

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
zur Bildung eines
„Gemeinsamen Gutachterausschusses Künzelsau“

zwischen der

Stadt Künzelsau

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Stefan Neumann

Gemeinden ...

Seit dem 11. Oktober 2017 erlaubt die Gutachterausschussverordnung benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises, einen gemeinsamen Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen zu bilden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, um die Bearbeitungsqualität der Gutachten sowie die Validität der Datenbasis für Bodenpreise zu verbessern. Die Stadt Künzelsau und die Gemeinden ...(im Folgenden beteiligte Gemeinden) schließt zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses Künzelsau aufgrund von § 1 Abs. 1 Satz 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 11.12.1989, zuletzt geändert am 26. November 2017, nach den Vorschriften des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (§§1, 25 GKZ) in der Fassung vom 16. September 1974, zuletzt geändert am 15. Dezember 2015 nachfolgende Vereinbarung:

§ 1

Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Die abgebenden Gemeinden übertragen die Bildung von Gutachterausschüssen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO auf die Stadt Künzelsau. Die Stadt Künzelsau erfüllt für die Gemeinden ...(im Folgenden beteiligte Gemeinden) die dem Gutachterausschuss nach §§ 192ff BauGB übertragenen Aufgaben.

- (2) Über einen Beitritt weiterer Gemeinden zum gemeinsamen Gutachterausschuss entscheiden die Stadt Künzelsau und die beteiligten Gemeinden im Einvernehmen.
- (3) Die Stadt Künzelsau kann im Rahmen des ihr übertragenen Aufgabengebietes Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Beteiligten gelten; dies gilt nicht für die Erhebung von Steuern.
- (4) Die Satzungen über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten werden nach Anhörung der beteiligten Städte und Gemeinden vom Gemeinderat der Stadt Künzelsau beschlossen.
- (5) Die Stadt Künzelsau kann im Geltungsbereich der Satzung aller zur Durchführung erforderlichen Maßnahmen wie im eigenen Gebiet treffen.

§ 2

Name des Gutachterausschusses

Der gemeinsame Gutachterausschuss trägt die Bezeichnung „**Gemeinsamer Gutachterausschuss Künzelsau**“.

§3

Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Bestellung der Gutachter

- (1) Der gemeinsame Gutachterausschuss setzt sich aus 1 Vorsitzende(n), 1 stellvertretende(n) Vorsitzende(n) und ...ehrenamtlichen Gutachtern. Davon entfallen auf

die Stadt Künzelsau 4 Gutachter sowie der 1. Vorsitzende(r) und stellvertretende(r) Vorsitzende(r),
die Gemeinde ...3 Gutachter,
die Gemeinde ...3 Gutachter, ...
das Finanzamt Öhringen 2 Gutachter.
- (2) Die Bestellung der Gutachter für die gesetzlich vorgeschriebene Amtsperiode von 4 Jahren erfolgt durch den Gemeinderat der Stadt Künzelsau auf Vorschlag der beteiligten Gemeinden.
- (3) Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau bestellt eine(n) Vorsitzende(n), eine(n) stellvertretende(n) Vorsitzende(n).
- (4) Sowohl bei Vorschlag als auch bei Bestellung der Gutachter ist zu beachten, dass die Gutachter in der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sind und nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaften für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein dürfen.

- (5) Bei Gutachten der Gemeinden sollten die Gutachter der Stadt Künzelsau und die Gutachter der Gemeinden paritätisch sein.

§ 4

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

- (1) Der gemeinsame Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle.
- (2) Sitz der Geschäftsstelle ist Künzelsau.
- (3) Die Stadt Künzelsau stellt die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche und geeigneten Personal- und Sachmittelausstattungen sicher. Die Stadt Künzelsau besetzt die Geschäftsstelle mit eigenem Personal und übt die Dienstherreneigenschaft aus.
- (4) Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Vorsitzenden des gemeinsamen Gutachterausschusses die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben.
- (5) Der Geschäftsstelle ist nach § 5 Bundesdatenschutzgesetz sowie den Bestimmungen den zur Erfüllung der Aufgaben dienenden Zwecken zu erheben, zu verarbeiten, Dritten bekannt zu geben oder zugänglich zu machen. Bedient sich die Geschäftsstelle Dritter als Erfüllungsgehilfen, sind diese von der Geschäftsstelle schriftlich auf das Datengeheimnis zu verpflichten.

§ 5

Mitwirkungsrechte und Pflichten

- (1) Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils gegenseitig zu unterrichten.
- (2) Die beteiligten Gemeinden werden, soweit rechtlich zulässig, alle notwendigen Entscheidungen treffen, Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Durchführung der Aufgaben erforderlich oder sachdienlich sind.
- (3) Vor Entscheidung besonders wichtiger Angelegenheiten oder Angelegenheiten von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung durch die Stadt Künzelsau erfolgt eine Abstimmung mit den beteiligten Städten und Gemeinden.
- (4) Die beteiligten Städte und Gemeinden unterstützen die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Aufgabenerfüllung und benennen jeweils einen zuständigen Ansprechpartner für die Erfüllung dieser Aufgabe.
- (5) Der Geschäftsstelle werden alle für das Führen der Kaupreissammlung erforderlichen Daten, insbesondere alle notariellen Kaufverträge kostenfrei überlassen.

