

Hinweise zur Kalkulation

Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte sind öffentliche Einrichtungen der Gemeinden, für deren Benutzung Gebühren auf der Grundlage von §§ 13ff KAG erhoben werden. 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.

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 ist, welcher Personenkreis in die Unterkunft eingewiesen ist. 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, Urt. 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, Urt. 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.

Die GPA hat in ihrer Prüfung im Jahr 2020 festgestellt, dass bei der bisherigen Kalkulation oftmals als Grundlage Pauschalwerte berücksichtigt und diese noch um Zuschläge ergänzt wurden. Diese Vorgehensweise wurde im Jahr 2020 durch eine Kalkulation ersetzt, die auf tatsächliche Werte beruht. Dazu werden exemplarisch die Kosten der letzten drei Jahre für mindestens drei Wohngebäude, die der Unterbringung dienen, als Gebührenmaßstab zugrunde gelegt werden.

In der aktuellen Kalkulation wurden fünf Wohngebäude ausgewählt, die ausschließlich der Unterbringung für Flüchtlinge und Eingewiesene dienen. Dabei wurden neben den Unterhalts- und Betriebskosten auch die Aufwendungen für Abschreibungen (sofern noch vorhanden) und für kalkulatorischen Zinsen (soweit nicht fremdfinanziert) sowie die Kosten für Verwaltung und Hausmeisterdienste berücksichtigt. Für alle fünf Wohngebäude wurde für jedes Jahr eine durchschnittliche Bewohnerzahl ermittelt, wodurch Leerstände nicht verfälschend in die Kalkulation einfließen.

Für das Objekt „Brühler Hof“ wurde im Jahr 2022 eine eigene Kalkulation vorgenommen, wodurch ein zweiter Gebührensatz für diese Art der gehobenen Unterbringung beschlossen wurde. Nachdem derzeit 1,5 Mietjahre verstrichen sind, können wegen der fehlenden Nebenkostenabrechnung noch keine tatsächlichen Kosten berücksichtigt werden. Daher gelten die Referenzwerte aus der Kalkulation für einfache Unterkünfte analog.

Im Abstand von drei Jahren sollen die Kalkulationen und damit einhergehende Satzungsänderungen vorgenommen werden. Im Jahr 2024 soll eine Containeranlage für bis zu 180 Geflüchteten errichtet werden. Derzeit geht die Verwaltung davon aus, dass hierfür ein dritter gesonderter Gebührensatz kalkuliert wird.