



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

Ländliche
Entwicklung und
Bildung

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
20408-20/3/25-2019
Betreff

Datum
20.08.2019

Fanny-v.-Lehnert-Straße 1
Postfach 527 | 5010 Salzburg
laendliche.entwicklung@salzburg.gv.at

Konsultation Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2019, Stellungnahme der Abteilung 4 und 6 und 6 des Amtes der Salzburger Landesregierung

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Bezug auf die öffentliche Konsultation zur Verordnung der RTR-GmbH, mit der Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Antennentrageanlagen und Leitungsrechte festgelegt werden (WR-V 2019), wird seitens des Amtes der Salzburger Landesregierung - Abteilung 4 Lebensgrundlagen und Energie und der Abteilung 6 Infrastruktur und Verkehr - folgende Stellungnahme übermittelt:

Stellungnahme der Abteilung 4 - Lebensgrundlagen und Energie:

Im Koalitionsvertrag 2018 - 2023 der Salzburger Landesregierung und in der Salzburger Breitbandstrategie ist eine möglichst flächendeckende Versorgung mit schnellem Breitbandinternet bis 2020 und Gigabitfähigkeit bis 2030 verankert. Wir sind daher um einen möglichst raschen Infrastrukturausbau mittels Glasfaser- bzw. Kabelanbindungen bemüht. Dieses Ziel deckt sich mit der Zielsetzung des Telekommunikationsgesetzes (TKG 2003 § 1 Abs. 3 Z 1) bzw. der WR-V 2019 in der die „Schaffung einer modernen elektronischen Kommunikationsinfrastruktur zur Förderung der Standortqualität auf hohem Niveau“ berücksichtigt werden soll. Um den Ausbau möglichst rasch voranzutreiben, benötigt es unter anderem auch schnelle Zustimmungen der Grundstückseigentümer bei Vereinbarungen zum Leitungsrecht. Die geplante WR-V 2019 soll Verhandlungen zwischen Beteiligten erleichtern und beschleunigen. Seitens der Abteilung 4 des Amtes der Salzburger Landesregierung bestehen jedoch erhebliche Bedenken, dass diese Verordnung einen beschleunigten Breitbandausbau unterstützt. Dazu darf folgendes ausgeführt werden:

Die ausgewiesenen und deutlich zu niedrigen Verkehrswerte (Quelle: IMMOUnited GmbH) entsprechen nicht der Marktlage im Bundesland Salzburg und werden in der Praxis bei Vereinbarungen betreffend Leitungsrechten zu entscheidenden Problemen und Argumentationsschwie-

rigkeiten führen. Die Valorisation der erzielten Kaufverträge von 1.1.2009 bis Ende 2017 führt nicht zu einer entsprechenden Abbildung der tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreise. Es gilt daher die Verwendung dieser Datengrundlagen sowie die Auswahl der statistischen Größe (Median) zu überdenken.

Die Systematik, Richtsätze getrennt nach einzelnen politischen Gemeinden, wie dies bei Richtsatz 1 und Richtsatz 2 beabsichtigt wird, festzulegen, führt unweigerlich zu einer Häufung von Streitschlichtungsverfahren, Erklärungsbedarf in den Gemeinden, einer Verzögerung des Breitbandausbaus und ist aus Sicht der Abteilung 4 des Amtes der Salzburger Landesregierung schwer handhabbar. Es wird demnach ersucht, die Richtsätze 1 und 2 nicht auf Gemeindeebene festzulegen. Insbesondere in der Widmungskategorie Grünland sind die Unterschiede innerhalb der einzelnen Gemeinden nicht argumentierbar bzw. nachvollziehbar.

Folgendes Beispiel darf dazu angeführt werden: In der Gemeinde Hof bei Salzburg wird ein Verkehrswert von 2,80 € (Richtsatz 2; Grünland) im Grünland ausgewiesen. In der Nachbargemeinde Plainfeld hingegen beträgt der herangezogene Verkehrswert 22,16 €. Dieser gravierende Unterschied, entspricht nicht den regionalen Gegebenheiten bzw. Verkehrswerten und wird bei einem gemeindeüberschreitenden Ausbauprojekt unweigerlich zu Streitigkeiten und langen Verfahren führen. Die herangezogenen Werte sind nicht geeignet Verhandlungen zwischen den Beteiligten zu erleichtern bzw. zu beschleunigen. Es besteht die Befürchtung, dass Zustimmungen der Grundeigentümer nicht ohne weiteres erteilt werden und somit der Breitbandinfrastrukturausbau massiv verzögert wird.

Die Berechnungsbeispiele unterirdisch verlegter Kommunikationslinien aus Leerrohren und Kabelanlagen (Verlegung in 50cm breiter Künette) mit dem geplanten Richtsatz 1 zeigen für alle Salzburger Gemeinden (mit Ausnahme der Stadt Salzburg), dass die Entschädigungssätze im Grünlandbereich - hier finden die meisten Breitbandausbauvorhaben im ländlichen Bereich statt - deutlich unter dem bisherigen bundesweit einheitlichen Mitverlegungssatz von 2,57 € (siehe § 7 TKG 2003 bzw. TRV 2014) liegen. Eine Neuverlegung stellt jedoch eine stärkere Belastung im Vergleich zur Mitverlegung dar. Diese noch geringeren Wertminderungssätze werden aller Voraussicht nach von den Grundstückseigentümern nicht akzeptiert. Zahlreiche Grundstückseigentümer stimmten bereits in der Vergangenheit dem Abgeltungssatz von 2,57 € für Neuverlegungen (wie dieser z.B. von A1 Telekom herangezogen wurde) nicht zu. Diese Situation wird sich mit den geplanten Richtsätzen noch deutlich verschlechtern und demnach wird es zu einer Mehrzahl an Streitschlichtungsverfahren kommen. Der Breitbandausbau kann somit nicht beschleunigt werden.

Anders stellt sich der Verordnungsentwurf hinsichtlich der wirtschaftlichen Betrachtung des Breitbandausbaus dar: Insbesondere bei langen Leitungstrassen zwischen den einzelnen dünn besiedelten Siedlungspunkten in ländlichen Gebieten wären solche geringen Entschädigungssätze aus Sicht des Breitbandinfrastrukturausbaus aufgrund eines kostengünstigen Ausbaus positiv zu beurteilen, da so Kosten im Ausbau reduziert werden können und diese Projekte dadurch wirtschaftlicher darstellbar sind. Dem sind jedoch zu erwartende wirtschaftliche Nachteile durch verzögerte Projekte gegenüberzustellen.

Im Verordnungsentwurf findet sich bei allen Richtsätzen die Formulierung „Richtsatz...ist...anzuwenden“. In den Erläuterungen hingegen ist angeführt, dass die Richtsätze, die mit dieser Verordnung festgelegt werden, keine verbindliche Anordnung der Abgeltung für Leitungsrechte oder Antennentragemasten darstellen. Dies sollte auch in der Verordnung aufgenommen werden. Es wird daher folgende Formulierung, die auch der Intention der Verordnung entspricht, vorgeschlagen: „soll angewendet werden“. Erfolgt diese Anpassung nicht, besteht weiterhin ein Widerspruch zwischen Wortsinn der Verordnung und den Erläuterungen.

Stellungnahme Abteilung 6 - Infrastruktur und Verkehr aus immobilienwirtschaftlicher Sicht:

