

Thema:

Gemischt genutzte Schulgrundstücke

Fragestellung:

Die Verbandsgemeinde verfügt über zwei Grundschulen. Im Zuge der Übernahme der Grundschulen als Aufgabenträger durch die Verbandsgemeinde wurden die entsprechenden Grundstücke nicht dinglich mit übertragen. Gemäß Schulgesetz besteht jedoch ein entsprechender Übertragungsanspruch.

Zusätzlich ist in einem Fall das Grundstück nicht entsprechend der Nutzung geteilt worden, so dass auf dem Flurstück auch Einrichtungen der Ortsgemeinde aufgebaut sind.

Für uns stellt sich jetzt die Frage der Bewertung, sowohl bei der Ortsgemeinde, als auch bei der Verbandsgemeinde.

Hier sind verschiedene Varianten bei uns im Hause in der Diskussion:

1. Variante 1

Verbuchung der Werte der Schulgebäude bei der Verbandsgemeinde unter der Kontenklasse 033, da ein Rechtsanspruch auf Übertragung besteht. Die Grundstücke werden aber trotzdem bei den Ortsgemeinden erfasst, da sie grundbuchmäßige Eigentümer sind.

2. Variante 2

Verbuchung der Werte der Schulgebäude bei der Verbandsgemeinde unter der Kontenklasse 053. Bei dieser Variante müssten dann auf jeden Fall die Grundstücke bei der Ortsgemeinde bleiben, ansonsten wäre es kein fremder Grund und Boden für die Verbandsgemeinde.

3. Verbuchung der Werte der Schulgebäude bei der Verbandsgemeinde unter der Kontenklasse 033 und auch Erfassung des Grund und Bodens bei der Verbandsgemeinde, da ein Rechtsanspruch auf Übertragung besteht und die Verbandsgemeinde somit als wirtschaftlicher Eigentümer angesehen werden kann, unabhängig davon wie die dinglichen Eigentumsverhältnisse im Grundbuch aussehen.

Wie wäre es aber dann mit dem Grundstück, das gemeinsam mit der Ortsgemeinde genutzt wird? Müssten dann von uns manuell die Teilungsverhältnisse errechnet werden und somit das Grundstück bei beiden Gebietskörperschaften mit den entsprechenden Anteilen erfasst werden?

Wie wäre der Wertansatz für die Grundstücke in der Variante 1 und 2 bei den Ortsgemeinden? Bodenrichtwert oder nur Erinnerungswert, da die Nutzung unentgeltlich einem Dritten überlassen worden ist? Hier stellt sich auch die Frage, ob bei dem gemeinsam genutzten Grund-

stück, die Miteigentumsverhältnisse dann ausgerechnet werden müssen, damit unter Umständen eine gemischte Bewertung (Bodenrichtwert/Symbolwert) möglich wird.

Müsste in der Variante 1 und 2 ein immaterieller Vermögenswert (Nutzungsrecht) bei der Verbandsgemeinde erfasst werden, wenn die Ortsgemeinde eine Bewertung nach Erinnerungswert vornimmt. Wie hoch wäre dieser?

Lösungsansatz:

1. Erfassung von Grundstücken und aufstehenden Schulgebäuden bei Verbandsgemeinde

Die Schulgebäude und die Grundstücke, auf denen die Schulgebäude stehen und die ausschließlich von der Verbandsgemeinde genutzt werden, sind auf den Konten der Verbandsgemeinde nachzuweisen, da die Verbandsgemeinde wirtschaftliche Eigentümerin sowohl der Gebäude als auch der Grundstücke ist.

Zwar ist die Verbandsgemeinde nicht rechtliche Eigentümerin der Grundstücke, da sie nicht als Eigentümerin der Grundstücke im Grundbuch eingetragen ist; sie ist jedoch wirtschaftliche Eigentümerin, da sie Kosten und Nutzen der Grundstücke trägt und durch ihren Übereignungsanspruch in der Lage ist, die Ortsgemeinde dauerhaft von der Nutzung der Grundstücke auszuschließen.

2. Erfassung von geteilt genutzten Grundstücken

Die Grundstücke, die sowohl von der Verbandsgemeinde als auch von der Ortsgemeinde genutzt werden und hinsichtlich derer die Ortsgemeinde als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, stehen nach wie vor im wirtschaftlichen Eigentum der Ortsgemeinde und sind von dieser auf ihren Bestandskonten zu erfassen.

Die Verbandsgemeinde hat diese Grundstücke nicht zu erfassen. Eine buchhalterische Teilung der Grundstücke findet nicht statt. Miteigentum besteht nicht, da die Verbandsgemeinde nicht als Miteigentümerin im Grundbuch eingetragen ist. Für das Nutzungsrecht ist kein immaterieller Vermögensgegenstand zu bilden.