- (6) Der Geschäftsstelle werden alle zur Erstellung von Gutachten notwendigen Unterlagen kostenfrei zur Verfügung gestellt (z. B. Auszüge aus Bebauungsplänen, städtebauliche Satzungen, Kopien genehmigter Baugesuche, Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Auskünfte über Erschließungskosten).
- (7) Die Geschäftsstelle ist berechtigt und hat Vollmacht, im Namen der beteiligten Städte und Gemeinden alle zur Aufgabenerfüllung notwendigen Daten (z.B. Grundbuchdaten, GEO-Daten etc.) auch bei Dritten einzuholen.

§ 6 Finanzierung

- (1) Die Stadt Künzelsau trägt zunächst alle durch die Aufgabenerfüllung anfallenden Kosten (wie z.B. Personal, Fortbildungen, Lizenzgebühren sowie alle Kosten für erforderliche EDV-Programme, Bürobedarf, kalkulatorische Miete, Entschädigungen für die Mitglieder des Gutachterausschusses, Kosten für vom Gutachter im Einzelfall zugezogenen Sachverständige). Für den Nachweis dieser Kosten hat die Stadt Künzelsau geeignete Kostennachweise zu führen. Entstehen durch Änderungen der gesetzlichen Aufgaben ein Mehr- oder Minderbedarf, so ist die Personalausstattung nach Absprache mit den Beteiligten entsprechend anzupassen.
- (2) Die in der Übergangsphase entstehenden Kosten werden vollumfänglich von der Stadt Künzelsau getragen. Eine Kostenerstattung der Beteiligung beginnt frühestens ab dem Jahr 2021. Hierüber sind sich die Beteiligten einig.
- (3) Zu Beginn eines Jahres werden die im vergangenen Jahr angefallenen Kosten mit den Gebühreneinnahmen für das Erstellen von Gutachten und das Erteilen von Auskünften verrechnet.
- (4) Die Stadt Künzelsau ist berechtigt, unterjährig zum 30.06. eines jedes Jahres von den Beteiligten eine angemessene Vorauszahlung auf den zu leistenden Kostenersatz zu erheben. Über die Vorauszahlung ist zugleich mit der vorzulegenden Abrechnung abzurechnen.
- (5) Der Fehlbetrag bzw. Einnahmenüberschuss wird auf die einzelnen Städte und Gemeinden umgelegt. Die Kosten werden auf die angeschlossenen Gemeinden prozentual zur Hälfte nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen und zur Hälfte nach dem Verhältnis der Kaufverträge verteilt. Die Einwohnerzahlen werden mit Stichtag 30.06. zugrunde gelegt.
- (6) Abrechnungszeitraum ist jeweils das Kalenderjahr. Die Abrechnung wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses spätestens bis Ende März jedes Jahres erstellt. Der anteilige Kostenerstattungsbetrag wird den beteiligten Gemeinden schriftlich in Rechnung gestellt. Der Betrag ist innerhalb von einem Monat zur Zahlung fällig. Einnahmeüberschüsse werden innerhalb eines Monats nach Erstellen der Abrechnung an die beteiligten Gemeinden überwiesen.

- (7) Die Leistung aus § 1 unterliegt derzeit nach übereinstimmender Rechtsauffassung der Beteiligten nicht der Umsatzsteuer. Sollte die Leistung zu einem anderen Zeitpunkt umsatzsteuerpflichtig sein bzw. als umsatzsteuerpflichtig behandelt werden, vereinbaren die Beteiligten hiermit, dass sich zum einen die Kostenerstattung für die Leistung um die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer erhöht und zum andern die jeweils geltende Mehrwertsteuer zu den jeweiligen Gebühren dazu kommt.

§ 7

Vertragsdauer - Kündigung

- (1) Der Vertrag wird auf unbefristete Dauer geschlossen.
- (2) Jede Vertragspartei kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Amtsperiode des Gutachterausschusses schriftlich kündigen. Im Falle einer Kündigung sind die Beteiligten verpflichtet, sich auseinanderzusetzen.
- (3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für alle Vertragsparteien unberührt. Als wichtiger Grund gilt zum Beispiel eine unsachgemäße Aufgabenerfüllung oder der Verstoß gegen wesentliche mit diesem Vertrag übernommene Pflichten.
- (4) Die Kündigung bedarf zur Wirksamkeit der Schriftform.
- (5) Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Künzelsau Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 8

Schlussbestimmungen

- (1) Die Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 GKZ der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Dies gilt auch für den Beitritt weiterer Gemeinden zu dieser Vereinbarung sowie deren Aufhebung.
- (2) Die Vereinbarung ist nach Genehmigung von allen Vertragsparteien öffentlich bekannt zu machen.
- (3) Die Vereinbarung wird am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam, sofern kein späterer Zeitpunkt bestimmt wird.
- (4) Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Künzelsau.

- (6) Die Stadt Künzelsau teilt der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 GuAVO unverzüglich nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung mit.

§ 9

Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Entsprechendes gilt für die Undurchführbarkeit einer Bestimmung oder eines Teils von ihr. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen dieses Vertrages durch den Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende vertragliche Regelungen zu ersetzen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass der Vertrag eine von den Parteien nicht beabsichtigte Regelungslücke enthält.

Künzelsau,

Stadt Künzelsau

Gemeinde ...

Stefan Neumann
Bürgermeister

Gemeinde ...

Gemeinde ...

