

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

auf der Grundlage des § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) in der Fassung vom 16.09.1974, mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147, 1149)

zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB (Wertermittlungssachverhalte) von den nachstehenden Kommunen auf die Große Kreisstadt Nagold

Präambel

1. **Die Große Kreisstadt Nagold** (Landkreis Calw)
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Jürgen Großmann

und die nachstehenden Kommunen (Landkreis Calw)
2. **Gemeinde Ebhausen**
vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Schuler
3. **Stadt Haiterbach**
vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Hölzlberger
4. **Gemeinde Rohrdorf**
vertreten durch Herrn Bürgermeister Joachim Flik
5. **Stadt Wildberg**
vertreten durch Herrn Bürgermeister Ulrich Büniger

schließen folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der ihnen bisher jeweils obliegenden Aufgabe der Führung des Gutachterausschusses, die Zuständigkeit der Geschäftsstellen und die erforderlichen Tätigkeiten nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlungssachverhalte) von den vorstehend im Einzelnen bezeichneten Kommunen (alle Landkreis Calw) auf die Große Kreisstadt Nagold zur zukünftigen Sicherstellung der Aufgaben, Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses und einer gemeinsamen Geschäftsstelle auf der Basis folgender Grundlagen:

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, (zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186))
- dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) in der Fassung vom 16.12.1974, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147, 1149)
- der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) des Landes Baden-Württemberg vom 11.12.1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 261, 262)

§ 1 Vorbemerkungen

Die Große Kreisstadt Nagold und die Kommunen Ebhausen, Rohrdorf und Wildberg beabsichtigen im Bereich der amtlichen Wertermittlung (§§ 192 -197 BauGB) **zusammen zu arbeiten** und hierzu einen **gemeinsamen Gutachterausschuss** mit einer **gemeinsamen Geschäftsstelle** zu bilden. Die Städte Haiterbach und Wildberg treten dem gemeinsamen Gutachterausschuss ab dem 01.01.2022 bei.

Ein solcher Zusammenschluss mit entsprechender Aufgabenübertragung wurde mit der geänderten und am 10.10.2017 in Kraft getretenen Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg möglich, welche die interkommunalen Kooperationsmöglichkeiten erweitert hat. Durch den geplanten Zusammenschluss sollen insbesondere:

- die Kauffälle in einer gemeinsamen Kaufpreissammlung (Kaufpreiskarten und Kaufpreisd Dateien) erfasst und die Auswertung der einzelnen Kauffälle nach einheitlichen Verfahren und auf Basis der jeweils maßgeblichen Bundesrichtlinien sichergestellt werden,
- die Anzahl der auswertbaren Kauffälle und damit verbunden auch die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt erhöht,
- Synergieeffekte bezüglich Datenumfang und -qualität genutzt,
- Sonstige Wertermittlungsdaten und damit zusammenhängende Auskünfte als auch die Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB | § 10 ImmoWertV 2010)

im vom jeweiligen Gesetz- bzw. Verordnungsgeber geforderten Umfang sowie unter Gewährleistung gleichfalls geforderter interqualitativer sowie intertemporärer Aspekte gewährleistet werden.

Mit dem Zusammenschluss übergeben die Kommunen Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf und Wildberg die in den §§ 192 -197 BauGB bezeichneten Aufgaben zur Erfüllung an die Große Kreisstadt Nagold. Grundlage für die Zusammenarbeit bildet § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO Baden-Württemberg.

Sämtliche Beteiligten sind sich darüber einig, dass diese Form der Zusammenarbeit um weitere Kommunen erweitert werden kann, soweit diese im selben Landkreis liegen und benachbart sind (§ 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO). Sie müssen jedoch die fachlichen und technischen Voraussetzungen zur Übernahme und Auswertung deren Kaufpreissammlung, Darstellung der Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen gemäß der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL 2011) zum beabsichtigten Zeitpunkt der Aufgabenübertragung geschaffen haben. Kosten für Datenumsetzungen (NAS-Daten) und für alle damit zusammenhängenden Dienstleistungen sind von der übergebenden Kommune zu tragen.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss erhält den Namen:

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal
(Kürzel „Gutachterausschuss ON“)

Er hat seinen Sitz in Nagold und umfasst die Gemarkungen der jeweils beteiligten Kommunen.

§ 2 Übertragung der Aufgaben zur Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses sowie einer gemeinsamen Geschäftsstelle

Die Kommunen Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf und Wildberg - im Folgenden abgebende Kommunen - übertragen die in den §§ 192 - 197 BauGB den Gutachterausschüssen auferlegten Aufgaben zur Erfüllung auf die Große Kreisstadt Nagold (§ 25 Abs. 1 GKZ).

Mit der Übertragung der Aufgaben gehen die Rechte und die Pflichten der abgebenden Kommunen zur Erfüllung der Aufgaben im Sinne der §§ 192 - 197 BauGB auf die Große Kreisstadt Nagold über (§ 25 Abs. 2 GKZ).

Die Große Kreisstadt Nagold nimmt die Übertragung an. Sie ist „übernehmende Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ bzw. „zuständige Stelle“ im Sinne von § 1 Abs. 1 GuAVO. Die abgebenden Kommunen bleiben „beteiligte Körperschaften“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ. Die Große Kreisstadt Nagold und die abgebenden Kommunen vereinbaren die in dieser Vereinbarung genannten Mitwirkungsrechte und -pflichten bei der Erfüllung der Aufgaben (§ 25 Abs. 3 GKZ).

Die Große Kreisstadt Nagold hat zur Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben eine gemeinsame Geschäftsstelle einzurichten und dauerhaft zu unterhalten. Sie hat zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben geeignete Räumlichkeiten, notwendige Sachmittel, technische Ausstattung und geeignetes Fachpersonal zu stellen. Davon ausgenommen bleiben Regelungen betreffend die ehrenamtlichen Gutachter/innen.

Jede beteiligte Kommune kann in eigener Verantwortung eine nach der Einwohnerzahl gestaffelte Höchstzahl an fachlich qualifizierten bzw. nach deren Sachkunde und Erfahrung geeigneten Gutachtern in den gemeinsamen „Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal“ zur Wahl vorschlagen. Die vom GuA beschlossene Liste der neu oder nachträglich zu wählenden Mitglieder des bzw. der Vorsitzenden und der Stellvertreter/innen wird dem Gemeinderat der Großen Kreisstadt Nagold zur Bestellung vorgelegt.

Die Höchstzahl der von den beteiligten Kommunen vorgeschlagenen Gutachter bestimmt sich nach folgendem Verteilerschlüssel:

Einwohnerzahl:	Höchstzahl der Vorschläge
Bis 3.000	max. 2
4.000 – 6.000	max. 4
7.000 – 12.000	max. 6
13.000 – 20.000	max. 8
ab 21.000	max. 10

§ 3 Satzungsrecht

Die Große Kreisstadt Nagold kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Großen Kreisstadt Nagold und für die abgebenden Kommunen gelten (§ 26 Abs. 1 GKZ).

Dies sind

- die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss einschl. sonstiger Leistungen gemäß BauGB (Gutachterausschussgebührensatzung)

und

- die Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung),

soweit dies zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB erforderlich ist.

Die Beteiligten sind sich einig, dass die Große Kreisstadt Nagold das Recht hierzu durch Erlass einer Erstreckungssatzung wahrnimmt. Die Erstreckungssatzung verweist dynamisch auf die unter Abs. 1 genannten Satzungen der Großen Kreisstadt Nagold.

Den abgebenden Kommunen ist die dieser Vereinbarung als Anlage 1 beigefügte „Erstreckungssatzung“ auf das jeweilige Gebiet der abgebenden Kommunen bekannt. Sie stimmen ihr hiermit zu.

Die Große Kreisstadt Nagold kann im Geltungsbereich der Erstreckungssatzung alle zur Durchführung erforderlichen Maßnahmen wie im eigenen Gebiet treffen (§ 26 Abs. 2 GKZ).

Die abgebenden Kommunen verpflichten sich ihre Gutachterausschussgebührensatzungen sowie die Gebührentatbestände ihrer jeweiligen Gebührenverzeichnisse der Verwaltungsgebührensatzungen jeweils mit Wirkung zum 01.01.2021, die Städte Haiterbach und Wildberg betreffend zum 31.12.2021 aufzuheben.

§ 4 Art und Weise der Erfüllung der übertragenen Aufgaben

Die Große Kreisstadt Nagold erfüllt die übertragenen Aufgaben nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften, Verordnungen und Richtlinien. Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung der oder des Vorsitzenden des gemeinsamen Gutachterausschusses die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben. Sie erfüllt die Aufgaben in ihren Amtsräumen und stellt sicher, dass die Belange des Datenschutzes ordnungsgemäß berücksichtigt und eingehalten werden.

Die Große Kreisstadt Nagold gewährleistet einen ausreichenden Versicherungsschutz für die Vorsitzende bzw. den Vorsitzenden des Gutachterausschusses, die Gutachterinnen und Gutachter sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses.

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses „Oberes Nagoldtal“ übergibt den abgebenden Kommunen in zweijährigem Turnus und innerhalb von acht Wochen nach der jeweiligen Beschlussfassung die Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB und ImmoWertV 2010 für das jeweilige Gemarkungsgebiet in elektronischer Form. Grundlage hierfür ist die Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg in der zum Abschluss dieser Vereinbarung geltenden Fassung.

Sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB werden abweichend vom Jahr der jeweiligen Bodenrichtwertbeschlussfassungen jedoch ebenfalls in zweijährigem Turnus ermittelt und beschlossen. Sie werden den abgebenden Kommunen innerhalb von acht Wochen nach Beschlussfassung und innerhalb eines gemeinsamen Immobilienmarktberichtes in elektronischer Form übergeben.

§ 5 Verpflichtungen der beteiligten Kommunen

Den beteiligten Kommunen obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von eintretenden wesentlichen Ereignissen haben sich die beteiligten Kommunen jeweils unaufgefordert zu unterrichten und nach den Regeln von Treu und Glauben zu erfüllen.

Die Große Kreisstadt Nagold ist verpflichtet, den abgebenden Kommunen jederzeit (soweit zulässig) Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, die im Zusammenhang mit der Erfüllung der Aufgabe stehen.

Die beteiligten Kommunen werden, soweit rechtlich zulässig, alle notwendigen Entscheidungen treffen, Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen zeitnah vornehmen, die zur Durchführung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich sind.

Für die abgebenden Kommunen ist der/die Vorsitzende des gemeinsamen Gutachterausschusses und / oder die Leiterin / der Leiter der Geschäftsstelle Ansprechpartner für die Erfüllung der Aufgaben.

§ 6 Mitwirkungspflichten der beteiligten Städte und Kommunen

Die abgebenden Kommunen stellen der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal bei der Großen Kreisstadt Nagold mit in Kraft treten dieser Vereinbarung ihren digitalen Geodatenbestand zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung. Hierzu gehören unter anderem:

- Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) im Geodatenformat mit Hauskoordinaten,
- Flächendeckende Bodenrichtwertkarten nach den Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 samt Richtwertgrundstücksdarstellung WGFZ, Grundstückstiefen- und Grundstücksgrößendefinition
- Flächennutzungspläne,
- Daten zu Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser),
- Höhenlinien,
- Orthofotos,
- Schutzgebiete und
- sonstige Karten zu kommunalen Satzungen, insbesondere Bebauungspläne, Baulinienpläne, Sanierungsgebiete.
- Informationen betreffend Denkmalschutzobjekten, Denkmalschutzgebieten oder Denkmalschutzensembles

Die abgebenden Kommunen übergeben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses die bisherigen analogen und digitalen Akten der Geschäftsstelle und des Gutachterausschusses.

