

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zur Übertragung der Aufgaben nach §§192-197 BauGB (Wertermittlung)

und Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen“

zwischen

der Stadt Metzingen

vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Carmen Haberstroh

und der Stadt Bad Urach

vertreten durch Herrn Bürgermeister Elmar Rebmann

der Gemeinde Dettingen an der Erms

vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Hillert

der Gemeinde Grafenberg

vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Brodbeck

und der Gemeinde Hülben

vertreten durch Herrn Bürgermeister Siegmund Ganser

und der Gemeinde Grabenstetten

vertreten durch Herrn Bürgermeister Roland Deh

(im Folgenden: abgebende Gemeinden)



Vorbemerkungen:

Die Stadt Metzingen (übernehmende Gemeinde) und die Stadt/Gemeinden Bad Urach, Dettingen, Grafenberg, Hülben und Grabenstetten (abgebende Gemeinden) 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 übergeben die abgebenden Gemeinden die Aufgaben nach §§192 – 197 BauGB zur Erfüllung an die Stadt Metzingen.

Mittelfristiges Ziel der Zusammenarbeit ist die Ableitung und die Veröffentlichung von gemeinsamen Bodenrichtwerten (§196 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.

Alle Städte und Gemeinden sind sich 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 Aufgaben

- (1) Die abgebenden Gemeinden übertragen die Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB (Wertermittlung) zur Erfüllung auf die Stadt Metzingen (§ 25 Abs. 1 GKZ).

Mit der Übertragung der Aufgaben gehen die Rechte und Pflichten von den abgebenden Gemeinden auf die Stadt Metzingen über (§ 25 Abs. 2 GKZ). Die Stadt Metzingen nimmt die Übertragung an. Die Stadt Metzingen ist „übernehmende Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ bzw. „zuständige Stelle“ im Sinne von § 1 Abs. 1 GuAVO.

Die abgebenden Gemeinden bleiben „beteiligte Körperschaften“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ.

- (2) Die Stadt Metzingen und die abgebenden Gemeinden vereinbaren die in dieser Vereinbarung genannten Mitwirkungsrechte und –pflichten bei der Erfüllung der Aufgaben (§ 25 Abs. 3 GKZ).

§ 2

Erfüllung der Aufgaben

- (1) Die Stadt Metzingen 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 die entsprechenden Richtlinien.
- (2) Die Stadt Metzingen erfüllt die Aufgaben in ihren Amtsräumen.
- (3) Die Stadt Metzingen 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 Metzingen, 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 Metzingen 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 und
 - dass Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erteilt werden.
- (4) Die Stadt Metzingen 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 Tätigkeit und Handlungen zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben.
- (5) Die Aufgabenerfüllung ist durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, beispielsweise durch Informationen für die Bürger, Notare, Sachverständige,...

Die Festlegung von Art und Umfang der Öffentlichkeitsarbeit obliegt der Stadt Metzingen. Sie wird für das Gebiet der abgebenden Gemeinden mit diesen abgestimmt.

- (6) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses übergibt den abgebenden Gemeinden innerhalb von zwei Wochen nach der jeweiligen Beschlussfassung
- die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) für das jeweilige Gebiet der Gemeinde in elektronischer Form, z.B. als DXF-Datei für das Geo-Informationssystem Ingrad Web und
 - die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) im Grundstücksmarktbericht in elektronischer Form z.B. als PDF- Datei.

§ 3

Mitwirkung bei der Erfüllung der Aufgaben

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

Sobald die digitalen Geodatenbestände einer Gemeinde aktualisiert werden, übergibt die jeweilige Gemeinde das entsprechende Update / den aktualisierten Datenbestand spätestens zwei Wochen nach dem Update an die Stadt Metzingen.

- (2) Die abgebenden Gemeinden übergeben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses die 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 ihrer jeweiligen Geschäftsstelle und des jeweiligen 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 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 jeweilige Gemeinde 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 jeweiligen 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 Gemeinden spätestens innerhalb einer Woche in verschlossenem Umschlag an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Metzingen weitergeleitet.

§ 4

Gutachterbestellung

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

„Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen“
-nachstehend "Gemeinsamer Gutachterausschuss" genannt-

Der gemeinsame Gutachterausschuss ist Rechtsnachfolger der jeweiligen Gutachterausschüsse der abgebenden Gemeinden, der Stadt Bad Urach und der Stadt Metzingen.

