

Abs.: Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., RA  
Trabrennstraße 2c, 1020 Wien

Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH  
Mariahilfer Straße 77-79  
1060 Wien  
Österreich

per E-Mail konsultationen@rtr.at

Wien, am 29.08.2019

**Öffentliche Konsultation zu RVON 5/2018 – Verordnung der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR-GmbH), mit der Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Antennentragemasten und Leitungsrechte festgelegt werden – Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2019 (WR-V 2019)**

**Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur *Öffentlichen Konsultation zu RVON 5/2018 – Verordnung der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR-GmbH), mit der Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Antennentragemasten und Leitungsrechte festgelegt werden – Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2019 (WR-V 2019)* übermitteln wir nachstehende Stellungnahme.

01/05

**1. zu den Begriffsbestimmungen der Verordnung (§ 1)**

§ 1 Z 8 des Entwurfs übernimmt für den Begriff *öffentliches Eigentum* im Wesentlichen den entsprechenden Wortlaut aus § 5 Abs. 6 und Abs. 7, jeweils erster Satz, Telekommunikationsgesetz 2003 (TKG 2003), und definiert dieses als *Liegenschaften (einschließlich Gebäude) und Objekte, die ausschließlich im Eigentum einer Gebietskörperschaft oder eines Rechtsträgers stehen, der ausschließlich im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht.*

Wie die RTR-GmbH einleitend im ebenfalls veröffentlichten Entwurf der Erläuterungen zur Verordnung festhält, wurde sie *mit der Novelle des TKG 2003 vom 30.11.2018, BGBl. I 78/2018, beauftragt, für die der Wertminderung von Liegenschaften oder Objekten entsprechenden Abgeltungen nach § 5 Abs. 5 und Abs. 7 getrennt nach Infrastrukturtypen sowie nach Art und Lage der in Anspruch genommenen Liegenschaft oder Objekts durch Verordnung Richtsätze festzulegen.*

Es kann deshalb nicht als Aufgabe der RTR-GmbH angesehen werden, im Rahmen der Erläuterungen zum Begriff *öffentliches Eigentum* eine in keiner Weise vom äußerst einschränkenden Wortlaut des § 5 Abs. 6, und Abs. 7, jeweils erster Satz, Telekommunikationsgesetz 2003 gedeckte Ausweitung des Begriffs *öffentliches Eigentum* zu argumentieren, indem sie festhält: *Unter den Begriff fallen neben Bund, Ländern und Gemeinden auch alle Unternehmen und Rechtsträger, die vollständig auf das (wirtschaftliche) Eigentum der öffentlichen Hand rückführbar sind.*

Die RTR-GmbH hat in der zu erlassenden Verordnung vielmehr lediglich die angeführten Richtwerte festzulegen, aber keine (noch dazu vom Gesetzeswortlaut nicht gedeckte) Versuche einer Interpretation des Gesetzeswortlauts vorzunehmen; dies gilt umso mehr, als nicht einmal der Gesetzgeber selbst eine derartige Ausweitung in den Erläuterungen zur Novelle des TKG 2003 vom 30.11.2018, BGBl. I 78/2018, erwähnt hat (siehe 257 der Beilagen XXVI. GP - Regierungsvorlage - Erläuterungen / zu § 5 Abs. 5 und Abs. 6).

Es wird daher sowohl im Lichte des Legalitätsprinzips als auch zur Verhinderung jeglichen Anscheins einer "Parteilichkeit" in kommenden Verfahren gemäß § 6 Abs. 3 TKG 2003 angeregt, bei Erlassung der Verordnung auf die im Entwurf der Erläuterungen enthaltene Ausweitung des Begriffs *öffentliches Eigentum* zu verzichten.

## **2. zu § 5 TKG, der WR-V 2019 und den einzelnen Richtsätzen (§§ 4 bis 10)**

### **2.1. Allgemeine Vorbemerkungen**

§ 5 Telekommunikationsgesetz, insbesondere § 5 Abs. 1 Z 3a TKG, bedeutet aus Sicht der Immobilienbewertung zweierlei. Einerseits ermächtigt genannter Paragraph den Eingriff in das Eigentumsrecht im Sinne der Substanz betrachtet zu einem bestimmten Stichtag, welcher durch die Leistung einer bloß einmaligen Abgeltungsentschädigung gem. WR-V 2019 kompensiert werden soll. Allerdings kommt es andererseits zu einer gravierenden Einschränkung der Privatautonomie, da der Abschluss von Mietverträgen über Kleinantennen für *Objekte, die ausschließlich im Eigentum einer Gebietskörperschaft oder eines Rechtsträgers stehen, der ausschließlich im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht* (wie immer diese Regelung letztendlich von den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts ausgelegt werden wird) gesetzlich verhindert werden soll. Ohne besagten § 5 Abs. 1 Z 3a würde ein durchschnittlicher "öffentlicher" Marktteilnehmer, der letztendlich auch gesetzlich dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit verpflichtet ist, nicht nur für Antennentragemasten, sondern auch für die Anbringung von Kleinantennen auf seinem Eigentum im Gegenzug ein entsprechendes Mietentgelt verlangen. Daraus folgt, dass der "öffentlichen Hand" (wie weit immer dieser Begriff zu verstehen sein wird) die Freiheit genommen werden soll, mit Privatunternehmen bzw. Mobilfunkanbietern entsprechende Mietverträge über Kleinantennen abzuschließen, wodurch ein Verlust potenzieller Mieteinnahmen und ein indirekter finanzieller Schaden für den "öffentlichen Haushalt" resultiert.

