

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung des gemeinsamen
Gutachterausschusses „Biberach-Mitte“
vom 18.11.2020**

(zuletzt geändert am 10.07.2023)

zwischen

der Stadt Biberach an der Riß

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Norbert Zeidler
- nachstehend „Stadt Biberach“ genannt -

und den Gemeinden/der Stadt

Gemeinde Attenweiler

vertreten durch Herrn Bürgermeister Roland Grootherder

Stadt Bad Schussenried

vertreten durch Herrn Bürgermeister Achim Deinet

Gemeinde Eberhardzell

vertreten durch Herrn Bürgermeister Guntram Grabherr

Gemeinde Hochdorf

vertreten durch Herrn Bürgermeister Stefan Jäckle

Gemeinde Ingoldingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Jürgen Schell

Gemeinde Maselheim

vertreten durch Herrn Bürgermeister Marc Hoffmann

Gemeinde Mittelbiberach

vertreten durch Herrn Bürgermeister Florian Hänle

Gemeinde Ummendorf

vertreten durch Herrn Bürgermeister Heiko Graf

Gemeinde Warthausen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Wolfgang Jautz

-nachstehend Mitgliedskommunen genannt-

Präambel

Die Städte Biberach und Bad Schussenried sowie die Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Ingoldingen, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen bilden ab 01.01.2021 zusammen den gemeinsamen Gutachterausschuss

„Biberach-Mitte“

und übertragen die Zuständigkeiten im Bereich des Gutachterausschusswesens nach § 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) auf die Stadt Biberach. Mit der Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung wird ein neuer gemeinsamer Gutachterausschuss eingerichtet.

Die Übertragung der in § 1 bezeichneten Aufgaben erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem BauGB (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) vom 11. Dezember 1989, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26. September 2017 in Verbindung mit §25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) vom 16. September 1974, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2015.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Die Stadt Bad Schussenried und die Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Ingoldingen, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen übertragen mit Wirksamkeit dieser Vereinbarung die ihnen nach Bundes- und Landesrecht, insbesondere jedoch nach der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) zugewiesenen Aufgaben des Gutachterausschusses nach §§ 192 – 197 Baugesetzbuch (BauGB) in vollem Umfang auf die Stadt Biberach.
- (2) Die Stadt Biberach erfüllt anstelle der in § 1 Abs. 1 genannten Städte und Gemeinden die übertragenen Aufgaben in eigener Zuständigkeit. Sie übernimmt die Aufgaben uneingeschränkt und in eigener Verantwortung. Sämtliche mit den übertragenen Aufgaben verbundenen Rechte und Pflichten gehen mit Wirksamwerden der Vereinbarung auf die Stadt Biberach über.
- (3) Die zu übertragenen Aufgaben sind zu unterscheiden in einen
 - (a) **hoheitlichen Bereich:**
 - Führung der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 BauGB)
 - Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB)
 - Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB)

und einen

- (b) **gutachterlichen Bereich (gewerbliche Tätigkeit):**
 - Die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken (§ 193 Abs. 1 BauGB).

- (4) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses übernimmt darüber hinaus für die Stadt Biberach die Erstellung des Mietspiegels nach § 558c BGB.

§ 2 Erfüllung der Aufgabe

- (1) Zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben wird ab 01.01.2021 bei der Stadt Biberach ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet und eine Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses eingerichtet. Der gemeinsame Gutachterausschuss trägt die Bezeichnung „Gutachterausschuss Biberach-Mitte“. Der gemeinsame Gutachterausschuss ist Rechtsnachfolger der bestehenden Gutachterausschüsse der in §1 Abs. 1 genannten Städte und Gemeinden.
- (2) Die Mitgliedskommunen beraten und unterstützen einander zum Zwecke der Erfüllung dieser Vereinbarung und stellen die für die Durchführung dieser Vereinbarung und der damit zusammenhängenden Aufgaben erforderlichen Informationen und Unterlagen uneingeschränkt und unentgeltlich zur Verfügung, sowohl in digitaler als auch analoger Form, z. Bsp. Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS), Bodenrichtwertkarten, Flächennutzungsplan, Orthofotos, kommunale Satzungen, Bebauungspläne, Sanierungsgebiete.
- (3) Die bei den Mitgliedskommunen eingehenden Kaufvertragsurkunden werden ab 01.01.2021 von den Beteiligten spätestens innerhalb von 4 Wochen an die gemeinsame Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses weitergeleitet.
- (4) Die Mitgliedskommunen benennen der gemeinsamen Geschäftsstelle je einen Ansprechpartner aus ihrer Verwaltung.

§ 3 Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses und Gutachterbestellung

- (1) Die Mitgliedskommunen benennen nach Maßgabe von § 192 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Grundstückswertermittlung erfahrene Personen, die von der Stadt Biberach zu ehrenamtlichen Gutachtern bestellt werden. Die Anzahl der Gutachter richtet sich nach der Einwohnerzahl zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres im Sinne von § 143 Gemeindeordnung (GemO). Es gilt folgender Schlüssel:

Einwohnerzahl	Anzahl der Gutachter
0-10.000	4
10.001-15.000	5
15.001-20.000	6
20.001-25.000	7
25.001-35.000	8
35.001-45.000	9

- (2) Die Stadt Biberach stellt den Vorsitzenden des gemeinsamen Gutachterausschusses sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden. Das Amt des Vorsitzenden kann mit der Position des Sachverständigen für Immobilienwertermittlung der Geschäftsstelle verknüpft werden.
- (3) Jede beteiligte Mitgliedskommune schlägt der Stadt Biberach Ihre Gutachter für den gemeinsamen Gutachterausschuss vor. Es wird aus jeder Mitgliedskommune ein stellvertretender Vorsitzender benannt. Die zuständige Finanzbehörde schlägt zudem einen Bediensteten sowie einen Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter vor.
- (4) Der Vorsitzende, die stellvertretenden Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter werden vom Gemeinderat der Stadt Biberach gemäß § 2 GuAVO auf vier Jahre bestellt.
- (5) Bei Tätigkeiten des Gutachterausschusses in den Mitgliedskommunen- insbesondere bei Verkehrswertgutachten- sollen vorrangig Gutachter aus den Mitgliedskommunen eingesetzt werden. Benachbarte Kommunen sollen sich gegenseitig bei Bedarf vertreten.
- (6) Zur Beschlussfassung über die Bodenrichtwerte sollen mindestens 2 Gutachter je Mitgliedskommune und ein Gutachter von der Finanzbehörde beteiligt werden. Die Geschäftsstelle wird die Entwürfe zu den Bodenrichtwerten mit den Gutachtern aus der betreffenden Mitgliedskommune vorbesprechen. Im Übrigen gilt § 5 GuAVO.

§ 4 Geschäftsstelle und Ausstattung

- (1) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Biberach eingerichtet.
- (2) Die zur sachgerechten Aufgabenerfüllung erforderliche Ausstattung der Geschäftsstelle mit Personal, Sachmitteln und technischer Ausstattung obliegt der Stadt Biberach. Sie verpflichtet sich weiter, eine regelmäßige fachliche Fortbildung der Mitarbeiter der Geschäftsstelle und der Gutachter sicherzustellen. Die Räumlichkeiten werden von der Stadt Biberach gestellt.
- (3) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird mit 3,0 Stellen ausgestattet. Entsteht durch die Änderung der Aufgaben oder Veränderung der Einwohnerzahl ein Mehr- oder Minderbedarf so ist die Personalausstattung entsprechend anzupassen.

§ 5 Vertraulichkeit der Daten

- (1) Der Geschäftsstelle ist es untersagt, personenbezogene Daten unbefugt zu anderen als den zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Zwecken zu erheben, zu verarbeiten, Dritten bekannt zu geben oder zugänglich zu machen.

- (2) Die Geschäftsstelle behandelt die ihr im Rahmen der Aufgabenerfüllung bekanntwerdenden Informationen und Daten vertraulich. Vertrauliche Informationen und Daten im Sinne dieser Erklärung sind solche, die der Geschäftsstelle übermittelt werden und sich aus Unterlagen (Kaufverträge, Grundbuchakten usw.) ergeben.
- (3) Bedient sich die Geschäftsstelle dritter Personen als Erfüllungsgehilfen, werden diese von der Geschäftsstelle schriftlich auf das Datengeheimnis und zur Vertraulichkeit verpflichtet.
- (4) Die Verpflichtung zu Geheimhaltung gilt auch über die Amtszeit der handelnden Personen hinaus.
- (5) Für die Befangenheit gelten die Regelungen der Gemeindeordnung (GemO) und der Gutachterausschussverordnung (GuAVO).

§ 6 Gebührenerhebung, Kostenerstattung und Ausdehnung der Satzungsbefugnis

- (1) Die Stadt Biberach erhebt für Amtshandlungen im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Gebühren und Entgelte sowie Auslagenersatz in eigener Zuständigkeit. Sie kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgabengebiete Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Beteiligten gelten.
- (2) Die Mitgliedskommunen erstatten der Stadt Biberach den nicht anderweitig gedeckten Aufwand ausschließlich für die Wahrnehmung der Aufgabenerfüllung für den hoheitlichen Bereich nach § 1 Abs. 3 (a).
- (3) Für den gutachterlichen Bereich nach § 1 Abs. 3 (b) strebt die Stadt Biberach eine Kostendeckung über Gebühreneinnahmen an.
- (4) Die Kostenverteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl der in § 1 Abs. 1 genannten Mitgliedskommunen zur Gesamtzahl aller nach Wirksamwerden dieser Vereinbarung vom örtlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfassten Einwohner. Maßgebend ist dabei jeweils die nach der amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zum Stichtag 30.06. des Vorjahres vorliegende Einwohnerzahl nach § 143 Gemeindeordnung (GemO).
- (5) Maßgeblicher Abrechnungszeitraum ist das vorausgegangene Kalenderjahr. Grundlage für die Ermittlung der Personal- und Sachkosten nach Abs. 2 bilden:
 - (a) Personalkosten einschließlich der Kosten für dienstlich notwendige Fortbildungen und Reisekosten
 - (b) pauschale Verwaltungsgemeinkosten in Höhe von 40 % der Personalkosten
 - (c) Entschädigungen für die ehrenamtlichen Gutachter gemäß § 14 GuAVO.

- (6) Die Stadt Biberach erstellt zum 28.02. des Folgejahres eine Abrechnung der im vorausgegangenen Kalenderjahr im Zusammenhang mit der Aufgabenerfüllung angefallenen Aufwendungen. Die Erstattung durch die Mitgliedskommunen erfolgt binnen eines Monats nach Zugang der Abrechnung.
- (7) Im Falle von Zahlungsrückständen sind nach den geltenden kommunalabgabenrechtlichen Vorschriften Säumniszuschläge zu entrichten.

§ 7 Laufzeit und Kündigung

- (1) Die Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Die Vereinbarung kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende (gem. § 25 Abs. 4 GKZ) gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle einer Kündigung dieser Vereinbarung sind die Beteiligten verpflichtet eine Änderung der Vereinbarung herbeizuführen.
- (4) Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Biberach Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 8 Übergangsbestimmung

- (1) Die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle soll zum 01.01.2021 erfolgen.
- (2) Bisher bei den Geschäftsstellen der abgebenden Gemeinden beantragten und noch nicht fertig gestellten Verkehrswertgutachten gehen ab 01.01.2021 auf den gemeinsamen Gutachterausschuss über. Die Vertragspartner gehen einvernehmlich davon aus, dass die vor 01.01.2021 beantragten Verkehrswertgutachten nach Möglichkeit bis zum Inkrafttreten der Vereinbarung abgearbeitet sind.
- (3) Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 (gültig ab 01.01.2021) werden von allen Beteiligten bis zum 31.12.2020 von den bisherigen Gutachterausschüssen beschlossen und veröffentlicht.
- (4) Die bisherigen Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen und die bisherige gemeinsame Geschäftsstelle des Verwaltungsraumes Biberach werden zum 31.12.2020 aufgelöst. Die Dienststempel sind zu diesem Zeitpunkt zu entwerfen.

§ 9 Inkrafttreten, Genehmigung, Bekanntmachung

- (1) Die Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 GKZ der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

- (2) Die Mitgliedskommunen haben die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zusammen mit der rechtsaufsichtsbehördlichen Genehmigung nach den für ihre Satzungen geltenden Vorschriften öffentlich bekannt zu machen. Eine Änderung oder Aufhebung der Vereinbarung ist mit der Genehmigung, sofern eine solche erforderlich ist, von den Beteiligten öffentlich bekanntzumachen.
- (3) Die Vereinbarung wird am 01.01.2021 rechtswirksam, frühestens jedoch am Tage nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung nach Abs. 2.

§ 10 Salvatorische Klausel

- (1) Sollte eine der Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt, wenn anzunehmen ist, dass die Beteiligten die Vereinbarung auch ohne diese Bestimmung geschlossen hätten.
- (2) Die Beteiligten Vertragsparteien 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.

§ 11 Ausfertigung

Diese Vereinbarung ist elffach ausgefertigt. Die Beteiligten sowie die Rechtsaufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) erhalten je eine Ausfertigung.

Für die Stadt Biberach:

Ort, Datum

(Norbert Zeidler, Oberbürgermeister)

Für die Stadt Bad Schussenried:

Ort, Datum

(Achim Deinet, Bürgermeister)

Für die Gemeinde Attenweiler:

Ort, Datum

(Roland Grootherder, Bürgermeister)

Für die Gemeinde Eberhardzell:

Ort, Datum

(Guntram Grabherr, Bürgermeister)

Für die Gemeinde Hochdorf:

Ort, Datum

(Stefan Jäckle, Bürgermeister)

Für die Gemeinde Ingoldingen:

Ort, Datum

(Jürgen Schell, Bürgermeister)

Für die Gemeinde Maselheim:

Ort, Datum

(Marc Hoffmann, Bürgermeister)

Für die Gemeinde Mittelbiberach:

Ort, Datum

(Florian Hänle, Bürgermeister)

Für die Gemeinde Ummendorf:

Ort, Datum

(Heiko Graf, Bürgermeister)

Für die Gemeinde Warthausen:

Ort, Datum

(Wolfgang Jautz, Bürgermeister)