsfleth.

(8) Nutzungsberechtigte Personen haben sich nach der Einweisung um eine eigene Wohnung zu kümmern. Das gilt nicht, soweit sie verpflichtet sind in einer Gemeinschaftseinrichtung zu wohnen und keine Ausnahme nach § 53 des Asylgesetzes (AsylG) zugelassen wurde.

#### § 4 Nutzung der Obdachlosenunterkunft

(1) Einzelpersonen gleichen Geschlechts können in einen gemeinsam zu nutzenden Raum in der Obdachlosenunterkunft eingewiesen werden.

(2) Die Obdachlosenunterkunft darf nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Insbesondere ist eine gewerbliche Nutzung nicht gestattet.

(3) Nutzungsberechtigte Personen sind zur Instandhaltung und schonenden Behandlung der Obdachlosenunterkunft verpflichtet. Auftretende Mängel sind von den eingewiesenen Personen zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen unverzüglich anzuzeigen.

(4) Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen an den Leitungssystemen für Elektrizität, Gas und Wasser, das Auswechseln von Türschlössern oder bauliche Veränderungen an den überlassenen Räumen und gemeinschaftlich genutzten Anlagen sind nicht gestattet.

(5) Das Einbringen von Tieren ist untersagt.

(6) Es gilt eine Hausordnung.

#### § 5 Beendigung des Nutzungsrechts

(1) Das Nutzungsrecht für die Obdachlosenunterkunft endet außer durch Tod der eingewiesenen Personen auf Antrag der nutzungsberechtigten Personen oder mit dem Entzug der Unterkunft durch Aufhebung der Einweisungsverfügung nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG).

Die Einweisungsverfügung kann insbesondere in folgenden Fällen widerrufen werden:

a) bei Auszug und Abgabe des Schlüssels an die oder den zuständigen Bediensteten der Stadt,

- b) bei einer nicht gemeldeten, länger als 2 Wochen andauernden Abwesenheit der Nutzerinnen oder Nutzer,
- c) bei gleichzeitiger Nutzung einer anderen Wohnung,
- d) bei Nichtbezug innerhalb von 7 Tagen nach der Zuweisung,
- e) bei zweckentfremdeter Nutzung der Obdachlosenunterkunft, z.B. ausschließlicher Nutzung zur Aufbewahrung des Hausrates,
- f) bei wiederholten Verstößen gegen die Hausordnung, sofern hierdurch keine erneute Obdachlosigkeit begründet wird,
- g) auf Grund von Zahlungsrückständen bezüglich der Nutzungsgebühr von mehr als zwei Monatsbeträgen, sofern hierdurch keine erneute Obdachlosigkeit begründet wird.

(2) Nutzungsberechtigte Personen einer Obdachlosenunterkunft sind verpflichtet, die Unterkunft zu räumen, wenn ihnen die Gemeinde eine angemessene Wohnung nachweist. Angemessen ist eine Wohnung, die nach Größe, Ausstattung und Mietpreisniveau im Einzelfall zumutbar ist.

(3) Die Obdachlosenunterkunft ist in dem im Übergabeprotokoll dokumentierten Zustand an die Gemeinde zurückzugeben. Die nutzungsberechtigten Personen haben bei Beendigung des Nutzungsrechts alle von der Gemeinde überlassenen Gegenstände, insbesondere Schlüssel, herauszugeben sowie nicht zu der Ausstattung der Obdachlosenunterkunft gehörenden Sachen unverzüglich zu entfernen. Nutzungsberechtigte Personen haften für alle Schäden, die der Eigentümer der Mietsache oder der Stadt oder einem Nutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

(4) Kommen die ehemaligen Nutzer den Pflichten nach Absatz 3 nicht nach oder ist deren Aufenthalt nicht bekannt, kann die Stadt die vorhandenen Gegenstände aus der Unterkunft entfernen und in die Türen andere Schließzylinder bzw. Schlösser einbauen. Dabei hat sie nur die Verpflichtung, Gegenstände von Wert zu verwahren. Die Gemeinde ist berechtigt, alle übrigen Sachen einer ordnungsmäßigen Entsorgung zuzuführen.

(5) Räumt ein Nutzer seine Obdachlosenunterkunft nicht, obwohl gegen ihn eine bestandskräftige oder vorläufig vollstreckbare Umsetzungsverfügung vorliegt, so kann die Umsetzung durch unmittelbaren Zwang nach Maßgabe des § 70 des Nds. Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vollzogen werden. Dasselbe gilt für die sonstige zur Nutzung überlassenen Räume der Obdachlosenunterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses nach Absatz 1.

(6) Die Kosten für die Räumung der Wohnung sind vom Nutzer zu tragen. Sie werden durch Bescheid festgesetzt.

(7) Die nach Absatz 4 verwahrten Gegenstände kann die Stadt nach Ablauf von 3 Monaten per Verwertung im Sinne des Nds. Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zur Deckung von rückständigen Benutzungsgebühren, Räumungs- oder Verwahrungskosten zuführen.