Richtsätze 1 und 2 bzw. §5 und §6 WR-V 2019

- Die hier in der Anlage angeführten Werte von ImmoUnited beziehen sich ausschließlich auf Grünland- und Baulandwidmungen. Verkehrsflächen werden nicht berücksichtigt. Dies erscheint zumindest aus Sicht von öffentlichen Körperschaften unproblematisch, da es sich bei diesen Eigentumsflächen meistens um öffentliches Gut handelt, wofür ja gem. Telekommunikationsgesetz 2003 (TKG 2003) grundsätzlich keine Wertminderungs-Entscheidungen geleistet werden.
Bzgl. der Verwendung dieser Richtwerte sind in anderen Bereichen jedoch zahlreiche Probleme abzusehen, mehrere Annahmen und Festlegungen erscheinen nicht sachgerecht:
- Die Verkehrswerte der unterschiedlichen Flächenwidmungsplan-Kategorien können auch innerhalb von politischen Gemeinden je nach Orts- bzw. Stadtteil, insbesondere bei Bauland, stark differieren (zB Stadt Salzburg: innerhalb des Stadtgebietes können bei Wohnbauland im Durchschnitt Unterschiede mit einem Faktor von 1:2 bis 1:3 und im Einzelfall weit darüber festgestellt werden). Dies wird mit der Verwendung der von ImmoUnited zur Verfügung gestellten Werten für Gesamtgemeinden in keiner Weise abgebildet.
- Bei Grünlandwidmungen kann mit der vorgeschlagenen vereinfachten Rasterwertmethode (Durchschnittswerte für Grünland innerhalb einer politischen Gemeinden) die Thematik der „Baurandlage“ (15-50% der Baulandpreise für Grünland gewidmete Flächen zu erwarten) sowie des „Bauerwartungslandes“ (30-90% der Baulandpreise für die Grünlandflächen, damit Vielfaches der Grünlandpreise) nicht erfasst werden. Auch die Themenstellung der Bewertung von höherwertigem Grünland (Faktor 2-5 gegenüber „normalen“ Grünlandpreisen) kann mit der vorliegenden Vorgehensweise nicht abgedeckt werden.

Weiters werden die unterschiedlichen Verkehrswerte von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen nicht einbezogen (Wertunterschiede insbesondere je nach Nutzung und Bodenqualität; Beispiel Wald: Aufgrund empirischer Daten ist hier in der Bewertungsliteratur ein Verhältnis von Wald zu Wiese zu Acker = 1:2:3 angegeben).

- Für die Wertminderung wird hier durchschnittlich ein Wert von 20% des Wertes von Grund und Boden angenommen. Dies ist für den Durchschnittsfall mit geringer Belastung nachvollziehbar und entspricht der Praxis der Immobilienbewertung. Bei darüberhinausgehender und starker Einschränkung von Nutzung und Bewirtschaftung (zB Verhinderung einer optimalen Bebauung - highest and best use des Grundstücks) ist diese Wertminderung, insbesondere bei Bauland, viel zu gering angesetzt. Die in der österreichischen Immobilienbewertung gebräuchlichen Tabelle nach Bauer sind die Wertverluste je nach Bodenwert und Höhe der Belastung für Grünland mit 8-25% und für Bauland Wohnen mit 24-75% angegeben. Eine weitere sehr verbreitete Tabelle ist einem der Standardwerke der österreichischen Verkehrswertermittlung (Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017) zu entnehmen:

Die Prozentzahlen für den Abschlag beziehen sich nur auf die **belastete Fläche** und nicht auf das gesamte Grundstück:

Nutzungsmöglichkeit	Wohngrundstück	Gewerbegrundstück
gering beeinträchtigt	10–30%	10–20%
teilweise eingeschränkt	30–70%	20–55%
stark eingeschränkt	70–80%	55–80%

Abb.1 Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit durch Leitungsrechte (Kranewitter 2017)

- In den Erläuterungen zur Verordnung wird ausdrücklich angeführt:
*„Die Richtsätze, die mit dieser Verordnung festgelegt werden, sind keine verbindlichen Anordnungen der Abgeltung für Leitungsrechte oder Antennentragsmasten“. ... „Die Richtsätze sollen vielmehr die Größenordnung der für ihren jeweiligen Anwendungsbe-
 reich angemessenen Abgeltung vorgeben und so Verhandlungen zwischen den Beteiligten erleichtern und beschleunigen. Einzelfall bezogene Umstände, die eine Auswirkung auf die Höhe der in der Wertminderung entsprechenden Abgeltung haben könnten, können vom jeweiligen Anspruchsteller aber in Vertragsverhandlungen und gegebenen Ver-
 fahren vor der Regulierungsbehörde vorgebracht und unter Beweis gestellt werden.“*

Ein Hinweis hinsichtlich der erforderlichen Einzelfallbetrachtung findet sich auch in § 5 TKG Abs. 4 und 5:

