



T-MOBILE AUSTRIA GMBH

A-1030 Wien, Rennweg 97-99

Rundfunk und Telekom Regulierungs – GmbH (RTR)

Mariahilferstrasse 77-79

1060 Wien

per E-Mail: konsultationen@rtr.at

Wien, 02.12.2022

Stellungnahme zur Konsultation der WR-V 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die T-Mobile Austria GmbH („Magenta Telekom“) bedankt sich für die Möglichkeit zur 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) Stellung nehmen zu dürfen.

Einleitung

Telekommunikationsnetzbetreiber stehen wirtschaftlich herausfordernde Zeiten bevor. Es gilt hohe Investitionen zu tätigen, um den Mobilfunk- sowie Festnetzausbau zu gewährleisten und zu beschleunigen. Insbesondere der Glasfaserausbau wird die kommenden Jahre in Österreich prägen und ist von großer Bedeutung, um die ambitionierten Konnektivitätsziele der Breitbandstrategie 2030 der österreichischen Bundesregierung zu realisieren und den Zielsetzungen des TKG 2021 gerecht zu werden. Die derzeit stattfindenden multiplen Krisen (hohe Teuerungsraten, Energiekrise, angespannte Lieferketten) erschweren dieses Vorhaben und tragen zu massiven Kostensteigerungen bei. Die geplanten Glasfaserausbauten werden damit kostenintensiver als ursprünglich erwartet.

Ein Kostenfaktor beim Ausbau von neuen Telekommunikationsnetzen ist der Erwerb von Leitungsrechten vor der Verlegung von neuer Infrastruktur. Die WR-V ist für diesen Bereich von großer Relevanz und hat sich grundsätzlich in der Praxis bewährt. Die anstehende Novellierung sollte Bewährtes behalten und darüber hinaus eine

kostendämpfende Wirkung für den Glasfaserausbau entfalten. Bedauerlicherweise sieht die konsultierte Fassung der WR-V 2022 erhebliche Kostensteigerungen für mehrere Richtsätze vor, die den Infrastrukturausbau erschweren, anstatt erleichtern würden.

Magenta Telekom ersucht die Regulierungsbehörde die substantiellen Erhöhungen einiger Richtsätze zu überdenken und stattdessen die folgenden Änderungsvorschläge zu berücksichtigen.

Ad Höhe der Richtsätze 1 und 2

Die Richtsätze 1 und 2 basieren auf den Kaufpreisen verbücherteter Immobilientransaktionen. Die Werte wurden für die WR-V 2022 mit aktuellen Preisdaten aktualisiert und mit einem bestimmten Prozentsatz erhöht, um die Entwicklungen des Jahres 2021 bzw. 2022 abzubilden. Dies führt zu teilweise stark steigenden Richtsätzen, da die Immobilienpreise in den letzten Jahren in ganz Österreich rasant gestiegen sind. Es ist fraglich, ob diese Preisentwicklung nachhaltig ist und es für die gesamte Höhe der Preissteigerungen nachvollziehbare Gründe gibt.

Die österreichische Nationalbank (OeNB) bezweifelt dies und geht von einer Überbewertung bei Immobilien aus. Der Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien gibt Auskunft darüber, um wieviel Prozent die Immobilienpreise über jenem Niveau liegt, das durch Fundamentaltalwerte erklärt werden kann.¹ Im zweiten Quartal 2022 lag der Wert mit 35% für ganz Österreich auf einem Allzeithoch. Für Wien wurde sogar ein Wert von 40% errechnet, d.h. das Preisniveau ist in Wien um 40 % höher als es die ökonomischen Grundfaktoren erwarten lassen würden. Die OeNB geht daher in ihrer Analyse von einer zunehmenden Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes aus. Dieser Umstand sollte bei der Festlegung der Richtsätze 1 und 2 berücksichtigt werden und nicht der gesamte Preisanstieg seit 2019 für die Neuevaluierung der Richtsätze verwendet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Preisanstieg in naher Zukunft stagniert und die Preise ev. etwas sinken werden. Diese Entwicklung sollte antizipiert und der einsetzenden Gegenteilstendenz Rechnung getragen werden. Es wäre folgerichtig nicht den vollen Preisanstieg zu berücksichtigen, sondern z.B.: nur 50 % davon, umso mehr als die real eintretende Wertminderung bei Verlegung von neuer Infrastruktur nicht notwendigerweise von der Höhe des derzeitigen Marktpreises abhängt.

Magenta Telekom regt an, nur 50 % der Immobilienpreissteigerungen seit 2019 bei der Neuberechnung der Richtsätze 1 und 2 zu berücksichtigen und die 5 % bzw. 10 % Erhöhung für jene Perioden ohne aktuelle Preisdaten zu unterlassen.

¹ <https://www.oenb.at/dam/jcr:dc14f0d2-d150-4b38-bdb3-f3627ba3f8e3/immobilien-aktuell-q2-22.pdf>

Ad Berechnungsmethodik von Richtsatz 1

Als neues Element bei der Berechnung dieses Richtsatzes soll ein Arbeitsstreifen berücksichtigt werden, der – wenn überhaupt - jedoch nur „kurzfristig während der Errichtungsarbeiten und ggf. später gelegentlich bei *Wartungsarbeiten*“ in Verwendung ist. Die Fläche des Arbeitsstreifen wird mit 1,5 Metern angenommen und ein Abschlagsfaktor von 0,5 % des Verkehrswerts wird für die Errechnung des Richtsatzes verwendet. Hierzu ist anzumerken, dass ein solcher Arbeitsstreifen von Magenta Telekom nicht in Anspruch genommen wird. Der Arbeitsstreifen steht im Widerspruch zur Systematik der WR-V 2022, die für Richtsätze von der dauerhaft in Anspruch genommenen Fläche ausgeht. Ein Arbeitsstreifen wird nicht dauerhaft in Anspruch genommen, daher tritt auch keine dauerhafte Wertminderung ein, die abzugelten wäre.

Die bisherigen Annahmen für die Berechnung von Richtsatz 1 entsprechen nicht der Art und Weise wie Magenta Telekom Infrastruktur verlegt und führen zu einer systematischen Benachteiligung von Magenta Telekom und überhöhten Richtsätzen. Eine Künettenbreite von 50 cm ist für die Verlegung unserer Infrastruktur nicht notwendig. 25 cm Künettenbreite sind ausreichend, was dazu führt, dass die in der Anlage ausgewiesenen Werte für Richtsätze 1 für Infrastrukturprojekte von Magenta Telekom überhöht sind. Wenn nun ein Arbeitsstreifen hinzukommt, verschlechtert sich diese Berechnungsmethode für Magenta Telekom weiter und erhöht die Kosten des Infrastrukturausbaus erheblich. Darüber hinaus sollte dem Umstand Rechnung getragen werden, dass in der Regel 25cm Künettenbreite zu viel abgegolten werden. Die Abgeltung für diese 25 cm könnte für die Zwecke eines Arbeitsstreifens gewidmet werden, was einer Zusatzabgeltung für den Arbeitsstreifen weitere Legitimation entzieht.

Zu guter Letzt darf eine zukunftsgerichtete Regulierung den technologischen Fortschritt nicht außer Acht lassen, der dazu führt, dass sich aufgrund von neuen Verlegetechniken die benötigte Künettenbreite sukzessive verkleinert. Wenn trotz all der genannten Umstände in der finalen Version der WR-V 2022 von einer Künettenbreite von 50 cm ausgegangen werden soll, ist die Erweiterung von Richtsatz 1 um einen Arbeitsstreifen sachlich nicht zu rechtfertigen.

Magenta regt daher an den Arbeitsstreifen bei der Berechnung von Richtsatz 1 nicht zu berücksichtigen und ersatzlos zu streichen.

Ad Richtsatz 6 und 7

Seit Veröffentlichung der WR-V 2019 hat sich die Rechtslage für Mobilfunkanbieter durch das Inkrafttreten des TKG 2021 wesentlich verbessert. In § 59 TKG 2021 wurde ein Standortrecht eingeführt, das Netzbetreibern unter bestimmten Voraussetzungen einen Rechtsanspruch für die Errichtungen eines Antennentragemasten gewährt. Der VfGH hat die Verfassungsmäßigkeit dieser Bestimmung grundsätzlich bestätigt und nur einen Passus aufgehoben, der Verfügungen des Grundstückseigentümers auf ausschließlich technische Gründe beschränkt werden. Der Bestandsschutz für ein Standortrecht nach § 59 TKG 2021 wurde damit erheblich eingeschränkt. Aufgrund dieses

Erkenntnisses gibt es nur noch sehr wenige Unterschiede zwischen § 59 TKG 2021 und dem gewöhnlichen Leitungsrecht gem. § 51ff TKG 2021. Da ein Antennentragemast oberirdisch errichtet wird, dauerhaft Fläche in Anspruch nimmt, auf unbestimmte Zeit errichtet wird und das Standortrecht gem. § 59 TKG 2021 inhaltlich sehr einem gewöhnlichen Leitungsrecht ähnelt, wäre es schlüssig Richtsatz 2 für Antennentragemasten zur Anwendung zu bringen, anstatt zwei eigene Richtsätze dafür zu schaffen.

Magenta Telekom regt an, Richtsatz 6 und 7 durch die Anwendung von Richtsatz 2 zu ersetzen.

Falls die RTR dieser Anregung nicht entspricht, sollte die Berechnungsmethodik für Richtsatz 6 und 7 in folgenden Punkten adaptiert werden.

- Ein Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 4 % ist aufgrund der angekündigten und teilweise bereits durchgeführten Leitzinserhöhungen zu niedrig. In den kommenden Jahren ist von einem attraktiven Zinsumfeld auszugehen, daher sollte der Zinssatz deutlich über 4 % liegen, was bei der Neuberechnung der Richtsätze kostendämpfend wirkt.

Magenta Telekom regt an einen deutlich höheren Kapitalisierungszinssatz als 4 % zu verwenden.

- Für die Berechnung der neuen Werte für Richtsätze 6 und 7 wurden als Ausgangswert jene Durchschnittsentgelte verwendet, die sich bereits in der WR-V 2019 finden. Diese Durchschnittswerte waren jedoch das Produkt der alten Rechtslage, die kein Leitungsrecht für Antennentragemasten vorsah und in der die einzige Chance für den Erwerb eines Leitungsrechts für Antennentragemasten eine einvernehmliche Einigung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer war. Die öffentliche Hand verfügt über Grundstücke in sehr attraktiven und für einen effizienten Mobilfunkausbau hervorragend geeigneten Lagen. Dementsprechend hatten öffentliche Eigentümer eine starke Verhandlungsposition, die sich in überdurchschnittlichen Bestandsmieten niederschlug, die ungefähr 50 % über den Entgelten lagen, die private Grundstückseigentümer erhielten. Die historischen Abschlüsse für öffentliche Eigentümer haben die Durchschnittsentgelte in die Höhe getrieben. Wenn nun die überhöhten Durchschnittsentgelte der WR-V 2019 für die Neuberechnung der Entgelte für die WR-V 2022 verwendet werden, wird ein Missstand perpetuiert, der durch die Einführung von § 59 TKG 2021 adressiert und mittelfristig dadurch beseitigt werden sollte. Die Durchschnittsentgelte der WR-V 2019 sind aufgrund der nun geänderten Rechtslage ungeeignet für eine Neuberechnung der Richtsätze 6 und 7.

Magenta Telekom regt an die um 50 % reduzierten jährlichen Durchschnittsentgelte der WR-V 2019 für die Neuberechnung von Richtsatz 6 und 7 zu verwenden.

- Die Regulierungsbehörde geht bei der Berechnung von Richtsatz 6 und 7 von einer Laufzeit von 20 Jahren für Neuverträge aus, ohne zu konkretisieren, welche Überlegungen dieser Annahme zugrunde liegen. Es wird dabei offensichtlich von befristeten Verträgen ausgegangen, obwohl ein Standortrecht gem. § 59 TKG 2021 unbefristet erworben werden kann. Trotzdem werden nicht alle Standorte für die Dauer des Bestehens des Mobilfunknetzes betrieben, sondern zum Teil auch schon nach 10 Jahren abgebaut, wenn

Restrukturierungen im Netz anstehen. Im Durchschnitt kann also noch immer von einer 15-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen werden. Diese sollte bei der Neuberechnung von Richtsatz 6 und 7 zur Anwendung kommen.

Magenta Telekom regt an bei der Berechnung von Richtsatz 6 und 7 von 15 Jahren Laufzeit für einen Standort auszugehen.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen,



Mag. Anja Tretbar-Bustorf

VP Corporate Affairs
T - Mobile Austria GmbH