

Auf Grund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nrn. 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, erlässt die Stadt Freising folgende

**Satzung über die Benutzung der Notunterkunftsanlagen  
der Stadt Freising  
(Notunterkunftsanlagensatzung)**

vom 12. Juli 2022

**§ 1 Satzungszweck**

Diese Satzung regelt die Benutzung der städtischen Obdachlosenunterkünfte. Die städtischen Obdachlosenunterkünfte (Wohnheime und Wohnungen) sind öffentliche Einrichtungen der Stadt Freising mit dem Ziel der vorübergehenden Unterbringung von Personen, die obdachlos sind oder denen Obdachlosigkeit droht.

Eine Wohngelegenheit wird grundsätzlich nur obdachlosen, volljährigen Personen in der Stadt Freising zur Verfügung gestellt,

- a) die ohne Unterkunft sind oder denen der Verlust ihrer ständigen oder vorübergehenden Unterkunft unmittelbar droht
- b) und wenn sie nicht in der Lage sind, für sich, ihre Ehegattin oder ihren Ehegatten und ihre nach § 1602 BGB unterhaltsberechtigten Angehörigen, mit denen sie gewöhnlich zusammenleben, aus eigenen Kräften Unterkunft zu beschaffen.

**§ 2 Gemeinnützigkeit**

Diese Einrichtungen dienen ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne von § 52 der Abgabenordnung.

**§ 3 Verwaltungszuständigkeit**

Für die Verwaltung der Einrichtung und den Vollzug dieser Satzung ist das in der Stadt Freising für die Unterbringung von Obdachlosen verantwortliche Amt zuständig.

**§ 4 Einrichtungen und Gebühren**

- (1) Diese Einrichtungen umfassen die in der gesonderten Gebührensatzung bezeichneten, ständig dem Satzungszweck gewidmeten Wohnanlagen sowie die im Bedarfsfall vom Referat 3, Fachbereich 34, im Einvernehmen mit der jeweiligen Vermieterin oder dem jeweiligen Vermieter zusätzlich dem Satzungszweck gewidmeten, für diese Art der Nutzung geeigneten Einzelwohnungen.
- (2) Die Benutzung ist gebührenpflichtig; die Einzelheiten regelt die Gebührensatzung der Stadt Freising.

## **§ 5 Begründung eines öffentlich-rechtlichen Benutzungsverhältnisses**

Durch die Aufnahme in eine Notunterkunft wird ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis begründet. Ein privatrechtliches Mietverhältnis wird durch die Aufnahme nicht begründet.

## **§ 6 Personenmehrheit als Benutzerinnen und Benutzer**

- (1) Wird das Benutzungsverhältnis für Ehepartnerinnen und Ehepartner, Haushaltsangehörige, eine eheähnliche Lebensgemeinschaft oder für eine mit Willen der Benutzer entstandene Verbindung, gemeinsam begründet, so haften diese für alle Verpflichtungen aus diesem als Gesamtschuldnerinnen und Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkungen eine Personenmehrheit berühren, müssen von oder gegenüber allen Benutzerinnen und Benutzern abgegeben werden.
- (3) Jede Benutzerin und jeder Benutzer muss Tatsachen in der Person oder in dem Verhalten eines Haushaltsangehörigen oder einer bzw. 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.

## **§ 7 Aufnahme in die Notunterkunft und Dauer der Benutzung**

- (1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Benutzerinnen und Benutzer die Unterkunft beziehen.
- (2) Räume in Notunterkünften dürfen nur von Personen bezogen werden, deren Aufnahme die Stadt Freising schriftlich verfügt hat. Ein Rechtsanspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auf Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht.
- (3) Zu Beginn ist ein Übernahmeprotokoll aufzunehmen und von den Eingewiesenen zu unterschreiben.
- (4) Die Aufnahme erfolgt befristet und unter Auflagen und Bedingungen. Insbesondere kann die Auflage gemacht werden, dass die Notunterkunftsräume innerhalb einer bestimmten Frist zu beziehen sind.
- (5) In den Räumen einer Notunterkunftseinheit (ein oder mehrere zusammengehörige oder nach außen abgeschlossene Unterkunftsräume) können ein oder mehrere Benutzerinnen und Benutzer aufgenommen werden.
- (6) Die Benutzerinnen und Benutzer der Obdachlosenunterkunft haben sich bei der Stadt Freising um einen Wohnberechtigungsschein und auf dem freien Wohnungsmarkt um eine Mietwohnung zu bemühen. Alleinstehende Benutzerinnen und Benutzer haben sich darüber hinaus um die Unterbringung in Wohnheimen zu bemühen. Hierüber können von der Stadt Freising Nachweise verlangt werden.

