



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG STEUERUNG, VERWALTUNG UND BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

## GENEHMIGUNG

Die am 04. Dezember 2019 geschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Radolfzell am Bodensee und der Stadt Stockach sowie den Gemeinden Eigeltingen, Gaienhofen, Hohenfels, Moos, Mühlingen, Öhningen und Orsingen-Nenzingen zur Übertragung der Aufgaben nach § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO und Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses Bodensee West wird nach § 25 Abs. 5 GKZ genehmigt.

79098 Freiburg im Breisgau, den 09. Januar 2020

Regierungspräsidium Freiburg

  
Janina Peters



# Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zur Übertragung der Aufgaben nach § 1 Abs. 1 S. 2 GuAVO

von den Gemeinden Eigeltingen, Gaienhofen, Hohenfels, Moos, Mühlingen, Öhningen, Orsingen-Nenzingen und der Stadt Stockach auf die Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee und Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses

Die **Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee**,  
Marktplatz 2, 78315 Radolfzell a.B.,  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Martin Staab,  
- nachstehend "Stadt Radolfzell" genannt - ,

die **Stadt Stockach**,  
Adenauerstraße 4, 78333 Stockach,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Rainer Stolz,

die **Gemeinde Eigeltingen**,  
Krumme Straße 1, 78253 Eigeltingen,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Alois Fritschi,

die **Gemeinde Gaienhofen**,  
Auf der Breite 1, 78343 Gaienhofen,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Uwe Eisch,

die **Gemeinde Hohenfels**,  
Hauptstraße 30, 78355 Hohenfels,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Florian Zindeler,

die **Gemeinde Moos**,  
Bohlinger Straße 18, 78345 Moos,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Patrick Krauss,

die **Gemeinde Mühlingen**,  
Im Göhren 2, 78357 Mühlingen,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Manfred Jüppner,

die **Gemeinde Öhningen**,  
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Schmid,

und die **Gemeinde Orsingen-Nenzingen**,  
Stockacher Straße 2, 78359 Orsingen-Nenzingen,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Bernhard Volk

- nachfolgend „beteiligte Gemeinden“ genannt -

schließen hiermit folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) auf die Stadt Radolfzell und die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses auf der Grundlage

- der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100),
- 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) und
- der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) vom 11.12.1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.09.2017 (GBl. S. 497):

## **§ 1**

### **Zielsetzung**

Die zuvor genannten beteiligten Gemeinden und die Stadt Radolfzell möchten im amtlichen Wertermittlungswesen (§§ 192 -197 BauGB) zusammenarbeiten und hierzu einen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle bilden. Durch den geplanten 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 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,
- Verkehrswertgutachten auf einem einheitlichen Standard für Immobilien erstellt werden.

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

## **§ 2**

### **Übertragung der Aufgaben**

1. Die beteiligten Gemeinden übertragen die Aufgaben nach § 1 Abs. 1 S. 2 GuAVO i.V.m. § 25 GKZ zur Erfüllung auf die Stadt Radolfzell. Mit der Übertragung der Aufgabe gehen das Recht und die Pflicht der abgebenden beteiligten Gemeinden zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB auf die Stadt Radolfzell über. Die Stadt Radolfzell erklärt sich bereit, die Übertragung dieser Aufgaben anzunehmen. Die Stadt Radolfzell ist „übernehmende Körperschaft“ im Sinne von § 25 Abs. 1 GKZ bzw. „zuständige Stelle“ im Sinne von § 1 Abs. 1 GuAVO.
2. Die beteiligten Gemeinden und die Stadt Radolfzell vereinbaren die in dieser Vereinbarung genannten Mitwirkungsrechte und -pflichten bei der Erfüllung der Aufgaben.

### § 3

#### Ausdehnung der Satzungsbefugnis

1. Die Stadt Radolfzell kann gemäß § 26 GKZ Baden-Württemberg im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen erlassen, die für das gesamte Gebiet der Stadt Radolfzell und der beteiligten Gemeinden gelten, soweit dies zur Erfüllung der übertragenen Aufgaben erforderlich ist.
2. Die beteiligten Gemeinden verpflichten sich, ihre jeweils gültigen Gutachterausschussgebührensatzungen sowie die das Gutachterausschusswesen betreffenden Regelungen in ihren jeweiligen Gebührenverzeichnissen mit Wirkung zum 01.01.2020 aufzuheben.

### § 4

#### Zusammensetzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses und Bestellung der Gutachter

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

**„Gemeinsamer Gutachterausschuss Bodensee West“**  
- nachstehend "Gemeinsamer Gutachterausschuss" genannt -

Er setzt sich aus

- dem Vorsitzenden (Vorsitzender des Gutachterausschusses der Stadt Radolfzell)
- den 3 Stellvertretern des Vorsitzenden in folgender Reihenfolge
  1. Stellvertreter – ein Gutachter aus der Verwaltungsgemeinschaft Stockach
  2. Stellvertreter – ein Gutachter aus dem Gemeindeverwaltungsverband Höri
  3. Stellvertreter – Leiter der Geschäftsstelle
- einem Bediensteten des Finanzamtes Singen und dessen Stellvertreter,
- sowie 39 weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss umfasst somit insgesamt 45 Mitglieder.

2. Aus den beteiligten Gemeinden und der Stadt Radolfzell werden 42 ehrenamtliche Gutachter in den Gemeinsamen Gutachterausschuss bestellt. Davon entfallen auf:

Stadt / Gemeinde	Anzahl Gutachter
Eigeltingen	3
Gaienhofen	3
Hohenfels	3
Moos	3
Mühlingen	3
Öhningen	3
Orsingen-Nenzingen	3
Radolfzell	14
Stockach	7

Mit dieser Anzahl an ehrenamtlichen Gutachtern soll sichergestellt werden, dass die beteiligten Gemeinden bei der Erstellung von Gutachten vor Ort und der Festlegung der Bodenrichtwerte durch die Sach- und Lagekenntnis der beteiligten Gutachter optimal vertreten werden.

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 nach Maßgabe des § 192 Abs. 3 S. 1 BauGB. Ausgeschlossen von der Bestellung sind gemäß § 2 Absatz 3 GuAVO Personen, die nach § 21 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen sind.

Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell bestellt die ehrenamtlichen Gutachter nach Maßgabe der Gutachterausschussverordnung; er ist an die Liste der Vorgeschlagenen nicht gebunden, jedoch sind Ablehnungen aussagekräftig zu begründen.

Er bestimmt auf Vorschlag

- der Geschäftsstelle einen Vorsitzenden aus dem Kreis der für die Stadt Radolfzell bestellten ehrenamtlichen Gutachtern,
- der Verwaltungsgemeinschaft Stockach einen Stellvertretenden Vorsitzenden aus dem Kreis der für die Gemeinden Eigeltingen, Hohenfels, Mühlingen, Orsingen-Nenzingen und der Stadt Stockach bestellten ehrenamtlichen Gutachtern,
- des Gemeindeverwaltungsverbandes Höri einen weiteren Stellvertretenden Vorsitzenden aus dem Kreis der für die Gemeinden Gaienhofen, Moos und Öhningen bestellten ehrenamtlichen Gutachtern.

Außerdem bestellt der Gemeinderat der Stadt Radolfzell den Leiter der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses als dritten Stellvertretenden Vorsitzenden sowie die von der zuständigen Finanzbehörde vorgeschlagenen Bediensteten des Finanzamtes Singen als weitere Mitglieder in den Gemeinsamen Gutachterausschuss.

3. Die beteiligten Gemeinden können gegen den Beschluss des Gemeinderates der Stadt Radolfzell 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.
4. 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 Radolfzell zusammensetzt. Der Einspruch ist zurückgewiesen, wenn der neue Beschluss mit Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderates der Stadt Radolfzell gefasst wird.

## **§ 5**

### **Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses**

1. Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Radolfzell eingerichtet.
2. Die Aufgabenerfüllung ist durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, beispielsweise durch Informationen für die Bürger, Notare und Sachverständige.

3. Innerhalb von 4 Wochen nach der jeweiligen Beschlussfassung soll die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses den beteiligten 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 Gemeinden öffentlich zugängliche Geoinformationssystem einpflegen.

## **§ 6**

### **Mitwirkung bei der Erfüllung der Aufgabe**

1. Die beteiligten Gemeinden stellen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung ihren digitalen Geodatenbestand zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung.  
Sobald die digitalen Datenbestände bei den beteiligten Gemeinden aktualisiert werden, übergeben diese die entsprechenden Updates / den aktualisierten Datenbestand spätestens vier Wochen nach dem Update in elektronischer Form an die gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
2. Die beteiligten Gemeinden übergeben der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses den amtlichen Straßenschlüssel der beteiligten Städte und Gemeinden in Papierform und als elektronische Datei (Excel-Format).
3. Die beteiligten Gemeinden übergeben der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses die bisherigen analogen und digitalen Akten der jeweiligen Geschäftsstellen und der Gutachterausschüsse.
4. Die beteiligten Gemeinden ermöglichen den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Zugriff auf alle bei ihnen vorhandenen und zur Erfüllung der Aufgaben erforderlichen Daten.
5. Die beteiligten Gemeinden benennen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses jeweils einen ständigen Ansprechpartner, der die zur Aufgabenerfüllung benötigten Unterlagen zusammenträgt und diese der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses innerhalb von 2 Wochen nach Anforderung übersendet. Die Unterlagen werden nach Gebrauch von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses an die jeweils betroffene Gemeinde zurückgegeben, soweit es sich um Originale handelt.
6. Die bei den beteiligten Gemeinden eingehenden Urkunden, die für den Gemeinsamen Gutachterausschuss bestimmt sind, werden von diesen innerhalb einer Woche in einem verschlossenen Umschlag an die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses weitergeleitet.

