

Amtliche Bekanntmachung

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Geislingen an der Steige und der Gemeinde Schlat

zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Schlat auf die Stadt Geislingen an der Steige.

Die

Stadt Geislingen an der Steige

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Frank Dehmer
- nachstehend "Stadt Geislingen an der Steige" genannt -,

und die

Gemeinde Schlat

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Karin Gansloser
- nachstehend "Gemeinde Schlat" genannt -,

schließen hiermit folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Schlat auf die Stadt Geislingen an der Steige auf der Grundlage

- des Gesetzes 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):

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Schlat und die Stadt Geislingen an der Steige wollen im Bereich der amtlichen Wertermittlung (§§ 192 – 197 BauGB) zusammenarbeiten und hierzu einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle bilden. Dieser Zusammenschluss wurde mit der geänderten und am 10.10.2017 in Kraft getretenen Gutachterausschussverordnung möglich, welche die interkommunalen Kooperationsmöglichkeiten erweitert hat.

Durch den geplanten Zusammenschluss sollen insbesondere

- die Kauffälle in einer gemeinsamen 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 können.

Mit dem Zusammenschluss übergibt die Gemeinde Schlat die Aufgabe nach §§ 192 – 197 BauGB zur Erfüllung an die Stadt Geislingen an der Steige.

Ziel der Zusammenarbeit ist die Ableitung und die Veröffentlichung von gemeinsamen Bodenrichtwerten (§ 169 BauGB) und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§

193 Abs. 5 BauGB) in einem gemeinsamen Grundstücksmarktbericht. Grundlage für die Zusammenarbeit bildet § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO.

Beide Gemeinden 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 (§ 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO).

§ 1 Übertragung der Aufgabe

1. die Gemeinde Schlatt überträgt die Aufgaben nach §§192 – 197 BauGB (Wertermittlung) zur Erfüllung auf die Stadt Geislingen an der Steige (§ 25 Abs. 1 GKZ). Mit der Übertragung der Aufgaben gehen das Recht und die Pflicht der Gemeinde Schlatt zur Erfüllung der Aufgaben gemäß §§ 192 – 197 BauGB auf die Stadt Geislingen an der Steige über (§ 25 Abs. 2 GKZ). Die Stadt Geislingen an der Steige nimmt die Übertragung an. Die Stadt Geislingen an der Steige ist „übernehmende Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ bzw. „zuständige Stelle“ im Sinne von § 1 Abs. 1 GuAVO. Die Gemeinde Schlatt bleibt „beteiligte Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ.
2. Die Gemeinde Schlatt und die Stadt Geislingen an der Steige vereinbaren die in dieser Vereinbarung genannten Mitwirkungsrechte und –pflichten bei der Erfüllung der Aufgaben (§ 25 Abs. 3 GKZ).

§ 2 Ausdehnung des Satzungsrechtes

1. Die Stadt Geislingen an der Steige kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Stadt Geislingen an der Steige und der Gemeinde Schlatt gelten (§ 26 Abs. 1 GKZ), soweit dies zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben erforderlich ist. Dies ist
 - die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)
 - die Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)
2. Die Beteiligten sind sich einig, dass die Stadt Geislingen an der Steige das Recht aus Ziff. 1 durch Erlass einer Erstreckungssatzung wahrnimmt. Die Erstreckungssatzung verweist dynamisch auf die unter Ziff. 1 genannte Satzung der Stadt Geislingen.
3. Der Gemeinde Schlatt ist der dieser Vereinbarung als Anlage beigefügte Entwurf der Erstreckungssatzung (Anlage 3) auf das Gebiet der Gemeinde Schlatt („Erstreckungssatzung Gemeinsamer Gutachterausschuss“) bekannt. Sie stimmt ihm hiermit zu.
4. Die Stadt Geislingen an der Steige kann im Geltungsbereich der Satzung alle zur Durchführung erforderlichen Maßnahmen wie im eigenen Gebiet treffen (§ 26 Abs. 2 GKZ)
5. Die Gemeinde Schlatt verpflichtet sich, ihre Gutachterausschussgebührensatzung vom 04.03.2002 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Erstreckungssatzung aufzuheben. Ebenso werden alle Vorgaben die sich auf den Gutachterausschuss beziehen in der Verwaltungsgebührensatzung vom 23.07.2001 aufgehoben.

§ 3 Erfüllung der Aufgabe

1. Die Stadt Geislingen an der Steige erfüllt die übertragenen Aufgaben nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften. Hierzu gehören unter anderem
 - das Baugesetzbuch (BauGB),
 - die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV),
 - die Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO)sowie entsprechende Richtlinien.
2. Die Stadt Geislingen an der Steige erfüllt die Aufgabe in ihren Amtsräumen.
3. Die Stadt Geislingen an der Steige stellt durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicher, dass die Belange des Datenschutzes berücksichtigt werden. Hierzu gehören unter anderem
 - dass erkennbar an den Gutachterausschuss gerichtete Schreiben von der zentralen Poststelle der Stadt Geislingen an der Steige der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses ungeöffnet vorgelegt werden.
 - dass die Gutachter darauf hingewiesen werden, dass sie die personenbezogenen Daten, die sie aufgrund ihrer Tätigkeit erlangt haben, auch nach dem Ende ihrer Tätigkeit geheim zu halten haben,
 - dass Gutachten nicht vom Vorsitzenden oder anderen Personen zu Hause gefertigt werden, ohne dass geeignete Maßnahmen getroffen wurden, die eine Kenntnisnahme und Nutzung der Daten durch Mitbewohner oder Besucher ausschließt,
 - dass beim Transport personenbezogener Unterlagen zwischen Behörde und häuslichem Arbeitsplatz oder zwischen Behörden untereinander verschlossene Behältnisse zur Aufbewahrung verwendet werden,
 - dass die in der Registratur der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aufbewahrten Gutachten (Bürofertigungen), Urkunden und Akten nur dem Gutachterausschuss und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses zugänglich sind,
 - dass Abschriften von Gutachten nicht bei den Gutachtern aufbewahrt werden,
 - dass Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nicht telefonisch erteilt werden,
 - dass Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt werden.
4. Die Stadt Geislingen an der Steige gewährleistet einen Versicherungsschutz für die persönliche gesetzliche Haftpflicht sämtlicher Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses.
5. Die Aufgabenerfüllung ist durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, beispielsweise durch Informationen für die Bürger, Notare, Sachverständigen, ... Die Festlegung von Art und Umfang der Öffentlichkeitsarbeit obliegt der Stadt Geislingen an der Steige. Sie wird für das Gebiet der Gemeinde Schlatt mit dieser abgestimmt.
6. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses übergibt der Gemeinde Schlatt innerhalb von zwei Wochen nach der jeweiligen Beschlussfassung
 - die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) für das Gebiet der Gemeinde Schlatt in elektronischer Form, z.B. als Excel-Liste, Word-Dokument, xls- oder txt-Datei.
 - die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) im Grundstücksmarktbericht in elektronischer Form z.B. als PDF-Datei.

§ 4

Mitwirkung bei der Erfüllung der Aufgabe

1. Die Gemeinde Schlat stellt der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Geislingen an der Steige mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung ihren digitalen Geodatenbestand zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung. Hierzu gehören unter anderem die
 - Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) in Form von Original NAS-Dateien mit Eigentümerangaben vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL),
 - Bodenrichtwertkarten,
 - Orthofotos,
 - Schutzgebiete
 - Altlasten
 - Flächennutzungsplan
 - Daten zu Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser...)
 - Höhenlinien
 - Karten zu kommunalen Satzungen, Bebauungspläne, Baulinienpläne, Sanierungsgebiete

Falls diese Anlagen nicht vollständig geliefert werden können, werden die notwendigen Unterlagen auf Aufforderung innerhalb einer Woche dem gemeinsamen Gutachterausschuss zugesandt.

Von den aufgeführten digitalen Geodatenbeständen bei der Gemeinde Schlat werden 1x jährlich jeweils im ersten Quartal Updates an die Stadt Geislingen an der Steige im erforderlichen Format übergeben.