Hierzu gehören unter anderem:

- Bauakten, welche die gemeinsame Geschäftsstelle zur Ausarbeitung der Gutachten und zur Auswertung für die Kaufpreissammlung benötigt auf Anforderung durch die Geschäftsstelle innerhalb von 5 Arbeitstagen,
- Das Baulastenverzeichnis,
- Daten über den Erschließungszustand von Straßen,
- Daten zum Denkmalschutz, insbesondere die Liste der Baudenkmale
- Daten zu Bodenordnungsmaßnahmen (freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen, Umlegungen, Grenzregelungen, Flurbereinigungen),
- Daten zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
- Daten zu Verfügungs- und Veränderungssperren,
- Einwohnermeldedaten jeweils zum Stand 31.12 eines jeden Jahres (Grundlage sind die Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg)
- Vollständige Luftaufnahmen einer Befliegung (alle 5 Jahre zu aktualisieren)
- Umrechnungskoeffizienten (soweit vorhanden)

Die abgebenden Kommunen ermächtigen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der gemeinsamen Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf das elektronische Grundbuch und die Grundakten für die Grundstücke in ihren jeweiligen Gemarkungsgebieten zuzugreifen. Dies gilt auch für den Zugriff auf alle bei ihnen vorhandenen und zur Erfüllung der Aufgaben sonstigen, erforderlichen Daten.

Die bei den abgebenden Kommunen eingehenden Urkunden (notarielle Kaufverträge) sowie die Unterlagen und Daten, die für den gemeinsamen Gutachterausschuss bestimmt und für die Erfüllung der Aufgabe notwendig sind, werden von diesen spätestens innerhalb 10 Arbeitstagen in elektronischer Form oder hilfsweise in einem verschlossenen Umschlag kostenfrei an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal weitergeleitet. Bei den beteiligten Kommunen eingehende Post für den Gemeinsamen Gutachterausschuss ist unverzüglich und ungeöffnet an den

**Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal
Calwer Straße 6, 72202 Nagold**

weiter zu leiten.

Die abgebenden Kommunen als auch die Große Kreisstadt Nagold verpflichten sich die erfahrungsgemäß hauptsächlich mit der notariellen Beurkundung von Grundstücksgeschäften auf dem jeweiligen Gemarkungsgebiet befassten Notare auf die Einrichtung des Gemeinsamen Gutachterausschusses unter Mitteilung dessen postalischer Kontaktdaten hinzuweisen.

**§ 7
Bestellung der Gutachterinnen und Gutachter in den gemeinsamen
Gutachterausschuss, Erstattung von Gutachten**

Zur Erfüllung der Aufgabe wird bei der Großen Kreisstadt Nagold ein

„**Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal**“

gebildet.

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal** ist Rechtsnachfolger der Gutachterausschüsse bei den abgebenden Kommunen und Rechtsnachfolger des gemeinsamen Gutachterausschusses der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf.

Die Anzahl der Mitglieder des „**Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal**“ wird von der Großen Kreisstadt Nagold in Abstimmung mit dem/der Vorsitzenden des Gutachterausschusses und den beteiligten Städten und Kommunen festgelegt.

Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vereinbarung für die jeweilige Kommune beträgt die maximale Anzahl der Mitglieder des **Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal** je Stadt bzw. Gemeinde:

Große Kreisstadt Nagold:	10
Gemeinde Ebhausen:	4
Stadt Haiterbach:	4
Gemeinde Rohrdorf:	2
Stadt Wildberg:	6

Die maximale Anzahl der Mitglieder des **Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal** je Stadt bzw. Gemeinde wird bei sich zukünftig ändernden Einwohnerzahlen entsprechend angepasst; erstmalig jedoch zum 01.01.2025.

Die Vorsitzende bzw. der Vorsitzende, seine Stellvertreterinnen bzw. Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachterinnen und Gutachter des **Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal** werden vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Nagold nach den Vorschriften der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg und des BauGB bestellt.

Sie wurden von den abgebenden Kommunen Ebhausen und Rohrdorf bereits bestellt. Die abgebenden Kommunen und die Große Kreisstadt Nagold wählen die Gutachterinnen und Gutachter vorrangig auf der Basis erforderlicher Sachkunde und Erfahrung bei der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen aus. Sie werden entsprechend den Regelungen des § 14 GuAVO Baden-Württemberg entschädigt. Auf die Bereitschaft der ausgewählten Personen zur regelmäßigen Weiterbildung und / oder Bereitschaft zur Teilnahme an vom gemeinsamen Gutachterausschuss angebotenen Fachseminaren ist hinzuweisen und zu achten.

Es sind keine Personen auszuwählen, welche hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der gemeinsame Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sind (§ 192 Abs. 3 S.1 BauGB).

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal** wählt eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden sowie eine Stellvertreterin oder einen Stellvertreter für die Amtszeit von vier Jahren. Der oder dem Vorsitzenden obliegen die Aufgaben nach § 7 der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg sowie die Unterzeichnung verfasster Gutachten. Ein hauptberufliches oder werkvertragliches Arbeitsverhältnis ist möglich.

Die oder der Vorsitzende des gemeinsamen Gutachterausschusses hat eine besondere Sachkunde und langjährige Erfahrung auf dem Gebiet der Immobilienbewertung in Verbindung mit einer Personenzertifizierung durch eine unabhängige oder akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO IEC 17024 (keine Verbandszertifikate o.ä.) für alle Immobilienarten, eine öffentliche Bestellung durch eine Industrie- und Handelskammer oder vergleichbare Qualifikation nachzuweisen. Die oder der Vorsitzende des gemeinsamen Gutachterausschusses ist für den Geschäftsbetrieb der Geschäftsstelle verantwortlich.

Scheidet die Vorsitzende oder der Vorsitzende oder die Stellvertreterin oder der Stellvertreter während der Amtszeit aus dem **Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal** aus, wählt der **Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal** für die verbleibende Amtszeit eine Nachfolge. Bis zu einer Neuwahl bleiben die Vorsitzende oder der Vorsitzende oder die Stellvertreterin oder der Stellvertreter im Amt. Eine Neuwahl wird den Beteiligten Kommunen schriftlich mitgeteilt.

Der **Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal** ist beschlussfähig, wenn zwei Drittel der Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse des **gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal** sind mit einer Mehrheit von mindestens zwei Drittel der Mitglieder zu fassen. Beschlüsse können auch im Umlaufverfahren oder per Videokonferenz gefasst werden. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme der oder des Vorsitzenden.

Bei der Erstattung von Gutachten wird der **Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal** in der Besetzung mit der Vorsitzenden bzw. dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachterinnen oder Gutachtern tätig (§ 5 Abs. 1 GuAVO).

Bei der Erstattung von Gutachten im Gebiet des **gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal** wird die Vorsitzende bzw. der Vorsitzende möglichst eine Gutachterin bzw. einen Gutachter aus der jeweiligen abgebenden Gemeinde, auf dessen Gemarkung das Gutachten zu erstatten ist sowie eine weitere Gutachterin bzw. weiteren Gutachter aus einer anderen abgebenden Gemeinde des **gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal** einberufen.

Das Vorschlagsrecht für die als ehrenamtliche Gutachterin bzw. den als ehrenamtlichen Gutachter zu bestellende Vertreterin bzw. Vertreter des zuständigen Finanzamtes und deren Stellvertreterin bzw. dessen Stellvertreter obliegt der zuständigen Finanzbehörde (§ 2 Abs. 2 GuAVO).

Da die abgebenden Kommunen mit dem Inkrafttreten dieser Vereinbarung die Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB auf die Große Kreisstadt Nagold übertragen, entfällt die Notwendigkeit eines eigenen Gutachterausschusses. Die abgebenden Kommunen Ebhausen und Rohrdorf haben ihre bestellten Gutachterinnen und Gutachter bereits abberufen. Die Städte Haiterbach und Wildberg verpflichten sich ihre bestellten Gutachterinnen und Gutachter mit Wirkung zum 31.12.2021 abzuberufen (§ 4 Abs. 2 Ziff. 3 GuAVO).

Die Große Kreisstadt Nagold verpflichtet sich, die von den abgebenden Kommunen vorgeschlagenen sachkundigen Gutachterinnen und Gutachter für den Zeitraum vom Übernahmezeitpunkt bis zum Ende der regulären Amtszeit des gemeinsamen Gutachterausschusses zu bestellen (§ 2 Abs. 1 GuAVO).

