

## Obergrenzen bei der Bewertung von Gemeinbedarfsflächen

---

**Stand:** überarbeitet am 25.02.2014

**Komplex:** Eröffnungsbilanz

**Stichworte:** Bewertungsobergrenze; Grundstücke; Gemeinbedarfsflächen; Vermögenszuordnung

**Frage:** Stellen die in Anlage 1 (Gemeinbedarfsflächen) der Hinweise des SMI zur Erstellung der Eröffnungsbilanz genannten Beträge absolute Obergrenzen bei der Bewertung dieser Grundstücke dar?

**Antwort:** Grundsätzlich sind zunächst die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Grundlage für die erstmalige Bewertung heranzuziehen. Nur hilfsweise dürfen Ersatzwerte zum Ansatz kommen. Die in Anlage 1 (Gemeinbedarfsflächen) der Hinweise des SMI zur Erstellung der Eröffnungsbilanz genannten Ersatzwerte sind dabei nicht als absolute Bewertungs- bzw. -untergrenzen anzusehen. Sie sollen den Kommunen lediglich als Orientierungshilfe bei der Ersatzwertbildung dienen und geben einen Rahmen vor, von dem in begründeten Fällen im Sinne einer wirklichkeitstreu Bewertung sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden darf.

Sind jedoch originäre Anschaffungs- oder Herstellungskosten ermittelbar, stellen diese eine absolute Bewertungsobergrenze dar, es sei denn, das Grundstück ist durch Überlassung, Zuordnung o. Ä. kostenfrei oder zu einem unrealistischen Preis in das Eigentum der Kommune gelangt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es durchaus möglich ist, dass schon bei der erstmaligen Bewertung von Grundstücken Sonderabschreibungen berücksichtigt werden müssen. Dieser Fall tritt immer dann ein, wenn zwar die ursprünglichen Anschaffungskosten ermittelbar sind, sich aber durch deren Ansatz ein gegenüber den tatsächlichen Verhältnissen am Stichtag zu hoher Vermögensausweis ergeben würde, z. B. wenn zwischenzeitlich eine Umwidmung o. Ä. erfolgte oder andere Umstände eine Wertminderung begründen.