

Gemeinde Satteldorf

Landkreis Schwäbisch Hall

B e r a t u n g s u n t e r l a g e

Reg.Nr.: II – 625.21

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 20.04.2020

- TOP 2: Bildung eines interkommunalen Gutachterausschusses für den Altkreis Crailsheim**
- a) Zustimmung zur Aufhebung des Gutachterausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim und die Entlassung der für die Gemeinde Satteldorf bestellten Mitglieder**
 - b) Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung**
 - c) Beschluss der Erstreckungssatzung**

Sachverhalt und Begründung

Die Verwaltung der Stadt Crailsheim berichtete den Gemeinden/Stadt des zukünftigen interkommunalen Gutachterausschusses über den Sachstand zu Plänen über die Bildung eines interkommunalen Gutachterausschusses. Die Gemeinderäte nahmen dies zur Kenntnis mit folgendem Ergebnis:

Stadt und Gemeinde	Sitzungsdatum	Ergebnis
Blaufelden	11.11.2019	zugestimmt
Fichtenau	18.11.2019	zugestimmt
Frankenhardt	18.11.2019	zugestimmt
Gerabronn	23.10.2019	zugestimmt
Kirchberg	25.11.2019	zugestimmt
Kreßberg	07.10.2019	zugestimmt
Langenburg	17.12.2019	zugestimmt
Rot am See	16.12.2019	zugestimmt
Satteldorf	04.11.2019	zugestimmt
Schrozberg	06.11.2019	zugestimmt
Stimpfach	13.11.2019	zugestimmt
Wallhausen	20.11.2019	zugestimmt

Nachdem nunmehr alle zukünftigen Mitglieder den Planungen zugestimmt haben, gilt es die Bildung des neuen interkommunalen Gutachterausschusses zu beschließen und die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Besetzung des interkommunalen Gutachterausschusses mit Gutachtern

Für die Besetzung des interkommunalen Gutachterausschusses mit Gutachtern sollen die Stadt Crailsheim 11 Gutachter und die übrigen Gemeinden je 3 Gutachter benennen. Darüber hinaus werden dem Ausschuss zwei Vertreter des Finanzamtes Schwäbisch Hall (Außenstelle Crailsheim) angehören. Die Amtszeit der Gutachter beträgt nach § 2 der Gutachterausschussverordnung BW vom 11.12.1989 (Gesetzblatt 1989, S. 541) zuletzt geändert am 26.09.2017, 4 Jahre.

Die bisher bestellten Gutachter in den jeweiligen Gemeinden/Städten müssen mit Auflösung der bisherigen Gutachterausschüsse entlassen werden und für den interkommunalen Gutachterausschuss neue sachkundige Gutachter aus den jeweiligen Teilbereichen bestellt werden. Für Satteldorf werden für den interkommunalen Gutachterausschuss folgende Gutachter benannt:

Gutachter Satteldorf	Funktion
GRin Klingler	Gutachter/in
GR Oldenburg	Gutachter/in
GR Albrecht	Gutachter/in

(Gemeinderatsbeschluss vom 18.02.2019 bzw. 22.07.2019)

Personelle Besetzung der Geschäftsstelle

Nach der Bedarfsberechnung der Stadtverwaltung Crailsheim ergibt sich, dass aufgrund der zukünftigen Aufgaben, Fallzahlen, Fläche und Einwohnerzahl des interkommunalen Gutachterausschusses von einem Stellenbedarf von 4,3 Stellen ausgegangen werden muss. Für den bisherigen Gutachterausschuss steht bereits in Summe ein Stellenanteil von etwa 1 Stelle, verteilt auf mehrere Mitarbeiter, zur Verfügung. Im Hinblick auf den zunächst notwendigen organisatorischen Aufbau des neuen Gutachterausschusses erscheint es der Verwaltung als sinnvoll, zunächst mit insgesamt 3 Stellen zu starten. Eine weitere Stelle im Stellenplan wird somit erst besetzt werden, wenn der prognostizierte Bedarf sich tatsächlich einstellt. Dies bedeutet die zeitnahe Ausschreibung einer Ingenieur-/Techniker-Stelle und einer Verwaltungsstelle. Die Vereinbarung zum bisherigen Gutachterausschuss der VVG Crailsheim sieht eine nach Einwohnerzahl geregelte Verteilung aller anfallenden Kosten vor. Auf Basis der Gebührensatzung der Stadt Crailsheim arbeitete der bisherige Gutachterausschuss weitgehend kostendeckend. Es soll angestrebt werden, dass auch der zukünftige interkommunale Gutachterausschuss weitgehend kostendeckend arbeitet. Auf Grundlage der Vereinbarung, der neu anfallenden Kosten und der Fallzahlen müssen die Kosten neu kalkuliert werden. Gegebenenfalls muss die Gebührensatzung der Stadt Crailsheim, die zukünftig durch die Erstreckungssatzung für diesen Teil auch für die Mitgliedsgemeinden gilt, angepasst werden.

