



A1 Telekom Austria AG
Regulatory & European Affairs
T: +43 50 664 24560
F: +43 50 664 9 24560
E-Mail: regulierung@a1.at

Abteilungsspezifische Information

per E-Mail
konsultationen@rtr.at
Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH
Mariahilferstraße 77-79
1060 Wien

Betreff: - Öffentliche Konsultation der Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2019 (WR-V 2019) der RTR, mit welcher Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Antennentragemasten und Leitungsrechte festgelegt werden.

Wien, 28. August 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit 19.6.2019 hat die RTR einen Entwurf der Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2019 (WR-V 2019), mit welcher Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Antennentragemasten und Leitungsrechte festgelegt werden sollen, auf ihrer Homepage veröffentlicht.

A1 Telekom Austria AG nimmt dazu wie folgt Stellung:

Mit der Novelle zum TKG vom 30.11.2018, hat der Gesetzgeber die RTR beauftragt, für die Abgeltung der Wertminderung im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Liegenschaften und Objekten durch TK-Unternehmen für deren Netzausbau, per Verordnung Richtsätze festzulegen. Die Verordnung ist dabei bis spätestens 1. Dezember 2019 zu erlassen.

Obige Richtsätze sollen für ein Mehr an Transparenz sorgen und so den oft schwierigen Einigungsprozess zwischen Telekom-Unternehmen und Grundeigentümern, über die Abgeltung für die Inanspruchnahme von Liegenschaften und Objekten, erleichtern und beschleunigen.

Die Beschleunigung dieses Prozesses ist jedoch nicht Selbstzweck, sondern dient im Ergebnis der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit zuverlässigen, preiswerten, hochwertigen und innovativen Kommunikationsdienstleistungen sowie der Schaffung einer modernen elektronischen Kommunikationsinfrastruktur zur Förderung der Standortqualität auf hohem Niveau¹.

¹ siehe dazu die Zielbestimmungen im § 1 TKG 2003



Um diese Zielsetzung zu erreichen, muss die WR-V 2019 folgenden Anforderungen gerecht werden:

- Zeitnahe Veröffentlichung/Finalisierung
- Transparente Ausgestaltung
- Herleitung der Abgeltungsbeträge nach objektiven Kriterien
- Differenzierung nur soweit sachlich zwingend erforderlich
- Einfach anwendbar für TK-Betreiber (-> geringer Implementierungsaufwand)
- Einfach nachvollziehbar für Eigentümer (-> Richtsätze online abrufbar)

A1 begrüßt deshalb die Tatsache, dass der Verordnungsentwurf bereits mit 19.6.2019 vorlag und verknüpft diese Tatsache mit dem Wunsch, die RTR möge die Verordnung nach Abschluss der Konsultation möglichst rasch finalisieren.

A1 setzt große Hoffnung in die Signalwirkung, die mit der transparenten Darlegung von Richtsätzen für die Wertminderung im Rahmen dieser Verordnung einhergeht und ist davon überzeugt, dass dies zu einer signifikanten Prozessvereinfachung und -beschleunigung führen wird. Je früher eine solche wirksam wird, desto vorteilhafter wäre dies. Der Vorteil der Rechtssicherheit im Hinblick auf die Abgeltungshöhe wäre im Übrigen auch ein Vorteil für Eigentümer von Liegenschaften und Objekten.

Die zeitliche Komponente ist auch insofern von großer Bedeutung, als in der WR-V 2019 auch Richtsätze für TK-Anlagen festgelegt werden, welche für den 5G-Rollout von zentraler Bedeutung sind².

Der Verordnungsentwurf weist aus unserer Sicht grundsätzlich die nötige Klarheit und Transparenz auf, die auch dem unkundigen Leser ein rasches Erfassen ermöglicht. Im Hinblick auf die Erleichterung des Zuganges der betroffenen Eigentümer zu den Wertminderungssätzen, könnte man noch in Erwägung ziehen, diese seitens der RTR online zur Verfügung zu stellen. Nach Eingabe der jeweiligen Grundstücksnummer würden die für dieses Grundstück relevanten Abgeltungsbeträge je Infrastrukturtyp (Richtsatz 0-6) ausgewiesen.

Im Hinblick auf die konkrete Ableitung einiger Richtsätze besteht aus unserer Sicht jedoch noch Nachbesserungsbedarf (näheres siehe dazu später). Auch im Hinblick auf die vorgesehene Differenzierung könnte man bei den Richtsätzen 4 und 5 eine weitere Vereinfachung vornehmen.

Wir gliedern unsere nachfolgenden Anmerkungen entsprechend der Struktur des Entwurfs der WR-V 2019.

Ad § 1 Begriffsbestimmungen

Der Verordnungs-Entwurf unterscheidet lediglich zwischen den zwei Grundstückskategorien Bauland (Z1) und Grünland (Z4). Daneben existieren in den Flächenwidmungsplänen der Länder jedoch noch weitere Widmungs- bzw. Nutzungskategorien (sonstige Freizeitflächen, sonst. Straßen, Gärten, Wasser fließend, etc.). Konsequenter Weise wird in der Anlage ebenfalls nur zwischen Bauland und Grünland unterschieden.

Um hier für beide Seiten mehr Rechtssicherheit zu schaffen, regen wir an, eine Regelung zu ergänzen die klarstellt, dass alle Widmungs- bzw. Nutzungskategorien die nicht unter die Definition von §1 Z1 oder Z4 fallen, hinsichtlich der Abgeltungshöhe für Richtsatz 1 und 2 „wie Grünland zu behandeln sind“.

Wie oben angeführten Beispielen zu entnehmen ist, sind die bis dato nicht explizit angeführten Kategorien im Hinblick auf deren Nutzung und dementsprechend deren Wert sehr viel näher am Grünland anzusiedeln als am Bauland. Insofern erscheint uns eine Gleichbehandlung mit Grünland als durchaus angemessen.

Der Zubehörbegriff in Z11 hat erkennbar die Intention, alle Errichtungen von Kommunikationsinfrastruktur durch die die von ihnen beanspruchte Grundfläche von anderen Verwendungen für den

² siehe dazu etwa die jüngst veröffentlichte Breitbandstrategie 2030 und den dort festgeschriebenen Umsetzungsplan im Hinblick auf 5G (Phase 2-5).

https://www.bmvit.gv.at/service/publikationen/telekommunikation/downloads/breitbandstrategie2030_ua.pdf



Liegenschaftseigentümer ausgeschlossen ist einem eigenen Richtsatz (Richtsatz 2) zu unterwerfen. Dabei werden jedoch auch unterirdisch errichtete Infrastrukturen genannt. Es sollte klargestellt werden, dass derartige unterirdische Infrastrukturen nur dann als Zubehör gelten, wenn sie die Nutzung an der Oberfläche eben ausschließen.

