

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

zwischen der

Stadt Künzelsau

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Stefan Neumann

(erfüllende Stadt)

sowie den abgebenden Gemeinden/Städten

Gemeinde Dörzbach

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Andy Kümmerle

Stadt Forchtenberg

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Michael Foss

Stadt Ingelfingen

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Michael Bauer

Stadt Krautheim

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Andreas Köhler

Gemeinde Kupferzell

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Christoph Spieles

Gemeinde Mulfingen

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Robert Böhnel

Stadt Niedernhall

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Achim Beck

Gemeinde Schöntal

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Joachim Scholz

Stadt Waldenburg

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Markus Knobel

Gemeinde Weißbach

vertreten durch

Herrn Bürgermeister

Rainer Züfle

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 Gemeinde Dörzbach, die Stadt Forchtenberg, die Stadt Ingelfingen, die Stadt Krautheim, die Gemeinde Kupferzell, die Gemeinde Mulfingen, die Stadt Niedernhall, die Gemeinde Schöntal, die Stadt Waldenburg und die Gemeinde Weißbach (im Folgenden beteiligte Gemeinden/Städte) schließen 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 Gemeinden/Städte übertragen die Bildung von Gutachterausschüssen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO auf die erfüllende Stadt Künzelsau. Die Stadt Künzelsau übernimmt in eigener Zuständigkeit für die Gemeinde Dörzbach, die Stadt Forchtenberg, die Stadt Ingelfingen, die Stadt Krautheim, die Gemeinde Kupferzell, die Gemeinde Mulfingen, die Stadt Niedernhall, die Gemeinde Schöntal, die Stadt Waldenburg und die Gemeinde Weißbach (im Folgenden abgebenden Gemeinden/Städte) die dem Gutachterausschuss nach §§ 192ff BauGB übertragenen Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung i. S. d. § 193 BauGB i. V. m. § 8 und § 11 GuAVO.
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere

- Kapitalisierungszinssätze / Liegenschaftszinssätze
 - Sachwertfaktoren
 - Umrechnungskoeffizienten
 - Vergleichsfaktoren, Gebäudefaktoren, Ertragswertfaktoren
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechte an Grundstücken i. S. d. § 193 BauGB.
- (2) Über einen Beitritt weiterer Gemeinden/Städte zum gemeinsamen Gutachterausschuss entscheiden die Stadt Künzelsau und die abgebenden Gemeinden/Städte im Einvernehmen.
- (3) Die Stadt Künzelsau kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Stadt Künzelsau und der abgebenden Gemeinden/Städte 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.
- (4) Die Beteiligten sind sich einig, dass die Stadt Künzelsau das Recht aus Abs. 3 durch Erlass einer Erstreckungssatzung (Entwurf siehe Anlage) wahrnimmt.
- (5) Die Gemeinden/Städte stimmen dem diesem Vertrag als Anlage beigefügten Entwurf der Erstreckungssatzung auf dem Gebiet der abgebenden Gemeinden/Städte zu.
- (6) Die Stadt Künzelsau kann im Geltungsbereich der Satzung alle zur Durchführung erforderlichen Maßnahme wie im eigenen Gebiet treffen (§ 26 Abs. 2 GKZ).
- (7) Die Gemeinden/Städte verpflichten sich, ihre Gutachterausschuss- und Verwaltungsgebührensatzungen, soweit sie in Zusammenhang mit der Erfüllung dieser Aufgaben stehen (§§ 192-197 BauGB), mit Wirkung zum 01.01.2021 aufzuheben.
- (8) Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten wird nach Anhörung der beteiligten Städte und Gemeinden vom Gemeinderat der Stadt Künzelsau beschlossen.

§ 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 einem Vorsitzenden, einem stellvertretenden Vorsitzenden und 34 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Vorsitzender und stellvertretender Vorsitzender werden von der Stadt Künzelsau bestimmt.

