

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zur Übertragung der Aufgaben nach § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO)
von den Gemeinden Schwörstadt und Grenzach-Wyhlen auf die Stadt Rheinfelden und Bildung eines
gemeinsamen Gutachterausschusses

Die

Stadt Rheinfelden (Baden)

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

- nachstehend „Stadt Rheinfelden“ genannt -,

die

Gemeinde Schwörstadt

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Christine Trautwein-Domschat

- nachstehend „Gemeinde Schwörstadt“ genannt“ -,

und die

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Dr. Tobias Benz

- nachstehend „Gemeinde Grenzach-Wyhlen“ genannt“ -,

schließen folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach
§ 1 Abs. 1 S. 1 GuAVO von der Gemeinde Schwörstadt und der Gemeinde Grenzach-Wyhlen auf die
Stadt Rheinfelden aufgrund § 1 Abs. 1 S. 2 GuAVO i.V.m. § 25 Gesetz über kommunale
Zusammenarbeit (GKZ).

§ 1

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Schwörstadt, die Gemeinde Grenzach-Wyhlen und die Stadt Rheinfelden wollen im Bereich der amtlichen Wertermittlung (§§ 192 – 197 BauGB) zusammenarbeiten und hierzu einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle bilden. Durch den geplanten Zusammenschluss zwischen Rheinfelden, Schwörstadt und Grenzach-Wyhlen 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.

Das Ziel der Zusammenarbeit ist die Ableitung und die Veröffentlichung von gemeinsamen Bodenrichtwerten und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Nach Zustimmung des Gemeinderates Rheinfelden und des Gemeinderates Grenzach-Wyhlen wurden an der Vereinbarung in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg Veränderungen vorgenommen. Die Grundzüge der Vereinbarung in der Fassung vom Februar 2020 bestehen weiter. Bei den Änderungen handelt es sich um nicht wesentliche Änderungen, die eine erneute Beschlussfassung durch die jeweiligen Gemeinderäte nicht erforderlich macht.

§ 2

Übertragung der Aufgaben

1. Die Gemeinden Schwörstadt und Grenzach-Wyhlen übertragen die Aufgaben nach § 1 Abs. 1 S. 1 GuAVO zur Erfüllung auf die Stadt Rheinfelden. Mit der Übertragung der Aufgaben gehen das Recht und die Pflicht der Gemeinden Schwörstadt und Grenzach-Wyhlen zur Erfüllung der Aufgaben auf die Stadt Rheinfelden über. Die Stadt Rheinfelden nimmt die Übertragung an. Die Stadt Rheinfelden ist „übernehmende Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ bzw. „zuständige Stelle“ im Sinne von § 1 Abs. 1 GuAVO. Die Gemeinden Schwörstadt und Grenzach-Wyhlen sind „beteiligte Körperschaften“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ.
2. Alle 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).
3. Die Gemeinden Schwörstadt, Grenzach-Wyhlen und die Stadt Rheinfelden vereinbaren die in dieser Vereinbarung genannten Mitwirkungsrechte und –pflichten bei der Erfüllung der Aufgaben (§ 25 Abs. 3 GKZ).
4. Die Stadt Rheinfelden erfüllt die Aufgabe in ihren Amtsräumen.
5. Die Aufgabenerfüllung ist durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, beispielsweise durch Informationen für die Bürger/-innen, Notare/-innen, Sachverständige, u.a.m.. Die Festlegung von Art und Umfang der Öffentlichkeitsarbeit obliegt der Stadt Rheinfelden. Sie wird für das Gebiet der Gemeinde Schwörstadt und der Gemeinde Grenzach-Wyhlen mit diesen abgestimmt.

§ 3

Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses und Bestellung der Gutachter

1. Zur Erfüllung der Aufgabe wird bei der Stadt Rheinfelden ein Gutachterausschuss gebildet.
Er trägt die Bezeichnung

**„Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden)“
- nachstehend „Gemeinsamer Gutachterausschuss“ genannt -.**

2. Die Anzahl der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses wird von der Stadt Rheinfelden in Abstimmung mit den Gemeinden Schwörstadt und Grenzach-Wyhlen festgelegt und lautet wie folgt:

Sieben Mitglieder der Stadt Rheinfelden, fünf Mitglieder der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und drei Mitglieder der Gemeinde Schwörstadt.

3. Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlich weiteren Gutachter werden von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses in Abstimmung mit den beteiligten Gemeinden vorgeschlagen. Der Gemeinderat der jeweiligen Gemeinde hat ein Vorschlagsrecht für die aus seinem Gemeindegebiet zu bestellenden Gutachter. Er übergibt seine Vorschlagsliste der gemeinsamen Geschäftsstelle. Dieser obliegt die Eignungsprüfung der Vorschläge nach Maßgabe des § 192 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die jeweiligen Gemeinderäte benennen ihre vorgeschlagenen Mitglieder für den Gutachterausschuss und ordnen diese im Fall ihrer Bestellung ab.

4. Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden bestellt die Gutachter nach den Vorschriften der Gutachterausschussverordnung und des BauGB. Hierbei wird der Vorsitzende des Gutachterausschusses aus der Mitte der Mitglieder der Stadt Rheinfelden bestimmt und von ihnen in geheimer Wahl gewählt. Die zwei Stellvertreter werden jeweils von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und der Gemeinde Schwörstadt im gleichen Verfahren ermittelt.

Kommt eine Stimmenmehrheit nicht zustande, ist die Stimme des Vorsitzenden ausschlaggebend.

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 Beteiligten können gegen den Beschluss des Gemeinderates der Stadt Rheinfelden zur Bestellung der Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses binnen zwei Wochen nach Mitteilung des Beschlusses Einspruch bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses einlegen. Der Einspruch hat aufschiebende Wirkung.

Auf den Einspruch ist binnen vier Wochen nach Eingang erneut zu beschließen. Diese Entscheidung ist durch einen dann zu bildenden gemeinsamen Sonderausschuss zur Gutachterbestellung vor zu beraten, der sich aus den gesetzlichen Vertretern der Beteiligten unter dem Vorsitz des Oberbürgermeisters der Stadt Rheinfelden zusammensetzt. Der Einspruch ist zurückgewiesen, wenn der neue Beschluss mit Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderates der Stadt Rheinfelden gefasst wird.

§ 4

Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

1. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Rheinfelden eingerichtet (§ 8 Abs. 1 GuAVO).
2. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses übergibt den Gemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt innerhalb von zwei Wochen nach der jeweiligen Beschlussfassung
 - die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) für das Gebiet der Gemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt in elektronischer Form, z.B. als Shape-Datei für das Geo-Informationssystem WebGis,
 - die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) in elektronischer Form z.B. als PDF-Datei.

§ 5

Ausdehnung der Satzungsbefugnis

1. Die Stadt Rheinfelden kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Stadt Rheinfelden, der Gemeinde Schwörstadt und der Gemeinde Grenzach-Wyhlen gelten (§ 26 Abs. 1 GKZ). Dies sind
 - die Gutachterausschussgebührensatzung und- die Verwaltungsgebührensatzung, soweit dies zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben erforderlich ist.
2. Die Stadt Rheinfelden kann im Geltungsbereich dieser Satzungen alle zur Durchführung erforderlichen Maßnahmen wie im eigenen Gebiet treffen (§ 26 Abs. 2 GKZ).
3. Die Beteiligten verpflichten sich, die jeweiligen Gutachterausschussgebührensatzungen sowie das Gutachterwesen betreffenden Regelungen der jeweiligen Verwaltungsgebührensatzungen aufzuheben.

§ 6

Mitwirkung bei der Erfüllung der Aufgaben

1. Die Beteiligten stellen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung den digitalen Geodatenbestand zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung.

Sobald die digitalen Geodatenbestände bei den Beteiligten aktualisiert werden übergeben diese das entsprechende Update / den aktualisierten Datenbestand spätestens zwei Wochen nach dem Update an den gemeinsamen Gutachterausschuss.

2. Die Beteiligten übergeben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses den amtlichen Straßenschlüssel ihrer jeweiligen Gemeinde in Papierform und als elektronische Datei (Excel-Format).
3. Die Beteiligten übergeben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses die analogen und digitalen Akten der bisherigen Gutachterausschüsse für das jeweilige Gebiet.
4. Die Beteiligten ermöglichen den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Zugriff auf alle bei ihr vorhandenen und zur Erfüllung der Aufgabe erforderlichen Daten.

Die Beteiligten benennen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses jeweils einen ständigen Ansprechpartner, der die Unterlagen bei den Beteiligten erhebt und der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderungen übersendet. Die Unterlagen werden nach Gebrauch von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses an die Beteiligten zurückgegeben, soweit es sich um Originale handelt.

5. Die Beteiligten ermächtigen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses auf das elektronische Grundbuch und die Grundakten für die Grundstücke im Gebiet der Beteiligten zuzugreifen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben erforderlich oder sachdienlich ist.
6. Die Beteiligten ermächtigen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Daten bei Dritten zu erheben, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben erforderlich oder sachdienlich ist.
7. Die Beteiligten übersenden der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses regelmäßig nach Erscheinen das jeweilige Mitteilungsblatt.
8. Die bei den Beteiligten eingehenden Urkunden, die für den gemeinsamen Gutachterausschuss bestimmt sind, werden von diesen spätestens innerhalb von einer Woche in verschlossenem Umschlag an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses weitergeleitet.

§ 7

Übergang der Aufträge

Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Beteiligten beantragten und noch nicht fertig gestellten Verkehrswertgutachten gehen zur Weiterbearbeitung auf den gemeinsamen Gutachterausschuss über.

§ 8

Personal- und Sachmittelausstattung

1. Die Stadt Rheinfelden verpflichtet sich die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 1a GuAVO).
2. Die hierfür erforderlichen Personalentscheidungen obliegen der Stadt Rheinfelden. Die Stadt Rheinfelden besetzt die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses mit eigenem Personal.

§ 9

Kostenbeteiligung

1. Die Gemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt beteiligen sich an den tatsächlich entstehenden Personal- und Sachkosten der Stadt Rheinfelden entsprechend den Kostenverteilungsschlüsseln nach Punkt 3.
2. Alle anfallenden Aufwendungen und Erträge des „gemeinsamen Gutachterausschusses“ und seiner Geschäftsstelle werden von der Stadt Rheinfelden wie folgt gebucht:

a) Hoheitlicher Betrieb („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 Personal- und Sachkosten und Gebühreneinnahmen der Verwaltungsgebührensatzung sowie sonstigen Erträgen.

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 Personal- und Sachkosten und Gebühreneinnahmen der Gutachterausschussgebühren- und Verwaltungsgebührensatzung sowie sonstigen Erträgen.

3. Soweit die Personal- und Sachkosten nicht durch die Gebühren sowie sonstigen Erträgen gedeckt sind, werden sie nach den folgenden Kostenverteilungsschlüsseln von den Beteiligten erstattet:

a) Für den „Hoheitsbetrieb“:

Das Verhältnis der Anzahl der Kauffälle eines Jahrgangs auf dem Gebiet der jeweiligen Körperschaft im Verhältnis zur Gesamtzahl aller erfassten Kauffälle eines Jahrgangs.

Als Kauffall im Sinne dieses Kostenverteilungsschlüssels gelten alle Flurstücke bzw. Flurstücksanteile (Miteigentumsanteile) die in Verträgen behandelt werden, die dem Gutachterausschuss nach § 195 BauGB übersandt werden.

b) 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 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.

4. Die Kostenbeteiligungen der Gemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt am Betrieb gewerblicher Art sind umsatzsteuerpflichtig. Zum Abrechnungsbetrag der Kostenbeteiligung kommt daher die jeweils geltende Mehrwertsteuer hinzu.

5. Die Kostenbeteiligungen der Gemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt kann von der Stadt Rheinfelden als Abschlagszahlung zum Stichtag 30.06. und als Jahresabrechnung zum Stichtag 31.12. angefordert werden.

Die Kostenbeteiligung ist nach Aufforderung der Stadt Rheinfelden innerhalb von vier Wochen nach Erhalt durch die Gemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt zur Zahlung fällig.

§ 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 Rheinfelden ist verpflichtet, den Gemeinden Schwörstadt und Grenzach-Wyhlen jederzeit Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die im Zusammenhang mit der Erfüllung der Aufgabe stehen.
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 Rheinfelden benennt den Gemeinden Schwörstadt und Grenzach-Wyhlen den/ die ständige/ -en Ansprechpartner/ -in für die Erfüllung der Aufgabe.

§ 11

Haftung

1. Die Stadt Rheinfelden verpflichtet sich, die ihr zur Erfüllung übertragenden Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt und Genauigkeit durchzuführen.
2. Die Stadt Rheinfelden haftet für die von ihr eingesetzten Erfüllungsgehilfen und Beauftragten nach den gesetzlichen Bestimmungen.
3. Die Stadt Rheinfelden 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.

§ 12

Kündigung

1. Die Geltungsdauer dieser Vereinbarung ist nicht befristet.
2. Alle Vertragspartner haben das Recht diese Vereinbarung schriftlich gegenüber den jeweiligen anderen Vertragspartnern zu kündigen. Als Kündigungsfrist werden 12 Monate zum Jahresende (31.12) vereinbart. (§ 25 Abs. 4 GKZ).
3. Die Kündigung muss schriftlich durch Einschreiben mit Rückschein erfolgen. Maßgebend für das Einhalten der Kündigungsfristen ist der Eingang des Kündigungsschreibens beim Empfänger.
4. Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Rheinfelden Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 13

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Rheinfelden (Baden). Gerichtsstand ist das zuständige Verwaltungsgericht.

§ 14

Schriftform, Ausfertigungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Von diesem Vertrag werden folgende Ausfertigungen erstellt:
 - zwei für die Stadt Rheinfelden
 - zwei für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen
 - zwei für die Gemeinde Schwörstadt
 - eine für das Regierungspräsidium Freiburg (Rechtsaufsichtsbehörde)
 - eine für das Landratsamt Lörrach

§ 15

Wirksamkeit, Inkrafttreten

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat dieser Vereinbarung am 18.02.2020 zugestimmt.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Schwörstadt hat dieser Vereinbarung am 03.12.2020 zugestimmt.
3. Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden hat dieser Vereinbarung am 23.01.2020 zugestimmt.
4. Diese Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 GKZ der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Rechtsaufsichtsbehörde ist in diesem Fall das Regierungspräsidium Freiburg. (§25 Abs. 5 i.V.m. §28 Abs. 2 GKZ)
5. Diese Vereinbarung ist mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von allen beteiligten Körperschaften öffentlich bekannt zu machen. Sie wird am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam.
6. Die Stadt Rheinfelden 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.

§16

Salvatorische Klausel

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