

Bilanzierung von grundstücksgleichen Rechten und Grunddienstbarkeiten an fremden Grundstücken

Stand:	erstellt am 22.12.2009
Komplex:	Bilanzierung
Stichworte:	Grundstücke; Grunddienstbarkeiten; Wegerechte; Leitungsrechte; Grundstücksgleiche Rechte; Rechte, grundstücksgleiche
Frage:	Wie unterscheiden sich Grunddienstbarkeiten und grundstücksgleiche Rechte und wie sind diese zu bilanzieren?
Antwort:	Grunddienstbarkeiten definieren sich nach Abschnitt 4 des BGB. Es handelt sich um in der Regel dinglich (durch Grundbucheintragung) gesicherte Rechte zur Nutzung eines fremden Grundstücks in einem bestimmten Bezug oder den Ausschluss bzw. die Einschränkung des Eigentümers in seinen Rechten an einem Grundstück. Grunddienstbarkeiten sind z. B. Wege- oder Leitungsrechte.

Grunddienstbarkeiten zugunsten der Kommune an einem fremden Grundstück sind als immaterielle Vermögensgegenstände (Kontengruppe 00) zu bilanzieren, sofern entgeltlicher Erwerb erfolgte. Entgeltlicher Erwerb liegt schon dann vor, wenn zwar keine Kosten für das Recht selbst, aber (Neben-)Kosten für die Eintragung etc. angefallen sind. Die Bewertung des Rechtes erfolgt zu Anschaffungskosten. Für zeitlich befristete Rechte kommt eine planmäßige Abschreibung in Betracht.

Die fehlende systematische Recherchemöglichkeit stellt in der Praxis ein großes Hindernis für eine vollständige Erfassung und Bewertung von Rechten an fremden Grundstücken dar, sofern die Kommune nicht selbst eine vollständige Auflistung der zur ihren Gunsten eingetragenen Rechte besitzt. Daher wird den Kommunen für Zwecke der Eröffnungsbilanz in Abweichung vom allgemeinen Vollständigkeitsgrundsatz das Wahlrecht eingeräumt, auf eine Aktivierung zu verzichten oder eine Ersatzbewertung zum Erinnerungswert vornehmen. Für künftig neu erworbene Rechte gelten die allgemeinen Bilanzierungsregeln.

Grundstücksgleiche Rechte sind z. B. Erbbaurechte, Teil-/Miteigentum, Dauernutzungsrechte nach § 31 WEG etc. Diese sind im Gegensatz zu den Grunddienstbarkeiten in der jeweiligen Kontengruppe 01, 02 oder 03 zu bilanzieren.