Ab dem **01.01.2022** setzt sich der **Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal** damit aus der bzw. den vom Gemeinderat der Große Kreisstadt Nagold regulär bestellten Vorsitzenden, stellvertretenden Vorsitzenden sowie Gutachterinnen und Gutachter der Kommunen **Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf und Wildberg zusammen**.

Das Vorschlagsrecht für die Vorsitzende bzw. den Vorsitzenden des Gutachterausschusses obliegt für die erste Wahlperiode der Großen Kreisstadt Nagold als übernehmende Stelle der Aufgaben.

Die erste Amtszeit des **Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal** endet am **30.09.2024**.

§ 8

Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal wird bei der Großen Kreisstadt Nagold eingerichtet (§ 8 Abs. 1 GuAVO). Sie trägt die Bezeichnung

„Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal“.

Geschäftssitz der gemeinsamen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird sein:

Calwer Straße 6, 72202 Nagold

§ 9 Auftragsübergänge

Übergang von Aufträgen

Die bisher bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der Großen Kreisstadt Nagold und den abgebenden Kommunen beantragten Verkehrswertgutachten sind bis zum jeweiligen Übernahmezeitpunkt in den gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal vom jeweiligen kommunalen Gutachterausschuss abschließend zu bearbeiten und fertig zu stellen (betreffend die Gemeinden und Rohrdorf bereits erfolgt). Für die Städte Haiterbach und Wildberg gilt ebengleiches zum Termin 31.12.2021.

Im Fall nicht fertiggestellter Verkehrswertgutachten können sie nur nach Absprache mit dem Vorsitzenden des **Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal** und auf der Basis einer getrennten Kostenregelung durch den **Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal** fertig gestellt werden.

§ 10 Personal- und Sachmittelausstattung

Die Große Kreisstadt Nagold als übernehmende Kommune verpflichtet sich, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 1a GuAVO).

Die hierfür erforderlichen Personalentscheidungen obliegen der Große Kreisstadt Nagold unter fachlicher Beratung durch die oder den Vorsitzenden des gemeinsamen Gutachterausschusses.

§ 11 Kostenbeteiligung

Aufwendungen und Erträge

Alle anfallenden Aufwendungen und Erträge des gemeinsamen „Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal“ und seiner Geschäftsstelle werden von der Großen Kreisstadt Nagold wie folgt gebucht:

1.) Hoheitlicher Bereich („Hoheitsbetrieb“):

Hierzu gehören folgende Dienstleistungen:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (§ 193 Abs. 5 BauGB),
- Ermittlung und Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB, BRW-RL 2011),
- Erstellen von Bodenrichtwertkarten nach den Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie 2011,
- Ermittlung und Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z.B. Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren (§ 193 Abs. 5 BauGB),
- Erstellung eines Immobilienmarktberichtes in zweijährigem Turnus,
- Erteilung von Auskünften jeglicher Art einhergehend mit den Aufgaben eines Gutachterausschusses
- Bearbeitung von Gebühreneinnahmen der Verwaltungsgebührensatzung (Erträge)

2.) Privatwirtschaftlicher Bereich („Betrieb gewerblicher Art“):

Hierzu gehören folgende Dienst- bzw. werkvertraglichen Leistungen:

- Erstattung von Marktwertgutachten gem. § 194 BauGB und ImmoWertV 2010 (oder Werteschätzungen SGB X) über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechten an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten sowie Rechten an grundstücksgleichen Rechten,
- Bearbeitung von Gebühreneinnahmen nach der Gutachterausschussgebühren- und Verwaltungsgebührensatzung (Erträge).