Der Begriff der „Grundfläche“ wird in den Erläuterungen auch in Zusammenhang mit der bisherigen Judikatur zur Linieninfrastruktur verwendet (Erläuterungen zu Richtsatz 1), wobei dort der Grundsatz für die Höhe der Abgeltung gilt, dass die „dauerhaft in Anspruch genommene Grundfläche“ entscheidend ist. Auch rein unterirdische Leitungen schließen den Grundeigentümer im Querschnitt des zB errichteten Kabelrohres dauerhaft von der Verwendung aus. Der Zubehörbegriff sollte sich daher – so wie er gemeint ist – lediglich auf den Ausschluss der Verwendungsmöglichkeit an der Oberfläche des Grundstückes beziehen. Anderenfalls wären alle errichteten Anlagen Zubehör, was nicht die Intention der Bestimmung ist.

Ad § 4 Richtsatz 0 – Eigenversorgende (leitungsgebundene) Infrastruktur

Wir begrüßen die diesbezügliche Regelung im Rahmen der WR-V 2019 und gehen mit den Erläuterungen vollinhaltlich konform. Der Vorteil einer Eigenversorgung mit hochwertiger Telekommunikationsinfrastruktur wiegt allfällige Nachteile bei weitem auf und führt deshalb im Ergebnis sicher zu keiner Wertminderung.

Ad § 5 Richtsatz 1 – Linieninfrastruktur

Sowohl § 5(2) WR-V 2019 als auch die korrespondierenden Erläuterungen regeln explizit, dass für die Abgeltung die dauernd in Anspruch genommene Grundfläche relevant ist. Nur zeitweilig in Anspruch genommene Grundflächen (z.B. während der Errichtung der Trasse oder im Zuge von Wartungsarbeiten) sind nicht zu berücksichtigen.

Die in den Erläuterungen zu Richtsatz 1 angeführten Beispiele 1 und 2 sind im Hinblick auf diesen Punkt jedoch unvollständig erläutert bzw. missverständlich formuliert und könnten somit zu Fehlinterpretationen führen. In Beispiel 1 wird für die Flächenberechnung von einer Künettenbreite von 50 cm ausgegangen, ohne zu erläutern, dass die Berechnung in dieser Form nur korrekt ist, wenn auch die gesamte Künettenbreite dauerhaft durch Telekommunikationsleitungen in Anspruch genommen wird (wovon in gegenständlichem Beispiel jedoch ausgegangen wird).

Gleiches gilt für das Beispiel 2 auf Seite 4 der Erläuterungen im ersten Absatz.

Die Verlegung in der Bauform mittels offener Gräben (Künette) ist schließlich nur eine von vielen Verlegeformen. Daneben kommen immer häufiger Verlegeformen mittels Grabenfräse (Breite von 15 cm bis 18 cm) mittels Kabelverlegepflug oder andere alternative Verlegeformen (Erdrakete, Schlitzgraben, etc.) zur Anwendung³. Die Art der Einbringung der Anlage in die Liegenschaft und die damit einhergehende temporäre Inanspruchnahme ist jedoch gänzlich unerheblich im Hinblick auf die dauerhafte Inanspruchnahme. Nur diese ist für die Abgeltung relevant.

Wir ersuchen die RTR die Beispielbeschreibung dahingehend zu adaptieren, dass darin jeweils auf die dauerhaft in Anspruch genommene Grundfläche abgestellt wird. Wie breit der Aushub der dafür notwendigen Künette erfolgt ist für die Bemessung der Abgeltung für die Wertminderung völlig ohne Belang, da die Künette ja nur temporär besteht und wieder verschüttet wird.

Gleiches gilt für Vorbringen in diesem Zusammenhang die fordern allfällige „Sicherheitsabstände“ oder „Schutzonen“ bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Wertminderung mit einzubeziehen.

³ Vgl. dazu den Planungsleitfaden Breitband des BMVIT (https://www.bmvit.gv.at/service/publikationen/telekommunikation/downloads/planungsleitfaden_outdoor_ua.pdf)

Diverse Richtlinien sehen im Falle von Bauarbeiten an TK-Linien verschiedene Vorsichtsmaßnahmen vor um deren Beschädigung möglichst hintanzuhalten. In diesen Richtlinien finden sich auch Empfehlungen, ab welchem Abstand vom Einsatz von schweren Maschinen abgesehen werden soll. Im Fall der Inanspruchnahme von Grünland etwa durch Linieninfrastruktur (Richtsatz 1) ist jedoch alleine von Relevanz inwiefern dadurch die widmungsgemäße Nutzung – nämlich die landwirtschaftliche Nutzung – dauerhaft durch die jeweilige Anlage eingeschränkt wird. Bei einer Verlegetiefe von rd. 80 cm wird eine solche Einschränkung selbst im Fall des Ackerbaus nicht gegeben sein da alle dafür notwendigen Arbeiten durch den Landwirt weiterhin ungehindert ausgeführt werden können. Grabungstätigkeiten in einer Tiefe von 80 cm, welche die TK-Anlage beschädigen könnten, sind sicher nicht Teil der gewöhnlichen Nutzung eines landwirtschaftlichen Grundstückes. Die im Fall von Grabungen zu beachtenden Vorsichtsmaßnahmen und allfällige Sicherheitsabstände sind demnach für eine allfällige Wertminderung nicht relevant.

Bei unterirdischen Leitungen bleibt durch die Wahl der Verlegetiefe die Dispositionsmöglichkeit an der Oberfläche jederzeit erhalten und sollte eine Maßnahme des Liegenschaftseigentümers dennoch den Bestand der Leitung gefährden, hat der Betreiber ohnehin die Verpflichtung auf eigene Kosten eine Umlegung vorzunehmen. Insofern besteht auch aus diesem Grund kein Bedarf für eine Schutzstreifenbreite, die breiter als die verlegte Anlage ist, denn entweder muss der Betreiber später die Anlage auf eigene Kosten verlegen oder es wäre – schon im Zeitpunkt der Errichtung der Anlage – die widmungsgemäße Verwendung der Liegenschaft nicht nur unwesentlich dauerhaft eingeschränkt und damit könnte für die Anlage gar kein Leitungsrecht geltend gemacht werden.

Ad § 7 Richtsatz 3 – Inhouse-Infrastruktur

Den Erläuterungen zu Richtsatz 3 ist zu entnehmen, dass die Richtsätze je Bundesland auf den in der Grundstückswertverordnung (GrWV) ausgewiesenen Baukostenfaktoren beruht (§ 2 (3) Z 2 GrWV). Diese Baukostenfaktoren werden jedoch in §2 (3) Z3 der GrWV in Abhängigkeit von der Art des Objektes mit Faktoren zwischen 100% und 25% bewertet. Dieser Berechnungsschritt spiegelt die Tatsache wider, dass sich die Baukosten eines Gewerbeobjektes von einem Wohngebäude oder einem nicht ganzjährig bewohnbarem Schrebergartenhaus signifikant unterscheiden. Demnach werden für die Gebäudewertermittlung von Werkstätten oder Lagerhallen Abschläge von 40% auf die Baukostenfaktoren angesetzt.

Im Rahmen der Herleitung des Richtsatzes 3 wird dieser Schritt durch die RTR jedoch vernachlässigt und für alle Gebäude der Faktor 100% angesetzt und damit unterstellt, dass der Richtsatz 3 nur für die teuersten Gebäudekategorien zur Anwendung kommt. In der Realität werden jedoch alle Gebäudekategorien für die Inanspruchnahme von Leitungsrechten in Frage kommen.