Zeitlicher und organisatorischer Ablauf

Der interkommunale Gutachterausschuss in dieser Form kann erst in Kraft treten und seine Tätigkeit aufnehmen, wenn alle Mitgliedsgemeinden der Bildung des

interkommunalen Gutachterausschusses Altkreis Crailsheim, mit der Geschäftsstelle Crailsheim, zugestimmt haben. Die Aufhebung der jeweils einzelnen Gutachterausschüsse und die Entlassung der bestellten Mitglieder müssen ebenfalls erfolgt sein. Darüber hinaus muss die Benennung neuer Gutachter für ihre jeweiligen Gemeinden vorgenommen werden und die jeweiligen Gemeinderäte müssen dem Entwurf der Erstreckungssatzung als Satzung und dem Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zugestimmt haben.

Nach dem alle künftigen Mitglieder die notwendigen Beschlüsse gefasst haben, bedarf die Bildung des Interkommunalen Gutachterausschusses der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Erst danach müssen die benannten Gutachter aller Gemeinden noch durch den Gemeinderat der Stadt Crailsheim formal bestellt werden.

Mit der Aufnahme der Tätigkeit des Gutachterausschusses wird innerhalb des 2. Quartals 2020 gerechnet.

Der Beratungsunterlage beigefügt sind der Entwurf einer Erstreckungssatzung, der Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung und ein Gemarkungsplan.

Beschlussempfehlung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Satteldorf beschließt:

1. die Aufhebung des Gutachterausschusses der VVG Crailsheim und die Entlassung der für die Gemeinde Satteldorf bestellten Mitglieder,
2. die Bildung eines interkommunalen Gutachterausschusses Altkreis Crailsheim mit der Geschäftsstelle Crailsheim,
3. die Benennung von 3 Personen für den Teilbereich Satteldorf als Gutachter gemäß dem vorgenannten Vorschlag.
4. den Entwurf der Erstreckungssatzung als Satzung,
5. den Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung,

07.04.2020/di

Erstreckungssatzung auf das Gebiet der Städte/Gemeinden Blaufelden, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen

Aufgrund des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 in der jeweils gültigen Fassung, in 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 Crailsheim am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erstreckung

(1) Die „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den gemeinsamen Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)“ bei der Großen Kreisstadt Crailsheim in ihrer jeweils gültigen Fassung erstreckt sich auf das Stadt-/Gemeindegebiet der Städte/Gemeinden Blaufelden, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen.

(2) Für Tätigkeiten des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Crailsheim erstreckt sich die „Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ der Großen Kreisstadt Crailsheim in ihrer jeweils gültigen Fassung auf das Stadt-/ Gemeindegebiet der Städte/Gemeinden Blaufelden, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen. Aus dem „Gebührenverzeichnis für öffentliche Leistungen der Großen Kreisstadt Crailsheim erstrecken sich jedoch nur Gebührenerhebungen die den Gutachterausschuss betreffen in ihrer jeweils gültigen Fassung auf das Stadt-/Gemeindegebiet der Städte/Gemeinden Blaufelden, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen, soweit sie die Tätigkeit des gemeinsamen Gutachterausschusses betreffen.

§ 2 Inkrafttreten und Gültigkeit

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in den jeweiligen Amtsblättern der o. g. beteiligten Städte und Gemeinden in Kraft. Erfolgt die Bekanntmachung an unterschiedlichen Tagen, gilt der auf die späteste Bekanntmachung folgende Tag.

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Bildung und Erfüllung der Aufgaben eines Gemeinsamen Gutachterausschusses) von den Städte/Gemeinden Blaufelden, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach und Wallhausen auf die Große Kreisstadt Crailsheim.