Zu den Personal- und Sachaufwendungen zählen unter anderem:

- Personalaufwendungen für die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Beschäftigten,
- zu zahlende Entschädigungen für die ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachter gemäß § 14 GuAVO Baden-Württemberg,
- Kosten für dienstlich notwendige Fortbildungen,
- 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 bzw. Verrechnungsleistungen der Großen Kreisstadt Nagold,
- notwendige Lizenzgebühren und Wartungsgebühren für spezielle EDV-Programme des Gutachterausschusses (z.B.: Software für Auswertung der Kaufpreissammlung und Software für die Erstellung von Marktwertgutachten),

Die beteiligten Kommunen beteiligen sich an dem tatsächlich entstehenden Defizit der Großen Kreisstadt Nagold für den gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal und die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal entsprechend einem Kostenverteilungsschlüssel der sich zu 50% an der jeweiligen Einwohnerzahl und zu 50% an der jeweiligen Gemarkungsfläche (aufgrund der gesetzlichen Notwendigkeit zur Bildung parzellenscharfer Bodenrichtwerte) und den Bodenrichtwertzonen bemisst.

Dieser wird zum Zeitpunkt der Entstehung der Rechtswirksamkeit erstmalig und geschätzt wie folgt festgestellt:

Große Kreisstadt Nagold:	81.842 €
Gemeinde Ebhausen:	23.186 €
Stadt Haiterbach:	30.411 €
Gemeinde Rohrdorf:	6.456 €
Stadt Wildberg:	51.898 €

Etwaige Veränderungen der Einwohnerzahlen und der Gemarkungsflächen werden jährlich jeweils zum Stand 31.12 eines jeden Jahres (Grundlage sind die Bevölkerungszahlen der eigenen statistischen Erhebungen der beteiligten Kommunen) berücksichtigt.

Die Kostenbeteiligungen der abgebenden Kommunen können von der Großen Kreisstadt Nagold als Abschlagszahlung (50% des Vorjahresergebnisses) zum Stichtag 30.06. und als Jahresabrechnung zum Stichtag 31.12. angefordert werden. Die Kostenbeteiligung ist nach Aufforderung der Großen Kreisstadt Nagold in Textform jeweils innerhalb von vier Wochen nach Erhalt durch die abgebenden Kommunen zur Zahlung fällig.

Die Kosten zur Gründung des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal, wie unter anderem Miete, EDV-Ausstattung, Personalkosten, Beratungs- und/ oder Anwaltskosten, werden nach vorbezeichnetem Kostenverteilungsschlüssel auf die beteiligten Kommunen Nagold, Ebhausen und Rohrdorf verteilt und zum 30.09.2022 abgerechnet. Zum 30.09.2023 erstmals unter Einbindung der Städte Haiterbach und Wildberg.

Die Kostenbeteiligungen der abgebenden Kommunen am Betrieb gewerblicher Art sind **umsatzsteuerpflichtig**. Zum Abrechnungsbetrag der Kostenbeteiligung kommt daher die jeweils geltende Mehrwertsteuer hinzu.

Sollte es sich im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie sonstiger Wertermittlungsdaten zum Stichtag **31.12.2022** herausstellen, dass von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Kaufverträge ausgewertet werden müssen, die vor dem 01.01.2022 beurkundet wurden, so ist für den damit verbundenen Aufwand eine Kostenbeteiligung in Höhe von € 110,00 je Kauffall von derjenigen Kommune zu entrichten deren Gemarkungsfläche davon betroffen ist.

§ 12 Laufzeit, Kündigung

Die vorliegende Vereinbarung hat betreffend die Stadt Nagold sowie die Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf am 01.01.2021 begonnen (für die Städte Haiterbach und Wildberg am 01.01.2022) und endet am **31.12.2029**. Danach verlängert sich diese Vereinbarung fortwährend um jeweils weitere 4 Jahre, falls sie nicht innerhalb der Kündigungsfrist von einer der Beteiligten Kommunen gekündigt wird.

Die Vereinbarung kann von jedem Beteiligten gekündigt werden, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt. Ein Kündigungsgrund liegt vor, wenn der kündigenden Kommune unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung der Vereinbarung nicht zugemutet werden kann. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Alle Beteiligten haben das Recht diese Vereinbarung schriftlich gegenüber den jeweils anderen Beteiligten zu kündigen. Als Kündigungsfrist werden 18 Monate zum Ende der Amtszeit des Gutachterausschusses (30.09.) vereinbart (§ 25 Abs. 4 GKZ). Die Kündigung erfolgt durch eingeschriebenen Brief (Schriftform) an die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses. Maßgebend für das Einhalten der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens beim Empfänger. Wird die Vereinbarung von einem Beteiligten gekündigt, so hat die Große Kreisstadt Nagold Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

§ 13 Schriftform, Ausfertigungen

Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses. Von dieser Vereinbarung werden folgende Ausfertigungen erstellt:

- jeweils zwei für jede beteiligte Kommune
- eine für das Regierungspräsidium Karlsruhe (Rechtsaufsichtsbehörde) (§ 28 Abs. 2 Nr. 1 GKZ).

