

## Wertminderungen bei Grundstücken durch im Grundbuch eingetragene Lasten

---

**Stand:** erstellt am 30.04.2009

**Komplex:** Eröffnungsbilanz

**Stichworte:** Grundstücke; Grundstückslasten; Grundbuch

**Frage:** Wie sind im Grundbuch eingetragene Belastungen bei der Grundstücksbewertung zu berücksichtigen?

**Antwort:** Grunddienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches können den Wert eines Grundstücks mindern. Dies ist ggf. im Zuge der Erstbewertung nach Ersatzwerten zu berücksichtigen. Sofern es sich um Lasten handelt, die durch die Gemeinbedarfsnutzung bedingt sind, ist zu prüfen, ob diese bereits durch den Gemeinbedarfsabschlag berücksichtigt werden. Wenn nach Anschaffungskosten bewertet wird, sollten sich eventuelle Wertminderungen bereits im Kaufpreis niedergeschlagen haben. Bei Eintragung von Grunddienstbarkeiten nach dem Eröffnungsbilanzstichtag, ist ggf. eine Wertminderung zu buchen. Eintragungen in Abteilung III, also Hypotheken- und Grundschuldeintragungen, egal ob mit oder ohne Brief, stellen lediglich Instrumente zur dinglichen Sicherung eines Gläubigers dar und sind bilanziell nicht relevant. Ggf. müssen Grundbucheintragungen jedoch nach § 52 Abs. 2 Nr. 4 SächsKomHVO-Doppik im Anhang angegeben und erläutert werden.