

Thema:

Bewertung von Grunddienstbarkeiten

Fragestellung:

1. In welcher Höhe sind Grunddienstbarkeiten / eingetragene Rechte an Privatgrundstücken zu erfassen und zu bewerten?

Aus der Kommunalbewertungsverordnung - KomBVO - (Entwurf) ergeben sich nur die Erbbaurechte und Abbaurechte [§ 5 Abs. 4 Nr. 2 Buchstabe m) und n)]. Wie ist jedoch bei anderen eingetragenen Rechten, z.B. Geh- und Fahrrechte zu verfahren?

2. Weiterhin bitte ich um Info, wie ich an die für die Gemeinde begünstigenden Grunddienstbarkeiten herankomme. In den Grundbüchern der jeweiligen Gemeinden sind nur die belastenden Grunddienstbarkeiten eingetragen. Begünstigende Grunddienstbarkeiten befinden sich jedoch im Grundbuch des Eigentümers zu deren Lasten das Recht eingetragen wurde. Da nicht nur in den seltensten Fällen noch Verträge vorzufinden sind, erschwert dies die Ermittlung dieser Grunddienstbarkeiten sehr.

Lösungsansatz:

1. Der Gemeinde eingeräumte Grunddienstbarkeiten sind immaterielle Vermögensgegenstände, die gem. § 4 der Bewertungsrichtlinie zu bewerten sind.

Nicht entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände dürfen in der Eröffnungsbilanz nicht erfasst werden (§ 4 Abs. 5 Bewertungsrichtlinie).

Wurde ein immaterieller Vermögensgegenstand (wie z.B. ein Geh- und Fahrrecht) entgeltlich erworben, so ist dieser grundsätzlich mit seinen Anschaffungskosten, bei zeitlicher Begrenzung der Nutzungsdauer abzüglich planmaessiger Abschreibung, zu bewerten (§ 4 Abs. 1, 2 Bewertungsrichtlinie).

Sofern diese nicht oder nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand zu ermitteln sind, erfolgt der Wertansatz der immateriellen Vermögensgegenstände mit den vorsichtig geschätzten Zeitwerten auf der Grundlage von Vergleichswerten aus dem An- bzw. Verkauf vergleichbarer immaterieller Vermögensgegenstände unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten der zu bewertenden immateriellen Vermögensgegenstände.

2. Einsicht in das Grundbuch erhält jeder, der ein berechtigtes Interesse hieran darlegt. Insofern ist eine Einsichtnahme möglich, falls Sie eine Eintragung vermuten. Andere systematische Möglichkeiten sind uns nicht bekannt.
