

Neufassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Gremium:	öffentl./nichtöffentl.	Beschlussart:	Sitzungsdatum:
VA	nichtöffentlich	Vorberatung	06.07.2020
GR	öffentlich	Beschlussfassung	16.07.2020

Beschlussvorschlag:

Die als **Anlage 1** beigefügte Neufassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften wird beschlossen. Sie ersetzt ab dem 01.08.2020 die bisherige gleichnamige Satzung vom 29.09.2005, zuletzt geändert durch Satzung vom 26.09.2013.

Finanzielle Auswirkungen:

HH-Stelle	HH-Mittel	Vergabesumme	Restmittel
			- €
			- €
			- €
Summe	- €	- €	- €

Sachdarstellung und Begründung:

Die Gemeinde ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen verpflichtet, Obdachlose und Flüchtlinge unterzubringen, um Obdachlosigkeit zu vermeiden. Dafür hält sie mehrere Gebäude vor, die teils der Gemeinde gehören und teils angemietet sind. Die Rahmenbedingungen für die Benutzung dieser Unterkünfte, zu denen auch die Festlegung der Benutzungsgebühren gehört, sind in der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 29.09.2005, zuletzt geändert durch Satzung vom 26.09.2013, geregelt. Die Gebühren wurden zuletzt im Jahr 2013 kalkuliert, was der Anlass für die Neufassung der Satzung ist.

Als Basis für die neue Satzung wurde die aktuelle Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg verwendet. Diese weicht nur hinsichtlich der Regelungen zu den Gebühren (§§ 13 – 15 der Mustersatzung) von unserer bisherigen Satzung ab. Inhaltlich ergeben sich somit aus dieser Vorlage nur Änderungen hinsichtlich der Benutzungsgebühren.

Die Benutzungsgebühren sind nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) zu kalkulieren, wobei insbesondere das Kostendeckungsprinzip (§ 13 KAG) und die im Abgaberecht geltenden weiteren Grundsätze, v.a. das Äquivalenzprinzip (Verhältnismäßigkeit von Leistung und Gebühr als Gegenleistung) zu beachten sind.

Die Gebühren wurden mit Unterstützung durch die Fa. Heyder & Partner ermittelt, Kalkulationszeitraum sind die Jahre 2020 - 2024. Sie setzen sich aus einer einheitlichen Benutzungsgebühr sowie flächen- bzw. personenbezogenen Betriebskostenpauschalen zusammen (Detail-Erläuterungen siehe **Anlage 2**).

Die ermittelten Gebühren stellen die rechtlich mögliche Obergrenze dar. Die Verwaltung schlägt die Gebühren in dieser Höhe vor, damit (nach momentanem Stand) kostendeckend gearbeitet werden kann. Dies insbesondere auch mit Blick auf die finanzielle Situation der Gemeinde. Dem Gemeinderat steht es aber grundsätzlich frei, davon abweichend geringere Gebühren festzulegen.

Die Kalkulation wurde vorab mit der Rechtsaufsichtsbehörde abgestimmt.

Die neu gefasste Satzung soll am 1. August 2020 in Kraft treten; gleichzeitig tritt die bisher gültige Satzung außer Kraft.

Kirchentellinsfurt, 07.07.2020
Daniel Neudorfer, FB Zentrale Dienste

- Anlage 1: Neufassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften
- Anlage 2: Gebührenkalkulation nebst Erläuterungen

Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchentellinsfurt am 16.07.2020 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.

(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.

§ 4

Benutzung der überlassenen Räume und Hausrecht

(1) Die als Unterkunft überlassenen Räume dürfen nur von den eingewiesenen Personen und nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

(2) Der Benutzer der Unterkunft ist verpflichtet, die ihm zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör pfleglich zu behandeln, im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung instandzuhalten und nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses in dem Zustand herauszugeben, in dem sie bei Beginn übernommen worden sind. Zu diesem Zweck ist ein Übernahmeprotokoll aufzunehmen und vom Eingewiesenen zu unterschreiben.

(3) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der 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.

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

1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzen will;
3. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anbringen oder aufstellen will;
4. ein Tier in der Unterkunft halten will;
5. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen will;

6. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vornehmen will.

(5) Die Zustimmung wird grundsätzlich nur dann erteilt, wenn der Benutzer eine Erklärung abgibt, dass er die Haftung für alle Schäden, die durch die besonderen Benutzungen nach Abs. 3 und 4 verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, übernimmt und die Gemeinde insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt.