Vorbemerkung

Die Städte/Gemeinden Blaufelden, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen und die Große Kreisstadt Crailsheim schließen zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses aufgrund § 1 Absatz 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 11.12.1989, zuletzt geändert am 26.09.2017, nach den Vorschriften des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (§§ 1, 25 GKZ) in der Fassung vom 16.09.1974, zuletzt geändert am 15.12.2015, folgende Vereinbarung:

§ 1

Gegenstand der Vereinbarung

(1) Die Stadt Crailsheim (zuständige Stelle) erfüllt für die Städte/Gemeinden Blaufelden, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach und Wallhausen (im folgenden Mitgliedsgemeinden genannt), die nachfolgend aufgeführten Aufgaben des Gutachterausschusses i.S.d. § 193 BauGB.

1. Die automatisierte Einrichtung, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.
2. die Vorbereitung und Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere
 - Zinssätze für verschiedene Grundstücksarten
 - Sachwertfaktoren
 - Umrechnungskoeffizienten
 - Vergleichsfaktoren
3. Die Erstellung von Verkehrswertgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken.
4. Die Erstellung von Marktberichten und Statistiken.

(2) Der Gemeinsame Gutachterausschuss trägt die Bezeichnung

„Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim“

(3) Die Stadt Crailsheim kann im Gebiet der Mitgliedsgemeinden dieser Vereinbarung alle zur Durchführung der in Absatz 1 genannten Aufgaben erforderlichen Maßnahmen treffen.

(4) Die 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 Absatz 1 Satz 2 GuAVO). Die Erweiterung bedarf der Zustimmung aller bisherigen Mitglieder.

§ 2

Einrichtung und Sitz der Geschäftsstelle

(1) Für die Tätigkeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird eine Geschäftsstelle mit einer Personalausstattung von maximal 4,5 Stellen eingerichtet. Eine Erhöhung dieser Personalausstattung bedarf der Zustimmung aller Vertragsparteien. Die Geschäftsstelle wird zunächst mit 3 Stellen starten und die tatsächliche Besetzung gemäß den tatsächlichen Bedürfnissen anpassen.

(2) Der Sitz der Geschäftsstelle befindet sich in den Diensträumen der Stadt Crailsheim.

§ 3

Gutachterbestellung

(1) Jede Vertragspartei kann folgende Anzahl an Gutachterinnen/Gutachter in den Gemeinsamen Gutachterausschuss entsenden:

• Gemeinde Blaufelden:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Gemeinde Fichtenau:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Gemeinde Frankenhardt:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Gemeinde Gerabronn:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Stadt Kirchberg:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Gemeinde Kreßberg:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Stadt Langenburg:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Gemeinde Rot am See:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Gemeinde Satteldorf:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Stadt Schrozberg:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Gemeinde Stimpfach:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Gemeinde Wallhausen:	3 Gutachterinnen/Gutachter
• Stadt Crailsheim	11 Gutachterinnen/Gutachter

(2) Die Leitung der Geschäftsstelle wird von der jeweiligen Leitung der unteren Baurechtshörde wahrgenommen.

(3) Die/Der Vorsitzende, die/der stellvertretende Vorsitzende und die Gutachterinnen/Gutachter werden vom Gemeinderat der Stadt Crailsheim bestellt.

(4) Das Vorschlagsrecht für den als ehrenamtlichen Gutachter zu bestellenden Vertreter des Finanzamtes und dessen Stellvertreters obliegt der zuständigen Finanzbehörde (§ 2 Absatz 2 GuAVO).

§ 4 Gebührensatzung

- (1) Die Gebührensatzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird nach Anhörung der Mitgliedsgemeinden vom Gemeinderat der Stadt Crailsheim beschlossen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Stadt Crailsheim das Recht aus Absatz 1 durch Erlass einer Erstreckungssatzung auf die Gemeindegebiete der Mitgliedsgemeinden wahrnimmt.
- (2) Die Städte/Gemeinden Blaufelden, Fichtenau, Gerabronn, Kirchberg, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Schrozberg, Wallhausen verpflichten sich, ihre jeweiligen Gebührensatzungen bis zum Inkrafttreten dieser Vereinbarung aufzuheben.

§ 5 Finanzierung

- (1) Die Stadt Crailsheim erbringt die vereinbarten Leistungen durch eigenes Personal.
- (2) Die Kostenerstattung wird wie folgt geregelt:
1. Von den bei der Stadt Crailsheim für die vereinbarten Leistungen anfallenden Kosten (insbesondere Personalkosten, Gutachterentschädigungen, Lizenzgebühren, Sachkosten etc) werden die eingehenden Gebühren und sonstigen Einnahmen in Abzug gebracht. Die Sachkosten (Kosten eines Arbeitsplatzes) bemessen sich nach der Höhe der vom Finanz- und Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift über die Berücksichtigung der Verwaltungskosten (VwV-Kostenfestlegung) ermittelten Kosten.
 2. Eine volle Kostendeckung wird angestrebt.
Die Gebührenordnungen sind entsprechend anzupassen.
 3. Der Fehlbetrag wird dann auf die Mitgliedsgemeinden nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen aufgeteilt. Es gelten die vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg gemäß § 143 GemO ermittelten Zahlen zum Stichtag 30.06. eines jeden Jahres.
 4. Abrechnungszeitraum ist jeweils das Kalenderjahr. Die Abrechnungen werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und den Mitgliedsgemeinden übersandt. Der jeweilige Kostenerstattungsbetrag wird den Mitgliedsgemeinden in Rechnung gestellt und wird nach Anforderung innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig.

§ 6 Bereitstellung von Unterlagen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden durch die Mitgliedsgemeinden alle für das Führen der Kaufpreissammlung erforderlichen Daten kostenfrei überlassen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist berechtigt und hat Vollmacht von den

Mitgliedsgemeinden in deren Namen notwendige Daten (z.B. GEO-Daten, Grundbuchdaten, Daten aus Bauakten etc.) zur Aufgabenerfüllung auch bei Dritten einzuholen.

§ 7

Verschwiegenheit, Datengeheimnis

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist es nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes sowie des Landesdatenschutzgesetzes untersagt, personenbezogene Daten unbefugt zu anderen als den zur Erfüllung der vereinbarten Aufgaben zu erheben, zu verarbeiten, Dritten bekannt zu geben oder zugänglich zu machen. Bedient sich die Geschäftsstelle dritter Personen als Erfüllungsgehilfen, werden diese von der Geschäftsstelle schriftlich auf das Datengeheimnis verpflichtet.

§ 8

Dauer der Vereinbarung, Kündigung

- (1) Der Vertrag wird auf unbefristete Dauer geschlossen.
- (2) Jede Vertragspartei kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Ablauf der Amtsperiode des Gutachterausschusses schriftlich kündigen
- (3) Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 9

Schlussbestimmungen

- (1) Die Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
- (2) Die Vereinbarung ist nach Genehmigung von allen Vertragsparteien öffentlich bekannt zu machen.
- (3) Die Vereinbarung wird am Tag nach der letzten öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam.
- (4) Bekanntmachung hat in den Mitteilungsblättern der Stadt Crailsheim und der Mitgliedsgemeinden zu erfolgen.
- (5) Änderungen/Ergänzungen der vorliegenden Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 10

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarung nicht berührt. Die Vertragspartner werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachgerechten 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.

Crailsheim, den

Gemeinde Blaufelden

Petra Weber
Bürgermeisterin

Gemeinde Fichtenau

Anja Wagemann
Bürgermeisterin

Gemeinde Frankenhardt

Jörg Schmidt
Bürgermeister

Gemeinde Gerabronn

Christian Mauch
Bürgermeister

Stadt Kirchberg

Stefan Ohr
Bürgermeister

Gemeinde Kreßberg

Robert Fischer
Bürgermeister

Stadt Langenburg

Wolfgang Class
Bürgermeister

Gemeinde Rot am See

Siegfried Gröner
Bürgermeister

Gemeinde Satteldorf

Kurt Wackler
Bürgermeister

Stadt Schrozberg

Jacqueline Förderer
Bürgermeisterin

Gemeinde Stimpfach

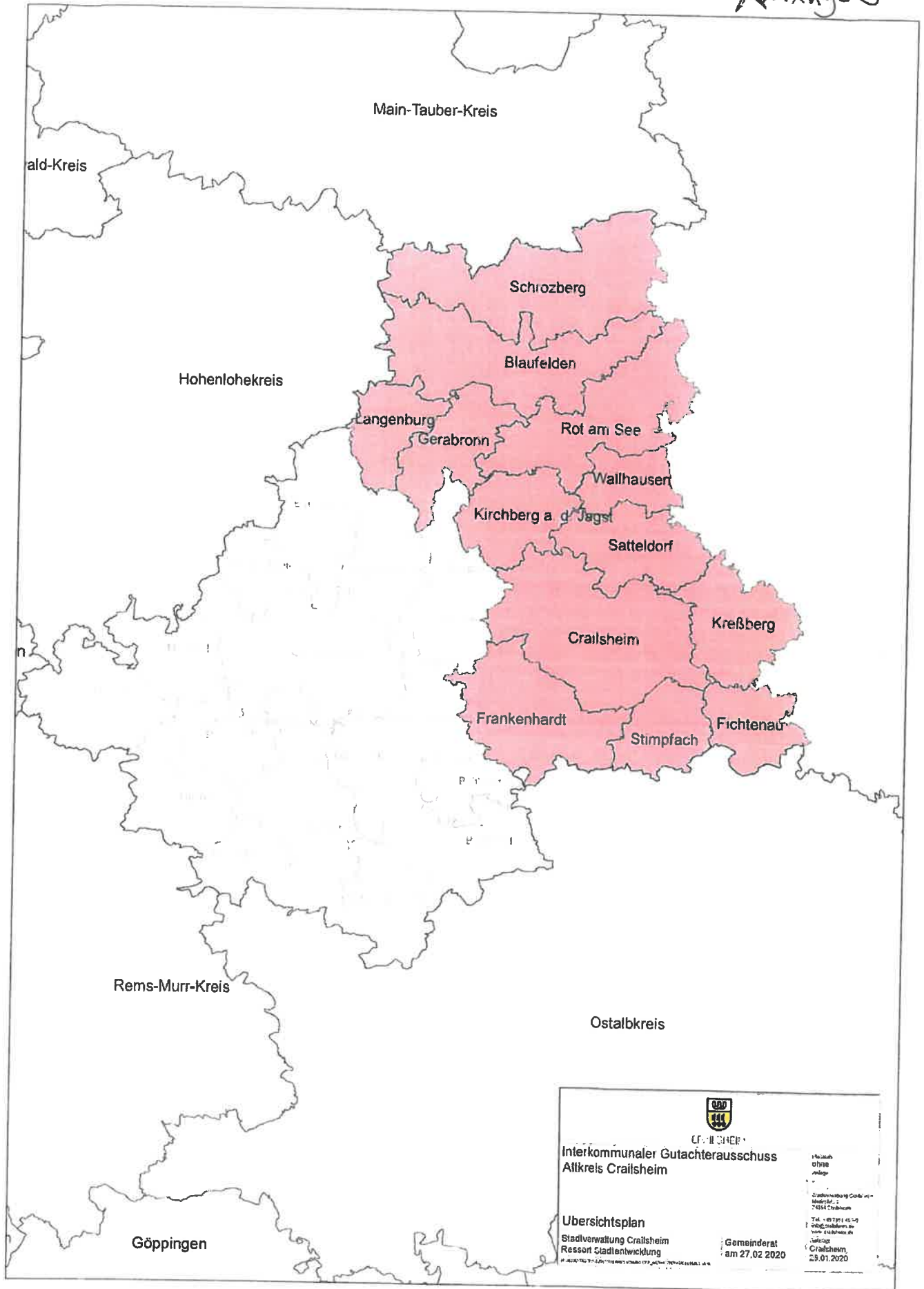
Matthias Strobel
Bürgermeister


Gemeinde Wallhausen

Rita Behr-Martin
Bürgermeisterin

Große Kreisstadt Crailsheim

Dr. Christoph Grimmer
Oberbürgermeister




Interkommunaler Gutachterausschuss
Attkreis Crailsheim

Übersichtsplan
Stadlverwaltung Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung

Gemeinderat
am 27.02.2020

Heute
ohne
Anlage

Stadtverwaltung Crailsheim
Merkelstr. 2
74334 Crailsheim
Tel.: 07141 45-10
Fax: 07141 45-10
www.stadtverwaltung-crailsheim.de
Jahresgabe
Crailsheim,
25.01.2020