

Öffentlich-Rechtliche Vereinbarung über die Aufgabenübertragung und Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses

Gemeinsamer Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg

zum

1. Juli 2020

Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf, Schlossweg 10, 88677 Markdorf,

vertreten durch Herrn Verbandsvorsitzenden Georg Riedmann

- nachstehend "GVV Markdorf" genannt -,

und die Gemeinde Salem (Baden), Leutkircher Straße 1, 88682 Salem

vertreten durch Herrn Bürgermeister Manfred Härle

und die Gemeinde Frickingen, Kirchstraße 7, 88699 Frickingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Jürgen Stukle

und die Gemeinde Heiligenberg, Schulstraße 5, 88633 Heiligenberg

vertreten durch Herrn Bürgermeister Frank Amann

- nachfolgend „beteiligte Gemeinden“ genannt -

schließen folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach den §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) auf den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf und die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses auf der Grundlage

- der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100),
- dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) in der Fassung vom 16.12.1974, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147, 1149) und
- der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) vom 11.12.1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.09.2017 (GBl. S. 497).

§ 1

Zielsetzung

Die zuvor genannten beteiligten Gemeinden und der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf möchten im amtlichen Wertermittlungswesen (§§ 192 -197 BauGB) zusammenarbeiten und hierzu einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle bilden. Durch den geplanten Zusammenschluss auf der Grundlage von § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) soll die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen vereinheitlicht und die Qualität der zu erhebenden Daten verbessert werden, insbesondere sollen

- die Kauffälle in einer gemeinsamen automatisierten Kaufpreissammlung erfasst und die Auswertung der Kauffälle nach einem einheitlichen Verfahren sichergestellt werden,
- die Anzahl der auswertbaren Kauffälle erhöht und
- die sich daraus ergebenden Synergieeffekte bezüglich Datenumfang und -qualität genutzt werden,
- Verkehrswertgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken auf einem einheitlichen Standard für Immobilien erstellt werden.

Hauptsächliches Ziel der Zusammenarbeit ist die Ableitung und die Veröffentlichung von gemeinsamen Bodenrichtwerten und aller sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichswertfaktoren in einem gemeinsamen Grundstücksmarktbericht.

Die beteiligten Gemeinden und Städte sind sich darüber einig, dass diese Form der Zusammenarbeit um andere Gemeinden erweitert werden kann, soweit die Gemeinden im selben Landkreis liegen und benachbart sind.

§ 2

Übertragung der Aufgaben

1. Die beteiligten Gemeinden übertragen die Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) auf der Grundlage von § 1 Abs. 1 GuAVO zur Erfüllung zum 1. Juli 2020 auf den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf. Mit der Übertragung der Aufgabe gehen das Recht und die Pflicht der abgebenden beteiligten Gemeinden zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB auf den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf über. Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf erklärt sich bereit, die Übertragung dieser Aufgaben anzunehmen. Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf ist „übernehmende Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ bzw. „zuständige Stelle“ im Sinne von § 1 Abs. 1 GuAVO.

2. Die beteiligten Gemeinden und der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf vereinbaren die in dieser Vereinbarung genannten Mitwirkungsrechte und -pflichten bei der Erfüllung der Aufgaben.

§ 3

Ausdehnung des Satzungsrechtes

1. Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Markdorf kann im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben nach § 26 GKZ Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der des GVV Markdorf und der weiteren beteiligten Gemeinden gelten.
2. Die weiteren beteiligten Gemeinden müssen ihre bisherigen Gebührensatzungen aufheben. Künftig findet für die weiteren beteiligten Gemeinden die Gebührensatzung des GVV Markdorf Anwendung.

