

# Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

## zur Bildung des

## „Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen“

### Präambel

Zur Verbesserung der Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse wird bei der Stadt Sigmaringen gemäß § 1 Absatz 1 Satz 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) in der Fassung vom 11.12.1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.09.2017 (GBl. S. 497), für die Städte Bad Saulgau, Gammertingen, Hettingen, Mengen, Meßkirch, Pfullendorf, Scheer, Sigmaringen, Veringenstadt und die Gemeinden Beuron, Bingen, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hohentengen, Illmensee, Inzigkofen, Krauchenwies, Leibertingen, Neufra, Ostrach, Sauldorf, Schweningen, Sigmaringendorf, Stetten am kalten Markt, Wald ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet. Hierzu wird gemäß §§ 1, 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) in der Fassung vom 16.12.1974, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147/1149), nachfolgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen:

### § 1 Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Die Städte Bad Saulgau, Gammertingen, Hettingen, Mengen, Meßkirch, Pfullendorf, Scheer, Sigmaringen, Veringenstadt und die Gemeinden Beuron, Bingen, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hohentengen, Illmensee, Inzigkofen, Krauchenwies, Leibertingen, Neufra, Ostrach, Sauldorf, Schweningen, Sigmaringendorf, Stetten am kalten Markt, Wald übertragen die Erfüllung der in §§ 192 – 197 Baugesetzbuch geregelten Aufgaben des Gutachterausschusses auf die Stadt Sigmaringen. Die Stadt Sigmaringen ist „übernehmende Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ bzw. „zuständige Stelle“ im Sinne von § 1 Abs. 1 GuAVO. Die weiteren Mitgliedsgemeinden sind „beteiligte Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ.

Zu den übertragenen Aufgaben zählt insbesondere:

1. Die automatisierte Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.
2. Die Vorbereitung und Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie
  - Liegenschaftszinssätze,
  - Sachwertfaktoren,
  - Umrechnungskoeffizienten,
  - Vergleichsfaktoren.
3. Die Erstellung von Verkehrswertgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken.
4. Die Erstellung von Marktberichten und Statistiken.

- (2) Zur Erfüllung der Aufgaben wird bei der Stadt Sigmaringen ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet. Der gemeinsame Gutachterausschuss trägt den Namen „Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen“ (nachstehend „Gemeinsamer Gutachterausschuss“ genannt).
- (3) Die Stadt Sigmaringen hat im Gebiet der Mitgliedsgemeinden sämtliche Befugnisse des Gemeinsamen Gutachterausschusses und kann zur Erfüllung seiner übertragenen Aufgaben alle erforderlichen Maßnahmen treffen.
- (4) Diese Form der Zusammenarbeit kann um andere Städte/Gemeinden erweitert werden, soweit die Gemeinden im selben Landkreis liegen und zu einer der unterzeichnenden Städte/Gemeinden benachbart sind (§ 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO).

## **§ 2 Zusammensetzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses und Bestellung der Gutachter**

- (1) Der Gemeinsame Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, den stellvertretenden Vorsitzenden und den weiteren ehrenamtlichen Gutachtern.
- (2) Jede Beteiligte kann eine nach der Einwohnerzahl gestaffelte Höchstzahl an Gutachtern in den Gemeinsamen Gutachterausschuss vorschlagen. Es gelten die amtlichen Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres. Die vorgeschlagenen Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein.

Die Höchstzahl der von den Beteiligten vorgeschlagenen Gutachter bestimmt sich nach folgendem Besetzungsschlüssel:

Beteiligte bis 2.500 Einwohner:	2 Gutachter,
Beteiligte mit 2.501 – 10.000 Einwohnern:	3 Gutachter,
Beteiligte mit mehr als 10.000 Einwohnern:	4 Gutachter.

- (3) Den Vorsitzenden des Gemeinsamen Gutachterausschusses stellt die Stadt Sigmaringen. Der Leiter der Geschäftsstelle soll bei Vorliegen der in Absatz 2 genannten Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung von Grundstücken als stellvertretender Vorsitzender bestellt werden. Aus dem Kreis der weiteren Beteiligten ist für jede Beteiligte mit der raumordnerischen Funktion eines Unterzentrums oder eines Mittelzentrums auf deren Vorschlag und aus der Vorschlagsliste der Gutachter ein weiterer stellvertretender Vorsitzender zu bestellen.
- (4) Der Vorsitzende, die stellvertretenden Vorsitzenden und die weiteren Gutachter werden nach den Vorschlägen i. S. d. Absätze 2 und 3 vom Gemeinderat der Stadt Sigmaringen auf die Dauer der gesetzlich vorgeschriebenen Amtsperiode (4 Jahre) bestellt.
- (5) Die zuständige Finanzbehörde schlägt zusätzlich einen Bediensteten sowie einen Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter vor, die vom Gemeinderat der Stadt Sigmaringen auf die Dauer der gesetzlich vorgeschriebenen Amtsperiode (4 Jahre) bestellt werden.

- (6) Bei den Sitzungen des Gutachterausschusses ist eine Quote von mindestens 50 % der jeweils betroffenen Beteiligten anzustreben.

### **§ 3 Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses**

- (1) Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Sigmaringen eingerichtet. Die erforderlichen Räumlichkeiten werden von der Stadt Sigmaringen zur Verfügung gestellt.
- (2) Die Geschäftsstelle trägt den Namen „Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen“.
- (3) Die zur sachgerechten Aufgabenerfüllung erforderliche Ausstattung des Gemeinsamen Gutachterausschusses mit Personal, Räumlichkeiten, Sachmitteln und technischer Ausstattung obliegt der Stadt Sigmaringen. Die Stadt Sigmaringen besetzt die Geschäftsstelle mit eigenem Personal und ist für die Personalentscheidungen zuständig.
- (4) Die Personalausstattung wird jährlich überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung werden den Mitgliedsgemeinden mit dem jährlichen Geschäftsbericht vorgelegt. Entsteht durch die Änderungen der Aufgaben ein Mehr- oder Minderbedarf, so ist die Personalausstattung entsprechend anzupassen.

### **§ 4 Gebührenerhebung, Gebührensatzung und Ausdehnung der Satzungsbefugnis**

- (1) Die Stadt Sigmaringen kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Stadt Sigmaringen und die jeweiligen Gebiete der Beteiligten gelten (§ 26 Abs. 1 GKZ). Dies sind
- die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) und
  - die Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung),
- soweit dies zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben erforderlich ist.
- (2) Die Gebührensatzungen werden nach Anhörung der Beteiligten vom Gemeinderat der Stadt Sigmaringen beschlossen.
- (3) Die übertragenden Mitgliedsgemeinden verpflichten sich, ihre jeweiligen Gutachterausschussgebührensatzungen sowie die das Gutachterausschusswesen betreffenden Regelungen in ihren jeweiligen Gebührenverzeichnissen der Verwaltungsgebührensatzung aufzuheben.

## **§ 5 Kosten, Kostenbeteiligung und Kostenerstattung**

- (1) Sämtliche bei der Stadt Sigmaringen anfallende Kosten, die unmittelbar mit der Erfüllung der übertragenen Aufgaben verbunden sind (insbesondere Personalkosten, Sachkosten, Kosten für Softwarelizenzen sowie die Entschädigungen der Gutachter) werden mit den Gebühren oder sonstigen Einnahmen verrechnet. Die Kosten bemessen sich nach den tatsächlichen Personalkosten zuzüglich den Sach- und Gemeinkosten, soweit diese auf der Grundlage vorliegender Stellenbewertungen ermittelt sind.
- (2) Soweit die Kosten nach Absatz 1 nicht durch Gebühren oder sonstige Einnahmen des Gemeinsamen Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die Beteiligten verteilt und von diesen erstattet. Es gelten die amtlichen Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres im Sinne von § 143 Gemeindeordnung.
- (3) Die Abrechnungen werden jährlich von der Geschäftsstelle erstellt und den Beteiligten übersandt. Die zu erstattenden Kosten werden den Beteiligten in Rechnung gestellt und einen Monat nach Anforderung zur Zahlung fällig. Im Zuge der Abrechnung wird der Geschäftsbericht erstellt.

Die Stadt Sigmaringen ist berechtigt, unterjährig zum 30. Juni eines jeden Jahres von den Beteiligten eine angemessene Vorauszahlung auf den zu leistenden Kostenersatz zu erheben. Über die Vorauszahlung ist zeitgleich mit der nach Absatz 3 Satz 1 vorzulegenden Abrechnung abzurechnen.

## **§ 6 Überlassung erforderlicher Unterlagen und Daten**

- (1) Der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses werden durch die Beteiligten alle für das Führen der Kaufpreissammlung und für die Erstellung von Wertgutachten erforderliche Daten, Unterlagen und Informationen kostenfrei überlassen. Dies umfasst auch die Unterlagen und Daten der bisher bei den Geschäftsstellen geführten Kaufpreissammlungen und Gutachten.
- (2) Die Beteiligten verpflichten sich, die Arbeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses zu unterstützen und auf Anfrage benötigte Unterlagen, Daten und Informationen rasch an den Gemeinsamen Gutachterausschuss zu übermitteln. Zu diesen gehören insbesondere
  - Bauakten,
  - Baulasten,
  - Bebauungspläne,
  - Flächennutzungsplan,
  - Katasterpläne,
  - Daten zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
  - Daten zu Bodenordnungsmaßnahmen (freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen, Umlegungen, Grenzregelungen, Flurbereinigungen),
  - Daten zu Verfügungs- oder Veränderungssperren,

- Daten über den Erschließungszustand von Straßen,
  - Daten über die abgabenrechtliche Situation,
  - Daten über Kommunikationsleitungen,
  - Daten zum Denkmalschutz,
  - Daten über Altlasten,
  - Einwohnermeldedaten.
- (3) Die Geschäftsstelle ist berechtigt und bevollmächtigt, im Namen der Beteiligten zur Aufgabenerfüllung erforderliche Daten (bspw. GEO-Daten, Grundbuchdaten, Bauakten) bei Dritten einzuholen.
- (4) Die Beteiligten benennen jeweils eine Ansprechperson für die notwendige Überlassung von Unterlagen und Daten.

### **§ 7 Vertraulichkeit der Daten**

- (1) Der Geschäftsstelle ist es untersagt, personenbezogene Daten unbefugt zu anderen als den zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Zwecken zu erheben, zu verarbeiten, Dritten bekannt zu geben oder zugänglich zu machen.
- (2) Die Geschäftsstelle behandelt die ihr im Rahmen der Aufgabenerfüllung bekannt werdenden Informationen und Daten vertraulich. Vertrauliche Informationen und Daten im Sinne dieser Erklärung sind solche, die der Geschäftsstelle übermittelt werden und sich aus Unterlagen (Kaufverträge, Grundbuchakten etc.) ergeben.
- (3) Bedient sich die Geschäftsstelle dritter Personen als Erfüllungsgehilfen, werden diese von der Geschäftsstelle schriftlich auf das Datengeheimnis und zur Vertraulichkeit verpflichtet.

### **§ 8 Laufzeit und Kündigung**

- (1) Die Vereinbarung beginnt am **01.01.2021**. Die Laufzeit der Zusammenarbeit soll langfristig angelegt werden. Sie endet frühestens am 30.06.2025. Sie verlängert sich automatisch um 4 Jahre, sofern diese nicht gekündigt wird. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate auf das Ende des Beststellungszeitraumes der Gutachter gemäß § 2 Abs. 4 (4 Jahre).
- (2) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (3) Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Sigmaringen Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## **§ 9 Übergangsbestimmungen**

- (1) Die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses und die Einrichtung der Geschäftsstelle erfolgt erstmalig zum 01.07.2021. Die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen zur Einrichtung der Geschäftsstelle beginnen ab Rechtswirksamkeit der Vereinbarung.
- (2) Als Übergangsregelung können die Beteiligten bis längstens zur Neubestellung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen die bestellten Mitglieder ihrer bisherigen Gutachterausschüsse in den Gemeinsamen Gutachterausschuss entsenden.
- (3) Die Bodenrichtwerte bis zum Stichtag 31.12.2020 werden noch von den bisherigen Gutachterausschüssen beschlossen.
- (4) Eingehende Kaufverträge, geschlossen ab dem 01.01.2021, fallen in die Zuständigkeit und den Aufgabenbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses.
- (5) Die noch vor dem 01.07.2021 bei den Beteiligten beantragten Verkehrswertgutachten sind noch rechtzeitig von den bisherigen Gutachterausschüssen der Mitgliedsgemeinden fertig zu stellen und zu beschließen. Ein Übergang zur Weiterbearbeitung auf die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses und zum Beschluss durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss ab 01.01.2021 erfolgt nicht.
- (6) Die bisherigen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen werden zum 01.07.2021 aufgelöst. Die Dienstsiegel sind zu diesem Zeitpunkt zu entwerfen.
- (7) In der Übergangsphase für die Vorbereitung der Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses und der Einrichtung der Geschäftsstelle entstehende Kosten werden gemäß dem in § 5 Absatz 2 festgelegten Verteilerschlüssel auf die Beteiligten verteilt und berechnet.

## **§ 10 Wirksamkeit, Inkrafttreten**

- (1) Diese Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 GKZ der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.
- (2) Die Vereinbarung ist mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von allen beteiligten Städten und Gemeinden öffentlich bekannt zu machen. Sie wird am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam.
- (3) Die Geschäftsstelle teilt der Zentralen Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 GuAVO unverzüglich nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung mit.

## **§ 11 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die Mitgliedsgemeinden werden in einem solchen Fall die unwirksame Bestimmung durch eine solche rechtlich zulässige ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in Interessenlage und Zweck am Nächsten kommt. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit der Vereinbarung ergibt, dass die Vereinbarung durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

### **Stadt Bad Saulgau**

Bad Saulgau, den 16.10.2020

gez. Doris Schröter

Bürgermeisterin

### **Gemeinde Beuron**

Beuron, den 25.11.2020

gez. Raphael Osmakowski - Miller

Bürgermeister

### **Gemeinde Bingen**

Bingen, den 29.09.2020

gez. Jochen Fetzer

Bürgermeister

### **Stadt Gammertingen**

Gammertingen, den 29.09.2020

gez. Holger Jerg

Bürgermeister

### **Gemeinde Herbertingen**

Herbertingen, den 29.09.2020

gez. Magnus Hoppe

Bürgermeister

### **Gemeinde Herdwangen-Schönach**

Herdwangen-Schönach, den 29.09.2020

gez. Ralph Gerster

Bürgermeister

### **Stadt Hettingen**

Hettingen, den 29.09.2020

gez. Dagmar Kuster

Bürgermeisterin

### **Gemeinde Hohentengen**

Hohentengen, den 29.09.2020

gez. Peter Rainer

Bürgermeister

### **Gemeinde Illmensee**

Illmensee, den 29.09.2020

gez. Michael Reichle

Bürgermeister

### **Gemeinde Inzigkofen**

Inzigkofen, den 29.09.2020

gez. Bernd Gombold

Bürgermeister

### **Gemeinde Krauchenwies**

Krauchenwies, den 29.09.2020

gez. Jochen Spieß

Bürgermeister

### **Gemeinde Leibertingen**

Leibertingen, den 29.09.2020

gez. Armin Reitze

Bürgermeister

### **Stadt Mengen**

Mengen, den 29.09.2020

gez. Stefan Bubeck

Bürgermeister



**Stadt Meßkirch**

Meßkirch, den 24.11.2020

gez. Arne Zwick

Bürgermeister

**Gemeinde Neufra**

Neufra, den 20.10.2020

gez. Reinhard Traub

Bürgermeister

**Gemeinde Ostrach**

Ostrach, den 29.09.2020

gez. Christoph Schulz

Bürgermeister

**Stadt Pfullendorf**

Pfullendorf, den 29.09.2020

gez. Thomas Kugler

Bürgermeister

**Gemeinde Sauldorf**

Sauldorf, den 29.09.2020

gez. Wolfgang Sigrist

Bürgermeister

**Stadt Scheer**

Scheer, den 29.09.2020

gez. Lothar Fischer

Bürgermeister

**Gemeinde Schweningen**

Schwenningen, den 29.09.2020

gez. Roswitha Beck

Bürgermeisterin

**Stadt Sigmaringen**

Sigmaringen, den 29.09.2020

gez. Dr. Marcus Ehm

Bürgermeister

**Gemeinde Sigmaringendorf**

Sigmaringendorf, den 29.09.2020

gez. Philip Schwaiger

Bürgermeister

**Gemeinde Stetten am kalten Markt**

Stetten am kalten Markt, den 29.09.2020

gez. Maik Lehn

Bürgermeister

**Stadt Veringenstadt**

Veringenstadt, den 29.09.2020

gez. Armin Christ

Bürgermeister

**Gemeinde Wald**

Wald, den 24.11.2020

gez. Joachim Grüner

Bürgermeister

## **GENEHMIGUNG**

Die zwischen den Städten Bad Saulgau, Gammertingen, Hettingen, Mengen, Meßkirch, Pfullendorf, Scheer, Sigmaringen, Veringenstadt und den Gemeinden Beuron, Bingen, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hohentengen, Illmensee, Inzigkofen, Krauchenwies, Leibertingen, Neufra, Ostrach, Sauldorf, Schwenningen, Sigmaringendorf, Stetten am kalten Markt und Wald geschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung des „Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Sigmaringen“ wurde vom Landratsamt Sigmaringen mit Entscheidung vom 08.01.2021, Az.: I/17-625, gemäß § 25 Abs. 5 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) genehmigt.