02/05

Wie weit das mit gemeinschaftsrechtlichen Bestimmungen und Grundsätzen vereinbar ist, sei an dieser Stelle nicht weiter vertieft; es sei jedoch ausdrücklich auf die *Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union* (Amtsblatt 2016/C 262/01) und das mit dieser Bekanntmachung eingeführte *Kriterium des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten* verwiesen. Demnach ist beim Handeln der öffentlichen Hand im Wege einer ex-ante Betrachtung zu beurteilen, *ob die Entscheidung über die Durchführung der Transaktion auf der Grundlage wirtschaftlicher Bewertungen getroffen wurde, die denen vergleichbar sind, die ein vernünftiger, marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter (mit ähnlichen Merkmalen wie die betreffende öffentliche Einrichtung) in ähnlicher Lage vorgenommen hätte, um die Rentabilität oder die wirtschaftlichen Vorteile der Transaktion zu ermitteln.*

Der Ausschluss der öffentlichen Hand vom Markt der Erzielung potenzieller Mieteinnahmen für die Anbringung von Kleinantennen auf seinen Objekten ist daher nicht nur aus beihilfenrechtlicher, sondern insbesondere auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht strikt abzulehnen, zumal die Abgeltung gemäß WR-V 2019 nur einmalig vorgesehen ist und damit zukünftige Entwicklungen (Veränderungen am Liegenschaftsmarkt, vollständige Entfaltung des wirtschaftlichen Potenzials der

Kleinantennen) völlig außer Acht lässt. In diesem Zusammenhang lässt sich zusätzlich auf die durch das Gesetz beabsichtigte Form- und Technologiefreiheit verweisen.

Im Rahmen der WR-V 2019 sollte zusätzlich Augenmerk auf die potenzielle Wiederveräußerbarkeit gelegt werden. Durch Leitungsrechte hervorgerufene Bau-, Nutzungs- oder Bestockungsbeschränkungen können im Extremfall die Veräußerbarkeit von Liegenschaften erheblich einschränken bzw. lassen sich diese im Einzelfall meist nicht über standardisierte Richtsätze kompensieren. Sollten sich davon abgesehen (begründete oder unbegründete) Bedenken hinsichtlich einer Gesundheitsgefährdung i. Z. m. der (noch nicht ausreichend erforschten/untersuchten) Strahlenbelastung (5G) ergeben, so haftet jenen öffentlichen Liegenschaften, auf denen Kleinantennen errichtet wurden, ein offenkundiger Makel an, welcher die Wiederveräußerbarkeit einschränkt und somit den Verkehrswert der belasteten Liegenschaft reduziert.

## **2.2. Kommentar zu den Richtsätzen aus immobilienbewertungstechnischer Sicht**

Unabhängig von den bisherigen Feststellungen ist hinsichtlich der in den §§ 4 bis 10 WR-V 2019 festgelegten Entschädigungssätze anzumerken, dass aus Sicht der Immobilienbewertung manche Zahlenangaben willkürlich ausgewählt erscheinen. So wird bspw. der Ansatz von 20% des Vergleichswertes für Linieninfrastruktur (Richtsatz 1) mit der 'bisherigen Entscheidungspraxis' gerechtfertigt, eine nachvollziehbare Herleitung des 80%igen Abschlags unterbleibt jedoch. Ähnlich verhält es sich mit dem 80%igen Abschlag auf den Baukostenfaktor bei Richtsatz 3. Die für die Berechnung herangezogenen Datengrundlagen sind insbesondere aufgrund der mangelnden Nachvollziehbarkeit als weitgehend ungeeignet zu bezeichnen (Begründung siehe Kommentar zu Richtsatz 1 und 3).

03/05

Die Herleitung der Entschädigungssätze widerspricht zudem in einigen Punkten dem aktuellen Stand der Bewertungswissenschaft.

