



Auf Grund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 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. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, erlässt die Stadt Freising folgende

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

vom 7. Mai 2025

§ 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 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 und
- b) wenn sie nicht in der Lage sind, für sich und ihre nach § 1602 BGB unterhaltsberechtigten Angehörigen, mit denen sie gewöhnlich zusammenleben, aus eigenen Kräften Unterkunft zu beschaffen.

§ 2 Gemeinnützigkeit

- (1) Die Einrichtungen dienen ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne von § 52 der Abgabenordnung.
- (2) Überschüsse aus den Einnahmen der Notunterkünfte werden ausschließlich für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet. Die Stadt Freising erhält keinerlei Gewinnanteile oder sonstige Zuwendungen aus Mitteln der Notunterkünfte. Bei der Auflösung von Notunterkünften ist das verbleibende Vermögen gemeinnützigen Einrichtungen der Stadt Freising zuzuführen.
- (3) Niemand darf durch Verwaltungsaufgaben, die dem Zweck der Notunterkünfte fremd sind oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.



§ 3 Einrichtungen und Gebühren

- (1) Diese Einrichtungen umfassen, die in der gesonderten Gebührensatzung bezeichneten, ständig dem Satzungszweck gewidmeten Wohnanlagen sowie die im Bedarfsfall vom Fachamt 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.

§ 4 Begründung eines öffentlich-rechtlichen Benutzungsverhältnisses

- (1) Räume in Notunterkünften dürfen nur von Personen bezogen werden, deren Aufnahme die Stadt Freising schriftlich verfügt hat (Benutzerinnen und Benutzer). In den Räumen einer Notunterkunftseinheit (ein oder mehrere zusammengehörige oder nach außen abgeschlossene Unterkunftsräume) können ein oder mehrere Benutzerinnen und Benutzer aufgenommen werden. Ein Rechtsanspruch auf Aufnahme in eine Notunterkunft besteht nicht, soweit eine Unterbringung durch Dritte möglich ist. Ebenso besteht kein Anspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auf Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe.
- (2) Die Aufnahme erfolgt befristet und kann unter Auflagen und Bedingungen erfolgen. Insbesondere kann die Auflage gemacht werden, dass die Notunterkunftsräume innerhalb einer bestimmten Frist zu beziehen sind.
- (3) Durch die Aufnahme in eine Notunterkunft wird ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis begründet. Ein privatrechtliches Mietverhältnis wird durch die Aufnahme nicht begründet.

§ 5 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.



§ 6 Beginn des Benutzungsverhältnisses

- (1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Benutzerinnen und Benutzer die Unterkunft beziehen.
- (2) Zu Beginn ist ein Übernahmeprotokoll aufzunehmen und von den Eingewiesenen zu unterschreiben.

§ 7 Prüfung der Mietfähigkeit

- (1) Die Unterbringung kann mit der Erstellung eines Hilfekonzepts verbunden werden. Dies wird durch das zuständige Fachamt 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 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 Auskunftspflicht

- (1) Die Benutzerinnen und Benutzer sind verpflichtet, das zuständige Fachamt 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.
- (2) Den Benutzerinnen und Benutzern kann zur Erteilung der Auskünfte eine Frist gesetzt werden.

§ 9 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 zweckwidrig 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.

- (2) 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. Den Benutzerinnen und Benutzern ist es insbesondere untersagt,
1. die Räume zu anderen als Wohnzwecken zu verwenden,
 2. Altmaterial oder leichtentzündliches Material jeglicher Art in den Unterkunfts- oder Nebenräumen zu lagern,
 3. Gegenstände an nicht dafür vorgesehenen Örtlichkeiten abzustellen oder zu lagern. 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,
 4. Flüssiggasanlagen (Propangasgeräte) einzurichten
 5. Waffen im Sinne des Waffengesetzes (WaffG) in der Notunterkunft zu lagern und / oder mit sich zu führen,
 6. ohne vorherige, schriftliche Zustimmung der Stadt Freising
 - a) andere Personen in die Unterkunft aufzunehmen,
 - b) im Bereich der Notunterkunft bauliche Änderungen vorzunehmen,
 - c) im Bereich der Notunterkunft Bauwerke jedweder Art oder Umzäunungen zu errichten und Pflanzungen anzulegen,
 - d) im Bereich der Notunterkunft eine gewerbliche Tätigkeit auszuüben,



- e) die ihnen zugewiesenen Räume mit anderen Benutzerinnen oder Benutzern ohne vorherige, zu tauschen oder Dritten zum Gebrauch zu überlassen,
 - f) eigenes Mobiliar in die Notunterkunft zu bringen,
 - g) im Bereich der Unterkunftsanlagen Tiere zu halten,
 - h) Freiantennen jeglicher Art anzubringen,
 - i) Ölöfen, Gasherde, Gasraumheizöfen, Elektroöfen und -herde aufzustellen und zu betreiben.
- (3) Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen werden. Sie kann widerrufen werden, wenn Auflagen oder sonstige Nebenbestimmungen nicht eingehalten werden, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.
- (4) Bei von den Benutzerinnen und Benutzern ohne vorherige Zustimmung 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.
- (5) Die Benutzerinnen und Benutzer sind verpflichtet, Schäden an den Notunterkunftsanlagen, insbesondere den Unterkunftsräumen und den Gemeinschaftseinrichtungen sowie das Auftreten von Ungeziefer unverzüglich der Stadt Freising anzuzeigen.
- (6) Die Beauftragten der Stadt Freising, sind berechtigt, zur Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungen aus dieser Satzung und aus der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung Notunterkünfte, die von den Benutzerinnen/Benutzern genutzten Räume auch ohne Anmeldung zu angemessener Tageszeit zu betreten; dies gilt auch für Belegungskontrollen und zur Überprüfung der Sicherheit insbesondere Brandschutz in den einzelnen Räumen und zur Vermeidung und Beseitigung akuter Schäden. Zu diesen Zwecken behält die Stadt Freising einen Wohnungsschlüssel ein.
- (7) Die Stadt Freising kann für einzelne Wohnanlagen und Unterkünfte zu dieser Satzung eine Hausordnung erlassen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern zu beachten ist.
- (8) Besucher haben sich in den Notunterkünften so zu verhalten, dass keine andere Person geschädigt, gefährdet oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindert oder belästigt wird, insbesondere sind die Regelungen dieser Satzung und der jeweiligen Hausordnung zu beachten.



- (9) Wer sich ohne Aufnahme in einer Notunterkunft aufhält, oder als Besucher gegen Bestimmungen des § 11 Abs. 8 verstößt, kann aus der Notunterkunft verwiesen werden. Ferner kann das künftige Betreten der Notunterkunft befristet oder auf Dauer untersagt werden (Hausverbot).

§ 10 Instandhaltung-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Bauliche Maßnahmen sowie sonstige Vorkehrungen, die zur Erhaltung der Notunterkunft, zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder der Modernisierung dienen, darf die Stadt Freising auch ohne Zustimmung der Benutzerinnen und Benutzer vornehmen. Die Benutzerinnen und Benutzer haben die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Maßnahmen zugänglich zu halten. Sie dürfen die Ausführung der Maßnahmen nicht behindern und verzögern. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn drohende Gefahren abgewendet oder Schäden verhütet bzw. beseitigt werden sollen.

§ 11 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 insbesondere
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,
 10. eine konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung vorliegt.
- (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.

§ 12 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 kann das Benutzungsverhältnis durch schriftliche Erklärung, die der Benutzerin bzw. dem Benutzer spätestens drei 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 § 8 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. wenn die Benutzerinnen und Benutzer die Mitwirkung an dem vom Fachamt erstellten Hilfskonzept grundlos verweigern,
 5. wenn Benutzerinnen oder Benutzer andere Personen ohne vorherige Genehmigung der Stadt Freising in die Unterkunft aufnehmen,
 6. der Rückstand bei der Entrichtung der monatlichen Nutzungsgebühr einen Gesamtbetrag in Höhe von zwei monatlichen Nutzungsgebühren übersteigt,
 7. der Erwerb, der Besitz, der Verkauf und die Abgabe von illegalen Substanzen in der Notunterkunft angenommen werden
 8. 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) übermäßiger Alkoholgenuss oder Drogenkonsum,
 - h) nachhaltige Störung des Hausfriedens in der Notunterkunft in sonstiger Weise, so dass der Stadt Freising eine Fortsetzung des Benutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
 9. eine Sanierung, Modernisierung, ein Abbruch oder die Auflösung einer Notunterkunft beabsichtigt ist;
 10. die Stadt Freising, die Notunterkunft von einem Dritten angemietet hat und diesem gegenüber zur Räumung verpflichtet ist;
 11. Benutzerinnen oder Benutzer nicht obdachlos sind, ihr Selbsthilfepotentiale nicht ausschöpfen, um die Obdachlosigkeit zu beseitigen, oder sich rechtsmissbräuchlich auf Obdachlosigkeit berufen.
- (5) Die Stadt Freising kann das Benutzungsverhältnis jederzeit fristlos beenden, wenn dies zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Ferner kann das künftige Betreten der Notunterkunft und der Nebenanlagen befristet oder auf Dauer untersagt werden (Hausverbot).



- (6) Wird ein Bettplatz drei Tage nicht benutzt, erlischt das Benutzungsverhältnis mit Beginn des vierten Tages. In diesem Fall ist die Stadt Freising berechtigt, die Unterkunft zwangsweise auf Kosten der Benutzerinnen und Benutzer freizumachen.
- (7) Soweit die erneute bzw. weitere Unterbringung erforderlich wird, kann die Benutzerin oder der Benutzer in Räumen der gleichen oder einer anderen Notunterkunft unter Begründung eines neuen Benutzungsverhältnisses aufgenommen werden.

§ 13 Auflagen bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses

- (1) Die Notunterkunftsräume sind termingemäß zu räumen und in sauberem Zustand zu hinterlassen, wenn das Benutzungsverhältnis beendet worden ist, oder eine Umquartierung angeordnet ist.
Alle Schlüssel/Transponder sind der Stadt Freising herauszugeben. Privates Hab und Gut ist mitzunehmen.
- (2) 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.
- (3) Von den Benutzerinnen und Benutzern in der Einrichtung zurückgelassene Gegenstände kann die Stadt Freising auf Kosten der Benutzerinnen und Benutzer einlagern, wenn dieser die Gegenstände nicht innerhalb einer von der Stadt gesetzten, angemessenen Frist abgeholt hat.
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. Sofern die Benutzerinnen und Benutzer die eingelagerten Gegenstände nicht binnen einer Frist von zwei Monaten nach der erfolgten Räumung trotz schriftlicher Aufforderung abholt, gehen sie entschädigungslos in das Eigentum der Stadt Freising über. Die Gegenstände werden dann vom Fachamt caritativen Einrichtungen zur Verfügung gestellt oder zur Müllverwertung gegeben. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt Freising hiervon abweichen und den Verkauf der Sachen - auch durch Versteigerung - und die Hinterlegung des Erlöses anordnen.

§ 14 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.

§ 15 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 § 9 Abs. 2 enthaltenen Geboten und Verboten bezüglich der Benutzung der Notunterkunft und des Verhaltens im Bereich der Notunterkunft zuwiderhandelt,
2. die in § 9 Abs. 5 vorgeschriebenen Anzeigen nicht erstattet,
3. entgegen § 11 Abs. 6 das Betreten der Unterkunftsräume nicht gestattet,
4. entgegen § 13 Abs. 1 die Unterkunft nicht rechtzeitig räumt.

§ 16 Anordnungen für den Einzelfall; Zwangsmittel

- (1) Die Stadt Freising kann zur Vollzug der Satzung 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.

§ 17 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 12. Juli 2022 außer Kraft.

Freising, den 07.05.2025

Tobias Eschenbacher
Oberbürgermeister