- (2) Die Anzahl der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses wird von der Stadt Metzingen in Abstimmung mit den abgebenden Gemeinden bzw. ggf. weiteren abgebenden Gemeinden festgelegt.

(3) Davon entfallen auf:

- Stadt Metzingen 5 Mitglieder (Gutachter)
- Stadt Bad Urach 4 Mitglieder (Gutachter)
- Gemeinde Dettingen 3 Mitglieder (Gutachter)
- Gemeinde Grafenberg 2 Mitglieder (Gutachter)
- Gemeinde Hülben 2 Mitglieder (Gutachter)
- Gemeinde Grabenstetten 2 Mitglieder (Gutachter)

- (4) Der Vorsitzende, seine Stellvertreter sowie die ehrenamtlichen weiteren Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Metzingen nach den Vorschriften der Gutachterausschussverordnung und des BauGB bestellt. Sie werden von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses in Abstimmung mit den Verwaltungen der abgebenden Gemeinden und ggf. mit den Verwaltungen der weiteren beteiligten Gemeinden vorgeschlagen.
- (5) Das Vorschlagsrecht für den als ehrenamtlicher Gutachter zu bestellenden Vertreter des Finanzamtes und dessen Stellvertreters obliegt der zuständigen Finanzbehörde (§ 2 Abs. 2 GuAVO).
- (6) Die Stadt Metzingen und die abgebenden Gemeinden verpflichten sich ihre derzeit bestellten Gutachter mit Wirkung zum 30.09.2021 abzurufen (§ 4 Abs. 2 Ziffer 3 GuAVO).

§ 5

Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

- (1) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Metzingen eingerichtet (§ 8 Absatz 1 GuAVO).
Sie trägt die Bezeichnung:

„Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Metzingen“

- (2) Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben.

§ 6

Übergang der Aufträge

Die bis zum 30.06.2021 bei den jeweiligen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der abgebenden Gemeinden beantragten Verkehrswertgutachten sind fertigzustellen. Diese beantragten Gutachten gehen nicht zur Weiterbearbeitung an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses über.

§ 7

Personal- und Sachmittelausstattung

- (1) Die Stadt Metzingen verpflichtet sich, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche und geeignete Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten.
- (2) Die Stadt Metzingen besetzt die Geschäftsstelle mit eigenem Personal. Die hierfür erforderlichen Personalentscheidungen obliegen der Stadt Metzingen.
- (3) Die Stadt Metzingen verpflichtet sich weiter, eine regelmäßige fachliche Fortbildung der Mitarbeiter der Geschäftsstelle und der Gutachter sicherzustellen.

§ 8

Kostenbeteiligung

- (1) Die Stadt Metzingen 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 Metzingen, die durch die Aufgabenerfüllung des gemeinsamen Ausschusses und der Geschäftsstelle des gemeinsamen Ausschusses entstehen. Die Kostenverteilung erfolgt entsprechend der Einwohnerzahl.
- (3) 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 einschließlich der Kosten für dienstlich notwendige Fortbildungen und Reisekosten
 - die Sach- und Gemeinkosten in Höhe von 20% der Personalkosten zuzüglich einem Betrag von derzeit in Höhe von 9.700,- € pro Bildschirmarbeitsplatz (nach KGSt-Bericht 2018/19)
 - die zu zahlenden Entschädigungen für die ehrenamtlichen Gutachter gemäß § 14 GuAVO,
 - die notwendigen Lizenzgebühren für spezielle EDV-Programme im Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung, Wertermittlungsprogramm)

Die Abrechnung der Personalaufwendungen für die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Beschäftigten soll pauschaliert nach dem jeweiligen aktuellen KGSt-Bericht (aktueller Stand: 2018/2019) erfolgen.

- (4) Bis zum 30.04. des Folgejahres erstellt die Stadt Metzingen 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 ergebenen Betrages erfolgt durch die Beteiligten binnen einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Abrechnung nach Satz 1.

- (5) Die Stadt Metzingen ist berechtigt, unterjährig zum 30.06. 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.
- (6) 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 Metzingen 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 Metzingen benennt den abgebenden Gemeinden einen ständigen Ansprechpartner für die Erfüllung der Aufgabe.

§ 10

Haftung

- (1) Die Stadt Metzingen verpflichtet sich, die zur Erfüllung übertragenen Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt und Genauigkeit durchzuführen.
- (2) Die Stadt Metzingen haftet für die von ihr eingesetzten Erfüllungsgehilfen und Beauftragten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 11

Kündigung

- (1) Die Geltungsdauer dieser Vereinbarung ist nicht befristet.

- (2) Die abgebenden Gemeinden haben das Recht, diese Vereinbarung schriftlich zu kündigen. Als Kündigungsfrist werden 12 Monate zum Jahresende (31.12.) vereinbart (§ 25 Absatz 4 GKZ).
- (3) Die Kündigung erfolgt durch Schriftform. Maßgebend für das Einhalten der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens beim Empfänger.
- (4) Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Metzingen Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 12

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Metzingen. Gerichtsstand ist das zuständige Verwaltungsgericht.

§13

Schriftform, Ausfertigungen

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Von diesem Vertrag werden folgende Ausfertigungen erstellt:
 - zwei für die Stadt Metzingen
 - zwei für die Stadt Bad Urach
 - zwei für die Gemeinde Dettingen an der Erms
 - zwei für die Gemeinde Grafenberg
 - zwei für die Gemeinde Hülben
 - zwei für die Gemeinde Grabenstetten
 - eine für das Regierungspräsidium Tübingen (Rechtsaufsichtsbehörde)

§ 14

Wirksamkeit, in Kraft treten

- (1) Der Gemeinderat der Stadt Bad Urach hat dieser Vereinbarung am 26.01.2021 zugestimmt.
- (2) Der Gemeinderat der Gemeinde Dettingen an der Erms hat dieser Vereinbarung am 21.01.2021 zugestimmt.
- (3) Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenberg hat dieser Vereinbarung am 21.01.2020 zugestimmt.
- (4) Der Gemeinderat der Gemeinde Hülben hat dieser Vereinbarung am 26.01.2021 zugestimmt.
- (5) Der Gemeinderat der Gemeinde Grabenstetten hat dieser Vereinbarung am 08.12.2020 zugestimmt.

(6) Der Gemeinderat der Stadt Metzingen (*übernehmende Gemeinde*) hat dieser Vereinbarung am 03.12.2020 zugestimmt.

(7) Diese Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 GKZ der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Rechtsaufsichtsbehörde ist in diesem Fall das Regierungspräsidium Tübingen (§ 25 Abs. 5 i.V.m. § 28 Abs. 2 GKZ).

(8) 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 [Datum], rechtswirksam.

(9) Die Stadt Metzingen 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.

§ 15

Salvatorische Klausel

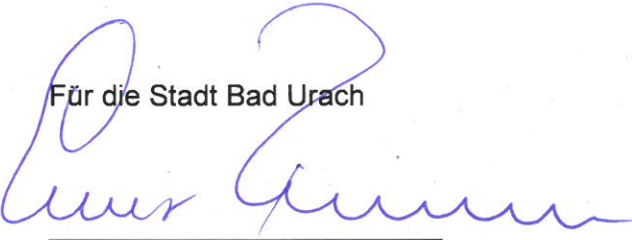
Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die beteiligten Städte/Gemeinden werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen 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 Metzingen

Metzingen, den 13.09.2021



Carmen Haberstroh, Oberbürgermeisterin



Für die Stadt Bad Urach

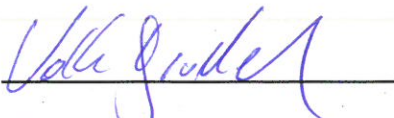
Elmar Rebmann, Bürgermeister

Für die Gemeinde Dettingen an der Erms



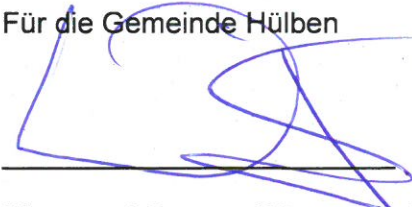
Michael Hillert, Bürgermeister

Für die Gemeinde Grafenberg



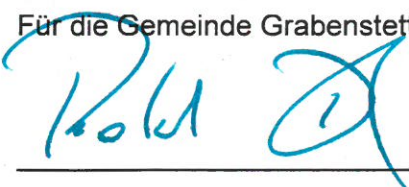
Volker Brodbeck, Bürgermeister

Für die Gemeinde Hülben



Siegmund Ganser, Bürgermeister

Für die Gemeinde Grabenstetten



Roland Deh, Bürgermeister