Weiters wird auch keine Wertminderung für Alter oder Erhaltungszustand berücksichtigt. Die sohin ermittelten Richtsätze sind somit im Hinblick auf das durchschnittlich in Anspruch genommenen Gebäude weit überhöht. Diese Vorgehensweise stellt aus unserer Sicht eine Annahme dar, die überproportional zugunsten der Gebäudeeigner ausfällt und die wechselseitigen Interessen nicht ausgewogen berücksichtigt.

Wir unterstützen grundsätzlich die Intention der RTR die Struktur der WR-V 2019 möglichst einfach zu gestalten und erachten es auch nicht für sinnvoll, differenzierte Abschlagsätze nach Gebäudekategorie/Altersklassen und Sanierungszustand vorzusehen. Sehr wohl erachten wir es jedoch für notwendig bei der Ermittlung der Richtsätze je Bundesland zu berücksichtigen, dass nicht nur hochwertige Gebäude und nicht nur neuwertige Gebäude durch TK-Betreiber genutzt werden.

Wir schlagen deshalb folgende Anpassung der Richtsätze vor:

Die GrWV (§ 1 (3) Z 3) sieht folgende vier Gebäudekategorien vor, für die die nachfolgenden Abschläge vorzusehen sind:

- | | |
|---|-----|
| 1. Gebäude für Wohnzwecke die nicht dem MRG unterliegen | 0% |
| 2. Fabrikgebäude | 40% |
| 3. einfachste Gebäude | 75% |

4. alle übrigen Gebäude

28,75%

Nachdem auch wir über keine Informationen verfügen wie sich die Gebäudekategorien konkret verteilen, schlagen wir vor als mittleren Abschlagsfaktor 28,75% heranzuziehen, da wir davon ausgehen, dass die Mehrzahl der relevanten Gebäude in diese Kategorie fällt.

Weiters sieht die GrVV (§ 1 (3) Z 4) abhängig vom Alter und allfällig erfolgten Sanierungsmaßnahmen Abschlagsätze zwischen 0% und 70% vor um die Altersstruktur von Gebäuden zu berücksichtigen. Im Mittel beträgt der Abschlagsatz 31,25%.

Berücksichtigt man beide Abschlagsätze so gelangt man zu folgenden Richtsätzen in EURO je m²:

Bundesland	Richtsatz 3 [RTR]	Baukostenfaktor [100%]	Gebäudetyp [-28,74%]	Alterstruktur [-31,25%]	Baukostenfaktor [A1]	Richtsatz 3 [20%; A1]
Burgenland	254,00	1.270,00	-365,13	-282,77	622,10	124,42
Kärnten	260,00	1.300,00	-373,75	-289,45	636,80	127,36
Niederösterreich	262,00	1.310,00	-376,63	-291,68	641,70	128,34
Oberösterreich	274,00	1.370,00	-393,88	-305,04	671,09	134,22
Salzburg	310,00	1.550,00	-445,63	-345,12	759,26	151,85
Steiermark	262,00	1.310,00	-376,63	-291,68	641,70	128,34
Tirol	274,00	1.370,00	-393,88	-305,04	671,09	134,22
Vorarlberg	334,00	1.670,00	-480,13	-371,84	818,04	163,61
Wien	294,00	1.470,00	-422,63	-327,30	720,07	144,01

Die Reduktion beträgt im Ergebnis rd. 49% gegenüber den in der WR-V 2019 angegebenen Werten. Die Werte für den Richtsatz 3 laut RTR liegen umgekehrt um nahezu 100% über realistischer Weise anzusetzenden Werten. Wir erachten eine Überbewertung der Wertminderung zugunsten der Eigentümer in diesem Ausmaß sachlich für keinesfalls gerechtfertigt, weshalb wir vorschlagen die oben angeführten adaptierten Richtsätze vorzusehen, da diese deutlich näher an der Realität zu liegen kommen als die im vorliegenden Verordnungsentwurf.

Weiters kann man hinterfragen, ob die Annahme einer analogen Wertminderung zur Inanspruchnahme von Grundstücken in Höhe von 20% für Inhouse-Infrastruktur gerechtfertigt ist. In aller Regel wird es sich bei einer Inhouse-Infrastruktur um TK-Leitungen handeln die neben vielen anderen Leitungseinbauten im Gebäude bestehen. Wir würden deshalb davon ausgehen, dass eine Wertminderung durch diese hinzukommenden Leitungen geringer zu bewerten ist.

Ad § 8 Richtsatz 4 – Kleinantennen auf Gebäuden im öffentlichen Eigentum

Den Erläuterungen zur WR-V 2019 ist zu entnehmen, dass die RTR Mangels aktuell verfügbarer Informationen über den (durchschnittlichen) Flächenbedarf von Kleinantennen“ samt Befestigungen und Zuleitungen, von einem Flächenbedarf von einem Quadratmeter für die Ermittlung des Richtsatzes 4 ausgeht. Diese Annahme führt zu Wertminderungsrichtsätzen die je Bundesland zwischen € 1.270 (Burgenland) und € 1.670 (Vorarlberg) zu liegen kommen.

Grundsätzlich begrüßen wir aus der Sicht der Praxis sowohl die Pauschalierung auf Bundesland-Ebene als auch die einheitliche Betrachtung, unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der jeweiligen Kleinantenne.

Im Ergebnis kommen die Richtsätze 4 jedoch deutlich zu hoch zu liegen. Dies liegt einerseits daran, dass die Annahmen der RTR im Hinblick auf den Flächenbedarf deutlich zu hoch gegriffen sind. Dies ist insbesondere von zentraler Bedeutung, als die häufigste zu erwartende Montageart vermutlich jene auf Gebäuden sein wird.

Eine Kleinantenne kann gemäß §3Z36 TKG 2003 ein maximales Volumen von 30 Litern umfassen.

Bei Gebäuden ist von einer Montage etwa in der Höhe des 1. Geschoßes auszugehen. Die Montage wird auf einem kleinen Träger erfolgen, welcher eine Ausrichtung ermöglicht und nicht direkt an der Wand.

Eine realistische zu erwartende Kubatur wird (maximal) folgende Ausmaße haben:

$$0,2\text{m (b)} \times 0,3\text{m (l)} \times 0,5\text{m (h)} = 30\text{l}$$

Daraus resultiert eine Grundfläche im Ausmaß von $0,06\text{m}^2$ (nur für die Kleinantenne). Selbst wenn man zusätzlich noch ein kleines Montageelement sowie in Analogie zu Richtsatz 3 die flächenmäßige Inanspruchnahme für die horizontale Zuleitung berücksichtigt, kommt man aus unserer Sicht maximal auf einen Flächenbedarf von insgesamt $0,1\text{m}^2$.

Dieser Wert liegt jedoch um den Faktor 10 unter den Annahmen der RTR. Die Annahmen der RTR würden im Übrigen nicht näher begründet.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auf das 5G Pilotprojekt am Wiener Rathausplatz zu verweisen (siehe Beilage 1) welches von den drei Mobilfunkbetreibern A1, H3A und TMA errichtet und betrieben wird.

Die dabei zur Anwendung kommenden Antennen der nachfolgenden drei Hersteller weisen folgende Ausmaße auf:

Hersteller	Höhe	Breite	Tiefe	Gewicht
	31cm	38cm	26cm	2kg
	29cm	27cm	12cm	9kg
	29cm	30cm	16,6cm	13kg

Es ist aus unserer Sicht somit evident, dass die Annahmen der RTR zu einem deutlichen Überschießen der Wertminderungsbeträge führt.

Wir schlagen deshalb vor die Richtsätze 4 im Hinblick auf eine realistischer Weise zu erwartende Flächeninanspruchnahme anzupassen.

Neben der Überschätzung des Flächenbedarfes schlägt sich im Richtsatz 4 auch die Überschätzung der iVm Richtsatz 3 aufgezeigten Überschätzung der Baukostenfaktoren nieder, da diese für den Richtsatz 4 durch die RTR 1:1 übernommen wurden.

Die von der RTR für die Zukunft in Aussicht gestellte Absenkung der Richtsätze aufgrund künftiger Erfahrungswerte erachten wir nicht als sinnvolle Maßnahme um einen 5G-Rollout zu forcieren. Wie der aktuellen BB-Strategie 2030 des BMVIT zu entnehmen ist, soll bereits Ende 2020 eine 5G Versorgung aller Landeshauptstädte sichergestellt sein. Dieses Ziel wird in Anbetracht der deutlich überhöhten Richtsätze für Kleinantennen nicht realisierbar sein.

Im Ergebnis erachten wir deshalb die folgenden Werte für realistisch:

Bundesland	Richtsatz 4 [RTR]	Baukostenfaktor [A1]	Flächenbedarf [0,1m ²] -> Richtsatz 4 [A1]
Burgenland	1.270,00	622,10	62,21
Kärnten	1.300,00	636,80	63,68
Niederösterreich	1.310,00	641,70	64,17
Oberösterreich	1.370,00	671,09	67,11
Salzburg	1.550,00	759,26	75,93
Steiermark	1.310,00	641,70	64,17
Tirol	1.370,00	671,09	67,11
Vorarlberg	1.670,00	818,04	81,80
Wien	1.470,00	720,07	72,01

Folgt die RTR unserer Argumentation und legt sie der WR-V 2019 obige Werte zu Grunde, so wäre zu überlegen anstelle von geringfügig unterschiedlichen Werten je Bundesland einen einheitlichen Satz für ganz Österreich vorzusehen. Ein solcher einheitlicher Satz ließe sich insofern argumentieren als die in obiger Tabelle ausgewiesenen Werte nur in einem relativ engen Wertebereich schwanken.

Wir schlagen deshalb vor für Richtsatz 4 einen einheitlichen Satz in Höhe von € 67,11 vorzusehen. Dieser Wert ergibt sich als Median der oben angeführten Werte je Bundesland.

Ad § 9 Richtsatz 5 – Kleinantennen an oder in Objekten im öffentlichen Eigentum

Analog zu unserem Vorbringen zu § 8 WR-V 2019 gilt auch für Richtsatz 5, dass die Annahmen im Hinblick auf den zu erwartenden Flächenbedarf deutlich zu hoch angesetzt sind. Bei Kleinantennen auf Objekten ist weiters zu berücksichtigen, dass deren Volumen aufgrund der beschränkten statischen Tragfähigkeit vieler Objekte (z.B. Straßenlaternen) natürlichen Grenzen unterliegt und deshalb nicht davon auszugehen ist, dass diese jemals das maximal mögliche Volumen von 30 Litern ausschöpfen werden. Eine Kleinantenne mit einem Volumen von 30 Litern hätte auch ein Gewicht von rd. 30 Kilo.

Weiters wird der Großteil der Anbindung in Form einer vertikalen Verkabelung erfolgen und ist deshalb in Analogie zu Richtsatz 3 für eine allfällige Wertminderung ebenfalls nicht von Relevanz.

Im Ergebnis sind demnach auch die in § 9 WR-V 2019 je Bundesland angegebenen Richtsätze deutlich zu hoch angesetzt. Unter Zugrundelegung der obigen Ausführungen zu § 8 WR-V 2019 erachten wir die folgende Werte für deutlich realistischer:

Bundesland	Richtsatz 5 [RTR]	Richtsatz 4 [A1]	25% von Baukostenfaktor -> Richtsatz 5 [A1]
Burgenland	318,00	62,21	15,55
Kärnten	325,00	63,68	15,92
Niederösterreich	328,00	64,17	16,04
Oberösterreich	343,00	67,11	16,78
Salzburg	388,00	75,93	18,98
Steiermark	328,00	64,17	16,04
Tirol	343,00	67,11	16,78
Vorarlberg	418,00	81,80	20,45
Wien	368,00	72,01	18,00

Folgt die RTR unserer Argumentation und legt sie der WR-V 2019 obige Werte zu Grunde, so wäre zu überlegen anstelle von geringfügig unterschiedlichen Werten je Bundesland einen einheitlichen Satz für ganz Österreich vorzusehen. Ein solcher einheitlicher Satz ließe sich insofern argumentieren als die in obiger Tabelle ausgewiesenen Werte nur in einem relativ engen Wertebereich schwanken.

Wir schlagen deshalb vor für Richtsatz 5 einen einheitlichen Satz in Höhe von € 16,78 vorzusehen. Dieser Wert ergibt sich als Median der oben angeführten Werte je Bundesland.

Ad § 10 Richtsatz 6 – Antennentragemasten auf Liegenschaften oder Gebäuden in öffentlichem Eigentum

Grundsätzlich begrüßen wir aus pragmatischen Überlegungen die Festlegung eines österreichweit einheitlichen Richtsatzes, unabhängig davon ob es sich um einen Rooftop oder Greenfield Standort handelt und unabhängig davon wie dieser konkret ausgestaltet ist.

Im Hinblick auf die Höhe der Abgeltung sowie auf den Umfang der Abgeltung sehen wir jedoch noch Anpassungsbedarf.

a. Inhaltlicher Umfang der Abgeltung

§ 10 (1) der WR-V 2019 sieht vor, dass vom Richtsatz 6 neben dem Antennentragemast auch die erforderlichen Zuleitungen mitumfasst sind (auf dem jeweiligen Gebäude/Liegenschaft/Objekt).

Der Hinweis auf „erforderliche Zuleitungen“ greift hier jedoch aus unserer Sicht zu kurz. Eine Telekommunikationsanlage im Mobilfunkbereich umfasst neben den erforderlichen Tragekonstruktionen (Masten im engeren Sinn) diverses technisches Equipment (Antennenanlagen, gegebenenfalls Richtfunkanlagen, Erdungsanlage) samt deren Behausung (z.B. Container, Funkraum, Fläche für Outdoorequipment etc.)

Wie den Erläuterungen zur WR-V 2019 im Hinblick auf die Herleitung der Abgeltungsbeträge für Richtsatz 6 zu entnehmen ist, ist die RTR dabei von einem Marktpreisniveau von durchschnittlich €3.500 (netto/Jahr) ausgegangen. Grundlage dafür waren offensichtlich die aktuellen Mietentgelte für Mobilfunkstandorte. Dieser an Bestandsgeber zu entrichtende Preis umfasst jedoch nicht nur den Antennentragemast und die erforderlichen Zuleitungen, sondern im Wesentlichen alle für den Betrieb des Standortes notwendigen Anlagen.

Nachfolgend finden sie auszugsweise die entsprechenden Passagen aus Bestandsverträgen von A1 betreffend Rooftopstandorte:

Der Bestandnehmer wird die gemietete Fläche auf der/dem in Punkt 1.1 genannten Liegenschaft/Gebäude dazu nutzen, auf eigene Kosten eine Telekommunikationsanlage mit den erforderlichen Tragekonstruktionen samt Behausung für das erforderliche Equipment (z.B. Container, Funkraum, Fläche für Outdoorequipment etc.) einschließlich Antennenanlagen, sofern notwendig samt Richtfunkanlagen sowie einschließlich sämtlicher für Telekommunikationsdienstleistungen erforderlichen technischen Einrichtungen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu installieren, zu betreiben und zu unterhalten sowie dem jeweiligen aktuellen Stand der Technik entsprechend zu ändern und zu erneuern.

Die auf der vertragsgegenständlichen Fläche laut Punkt 1.2 zu errichtenden Anlagen dienen dem Betrieb von Telekommunikationsdiensten und umfassen die dafür erforderlichen technischen Anlagen, Geräte, Anschlüsse und Kabel. Der Bestandnehmer ist berechtigt alle dafür derzeit und zukünftig notwendigen Kabel und Leitungen zu verlegen/auszutauschen sowie eine Erdungsanlage zu errichten. Der Bestandgeber wird die damit verbundenen Bautätigkeiten dulden und räumt dem Bestandnehmer sowie von diesem beauftragten oder bevollmächtigten Dritten zum Zwecke der Errichtung, Änderung und Erneuerung der Anlagen während der Vertragsdauer das ungehinderte Zufahrts-/Zugangsrecht über die in Punkt 1.1 angeführten Liegenschaften/Gebäude ein.

Analoge Regelungen finden sich auch in unseren Vereinbarungen betreffend Greenfield-Standorte. Es ist davon auszugehen, dass die Bestandsverträge der anderen beiden Mobilfunkbetreiber in dieser Hinsicht ähnlich gestaltet sind und die Mietentgelte somit stets als „all in“ zu verstehen sind.

Der von der RTR ermittelte Richtsatz 6 in Höhe von einmalig €10.200 inkludiert somit systematisch alle erforderlichen technischen Einrichtungen welche für den Betrieb eines Mobilfunkstandortes notwendig sind.

Konsequenter Weise müssen somit alle erforderlichen technischen Einrichtungen, welche für den Betrieb eines Mobilfunkstandortes notwendig sind, vom Richtsatz 6 mitumfasst sein.

§ 10 (1) ist demnach folgendermaßen zu ergänzen:

§ 10. (1) Richtsatz 6 ist auf Antennentragemasten iSd § 3 Z 35 TKG 2003 einschließlich der erforderlichen Zuleitungen sowie allen erforderlichen technischen Einrichtungen, welche für den Betrieb eines Mobilfunkstandortes notwendig sind, auf Liegenschaften oder Gebäuden im öffentlichen Eigentum (§ 1 Z 8) anzuwenden.

Somit wäre wieder eine korrekte Korrelation zwischen Abgeltungshöhe und Umfang der Abgeltung hergestellt. Im Übrigen sprechen auch die Erläuterungen zum Richtsatz 6 davon⁴, dass dieser neben dem Antennentragemast auch die zum Betrieb erforderlichen Zuleitungen und ANLAGEN umfasst. Konsequenterweise sollten die Anlagen daher auch im Text der Verordnung explizit genannt werden.

⁴ siehe: Erläuterungen zur WR-V 2019, Seite 6, vorletzter Absatz, letzter Satz

Grundsätzlich ließe sich die aktuell bestehende Inkonsistenz auch dadurch lösen, dass man den Richtsatz 6 um die darin enthaltenen „Nebenleistungen“ nach unten korrigiert und die Nebenleistungen gesondert über den Richtsatz 2 (Zubehör) abgegolten werden. Abgesehen von der schwierig zu lösenden Frage der Ermittlung dieses Abschlagsatzes würde diese Vorgehensweise einen erheblichen zusätzlichen administrativen Aufwand bedeuten und würde somit der durch die WR-V 2019 intendierten Zielsetzung diametral zuwiderlaufen. Wir erachten diese Option somit als nicht praktikabel.

Analog zur Inkludierung von notwendigen technischen Anlagen in Richtsatz 6 sollte in den Erläuterungen klargestellt werden, dass vom einmalig zu entrichtenden Richtsatz 6 auch sämtliche späteren Umbauten/Erweiterungen oder Erneuerungsmaßnahmen mitumfasst sind und somit keine neuerliche Abgeltung auslösen können. Einerseits ergibt sich dies aus der Tatsache der pauschalen Festlegung der Abgeltungshöhe, da dieser ja gänzlich unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des Standortes festgelegt ist. Somit kann aus unserer Sicht auch eine Adaptierung (Erweiterung) eines Standortes zu keinem neuerlichen Anspruch auf Abgeltung einer allfälligen Wertminderung führen. Andererseits umfassen auch die Mietentgelte der aktuellen Bestandverträge in der Regel Erweiterungen und Umbaumaßnahmen. Somit sind solche Maßnahmen kalkulatorisch bereits im Richtsatz 6 inkludiert.

b. Absolute Höhe der Abgeltung

Die von der RTR vorgesehene Abgeltungshöhe von Richtsatz 6 ist aus unserer Sicht deutlich zu hoch gegriffen und wird damit der politischen Zielsetzung der Verordnung, nämlich einer spürbaren Reduktion der Netzausbaukosten, insbesondere durch die öffentliche Hand, nicht gerecht.

Unsere Kritik lässt sich wie folgt begründen:

Begriff der Wertminderung

Wie den Erläuterungen der WR-V 2019⁵ zu entnehmen ist, unterstellt die RTR, dass der Begriff der Wertminderung im Hinblick auf Antennentragemasten einen anderen Inhalt umfasst, als dies etwa bei leitungsrechtlich abgesicherten Situationen der Fall ist. Die RTR unterstellt somit, dass die Wertminderung davon abhängig ist, ob ein gesetzlicher Anspruch auf die Inanspruchnahme einer Liegenschaft besteht, oder ob dieser - wie bei Antennentragemasten - nicht gegeben ist.

Das TKG kennt jedoch nur einen Wertminderungsbegriff. § 5 (5) TKG 2003 sieht vor, dass sowohl dem privaten Eigentümer einer in Anspruch genommenen Liegenschaft (§ 5 (4) TKG2003) als auch einer Gebietskörperschaft oder einem Rechtsträgers, der ausschließlich im Eigentum einer Gebietskörperschaft steht (§ 5 (5) TKG2003) und dessen Objekte für Kleinantennen (§ 5 (6) TKG2003) oder deren Objekte und Liegenschaften für Antennentragemasten (§ 5 (7) TKG2003) in Anspruch genommen werden, einen Anspruch auf Abgeltung der Wertminderung haben.