## **§ 7 Kostenbeteiligung**

1. Die beteiligten Gemeinden beteiligen sich an den tatsächlich entstehenden Personal- und Sachkosten der Stadt Radolfzell entsprechend dem Kostenverteilungsschlüssel nach Ziffer 3. Maßgeblicher Abrechnungszeitraum ist das Haushaltjahr.
2. Sämtliche bei der Stadt Radolfzell anfallenden Kosten, die unmittelbar mit der Erfüllung der übertragenen Aufgaben in Zusammenhang stehen (insbesondere Personalkosten, Sachkosten, Kosten für Softwarelizenzen und Aktualisierung/Erweiterung der Geodatenbestände sowie der Entschädigung der Gutachter), werden mit den Gebühren oder sonstigen Einnahmen verrechnet.
3. 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.
4. Die Erstellung von Wertgutachten soll kostendeckend betrieben werden. Sofern dieses Ziel jedoch nicht erreicht wird, unterliegt der Anteil der Kostenbeteiligung für die Gutachtenerstellungen der Umsatzsteuer. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Erbringung der weiteren Leistungen um einen nicht der Umsatzsteuer unterliegenden bzw. von der Umsatzsteuer befreiten Umsatz handelt. Sollte die Leistung jedoch umsatzsteuerpflichtig sein, so versteht sich das Entgelt als Netto-Entgelt. Das Entgelt erhöht sich in diesem Fall um die Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe. Der Leistende ist zur Nachforderung der Umsatzsteuer beim Leistungsempfänger gegen Erteilung einer Rechnung nach § 14 UStG mit gesondertem Umsatzsteuerausweis berechtigt.
5. Die nicht gedeckten Kosten werden jährlich von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses den Mitgliedsgemeinden nach dem unter Ziffer 3 genannten Verteilungsschlüssel in Rechnung gestellt und einen Monat nach Anforderung fällig. Im Zuge der Erstellung der Abrechnungen wird ein Geschäftsbericht erstellt und den beteiligten Gemeinden übergeben.
6. Die Stadt Radolfzell ist berechtigt, unterjährig zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres von den Beteiligten eine angemessene Vorauszahlung auf den zu leistenden Kostenersatz zu erheben. Über die Vorauszahlung ist zeitgleich mit der nach Abs. 5 vorzulegenden Abrechnung inkl. Geschäftsbericht abzurechnen.
7. Im Falle von Zahlungsrückständen sind rückständige Beträge nach den für Gebühren geltenden kommunalabgabenrechtlichen Vorschriften zu verzinsen bzw. Säumniszuschläge zu entrichten.

## **§ 8 Verpflichtungen der Beteiligten**

1. Den Beteiligten obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
2. Die Vertragspartner verpflichten sich, diese Vereinbarung mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln von Treu und Glauben zu erfüllen.
3. Die Stadt Radolfzell ist verpflichtet, den beteiligten 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 Gemeinden entsprechend.
4. Die Vertragspartner werden alle notwendigen Entscheidungen treffen, Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Durchführung der Aufgabe erforderlich oder sachdienlich sind.

## **§ 9 Personal- und Sachmittelausstattung**

1. Die Stadt Radolfzell verpflichtet sich, die für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung erforderliche Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten (§ 1a GuAVO).
2. Die hierfür erforderlichen Personalentscheidungen obliegen der Stadt Radolfzell.

## **§ 10 Haftung, Versicherungsschutz**

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

1. Die Geltungsdauer dieser Vereinbarung beträgt mindestens 2 Bestellungsperioden der bestellten Gutachter (8 Jahre). Danach verlängert sie sich fortwährend um weitere vier Jahre, wenn sie nicht spätestens 1 Jahr vor Ablauf des Beststellungszeitraums gekündigt wird.
2. Die Kündigung erfolgt durch eingeschriebenen Brief. Maßgebend für das Einhalten der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses.
3. Wird die Vereinbarung gekündigt, so hat die Stadt Radolfzell Anspruch auf Kostenbeteiligung für die bis zum Ende der Laufzeit der Vereinbarung erbrachten Leistungen.

## **§ 12**

### **Schriftform, Ausfertigungen**

1. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Von dieser Vereinbarung werden folgende Ausfertigungen erstellt:
  - zwei für die Stadt Radolfzell
  - jeweils zwei für jede der beteiligten Gemeinden
  - eine für das Regierungspräsidium Freiburg (Rechtsaufsichtsbehörde)

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

Die Vereinbarung ist mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung von den Beteiligten unverzüglich öffentlich bekanntzumachen und diese Bekanntmachung der Stadt Radolfzell 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 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.

Radolfzell am Bodensee, den 04.12.2019

**Stadt Radolfzell**

gez. Martin Staab  
Oberbürgermeister

**Stadt Stockach**

gez. Rainer Stolz  
Bürgermeister

**Gemeinde Eigeltingen**

gez. Alois Fritschi  
Bürgermeister

**Gemeinde Gaienhofen**

gez. Uwe Eisch  
Bürgermeister

**Gemeinde Hohenfels**

gez. Florian Zindeler  
Bürgermeister

**Gemeinde Moos**

gez. Patrick Krauss  
Bürgermeister

**Gemeinde Mühligen**

gez. Manfred Jüppner  
Bürgermeister

## **Gemeinde Öhningen**

gez. Andreas Schmid  
Bürgermeister

## **Gemeinde Orsingen-Nenzingen**

gez. Bernhard Volk  
Bürgermeister