

Rundfunk und Telekom Regulierungs-
GmbH (RTR-GmbH)
Mariahilfer Straße 77-79
1060 Wien

Per mail: konsultationen@rtr.at

Wien, am 1. Dezember 2022

Entwurf einer VO der RTR-GmbH, mit der Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Leitungsrechte und Standortrechte festgelegt werden – Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2022; Stellungnahme

Die Landwirtschaftskammer Österreich nimmt zu dem gegenständlichen Entwurf wie folgt Stellung:

Allgemeines:

Es stößt bei uns doch auf Verwunderung, wenn im Allgemeinen Teil der Erläuternden Bemerkungen behauptet wird, dass die Gespräche mit Interessenvertretungen gezeigt haben, dass die Wertminderungsrichtsätze-Verordnung 2019 im Wesentlichen ihren Zweck gut erfüllt.

Wir haben viele Male auf die Mängel der Verordnung hingewiesen. Teilweise wurden Änderungen vorgenommen, die aber in der Wirkung so gering sind, dass man nicht von einer adäquaten Berücksichtigung sprechen kann.

Anmerkungen im Detail:

Zu § 1 Z 2. - Begriffsbestimmungen:

Der Begriff der eigenversorgenden Infrastruktur stößt nach wie vor auf vehemente Ablehnung. Wie rechtfertigt es der Ordnungsgeber, dass bei jenen Flächenteilen, welche über die eigene Nutzung hinausgehen, trotz Belastung und folglich Wertminderung keine Abgeltung zu bezahlen sei? Diese Bestimmung findet im Gesetz keine Deckung und ist mit Willkür behaftet.

Der Text sollte demensprechend lauten:

„Kommunikationsinfrastrukturen, die sowohl in diesem Sinne eigenversorgend sind als auch der Versorgung anderer Liegenschaften dienen, gelten insgesamt als nicht eigenversorgend;“

Zu § 3 – Allgemeine Regelungen:

§ 3 legt die allgemeinen Regeln der Abgeltungen nach dieser Verordnung dar und besagt, dass darüberhinausgehende Ansprüche davon unberührt bleiben. Ebenso sollte im Verordnungstext jedoch in der Aufzählung „zusätzliche Aufwände bzw Mühewaltung“ erwähnt werden, mit näheren Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen, dass zB zusätzliche Aufwände, die im Zuge einer notwendigen Korrekturmeldung (AMA Meldung) im INVEKOS entstehen können, monetär als darstellbare Abgeltungsposten möglich und schlüssig sind. Ein Verweis auf die zwischen der LKÖ und drei österreichweit tätigen Leitungs- und Mobilfunkunternehmen geschlossene Vereinbarung, welche die damit entstehenden Aufwände pauschal mit 75,- € je Meldung beziffert, könnte in den Erläuterungen als Positivbeispiel hervorgehoben werden.

Zu den Grundlagen der Bewertung von Liegenschaften im Grünland:

Der Gesetzgeber hat - wie in den Erläuterungen zum Entwurf angeführt - in der WR-V 2019 eine grundsätzlich valide Basis zur Abgeltungsermittlung erblickt. Die grundlegenden Schwächen und Kritikpunkte an der Wertableitung wurden von uns immer wieder begründet dargelegt und werden mit vorliegendem Entwurf wieder nicht behoben.

Auch wenn die Grünlandwerte auf einem veröffentlichten Datensatz des privaten Unternehmens beruhen, entsprechen diese nicht den allgemeinen Grundsätzen der Liegenschaftsbewertung (auch bei Durchschnittsbetrachtungen und noch nicht grundstücksgenauer Bewertung).

Weder nach dem Stand der Technik in der Liegenschaftsbewertung, noch in einem Verfahren nach dem einschlägigen Liegenschaftsbewertungsgesetz oder den ÖNORMEN ist der mittlere Kaufpreis (Median) aus einem 10-jährigen (zwar valorisierten) Zeitraum als geeigneter aktueller Vergleichswert anzusehen.

Weiters ist es nicht schlüssig, wenn im Bereich Grünland Wälder, Wiesen, Äcker, Weingärten und Alpen vermengt werden. Es sollte zumindest zwischen Wald und Nicht-Wald getrennt werden.