Auch wenn den Richtsätzen keine Verbindlichkeit zukommt und einzelfallbezogene Umstände vor der Regulierungsbehörde geltend gemacht werden können, so geben diese dennoch einen Rahmen vor, an dem sich Einmalabgeltungen orientieren werden. Aus diesem Grund ist es aus unserer Sicht für alle Beteiligten vorteilhafter, wenn die Entschädigungssätze im Hinblick auf kommende Verfahren vor der Regulierungsbehörde auf nachvollziehbare Art und Weise auf Basis einer belastbaren Datengrundlage hergeleitet werden, zumal nach der ständigen Judikatur des VfGH willkürliches Vorgehen insbesondere dann vorliegt, wenn die Behörde einen Bescheid mit Ausführungen begründet, denen jeglicher Begründungswert fehlt.

## **2.3. Zu den einzelnen Richtsätzen**

### **Richtsatz 1 - Linieninfrastruktur (§ 5)**

Die herangezogenen Werte der Seite [www.bodenpreise.at](http://www.bodenpreise.at) entsprechen in vielerlei Hinsicht nicht dem Qualitätsmaßstab, der in Anbetracht der Situation als wünschenswert zu bezeichnen wäre. So wurde durch die IMMOUnited GmbH ausschließlich eine grobe Einteilung in Bau- und Grünland vorgenommen. Wesentliche immobilienwirtschaftliche Eckdaten mussten daher unberücksichtigt bleiben, eine weitere Untergliederung in z.B. detailliertere Widmungsbestimmungen (wie eine Unterscheidung in Nutz- oder Bauklassen) unterbleibt. Dieser Umstand allein sorgt bereits dafür, dass die herangezogenen Werte von den Gegebenheiten in der Realität mitunter deutlich abweichen können und auch untereinander schwer zu vergleichen sind. In der folgenden Übersicht werden in der ersten Spalte auszugsweise Baulandwerte von [www.bodenpreise.at](http://www.bodenpreise.at) mit erhobenen Werten des Immobilienpreisspiegels 2019 der WKO (IPS) jeweils für mäßige (2. Spalte) und sehr gute (3. Spalte) Wohnlage gegenübergestellt. Der Vergleich verdeutlicht, dass es innerhalb einer Gemeinde in der

Widmungskategorie 'Bauland' zu hohen Divergenzen kommen kann, die durch bestimmte Faktoren (Widmung, Bebauungsbestimmungen, Makro- und Mikrolage, etc.) hervorgerufen werden.

Ort	Bodenwert € / m <sup>2</sup>		
	bodenpreis.at	IPS 2019 (mäßige WL)	IPS 2019 (s. g. WL)
Salzburg (Stadt)	€ 675,00	€ 538,00	€ 1.429,00
Innsbruck	€ 752,00	€ 538,00	€ 1.392,00
Klagenfurt	€ 125,00	€ 77,00	€ 322,00
Wien 17.	€ 597,00	€ 460,00	€ 955,00
Wien 19.	€ 813,00	€ 767,00	€ 1.970,00

Grundsätzlich zeigt bereits der einfache Vergleich der Bodenwerte (Bauland) von Wien 7. (EUR 448,-/m<sup>2</sup>) und Wien 8. (EUR 2.706,-/m<sup>2</sup>) zueinander Schwächen in der Datengrundlage auf.

Des Weiteren fehlen Informationen darüber, wie viele Transaktionen pro Gemeinde ausgewertet und nach welchen Kriterien die Stichproben ausgewählt wurden. Die Zeitspanne, in der die Auswertung der Transaktionen erfolgte, betrug neun Jahre. Es stellt sich die Frage, ob und wie ältere Transaktionen harmonisiert wurden. Darüber hinaus wurden die teils markanten Grundstückspreissteigerungen der letzten 1,5 Jahre offensichtlich nicht berücksichtigt. Gerade in Ballungsräumen sind verlässliche Bodenwerte für die Bestimmung der Abgeltung unverzichtbar, doch finden sich für diese als besonders hochpreisig zu bezeichnenden Gegenden z. T. in der WR-V 2019 überhaupt keine Vergleichspreise.

04/05

Aus den genannten Gründen sollte von der Verwendung von [www.bodenpreise.at](http://www.bodenpreise.at) als Wertermittlungsgrundlage für die Bemessung von Entschädigungsansprüchen abgesehen und eine belastbarere, differenziertere Datengrundlage ausgewählt werden. Abgesehen von der Datengrundlage ist anzumerken, dass der Ansatz von nur 20% des Bau- oder Grünlandpreises willkürlich erscheint, eine inhaltliche Begründung oder fachliche Herleitung ist nicht ersichtlich.

