


<p>Sitzungsvorlage Nr. 67/2020 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): Anlage: Öffentlich-rechtlicher Vertrag</p>	<p>Sitzung am 15.09.2020 AZ: II-022.31; 625.50/Bei Erstellt: 14.08.2020</p>	
--	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

- Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Horb am Neckar und der Gemeinden Empfingen und Eutingen im Gäu**
- Auflösung des Gutachterausschusses der Gemeinde Eutingen im Gäu
- Vorschlag von drei Mitgliedern für den gemeinsamen Gutachterausschuss

Gemäß § 192 Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Neben der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken (vgl. § 193 Abs. 1 BauGB) führt der Gutachterausschuss auch eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus, ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB).

Mit Beschluss vom 28.01.2020 wurde der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Horb am Neckar und der Gemeinden Empfingen und Eutingen im Gäu, auf Basis des Entwurfs der damals beigefügten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 03/2020).

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wurde inzwischen korrigiert und fehlende Konkretisierungen eingefügt. Diese haben im Gegensatz zum damaligen Entwurf keine anderen finanziellen oder sonstigen Auswirkungen. Die endgültige Vereinbarung ist dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Die bisher gewählten Mitglieder des Gutachterausschusses der Gemeinde Eutingen im Gäu wurden mit Beschluss vom 24.07.2018 zum 01.08.2018 für vier Jahre bestellt (Sitzungsvorlage Nr. 122/2018). Der noch bestehende Gutachterausschuss der Gemeinde Eutingen im Gäu muss bis Ende September aufgelöst werden.

Nach § 5 Abs. 2 der Vereinbarung werden drei der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses aus der Gemeinde Eutingen im Gäu zu bestellen sein. Die Gemeinde hat diese Mitglieder vorzuschlagen. Die Verwaltung empfiehlt, die Mitglieder aus den Mitgliedern des bisherigen Gutachterausschusses auszuwählen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Kenntnis.
2. Der Gutachterausschusses der Gemeinde Eutingen im Gäu wird zum 30.09.2020 aufgelöst.
3. Die Gemeinde Eutingen im Gäu schlägt folgende ehrenamtliche Gutachter zu Mitgliedern des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses vor:
 - Herr Daniel Jendroska, Haupt- und Bauamtsleiter, Gemeinde Eutingen im Gäu
 - Herr Winfried Vees
 - Herr Achim Wetzel

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses**

zwischen

der Stadt Horb am Neckar
(Landkreis Freudenstadt)
vertreten durch Herrn OB Peter Rosenberger
-nachstehend „Stadt Horb“ genannt-,

der Gemeinde Empfingen
(Landkreis Freudenstadt)
vertreten durch Herrn BM Ferdinand Truffner,
- nachstehend „Gemeinde Empfingen“ genannt -

der Gemeinde Eutingen im Gäu
(Landkreis Freudenstadt)
vertreten durch Herrn BM Armin Jöchle
-nachstehend „Gemeinde Eutingen“ genannt-,

Vorbemerkung:

Die Stadt Horb (übernehmende Gemeinde) und die Gemeinden Empfingen und Eutingen (abgebende Gemeinden) schließen zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses aufgrund von § 1 Absatz 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung – GuAVO vom 11. Dez. 1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. Sept. 2017, GBl. S. 497) nach dem Baugesetzbuch in Verbindung mit § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung:

§ 1: Gegenstand der Vereinbarung:

- (1) Die abgebenden Gemeinden übertragen die Bildung von Gutachterausschüssen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO auf die Stadt Horb.
- (2) Die Stadt Horb erfüllt anstelle der abgebenden Gemeinden die übertragenen Aufgaben in eigener Zuständigkeit. Sie übernimmt die Aufgaben nach Abs. 1 uneingeschränkt und in eigener Verantwortung. Sämtliche mit den übertragenen Aufgaben verbundenen Rechte und Pflichten gehen mit Wirksamwerden der Vereinbarung auf die Stadt Horb über. Sie erfüllt die Aufgabe in ihren Amtsräumen.