(6) Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden. Insbesondere sind die Zweckbestimmung der Unterkunft, die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu beachten.

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

(8) 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).

(9) Die Gemeinde kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anstaltszweck zu erreichen.

(10) Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber dem Benutzer auf dessen Verlangen auszuweisen. Bei Gefahr im 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 verpflichtet sich, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen.

(2) Zeigt sich ein wesentlicher Mangel der Unterkunft oder wird eine Vorkehrung zum Schutze dieser oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat der Benutzer dies der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

(3) Der Benutzer haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, 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 die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflichtsatzung).

§ 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.

§ 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 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.

§ 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

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).

III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 12

Gebührenpflicht und Gebührenschuldner

(1) Für die Benutzung der in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften in Anspruch genommenen Räume werden Gebühren erhoben.

(2) Gebührenschuldner sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschuldner.

§ 13

Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

(1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Neben der Benutzungsgebühr gem. der nachfolgenden Ziffer 1 wird für die wohnraumgrößenbezogenen Nebenkosten eine Betriebskostenpauschale pro Quadratmeter gem. der nachfolgenden Ziffer 2 und für die bewohnerzahlabhängigen Nebenkosten eine Betriebskostenpauschale pro Person gem. der nachfolgenden Ziffer 3 erhoben.

1. Benutzungsgebühr

1.1 Die Benutzungsgebühr beträgt je m² Wohnfläche und Kalendermonat 7,42 Euro.

2. Betriebskostenpauschale – für wohnflächenabhängige NK –

Die Betriebskostenpauschale beträgt je m² Wohnfläche und Kalendermonat 2,09 Euro.

3. Betriebskostenpauschale – für bewohnerzahlabhängige NK –

Die Betriebskostenpauschale beträgt je Person und Kalendermonat 34,95 Euro.

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

§ 14

Entstehung der Gebührenschuld, Beginn und Ende der Gebührenpflicht

(1) Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Einzug in die Unterkunft und endet mit dem Tag der Räumung.

(2) Die Gebührenschuld für einen Kalendermonat entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats. Beginnt die Gebührenpflicht im Laufe des Kalendermonats, so entsteht die Gebührenschuld für den Rest dieses Kalendermonats mit dem Beginn der Gebührenpflicht.

§ 15

Festsetzung und Fälligkeit

(1) Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. Sie wird zwei Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig.

(2) Beginnt oder endet die Gebührenpflicht im Laufe eines Kalendermonats, wird die Benutzungsgebühr nach den angefangenen Kalendertagen festgesetzt. Für die Fälligkeit gilt Abs. 1 Satz 2.

(3) Eine vorübergehende Nichtbenutzung der Unterkunft entbindet den Benutzer nicht von der Verpflichtung, die Gebühren entsprechend Abs. 1 und 2 vollständig zu entrichten.

IV. Schlussbestimmungen

§ 16

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.08.2020 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 29.09.2005, zuletzt geändert durch Satzung vom 26.09.2013, außer Kraft.

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

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der 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 gegenüber der Gemeinde Kirchentellinsfurt 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 Gesetzwidrigkeit 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.

Ausgefertigt:
Kirchentellinsfurt, den

Bernd Haug
Bürgermeister

Erläuterungen zur Kalkulation der Gebühren für Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

1. Kalkulationszeitraum: 01.01.2020 – 31.12.2024

2. Absehbar genutzte Unterkünfte ab Inkrafttreten:

1. Dorfstraße 13 (angemietet)
2. Dorfstraße 22 (Eigentum)
3. Dorfstraße 38 (Eigentum)
4. Einhornstraße 25 (angemietet)
5. Lindenstraße 4 (angemietet)
6. Mühlwaldweg 7 (angemietet)

3. Rechtsgrundlage der Gebühren

Die §§ 13 ff. des Kommunalabgabengesetzes (KAG) des Landes Baden-Württemberg bilden die rechtliche Grundlage für die Erhebung von Benutzungsgebühren für Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünfte. Da die Benutzung nicht auf der Grundlage eines zivilrechtlichen Mietvertrages, sondern einer ortspolizeilichen Einweisungsverfügung erfolgt, können die Bestimmungen des Mietrechts auf das Benutzungsverhältnis nicht – auch nicht analog – angewandt werden.