Unabhängig davon, auf welcher Grundlage die Rechteeinräumung basiert, sieht das TKG die Abgeltung einer Wertminderung vor. Aus unserer Sicht handelt es sich deshalb beim Wertminderungsbegriff des TKGs um einen einheitlichen Begriff der an objektivierbaren Kriterien zu bemessen ist und nicht vom Titel des Eingriffs abhängt, sondern allenfalls von Art und Umfang des Eigentumseingriffs.

Wie dem VwGH-Erkenntnis vom 31.01.2018 (Ro 2016/15/0034) zu entnehmen ist, ist im Falle eines „normalen“ Bestandvertrages davon auszugehen, dass bei einem Bestandsvertrag typischerweise der dauernden Beeinträchtigung durch die fremde Nutzung ein laufendes Entgelt gegenübersteht und nach Beendigung des Bestandsvertrages mit Wegfall der fremden Nutzung keine Beeinträchtigung der Verfügungsmacht des Vermieters mehr besteht und demnach auch keine Wertminderung mit der Vermietung einhergeht. Dies gilt umso mehr für die Anmietung von Flächen für Antennentragemasten, da die jeweiligen Bestandsverträge nach Vertragsbeendigung auch eine Rückbauverpflichtung vorsehen. Es ist vielmehr umgekehrt davon auszugehen, dass die Tatsache,

⁵ Siehe Seite 6



dass sich auf einer Liegenschaft ein Ertrag bringender Antennentragemast befindet, den Verkaufserlös der betreffenden Liegenschaft erhöht und nicht mindert.

Der Verwaltungsgerichtshof hat umgekehrt in seinen Erkenntnissen eine Wertminderung nur in sehr speziellen Fällen bestätigt oder für möglich erachtet. Voraussetzung für das Vorliegen einer Wertminderung ist demzufolge, dass die jeweiligen Dienstbarkeiten

- für unbestimmte Zeit eingeräumt wurden
- eine unwiderrufliche Nutzung des belasteten Grundstücks eingeräumt wurde und
- die Nutzung des belasteten Grundstücks zur (künftigen) Einkünfte Erzielung nachhaltig beeinträchtigt wurde

Beispiele für derartige Beeinträchtigung sind:

- Duldung des erhöhten Grundwasserstands im Zusammenhang mit der Errichtung eines Kraftwerks (VwGH 14.6.1988, 87/14/0014)
- Nutzung einer Liegenschaft als Zu- bzw. Abgang zur Passage und zur Anbringung einer Rolltreppe (VwGH 26.2.1969, 115/68)
- Duldung von Geländekorrekturen im Zusammenhang mit der Einräumung des Rechtes zur Errichtung einer Wegeanlage (VwGH 19.9.1989, 89/14/0107)
- Duldung eines unter der Liegenschaft verlaufenden U-Bahn-Tunnels (VwGH 30.5.1972, 2245, 2246/71).

All diese Voraussetzungen liegen im Falle von Bestandsverträgen für Mobilfunkstandorte jedoch nicht vor:

- Unsere Bestandsverträge werden zwar grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, sehen jedoch für beide Vertragsparteien eine [REDACTED] Kündigungsfrist vor.
- Unsere Bestandsverträge ermöglichen uns jedoch keine unwiderrufliche Nutzung, sondern sehen zahlreiche Kündigungsmöglichkeiten auf Seiten des Bestandsgebers vor. Initial ist die Vereinbarung eines Kündigungsverzichts auf Bestandsgeberseite üblich.
- Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist schon alleine deshalb nicht gegeben, da unsere Bestandsverträge eine Rückbauverpflichtung vorsehen.

Für uns ist deshalb die Vorgehensweise der RTR, die aktuell im Mittel für Antennentragemasten entrichteten Bestandsmieten (€ 3.500) als Grundlage für die Herleitung der Wertminderungsbeträge heranzuziehen, nicht nachvollziehbar, da diese Mietentgelte ja gemäß der oben zitierten Rechtsprechung der Höchstgerichte gar keine Wertminderung beinhalten können, sondern ganz im Gegenteil eher zu einer Wertsteigerung führen. Die RTR geht umgekehrt davon aus, dass ein Anteil von 30% der Mietentgelte auf eine Wertminderungskomponente entfällt.

Stellt man sich die Frage welche Elemente tatsächlich zu einer Wertminderung eines in Anspruch genommenen Objektes oder einer Liegenschaft führen können, erkennt man sehr bald, dass die Grundlage für eine solche nur unter sehr speziellen Rahmenbedingungen gegeben sein könnte:

- Eine Nutzungseinschränkung (siehe oben) ist in aller Regel nicht gegeben.
- Für die Anwendungsfälle von § 11 TKG2003 sieht das TKG eine Verpflichtung zur Umlegung auf Kosten des Rechteinhabers vor („weichendes Recht“)
- Aufwände für Evident Haltung und Verwaltung fallen praktisch nicht an, da nach Fertigstellung eine ausführliche Dokumentation durch Betreiber zur Verfügung gestellt wird (Photodokumentation)
- Eine optische Beeinträchtigung kann bei Antennentragemasten auf öffentlichen Gebäuden wohl kaum die Grundlage für eine Wertminderung darstellen.
- Im Hinblick auf Immissionen sind die jeweiligen Grenzwerte durch den Betreiber einzuhalten.
- Der Ertragswert wird nicht neg. beeinflusst, sondern ganz im Gegenteil erhöht (Mieterlös). Somit besteht auch für den potentiellen Fall eines Verkaufes des Objektes/der Liegenschaft kein Nachteil für den aktuellen Eigentümer.

- Bei einer Auflassung von Standorten für Antennentragemasten ist wieder der ursprüngliche Zustand herzustellen
- Ein Zugang (insbesondere zu Kleinantennen) ist nur sehr selten notwendig und wenn dann ist dieser in der Mehrzahl der Fälle ohne Zutun des Bestandgebers möglich

Um dennoch einen Richtsatz 6 herleiten zu können, schlagen wir vor, systematisch analog vorzugehen wie dies durch die RTR im Rahmen von Richtsatz 4 und 5 erfolgte. Nimmt man die korrigierten Baukostenfaktoren (siehe unsere Anmerkungen zu §8 WR-V 2019) als Grundlage und geht man weiters von einem durchschnittlichen Flächenbedarf für Rooftop Standorte im Umfang von rd. 6m² aus, so gelangt man zu folgenden Richtsätzen für Rooftop Standorte:

Bundesland	Richtsatz 6 [RTR]	Baukostenfaktor [A1]	Flächenbedarf 6m ² -> Richtsatz 6 [Rooftop A1]
Burgenland	10.200,00	622,10	3.732,61
Kärnten		636,80	3.820,78
Niederösterreich		641,70	3.850,17
Oberösterreich		671,09	4.026,52
Salzburg		759,26	4.555,55
Steiermark		641,70	3.850,17
Tirol		671,09	4.026,52
Vorarlberg		818,04	4.908,23
Wien		720,07	4.320,42

Auch hier könnte aus Vereinfachungsgründen der Median der obigen Werte als einheitlicher Satz für Rooftop Standorte in Österreich in Höhe von € 4.030 angesetzt werden.

Analog könnte man für Greefield Standorte vorgehen. Der mittlere Flächenbedarf liegt hier bei rd. 35m². Als Bewertungsbasis könnten hierfür die Richtsätze 2 für Grünland und Bauland je Gemeinde herangezogen werden.

Neben der Tatsache, dass die RTR für die Ableitung der Wertminderung von Mieterlösen ausgeht, die gar keine Wertminderungskomponente enthalten, geht die RTR von deutlich zu lange bemessenen (Rest)Laufzeiten der Verträge aus. Eine Annahme von 12,5 Jahren ist aus unserer Sicht deutlich zu lange bemessen. In unseren Jahresabschlüssen wird für Mobilfunkmasten eine mittlere wirtschaftliche Nutzungsdauer von 8 Jahren angesetzt. Auch die zahlreichen Kündigungsmöglichkeiten auf Seiten von Bestandgebern, insbesondere jener Bestandsgeber für welche die Richtsätze 6 Anwendung finden sollen, ist von einem deutlich kürzeren Dispositionsspielraum auszugehen. Sollte die RTR bei ihrer bisherigen Vorgehensweise im Hinblick auf die Herleitung der Wertminderung bleiben, schlagen wir in eventu vor, von einer Laufzeit von 8 Jahren auszugehen.

Alle übrigen Parameter im Rahmen der Herleitung der Wertminderung, insbesondere die angenommenen Mietentgelte, bewegen sich im realistischen Bereich und bilden damit das aktuelle Marktpreisniveau ab. Für rd. █% unserer rd. █ Mobilfunkstandorte gilt, dass die jährlichen Mietentgelte im Mittel bei rd. € █ liegen.

Legt man der Berechnung der RTR eine realistische Laufzeit von 8 Jahren zugrunde so resultiert daraus eine Richtsatz 6 in Höhe von rd. € 7.180 (alle anderen Parameter unverändert).

Im Ergebnis zeigt sich somit unabhängig von der Herangehensweise, dass ein Richtsatz 6 in Höhe von € 10.200 die mit der Errichtung eines Antennentragemastes verbundenen Wertminderung deutlich überschätzt.

Wir regen deshalb eine nochmalige sorgfältige Überprüfung aller Annahmen durch die RTR an.

c. Mehrere Trägerkonstruktionen auf einem Gebäude

Häufig besteht bei Gebäuden die Notwendigkeit (z.B. Stadtbild), Antennen auf verteilten Antennenträgern (z.B.: einer auf der Vorderseite des Gebäudes, einer auf der Rückseite des Gebäudes) zu montieren. Im Rahmen bestehender Bestandsverträge wird diese Situation als ein Standort behandelt.

Deshalb würden wir uns im Rahmen der unter Punkt a) angesprochenen Klarstellung im Hinblick auf den von der Abgeltung umfassten Umfang (inkl. technisches Equipment) wünschen, dass auch dieser Anwendungsfall Berücksichtigung findet. Etwa indem klargestellt wird, dass von der Abgeltung alle Trägerkonstruktionen am selben Standort umfasst sind.

d. Auch Objekte müssen umfasst sein

§5 TKG 2003 sieht vor, dass die RTR Richtsätze für TK-Infrastrukturen festlegt, die auf Liegenschaften oder Objekten situiert sein können. §10 (1) WR-V 2019 bezieht sich jedoch nur auf Antennentragemasten die auf Liegenschaften oder Gebäuden situiert sind. Den Vorgaben des TKG entsprechend sollte sich der Richtsatz 6 jedoch auch auf Antennentragemasten auf Objekten beziehen welche im öffentlichen Eigentum stehen.

Hier hat demnach eine entsprechende Erweiterung der WR-V 2019 zu erfolgen. Eine Festlegung des konkreten Richtsatzes könnte in Analogie zu Richtsatz 5 in Höhe von 25% des Richtsatzes 6 erfolgen.

Ad § 12 Inkrafttreten

Wie bereits weiter oben ausgeführt, ersuchen wir die RTR den Verordnungsentwurf möglichst zeitnahe einer Finalisierung zuzuführen. Ein Anspruch auf Abgeltung der Wertminderung besteht aus unserer Sicht jedoch schon unmittelbar auf Grund des TKG 2003, da dieser Abgeltungsanspruch dem Grunde nach in keinem Abhängigkeitsverhältnis zur Erlassung einer Verordnung steht. Die WR-V 2019 konkretisiert diese Beträge lediglich. Alle in der WR-V 2019 festgelegten Abgeltungsbeträge sind somit auf alle einschlägigen Sachverhalte ab Stichtag 1.12.2018 anzuwenden.

Ad Anlage (Richtsatz 1 und 2 je Gemeinde)

a. Grünlandpreise in Wien

Für die 23 Wiener Gemeindebezirke findet sich kein Richtsatz 1 und 2 in der Anlage zur WR-V 2019. Grundsätzlich unterstützen wir die für solche Fälle in der Anlage vorgesehene „Füllregel“.⁶ Für Wien kann diese jedoch nicht 1:1 herangezogen werden, da in diesem Fall der Wert von Zwischenwasser, einer Vorarlberger Gemeinde mit rd. 3.300 Einwohnern, heranzuziehen wäre (Grünlandpreis: € 4,40 pro m²).

Dem Prinzip der bereits bestehenden Füllregel folgend, würden wir vorschlagen die fehlenden Wien-Werte nach folgender Methodik zu ergänzen:

Maßgeblich für den jeweiligen Wiener Außenbezirk sind die Grünlandpreise der unmittelbar angrenzenden niederösterreichischen Gemeinden. Im Fall von mehreren angrenzenden Gemeinden wird der jeweils höchste Wert herangezogen.

Folgendes Beispiel soll dieses Prinzip verdeutlichen:

Wien-Floridsdorf: -> unmittelbar angrenzende niederösterreichische Gemeinden:

Langenzersdorf	€ 6,11
Hagenbrunn	€ 4,94
Gerasdorf bei Wien	€ 6,67

⁶ „Ist kein Wert ausgewiesen, ist der höhere der angrenzenden Werte derselben Widmungskategorie heranzuziehen.“



Maßgeblich für Wien-Floridsdorf wäre somit ein Grünlandpreis in Höhe von € 6,67

Gerade in den Flächenbezirken wie Donaustadt oder Floridsdorf ist davon auszugehen, dass sich die Grünlandpreise ähnlich verhalten wie in den unmittelbar angrenzenden Umlandgemeinden des sogenannten Speckgürtels.

Die Grundstückspreise für zentrumsnähere Bezirke könnten analog nach derselben Systematik hergeleitet werden (von außen nach innen).

b. Baulandpreise für Wien

Die in der Anlage für die 23 Wiener Gemeindebezirke angeführten Werte für Bauland (Richtsatz 2) weisen aus unserer Sicht einige Inkonsistenzen auf, die einer Korrektur seitens der RTR bedürfen.

Starke Unterschiede bei benachbarten Bezirken:

Die Anlage weist für Mariahilf (Wien 6) einen Baulandpreis in Höhe von € 4.272,75 aus. Für den unmittelbar angrenzenden 7. Bezirk (Wien-Neubau) liegt der ausgewiesene Baulandpreis jedoch bei € 447,48. Für uns ist eine Schwankung dieser Größenordnung (Faktor 9,5) zwischen örtlich unmittelbar aneinandergrenzenden Bezirken, welche auch sonst sehr ähnliche Strukturen aufweisen, nicht plausibel.

Den Erläuterungen zur WR-V 2019 ist zu entnehmen, dass die Grundlage für Richtsatz 1 und 2 die auf www.bodenpreise.at verfügbaren Vergleichswerte für Grundstückstransaktionen darstellen. Auf dieser Website findet sich unter der Rubrik „Methodik“ folgender Hinweis: „Für die inneren Wiener Bezirke 1 bis 9 sind aufgrund der nicht vorhandenen Grundstückstransaktionen keine Daten angeführt.“ Trotzdem finden sich in der Anlage jedoch Baulandwerte für alle 9 Bezirke.

Die Werte für Wien Margareten (€ 4.366,69) und Wien-Mariahilf (€ 4.272,75) scheinen generell überhöht zu sein, da sie sowohl in Wien deutlich über allen anderen Bezirken liegen als auch deutlich über jenen aller übrigen Landeshauptstädte. Von allen 2.119 Gemeinden (bzw. Bezirken) sind dies die mit deutlichem Abstand höchsten Werte. Wir vermuten, dass hier Sondereffekte diese Werte verzerren. Eine Abklärung dieser Frage mit dem Datenbereitsteller sollte der RTR auf kurzem Wege möglich sein.

Grundstückspreise im innerstädtischen Bereich tendenziell überhöht

Insbesondere für den innerstädtischen Bereich gehen wir davon aus, dass die in der Anlage zur WR-V 2019 dargestellten Werte für Bauland ganz generell tendenziell zu hoch angesetzt sind.

Dies liegt aus unserer Sicht daran, dass etwa für Bezirke innerhalb des Wiener Gürtels kaum reine Grundstückstransaktionen im Grundbuch zu finden sein werden, da es im innerstädtischen Bereich faktisch keine unbebauten Grundstücke mehr gibt. Wir vermuten deshalb, dass die in der Anlage angeführten Werte für Wien (jedenfalls für die Bezirke 1-9) auch den Wert des jeweils erworbenen Gebäudes umfasst. In aller Regel handelt es sich dabei um mehrgeschossige Objekte. Wir vermuten, dass eine Aufgliederung von Grundstücks und Gebäudewert nicht erfolgt, weshalb die in der Anlage ausgewiesenen Werte tendenziell zu hoch sind und nicht den tatsächlichen Grundpreis für Bauland repräsentieren.

Generell sollten alle Baulandpreise, die über €1.000 pro m² zu liegen kommen einer Validierung durch die RTR unterzogen werden. Dabei handelt es sich im konkreten um sieben Wiener Bezirke sowie die Gemeinde Kitzbühel. Eine Vorabüberprüfung durch die RTR erscheint uns durchaus im angemessenen Verhältnis zu stehen, im Vergleich zu einer Abklärung über zahlreiche Einzelverfahren.

Wir regen deshalb an, die RTR möge im Hinblick auf die Plausibilität der Wiener Baulandpreise eine nochmalige Überprüfung der Anlage zur WR-V 2019 vorzunehmen und die Werte entsprechend adaptieren.



Rechtsfragen im Zusammenhang mit der konkreten Anwendung der WR-V 2019

Im Vorfeld zur Erstellung des Entwurfes zur WR-V 2019 gab es insbesondere von Seiten einiger potentiell von dieser Verordnung betroffenen Bestandsgeber Äußerungen, die in Frage stellten wie der Begriff „ausschließlich in öffentlichem Eigentum“ zu interpretieren ist bzw. ob die WR-V 2019 nur auf bereits bestehende Standorte für Antennentragemasten anzuwenden ist oder ob diese auch für nach dem Inkrafttreten der TKG-Novelle abgeschlossenen Verträge Gültigkeit besitzt.

Um diesbezüglich für alle Beteiligten Klarheit zu schaffen würden wir Anregen diese Rechtsfragen, wenn möglich unmittelbar in der Verordnung oder zumindest klarstellend in den Erläuterungen zu WR-V 2019 durch die RTR zu präzisieren.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auf einen Artikel von Univ.Prof. DDr. Michael Potac zu verweisen, welcher in der August Ausgabe der wirtschaftsrechtlichen Blätter: wbl (Seite 432ff) erschienen ist und sich Rechtsfragen betreffend Antennentragemasten iZm der am 1.12.2018 in Kraft getretenen TKG-Novelle widmet.

„ausschließliches“ Eigentum

Univ.Prof. DDr. Michael Potac arbeitet in dem Artikel etwa klar heraus, dass der Anspruch auf eine Wertminderung entsprechende Abgeltung gemäß § 5 Abs. 7 TKG2003 nicht nur auf „unmittelbar“, sondern auch auf „mittelbar“ im ausschließlichen Eigentum von Gebietskörperschaften stehende Rechtsträger anzuwenden ist. Dementsprechend unterliegen diesem Anspruch auch 100%-Tochtergesellschaften (wie etwa die BIG) von „unmittelbar“ im ausschließlichen Eigentum einer Gebietskörperschaft stehenden Gesellschaften (wie etwa die ÖBAG). Aber auch Tochtergesellschaften „weiterer Stufe“ (Tochtergesellschaften von Tochtergesellschaften) wären davon erfasst, wenn sie ausschließlich im Eigentum der betreffenden Tochtergesellschaft und damit im „mittelbaren“ Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen.

Anwendung (nur) auf bestehende Verträge oder auch neue Standorte?

Auch zu dieser Fragestellung bezieht Univ.Prof.DDr. Michael Potac klar Stellung und leitet schlüssig her, dass ein Anspruch auf Abgeltung der Wertminderung gemäß § 5 Abs. 7 TKG2003 sowohl ex nunc für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der TKG-Novelle (1.12.2018) bereits bestehende Verträge gilt, als auch für nach diesem Zeitpunkt abgeschlossene Verträge.

Als Beilage 2 zu unserer Stellungnahme finden sie ein einschlägiges Rechtsgutachten von Univ.Prof. DDr. Michael Potac zur Neuordnung von Antennentragemasten im TKG, in welchem die beiden obigen Punkte (neben anderen) ausführlich erläutert werden.

Wir ersuchen um eine entsprechende Berücksichtigung unserer Vorbringen im Zuge der Überarbeitung des derzeit vorliegenden Verordnungsentwurfes.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Michael Seitlinger
Leiter Regulatory & European Affairs

Mag. Marielouise Gregory
Leiterin Legal