§ 2 Gebühren und Ausdehnung der Satzungsbefugnis

- (1) Die Stadt Horb kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Stadt Horb (übernehmende Körperschaft) und der abgebenden Gemeinden gelten (§ 26 Abs. 1 GKZ). Dies sind die Satzungen über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten, Erteilung von Auskünften und Weitergabe von sonstigen Daten für die Wertermittlung durch den gemeinsamen Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) und andere Satzungen, soweit dies zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben erforderlich ist.
- (2) Die abgebenden Gemeinden verpflichten sich, ihre jeweiligen bisherigen Gutachterausschussgebührensatzungen sowie die das Gutachterausschusswesen betreffenden Regelungen zum 30.09.2020 aufzuheben.

§ 3: Mitwirkung bei der Erfüllung der Aufgabe

- (1) Die abgebenden Gemeinden stellen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Horb mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung ihren digitalen Geodatenbestand zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung.
Hierzu gehören unter anderem die
 - Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS),
 - Altlasten,
 - Bodenrichtwertkarten,
 - Flächennutzungsplan,
 - Daten zu Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser. ..),
 - Höhenlinien,
 - Orthofotos,
 - Schutzgebiete,
 - Karten zu kommunalen Satzungen, insbesondere Bebauungspläne, Baulinienpläne,

Sanierungsgebiete, ...

Sobald die digitalen Geodatenbestände bei den abgebenden Gemeinden aktualisiert werden, übergeben die abgebenden Gemeinden das entsprechende Update / den aktualisierten Datenbestand spätestens zwei Wochen nach dem Update an die Stadt Horb.

- (2) Die abgebenden Gemeinden übergeben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses den amtlichen Straßenschlüssel in Papierform und als elektronische Datei (Excel-Format).
- (3) Die abgebenden Gemeinden übergeben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses die bisherigen analogen und digitalen Akten der Geschäftsstelle und des Gutachterausschusses.
- (4) Die abgebenden Gemeinden ermöglichen den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Zugriff auf alle bei ihr vorhandenen und zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Daten. 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 abgebenden Gemeinden benennen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses einen ständigen Ansprechpartner, der die Unterlagen bei den abgebenden Gemeinden erhebt und der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses innerhalb von zwei Wochen nach Anforderungen übersendet. Die Unterlagen werden nach Gebrauch von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses an die abgebenden Gemeinden zurückgegeben, soweit es sich um Originale handelt.

- (5) Die abgebenden Gemeinden ermächtigen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses auf das elektronische Grundbuch und die Grundakten für die Grundstücke im Gebiet der abgebenden Gemeinden zuzugreifen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich ist.
- (6) Die abgebenden Gemeinden ermächtigen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Daten bei Dritten zu erheben, soweit dies zur Erfüllung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich ist.
- (7) Die bei den abgebenden Gemeinden eingehenden Urkunden, die für den gemeinsamen Gutachterausschuss bestimmt sind, werden von den abgebenden Gemeinden spätestens innerhalb einer Woche in verschlossenem Umschlag an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Horb weitergeleitet.

§ 4: Erfüllung der Aufgabe

- (1) Die Stadt Horb erfüllt die übertragene Aufgabe 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 die entsprechenden Richtlinien.
- (2) Die Stadt Horb am Neckar erfüllt die Aufgabe in ihren Amtsräumen.
- (3) Die Stadt Horb stellt durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicher, dass die Belange des Datenschutzes berücksichtigt werden. Hierzu gehören unter anderem (vgl. 26. Tätigkeitsbericht des Landesbeauftragten für den

Datenschutz in Baden-Württemberg, Landtagsdrucksacke 13/4910 S. 59 ff.)