## § 6 Haftung

- (1) Nutzer haften für alle Schäden, die von ihnen oder der in ihrer Gemeinschaft lebenden Personen oder Gästen an der ihnen überlassenen Obdachlosenunterkunft und in den gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen schuldhaft verursacht wurden. Die Haftung Dritter wird hiervon nicht berührt.
- (2) Für Personen- oder Sachschäden, die den Nutzern der Obdachlosenunterkünfte durch Dritte zugefügt werden, haftet die Stadt nicht.
- (3) Die Kosten für die Beseitigung der Schäden werden im Falle der Nichtzahlung im Verwaltungszwangsverfahren eingezogen.

## § 7 Zutritts- und Weisungsrecht, Hausordnung

- (1) Für die Ordnung in den Obdachlosenunterkünften gilt die von der Bürgermeisterin / dem Bürgermeister erstellte Hausordnung. Die Nutzerinnen und Nutzer sind verpflichtet, die Hausordnung zu beachten und einzuhalten. Gleiches gilt für Besucher.
- (2) Die zuständigen Bediensteten der Stadt sind berechtigt, die Unterkünfte jederzeit zu betreten, in der Zeit von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr jedoch nur in begründeten Fällen zur Gefahrenabwehr.
- (3) Die zuständigen Bediensteten der Stadt sind befugt, den Nutzern Weisungen zur Nutzung der Obdachlosenunterkunft zu erteilen. Das gleiche gilt auch gegenüber Besuchern, denen sie bei Zuwiderhandlung gegen diese Satzung, Hausordnung oder erteilten Weisungen Hausverbot erteilen können.
- (4) Die Rechte der Grundstücks- oder Wohnungseigentümer bleiben unberührt.

## **Abschnitt II – Gebühren**

### § 8 Gebührengegenstand und Gebührenpflicht

- (1) Für die Nutzung von Obdachlosenunterkünften wird eine Gebühr nach Maßgabe dieser Satzung sowie des jeweiligen Gebührentarifs erhoben.
- (2) Die Gebühr wird als Gegenleistung für die Inanspruchnahme der Obdachlosenunterkunft erhoben. Mit ihrem Aufkommen sollen sämtliche Kosten der Einrichtung gedeckt werden.
- (3) Gebührenschuldner ist derjenige, dem die Unterkunft von der Stadt zugewiesen wurde oder der, der sie tatsächlich nutzt. Mitglieder einer Haushaltsgemeinschaft haften als Gesamtschuldner.

## § 9 Beginn und Ende der Gebührenpflicht

(1) Die Gebührenpflicht entsteht mit dem in der Einweisungsverfügung bestimmten Beginn des Nutzungsrechts. Erfolgt die Einweisung mündlich, so entsteht die Gebührenpflicht mit dem Tag der tatsächlichen Nutzung.

(2) Die Gebührenpflicht entsteht bei unberechtigter Nutzung der Unterkunft am Tag der tatsächlichen Nutzung.

(3) Die Gebührenpflicht endet grundsätzlich mit dem Erlöschen des Nutzungsrechts, jedoch frühestens mit dem tatsächlichen Auszug des Nutzers. Verlässt ein Nutzer eine Obdachlosenunterkunft endgültig vor Ablauf des Nutzungsrechts, so steht er in der Pflicht, dies frühzeitig bei der oder dem zuständigen Bediensteten der Stadt Elsfleth anzuzeigen. Ist der Nutzer der Pflicht aus Satz 2 nachgekommen, endet die Gebührenpflicht am Tag des tatsächlichen Auszuges. Ansonsten besteht die Gebührenpflicht solange fort, bis der Auszug der Stadt angezeigt und die Obdachlosenunterkunft vollständig geräumt ist, sowie die von der Stadt überlassenen Gegenstände zurückgegeben sind. Dies gilt solange und soweit die Gemeinde die Räumlichkeiten nicht anderweitig vergeben hat bzw. konnte.

§ 5 dieser Satzung bleibt hiervon unberührt.

(4) Die vorübergehende Nichtbenutzung bzw. Abwesenheit entbindet nicht von der Zahlungsverpflichtung. Bei Erhebung von Teilbeträgen wird für jeden angefangenen Tag der Nutzung 1/30 der Monatsgebühr berechnet. Dabei werden der Aufnahmetag und der Auszugstag jeweils als volle Tage angesetzt.

## § 10 Gebührenmaßstab

(1) Die Höhe der Gebühr (Nutzungsgebühr) für die zu Wohnzwecken zugewiesenen Räume einer Obdachlosenunterkunft richtet sich nach Ausstattung und Nutzfläche bzw. nach der Personenzahl zuzüglich einer Verwaltungskostenpauschale. Die Kosten für eventuelle Möblierung sind mit der Einrichtungspauschale abgegolten. Eine Möblierung mit eigenen Möbeln führt nicht zu einer Verringerung der Gebühr. In der Gebühr sind anteilige Neben- und Heizkosten nicht enthalten. Diese werden gesondert erhoben.

(2) Als Nutzfläche gilt die Fläche der zur Nutzung zugewiesenen Räume. Bei abgeschlossenen Unterkünften mit Fluren zählen die Flure zur Nutzfläche. Räume, Keller und sonstige Verschläge, die der Benutzer allein oder zusammen mit anderen Personen nutzt, zählen nicht zur Nutzfläche.

## § 11 Gebührentarife

(1) Die Benutzungsgebühr für eine Obdachlosenunterkunft im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstabe a) beträgt monatlich 15,00 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche. In der vorgenannten Gebühr sind auch die Aufwendungen für Nebenkosten wie Hausbeleuchtung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Straßenreinigung, Entwässerung und Wassergeld enthalten.

Bemessungsgröße ist die in der Einweisungsverfügung nach § 3 Abs.2 bezeichnete Unterkunft.

(2) Für die Nutzung einer Obdachlosenunterkunft im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstabe b) wird eine Nutzungsgebühr in Höhe der von der Stadt Elsfleth tatsächlich an den privaten Wohnungseigentümer gezahlten Miete zuzüglich der anfallenden Nebenkosten erhoben.

(3) Für die Nutzung einer Obdachlosenunterkunft im Sinne des § 1 Abs. 2 Buchstabe c) wird eine Nutzungsgebühr in Höhe der Stadt Elsfleth tatsächlich an den Wohnungseigentümer nach § 80 Abs. 1 S. 1 NPOIG für seine Inanspruchnahme zu zahlenden Entschädigung erhoben.

(4) Die Gebühren nach Abs. 1 – 3 gelten bei alleiniger Nutzung zugewiesener Räume oder Wohnungen. Bei Nutzung durch mehrere Gebührenschuldner werden die Gebühren zu gleichen Teilen aufgeteilt.

### § 12 Nebenkosten

Nebenkosten werden in von Dritten angemietete oder in Anspruch genommenen Unterkünfte entsprechend der tatsächlich anfallenden Kosten erhoben. Liegen keine tatsächlich anfallenden Nebenkosten vor, so werden die Nebenkosten zunächst auf Basis bisheriger Erfahrungswerte sachgerecht geschätzt. Bei Auszug der Nutzer, mindestens aber einmal jährlich, erfolgt eine verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung.

### § 13 Festsetzung und Fälligkeit

(1) Nutzungsgebühr gem. § 10 und Nebenkosten gem. § 11 werden durch einen Gebührenbescheid festgesetzt. Nach Möglichkeit werden Zuweisung und Gebühren zusammen in einem Bescheid erlassen.

(2) Nutzungsgebühr und Nebenkosten sind als monatliche Vorausleistung zu entrichten. Sie sind erstmals zwei Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig, danach zum dritten Werktag eines jeden Monats.

(3) Rückständige Gebühren werden im Verwaltungszwangsverfahren eingezogen.

### § 14 Billigkeitsmaßnahmen

Stellt die Erhebung der Nutzungsgebühren im Einzelfall eine unbillige Härte dar, so kann auf Antrag Ermäßigung, Stundung, Ratenzahlung oder Erlass gewährt werden.

### § 15 Zwangsmittel und Ordnungswidrigkeiten

(1) Für den Fall, dass die Vorschriften dieser Satzung nicht befolgt werden oder gegen sie verstoßen wird, kann nach den Vorschriften des NPOIG in der zurzeit

gültigen Fassung ein Zwangsgeld von 10 Euro bis 100.000 Euro, Ersatzvornahme und unmittelbarer Zwang angeordnet und festgesetzt werden.

(2) Ordnungswidrig im Sinne des § 10 Absatz 5 NKomVG handelt wer, vorsätzlich oder fahrlässig,

- a) entgegen § 3 Absatz 1 und 2 eine Obdachlosenunterkunft ohne Zuweisungsbescheid oder davon abweichend bezieht oder andere Personen ohne Zuweisungsbescheid bei sich in einer Obdachlosenunterkunft aufnimmt,
  - b) entgegen § 3 Absatz 4 einem Umsetzungsbescheid nicht Folge leistet oder seiner Pflicht zur Räumung der Wohnung nicht nachkommt,
  - c) entgegen § 4 Absatz 5 ein Tier in der Unterkunft hält,
  - d) entgegen § 7 Absatz 1 die Hausordnung nicht einhält,
  - e) entgegen § 7 Absatz 2 das Zutrittsrecht der Bediensteten der Stadt Elsfleth verweigert,
  - f) entgegen § 7 Absatz 3 die Weisungen der Bediensteten der Stadt Elsfleth nicht befolgt,
  - g) Entgegen § 9 Absatz 3 den tatsächlichen Auszug aus der Unterkunft nicht meldet.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

#### § 16 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Die Benutzungs- und Gebührensatzung für die Inanspruchnahme von Unterkünften für Personen, zu deren Unterbringung die Stadt Elsfleth gesetzlich verpflichtet ist vom 21.05.1997 tritt zeitgleich außer Kraft.

Elsfleth, den 13. Dezember 2023

*Brigitte Fuchs*

Brigitte Fuchs  
Bürgermeisterin

Stadt Elsfleth