Die Unschärfen sind u.a. auch an den starken Schwankungen in den Gemeinden zwischen 2022 und 2019 ersichtlich. Wie ist es möglich, dass in über 400 Gemeinden in Österreich die angesetzten Grünlandpreise (trotz der vorgesehenen Indexanpassung!) sinken, während der Immobilienmarkt immer knapper wird. Beispielgebend für die Invalidität der Daten ist auch die Preiserhebung bzw. Laufmeterentschädigung folgender Gemeinden:

Richtsatz Linieninfrastruktur 2019 im Vergleich zu 2022 je lfm:

St. Pölten:

	2019: 3,95 €
	2022: 1,68 €
ergibt eine Differenz iHv	-2,27 €

Loich (St. Pölten-Land):

	2019: 0,28 €
	2022: 4,31 €
ergibt eine Differenz iHv	+4,03 €

Die Entschädigung für dauerhafte Grundinanspruchnahme im urbanen Bereich ist lt. o.a. Beispiel niedriger bemessen als im sehr ländlich gelegenen Gemeindegebiet Loich. Eine derart massive Abweichung ist nicht nachvollziehbar, da im städtischen Bereich Verkehrswerte über 20,- € vorliegen, im ländlichen Bereich hingegen von - im Vergleich zum innerstädtischen Bereich - reduzierten Verkehrswerten ausgegangen werden muss. Weiters ist es nicht schlüssig, dass bspw. in Graz die Grünland-Abgeltungen niedriger sind als in Wien, oder dass in Tirol 109 Gemeinden eine höhere Abgeltung vorsehen, als in Innsbruck.

Dies zeigt, dass die Maßstäbe des privaten Unternehmens nicht funktionieren.

Eine Behelfslösung wäre den valorisierten Median der Grünlandwerte um eine typische statistische Schwankungsbreite von 25% nach oben anzupassen.

Dadurch wäre der Aktualität (neuere Werte eher über Median, alte Werte eher unter Median), der Inanspruchnahme (eher hochwertigere Acker- und Grünlandflächen im Verhältnis zu Waldflächen), der Transparenz über Größenordnungen, sowie der intendierten Erleichterung und Beschleunigung von Verhandlungen besser entsprochen.

Zu § 5 - Richtsatz 1 (bei Grünland):

Die Erweiterung des zugrunde gelegten Berechnungstreifens entsprechend dem Auftrag in den Erläuterungen zum Gesetz wird dem Grunde nach begrüßt. Die Wertminderungsansätze vor allem außerhalb der Künnettenbreite sind jedoch höher anzusetzen.

Insbesondere der nunmehrige Ansatz von gerade einmal 0,5% auf weiteren 1,5 m „Arbeitsstreifen“ ist unrealistisch und in dieser geringen Höhe nicht ableitbar. Die in den Erläuternden Bemerkungen dargestellte Abstufung ist sachgemäß, jedoch sehen wir eine weit höhere Wertminderung als gegeben an.

Deshalb wird eine Anpassung des Abstufungssystems auf zumindest 20% / 10% / 5% und damit gesamt je Lfm 32,5% des Vergleichswertes gefordert.

Zu § 6 - Richtsatz 2 (im Grünland):

Der Ansatz des Vergleichswertes pro m² reicht im Grünland nicht aus um die regelmäßige Wirtschafterschwernis und damit die Wertminderung des Grundstücks durch Zubehör wie Verteilerkästen auch nur annähernd abzubilden. Dementsprechend betragen vergleichbare Entschädigungsansätze für die Wertminderung durch Schaltkästen, Schächte etc ein Vielfaches - auch bei Verlegungsverpflichtung.

Wir fordern hier für Grünland entweder ein Mehrfaches des Grünlandwertes je m² anzusetzen oder explizit festzuhalten, dass die Wertminderung durch Wirtschafterschwernis gesondert abzugelten ist.

Die Landwirtschaftskammer Österreich ersucht um Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte und steht für weitergehende Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Josef Moosbrugger
Präsident der
Landwirtschaftskammer Österreich

gez. Ferdinand Lembacher
Generalsekretär der
Landwirtschaftskammer Österreich