- dass erkennbar an den Gutachterausschuss gerichtete Schreiben von der zentralen Poststelle der Stadt Horb, 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 Stadt Horb 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 und
 - dass Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt werden.
- (4) Die Stadt Horb 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.
- (5) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses übergibt den abgebenden Gemeinden innerhalb von zwei Wochen nach der jeweiligen Beschlussfassung
- die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) für das Gebiet der abgebenden Gemeinden in elektronischer Form, z.B. als Shape-Datei für das Geo-Informationssystem GeoMedia.
 - die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) im Grundstücksmarktbericht in elektronischer Form z.B. als PDF-Datei.

§ 5: Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung

- (1) Zur Erfüllung der Aufgabe wird bei der Stadt Horb ein Gutachterausschuss gebildet. Er trägt die Bezeichnung

„Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Horb am Neckar (GGa Horb am Neckar)“
-nachstehend "gemeinsamer Gutachterausschuss" genannt-

- (2) Die Anzahl der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses wird von der Stadt Horb in Abstimmung mit den abgebenden Gemeinden bzw. ggf. weiteren abgebenden Gemeinden nach folgendem Schlüssel, bezogen auf die Zahl der Einwohner (EW), Stand des Statistischen Landesamtes zum 30.06. des Vorjahres im Jahr der Bestellung, festgelegt:
- Bis 10.000 EW 3 Mitglieder
 - je weitere angefangene 5.000 EW 1 Mitglied
- Demnach entfallen nach der Einwohnerzählung des Statistischen Landesamtes Stand 30.06.2019 auf:

- Stadt Horb 7 Mitglieder.
 - Gemeinde Empfingen 3 Mitglieder
 - Gemeinde Eutingen 3 Mitglieder
- (3) Der Vorsitzende, sein Stellvertreter sowie die ehrenamtlichen weiteren Mitglieder (Gutachter) des gemeinsamen Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Horb für die gesetzlich vorgeschriebene Amtsperiode bestellt. Die Gutachter aus den abgebenden Gemeinden werden auf deren Vorschlag vom Gemeinderat der Stadt Horb bestellt.

§ 6: Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

- (1) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Horb eingerichtet (§ 8 Absatz 1 GuAVO).
- (2) Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben.
- (3) Die Stadt Horb verpflichtet sich, die für eine sachgerechte und rechtskonforme Aufgabenerfüllung erforderliche und geeignete Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten. Die Stadt Horb besetzt die Geschäftsstelle mit eigenem Personal. Die Stadt Horb verpflichtet sich weiter, eine regelmäßige fachliche Fortbildung der Mitarbeiter der Geschäftsstelle und der Gutachter sicherzustellen.

§ 7: Übergang der Aufträge, Aufgaben der amtlichen Grundstückswertermittlung

- (1) Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei der Stadt Horb und den abgebenden Gemeinden beantragten und noch nicht fertig gestellten Verkehrswertgutachten gehen zum 01.09.2020 auf den gemeinsamen Gutachterausschuss über.
- (2) Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung der Bodenrichtwerte, die Ableitung wertrelevanter Daten, Wertfaktoren und Indexreihen verbleiben bis zum Wirksamwerden des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei den bisherigen Gutachterausschüssen der Stadt Horb und den abgebenden Gemeinden.

§ 8: Gebührenerhebung, Kostenbeteiligung

- (1) Die Stadt Horb erhebt für Amtshandlungen im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Gebühren und Auslagenersatz in eigener Zuständigkeit. Sie kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Beteiligten gelten; dies gilt nicht für die Erhebung von Steuern.
- (2) Die abgebenden Gemeinden beteiligen sich an den nicht durch Gebühren und Auslagen nach Absatz 1 gedeckten laufenden Personal- und Sachaufwendungen der Stadt Horb, die durch die Aufgabenerfüllung des Gemeinsamen Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses entstehen, entsprechend dem in Abs. 3 festgelegten Kostenverteilungsschlüssel.
- (3) Kosten nach Abs. 2 werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl (Stand des Statistischen Landesamtes zum 30.06. des Vorjahres) der beteiligten Gemeinden aufgeteilt, wobei die Gesamteinwohnerzahl aller beteiligten Gemeinden das 100 v. Hd. bildet.
- (4) Maßgeblicher Abrechnungszeitraum ist das Haushaltsjahr. Grundlage für die Ermittlung der Personal- und Sachaufwendungen nach Absatz 1 bilden dabei insbesondere:
 - die Personalaufwendungen für die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Beschäftigten,
 - die zu zahlenden Entschädigungen für die ehrenamtlichen Gutachter gemäß § 14 GuAVO,
 - die Kosten für die dienstlich notwendigen Fortbildungen
 - die sich bei sparsamer und wirtschaftlicher Haushaltsführung aus dem notwendigen Personaleinsatz ergebenden Sachkosten aller Arbeitsplätze des Gemeinsamen

- Gutachterausschusses sowie der Gemeinsamen Geschäftsstelle, ermittelt auf Grundlage der Personal- und Versorgungsaufwendungen im Gutachterausschusswesen des abzurechnenden Jahres unter Berücksichtigung der anteiligen Verwaltungsgemeinkosten,
- die notwendigen Lizenzgebühren für spezielle EDV-Programme im Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung, Wertermittlungsprogramm)
- Für den Nachweis der Personal- und Sachaufwendungen hat die Stadt Horb geeignete Kostennachweise zu führen.
- (5) Bis zum 31. Mai des Folgejahres erstellt die Stadt Horb eine Abrechnung der im vorausgegangenen Haushaltsjahr im Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung angefallenen Aufwendungen nach Abs. 2 und der geltend gemachten Gebühren und Auslagen. Die Erstattung des sich nach Abzug der Gebühren und Auslagen aus der Abrechnung ergebenden Betrages erfolgt durch die Beteiligten binnen einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Abrechnung nach Satz 1.
 - (6) Die Stadt Horb 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 Abs. 3 vorzulegenden Abrechnung abzurechnen.
 - (7) Im Falle von Zahlungsrückständen sind rückständige Beträge nach den für Gebühren geltenden kommunalabgabenrechtlichen Vorschriften zu verzinsen bzw. Säumniszuschläge zu entrichten.

§ 9: Verpflichtungen der beteiligten Gemeinden

- (1) Den beteiligten Gemeinden obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die beteiligten Gemeinden jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die beteiligten Gemeinden verpflichten sich, diese Vereinbarung mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln von Treu und Glauben zu erfüllen.
- (3) Die Stadt Horb ist verpflichtet, den abgebenden Gemeinden jederzeit (soweit zulässig) Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die im Zusammenhang mit der Erfüllung der Aufgabe stehen.
- (4) Die beteiligten Gemeinden 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 Horb benennt den abgebenden Gemeinden einen ständigen Ansprechpartner für die Erfüllung der Aufgabe.

§ 10: Kündigung

- (1) Die Geltungsdauer dieser Vereinbarung ist nicht befristet.
- (2) Die abgebenden Gemeinden haben das Recht, diese Vereinbarung schriftlich zu kündigen. Als Kündigungsfrist werden 36 Monate zum Jahresende (31.12.) vereinbart (§ 25 Absatz 4 GKZ).
- (3) Die Kündigung erfolgt durch Schriftform.
- (4) Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Horb (übernehmende Gemeinde) Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 11: Wirksamkeit, in Kraft treten

- (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 bekanntzumachen. Sie wird am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung, frühestens jedoch am 01.10.2020, rechtswirksam.
- (3) Die Stadt Horb teilt der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 GuAVO unverzüglich nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung mit.

§ 12: Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die beteiligten Städte/Gemeinden 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.

Für die Stadt Horb (übernehmende Gemeinde)

[Ort, Datum]

Oberbürgermeister Peter Rosenberger

Für die Gemeinde Empfingen (abgebende Gemeinde)

[Ort, Datum]

Bürgermeister Ferdinand Truffner

Für die Gemeinde Eutingen (abgebende Gemeinde)

[Ort, Datum]

Bürgermeister Armin Jöchle