Von den insgesamt 36 ehrenamtlichen Gutachtern entfallen auf:

die Stadt Künzelsau 4 Gutachter (einschließlich Vorsitzender und stellvertretender Vorsitzender,
die Gemeinde Dörzbach 3 Gutachter,
die Stadt Forchtenberg 3 Gutachter,
die Stadt Ingelfingen 3 Gutachter,
die Stadt Krautheim 3 Gutachter,
die Gemeinde Kupferzell 3 Gutachter,
die Gemeinde Muldingen 3 Gutachter,
die Stadt Niedernhall 3 Gutachter,
die Gemeinde Schöntal 3 Gutachter,
die Stadt Waldenburg 3 Gutachter,
die Gemeinde Weißbach 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. Die abgebenden Gemeinden/Städte schlagen hierfür die jeweiligen Gutachter aus ihrer Kommunen vor.
- (3) 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.
- (4) Bei Gutachten in der Gemeinde/Städte sollen die Gutachter der Stadt Künzelsau und die Gutachter der jeweiligen Gemeinde/Stadt paritätisch besetzt sein, d. h. der Vorsitzende und/oder dessen Stellvertreter werden bei der Parität mitberücksichtigt.

§ 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 des Landesdatenschutzgesetzes untersagt, personenbezogenen Daten zu anderen als 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/Städte werden 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.
- (8) Die Auswertungen werden von Seiten der Geschäftsstelle den abgebenden Gemeinden /Städten in elektronischer Form entsprechend der Gutachterausschussverordnung zur Verfügung gestellt.

§ 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). Die Stadt Künzelsau hat für alle Kosten und Aufwendungen entsprechende Nachweise zu führen. Entsteht 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. des Abrechnungsjahres (Einwohnerzahl vom Statistischen Landesamt ermittelte Zahlen) zugrunde gelegt. Die Anzahl der Kaufverträge richtet sich nach den abgeschlossenen Kaufverträgen.
- (6) Abrechnungszeitraum ist jeweils das Kalenderjahr. Die Abrechnung wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses spätestens bis Ende März jeden 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.

(8) Ein Ertrag soll nicht erwirtschaftet werden.

§ 7 Vertragsdauer - Kündigung

- (1) Mit Übertragung der Aufgaben entfällt für die abgebenden Gemeinden/Städte die Notwendigkeit eines eigenen Gutachterausschusses. Daher wird der Gutachterausschuss der abgebenden Gemeinden/Städte mit seinen bisherigen bestellten Gutachtern mit Wirkung zum 31.12.2020 aufgelöst. Im Gegenzug werden zum 01.01.2021 aus jeder abgebenden Gemeinde/Stadt zukünftig drei Gutachter durch den Künzelsauer Gemeinderat in den -gemeinsamen Gutachterausschuss bestellt.
- (2) Der Vereinbarung wird am 01.01.2021 rechtswirksam. Sie wird auf unbefristete Dauer geschlossen.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Die Kündigung bedarf zur Wirksamkeit der Schriftform.
- (6) 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/Städte zu dieser Vereinbarung sowie deren Aufhebung.
- (2) Die Vereinbarung ist nach Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde von allen Vertragsparteien öffentlich bekannt zu machen. Sie wird am 01.01.2021 rechtswirksam.
- (3) Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Künzelsau.

- (5) 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

Dörzbach,
Gemeinde Dörzbach

Stefan Neumann
Bürgermeister

Andy Kümmerle
Bürgermeister

Forchtenberg,
Stadt Forchtenberg

Ingelfingen,
Stadt Ingelfingen

Michael Foss
Bürgermeister

Michael Bauer
Bürgermeister

Krautheim,
Stadt Krautheim

Kupferzell,
Gemeinde Kupferzell

Andreas Köhler
Bürgermeister

Christoph Spieles
Bürgermeister

Mulfingen,
Gemeinde Mulfingen

Niedernhall,
Stadt Niedernhall

Robert Böhnel
Bürgermeister

Achim Beck
Bürgermeister

Schöntal,
Gemeinde Schöntal

Waldenburg,
Stadt Waldenburg

Joachim Scholz
Bürgermeister

Markus Knobel
Bürgermeister

Weißbach,
Gemeinde Weißbach

Rainer Züfle
Bürgermeister