„(4) Bereitsteller eines öffentlichen Kommunikationsnetzes sind berechtigt, Leitungsrechte ..., an privaten Liegenschaften in Anspruch zu nehmen, sofern öffentliche Rücksichten nicht im Wege stehen und wenn
1. die widmungsgemäße Verwendung der Liegenschaft durch diese Nutzung nicht oder nur unwesentlich dauernd eingeschränkt wird und
2. eine Mitbenutzung von Anlagen, Leitungen oder sonstigen Einrichtungen nach § 8 Abs. 1, 1c oder 2 nicht möglich oder nicht tunlich ist.
(5) Dem Eigentümer einer gemäß Abs. 4 oder belasteten Liegenschaft ist eine der Wertminderung entsprechende Abgeltung zu leisten.“

- Aufgrund der oben beschriebenen Sachverhalte wird die „Einzelfallbetrachtung“ wahrscheinlich den Regelfall darstellen, womit der in den Erläuterungen zur Wertermittlungsverordnung angeführte Vorteil einer Vereinfachung und Beschleunigung von Verfahren jedenfalls zu relativieren ist.
- Zu den in der Anlage des Verordnungsentwurfes angeführten Werten von ImmoUnited (für Bauland) kann weiters angemerkt werden, dass die für die Grunderwerbssteuerliche Bewertung verwendeten Daten der Statistik Austria zum Großteil wesentlich höhere Werte ausweisen (durchschnittlich 25% - 50% höher, im Einzelfall auch darüber).
- Hingewiesen werden muss auch ausdrücklich darauf, dass die in der Tabelle für Grünland ausgewiesenen Werte weit unter den zwischen Landwirtschaftskammern und einzelnen Versorgern ausgehandelten Werten zu liegen kommen (zB Richtsatz Datenleitungen: Salzburger Landwirtschaftskammer - Salzburg AG: € 5,09 netto/lfm und Leitungsrohr + Mühezuschlag idH von € 100,-). In vielen Salzburger Gemeinden liegen die Werte sogar unter dem für die Wertminderung im Bereich bestehender Leitungen verordnetem Zahlen (€ 2,57/lfm, Verordnung nach § 7 TKG 2003 - Bestimmung bezüglich Hinzufügung zu bestehenden Leitungen). Nur in der Stadt Salzburg und einigen zentralen Gemeinden liegen die Werte im Bereich bzw. sogar über dem Wert des vorliegenden Verordnungsentwurfs.
- Ein wesentlicher Unsicherheitsfaktor für die Beurteilung ist auch die Festlegung der betroffenen bzw. belasteten Fläche. In den Beispielen der Erläuterungen zur Verordnung wird zur Bestimmung der betroffenen Fläche ausschließlich die „Verlegung in 50 cm breiter Künette“ herangezogen. Dies erscheint - auch bei Betrachtung der Bestimmungen in den diversen Richtlinien der Versorgungsunternehmen bzgl. der Einschränkungen bei Nutzbarkeit und Bewirtschaftung dieser Flächen - nicht sachgerecht. Unter Berücksichtigung der Richtlinien wäre ein Bereich von 1 m beiderseits, der Infrastrukturtrasse (Unsicherheit der Kabellage, Sicherheitsbereiche, Einschränkungen bzgl. der Verwendung von Baumaschinen), also etwa 2,0 m²/lfm als Berechnungsgrundlage angemessen. Anders ausgedrückt: die reine Künettenbreite als Grundlage für die Berechnung der Wertminderung heranzuziehen ist nicht schlüssig. Mit Sicherheitsabstand bzw. Berück-

sichtigung des Bereichs von Bewirtschaftungs- und Nutzungs-Erschwernissen wäre als Abstand für die Bemessung der belasteten Fläche 1,5 m bis 2,5 m anzunehmen, als Richtwert zur Bestimmung des beeinträchtigten Bereichs ist daher eine Streifenbreite von 2,0 m nachvollziehbarer.

Zu Richtsatz 4 und 5, §8 und §9 WR-V 2019

Hierzu liegen uns keine Vergleichswerte vor, es fehlt die entsprechende Erfahrung.

