

Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH
(RTR-GmbH)

Mariahilfer Straße 77-79

1060 Wien

Per E-Mail an: konsultationen@rtr.at



Öffentliche Konsultation zur Wertminderungs-Richtsatz-Verordnung 2022 (WR-V 2022).

Wien, 23.11.2022

Liebe Damen und Herren,

Hutchison Drei Austria GmbH („H3A“) nimmt im Zuge der öffentlichen Konsultation binnen offener Frist nachfolgend Stellung zu einer Verordnung der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR-GmbH), mit der Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Leitungsrechte und Standortrechte festgelegt werden – Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2022 (WR-V 2022).

Hutchison Drei Austria GmbH ist einer der drei nationalen Betreiber für öffentliche Telekommunikationsdienste bzw. Bereitsteller öffentlicher Kommunikationsnetze mit bundesweit verfügbarer Infrastruktur. Wir unterstützen die Bundesregierung aktiv dabei, die 5G-Strategie Österreichs auf dem Weg zum 5G-Vorreiter in Europa umzusetzen und diese bahnbrechende Technologie für alle Menschen in Österreich so schnell wie möglich zugänglich zu machen. Die österreichische Bundesregierung hat sich in ihrer 5G-Strategie dazu entschlossen, die Rahmenbedingungen für die Einführung der 5G-Mobilfunktechnologie zu optimieren, um den Roll-Out zu beschleunigen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Kosten für die Schaffung von Telekommunikationsinfrastruktur sehr hoch und versunken sind, wobei eine nahezu flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten auf Grund diverser Vorgaben und Verpflichtungen durch H3A sicherzustellen ist. Dies, obwohl die Telekommunikationsbranche in Österreich seit Jahren eine Umsatzstagnierung bzw. teilweise auch durch die Pandemie bedingte Umsatzeinbrüche erlitten hat, aber trotzdem durchgehend eine hohe Servicequalität und niedrige Preise für die österreichische Bevölkerung und Unternehmen aufrecht erhält.

Einen wesentlichen Anteil der Kosten für die Schaffung von Telekommunikationsinfrastruktur bilden die Nutzungsentgelte für Standorte von Telekommunikationsanlagen. Hier wiederum sticht der öffentliche Bestandgebersektor negativ hervor, der unverhältnismäßig hohe Entgelte von den Betreibern verlangt,

Hutchison Drei Austria GmbH, Brünner Straße 52, 1210 Wien, Österreich

Drei Service: 0660 30 30 30, Postfach 333, A-1211 Wien, www.drei.at/kundenservice

Handelsgericht Wien, www.drei.at/datenschutz, UID ATU 41029105

wobei teilweise die nahezu marktbeherrschende Stellung der öffentlichen Bestandgeber ausgenützt wird. Genau diesem Umstand hat der Gesetzgeber nun einen Riegel vorgeschoben, denn die bisher von den öffentlichen Bestandgebern geforderten unverhältnismäßig hohen Nutzungsentgelte stehen dem öffentlichen Interesse und Auftrag, den Breitbandausbau im Interesse des Auf- und Ausbaus einer hochwertigen digitalen Infrastruktur zu unterstützen (siehe §1 TKG 2021), diametral entgegen. Der Gesetzgeber hat seine rechtspolitischen Vorstellungen daher im TKG 2021 hinsichtlich Kostensenkungsmaßnahmen u.a. in § 59 TKG 2021 formuliert.

H3A begrüßt grundsätzlich den nun vorliegenden Verordnungsentwurf, der großteils auf der WR-V 2019 beruht und seine Wurzeln in der TKG-Novelle 2018 hat. Schon damals hatte der Gesetzgeber die Absicht, die Nutzungsentgelte im öffentlichen Bestandgebersektor wesentlich zu senken. Diese Intention des Gesetzgebers bezüglich der Senkung der Nutzungsentgelte sollte sich auch in der Ausgestaltung der WR-V 2022 widerspiegeln. Unverständlicherweise sieht sich die Branche jedoch mit einer Erhöhung der Entgelte – je nach anwendbaren Richtsatz- um teilweise bis zu 40% konfrontiert.