4. Kalkulationsgrundlage:

Die zu erwartenden künftigen Kosten wurden nach bestem Wissen und Gewissen prognostiziert. Der Kalkulation liegt das Soll-Ergebnis der Haushaltsrechnung des Jahres 2018 zugrunde. Die Bemessungsgrundlage für die flächenbezogenen Gebühren (in m²) bildet die Größe der Unterkünfte. Die Bemessungsgrundlage für die personenbezogenen Gebühren bildet die prognostizierte Belegung im Kalkulationszeitraum.

Es wird davon ausgegangen, dass alle o.g. Unterkünfte im Kalkulationszeitraum verwendet werden. Bei der kalkulierten Belegung wird vom momentanen Stand der Planung ausgegangen. Hinsichtlich der Betriebskosten wurde von den Daten für 2018 ausgegangen, da dies das aktuellste Jahr ist, für das zum Zeitpunkt der Erstellung der Kalkulation Daten vollumfänglich verfügbar waren. Da für das Gebäude Mühlwaldweg 7 noch keine Abrechnung über die Nebenkosten vorlag, wurden die Daten geschätzt.

Nachdem in den letzten Jahren mehr und mehr Beruhigung in die Situation der Unterbringung eingeleitet ist, wird für die Prognose von bleibender Stabilität ausgegangen (bzw. davon, dass sich Neuzugänge und Wegzüge bzw. Finden von privatem Wohnraum die Waage halten).

5. Ansatzfähige Kosten

Es dürfen nur nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähige Kosten berechnet werden. Dies ist 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.

Folgende, nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähige Kosten, wurden – soweit vorhanden - entsprechend der Mustersatzung des Gemeindetages berücksichtigt:

Gemeindeeigene Gebäude

- ✓ Abschreibungen (Herstellung- Anschaffungskosten)
- ✓ Verzinsung des Anlagekapitals

Gemietete Objekte

- ✓ Mietleistungen an Dritte

Ausstattung (Möbel, Geräte usw.) der Gebäude (nur aktivierte Vermögensgegenstände)

- ✓ Abschreibungen
- ✓ Zinsen

Laufende Unterhaltungskosten

- ✓ Beschaffungen, Reparaturen usw.
- ✓ Verwaltungskosten

Betriebskosten der Unterkünfte

- ✓ Strom/Gas
- ✓ Heizung
- ✓ Wasser
- ✓ Abwasser
- ✓ Abfallbeseitigung
- ✓ Reinigung
- ✓ Miete und Wartung von Rauchwarnmeldern
- ✓ Versicherungen
- ✓ Steuern (z.B. Grundsteuer)
- ✓ Hausmeister (anteilig)

6. Erläuterungen zu den einzelnen ansatzfähigen Posten

1. Abschreibungen

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. Anhand der Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden die Durchschnittswerte für die kalkulatorische Abschreibung, Verzinsung (sowie Auflösung) der gemeindeeigenen Gebäude sowie die kalkulatorische Verzinsung der Grundstücke ermittelt.

Es wurden die Werte der Afa-Tabellen herangezogen. Die Unterkunfts-Gebäude werden angesichts der in der Regel deutlich überdurchschnittlichen Abnutzung durch die Bewohner über 50 (nicht 80) Jahre abgeschrieben. Verwendet wurde die Bruttomethode.

Die Übersicht mit den Daten zu Abschreibung und zur Ermittlung des kalkulatorischen Zinses entnehmen Sie bitte der Anlage (Ziffer 1).

2. Verzinsung Anlagekapital

In der Kostenrechnung werden für das zur Erfüllung des Betriebszweckes notwendige gebundene Kapital kalkulatorische Kosten berechnet. Nachdem es für die Objekte keine Zuschüsse/Fördermittel gab, müssen diese für die Berechnung der Verzinsung auch nicht von den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Wertgegenstände abgezogen werden. Als Verzinsungsmethode wurde die Restwertmethode angewandt. Aus den zum jeweiligen Jahresletzen (2020-2024) ermittelten Ergebnissen wurde der Mittelwert gebildet. Der Zinssatz (2,53%) wurde so gewählt, wie er sich als Mittelwert aus den Fremdkapitalzinsen gem. Haushalt 2019 ergibt. Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Anlage (Ziffer 1).

3. Kaltmiete

Für die angemieteten Gebäude werden in der Kalkulation die tatsächlichen Mietkosten angesetzt.

4. Personalkosten Verwaltung und Hausmeister einschließlich Gemeinkosten

Die Personalkosten und Stellenanteile der Mitarbeiter/innen, die mit den Aufgaben der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung betraut sind, wurden entsprechend der aktuell gültigen VwV Kostenfestlegung des Landes Baden-Württemberg ermittelt.

In den Anteilen nicht enthalten sind ausschließlich personenbezogene Personalkosten (z.B. für Flüchtlingsbetreuung), Personalkosten für die Bewachung von Unterkünften oder Personalkosten, die für Tätigkeiten als Ortpolizeibehörde entstehen. Die Personalkosten für die Verwaltung wurden anhand der Flächen auf die Gebäude umgelegt. Die für den Hausmeister ansetzbaren Personalkosten wurden den Betriebskosten zugeordnet.

Es wurden per Hochrechnung die tatsächlichen Personalkosten für das Jahr 2020 ermittelt. Für die Folgejahre wurden die Personalkosten kalkulatorisch mit einer jährlichen Tarifsteigerung von 2% versehen und anschließend der Mittelwert für den Kalkulationszeitraum 2020 – 2024 gebildet. Die Pauschalsätze der VwV Kostenfestlegung dürfen laut Rechtsaufsicht nicht verwendet werden.

Die Übersicht zur Ermittlung der Personalkosten entnehmen Sie bitte der Anlage (Ziffer 2).

5. Sonstige ansatzfähige Kosten

Für die Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude wurden der Kalkulation die Werte des Jahres 2018 zugrunde gelegt.

6. Betriebskostenpauschalen

Die Bildung von Durchschnittswerten über mehrere Haushaltsjahre bietet sich im Bereich der Kalkulation der Verbrauchsgebühren nicht an. Die Verbräuche der jeweiligen Bereiche müssen den jeweils zugehörigen Belegungen zugeordnet werden. Hinzu kommt, dass die Belegungen und somit die anfallenden Verbrauchskosten in den zurückliegenden Jahren einem hohen Wechsel unterlagen. Aus diesem Grunde wurde im Bereich der Ermittlung der Verbrauchsgebühren ausschließlich die Haushaltsrechnung des Jahres 2018 sowie Nebenkostenabrechnungen aus dem Jahre 2019, die dem Haushaltsjahr 2018 zuzuordnen sind und die dazugehörige Belegung des Jahres 2018 herangezogen. Das waren zum

Zeitpunkt der Kalkulationserstellung die letzten vollständig verfügbaren und damit aktuellsten Zahlen. Diese Zahlen wurden an die aktuelle und prognostische Belegungsplanung angeglichen. Da für das Gebäude Mühlwaldweg 7 noch keine Nebenkostenabrechnung vorlag, wurden die Daten anhand vergleichbarer Gebäude und vergleichbarer Belegung prognostiziert.

7. Nicht ansatzfähige Kosten

Nicht ansatzfähige Kosten wurden in der Kalkulation abgesetzt.

7. Verteilungsmaßstäbe

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

8. Ergebnis (Kostendeckungsgrenze)

Die von den untergebrachten Personen zu leistende Gebühr besteht aus 3 Teilen, nämlich aus der:

- einheitlichen Benutzungsgebühr pro m² Wohnfläche und Monat **7,42€**
- flächenbezogenen Verbrauchsgebühr pro m² Wohnfläche und Monat **2,09€**
- und der personenabhängigen Verbrauchsgebühr pro Person und Monat **34,95€**

Die Gesamtübersicht entnehmen Sie bitte der Anlage (Ziffer 3).

9. Äquivalenzprinzip

Die unter Punkt 8 dargestellten Gebührensätze sind kostendeckend ermittelt. Mit ihrer Erhebung wird kein Gewinn erzielt. Nach der Rechtsprechung ist allerdings trotzdem auch noch das Äquivalenzprinzip zu beachten. Demnach kann die ortsübliche Vergleichsmiete die Obergrenze für die Gebührensätze bilden. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus dem qualifizierten Mietspiegel ermittelt. Da Kirchentellinsfurt keinen eigenen Mietspiegel hat, wird zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete üblicherweise auf den Reutlinger Mietspiegel zurückgegriffen, in seiner aktuellen Fassung gültig seit dem 01.10.2018. Die darin enthaltenen (Median-)Werte für 2018 sind (Quelle: Immowelt.de):

- bei einer Wohnungsgröße von bis zu 40qm 12,90€/qm
- bei einer Wohnungsgröße von bis zu 80qm 9,20€/qm
- bei einer Wohnungsgröße von bis zu 120qm 9,60€/qm

Diese liegen allesamt deutlich über dem ermittelten Gebührensatz von 7,42 Euro.

Kirchentellinsfurt, 07.07.2020

Gez. Daniel Neudorfer