## **§ 8 Nachweis der ärztlichen Untersuchung**

- (1) Vor der Aufnahme hat der Antragsteller von sich aus auf etwaige Gefährdungen anderer Benutzerinnen und Benutzer (durch ansteckende Krankheiten usw.) hinzuweisen.
- (2) Unbeschadet von Abs. 1 kann die Stadt Freising bei diesbezüglichen konkreten Anhaltspunkten vor der Aufnahme den Nachweis durch ein ärztliches Zeugnis verlangen, dass ärztliche Bedenken gegenüber der Benutzung der Einrichtung nicht bestehen.

## **§ 9 Prüfung der Mietfähigkeit**

- (1) Die Unterbringung kann mit der Erstellung eines Hilfekonzepts verbunden werden. Dies wird durch den zuständigen Fachbereich 34 festgelegt.
- (2) Nach Aufnahme in eine Notunterkunft ist laufend in regelmäßigen Abständen eine Prüfung der Mietfähigkeit durchzuführen. Hierbei ist zu prüfen, ob die Benutzerinnen und Benutzer künftig in der Lage sein werden, Verpflichtungen aus einem Mietvertrag nachzukommen und in eine Hausgemeinschaft integriert werden können.
- (3) Die Benutzerinnen und Benutzer sind verpflichtet, dem zuständigen Fachbereich 34 Auskunft über ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu geben.

## **§ 10 Auskunftspflicht**

Die Benutzerinnen und Benutzer sind verpflichtet, der Stadt Freising über alle Tatsachen, die für den Vollzug dieser Satzung und der Obdachlosengebührensatzung erforderlich sind, insbesondere über ihre Arbeits-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse Auskunft zu geben, entsprechende Nachweise vorzulegen bzw. erforderlichenfalls der Erteilung von Auskünften durch Dritte zuzustimmen. Alle nutzungsrelevanten Änderungen, die nach Bezug der Obdachlosenunterkunft eintreten, insbesondere Status oder aufenthaltsrechtlicher Art, sind unverzüglich und unaufgefordert der Stadt Freising mitzuteilen.

## **§ 11 Benutzungsverhältnis**

- (1) Die Benutzerinnen und Benutzer haben die Notunterkunft, insbesondere die Unterkunftsräume und die Gemeinschaftseinrichtungen, pfleglich zu behandeln, stets in sauberem Zustand zu erhalten und dürfen sie nicht ordnungswidrig gebrauchen. Sie sind verpflichtet, die Unterkunftsräume samt dem überlassenen Zubehör im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung instand zu halten und für ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen.

Die Benutzerinnen und Benutzer haben sich in der Notunterkunft so zu verhalten, dass keine andere und kein anderer gefährdet, geschädigt oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindert oder belästigt wird.

- (2) Insbesondere ist es den Benutzerinnen und Benutzern untersagt,
  1. andere Personen ohne vorherige, jederzeit widerrufliche, schriftliche Genehmigung der Stadt Freising in die Unterkunft aufzunehmen,
  2. die Räume zu anderen als Wohnzwecken zu verwenden,
  3. im Bereich der Notunterkunft ohne vorherige, jederzeit widerrufliche, schriftliche Genehmigung der Stadt Freising
    - a) bauliche Änderungen vorzunehmen,
    - b) Bauwerke jedweder Art oder Umzäunungen zu errichten und Pflanzungen anzulegen,
    - c) eine gewerbliche Tätigkeit auszuüben,
  4. die ihnen zugewiesenen Räume mit anderen Benutzerinnen oder Benutzern ohne vorherige, jederzeit widerrufliche, schriftliche Genehmigung der Stadt Freising zu tauschen oder Dritten zum Gebrauch zu überlassen,
  5. ohne schriftliche Genehmigung des für die Unterbringung zuständigen Amtes eigenes Mobiliar in die Notunterkunft zu bringen,

6. Altmaterial oder leichtentzündliches Material jeglicher Art in den Unterkunfts- oder Nebenräumen zu lagern,
  7. Das Abstellen und Lagern von Gegenständen an nicht dafür vorgesehenen Örtlichkeiten. Insbesondere ist es dabei verboten:
    - a) Sachen aller Art, insbesondere Fahr- und Motorräder, auf dem Flur, in den Gemeinschaftseinrichtungen oder Grünanlagen abzustellen,
    - b) Kraftfahrzeuge außerhalb der vorgesehenen Stellplätze vor den Unterkünften oder in den Grünflächen zu parken,
    - c) Kraftfahrzeuge auf den zu der Notunterkunft gehörenden Flächen zu fahren und instand zu setzen sowie außerhalb der etwaig errichteten Stellplätze zu reinigen,
    - d) nicht fahrbereite Kraftfahrzeuge auf den in der Notunterkunft etwaig errichteten Stellplätzen, auf Gehwegen und Grünanlagen abzustellen,
  8. ohne schriftliche Genehmigung des für die Unterbringung zuständigen Amtes im Bereich der Unterkunftsanlagen Tiere zu halten,
  9. Waffen im Sinne des Waffengesetzes (WaffG) in der Notunterkunft zu lagern und / oder mit sich zu führen
  10. Freiantennen jeglicher Art ohne vorherige, jederzeit widerrufliche, schriftliche Genehmigung der Stadt Freising anzubringen,
  11. Ölöfen, Gasherde, Gasraumheizöfen, Elektroöfen und -herde ohne vorherige, schriftliche Genehmigung der Stadt Freising aufzustellen und zu betreiben.
- (3) Bei von den Benutzerinnen und Benutzern ohne vorherige Genehmigung der Stadt Freising vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Stadt Freising diese nach vorheriger Aufforderung zur Beseitigung und Fristsetzung auf Kosten der Benutzerinnen und Benutzer beseitigen und den früheren Zustand wiederherstellen.
  - (4) Jede Einrichtung von Flüssiggasanlagen (Propangasgeräte) ist verboten.
  - (5) Die Benutzerinnen und Benutzer sind verpflichtet, Schäden an den Notunterkunftsanlagen, insbesondere den Unterkunfts-räumen und den Gemeinschaftseinrichtungen sowie das Auftreten von Ungeziefer unverzüglich der Stadt Freising anzuzeigen.
  - (6) Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, die Unterkünfte nach rechtzeitiger Ankündigung in angemessenen Abständen werktags in der Zeit von 6 bis 22 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber den Benutzerinnen und Benutzern auf Verlangen auszuweisen. Bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesen Zwecken wird die Stadt Freising einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.
  - (7) Die Stadt kann für einzelne Wohnanlagen und Unterkünfte zu dieser Satzung eine Hausordnung erlassen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern zu beachten ist.

## **§ 12 Umquartierung**

- (1) Die Stadt Freising kann die Benutzer durch Bescheid in der Benutzung der Räume einschränken und in Räume der gleichen oder einer anderen Unterkunftsanlage umquartieren, wenn
  1. Gründe des öffentlichen Wohles vorliegen
  2. die Unterkünfte nicht von allen in der Aufnahme aufgeführten Personen bezogen werden oder sich die Zahl der eingewiesenen Personen vermindert oder

3. in einem schwerwiegenden Fall oder wiederholt gegen die Ordnungsvorschriften, welche aus den Hausordnungen und dieser Satzung resultieren, verstoßen wird
  4. von einem Nutzer Gefahr für Leib und Leben für ihn selbst oder für Dritte ausgeht,
  5. Rückstände der Benutzungsgebühren von mindestens zwei Monatsgebühren vorliegen
  6. die Benutzerin oder der Benutzer den Bezug einer zumutbaren und angemessenen Wohnung ablehnt
  7. sich die Benutzerin oder der Benutzer ohne ausreichende Begründung nicht genügend um die Beschaffung einer normalen Wohnmöglichkeit auf dem freien Wohnungsmarkt bemüht
  8. die Stadt Freising die Notunterkunft von einer oder einem Dritten angemietet hat und dieser bzw. diesem zur Räumung verpflichtet ist
  9. die Unterkunft im Zusammenhang mit Umbau-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Instandsetzungsarbeiten geräumt werden muss
- (2) Die Kosten der Umquartierung haben grundsätzlich die Benutzerinnen und Benutzer zu tragen. In den Fällen 8 und 9 können die Benutzerinnen und Benutzer nur in Ausnahmefällen unter Angabe besonderer Gründe belangt werden.
- (3) Zur Freimachung der Wohneinheit nach Fristablauf oder Entziehung können gegebenenfalls Zwangsmaßnahmen nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz angewendet werden.

### **§ 13 Beendigung des Benutzungsverhältnisses**

- (1) Das Benutzungsverhältnis endet in der Regel mit Ablauf des in dem Einweisungsbescheid festgelegten Benutzungszeitraums, soweit dieser nicht verlängert oder verkürzt wurde. Soweit die Benutzung über diesen Zeitraum hinaus fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Unterkunft.
- (2) Die Benutzerinnen und Benutzer können das Benutzungsverhältnis jederzeit beenden, indem sie die Stadt mündlich oder schriftlich darüber informieren.
- (3) Das Benutzungsverhältnis endet bei Tod einer Benutzerin oder eines Benutzers mit Ablauf des Sterbetages.
- (4) Die Stadt Freising, Amt 34 Obdachlosenhilfe Soziales Wohnen kann das Benutzungsverhältnis durch schriftliche Erklärung, die der Benutzerin bzw. dem Benutzer spätestens 3 Werktage vor dem Beendigungstermin zugegangen sein muss beenden, wenn
  1. die Benutzerinnen und Benutzer in der Lage sind, sich eine Wohnung zu beschaffen. Das ist insbesondere der Fall, wenn die Benutzerinnen und Benutzer über ein ausreichendes Einkommen verfügen und keine sonstigen Hinderungsgründe bestehen. Ein ausreichendes Einkommen wird angenommen, wenn die Benutzerinnen und Benutzer sich trotz Aufforderung weigern, über ihre Einkommensverhältnisse Auskunft zu erteilen.
  2. die Benutzerinnen und Benutzer ihren Auskunftspflichten gemäß § 10 der Satzung nicht fristgerecht nachkommen, insbesondere, wenn sie sich weigern, Auskünfte über ihre Einkommensverhältnisse zu erteilen.
  3. die Benutzerinnen und Benutzer sich grundlos weigern, einen Antrag auf Vormerkung für eine öffentlich geförderte Wohnung (Sozialwohnung) zu stellen. Eine andere nachgewiesene Wohnung zu zumutbaren Bedingungen selber anzumieten oder wenn sie eine vorgeschlagene Sozialwohnung unberechtigt ablehnt bzw. sich zu Auswahlvorschlägen für Sozialwohnungen nicht äußern.

4. der Rückstand bei der Entrichtung der monatlichen Nutzungsgebühr einen Gesamtbetrag in Höhe von zwei monatlichen Nutzungsgebühren übersteigt.
5. der Erwerb, der Besitz, der Verkauf und die Abgabe von illegalen Substanzen in der Notunterkunft angenommen werden.
6. die Benutzerinnen und Benutzer ungeachtet einer Abmahnung einen satzungswidrigen Gebrauch der Notunterkunft fortsetzen oder wenn sie schuldhaft in erheblichem Maße Ihre Verpflichtungen verletzen insbesondere durch
  - a) Anwendung oder Androhung von körperlicher Gewalt,
  - b) mutwilliger Sachschädigung,
  - c) wiederholtes Randalieren und Stören der Nachtruhe,
  - d) wiederholte schwerwiegende Missachtung des städtischen Personals,
  - e) wiederholte Beleidigung von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern oder des städtischen Personals,
  - f) abgeurteilte Straftaten, die einen Bezug zum Wohnverhältnis aufweisen,
  - g) nachhaltige Störung des Hausfriedens in der Notunterkunft in sonstiger Weise, so dass der Stadt Freising
  - h) eine Fortsetzung des Benutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
7. Die Aufhebung des Benutzungsverhältnisses durch die Stadt Freising ist ferner möglich, wenn die Unterkunft vom Benutzerinnen und Benutzern über einen längeren Zeitraum nicht benutzt wird. In diesem Fall ist die Stadt Freising berechtigt, die Unterkunft zwangsweise auf Kosten der Benutzerinnen und Benutzer freizumachen.
8. Zur Freimachung der Wohngelegenheit können gegebenenfalls Zwangsmaßnahmen nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz angewendet werden.
9. Die Kosten der Beendigung hat grundsätzlich die Benutzerin bzw. der Benutzer zu tragen.

Ferner kann das künftige Betreten der Notunterkunft und der Nebenanlagen befristet oder auf Dauer untersagt werden (Hausverbot).

#### **§ 14 Auflagen bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses**

- (1) Die Notunterkunftsräume sind termingemäß zu räumen und in sauberem Zustand zu hinterlassen,
  1. wenn das Benutzungsverhältnis beendet worden ist gemäß § 12,
  2. wenn eine Umquartierung angeordnet ist gemäß § 13.
- (2) Alle Schlüssel/Transponder sind der Stadt Freising herauszugeben.
- (3) Wird diese Verpflichtung nicht termingemäß erfüllt, so kann die Stadt Freising auf Kosten der Benutzerinnen und Benutzer die Unterkunft gemäß dem früheren Zustand wiederherstellen lassen. Dies gilt ebenso für Schäden, welche bei der Räumung festgestellt wurden und auf Kosten der Benutzerinnen und Benutzer zu beseitigen sind. Ehegattinnen und Ehegatten, Lebensgefährtinnen und Lebensgefährten und Haushaltsangehörige über 18 Jahre haften hierbei als Gesamtschuldnerinnen und Gesamtschuldner.
- (4) Von den Benutzerinnen und Benutzern in der Einrichtung zurückgelassene Gegenstände kann die Stadt Freising auf Kosten der Benutzerinnen und Benutzer einlagern, wenn dieser die Gegen-

stände nicht innerhalb einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist abgeholt hat. Zurückgelassene Gegenstände von geringem Wert werden auf Kosten der Bewohnerinnen und Bewohner als Abfall entsorgt. Werden die in Verwahrung genommenen Sachen bis spätestens vier Wochen nach der Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht abgeholt, wird unwiderleglich vermutet, dass die Benutzerin oder der Benutzer das Eigentum daran aufgegeben hat.

### **§ 15 Haftung**

- (1) Die Benutzerinnen und Benutzer haften nach den allgemeinen Bestimmungen für alle Schäden an der Notunterkunft, insbesondere an den ihnen überlassenen Notunterkunftsräumen und den Gemeinschaftseinrichtungen, soweit sie von ihnen oder von Dritten, die sich auf Einladung der Benutzerin oder des Benutzers in der Notunterkunft aufhalten, verursacht wurden.
- (2) Für Personen- und Sachschäden, die den Benutzer der Einrichtung durch Dritte zugefügt werden, haftet die Stadt Freising nicht.

### **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern kann mit Geldbuße bis zu 2.500,00 € belegt werden, wer vorsätzlich

1. den in § 11 Abs. 2 enthaltenen Geboten und Verboten bezüglich der Benutzung der Notunterkunft und des Verhaltens im Bereich der Notunterkunft zuwiderhandelt,
2. die in § 11 Abs. 3, 4 und 5 vorgeschriebenen Anzeigen nicht erstattet oder
3. entgegen § 11 Abs. 6 das Betreten der Unterkunftsräume nicht gestattet.

### **§ 17 Anordnungen für den Einzelfall; Zwangsmittel**

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

### **§ 18 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 27.12.2002 außer Kraft.

Freising, den 12.07.2022



Tobias Eschenbacher  
Oberbürgermeister