Zu Richtsatz 6, §10, WR-V 2019

- In den Erläuterungen zur Verordnung wird angeführt, „*dass - sieht man von besonders hochpreisigen Sonderfällen ab - jährliche Gesamtentgelte idH von etwa € 3.000,- bis € 4.000,- durchschnittlich somit € 3.500,- (netto) für auf Liegenschaften (greenfield) oder Gebäuden (rooftop) errichteten Antennentragmasten derzeit als marktüblich angesehen werden können*“.

Unsere Erfahrung bei der Vermietung von solchen Standorten stellt sich anders dar. Die Bezeichnung „hochpreisige Sonderfälle“ ist problematisch, da es sich bei höherpreisigen Standorten nicht um Ausnahmen handelt, sondern um den Regelfall für städtische zentrale Bereiche. Einzelne Standorte erzielen hier über € 10.000,- Jahresentgelt (netto). Durchschnittlich liegt der, beim Land Salzburg verfügbare (österreichweite), Wert bei den Vermietungen um gut € 1.000,- höher als in der Annahme für die Bestimmung der Einmalzahlung in den VO-Erläuterungen angegeben, nämlich bei über € 4.600,- (netto) pro Jahr.

- Nicht nachvollziehbar ist es weiters, hier bei der Barwertberechnung die durchschnittliche Vertragslaufzeit von etwa 10-15 Jahren (Berechnung für Barwert: 12,5 Jahre) anzunehmen, da es sich um eine einmalige Zahlung handelt und - soweit aus der Verordnung und dem TKG ablesbar - das Leitungsrecht ja nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt endet. Grundlage für die Barwertberechnung kann also nicht der Zeitraum von 12,5 Jahren sein, sondern nur eine Barwertrechnung im Sinne einer „ewigen Rente“.
- Weiters nicht verständlich ist hier der Wertminderungsanteil von 30%. Die weitere Nutzungsmöglichkeit solcher Standorte muss als „stark eingeschränkt“ beurteilt werden, weshalb - entsprechend der Bewertungspraxis und -literatur - ein Wertminderungsanteil von rd 80% (insbesondere bei Bauland) angemessener wäre.
- Die Berechnung in den Erläuterungen ergeben den im Verordnungsentwurf festgesetzten Einmalbetrag für Antennentragmasten von € 10.200,-. Dieser Betrag entspricht nur rd 11,1 % des hier für den Durchschnittsfall als vertretbar angesehenen Betrags von € 92.000,- (einmalige Entschädigung; Annahmen siehe unten).
- Eine Barwertberechnung unter den oben beschriebenen anzunehmenden Rahmenbedingungen ergibt - bei dem in der Erläuterung zur Verordnung angenommenen Kapitalisierungszinssatz idH von 4%, einem Durchschnitt von € 4.600,- als jährliches Gesamtentgelt und einem Wertminderungsanteil von 80% sowie einer unbeschränkten Laufzeitannahme (ewige Rente) den Betrag von € 92.000,- als einmalige Entschädigung (eine Berechnung ohne Wertminderung ergibt den Betrag von € 115.000,-, eine Berechnung mit einem Wertminderungsanteil von 30% ergibt € 34.500,-). Der Verlust des Landes Salzburg beträgt aber gegenüber der jetzigen Praxis bei neuen Antennentragmasten noch immer 20%, da ja der fiktive Verlust eines Mietanteils bei der einmaligen Zahlung nicht abgegolten wird.

Insgesamt muss festgestellt werden, dass ein Teil der Bestimmungen des Verordnungsentwurfes und insbesondere die Höhe der festgelegten Werte wahrscheinlich das positive Ziel des TKG und

der vorliegenden Verordnung hinsichtlich der Vereinfachung und Beschleunigung von Verfahren zu Erlangung der Leitungsrechte und der Sicherung von Standorten für Telekommunikationseinrichtungen konterkariert, da erhöhte Zahlen an schwierigen Verhandlungen und mehr Berufungsverfahren in allen Instanzen zu befürchten sind.

Um Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahme im weiteren Verfahren wird gebeten. Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Landesregierung:

Dipl.-Ing. Michael Mitter, MAS (GIS) MBA

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur