

# **Ortsrecht der Stadt Merkendorf**



## **Satzung für die städtischen Obdachlosenwohnungen vom 18. September 2025**

# Inhaltsverzeichnis

§ 1 Zweckbestimmungen .....	3
§ 2 Gemeinnützigkeit.....	3
§ 3 Zuweisung.....	3
§ 4 Auskunftspflicht .....	4
§ 5 Pflichten der benutzenden Personen.....	4
§ 6 Besuche .....	4
§ 7 Sicherheitsbestimmungen .....	5
§ 8 Vorsorge für Reinlichkeit.....	5
§ 9 Bauliche Veränderungen .....	5
§ 10 Anzeigepflicht .....	6
§ 11 Gewerbebetrieb .....	6
§ 12 Verbote.....	6
§ 13 Zutritt von Beauftragten der Stadt.....	6
§ 14 Beendigungsgründe .....	7
§ 15 Widerruf, Verlegung.....	7
§ 16 Aufgabe der Verfügungswohnung durch die benutzende Person.....	8
§ 17 Rückgabe der Obdachlosenwohnung.....	8
§ 18 Gebühren .....	9
§ 19 Bewehrungsvorschrift.....	9
§ 20 Ersatzvornahme .....	9
§ 21 Haftung .....	9
§ 22 Auflösung der Verfügungswohnungen .....	10
§ 23 Inkrafttreten .....	10

## **Satzung für die städtischen Obdachlosenwohnungen**

**vom 18. September 2025**

Die Stadt Merkendorf erlässt aufgrund von Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796,797), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), folgende Satzung:

### **I. Allgemeine Vorschriften**

## **§ 1 Zweckbestimmungen**

(1) Die Stadt Merkendorf unterhält zur Behebung von Wohnungsnotfällen Obdachlosenwohnungen, die als öffentliche Einrichtungen betrieben werden.

(2) Obdachlosenwohnungen dienen der vorübergehenden Unterbringung von Familien oder Einzelpersonen, die obdachlos oder unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht und nicht in der Lage sind, sich aus eigener Kraft oder durch die Hilfe Dritter, insbesondere Angehöriger, Wohnraum zu beschaffen. Die Stadt Merkendorf kann im Rahmen der bestehenden Unterbringungsmöglichkeiten auch andere Personen in Obdachlosenwohnungen aufnehmen, wenn dies im Einzelfall erforderlich ist. Sie ist hierzu aber nicht verpflichtet.

(3) Obdachlosenwohnungen im Sinne dieser Satzung sind die von der Stadt Merkendorf hierfür bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume. Als Obdachlosenwohnung wird die Wohnung rechts im Dachgeschoss der Ringstraße 18 bestimmt.

## **§ 2 Gemeinnützigkeit**

(1) Durch die Unterhaltung der Obdachlosenwohnungen erstrebt die Stadt keinen Gewinn. Sie verfolgt lediglich gemeinnützige Zwecke im Sinne des § 52 der Abgabenordnung.

(2) Die Haushaltsrechnung für den Betrieb der Obdachlosenwohnungen wird durch Zuschüsse der Stadt ausgeglichen.

### **II. Voraussetzung für das Beziehen der Obdachlosenwohnungen**

## **§ 3 Zuweisung**

(1) Die Obdachlosenwohnungen werden durch schriftliche Verfügung der Stadt Merkendorf zugewiesen. Ein Rechtsanspruch auf Unterbringung oder Verbleib in einer bestimmten Unterkunft oder auf Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht.

(2) Durch Zuweisung und Bezug einer Obdachlosenwohnungen wird ein öffentlich-rechtliches Benutzungsverhältnis, jedoch kein Mietverhältnis privatrechtlicher Art begründet.

(3) Die Zuweisung einer Obdachlosenwohnungen soll befristet erfolgen.

(4) Die Stadt ist bestrebt, den eingewiesenen Personen nach Möglichkeit Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Ein Anspruch hierauf besteht jedoch nicht.

## § 4 Auskunftspflicht

(1) Die benutzenden Personen sind verpflichtet, der Stadt Merkendorf,

1. alle Tatsachen anzugeben, die für den Vollzug der Satzung erheblich sind, insbesondere Auskunft zu geben über Arbeits-, Einkommens- und Vermögensverhältnisse;

2. Änderungen in den Familienverhältnissen unverzüglich mitzuteilen;

3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen Beweisurkunden vorzulegen.

(2) Den Benutzenden kann zur Erteilung der Auskünfte eine Frist gesetzt werden.

### III. Grundsätze für die Benutzung der städtischen Obdachlosenwohnungen

## § 5 Pflichten der benutzenden Personen

(1) Die Obdachlosenwohnungen, das überlassene Inventar und die Gemeinschaftsanlage, wie Waschräume, Waschküchen, Trockenboden, Treppenhäuser, sanitäre Anlagen, sind schonend zu behandeln und sauber zu halten.

(2) Die benutzenden Personen sind verpflichtet, den Hausfrieden zu wahren, den Anweisungen der städtischen Mitarbeiter\*innen Folge zu leisten und aufeinander die größtmögliche Rücksicht zu nehmen.

(3) Die benutzenden Personen sind verpflichtet, sich auch selbst aktiv um Wohnraum zu bemühen.

## § 6 Besuche

(1) Personen, die nicht eingewiesen sind, dürfen in den Obdachlosenwohnungen nur kurzfristig beherbergt werden. Eine Beherbergung für mehr als eine Woche bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis der Stadt.

(2) Die Stadt kann bestimmten benutzenden Personen den Empfang von Besuch untersagen oder zeitlich beschränken, sofern diese Maßnahmen zur Aufrechterhaltung von Ruhe, Ordnung, Sicherheit oder Sittlichkeit, insbesondere aus Gründen des Jugendschutzes, in den Verfügungswohnungen erforderlich sind.

(3) Die Stadt kann ein Hausverbot gegen Besucher\*innen erlassen, wenn das Hausverbot auf einer Tatsachengrundlage beruht, die die Prognose trägt, dass mit künftigen Störungen gerechnet werden muss, zu deren Verhinderung das Hausverbot notwendig ist. Dies erfordert grundsätzlich, dass die betroffene Person in der vorangegangenen Zeit den Hausfrieden gestört hat und einer zu erwartenden Wiederholung derartiger Störungen mit dem Hausverbot wirksam begegnet werden kann.

## § 7 Sicherheitsbestimmungen

(1) Das Lagern leicht brennbarer Gegenstände ist in den Obdachlosenwohnungen und auf den dazugehörigen Grundstücken verboten.

(2) Motorfahrzeuge aller Art dürfen nicht in den Gebäuden eingestellt werden. Fahrräder sind an den dafür bestimmten Plätzen abzustellen. Kinderwagen und Einrichtungsgegenstände dürfen nicht in den Treppenhäusern stehen.

(3) Bei Kälte, Regen, Schnee und Sturm sind alle Fenster und Türen geschlossen zu halten.

(4) Abfälle dürfen nur in die dafür bestimmten Behältnisse verbracht werden. Flüssigkeiten dürfen nicht aus den Fenstern geschüttet werden.

## § 8 Vorsorge für Reinlichkeit

Die überlassenen Räume sind von den eingewiesenen Personen sauber zu halten und regelmäßig zu lüften. Tritt in einer Obdachlosenwohnung Ungeziefer auf, ist eine Desinfektion zu veranlassen. Kommt die benutzende Person dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Desinfektion durch die Stadt angeordnet werden.

## § 9 Bauliche Veränderungen

(1) In den Obdachlosenwohnungen und an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere an den elektrischen Leitungen, dürfen von den eingewiesenen Personen bauliche oder sonstige Veränderungen nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung der Stadt vorgenommen werden. Ferner sind feststehende Einrichtungen, welche sich nur mit erheblichem Aufwand wieder entfernen lassen, insbesondere Einbauküchen und Wohnwände, nicht gestattet.

(2) Die Errichtung von Schuppen, Kleintierställen und ähnlichen Einrichtungen auf den zu den Obdachlosenwohnungen gehörenden Grundstücken ist nicht gestattet.

(3) Schlüssel zu den Haus- und Zimmertüren dürfen nur mit Genehmigung der Stadt angefertigt werden. Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn sich die benutzende Person

verpflichtet, die angefertigten Schlüssel nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses der Stadt zu übereignen.

## § 10 Anzeigepflicht

Die benutzenden Personen haben bei Feuer oder Feuergefahr unverzüglich die Feuerwehr und der Bauhof zu rufen und bei Auftreten von Schäden im oder am Haus dem Bauhof Anzeige zu erstatten.

## § 11 Gewerbebetrieb

Die Ausübung eines Gewerbes in den Obdachlosenwohnungen und das Aufsuchen der Obdachlosenwohnungen durch Reisegewerbetreibende ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Stadt zulässig.

## § 12 Verbote

Den benutzenden Personen ist es verboten:

1. ruhestörenden Lärm zu verursachen, insbesondere Radio- und Fernsehgeräte sowie Musik über 1. ruhestörenden Lärm zu verursachen, insbesondere Radio- und Fernsehgeräte sowie Musik über Zimmerlautstärke oder in der Zeit zwischen 24.00 Uhr und 5.00 Uhr zu betreiben oder Trinkgelage abzuhalten,
2. Abfälle in der Toilette zu entsorgen,
3. die gemeinschaftlichen Anlagen und die Obdachlosenwohnungen zu verunreinigen,
4. unnötig Wasser und Strom zu verbrauchen,
5. die Türschlösser der überlassenen Räume zu wechseln oder zu beschädigen,
6. Haustiere ohne ausdrückliche, schriftliche Genehmigung der Stadt zu halten,
7. innerhalb der Räumlichkeiten zu Rauchen.

## § 13 Zutritt von Beauftragten der Stadt

(1) Den Beauftragten der Stadt ist das Betreten sämtlicher Räume der Unterkunft nach Voranmeldung zu verkehrsüblicher Tageszeit zu gestatten. In Fällen einer konkreten Gefahr

für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ist ihnen das Betreten der Räume ohne Voranmeldung zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.

(2) Bei Abwesenheit der benutzenden Person kann in dringenden Fällen die Wohnung von den Beauftragten der Stadt betreten werden.

(3) Die Hausverwalter\*innen können für die Beachtung dieser Satzung durch die benutzenden Personen Weisungen erteilen.

#### **IV. Benutzungsbeendigung, Verlegung**

### **§ 14 Beendigungsgründe**

Das Benutzungsverhältnis endet

1. durch Widerruf der Zuweisungsverfügung und Aufforderung zur Räumung,
2. nach Ablauf der Frist gem. § 3 Abs. 3,
3. bei Aufgabe der Obdachlosenwohnung durch die benutzende Person.

### **§ 15 Widerruf, Verlegung**

(1) Die Stadt kann die Zuweisungsverfügung der benutzenden Person schriftlich widerrufen,

1. wenn sich der benutzenden Person eine den Umständen nach zumutbare andere Wohnmöglichkeit bietet, insbesondere, wenn sie aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse zur Beschaffung einer Wohnmöglichkeit auf dem freien Wohnungsmarkt in der Lage ist,

2. wenn die benutzende Person die ihr zugewiesenen Räume länger als 1 Monat nicht oder zu anderen als Wohnungszwecken benutzt,

3. wenn sie, insbesondere wegen Auszugs von Familienangehörigen, des gesamten zugewiesenen Wohnraums nicht mehr bedarf,

4. wenn die benutzende Person besonders schwerwiegende Verstöße gegen diese Satzung begeht; dies sind insbesondere

a) Beschädigung der überlassenen Einrichtung oder des Mobiliars,

b) Vornahmen baulicher Veränderungen,

c) Vermüllen der Unterkunft,

d) Störung des Hausfriedens,

e) Straftaten aller Art, wenn diese hinsichtlich des Ausmaßes oder der Dauer schwerwiegend erscheinen.

5. wenn die benutzende Person für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der jeweiligen monatlichen Benutzungsgebühr gemäß Gebührensatzung zur Satzung für die städtischen Obdachlosenwohnungen oder mit einem Gesamtbetrag, der die Benutzungsgebühren für zwei Monate erreicht, im Rückstand ist,

6. wenn die benutzende Person ihrer Selbsthilfeflicht nicht nachkommt; insbesondere, wenn sie sich grundlos weigert eine andere nachgewiesene Wohnung zu zumutbaren Bedingungen selber anzumieten oder wenn sie eine vorgeschlagene Sozialwohnung unberechtigt ablehnt bzw. sich zu den Auswahlvorschlägen für Sozialwohnungen nicht äußert.

(2) Anstatt eines Widerrufs kann die Verlegung in eine andere Obdachlosenwohnung, bei Familien auch ohne Zuweisung einer Familienunterkunft, angeordnet werden.

(3) Gleichzeitig mit dem Widerruf bzw. der Anordnung der Verlegung ist der benutzenden Person eine angemessene Frist zur Räumung zu bestimmen.

(4) Räumt die benutzende Person daraufhin nicht, so kann nach Fristablauf die Obdachlosenwohnung durch Beauftragte der Stadt geöffnet und geräumt werden. Entstehende Kosten hat die benutzende Person zu tragen.

## § 16 Aufgabe der Verfügungswohnung durch die benutzende Person

Die benutzenden Personen können die Obdachlosenwohnung nach vorheriger Mitteilung bei der Stadt jederzeit aufgeben.

## § 17 Rückgabe der Obdachlosenwohnung

(1) Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses hat die benutzende Person den Zustand der Obdachlosenwohnung sowie der überlassenen Nebenräume wiederherzustellen, der bei Einzug bestand. Hierbei ist das bei Einzug der benutzenden Person erstellte Übergabeprotokoll, insbesondere hinsichtlich der Decken, Wände und Böden maßgebend. Die Schlüssel für die Obdachlosenwohnung sind an die Stadt Merkendorf zurückzugeben.

(2) Wird diese Verpflichtung nicht termingemäß erfüllt und ist die Anordnung eines Zwangsgelds erfolglos geblieben bzw. lässt die Anordnung keinen Erfolg erwarten, so kann die Stadt Merkendorf anordnen, dass die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten und Gefahr der verpflichteten Person vorgenommen wird (Ersatzvornahme).

(3) Dabei werden nur brauchbar erscheinende und einlagerungsfähige Gegenstände zur Einlagerung in ein städtisches Lager zur vorübergehenden Verwahrung gebracht. Müll und unbrauchbar erscheinende sowie nicht einlagerungsfähige Gegenstände werden zur Mülldeponie transportiert.

(4) Sofern die benutzende Person die eingelagerten Gegenstände nicht binnen einer Frist von drei Monaten nach der erfolgten Räumung trotz schriftlicher Aufforderung abholt, gehen sie entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Merkendorf über. Die Gegenstände werden dann von der Stadt Merkendorf caritativen Einrichtungen zur Verfügung gestellt oder zur Müllverwertung gegeben.

(5) In begründeten Einzelfällen kann die Stadt Merkendorf, hiervon abweichen und den Verkauf der Sachen – auch durch Versteigerung – und die Hinterlegung des Erlöses anordnen.

## § 18 Gebühren

Für die Benutzung der Verfügungswohnungen sind Gebühren nach der Gebührensatzung zur Satzung für die Städt. Obdachlosenwohnungen zu entrichten.

### V. Schlussbestimmungen

## § 19 Bewehrungsvorschrift

Nach Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Bayer. Gemeindeordnung kann mit Geldbuße belegt werden, wer

1. Änderungen der Familienverhältnisse (§ 4 Abs. 1 Nr. 2) nicht unverzüglich mitteilt,
2. den Pflichten der benutzenden Personen (§ 5) nicht nachkommt,
3. die Bestimmungen über die Besuche (§ 6) missachtet,
4. die allgemeinen Sicherheitsbestimmungen (§ 7) nicht einhält,
5. nicht für die Reinlichkeit (§ 8) Vorsorge trägt,
6. unbefugt bauliche Veränderungen (§ 9 Abs. 1) oder Errichtungen (§ 9 Abs. 2) vornimmt
7. unbefugt Schlüssel (§ 9 Abs. 3) anfertigt,
8. der Anzeigepflicht bei Feuer oder Feuergefahr (§ 10) nicht nachkommt,
9. ohne Genehmigung ein Gewerbe (§ 11) ausübt,
10. den Verboten nach § 12 zuwiderhandelt.

## § 20 Ersatzvornahme

(1) Verstößt eine benutzende Person gegen Vorschriften dieser Satzung, die von ihr ein positives Tun verlangen oder gegen Anordnungen, die aufgrund dieser Satzung ergangen sind, so kann die unterlassene Handlung nach schriftlicher Androhung und Ablauf der gesetzten Frist anstelle und auf Kosten der verpflichteten Person durch die Stadt oder die von ihr Beauftragten vorgenommen werden.

(2) Bei Gefahr in Verzug kann von einer Fristsetzung abgesehen werden.

## § 21 Haftung

Die benutzenden Personen haften unbeschadet des Rechts, gegen die Schädiger\*innen Rückgriff zu nehmen, für alle der Stadt in den Obdachlosenwohnungen entstehenden Schäden, die von ihnen, den in ihrer Hausgemeinschaft lebenden oder bei ihnen als Gäste verweilenden Personen, ferner von Handwerker\*innen, die durch sie beauftragt wurden, und von sonstigen als ihre Erfüllungsgehilf\*innen anzusehenden Personen schuldhaft verursacht werden. Die Haftung der Schädiger\*innen nach den allgemeinen Vorschriften des BGB bleibt unberührt.

## § 22 Auflösung der Verfügungswohnungen

Bei Auflösung oder Aufhebung der Obdachlosenwohnungen oder bei Wegfall der Zweckbestimmung ist das verbleibende, die Einlagen übersteigende Vermögen durch die Stadt für gemeinnützige Zwecke i.S. von § 52 Abs. 2 AO zu verwenden.

## § 23 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Merkendorf, den 19.09.2025  
Stadt Merkendorf



Stefan Bach  
Erster Bürgermeister