Die vorgeschlagenen Richtsätze sind aus Sicht von H3A bereits weit über einem nachhaltigen Niveau und stehen dem im TKG 2021 determinierten öffentlichen Interesse am österreichweiten Infrastrukturausbau entgegen. Jedoch tragen sie zumindest dazu bei, die bisher unverhältnismäßige Kostenbelastung bei genau jenen öffentlichen Bestandgebern, die in der Vergangenheit unverhältnismäßig hohe Entgelte für die Abgeltung der Nutzung des Standortrechts verlangt haben, etwas zu mitigieren.

Leider ist der Gesetzgeber bei der Neugestaltung des TKG 2021 wieder nicht der langjährigen Forderung der Branche, die Ausnahme der Antennentragemasten vom gesetzlichen Leitungsrecht vollständig zu beseitigen, nachgekommen, um einen nachhaltigen Wettbewerb zwischen leitungsgebundenen und leitungsungebundenen Infrastrukturen gerecht zu werden. Aber uns ist bewusst, dass dies durch die gegenständliche Verordnung nicht saniert werden kann.

Freundliche Grüße,

Hutchison Drei Austria GmbH

Stellungnahme.

Hinsichtlich der einzelnen Bestimmungen der vorgeschlagenen Verordnung sehen wir bei folgenden Regelungen Verbesserungsbedarf in der Ausgestaltung:

1. Richtwerte 1 & 2.

Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) veröffentlicht in vierteljährlichen Abständen die Publikation „IMMOBILIEN AKTUELL – ÖSTERREICH, Die Immobilienmarktanalyse der OeNB“ zur Lage des österreichischen Immobilienmarktes¹. Wie man in Kapitel 2 der Ausgabe nachlesen kann, weist der Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien bereits auf eine Überhitzung des Immobilienmarktes hin, weil sich die Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren weiter beschleunigt hat und mittlerweile je nach Region zwischen 35 und 40 % beträgt. Dies bedeutet, dass die Immobilienpreise um diesen Faktor überbewertet sind.

Die OeNB stellt in Kapitel 3 ihrer Publikation auch fest, dass die Hochkonjunktur im Wohnbau abklingt und die Preissteigerungen abflachen. Daher würden wir empfehlen, von der Annahme, dass zur Abbildung der Preisentwicklung bei Immobilien nach 2021 Valorisierungen der Daten um 5% (Bauland) bzw. 10% (Grünland) angenommen wurden, Abstand zu nehmen und lediglich maximal die Hälfte dieser Werte anzusetzen.

Somit spiegeln die Valorisierungen für die Jahre vor 2022 die Fantasiepreise auf einem völlig überhitzten Immobilienmarkt wider. Wir erachten daher die vorgenommenen Valorisierungen als nicht angemessen und schlagen vor, die Valorisierung auf Basis der Fundamentalfaktoren der OeNB vorzunehmen und von den vorgeschlagenen valorisierten Werten die Abweichung von den Preisen wieder abzuziehen, um eine realistische Wertminderung zu berechnen.

Für die Berechnung der Richtsätze wird in den Erläuterungen ausgeführt, dass eine Künette von 50 cm als Basis herangezogen wird. Diese Breite mag in der Vergangenheit realistisch gewesen sein. Im Zuge der technischen Entwicklungen und Verbesserungen in der Bauausführung sehen wir seit einigen Jahren eine Künette von maximal 25 cm als Standard an. Wir regen daher an, die Berechnungen mit einer Künette von maximal 25 cm durchzuführen.

Bezüglich des Arbeitsstreifens möchten wir anmerken, dass dieser lediglich temporär im Zuge der Bauarbeiten benötigt wird und zu keiner Wertminderung der Liegenschaft führt, weil dieser Bereich wieder völlig wiederhergestellt wird und anschließend vollumfänglich genutzt werden kann. Warum dieser also eine langfristige Wertminderung darstellen soll, die abgegolten werden muss, erscheint nicht begründbar. Hier scheint ein systematischer Fehler vorzuliegen. Wir regen daher an, die Berechnungen dementsprechend zu adaptieren und den Arbeitsstreifen ersatzlos zu streichen.

Unsere Anregungen würden der Strategie der österreichischen Bundesregierung entsprechen und zu keiner wesentlichen Verteuerung des Breitbandausbaus führen.

2. Richtwert 3.

Hinsichtlich der Valorisierung des Richtwertes 3 möchten wir auf die derzeitigen Fantasiepreise im Bausektor hinweisen, und darauf, dass die Hochkonjunktur mit deutlichen Überhitzungserscheinungen im Bausektor wohl ein jähes Ende nehmen wird. So gibt es laut OeNB (siehe oben) bereits eine rückläufige Entwicklung der Baubewilligungen (-16 % im vierten Quartal 2021 im Vorjahresvergleich). Wir erachten daher die außergewöhnlichen Preissteigerungen der letzten beiden Jahre für keinesfalls repräsentativ, sondern würden nur eine Anpassung von wenigen Prozentpunkten als besser geeignet sehen.

¹ Siehe unter anderem die letzte Veröffentlichung zu Q2-2022 für Österreich unter:
<https://www.oenb.at/dam/jcr:dc14f0d2-d150-4b38-bdb3-f3627ba3f8e3/immobilien-aktuell-q2-22.pdf>.

3. Richtwerte 4 & 5.

Wir erachten die vorgeschlagenen Richtwerte 4 & 5 als angemessen und sehen keine Anpassungen als erforderlich an.

4. Richtwerte 6 & 7.

§ 59 TKG 2021 normiert ein Standortrecht für Antennentragemasten für Bereitsteller eines öffentlichen Kommunikationsnetzes, soweit dieses der Erbringung von nummerngebundenen interpersonellen Kommunikationsdiensten dient, zur Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung von Standorten an Liegenschaften, die unmittelbar oder mittelbar im ausschließlichen Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen. Das Zwangsrecht „Standortrecht“ ist somit ein Sonderfall des Leitungsrechts und diesem für Antennentragemasten im TKG 2021 faktisch gleichgestellt. Es gilt unmittelbar und zeitlich unbefristet.

Die rechtliche Grundlage für die WR-V 2022 für die Richtwerte 6 & 7 stellt sich nunmehr gänzlich anders dar als bei der Vorgängerverordnung WR-V 2019. Insbesondere seit dem Erkenntnis G 141/2022-13 des Verfassungsgerichtshofs vom 5. Oktober 2022, wo dieser den Bestandschutz der Bereitsteller als gleichheitswidrig aufgehoben hat und die Wortfolge "nur Verfügungen wegen nachgewiesener technischer Notwendigkeit zu berücksichtigen sind und" in § 59 Abs. 2 TKG 2021 als verfassungswidrig aufgehoben hat.

Durch den Wegfall des Bestandschutzes verlieren auch die Ausführungen gemäß ErlRV 1043 Blg 27. GP 25, dass das Standortrecht deutlich eingriffsintensiver ausgestaltet werden muss als ein Leitungsrecht nach § 51 ff TKG 2021, weshalb auch die diesen Eingriff in das Eigentum ausgleichende Wertminderung entsprechend höher bewertet werden müsse, ihre Legitimation.

Durch den Wegfall der oben genannten Wortfolge ist das Standortrecht somit einem Leitungsrecht nach § 51 TKG 2021 gleichzustellen, weil es eben nicht mehr eingriffsintensiver ausgestaltet ist. Eine unterschiedliche Bewertung der Wertminderung erscheint somit nicht mehr opportun. Die Anwendung einer Ertragswertabhängigkeit steht somit im krassen Gegensatz zum oben genannten Erkenntnis.

Da das Standortrecht per Gesetz zeitlich unbefristet ist, ist auch eine Ermittlung einer Wertminderung über mehrere Jahre völlig sinnbefreit und nicht mehr opportun. Vergleichbar sind auch die Richtwerte 1 & 2 nicht auf Basis mehrerer Jahre berechnet. Die Wertminderung des Standortrechts, ebenso wie die Wertminderung des Leitungsrechts, fällt ausschließlich zum Zeitpunkt der Errichtung an.

Folglich sind, um annähernd dem Sinn der Ausführungen aus den ErlRV 1043 Blg 27. GP 25 zu folgen, wonach sich die Regulierungsbehörde bei der Festlegung der Richtsätze an der Methodik und den Parametern der WR-V 2019 zu orientieren hat, nun nur mehr die einmaligen Wertminderungen (ohne Anwendung einer Ertragswertabhängigkeit) in Höhe von 3.000 Euro (Greenfield) bzw. 4.800 Euro (Rooftop) als Richtsätze festzulegen (siehe in diesem Zusammenhang auch Punkt 5).

Als mögliche Alternative käme auch die Anwendung von Richtsatz 2 in Frage. Dieser berücksichtigt zwar nicht die Errichtung von Rooftop-Antennentragemasten, könnte jedoch analog angewendet werden.

Ein Antennentragemast ist völlig vergleichbar mit einem (etwas größeren) Schacht oder Verteilerkasten. Ein Antennentragemast nimmt eine Fläche dauernd in Anspruch und wertet diese nur bei der Errichtung einmalig ab, weil die beanspruchte Grundfläche von anderen Verwendungen ausgeschlossen wird.

Eine differenzierte Berechnung der Wertminderung würde eindeutig dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen. Eine Kapitalisierung der Wertminderung muss daher zwingend entfallen.

5. Kündigungsschutz und Laufzeit von Verträgen.

Die Rahmenvereinbarungen mit öffentlichen Bestandgebern weisen regelmäßig Besonderheiten in Hinblick auf die Vertragslaufzeiten auf. So enthalten die besagten Vereinbarungen zumeist außerordentliche Kündigungsgründe aus betrieblicher oder wirtschaftlicher Notwendigkeit, die lediglich vom Nutzungsgeber geltend gemacht werden können, sodass eine einseitige Beendigung der Bestandsverhältnisse durch den Nutzungsgeber praktisch jederzeit möglich ist.

Außerhalb von diesen Rahmenvereinbarungen mit öffentlichen Bestandgebern werden bei derartigen Verträgen zur Neuerrichtung von Mobilfunkstandorten in der Regel einseitige Kündigungsverzichte seitens der Bestandgeber abgegeben. Diese stellen einen Investitionsschutz für die Errichtungskosten

der Mobilfunkanlagen für die Betreiber dar. Diese Absicherung durch Kündigungsverzicht wird von den öffentlichen Bestandgebern verweigert. Dieses höhere Investitionsrisiko und die damit verbundenen Kosten für die Mobilfunkbetreiber müssen bei der Berechnung der Wertminderung mit einfließen und abgezogen werden. Dieser Abzug ist unseres Erachtens bei der Ermittlung der Wertminderung noch nicht erfolgt.

Da das Standortrecht ein unbefristetes Recht ist, sollte in der WR-V 2022 darauf hingewiesen werden, dass bei einer Verlängerung eines Bestandsvertrages kein Anrecht auf die Entrichtung einer weiteren Wertminderung besteht. Eine Wertminderung eines Grundstücks kann nur einmalig entstehen und kann nicht durch eine Vertragsverlängerung wiederaufleben.

Falls die Regulierungsbehörde jedoch weiterhin der Meinung sein sollte, dass die Richtsätze 6 & 7 weiterhin auf Basis von Vertragslaufzeiten berechnet werden sollten, kann der Richtsatz nicht grundsätzlich eine Dauer von 20 Jahren abdecken, sondern muss mit 20 Jahren gedeckelt sein, auch wenn die Vertragslaufzeit länger ist.

Weiters fehlt diesbezüglich in der Verordnung betreffend jene Richtsätze, die auf Basis von Vertragslaufzeiten berechnet wurden, ein Hinweis darauf, dass bei einer kürzeren Vertragslaufzeit von 20 Jahren bzw. einer vorzeitigen (außerordentlichen) Kündigung die Wertminderung dementsprechend geringer zu entrichten ist bzw. zu viel gezahlte Entgelte eine entsprechende Rückforderung des Bestandnehmers auslösen können.