§ 14 Schlussbestimmungen

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.

Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind ausschließlich in dieser Vereinbarung festgelegt. Mündliche oder schriftliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien bestehen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung nicht.

Änderungen oder Ergänzungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform, sind von allen Beteiligten zu unterzeichnen und sind bei Erfordernis von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigen.

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Beteiligten werden die unwirksame Bestimmung unverzüglich durch eine solche Wirksame ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für den Fall, dass sich bei der Durchführung der Vereinbarung eine nicht beabsichtigte Regelungslücke ergibt.

§ 15 Wirksamkeit der Vereinbarung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebhausen hat dieser Vereinbarung am 26.10.2021 zugestimmt.

Der Gemeinderat der Stadt Haiterbach hat dieser Vereinbarung am 14.07.2021 zugestimmt und wird zum 01.01.2022 beitreten.

Der Gemeinderat der Große Kreisstadt Nagold hat dieser Vereinbarung am 21.09.2021 zugestimmt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrdorf hat dieser Vereinbarung am 08.10.2021 zugestimmt.

Der Gemeinderat der Stadt Wildberg hat dieser Vereinbarung am 30.09.2021 zugestimmt und wird zum 01.01.2022 beitreten.

Diese Vereinbarung bedarf nach § 25 Abs. 5 GKZ der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Rechtsaufsichtsbehörde ist das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 25 Abs. 5 i.V.m. § 28 Abs. 2 GKZ).

Die Vereinbarung ist mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von allen beteiligten Körperschaften öffentlich bekanntzumachen. Sie wird am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung, frühestens jedoch am 01.01.2022 rechtswirksam.

Die Große Kreisstadt Nagold teilt der Zentralen Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg in Stuttgart 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.

Für die Große Kreisstadt Nagold
Nagold, den 04.11.2021

gez.

Jürgen Großmann
Oberbürgermeister

Für die Gemeinde Ebhausen
Ebhausen, den 04.11.2021

gez.

Volker Schuler
Bürgermeister

Für die Stadt Haiterbach
Haiterbach, den 04.11.2021

gez.

Andreas Hölzlberger
Bürgermeister

Für die Gemeinde Rohrdorf
Rohrdorf, den 04.11.2021

gez.

Joachim Flik
Bürgermeister

Für die Stadt Wildberg
Wildberg, den 04.11.2021

gez.

Ulrich Bünger
Bürgermeister

Anlage 1

zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gemäß § 25 Abs. 1 GKZ zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB für die Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses und einer gemeinsamen Geschäftsstelle auf die Große Kreisstadt Nagold als erfüllende Gemeinde für den

Gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal.

Erstreckungssatzung auf das Gebiet der (je einzeln zum jeweiligen Beitrittstermin)

Gemeinde Ebhausen, der

Stadt Haiterbach, der

Gemeinde Rohrdorf und der

Stadt Wildberg.

Aufgrund des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 in der jeweils gültigen Fassung, in der Verbindung mit § 26 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) vom 16. September 1974 in der jeweils gültigen Fassung sowie in Verbindung mit § 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 17. März 2005 in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Nagold am 21.09.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erstreckung

Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung) der Großen Kreisstadt Nagold in ihrer jeweils gültigen Fassung erstreckt sich auf das Gemeindegebiet der Kommunen Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf und Wildberg.

Für Tätigkeiten des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Nagold erstreckt sich die „Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ der Große Kreisstadt Nagold in ihrer jeweils gültigen Fassung auf das Gemeindegebiet der Kommunen Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf und Wildberg.

§ 2 Inkrafttreten und Gültigkeit

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft.