

Sitzungsvorlage
Gemeinderat

zu TOP 11 öffentlich (Presse: ja)	Amt Hauptamt
zu TOP nichtöffentlich	Aktenzeichen: 625 - Wa
Sitzung am: 24. September 2019	Datum: 11. September 2019
Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Hegau-Hochrhein bei der Stadt Singen (Hohentwiel) zum 01. Januar 2020 a) Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) b) Aufhebung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Hilzingen (Gutachterausschussgebührensatzung) vom 11.09.2001 und weiterer Regelungen c) Benennung der Mitglieder für den gemeinsamen Gutachterausschuss	

a) Zustimmung zur Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung)

Die Thematik Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Hegau-Hochrhein bei der Stadt Singen (Hohentwiel) zum 01. Januar 2020 war schon mehrmals Gegenstand der Beratungen in verschiedenen Gremien.

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 26. März 2019 bereits grundsätzlich der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Hegau-Hochrhein bei der Stadt Singen und dem dazugehörenden Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zugestimmt. Auf die Ausführungen dieser öffentlichen Sitzungsvorlage zu den rechtlichen Voraussetzungen und verschiedener weiterer Rahmenbedingungen wird diesbezüglich verwiesen (vgl. Anlage Top 10 der öffentlichen Sitzung vom 26. März 2019; Protokollauszug).

Mit Schreiben vom 01. August 2019 hat die Stadt Singen den beteiligten Kommunen Aach, Büsingen, Engen, Gailingen, Gottmadingen, Hilzingen, Mühlhausen-Ehingen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Tengen und Volkertshausen eine mit dem Regierungspräsidium Freiburg nun abgestimmte öffentlich-rechtliche Vereinbarung übersandt. Diese soll von den Bürgermeistern vermutlich am 16. Oktober 2019 unterzeichnet werden, damit der gemeinsame Gutachterausschuss Hegau-Hochrhein zum 01.01.2020 seine Arbeit aufnehmen kann.

...

Das Regierungspräsidium hatte lediglich einige Ergänzungen und Änderungen redaktioneller Art gefordert. An den fachlichen Inhalten, vor allem in Bezug auf die Kosten, Kostenverteilung sowie Art und Weise der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses, wurden vom Regierungspräsidium zum ursprünglichen, in der Sitzung am 26. März 2019 beratenen Vereinbarungsentwurf keine Veränderungen vorgenommen.

Bedeutende Regelungen der Vereinbarung sind insbesondere;

- Der gemeinsame Gutachterausschuss besteht mit Blick auf den Einwohnerschlüssel aus 35 Mitgliedern, wovon die Gemeinde Hilzingen 3 Gutachter vorschlagen darf.
- Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird bei der Stadt Singen geführt.
- Die Kostentragung nach Abzug der Gebühren und sonstiger Einnahmen erfolgt entsprechend den Einwohnerzahlen (für Hilzingen 8.662; 7,66 %). Gemäß des Schreibens der Stadt Singen vom 15. November 2018 beliefe sich der Kostenbeitrag der Gemeinde Hilzingen, ohne Berücksichtigung der Einnahmen des Gutachterausschusses, die durch Auskünfte, Stellungnahmen oder Gutachten erzielt werden (ca. 60.000 - 100.000 €/Jahr), auf jährlich rund 3,70 €/Einwohner und somit auf 32.050 €.
Hinzu kämen im ersten Jahr der Einrichtung noch einmalige Kosten in Höhe von 3.000 € je beteiligter Kommune hinzu.
- Die Laufzeit beträgt 8 Jahre (2 Wahlperioden des Gutachterausschusses).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Hegau-Hochrhein bei der Stadt Singen und dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 Baugesetzbuch (BauGB) -Wertermittlung- zum 01. Januar 2020 entsprechend der Anlage zu.

b) Aufhebung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Hilzingen (Gutachterausschussgebührensatzung) vom 11.09.2001 und weiterer Regelungen

Entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verpflichten sich die Gemeinden, ihre jeweilig gültigen Gutachterausschussgebührensatzungen sowie auch die für das Gutachterwesen betreffenden Regelungen in ihren jeweiligen Gebührenverzeichnissen mit Wirkung zum 01. Januar 2020 aufzuheben.

Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Hilzingen (Gutachterausschussgebührensatzung) wurde vom Gemeinderat letztmalig am 11.09.2001 beschlossen.

In der aktuell gültigen Verwaltungsgebührensatzung vom 27. November 2007 sind unter der Ziffer 13 des dazugehörenden Gebührenverzeichnisses weitere Gebührentatbestände des Gutachterwesens, nämlich unter der Ziffer 13.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und der Ziffer 13.2 Auskünfte aus der Bodenrichtwerte, aufgenommen.

...

Mit der Abgabe der Aufgaben des Gutachterwesens an den gemeinsamen Gutachterausschuss Hegau-Hochrhein zum 01. Januar 2020 ist die oben angeführte Gutachterausschussgebührensatzung vom 11.09.2001 vollständig ebenso aufzuheben, wie die Ziffern 13.1 und 13.2 des Gebührenverzeichnisses der Verwaltungsgebührensatzung. Bis zum Erlass einer neuen Verwaltungsgebührensatzung durch den Gemeinderat sollen diese beiden Ziffern 13.1 und 13. 2 außer Kraft gesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat hebt die oben angeführte Gutachterausschussgebührensatzung vom 11.09.2001 vollständig und die Ziffern 13.1 und 13.2 des Gebührenverzeichnisses der Verwaltungsgebührensatzung vom 27. November 2007 mit Wirkung zum 01. Januar 2020 auf.

c) Benennung der Mitglieder für den gemeinsamen Gutachterausschuss

Entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung werden die von den beteiligten Gemeinden zu entsendenden Mitglieder nach einem Einwohnerschlüssel ermittelt. Wie oben angeführt, hat die Gemeinde im gemeinsamen Gutachterausschuss drei Mitglieder. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass die beteiligten Kommunen bei der Erstellung von Gutachten vor Ort und der Festlegung der Bodenrichtwerte durch die Sach- und Lagekenntnis der beteiligten Gutachter optimal vertreten werden.

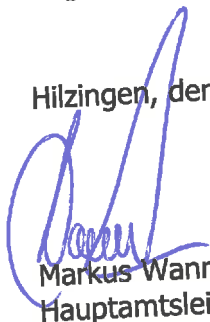
Die Mitglieder sollen gemäß § 192 BauGB unter anderem in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Hilzingen trifft sich am Montag, den 23. September 2019, zur Fortschreibung der Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.2018). In dieser Sitzung wird auch die Benennung von entsprechend qualifizierten Personen, die als Mitglieder für den gemeinsamen Gutachterausschuss möglicherweise aus diesem Kreis in Frage kommen könnten, diskutiert.

In der Sitzung des Gemeinderates kann über die diesbezüglichen Ergebnisse dieser Sitzung informiert werden. Gegebenenfalls kann der Gemeinderat die Vorschläge bestätigen oder diesen Tagesordnungspunkt in eine der nächsten Sitzungen verschieben.

Aufgrund der Übertragung dieser Aufgaben an den gemeinsamen Gutachterausschuss Hegau-Hochrhein zum 01. Januar 2020 endet die Amtszeit der im April 2016 für vier Jahre bestellten Gutachter der Gemeinde Hilzingen am 31. Dezember 2019.

Hilzingen, den 16. September 2019



Markus Wannenmacher
Hauptamtsleiter



Rupert Metzler
Bürgermeister

Anlagen:

- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung der beteiligten Kommunen
- Sitzungsvorlage (öffentlich GRS vom 26. März 2019) mit Protokollauszug

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zur Übertragung der Aufgaben nach § 1 Absatz 1 der Gutachterausschussverordnung von den Städten und Gemeinden Aach, Büsingen, Engen, Gailingen, Gottmadingen, Hilzingen, Mühlhausen-Ehingen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Tengen und Volkertshausen auf die Große Kreisstadt Singen (Hohentwiel) und Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses

Die

Große Kreisstadt Singen (Hohentwiel)
Hohgarten 2, 78224 Singen

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Bernd Häusler
- nachstehend "Stadt Singen" genannt –

und die

Stadt Aach
Hauptstraße 16, 78267 Aach

vertreten durch Herrn Bürgermeister Manfred Ossola

und die

Gemeinde Büsingen am Hochrhein
Junkerstraße 86, 78266 Büsingen am Hochrhein

vertreten durch Herrn Bürgermeister Markus Möll

und die

Stadt Engen
Hauptstraße 11, 78234 Engen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Johannes Moser

und die

Gemeinde Gailingen am Hochrhein
Hauptstraße 7, 78262 Gailingen am Hochrhein

vertreten durch Herrn Bürgermeister Dr. Thomas Auer

und die

Gemeinde Gottmadingen
Johann-Georg-Fahr-Straße 10, 78244 Gottmadingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Dr. Michael Klinger

und die

Gemeinde Hilzingen
Hauptstraße 36, 78247 Hilzingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Rupert Metzler

und die

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen
Schloßstraße 46, 78259 Mühlhausen-Ehingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Hans-Peter Lehmann

und die

Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Lessingstraße 2, 78239 Rielasingen-Worblingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Ralf Baumert

und die

Gemeinde Steißlingen
Schulstraße 19, 78256 Steißlingen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Benjamin Mors

und die

Stadt Tengen
Marktstraße 1, 78250 Tengen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Marian Schreier

und die

Gemeinde Volkertshausen
Hauptstraße 27, 78269 Volkertshausen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Marcus Röwer

- nachfolgend „beteiligte Gemeinden und Städte“ genannt -

schließen zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses "Gemeinsamer Gutachterausschuss Hegau – Hochrhein" bei der Stadt Singen (Hohentwiel) aufgrund § 1 Absatz 1 Satz 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Baden-Württemberg, in der derzeit gültigen Fassung, nach den Vorschriften des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (§§ 1, 25 GKZ), in der derzeit gültigen Fassung, folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

Präambel

Die zuvor genannten beteiligten Gemeinden und Städte und die Stadt Singen (Hohentwiel) möchten im amtlichen Wertermittlungswesen (§§ 192 -197 BauGB) zusammenarbeiten und hierzu einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle bilden. Durch den Zusammenschluss soll die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen vereinheitlicht und die Qualität der zu erhebenden Daten verbessert werden, insbesondere sollen

- die Kauffälle in einer gemeinsamen Kaufpreissammlung erfasst,
- die Auswertung der Kauffälle nach einem einheitlichen Verfahren sichergestellt,
- die Anzahl der auswertbaren Kauffälle erhöht und die sich daraus ergebenden Synergieeffekte bezüglich Datenumfang und -qualität genutzt und
- Verkehrswertgutachten auf einem einheitlichen Standard für Immobilien erstellt werden.

Hauptsächliches Ziel der Zusammenarbeit ist die Ableitung und die Veröffentlichung von gemeinsamen Bodenrichtwerten und aller sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten in einem gemeinsamen Grundstücksmarktbericht.

§ 1 Übertragung der Aufgaben

Die beteiligten Gemeinden und Städte übertragen die Aufgabe nach § 1 Abs. 1 Satz 1 GuAVO zur Erfüllung auf die Stadt Singen. Mit der Übertragung der Aufgabe gehen das Recht und die Pflicht der abgebenden beteiligten Gemeinden und Städte zur Erfüllung der Aufgaben nach § 1 Abs. 1 Satz 1 GuAVO auf die Stadt Singen über. Die Stadt Singen erklärt sich bereit, die Übertragung dieser Aufgaben anzunehmen. Die Stadt Singen ist „übernehmende Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ bzw. „zuständige Stelle“ im Sinne von § 1 Abs.1 GuAVO.

Zur Erfüllung der Aufgabe wird bei der Stadt Singen ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet. Der gemeinsame Gutachterausschuss trägt den Namen:

„Gemeinsamer Gutachterausschuss Hegau – Hochrhein bei der Stadt Singen (Hohentwiel)“

Die Stadt Singen kann im Gebiet der Beteiligten alle zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben erforderlichen Maßnahmen treffen.

Die beteiligten Gemeinden und Städte 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.

Die beteiligten Gemeinden und Städte und die Stadt Singen vereinbaren die in dieser Vereinbarung genannten Mitwirkungsrechte und -pflichten bei der Erfüllung der Aufgaben.

§ 2

Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses und Bestellung der Gutachter

1. Der gemeinsame Gutachterausschuss setzt sich nach Maßgabe des Verteilungsschlüssels der Ziff. 2 aus dem Vorsitzenden, zwei stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen.
2. Den Vorsitz im Ausschuss führt der Leiter der für den Ausschuss eingerichteten Geschäftsstelle kraft Amtes. Jede beteiligte Körperschaft ist berechtigt, so viele Personen als Gutachter vorzuschlagen, wie nach ihrer gem. § 143 GemO ermittelten Einwohnerzahl nach Maßgabe des nachstehenden Schlüssels auf sie entfallen:

Einwohnerzahl	Anzahl Gutachter
bis 5.000	2
5.000 - 10.000	3
10.000 - 20.000	4
20.000 - 50.000	6

Auf die Schlüsselzahl der Stadt Singen wird der Vorsitzende nicht angerechnet. Mit diesem Prozedere soll sichergestellt werden, dass die beteiligten Städte und Gemeinden bei der Erstellung von Gutachten vor Ort und der Festlegung der Bodenrichtwerte durch die Sach- und Lagekenntnis der beteiligten Gutachter optimal vertreten werden.

Das Finanzamt Singen schlägt einen seiner Bediensteten als den nach § 192 Abs.3 BauGB gesondert beizuziehenden ehrenamtlichen Gutachter sowie dessen Stellvertreter vor.

Wird von einem Vorschlagsrecht durch einen Berechtigten kein Gebrauch gemacht, schlägt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die fehlende Anzahl der Gutachter vor. Der Geschäftsstelle obliegt die Eignungsprüfung der Vorschläge der beteiligten Städte und Gemeinden nach Maßgabe des § 192 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ausgeschlossen von der Bestellung sind gemäß § 2 Nr. 3 GuAVO Personen, die gemäß § 21 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen sind.

Der Gemeinderat der Stadt Singen bestellt die ehrenamtlichen Gutachter nach Maßgabe der Gutachterausschussverordnung auf die Dauer von vier Jahren; er ist an die Liste der Vorgeschlagenen nicht gebunden, jedoch sind Ablehnungsgründe aussagekräftig zu begründen. Er bestimmt für den Vorsitzenden einen Ersten und Zweiten Stellvertreter aus der Mitte aller bestellten Gutachter.

Die beteiligten Städte und Gemeinden können gegen den Beschluss des Gemeinderates der Stadt Singen 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 gemeinsamen Sonderausschuss zur Gutachterbestellung vorzubereiten, der sich aus den gesetzlichen Vertretern aller beteiligten Körperschaften unter dem Vorsitz des Oberbürgermeisters der Stadt Singen zusammensetzt. Der Einspruch ist zurückgewiesen, wenn der neue Beschluss mit Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderates der Stadt Singen gefasst wird.

§ 3

Ausdehnung der Satzungsbefugnis

Die Stadt Singen kann gemäß § 26 GKZ Baden-Württemberg im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Stadt Singen und der beteiligten Gemeinden und Städten gelten, soweit dies zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben erforderlich ist.

Die beteiligten Gemeinden und Städte verpflichten sich, ihre jeweilig gültigen Gutachterausschussgebührensatzungen sowie die das Gutachterausschusswesen betreffenden Regelungen in ihren jeweiligen Gebührenverzeichnissen mit Wirkung zum 01.01.2020 aufzuheben.

§ 4

Mitwirkung bei der Erfüllung der Aufgabe

Die beteiligten Städte und Gemeinden stellen der Geschäftsstelle mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung ihren digitalen Geodatenbestand zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung.

Sobald die digitalen Geodatenbestände bei den beteiligten Städten und Gemeinden aktualisiert werden, übergeben diese die entsprechenden Updates / den aktualisierten Datenbestand spätestens vier Wochen nach dem Update in elektronischer Form an die Geschäftsstelle.

Die beteiligten Städte und Gemeinden übergeben der Geschäftsstelle den amtlichen Straßenschlüssel der beteiligten Städte und Gemeinden in Papierform und als elektronische Datei (Excel-Format).

Die beteiligten Städte und Gemeinden übergeben der Geschäftsstelle die bisherigen analogen und digitalen Akten der jeweiligen Geschäftsstellen und der Gutachterausschüsse.

Die beteiligten Städte und Gemeinden ermöglichen den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Zugriff auf alle bei ihnen vorhandenen und zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Daten.

Die beteiligten Städte und Gemeinden benennen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses jeweils einen ständigen Ansprechpartner, der die zur Aufgabenerfüllung benötigten Unterlagen zusammenträgt und der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses innerhalb von zwei Wochen diese nach Anforderungen übersendet. Die Unterlagen werden nach Gebrauch von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses an die jeweils betroffene Stadt oder Gemeinde zurückgegeben, soweit es sich um Originale handelt.

Die beteiligten Städte und Gemeinden übersenden der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses regelmäßig nach Erscheinen das jeweilig gültige kommunale Mitteilungsblatt (ständiger Verteiler des Mitteilungsblattes). Bei Einstellung des Amtsblattes in einer der beteiligten Städte und Gemeinden ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über öffentliche Bekanntmachungen in geeigneter Form zu unterrichten.

Die bei den beteiligten Städten und Gemeinden eingehenden Urkunden, die für den gemeinsamen Gutachterausschuss bestimmt sind, werden von diesen innerhalb einer Woche in verschlossenem Umschlag an die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses weitergeleitet.

§ 5

Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

Die zur sachgerechten Aufgabenerfüllung erforderliche Ausstattung der Geschäftsstelle mit Personal, Sachmitteln und technischer Ausstattung obliegt der Stadt Singen.

Die Aufgabenerfüllung ist durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, beispielsweise durch Informationen für die Bürger, Notare und Sachverständige.

Innerhalb von vier Wochen nach der jeweiligen Beschlussfassung der Bodenrichtwerte soll die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses den beteiligten Städten und Gemeinden

- die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) in einem Grundstücksmarktbericht in elektronischer Form übergeben und
- die beschlossenen Bodenrichtwerte und festgelegten Richtwertzonen in das für alle beteiligten Städte und Gemeinden öffentlich zugängliche Geoinformationssystem einpflegen.

§ 6

Übergang der Aufträge

Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei der Stadt Singen und den beteiligten Städten und Gemeinden beantragten und mit Wirksamwerden dieser Vereinbarung noch nicht fertiggestellten Verkehrswertgutachten gehen zur Weiterbearbeitung auf die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses und den gemeinsamen Gutachterausschuss über.

§ 7

Kostenbeteiligung

Die beteiligten Städte und Gemeinden beteiligen sich an den tatsächlich entstehenden Personal- und Sachkosten der Stadt Singen entsprechend dem nachfolgenden Kostenverteilungsschlüssel.

Sämtliche bei der Stadt Singen anfallenden Kosten, die unmittelbar mit der Erfüllung der übertragenen Aufgaben in Zusammenhang stehen (insbesondere Personalkosten, Sachkosten, Kosten für Softwarelizenzen sowie der Entschädigung der Gutachter) werden mit den Gebühren oder sonstigen Einnahmen verrechnet.

Soweit die Kosten nicht durch die Gebühren oder sonstige Einnahmen des gemeinsamen Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem jeweils aktuellen Verhältnis der nach § 143 GemO zu ermittelnden Einwohnerzahlen auf die Mitgliedsgemeinden verteilt und von diesen erstattet.

Daraus ergibt sich derzeit nachfolgender Verteilungsschlüssel:

Stadt/Gemeinde	Einwohner	
	Anzahl	Anteil-EW in %
Aach	2.270	2,01%
Büdingen	1.480	1,31%
Engen	11.018	9,74%
Gailingen	2.840	2,51%
Gottmadingen	10.703	9,46%
Hilzingen	8.662	7,66%
Mühlhausen-Ehingen	3.898	3,45%
Rielasingen-Worblingen	11.830	10,46%
Singen	47.954	42,40%
Steißlingen	4.865	4,30%
Tengen	4.600	4,07%
Volkertshausen	2.990	2,64%
gesamt:	113.110	100,00%

Die Abrechnungen werden jährlich von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den Mitgliedsgemeinden in Rechnung gestellt und sind einen Monat nach Anforderung fällig. Im Zuge der Erstellung der Abrechnungen wird ein Geschäftsbericht erstellt und den beteiligten Städten und Gemeinden übergeben.

§ 8 Verpflichtungen der beteiligten Städte und Gemeinden

Den beteiligten Städten und Gemeinden obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die beteiligten Städte und Gemeinden jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Die beteiligten Städte und Gemeinden verpflichten sich, diese Vereinbarung mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln von Treu und Glauben zu erfüllen.

Die Stadt Singen ist verpflichtet, den beteiligten Städten und Gemeinden 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 beteiligten Städte und Gemeinden entsprechend.

Die beteiligten Städte und Gemeinden werden alle notwendigen Entscheidungen treffen, Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Durchführung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 9

Haftung, Versicherungsschutz

Die Stadt Singen verpflichtet sich, die ihr zur Erfüllung übertragenen Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt und Genauigkeit durchzuführen.

Die Stadt Singen haftet für die von ihr eingesetzten Erfüllungsgehilfen und Beauftragten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Stadt Singen 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.

§ 11

Geltungsdauer und Kündigung

Die Vereinbarung endet mit Ablauf des 31.12.2028. Danach verlängert sie sich fortwährend um weitere 4 Jahre, wenn sie nicht spätestens 1 Jahr vor Ablauf der Geltungsdauer gekündigt wird.

Die Kündigung erfolgt durch eingeschriebenen Brief. Maßgebend für das Einhalten der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses.

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

§ 12

Schriftform, Ausfertigungen

Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Von dieser Vereinbarung werden folgende Ausfertigungen erstellt:
zwei für die Stadt Singen (Hohentwiel)
jeweils zwei für die beteiligten Städte und Gemeinden
eine für das Regierungspräsidium Freiburg (Rechtsaufsichtsbehörde)

§ 13

Inkrafttreten

Die Vereinbarung ist mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von den beteiligten Städten und Gemeinden unverzüglich öffentlich bekanntzumachen und diese Bekanntmachung der Stadt Singen unverzüglich nachzuweisen. Die Vereinbarung wird rechtswirksam mit dem Beginn des Monats, der auf die letzte öffentliche Bekanntmachung folgt.

§ 14

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.

Unterschriften Bürgermeister:

Singen den,

Sitzungsvorlage
Gemeinderat

zu TOP 10 öffentlich (Presse: ja)	Amt	Hauptamt
zu TOP nichtöffentlich	Aktenzeichen:	625 - Wa
Sitzung am: 26. März 2019	Datum:	15.03.2019
Tagesordnungspunkt: Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Singen zum 01. Januar 2020 - Zustimmung zur Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung)		

In der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 02. Oktober 2018 wurde die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses von verschiedenen Kommunen im Hegau bei der Stadt Singen erstmalig beraten.

Als Ergebnis der Beratung wurde in der Niederschrift zur Sitzung folgendes festgehalten:

(....)
Einzelne Regelungen werden kurz diskutiert, wobei die lange Laufzeit der Vereinbarung (= 1. Kündigungsmöglichkeit besteht nach 8 Jahren), die Entscheidung über die Bestellung der Gutachter der Gemeinde Hilzingen, die de facto durch den Stadtrat der Stadt Singen erfolgt aber auch mögliche Gebührensätze noch abschließend zu beraten sind.

Im Gremium wird jedoch deutlich, dass die vorgestellten grundsätzlichen Überlegungen, zukünftig die Aufgaben des kommunalen Gutachterausschusses an eine gemeinsame Geschäftsstelle mit Sitz in Singen zu übertragen, außerordentlich begrüßt wird, was vor allem auch den allgemeinen Grundsatz unterstreicht, die interkommunale Zusammenarbeit zu stärken.

Nachdem die Vertragsregularien abschließend noch nicht besprochen sind und der Terminplan zur Errichtung der gemeinsamen Geschäftsstelle den Start zum 1. Juli 2019 bzw. zum 1. Januar 2020 planerisch festlegt, wird deutlich, dass der vorgelegte Vereinbarungsentwurf noch einer weitergehenden Beratung bedarf.

....

Auch wenn in dieser Sitzung kein Beschluss über die vorgelegte öffentlich-rechtliche Vereinbarung gefasst wurde bzw. gefasst werden konnte, war die Zielsetzung klar, dass die Übertragung dieser Aufgaben an die Stadt Singen außerordentlich begrüßt wird und dies obwohl zum damaligen Zeitpunkt die einzelnen Regelungen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (ÖRV) einzeln und abschließend noch nicht diskutiert worden sind.

Inzwischen haben viele Kommunen der vorgelegten ÖRV, die im Vergleich zum ersten Entwurf zum Beispiel bei der Bestellung der Gutachter (§ 5) modifiziert worden ist, schon zugestimmt. In den Kommunen, die diesbezüglich noch keine Entscheidung getroffen haben, soll dies, wie auch in Hilzingen, in den nächsten Wochen erfolgen bzw. in den entsprechenden Gremien beraten werden.

Mit Blick auf die von den Kommunen vorgeschlagenen Gutachter, die aus rechtlichen Gründen dann auch von der Stadt Singen zu bestellen sind, konnte erreicht werden, dass etwaige Ablehnungen aussagekräftig zu begründen sind und die Begründung als Basis den § 192 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben soll, so dass grundsätzlich sichergestellt sein dürfte, dass eine Bestellung nur dann abgelehnt werden kann, wenn die vorgeschlagenen Personen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen weder sachkundig noch erfahren sind.

Ebenfalls wird durch die Anpassungen im § 5 der ÖRV sichergestellt, dass die beteiligten Kommunen bei der Erstellung von Gutachten vor Ort und der Festlegung der Bodenrichtwerte durch die Sach- und Ortskenntnis der beteiligten „bestellten Hilzinger ehrenamtlichen Gutachter“ optimal vertreten werden.

In § 8 der ÖRV ist die Kostenbeteiligung der beteiligten Kommunen am gemeinsamen Gutachterausschuss geregelt. Unter Verwendung der in der Fachliteratur und den Verwaltungsrichtlinien genannten Kostensätzen kommt die Stadt Singen zu dem Schluss, dass sich unter Anwendung des Einwohnerschlüssels als Verteilungsmaßstab die jährlichen Kosten für die Geschäftsstelle auf ca. 3,70 €/Einwohner (Gemeinde Hilzingen ca. 32.050 €/Jahr) belaufen.

Bei diesem Kostenschlüssel/Einwohner sind jedoch die Einnahmen, die der gemeinsame Gutachterausschuss durch Auskünfte, Stellungnahmen, Gutachten und weitere Verwaltungsaufgaben einnimmt, noch nicht berücksichtigt. Nach Rücksprache bei der Stadt Singen kann von diesbezüglichen Einnahmen in Höhe von ca. 60.000,-- € - ca. 100.000,-- € (Reduzierung der Kosten bei der Gemeinde Hilzingen ca. 4.600,-- € - ca. 7.665,-- €) ausgegangen werden, was die jährliche Abrechnung deutlich positiv beeinflussen würde.

Hinsichtlich der langen Laufzeit der ÖRV konnte mit der Stadt Singen leider nichts Kürzeres vereinbart werden. Die Möglichkeit, in die ÖRV eine Regelung aufzunehmen, die zum Beispiel eine Kündigung aus wichtigem Grund zulassen würde, hätte nur dann funktioniert, wenn wir zum Beispiel einen wichtigen Grund jetzt schon hätten formulieren können, so die Einschätzung der Stadt Singen.

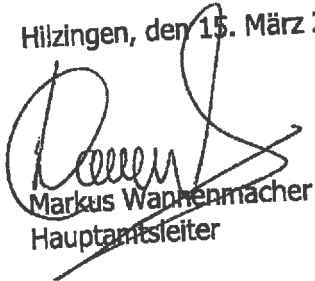
Um zukünftig die Aufgaben eines Gutachterausschusses gesetzeskonform bewältigen zu können, kommt auch für die Gemeinde Hilzingen nur die Übertragung dieser Aufgabe an den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Singen in Betracht, da dann die notwendige Zahl von Kauffällen vorhanden ist. Eine andere Alternative ist aus Sicht der Verwaltung nicht vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Dem beiliegenden Entwurf der öffentlich-rechtlich Vereinbarung zur Übertragung nach §§ 192 -197 BauGB (Wertermittlung) wird zugestimmt.

Die öffentlich-rechtlich Vereinbarung zur Übertragung der oben angeführten Aufgaben auf die Stadt Singen und die Einrichtung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses in der vorliegenden Fassung wird vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg abgeschlossen.

Hilzingen, den 15. März 2019



Markus Wannenmacher
Hauptamtsleiter



Rupert Metzler
Bürgermeister

Anlagen:

- Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung
- Sitzungsvorlage (VFA 02.10.2018) vom 24.09.2018
- §192 BauGB

A U S Z U G
aus der Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung

vom 26. März 2019

Nr. 5/2019

Anwesend:

Bürgermeister Rupert Metzler als Vorsitzender
Von den 20 Gemeinderäten sind 15 anwesend
Von den vier Ortsvorstehern sind alle anwesend
Rechnungsamtsleiter Stefan Mattes
Bauamtsleiter Günther Feucht
Verwaltungsbeamte Rudolf Schmidt und Norbert Hug
Hauptamtsleiter Markus Wannenmacher als Schriftführer

Abwesend:

Gemeinderäte Holger Graf (beruflich), Rainer Guggemos (beruflich),
Dr. Sigmar Schnutenhaus (krank), Karl Schwegler (privat), Andreas Wieser (beruflich),
entschuldigt

Gefasster Beschluss:

- 10. Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Singen zum 01. Januar 2020**
- **Zustimmung zur Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung)**

Der wesentliche Sachverhalt ergibt sich aus der umfangreichen Sitzungsvorlage des Hauptamtes vom 15. März 2019 zur Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Singen zum 01. Januar 2020, die unter anderem auch die Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach § 192 – 197 BauGB (Baugesetzbuch) beinhaltet.

In wesentlichen Zügen wird die Sitzungsvorlage verwaltungsseitig nochmals erörtert, wobei auf Nachfragen aus der Mitte des Gemeinderates dargestellt wird, dass die Gemeinde Hilzingen bzw. die Kommunen im Land Baden-Württemberg rechtlich dazu verpflichtet sind, einen Gutachterausschuss zu haben, um die entsprechenden Aufgaben erledigen zu können.

Ebenfalls wird - wie in der Sitzungsvorlage ausgeführt - deutlich gemacht, dass die Gemeinde Hilzingen, wie viele andere Kommunen im Landkreis Konstanz bzw. im Land Baden-Württemberg auch, auf Grund der zu geringen Anzahl von Verkaufsfällen in der Gemeinde nicht mehr in der Lage sind, diese Aufgaben dauerhaft rechtsicher ausüben zu können.

...

Nachgefragt aus der Mitte des Gemeinderates erläutert die Verwaltung ferner, dass entsprechend der vorbereitenden Recherchen der Stadt Singen der Kostensatz zur Finanzierung dieser Aufgaben durch den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Singen bei rund 3,70 €/Einwohner (= Schätzung) liegen würde. Dies bedeutet für die Gemeinde Hilzingen einen Kostenanteil von rund 32.000 € pro Jahr (= Abmangelfinanzierung - brutto -). Mit dem Kostensatz von 3,70 € pro Einwohner liegt die Stadt Singen, bei der die gemeinsame Geschäftsstelle bzw. der gemeinsame Gutachterausschuss eingerichtet werden soll, nach dortiger eigener Recherche (Literatur, Vergleich mit anderen Gutachterausschüssen) in einem mittleren Rahmen.

Von den Ausgaben, die jedes Jahr anfallen, werden die insgesamt bei der Stadt Singen für diese Aufgabe eingenommenen Verwaltungsgebühren, die Gebühren für die erstellten Gutachten und anderes, die nach Angabe der Stadt Singen zwischen 60.000 € bis 100.00 € liegen dürften, abgezogen, so dass sich auch der Finanzierungsanteil der Gemeinde um ca. 4.600 € - 7.700 € reduzieren wird.

Als Ergebnis der kurzen Aussprache beschließt der Gemeinderat einstimmig in offener **Abstimmung**, gegen die kein Gemeinderat widerspricht, bei einer Gegenstimme die Zustimmung zur vorgelegten Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach § 192 - 197 des Baugesetzbuches (Wertermittlung) zum 01. Januar 2020. Wie im Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage aufgeführt, gilt diese Zustimmung natürlich vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg.