

## **Beschlussvorlage Nr. 112/2025**

Dez/Amt: I / 20.

Bearbeiter: Frenkel, Florian

Status: öffentlich



Beteiligte Bereiche: I., 32., 40., 60.

| Beratungsfolge       | Status           | Termin     | Behandlung       |
|----------------------|------------------|------------|------------------|
| Verwaltungsausschuss | nicht öffentlich | 11.11.2025 | Vorberatung      |
| Stadtrat             | öffentlich       | 27.11.2025 | Beschlussfassung |

### **Betreff:**

**Vierte Änderung der Entgeltordnung der Stadt Heidenau**

### **Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt die als Anlage 112/2025-1 beigefügte „Vierte Änderung der Ordnung zur Erhebung privatrechtlicher Entgelte für die Benutzung von Einrichtungen der Stadt Heidenau (Entgeltordnung) vom 28. April 2011 in der Fassung der Dritten Änderung vom 27. Oktober 2022“.

### Finanzielle Auswirkungen:

| Auswirkungen auf den Haushalt                 | HH-Jahr: 2026 |
|-----------------------------------------------|---------------|
|                                               |               |
| Buchungsstelle :                              |               |
|                                               |               |
| Beträge in €                                  |               |
| • Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung |               |
| • Mittelbedarf                                |               |
|                                               |               |
| Folgeaufwand (jährlich)                       | 0,00          |
| • davon Sachkosten                            |               |
| • davon Personalkosten                        |               |
|                                               |               |
| Folgeertrag (jährlich)                        | 42.000,00     |
|                                               |               |

### Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Durch die Anpassung der Entgelte ergeben sich rund 42.000,00 EUR Mehreinnahmen jährlich, die auf unterschiedlichen Buchungsstellen zu verbuchen sind.

Die Mehreinnahmen gestalten sich wie folgt:

- rund 6.500,00 EUR durch Gartenpacht (außerhalb Kleingartenanlagen)
- rund 6.500,00 EUR durch Stellplatzmiete
- rund 850,00 EUR durch Garagenmiete
- rund 28.250,00 EUR durch Vermietung von Grund und Boden (Garage)

Erläuterungen zu den einzelnen Entgelten sind nachfolgend zu finden.

### Erläuterung:

Bewertungsgesetz (BewG)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (NutzEV)

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB-DDR)

### **Allgemein**

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem sogenannten Einheitswert für verfassungswidrig erklärt. Ende 2019 wurde die gesetzliche Neuregelung für Zwecke der Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025 von Bundestag und Bundesrat verabschiedet. Ab dem 1. Januar 2025 ist die Grundsteuer auf Basis der nach dem neuen Recht ermittelten Grundsteuerwerte zu zahlen (Grundsteuerreform).

§ 262 des Bewertungsgesetzes (BewG) in aktueller Fassung regelt, dass bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ein Gesamtwert nach den §§ 243 bis 260 BewG für den Grund und Boden sowie für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden zu ermitteln ist. Der ermittelte Wert ist dem Eigentümer des Grund- und Bodens zuzurechnen.

Bis zum 31. Dezember 2024 wurden die Werte für die wirtschaftliche Einheit des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden und die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks gesondert ermittelt. Grundsteuer für Gebäude auf kommunalem Grund und Boden wurden bis dato den Mietern und Pächtern zugerechnet.

Seit dem 1. Januar 2025 fehlen dem Finanzhaushalt zahlungswirksame Grundsteuereinnahmen aufgrund der in Rede stehenden Regelungen des § 262 BewG. Die Weiterberechnung der ermittelten Grundsteuer für Gebäude auf kommunalem Grund und Boden ist aufgrund der gesamteinheitlichen Bewertung der wirtschaftlichen Einheit, bestehend aus Grund und Boden und dem Gebäude, nicht möglich.

Die Grundsteuerlast des kommunalen Grund- und Bodens, der kleingärtnerisch außerhalb von Kleingartenanlagen verpachtet ist, beträgt nunmehr jährlich rund 6.500,00 EUR aufgrund der Regelungen des § 262 BewG. Die Grundsteuerlast für vermietete PKW-Stellplätze bzw. vermietete Garagen im Eigentum der Stadt Heidenau beträgt rund 500,00 EUR jährlich. Die Grundsteuer belastet den Ergebnishaushalt der Stadt Heidenau.

Dem Finanzhaushalt fehlen, wie beschrieben, zahlungswirksame Einnahmen. In der Folge bedarf es der Anpassung der Entgelte für Vermietung und Verpachtung des kommunalen Grund- und Bodens. Die Erhöhung der Entgelte kann aufgrund vertraglicher Regelungen erfolgen: Die bestehenden Miet- bzw. Pachtverträge beinhalten einen Hinweis auf die Entgeltordnung der Stadt Heidenau sowie eine Regelung, wonach die Höhe des zu zahlenden Miet- bzw. Pachtentgelts durch Beschluss des Stadtrats geändert werden kann. Die vertragliche Regelung zur Änderung des Miet- bzw. Pachtzinses stellt eine sogenannte einseitige Änderungsbefugnis durch öffentlich-rechtlichen Beschluss dar. Durch die vertraglich vereinbarte Bezugnahme auf einen späteren Stadtratsbeschluss ist die Entgeltanpassung inhaltlich und formal in das Vertragsverhältnis integriert. Eine Zustimmung des Mieters oder Pächters ist nicht erforderlich.

## Verpachtung von Bodenflächen, kleingärtnerisch außerhalb von Kleingartenanlagen

Die Verpachtung von Bodenflächen, die kleingärtnerisch und außerhalb von Kleingartenanlagen genutzt werden, ist in Anlage 2, Nr. 5 des Entgeltverzeichnisses geregelt.

Die jährlichen Pachteinahmen hinsichtlich der Verpachtung von kommunalem Grund und Bodens zur kleingärtnerischen Nutzung, außerhalb von Kleingartenanlagen, betragen rund 10.000,00 EUR.

Die Entgelte für die Verpachtung von Bodenflächen zur kleingärtnerischen Nutzung außerhalb von Kleingartenvereinen betragen 0,15 EUR pro Quadratmeter im Jahr (unbebauter Garten) bzw. 0,30 EUR pro Quadratmeter im Jahr (bebauter Garten).

Die Entgelte wurden seit Jahrzehnten nicht angepasst. Die letzte Änderung erfolgte am 29. Juni 1995 zum 1. Januar 1996, demnach vor 29 Jahren.

Der Verbraucherpreisindex in Deutschland stieg im entsprechenden Zeitraum von 1996 bis 2025 um rund 75 %. Informativ wird mitgeteilt, dass der Verbraucherpreisindex die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen misst, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke kaufen. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex wird als Inflationsrate bezeichnet. Der Verbraucherpreisindex Deutschland ist im Übrigen Grundlage der Entwicklung von Erbbauzinsen sämtlicher Erbbaurechtsverträge der Stadt Heidenau.

Das Entgelt für das Verpachten von Bodenflächen zur kleingärtnerischen Nutzung, außerhalb von Kleingartenvereinen, soll aufgrund der dargestellten Grundsteuerbelastung des kommunalen Haushalts, der Jahrzehnte nicht angepassten Entgelte und der hiermit im Zusammenhang stehenden Entwicklung des Verbraucherpreisindex zum 1. Januar 2026 wie folgt angepasst werden:

- 0,15 EUR auf 0,25 EUR (unbebauter Garten) pro Quadratmeter im Jahr Pachtfläche
- 0,30 EUR auf 0,50 EUR (bebauter Garten) pro Quadratmeter im Jahr Pachtfläche

Die sodann ab dem 1. Januar 2026 geltenden Entgelte für kleingärtnerisch genutzten kommunalen Grund und Boden sind vergleichsweise gering und damit sozialpolitisch vertretbar.

|                              | Entgelt pro Jahr und Quadratmeter für die Pacht <b>von nicht baulich genutzten Flächen</b> zur kleingärtnerischen Nutzung (nicht Kleingartenverein) | Entgelt pro Jahr und Quadratmeter für die Pacht <b>von baulich genutzten Flächen</b> zur kleingärtnerischen Nutzung (nicht Kleingartenverein) |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dohna (ab 1. Januar 2026)    | 0,50 EUR                                                                                                                                            | 0,90 EUR                                                                                                                                      |
| Pirna (aktuell)              | 0,31 EUR                                                                                                                                            | 0,61 EUR                                                                                                                                      |
| Freital (aktuell)            | 0,20 EUR bis 0,40 EUR                                                                                                                               | 0,60 EUR bis 0,90 EUR                                                                                                                         |
| Dippoldiswalde (aktuell)     | 0,31 EUR                                                                                                                                            | 0,61 EUR                                                                                                                                      |
|                              |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                               |
| Heidenau (seit 1996)         | 0,15 EUR                                                                                                                                            | 0,30 EUR                                                                                                                                      |
| Heidenau (ab 1. Januar 2026) | 0,25 EUR                                                                                                                                            | 0,50 EUR                                                                                                                                      |

Bei der Anwendung dieser Entgelte darf ein Mindestpachtzins in Höhe von 25,00 EUR je Vertrag nicht unterschritten werden. Die Festlegung eines Mindestpachtzinses dient der Sicherstellung einer wirtschaftlichen Kostendeckung des mit der Vertragsabwicklung verbundenen Aufwandes.

## **Verpachtung von Bodenflächen, kleingärtnerisch innerhalb von Kleingartenanlagen**

Informativ wird mitgeteilt, dass das Entgelt für die Pacht von kommunalem Grund und Boden in Kleingartenvereinen nicht erhöht werden kann.

Der derzeitige Pachtzins beträgt 0,05 EUR je Quadratmeter jährlich. Insgesamt werden jährlich 7.300,00 EUR durch die Verpachtung von Kleingartenland erzielt.

Gemäß § 5 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist eine Erhöhung der Pacht nur möglich, wenn die vereinbarte Pacht niedriger ist, als die Höchstpacht nach den Absätzen 1 und 2 des § 5 BKleingG: Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.

Der durch den Gutachterausschuss des Landkreises zur Verfügung gestellten Übersicht der ortsüblichen Pacht kann entnommen werden, dass in Heidenau eine Fläche von insgesamt 54,26 Hektar (Gommern, Mügeln und Wölkau) erwerbsmäßig verpachtet wird (Obstanbau). Es wird eine Pacht in Höhe von insgesamt 6.761,99 EUR erzielt. Dies entspricht einer ortsüblichen Pacht in Höhe von rund 0,012 EUR je Quadratmeter jährlich.

Die im Landkreis erzielte Pacht je Quadratmeter jährlich entspricht rund 0,018 EUR (226.834,61 EUR / 12.513.100 Quadratmeter).

Der maximal zulässige vierfache Betrag beträgt demnach 0,05 EUR pro Quadratmeter jährlich in Heidenau (0,07 EUR pro Quadratmeter jährlich im Landkreis). Der Pachtzins für Kleingartenland kann demnach nicht erhöht werden.

## **Vermietung von Stellplätzen für PKW**

Die Vermietung von Stellplätzen für PKW ist in der Anlage 2, Nr. 2 des Entgeltverzeichnisses geregelt.

Die jährlichen Mieteinnahmen hinsichtlich der Vermietung von kommunalen Stellplätzen betragen rund 12.000,00 EUR.

Das monatliche Entgelt beträgt 13,00 EUR netto je Stellplatz (15,47 EUR brutto).

Das Entgelt für die Anmietung eines Stellplatzes wurde ebenfalls seit Jahrzehnten nicht angepasst. Die letzte Änderung erfolgte am 24. September 1997 zum 1. Januar 1998, demnach vor 27 Jahren.

Der Verbraucherpreisindex in Deutschland stieg im entsprechenden Zeitraum von 1998 bis 2025 um rund 65 %.

Das Entgelt soll ebenfalls aufgrund der dargestellten Grundsteuerbelastung des kommunalen Haushalts, der Jahrzehnte nicht angepassten Entgelte und der damit im Zusammenhang stehenden Entwicklung des Verbraucherpreisindex zum 1. Januar 2026 wie folgt angepasst werden:

- 13,00 EUR netto monatlich auf 21,00 EUR netto monatlich (24,99 EUR brutto monatlich)

Das sodann ab dem 1. Januar 2026 geltende Entgelt entspricht zudem der ortsüblichen Miete von Stellplätzen im Stadtgebiet:

- Stellplätze in der Von-Stephan-Straße: 25,00 EUR brutto monatlich
- Stellplätze am Platz der Freiheit: 35,00 EUR brutto monatlich
- Stellplätze in der Rudolf-Breitscheid-Straße: 35,00 EUR brutto monatlich

## **Entgelt Mietgarage**

Das Entgelt für die Nutzung von Mietgaragen ist in Anlage 2, Nr. 2 des Entgeltverzeichnisses geregelt.

Die Stadt Heidenau vermietet derzeit sieben Garagen, die sich im Eigentum der Stadt Heidenau befinden und erzielt jährliche Mieteinnahmen von rund 2.500,00 EUR.

Das monatliche Entgelt beträgt 32,00 EUR netto (Garage, ohne Strom) bzw. 36,00 EUR netto (Garage mit Strom).

Das Entgelt wurde ebenfalls seit Jahrzehnten nicht angepasst. Die letzte Änderung erfolgte ebenfalls am 24. September 1997 zum 1. Januar 1998, demnach vor 27 Jahren.

Der Verbraucherpreisindex in Deutschland stieg im entsprechenden Zeitraum von 1998 bis 2025 um rund 65 %.

Allein im Jahr 2025 fielen zudem Reparaturkosten in Höhe von 743,16 EUR an (Instandsetzung defekter Garagentore).

Das Entgelt soll ebenfalls aus den oben genannten Gründen zum 1. Januar 2026 wie folgt angepasst werden:

- 32,00 EUR netto (Garage, ohne Strom) auf 42,00 EUR netto (49,98 EUR brutto)
- 36,00 EUR netto (Garage, mit Strom) auf 47,00 EUR netto (55,93 EUR brutto)

Die sodann ab dem 1. Januar 2026 geltenden Entgelte entsprechen der Ortsüblichkeit in Heidenau:

- Garagen in der Von-Stephan-Straße: 70,00 EUR brutto monatlich
- Garagen im Gommerschen Weg: bis zu 79,00 EUR brutto monatlich
- Garagen in der Waldstraße: bis zu 100,00 EUR brutto monatlich

## **Vermietung des Grund- und Bodens zur Nutzung der darauf befindlichen Garage**

Das Entgelt für die Vermietung des Grund- und Bodens zur Nutzung der darauf befindlichen Garagen ist in Anlage 2, Nr. 2 des Entgeltverzeichnisses geregelt.

Das Entgelt hinsichtlich der Vermietung des kommunalen Grund- und Bodens zum Zweck der darauf befindlichen Garagen ist im kommenden Jahr aus oben genannten Gründen ebenfalls anzupassen. Die Anpassung des Entgelts zum 1. Juli 2026 ist beabsichtigt.

Die Grundsteuerlast des kommunalen Grund- und Bodens, der zum Zweck der Nutzung der darauf befindlichen Garagen vermietet ist, beträgt jährlich rund 10.100,00 EUR aufgrund der Regelungen des § 262 BewG. Die Grundsteuer belastet den Ergebnishaushalt der Stadt Heidenau.

Die jährlichen Mieteinnahmen hinsichtlich der Vermietung des kommunalen Grund- und Bodens zum Zweck der Nutzung der darauf befindlichen Garagen betragen 77.500,00 EUR netto jährlich (bei 705 entsprechenden Stellflächen).

Das monatliche Entgelt beträgt 110,00 EUR netto je Stellfläche (130,90 EUR brutto).

Das Entgelt für die Anmietung wurde ebenfalls seit Jahren nicht angepasst. Die letzte Änderung erfolgte am 25. Oktober 2012 zum 1. Januar 2013, demnach vor 12 Jahren.

Eine untergeordnete Anzahl entsprechender Vertragsverhältnisse besteht seit mehr als 35 Jahren. Eine Anpassung der Entgelte muss demnach den Anforderungen über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (NutzEV) in aktueller Fassung entsprechen.

Die NutzEV ist für die Verträge relevant, die vor dem 3. Oktober 1990 geschlossen wurden und die seitdem weder beendet noch in neuer Form abgeschlossen wurden. Rechtsgrundlage hierfür bilden die §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 20 des SchuldRAnpG in Verbindung mit § 1 der NutzEV sowie § 312 ZGB-DDR.

Gemäß § 5 Abs. 1 der NutzEV kann das Entgelt bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Die Stadt Heidenau muss das Erhöhungsverlangen gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner schriftlich entsprechend § 6 Abs. 1 der NutzEV erklären. Die Erklärung muss gemäß § 6 Abs. 2 der NutzEV zugehen; in der Folge muss das geänderte Entgelt erst ab dem 1. Juli 2026 gezahlt werden. Dabei ist anzugeben, dass mit dem Erhöhungsverlangen das ortsübliche Entgelt nicht überschritten wird. Im Streitfall trifft die Beweislast den Überlassenden.

Eine Erhöhung des Entgelts zum 1. Juli 2026 entspricht einer Anpassung an die Ortsüblichkeit; folgende Entgelte sind feststellbar (Stellplatzfläche von 15 Quadratmeter):

- Entgelt Grund und Boden, Pestalozzi-Str.: 151,26 EUR netto (180,00 EUR brutto)
- Entgelt Grund und Boden, Beethovenstr.: 151,26 EUR netto (180,00 EUR brutto)
- Entgelt Grund und Boden, Siegfried-Rädel-Str.: 217,00 EUR netto (258,23 EUR brutto)

Das Entgelt soll auf Basis dessen wie folgt zum 1. Juli 2026 angepasst werden:

110,00 EUR netto jährlich (130,90 EUR brutto) auf 150,00 EUR netto jährlich (178,50 EUR brutto).

Das sodann ab dem 1. Juli 2026 geltende Entgelt hinsichtlich der Vermietung des kommunalen Grund- und Bodens zum Zweck der Nutzung der darauf befindlichen Garagen ist vergleichsweise gering und damit sozialpolitisch vertretbar.

Die Stadt Dohna erhöht dieses Entgelt ab dem 1. Januar 2026 von derzeit 180,00 EUR netto jährlich auf 220,00 EUR netto jährlich.  
Die Stadt Pirna erhöht dieses Entgelt zu Beginn des kommenden Jahres auf 200,00 EUR netto jährlich.

Der Verbraucherpreisindex in Deutschland stieg im entsprechenden Zeitraum von 2013 bis 2025 um rund 33 %. Die Entgelterhöhung der Stadt Heidenau entspricht der Steigerung dieses Index.

### **Benutzung der öffentlichen Toiletten**

Das Entgelt für die Nutzung öffentlicher Toiletten ist in Anlage 5, Nr. 4 geregelt.

Aus Gründen der Geringfügigkeit und der Verwaltungspraktikabilität wird auf die Erhebung eines Entgeltes für die Nutzung der Toiletten des Stadthauses verzichtet.

### **Anlagen:**

Anlage 112/2025-1: Vierte Änderungsordnung  
Anlage 112/2025-2: Neufassung Entgeltordnung

Bürgermeisterin

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

| <b>Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 112/2025</b> |                          |                          |                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gremium (Beratungsfolge)                         | 1.                       | 2.                       |                          |
| Anwesend                                         |                          |                          |                          |
| JA-Stimmen                                       |                          |                          |                          |
| NEIN-Stimmen                                     |                          |                          |                          |
| Enthaltungen                                     |                          |                          |                          |
| zugestimmt                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| abgelehnt                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zurückgestellt                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Weiterleitung ohne Beschluss                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Schriftführer</b> (Unterschrift)              |                          |                          |                          |