

Entgeltordnung der Stadt Wuppertal für die Nutzung von städtischem unbebautem Grundbesitz

Aufgrund des § 41 Abs. 1 Satz 2 lit. i) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) hat der Rat der Stadt Wuppertal in seiner Sitzung am 08.07.2025 folgende Entgeltordnung für die Nutzung von unbebauten städtischen Grundstücken beschlossen:

Präambel

Die Stadt Wuppertal schließt mit Dritten Verträge über die vorübergehende Nutzung des städtischen unbebauten Grundbesitzes gegen Entgelt nach den nachfolgend aufgeführten Tarifen.

§ 1 Tarife

Für die Nutzung unbebauter städtischer Grundstücke wird das Nutzungsentgelt nach den folgenden Tarifen und den nachfolgenden Bestimmungen dieser Entgeltordnung erhoben:

I. Baulasten /Dienstbarkeiten

| Nr. | Baulasten/ Dienstbarkeiten | Entgelte € |
|-----|---|--|
| 1. | Abstandbaulast / Brandwand | 4 % vom Grundstücksmittelwert kapitalisiert als einmalige Entschädigung, in besonderen Ausnahmefällen jährliche Entschädigung in Höhe von 4 % vom Grundstücksmittelwert x Baulastfläche |
| 2. | Grundstückerschließung | |
| 2.a | Zuwegungen | 6 % vom Bodenwert kapitalisiert als einmalige Entschädigung, in besonderen Ausnahmefällen jährliche Entschädigung in Höhe von 6 % vom Bodenwert x Baulastfläche |
| 2.b | Zuwegungen, die von mehreren Eigentümern genutzt werden | einmalig 150 € bis 690 € je wirtschaftlicher Einheit je nach wirtschaftlichem Vorteil des Begünstigten |
| 3. | PKW-Einstellplätze / Garagenstellflächen (je Stellplatz) | einmalig 100 % des Ablösebetrags aus der Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Wuppertal |
| 4 | Dienstbarkeit | Entgelte wie Nr. 1., bei zeitgleicher Antragstellung von Baulast und Dienstbarkeit 50 % der Baulastentschädigung |
| 5 | Dienstbarkeit Leitungsrechte Strom und Kanal | einmalig je nach Lage 10 % - 20 % vom Bodenrichtwert x Länge x Breite der Trasse |

Bei mehreren Baulasten auf einer Fläche wird nur die Baulast mit dem höchsten Wert abgerechnet.

Grundstücksmittelwert ist der Mischwert zwischen den Bodenrichtwerten der belasteten und der begünstigten Fläche

Kapitalisierung: Baulastfläche x Bodenwert (o. Grundstücksmittelwert) x %-Satz aus der Entgeltordnung x Barwertfaktor für die Kapitalisierung (§ 34 der ImmoWertV)

II. Grundstücksnutzungen

| Nutzungen | | Entgelte € Neu | Bemerkungen |
|-----------|--|----------------------|---|
| 1. | Veranstaltungen auf städtischen Flächen | | |
| 1.a | <ul style="list-style-type: none"> Circus, Volksfest, Floh- und Trödelmärkte oder sonstige gewerbliche Veranstaltung (pro Tag) | 364,00 | zzgl. Kautions: 1.500,- - 5.000,- € je nach Art und Größe der Veranstaltung |
| 1.b | <ul style="list-style-type: none"> Vereine (pro Tag) | 293,00 | zzgl. Kautions: 1.500,- - 5.000,- € je nach Art und Größe der Veranstaltung, gemäß § 6 der Entgeltordnung kann auf begründeten Antrag des Vereins abgewichen werden |
| 2. | Nachbarschaftliches Einverständnis (einmalig) | | |
| 2.a | <ul style="list-style-type: none"> ohne Vorteile für Stadt | 220,00-740,00 | je nach wirtschaftlichem Nutzen für den Begünstigten |
| 2.b | <ul style="list-style-type: none"> mit gegenseitigem Vorteil | 0,00 | kein Entgelt |
| 3. | PKW-Stellplatz, Garagenaufstellfläche für mietereneigene Garage oder größere Parkplatzfläche (je Stellplatz bzw. Garagenaufstellfläche/Monat zzgl. USt.) | 22,00-65,00 | je nach gewerblicher oder privater Nutzung, Anzahl der Stellplätze, Lage und Untergrund (vollständig ausgebaut, befestigt oder unbefestigt) |
| 4. | Stellplatz für Wohnwagen- und Wohnmobile, LKW und LKW- Anhänger (je Stellplatz/Monat zzgl. USt.) | 45,00-65,00 | je nach gewerblicher oder privater Nutzung, Anzahl der Stellplätze, Lage und Untergrund (vollständig ausgebaut, befestigt oder unbefestigt) |
| 5. | Städtische Garage (pro Monat zzgl. USt.) | 22,00-100,00 | je nach Zustand und Standort der Garage |

| Nutzungen | | Entgelte € Neu | Bemerkungen |
|-----------|--|------------------------------|--|
| 6. | Vom Nutzer bewirtschaftete Parkplatzfläche, Parkraumbewirtschaftung (Je Stellplatz/Monat zzgl. USt.) | 22,00-65,00 | je nach Anzahl der Stellplätze und Lage und Untergrund (vollständig ausgebaut, befestigt oder unbefestigt) <ul style="list-style-type: none"> • bei gewerblicher Nutzung zzgl. 20% Aufschlag • bei Gemeinwohl ohne Aufschlag |
| 7. | Baustelleneinrichtung (m²/Monat) | 1,40-3,00 | je nach Größe, Beschaffenheit und Nutzungsdauer |
| 7.a | <ul style="list-style-type: none"> • Zwischenlagerung von Erdaushub, Pflastersteinen, festem Baumaterial (m²/Monat) | analog Nr. 7 | |
| 7.b | <ul style="list-style-type: none"> • Aufstellung von Containern (m²/Monat/je Stockwerk) | analog Nr. 7 | |
| 8. | Leitungsverlegung <ul style="list-style-type: none"> • (lfd. Meter/einmalig) • (mindestens/einmalig) | 12,00 80,00 | einmalig je nach Lage 10 % - 20 % vom Bodenrichtwert x Länge der Trasse, bei einer Trassenbreite von über 1 m wird anteilig erhöht |
| 9. | Vereinsgelände von Sportvereinen jeglicher Art (m²/Jahr) | 2 - 6 % vom Bodenwert | Berechnung nach bebauten und unbebauten Flächen (mietereigene Gebäude/Aufbauten jeglicher Art, ausgebaute Sportanlagen und Parkplatzflächen und Freiflächen) |
| 10. | Viehweide von Hobbytierhaltern (m²/Jahr) kein privilegierter Landwirt | 0,10 | private Nutzung |
| 11. | Tauben-/Bienenhaus, Imker <ul style="list-style-type: none"> • (m²/Jahr) • (mindestens/Jahr) | 0,80 60,00 | |
| 12. | Berufsgärtnerische Nutzung (m²/Jahr) | 0,60 | |
| 13. | Ziergarten | | |
| 13.a | <ul style="list-style-type: none"> • nicht veräußerbare Arrondierungsfläche (m²/Jahr) • (mindestens/Jahr) | 1,10 60,00 | |
| 13.b | <ul style="list-style-type: none"> • veräußerbare Arrondierungsfläche (m²/Jahr) | 6% vom Bodenwert | |
| 13.c | <ul style="list-style-type: none"> • selbstständige Ziergärten (m²/Jahr) • (mindestens/Jahr) | 0,80 60,00 | |
| 13.d | <ul style="list-style-type: none"> • tariflose Überlassung (einmalige Bearbeitungsgebühr) | 60,00 | unentgeltliche Überlassung von Pflegeflächen zur Unterhaltung |
| 14. | Grundstückszufahrt (m²/Jahr): | | |
| 14.a | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstück für Straßenausbau vorgesehen | 1,10 | |
| 14.b | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstück nicht für Straßenausbau vorgesehen | 6 % vom Bodenwert | |

| Nutzungen | | Entgelte € Neu | Bemerkungen |
|------------|---|--|---|
| 15 | Fläche zur Nutzung jeglicher Gebäude/Auf- und Einbauten im Fremdeigentum: (m²/Jahr) | | |
| 15.a | • bebaute Fläche | 6 % vom Bodenwert | |
| 15.b | • unbebaute Fläche/Arrondierungsfläche | 1,10 | |
| 16. | Gewerbliche Nutzungen (nicht in Nr. 1-15.b enthalten) (m²/Jahr) | 8 % vom Bodenwert | |
| 17. | Überbauung (m²/Jahr) | 8 % vom Bodenwert des privaten Baugrundstücks | |
| 18. | Weihnachtsbaum-Verkauf (pro Tag) | 33,00 | gewerbliche Nutzung |
| 19. | sonstige Nutzung (Jahr/je nach Art) • Hinweisschilder, Werbeanlage, Ausstellungsvitrinen, Masten, Werbepylone, etc. | 78,00-455,00 | unter Berücksichtigung des Interesses der Öffentlichkeit und des privaten wirtschaftlichen Interesses des Begünstigten, Berechnung nach Größe der Werbefläche |
| 20. | Trafo- und Gasreglerstation, Reglerschrank (im Eigentum der WSW) (je entgeltliche Station/Schrank/Jahr) | 200,00 | |
| 21. | Technische Infrastruktur z.B.: | | |
| 21.a | • POPs Technikgaragen (Glasfaserausbau, je m ² Aufstellfläche der POP/Jahr) | 100,00 | |
| 21.b | • E-Ladestationen für PKWs (je Station/Jahr) | Einzelbewertung vom Gutachterausschuss | hier liegen derzeit noch keine Vergleichswerte vor |
| 21.c | • Flächen für Solaranlagen/Photovoltaik Anlagen | Einzelbewertung vom Gutachterausschuss | hier liegen derzeit noch keine Vergleichswerte vor |
| 21.d | • Windkraftanlage | Einzelbewertung vom Gutachterausschuss | hier liegen derzeit noch keine Vergleichswerte vor |
| 22. | Funkfeststationen / Funkübertragungsstellen | | |
| 22.a | • für Dachstandorte/Jahr | 5.000,00 | |
| 22.b | • für Maststandorte auf unbebauter Fläche /Jahr | 3.000,00- 7.000,00 | |
| 22.c | • mobile Sendeanlage/Monat | 600,00 | |
| 22.d | • je weitere Nutzer/Jahr | 50 % der Entgelte | |
| 23. | Wertstoffcontainerstandorte der AWG • Aufstellfläche je Depotcontainer (m ² /Monat) | 2,25 | |
| 24. | Landwirtschaftliche Flächen/Gärtnerische Nutzung (ha/Jahr) Privilegierter Landwirt | | |

| Nutzungen | | Entgelte € Neu | Bemerkungen |
|-----------|------------------------------|-------------------|---|
| 24.a | • Ackerland (ha/Jahr) | 290,00 | Zuschläge/Abschläge je nach Art und Güte des Bodens und der Nutzungsdauer |
| 24.b | • Grünland (ha/Jahr) | 182,00 | |

§ 2

Einzelne Sonderfälle

Einzelne Sonderfälle, die nicht unter die Tatbestände dieser Entgeltordnung fallen, werden in Anlehnung an die oben genannten Tarife und unter Berücksichtigung der örtlichen Marktlage behandelt.

§ 3

Untervermietung

Eine Untervermietung oder die Erhebung eigener Nutzungsentgelte ist grundsätzlich nur bei einer Einwilligung des Vermieters zulässig. Die Stadt Wuppertal ist berechtigt einen Untermietszuschlag nach den vertraglich vereinbarten Regelungen zu erheben.

§ 4

Mindestentgelt

Das Mindestentgelt beträgt 60,00 Euro jährlich. Ergeben sich in Einzelfällen aus den vorstehenden Tarifen jährliche Entgelte, die bei Neuberechnung unter diesen Betrag fallen, sind sie auf 60,00 Euro aufzurunden.

§ 5

Hinterlegung von Sicherheitsleistungen

Bei Mietverhältnissen mit mieter eigenen Aufbauten jeglicher Art (insbesondere: Vereinsheime, Behelfsheime, feststehende gemauerte Gartenhäuser, Garagen, Ein- und Aufbauten unterhalb der Brückenbögen der Trasse usw.) kann im Einzelfall eine Kautionsleistung oder eine Sicherheitsleistung verlangt werden.

§ 6

Abweichungen

Von dieser Entgeltordnung kann in begründeten Einzelfällen (z. B. örtliche Situation, Wirtschaftlichkeit, Gemeinnützigkeit, etc.) abgewichen werden.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Entgeltordnung tritt am 01.08.2025 in Kraft. Zugleich tritt die Entgeltordnung vom 17.12.2012 außer Kraft.