

Thema:

Bewertung von Grunddienstbarkeiten

Fragestellung:

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

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

Lösungsansatz:

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.