2. Die Gemeinde Schlat übergibt der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses den amtlichen Straßenschlüssel der Gemeinde Schlat in Papierform und als elektronische Datei (Excel-Format).
3. Die Gemeinde Schlat stellt den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses alle bei ihr vorhandenen und zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Daten nach Aufforderung und unter Wahrung des Datenschutzes nach der EU Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zur Verfügung. Hierzu gehören unter anderem die
 - Bauakten,
 - Baulasten,
 - Daten über den Erschließungszustand von Straßen,
 - Daten zum Denkmalschutz,
 - Daten zu Bodenordnungsmaßnahmen (freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen, Umlegungen, Grenzregelungen, Flurbereinigungen),
 - Daten zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
 - Daten zu Verfügungs- und Veränderungssperren,
 - Einwohnermeldedaten.

Die Gemeinde Schlat benennt der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses einen ständigen Ansprechpartner, der die Unterlagen und Daten bei der Gemeinde Schlat erhebt und der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses innerhalb von zwei Wochen nach Anforderung übersendet. Die Unterlagen werden nach Gebrauch von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses an die Gemeinde Schlat zurückgegeben, soweit es sich um Originale handelt.

4. Die Gemeinde Schlat ermächtigt die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses, auf das elektronische Grundbuch und die Grundakten für die

Grundstücke im Gebiet der Gemeinde Schlatt zuzugreifen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich ist.

5. Die Gemeinde Schlatt ermächtigt die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses, Daten bei Dritten zu erheben, soweit dies zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich ist.
6. Die Gemeinde Schlatt übersendet der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses regelmäßig nach Erscheinen das Mitteilungsblatt der Gemeinde Schlatt (ständiger Verteiler des Mitteilungsblattes).
7. Die bei der Gemeinde Schlatt eingehenden Urkunden, die für den gemeinsamen Gutachterausschuss bestimmt sind, werden von der Gemeinde Schlatt spätestens innerhalb einer Woche in verschlossenem Umschlag an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Geislingen der Steige weitergeleitet.

§ 5 Gutachterbestellung

1. Zur Erfüllung der Aufgaben wird bei der Stadt Geislingen an der Steige ein Gutachterausschuss gebildet. Er trägt die Bezeichnung

„Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Geislingen an der Steige“ –
- nachstehend „Gemeinsamer Gutachterausschuss“ genannt -

Der gemeinsame Gutachterausschuss ist Rechtsnachfolger des Gutachterausschusses bei der Gemeinde Schlatt und der Rechtsnachfolger des Gutachterausschusses bei der Stadt Geislingen an der Steige.

2. Jede Gemeinde schlägt in eigener Verantwortung eine nach der Einwohnerzahl gestaffelte Anzahl an Gutachtern für den gemeinsamen Gutachterausschuss vor. Es wird auf § 192 Abs. 3 BauGB hingewiesen, wonach die Gutachter in der Wertermittlung sachkundig und erfahren sein sollen.
3. Für die Anzahl der Gutachter gilt folgender Verteilerschlüssel:

Die Mindestzahl beträgt 2 Gutachter pro Gemeinde.

Ansonsten ergibt die Einwohnerzahl x 0,0005 die Anzahl der Gutachter pro Gemeinde (mathematisch gerundet). Die folgende Zusammenstellung der Gutachter ergibt sich aus Anlage 4.

Maßgeblich hierfür sind die von Statistischen Landesamt Baden-Württemberg gemäß § 143 GemO ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06 des Jahres vor der Bestellung des Gutachterausschusses.

4. Das Vorschlagsrecht für den als ehrenamtlicher Gutachter zu bestellenden Vertreter des Finanzamtes und dessen Stellvertreters obliegt der zuständigen Finanzbehörde (§ 2 Abs. 2 GuAVO)
5. Vorsitzender und Stellvertreter

Als Vorsitzender wird für den Zeitraum bis zum 30.06.2024 der bisherige Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Geislingen an der Steige bestimmt.

Stellvertreter werden aus den nächstgrößeren teilnehmenden Gemeinden (nach Einwohnerzahl) vorgeschlagen.

6. Bestellung der Gutachter

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Geislingen an der Steige nach den Vorschriften der Gutachterausschussverordnung und des BauGB bestellt. Sie werden von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Schlat bzw. ggf. mit den Verwaltungen der weiteren beteiligten Gemeinden vorgeschlagen.

Die Mitglieder des derzeitigen Gutachterausschusses bei der Stadt Geislingen an der Steige wurden in der Sitzung am 25.09.2019 vom Gemeinderat der Stadt Geislingen bestellt (Anlage 1). Ihre Amtszeit begann am 01.10.2019 und endet am 30.06.2020.

Die Mitglieder des derzeitigen Gutachterausschusses bei der Gemeinde Schlat wurden in der Sitzung am 17.02.2020 vom Gemeinderat der Gemeinde Schlat bestellt. Ihre Amtszeit begann am 01.02.2020 und endet am 31.01.2024.

Da die Gemeinde Schlat mit dem Inkrafttreten dieser Vereinbarung die Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB auf die Stadt Geislingen an der Steige überträgt, entfällt die Notwendigkeit eines eigenen Gutachterausschusses. Die Gemeinde Schlat verpflichtet sich daher, ihre derzeit bestellten Gutachter der Amtsperiode vom 01.02.2020 bis 31.01.2024 mit Wirkung zum 31.01.2024 abzurufen (§ 4 Abs. 2 Ziff. 3 GuAVO).

Ab dem 01.02.2024 setzt sich der gemeinsame Gutachterausschuss aus den vom Gemeinderat der Stadt Geislingen

- regulär bestellten Vorsitzenden, stellvertretenden Vorsitzenden und Gutachtern sowie den
- stellvertretenden Vorsitzenden und neuen Gutachtern der einzelnen Gemeinden zusammen.

Den Vorsitz führt der derzeitige Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Geislingen an der Steige.

Die Amtszeit dieses gemeinsamen Gutachterausschusses endet am 30.06.2024.

7. Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall

Nach §§ 5, 7 der Gutachterausschussverordnung entscheidet der Vorsitzende über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall.

Die Beratung und der Beschluss der Bodenrichtwerte und der weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Daten sollen mit den jeweiligen örtlichen Gutachtern – gegebenenfalls (nach Entscheidung durch den Vorsitzenden) auch in einer Sitzung des gesamten Gutachterausschusses – erfolgen.

Zur Bodenrichtwertermittlung findet eine Vorberatung mit den Vertretern der einzelnen Gemeinden statt. Es wird eine Beschlussempfehlung der Richtpreise ausgesprochen. Die Entscheidung wird in der gemeinsamen Richtwertsitzung gefällt.

Die Erstellung der Gutachten soll grundsätzlich mit mindestens einem örtlichen Gutachter durchgeführt werden.

Im Einvernehmen mit der betreffenden Gemeinde kann ausnahmsweise auch auf einen örtlichen Gutachter verzichtet werden, um hier eine vollkommene Unabhängigkeit im Gutachten zu gewährleisten.

Um den überörtlichen Charakter des Gutachterausschusses zu dokumentieren, soll möglichst auch jeweils 1 Gutachter aus einer anderen (das jeweilige Gutachten nicht betreffenden) Gemeinde teilnehmen. Diese Regelung gilt erst ab einer Teilnahme von insgesamt 4 Gemeinden am gemeinsamen Gutachterausschuss.

Im Regelfall nehmen an den Sitzungen des Gutachterausschusses 3, maximal jedoch 4 Gutachter teil (Ausnahme „Richtwertsitzung“).

§ 6

Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Geislingen an der Steige eingerichtet (§ 8 Abs. 1 GuAVO). Sie trägt die Bezeichnung **„Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Geislingen an der Steige“**.

§ 7

Übergang der Aufträge

Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei der Stadt Geislingen an der Steige und der Gemeinde Schlat beantragten und noch nicht fertig gestellten Verkehrswertgutachten gehen zur Weiterbearbeitung auf die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses und den gemeinsamen Gutachterausschuss über. Alle bis zum 31.10.2023 (3 Monate vor Zusammenschluss) eingegangenen Anträge müssen bis zum Zusammenschluss des neuen Gutachterausschusses abgearbeitet werden.

§ 8

Personal- und Sachmittelausstattung

1. Die Stadt Geislingen an der Steige verpflichtet sich, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten (§ 1 a GuAVO).
2. Die hierfür erforderlichen Personalentscheidungen obliegen der Stadt Geislingen an der Steige.
3. Die Personalausstattung wird jährlich überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung werden den Beteiligten mit dem jährlichen Geschäftsbericht vorgelegt. Entsteht durch die Änderung der gesetzlichen Aufgaben ein Mehr- oder Minderbedarf, so ist die Personalausstattung in Abstimmung mit den Beteiligten entsprechend anzupassen. Hierbei zählt die Mehrheit der Stimmen der beteiligten Gemeinden.

§ 9

Kostenbeteiligung

1. Die Gemeinde Schlat beteiligt sich an den tatsächlich entstehenden Personal- und Sachkosten der Stadt Geislingen an der Steige entsprechend den folgenden Kostenverteilungsschlüsseln dieser Vereinbarung.
2. Die Erstellung von Verkehrswertgutachten wird nach der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Geislingen an der Steige abgerechnet. Diese Tätigkeit wird als kostenneutral angesehen.
Hierin enthalten ist auch die Entschädigung der ehrenamtlichen Gutachter.

Bei Bedarf kann die Gebührensatzung angepasst werden.

3. Einnahmen (ohne Einnahmen aus Verkehrswertgutachten):

Weitere Einnahmen des Gutachterausschusses entstehen durch:

- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwertbescheinigungen
- Verkauf des Immobilienmarktberichts

Für die Höhe dieser Einnahme gilt ebenfalls die Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Geislingen an der Steige.

4. Ausgaben:

Die Ausgaben bestehen aus den Personal- und Sachkosten der Geschäftsstelle

Die Sachkosten ergeben sich aus folgenden Einzelpositionen:

- Büro mit Ausstattung gemäß den allgemeinen Haushaltsansätzen der Stadt Geislingen an der Steige
- Datenverarbeitungstechnik mit Software (Softwarelizenzen)
- Aktualisierung der Katasterdaten und Richtwertzonengrenzen im GIS der Stadt Geislingen an der Steige
- Fort- und Weiterbildungskosten
- Fachliteratur
- Verbrauchsmaterial
- Gemeinkosten

Die Personalkosten entstehen für die tatsächlich besetzten Stellen.

Die Abrechnung erfolgt anhand des tatsächlichen Zeitaufwands unter Anwendung der Stundensätze der Stadtverwaltung Geislingen an der Steige.

Für die erstmalige Übernahme der Katasterdaten inkl. der Richtwertzonengrenzen in das GIS der Stadt Geislingen an der Steige sowie die Integration der Daten aus der Kaufpreissammlung in die Kaufpreissammlung der Stadt Geislingen an der Steige wird jeweils eine einmalige Rechnung gestellt. Basis ist der zeitliche Aufwand bei der Stadt Geislingen an der Steige und die zum entsprechenden Zeitpunkt geltenden Sätze aus der VwV Kostenfestlegung (VwVK).

5. Die nach Abzug der Einnahmen entstandenen Personal- und Sachkosten werden auf die Gemeinschaft der Gemeinden umgelegt.

Die Gemeinde Schlatt beteiligt sich an den tatsächlich entstehenden Personal- und Sachkosten der Stadt Geislingen an der Steige entsprechend den Kostenverteilungsschlüsseln:

Alle anfallenden Aufwendungen und Erträge des „gemeinsamen Gutachterausschusses“ und seiner Geschäftsstelle werden von der Stadt Geislingen an der Steige wie folgt gebucht:

a) Hoheitlicher Bereich („Hoheitsbetrieb“):

Hierzu gehören alle mit

- der Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 BauGB),
- der Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) und
- der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) sowie

- der Erteilung von Auskünften jeglicher Art einhergehenden Tätigkeiten (Personal- und Sachkosten) und Gebühreneinnahmen der Verwaltungsgebührensatzung (Erträge).

- b) Privatwirtschaftlicher Bereich („Betrieb gewerblicher Art“): Hierzu gehören alle mit der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken einhergehenden Tätigkeiten (Personal- und Sachkosten) und Gebühreneinnahmen der Gutachterausschussgebühren- und Verwaltungsgebührensatzung (Erträge).

Für die Weiterberechnung des Abmangels (Erträge abzüglich Aufwände) werden zur Kostenverteilung folgende zwei Kostenverteilungsschlüssel vereinbart:

- c) Für den „Hoheitsbetrieb“:
Das Verhältnis der Kauffälle eines Jahrgangs auf dem Gebiet der jeweiligen Körperschaft im Verhältnis zur Gesamtzahl aller erfassten Kauffälle eines Jahrgangs.
- d) Für den „Betrieb gewerblicher Art“:
Das Verhältnis der Anzahl der Gutachten eines Jahrgangs auf dem Gebiet der jeweiligen Körperschaft im Verhältnis zur Gesamtzahl aller erstatteten Gutachten eines Jahrgangs.

Als Kauffall im Sinne dieses Kostenverteilungsschlüssels gelten alle Flurstücke bzw. Flurstückanteile (Miteigentumsanteile) die in Verträgen behandelt werden, die dem Gutachterausschuss nach § 195 BauGB übersandt werden. Die Kauffälle werden aufgeteilt in land- und forstwirtschaftliche Kauffälle und in andere Kauffälle (z.B. Wohnbau, Gewerbe, ...).

Kauffälle im land- und forstwirtschaftlichen Bereich werden mit dem Faktor 0,7 berechnet.

Die restlichen Kauffälle werden mit dem Faktor 1,0 angesetzt.

Als Gutachten im Sinne dieses Kostenverteilungsschlüssels gelten alle in einem Jahrgang bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragten Gutachten im Sinne des § 193 Abs. 1 BauGB, die unter einem Jahrgang geführt werden, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Fertigstellung. Aus den Daten des Vorjahres werden die Kostenverteilungsschlüssel von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses ermittelt und der Gemeinde Schlal bis zum 30.06. des Folgejahres schriftlich mitgeteilt. Die mitgeteilten Kostenverteilungsschlüssel gelten für die Berechnung der Kostenbeteiligungen des Folgejahres.

Zur Überprüfung der Kostenverteilungsschlüssel gestattet die Stadt Geislingen an der Steige den Mitarbeitern der Gemeinde Schlal jederzeit Einsicht in deren Unterlagen. Sollten die Stadt Geislingen an der Steige und die Gemeinde Schlal über die Kostenverteilungsschlüssel, ihre Berechnungsverfahren oder ihre Höhe uneinig werden, so erfolgt die Ermittlung der Kostenverteilungsschlüssel abschließend durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Geislingen an der Steige.

Bis zum 31.05. des Folgejahres wird eine Abrechnung für die Gesamtgemeinschaft erstellt, aus der sich für jede Gemeinde eine Erstattung bzw. Nachzahlung ergibt. Diese ist bis spätestens 30.06. zu begleichen.

In Verbindung mit der jährlichen Abrechnung wird bis zum 31.05 ein kurzer „Geschäftsbericht“ des vergangenen Jahres mit folgendem Inhalt erstellt:

- Anzahl der eingegangenen Kaufverträge pro Gemeinde
- Anzahl der erstellten Gutachten pro Gemeinde

- Anzahl der schriftlichen Auskünfte der Kaufpreissammlung
 - Anzahl der Bodenrichtwertbescheinigungen
 - Übersicht über die Personalentwicklung
 - Übersicht über Einnahmen und Ausgaben
 - Ausweisung der Erstattung/Nachzahlung der einzelnen Gemeinde
6. Für die bis zum Inkrafttreten dieser Vereinbarung beantragten Leistungen gelten die jeweiligen Gebührenregelungen aus den Satzungen der Stadt Geislingen an der Steige und der Gemeinde Schlatt entsprechend. Soweit es sich um umsatzsteuerpflichtige Leistungen handelt, kommt die jeweils geltende Mehrwertsteuer hinzu, bspw. für Verkehrswertgutachten.

§ 10 Verpflichtungen der Beteiligten

1. Den Beteiligten obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Beteiligten jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
2. Die Beteiligten verpflichten sich, diese Vereinbarung mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln von Treu und Glauben zu erfüllen.
3. Die Stadt Geislingen an der Steige ist verpflichtet, der Gemeinde Schlatt 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 Gemeinde Schlatt entsprechend.
4. Die Beteiligten werden, soweit rechtlich zulässig, alle notwendigen Entscheidungen treffen, Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Durchführung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich sind.
5. Die Stadt Geislingen an der Steige benennt der Gemeinde Schlatt einen ständigen Ansprechpartner für die Erfüllung der Aufgabe.

§11 Haftung

1. Die Stadt Geislingen an der Steige verpflichtet sich, die ihr zu Erfüllung übertragenen Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt und Genauigkeit durchzuführen.

Ansprüche der beteiligten Gemeinden sind ausgeschlossen.

§ 12 Kündigung / Laufzeit

1. Die Gemeinden sind sich grundsätzlich einig, dass ein Zusammenschluss der Gutachterausschüsse nur in einem längerfristigen Zeitrahmen sinnvoll ist. Aus diesem Grund ist die Vereinbarung erstmals zum 30.06.2030 kündbar. Danach besteht grundsätzlich ein Kündigungsrecht zum Ende des geraden Jahres.
2. Die Kündigung muss mit einer Frist von 2 Jahren schriftlich durch eingeschriebenen Brief bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses eingereicht werden. Im Falle der Kündigung dieser Vereinbarung durch einen Beteiligten findet

eine Auseinandersetzung statt. Die Beteiligten treffen hierfür eine Auseinandersetzungsvereinbarung. Insbesondere muss hier eine Vereinbarung darüber getroffen werden, wie mit kurz vor dem Beendigungszeitpunkt eingegangenen Gutachten-Aufträgen und Kaufverträgen verfahren wird.

3. Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Geislingen an der Steige Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 13 Übergangsbestimmungen

Die Gemeinde Schlat legte für den Stichtag 01.01.2022 letztmalig die Bodenrichtwerte fest. Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses legt zum Stichtag 01.01.2024 (also bis spätestens 30.06.2024) die Bodenrichtwerte nach dem regulären Turnus fest.

Nach Abschluss der Vereinbarung beginnt die Stadt Geislingen an der Steige mit der Errichtung der gemeinsamen Geschäftsstelle.

Die Erfassung und Auswertung der Kaufverträge beginnt ab 01.01.2023.

§ 14 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Geislingen, Gerichtsstand ist das zuständige Verwaltungsgericht Stuttgart.

§ 15 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 die Stadt Geislingen an der Steige
 - zwei für die Gemeinde Schlat
 - eine für das Regierungspräsidium Stuttgart (Rechtsaufsichtsbehörde).

§ 16 Wirksamkeit, in Kraft treten

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schlat hat dieser Vereinbarung am 29.01.2024 zugestimmt
2. Der Gemeinderat der Stadt Geislingen an der Steige hat dieser Vereinbarung am 31.01.2024 zugestimmt
3. Diese Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 GKZ der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Rechtsaufsichtsbehörde ist in diesem Fall das Regierungspräsidium Stuttgart (§ 25 Abs. 5 i.V.m. § 38 Abs. 2 GKZ).

4. Die Vereinbarung ist mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von allen beteiligten Körperschaften öffentlich bekanntzumachen. Sie wird am 01.02.2024 rechtswirksam.
5. Die Stadt Geislingen an der Steige teilt der zentralen Geschäftsstelle die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses nach § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO mit den Angaben nach § 15 Abs. 3 GuAVO unverzüglich nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung mit.

§ 17 Salvatorische Klausel

Sollten einzelnen Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein und werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht unberührt. Die Beteiligten werden in einem solchen 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.

Geislingen an der Steige, den 10.01.2024

für die **Stadt Geislingen an der Steige**

gez. Oberbürgermeister Frank Dehmer

für die **Gemeinde Schlat**

gez. Bürgermeisterin Karin Gansloser

Anlagen:

1. Vorgeschlagene Mitglieder der Stadt Geislingen für den "Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Geislingen an der Steige"
2. Vorgeschlagene Mitglieder durch die Gemeinde Schlat für den "Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Geislingen an der Steige"
3. Erstreckungssatzung auf das Gebiet der Gemeinde Schlat („Erstreckungssatzung Gemeinsamer Gutachterausschuss“)
4. Zusammenstellung der Gutachter nach Verteilerschlüssel

Anlage 1 – Vorgeschlagene Mitglieder der Stadt Geislingen für den „Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Geislingen an der Steige“

Albrecht, Beate;
Kornmann, Marie; (Vorsitzende)
Maschke, Bettina;
Müller, Lothar;
Prof. Dr. Marchtaler, Andreas;
Rapp, Eberhard;
Röder, Sylvia;
Scheible, Holger;
Spadavecchia, Marisa;
Stadelmayer, Hans;
Stahl, Martina;
Stehle, Julia;
Wörz, Helmut

Anlage 2 – Vorgeschlagene Mitglieder durch die Gemeinde Schlat für den „Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Geislingen an der Steige“

Frey, Christine;
Rapp, Michael

Anlage 3 – Erstreckungssatzung auf das Gebiet der Gemeinde Schlat (Erstreckungssatzung zum „Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Geislingen an der Steige“)

Aufgrund des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 26 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) vom 16. September 1974 in der derzeit geltenden Fassung sowie in Verbindung mit § 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 17. März 2005 in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen an der Steige am 31.01.2024 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Erstreckung

Die „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)“ der Stadt Geislingen an der Steige in ihrer jeweils gültigen Fassung erstreckt sich auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Schlat.

§2 Inkrafttreten und Gültigkeit

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im für die öffentlichen Bekanntmachungen der Gemeinde Schlat zuständigen Bekanntmachungsorgan in Kraft.

Geislingen an der Steige, den 10.01.2024
gez. Frank Dehmer
Oberbürgermeister

Hinweise:

Die jeweils gültigen Fassungen der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Geislingen an der Steige und der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Geislingen an der Steige mit dem Gebührenverzeichnis für öffentliche Leistungen der Stadt Geislingen an der Steige, auf die in der Erstreckungssatzung Bezug genommen wird, können über das Internetportal der Stadt Geislingen an der Steige unter

<https://www.geislingen.de/de/buerger/rathaus-info/stadtrecht/>

jederzeit eingesehen werden.

Darüber hinaus können die Satzungen von jedermann während der üblichen Dienststunden bei

- der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Geislingen an der Steige, Hauptstraße 24, 73312 Geislingen an der Steige und
- Gemeinde Schlat, Hauptstraße 2, 73114 Schlat eingesehen werden.

Eine Satzung, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen ist, gilt ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind. Dies gilt ferner dann nicht, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Dieses Recht steht jedermann zu. Ist eine solche Verletzung geltend gemacht worden, oder hat der Bürgermeister dem Beschluss nach §43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen, oder vor Ablauf der zuvor genannten Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet, kann auch nach Ablauf der zuvor genannten Jahresfrist jedermann die Verletzung geltend machen.

Anlage 4 – Zusammenstellung der Gutachter nach Verteilungsschlüssel

Gemeinde	EW	Stand vom	Summe	Gutachter pro Gemeinde mind. 2
Bad Ditzgenbach	3.741	30.06.2019	2	2
Bad Überkingen	3.845	30.06.2019	2	2
Böhmenkirch	5.549	30.06.2019	3	3
Deggingen	5.348	30.06.2019	3	3
Donzdorf	10.691	30.06.2019	5	5
Drackenstein	437	30.06.2019	0	2
Geislingen an der Steige	28.139	30.06.2019	14	14
Gingen an der Fils	4.511	30.06.2019	2	2
Gruibingen	2.252	30.06.2019	1	2
Hohenstadt	859	30.06.2019	0	2
Kuchen	5.718	30.06.2019	3	3
Lauterstein	2.554	30.06.2019	1	2
Mühlhausen im Täle	1.114	30.06.2019	1	2
Schlat	1.685	30.06.2019	1	2
Wiesensteig	2.075	30.06.2019	1	2

Summe Einwohner	78.518	Summe Gutachter pro Gemeinde (Verteilerschlüssel 0,0005)	48
------------------------	--------	---	-----------

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die zwischen der Stadt Geislingen an der Steige und der Gemeinde Schlat am 10.01.2024 abgeschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) von der Gemeinde Schlat auf die Stadt Geislingen an der Steige gem. § 25 Absatz 5 i.V.m. § 28 Absatz 2 Nr. 2 GKZ mit Schreiben vom 23.04.2024 genehmigt.