Im Falle des Fehlens eines Wertes soll lt. Erläuterungen auf den höheren der angrenzenden Werte derselben Widmungskategorie zurückgegriffen werden. Dieses Vorgehen basiert auf keiner sachgerechten Grundlage, da sich die angrenzenden Werte durchaus auf Gemeinden beziehen können, die örtlich weit von der zu bewertenden Fläche entfernt liegen und damit der Bezug vollkommen zufällig zustande kommt.

### **Richtsatz 2 – Zubehör (§ 6)**

Stellungnahme im Wesentlichen ident zu Richtsatz 1.

### **Richtsatz 3 - Inhouse-Infrastruktur (§ 7)**

Es lässt sich nicht abschließend feststellen, aus welchen Komponenten bzw. Kostengruppen sich der zur Berechnung des Richtsatzes 3 herangezogene Baukostenfaktor laut Grundwertverordnung zusammensetzt. Damit ist es auch nicht möglich, die angegebenen Werte auf deren Plausibilität zu überprüfen. Augenscheinlich erfolgt keine weitere Abstufung der Baukosten in Nutzungsarten oder Ausstattungskategorien, wodurch sich zwingend größere Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten und damit im rechtlichen Sinn Unbestimmtheit der verordneten Richtsätze ergeben.

Ungeachtet dessen sollte durch die WR-V 2019 den öffentlichen Liegenschaftseigentümern die Möglichkeit einräumt werden, die tatsächlichen Baukosten im Einzelfall, die insbesondere bei Spezialbauten für Öffentliche Zwecke ein Vielfaches der Baukosten für "Standardbauten" betragen können, nachweisen zu können.

**Richtsatz 4 - Kleinantenne / Gebäude (§ 8)**

Stellungnahme im Wesentlichen ident zu Richtsatz 3.

**Richtsatz 5 - Kleinantenne / Objekt (§ 9)**

Für den Ansatz von 25% des Baukostenfaktors findet sich keine sachliche Begründung oder zumindest eine nachvollziehbare Herleitung z.B. anhand eines theoretischen Modells.

**Richtsatz 6 - Antennentragemast (§ 10)**

Im Wesentlichen ist anzumerken, dass speziell das Entgelt für Antennentragemasten grundsätzlich je nach Lage (Stadt, Agglomerationsgürtel, Peripherie, etc.) und Vertragsausgestaltung (Mietzins, Dauer, Rechte und Pflichten, Kündigungsmöglichkeiten, etc.) in hohem Ausmaße divergieren kann, weshalb die in die Barwertberechnung einfließenden Parameter, insbesondere das jährliche Gesamtentgelt von EUR 3.500,-- unserer Erfahrung nach nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Darüber hinaus ist die Heranziehung des in Rz. 5174 EStR 2000 angeführten Prozentsatzes von 30%, wodurch sich ein Abschlag von 70% ergibt, weder aus wirtschaftlicher noch aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Dies unter anderem auch deshalb, weil sich genannte Rz. auf ausschließlich land- und/oder forstwirtschaftliche Flächen bezieht. Ein Anreiz, neue Verträge mit derartig hohen Abschlägen abzuschließen, wird damit zweifelsfrei nicht gesetzt.

**3. Abschließende Bemerkungen**


Der Gesetzgeber weist öffentlichen Gebäuden und Objekten i.S. der Novelle des TKG 2003 vom 30.11.2018, BGBl. I 78/2018 eine wesentliche Grundlage zur Realisierung der geplanten Vorhaben (5G-Strategie, Ausbau des Glasfasernetzes, etc.) zu. Dennoch spiegelt sich diese besondere Stellung, die der Gesetzgeber den öffentlichen Liegenschaften - ob zurecht oder nicht - in diesem Zusammenhang zuweist, aus den oben dargelegten Gründen nicht im derzeitigen Verordnungsentwurf wider.

05/05


Daher ist festzuhalten, dass die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. dem gesamten Konzept der WR-V 2019 kritisch gegenübersteht und grundsätzliche marktkonforme Verbesserungen (d.h. Abkehr von einer einmaligen Entschädigung und Schaffung einer langfristigen Abgeltungsmöglichkeit im Gegenzug zum Eigentumseingriff - bspw. über eine jährliche Rentenzahlung gebunden an den Bodenwert, Ausgestaltung der Entschädigungssätze in Einklang mit dem derzeitigen Stand der Technik, etc.) für dringend notwendig erachtet.

Im Rahmen dieser Überarbeitung des Entwurfs der WR-V 2019 ist aus unserer Sicht auf die vielfältigen Auswirkungen Rücksicht zu nehmen, die das TKG i.V.m. der WR-V 2019 auf öffentliche Liegenschaften und damit auf das öffentliche Vermögen haben kann.

Mit freundlichen Grüßen



**ppa Mag. Martin Hübner**  
Prokurist  
Leiter Rechtsabteilung



**iv Mag. Vera Weinberger**  
Rechtsabteilung