§ 4

Mitwirkung bei der Erfüllung der Aufgabe

1. Die beteiligten Gemeinden stellen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung ihren digitalen Geodatenbestand zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung. Sobald die digitalen Geodatenbestände bei den beteiligten Gemeinden aktualisiert werden übergeben diese die entsprechenden Updates / den aktualisierten Datenbestand spätestens vier Wochen nach dem Update in elektronischer Form an die gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
2. Die beteiligten Gemeinden übergeben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses den amtlichen Straßenschlüssel der beteiligten Städte und Gemeinden in Papierform und als elektronische Datei (Excel-Format).
3. Die beteiligten Gemeinden übergeben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses die bisherigen analogen und digitalen Akten der jeweiligen Geschäftsstellen und der Gutachterausschüsse.
4. Die beteiligten Gemeinden ermöglichen den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Zugriff auf alle bei ihnen vorhandenen und zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Daten.
5. Die beteiligten Gemeinden benennen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses jeweils einen ständigen Ansprechpartner, der die Unterlagen in den beteiligten Städten und Gemeinden erhebt und der Geschäftsstelle des

gemeinsamen Gutachterausschusses innerhalb von zwei Wochen diese nach Anforderungen übersendet. Die Unterlagen werden nach Gebrauch von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses an die jeweils Gemeinde zurückgegeben, soweit es sich um Originale handelt.

6. Die bei den beteiligten Gemeinden eingehenden Urkunden, die für den gemeinsamen Gutachterausschuss bestimmt sind, werden von diesen innerhalb eines Monats in verschlossenem Umschlag an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses weitergeleitet.
7. Die beteiligten Gemeinden verpflichten sich der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses die für die Auswertung der Kaufverträge und für die Erstellung von Gutachten erforderlichen Bauakten beizubringen.

§ 5

Gutachterbestellung

1. Zur Erfüllung der Aufgabe wird beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf ein Gutachterausschuss gebildet. Er trägt die Bezeichnung

„Gemeinsamer Gutachterausschuss Linzgau – Gehrenberg“

- nachstehend "Gemeinsamer Gutachterausschuss" genannt -

Soweit nichts anderes bestimmt ist setzt sich der gemeinsame Gutachterausschuss nach Maßgabe des Verteilungsschlüssels der Ziffer 2 aus

- dem/der Vorsitzenden, bis zwei stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren Gutachtern zusammen.
2. Jede beteiligte Körperschaft ist berechtigt, so viele Personen als Gutachter vorzuschlagen wie nach ihrer gem. § 143 GemO ermittelten Einwohnerzahl nach Maßgabe des nachstehenden Schlüssels auf sie entfallen:

Einwohnerzahl	Anzahl Gutachter
bis 6.000	2
6.000 - 10.000	3
10.000 - 20.000	4

3. Auf die Schlüsselzahl wird die/der Vorsitzende sowie die/der stellv. Vorsitzende nicht angerechnet. Mit dieser Vorgehensweise soll sichergestellt werden, dass alle 7 beteiligten Gemeinden bei der Erstellung von Gutachten vor Ort und der Festlegung der Bodenrichtwerte durch die Sach- und Lagekenntnis der beteiligten Gutachter optimal vertreten werden. Die Finanzämter Überlingen und Friedrichshafen schlagen jeweils einen ihrer Bediensteten als den nach § 192 Abs.3 BauGB gesondert beizuziehenden Gutachter sowie dessen Stellvertreter vor. Wird von einem Vorschlagsrecht durch einen Berechtigten kein Gebrauch gemacht, schlägt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die fehlende Anzahl der Gutachter vor. Der Geschäftsstelle obliegt die Eignungsprüfung der Vorschläge nach Maßgabe des § 192 Abs.3 S.1 BauGB. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes bestellt die ehrenamtlichen Gutachter nach Maßgabe der Gutachterausschussverordnung. Er bestimmt weiterhin zusätzlich zu den bestellten Gutachtern einen Vorsitzenden sowie einen Ersten Stellvertreter.
4. Die beteiligten Städte und Gemeinden können gegen den Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf zur Bestellung der Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses sowie der/des Vorsitzenden und der/des stellvertretenden Vorsitzenden binnen zwei Wochen nach Mitteilung des Beschlusses Einspruch bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses einlegen. Der Einspruch hat aufschiebende Wirkung.
5. Auf den Einspruch ist binnen 3 Monaten nach Eingang erneut zu beschließen. Diese Entscheidung ist durch einen gemeinsamen Sonderausschuss zur Gutachterbestellung vorzubereiten der sich aus den gesetzlichen Vertretern aller beteiligten Körperschaften unter dem Vorsitz des Verbandsvorsitzenden des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf zusammensetzt. Der Einspruch ist zurückgewiesen, wenn der neue Beschluss mit Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder der Verbandsversammlung gefasst wird.

§ 6

Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

1. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf eingerichtet. Sie trägt die Bezeichnung

„Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Linzgau-Gehrenberg“.

2. Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung der/des Vorsitzenden des Gutachterausschusses die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben auf der rechtlichen Grundlage der Gutachterausschussverordnung.

3. Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf verpflichtet sich, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche und geeignete Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten. Die Personalentscheidungen werden nach Konsultation der beteiligten Gemeinden vom Gemeindeverwaltungsverband Markdorf getroffen.
4. Zur sachgerechten Erledigung der Aufgabenstellungen wird von einer Personalausstattung von 0,4 Stellen je 10.000 Einwohner, mithin 1,8 Stellen ausgegangen. Diese Personalausstattung soll jährlich anhand der Fallzahlen evaluiert werden. Wenn durch eine Veränderung der Fallzahlen oder der wahrzunehmenden Aufgaben ein Mehr- oder Minderbedarf an Stellen festgestellt wird, ist die Personalausstattung anzupassen. Hierzu streben die beteiligten Gemeinden eine einvernehmliche Lösung an.
5. Die Aufgabenerfüllung ist durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, beispielsweise durch Informationen für die Bürger, Notare und Sachverständige.
6. Innerhalb von vier Wochen nach der jeweiligen Beschlussfassung soll die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses den beteiligten Städten und Gemeinden
 - die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) in einem Grundstücksmarktbericht in elektronischer Form übergeben
 - und die beschlossenen Bodenrichtwerte und festgelegten Richtwertzonen in das für alle beteiligten Städte und Gemeinden öffentlich zugängliche Geoinformationssystem einpflegen.

§ 7

Übergang der Aufträge

Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei der beteiligten Gemeinden beantragten und mit Wirksamwerden dieser Vereinbarung noch nicht fertiggestellten Verkehrswertgutachten gehen zur Weiterbearbeitung auf die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses und den gemeinsamen Gutachterausschuss über.

§ 8

Kostenbeteiligung

1. Für die Mitgliedsgemeinden des GVV Markdorf erfolgt die Kostenbeteiligung gemäß den Regelungen der Verbandssatzung.
2. Die weiteren beteiligten Gemeinden beteiligen sich an den tatsächlich entstehenden Personal- und Sachkosten für den neuen Gutachterausschuss beim GVV Markdorf entsprechend den Kostenverteilungsschlüsseln nach Ziffer 4.
3. Sämtliche beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf anfallenden Kosten, die unmittelbar mit der Erfüllung der übertragenen Aufgaben in Zusammenhang stehen (insbesondere Personalkosten, Sachkosten, Kosten für Softwarelizenzen sowie der Entschädigung der Gutachter), werden mit den Gebühren oder sonstigen Einnahmen verrechnet.
4. Soweit die Kosten nicht durch die Gebühren oder sonstige Einnahmen des gemeinsamen Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie zunächst auf Basis der nachfolgenden Einwohnerzahlen mit einem Betrag von 2,00 Euro pro Einwohner mit den Gemeinden abgerechnet. Dieser Abrechnungsmodus wird im 1. Quartal 2022 einer Evaluierung unterzogen. Zeigt sich, dass der Betrag von 2,00 Euro nicht kostendeckend ist, leisten die Gemeinden einen Nachschuss auf die tatsächlich entstandenen Kosten nach Ziffer 2 und Ziffer 3. Fortan gilt sodann folgender Abrechnungsmodus:

Stadt/Gemeinde	Einwohner	
	Anzahl	Anteil-EW in %
Salem	11.345	25,34 %
Frickingen	2.981	6,66 %
Heiligenberg	3.042	6,80 %
Summe:	17.368	38,8 %

Nach den zu Grunde gelegten Einwohnerzahlen ergibt sich nachrichtlich für den GVV Markdorf ein Verteilungsschlüssel von 61,20 Prozent. Im Einzelnen:

Stadt/Gemeinde	Einwohner	
	Anzahl	Anteil-EW in %
Markdorf	14.031	31,35 %
Bermatingen	4.027	9,00 %
Deggenhausertal	4.356	9,73 %
Oberteuringen	4.979	11,12 %
Summe:	27.393	61,2 %

Sofern sich durch neue oder ergänzende rechtliche Bestimmungen oder Vorgaben Personalaufstockungen bzw. Kostenerhöhungen ergeben sollten, insbesondere durch die Reform der Grundsteuererhebung, ist den beteiligten Gemeinden zeitnah über die entstehenden Veränderungen Bericht zu erstatten. Die derzeitige Kostenbeteiligungsvereinbarung umfasst ausdrücklich nicht die evtl. anstehende Bearbeitung der ca. 18.000 Grundsteuermessbescheide der 7 beteiligten Gemeinden.

5. Die Abrechnungen werden jährlich von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den Mitgliedsgemeinden in Rechnung gestellt und einen Monat nach Anforderung fällig. Im Zuge der Erstellung der Abrechnungen wird ein Geschäftsbericht erstellt und den beteiligten Städten und Gemeinden übergeben.

§ 9

Verpflichtungen der Vertragspartner

1. Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
2. Die Vertragspartner verpflichten sich, diese Vereinbarung mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln von Treu und Glauben zu erfüllen.
3. Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf ist verpflichtet, den beteiligten Städten und Gemeinden jederzeit Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die im Zusammenhang mit der Erfüllung der Aufgabe stehen. Die in dieser Vereinbarung niedergelegten Bestimmungen, die zum Schutz von Daten führen gelten für die beteiligten Städte und Gemeinden entsprechend.

4. Die Vertragspartner werden alle notwendigen Entscheidungen treffen, Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Durchführung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 10

Haftung, Versicherungsschutz

1. Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf verpflichtet sich, die ihm zur Erfüllung übertragenen Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt und Genauigkeit durchzuführen.
2. Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf haftet für die von ihm eingesetzten Erfüllungsgehilfen und Beauftragten.
3. Der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf gewährleistet einen ausreichenden Versicherungsschutz für den Vorsitzenden des Gutachterausschusses, die Gutachter und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses für Personen-, Sach- und Vermögensschäden im Zusammenhang mit deren Tätigkeiten und Handlungen zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben.

§ 11

Kündigung

1. Die Geltungsdauer dieser Vereinbarung beträgt mindestens 2 Bestellungsperioden der bestellten Gutachter (8 Jahre). Danach verlängert sie sich fortwährend um weitere 4 Jahre, wenn sie nicht spätestens 1 Jahr vor Ablauf des Beststellungszeitraums gekündigt wird.
2. Die Kündigung erfolgt durch eingeschriebenen Brief. Maßgebend für das Einhalten der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses.
3. Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 12

Schriftform, Ausfertigungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.
2. Von dieser Vereinbarung werden folgende Ausfertigungen erstellt:
 - zwei für Gemeindeverwaltungsverband Markdorf)
 - jeweils zwei für die beteiligten Städte und Gemeinden
 - eine für das Landratsamt Bodenseekreis (Rechtsaufsichtsbehörde)

§ 13

Inkrafttreten

Die Vereinbarung ist mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von allen beteiligten Körperschaften unverzüglich öffentlich bekanntzumachen und diese Bekanntmachung dem Gemeindeverwaltungsverband Markdorf unverzüglich nachzuweisen. Die Vereinbarung wird rechtswirksam mit dem Beginn des Monats, der auf die letzte öffentliche Bekanntmachung folgt.

§ 14

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die Vertragspartner werden in solch einem Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen soweit wie möglich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit der Vereinbarung ergibt, dass die Vereinbarung durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Markdorf den,

.....

Gemeindeverwaltungsverband Markdorf

Georg Riedmann

Verbandsvorsitzender

.....

Gemeinde Salem

Manfred Härle

Bürgermeister

.....

Gemeinde Frickingen

Jürgen Stukle

Bürgermeister

.....

Gemeinde Heiligenberg

Frank Amann

Bürgermeister