

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

Wien, 26. August 2019

Entwurf einer Verordnung, 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)

Die Landwirtschaftskammer Österreich nimmt zu dem im Betreff genannten Entwurf wie folgt Stellung:

Allgemeine Anmerkungen

Mit der Novelle des TKG 2003 durch BGBl 78/2018 wurde die RTR-GmbH in § 5 Abs 8 beauftragt, „[...] für die der Wertminderung von Liegenschaften oder Objekten entsprechenden Abgeltungen nach Abs. 5 und Abs. 7 [...] durch Verordnung Richtsätze festzulegen.“ Die Verordnung ist spätestens bis zum 1.12.2019 zu erlassen.

Zunächst ist anzumerken, dass die Landwirtschaftskammer Österreich nicht auf dem Verteiler der Empfänger stand, womit wir erst im laufenden Begutachtungsverfahren zufällig von dem Verordnungsentwurf Kenntnis erlangt haben. Aus Sicht der Interessenvertretung der Hauptbetroffenen ist dies eine fragwürdige Vorgehensweise.

Mit vorliegendem Entwurf zur Festlegung von Richtsätzen wird dem gesetzlichen Auftrag nur ungenügend Rechnung getragen. Die Herangehensweise der RTR-GmbH lässt den Willen des Gesetzgebers unberücksichtigt, stützt sich auf willkürliche Kalkulationsgrundlagen und lässt eine Legalservitut entstehen, welche dem verfassungsrechtlich gewährleisteten Recht auf Eigentum und dem Gleichheitsgrundsatz widerspricht, indem sie keinen Interessenausgleich vorsieht.

In den Erläuternden Bemerkungen zur letzten TKG-Novelle BGBl 78/2018 will der Gesetzgeber mit den Richtsätzen einen transparenten Ansatz etablieren, der die Einigung von Infrastrukturunternehmen und Grundeigentümer über die Abgeltung erleichtern und beschleunigen soll. Der vorliegende Entwurf muss dementsprechend umfassend überarbeitet werden, sonst rückt dieses Ziel in weite Ferne.

Bevor auf die Anmerkungen im Detail eingegangen wird, sei angemerkt, dass die RTR-GmbH bei der Erlassung der Verordnung nicht nur die Zielbestimmung der Breitbandversorgung im Auge haben muss, sondern auch die verfassungsrechtlich geschützte Rechtsposition der Grundeigentümer Berücksichtigung finden muss, wie in den erläuternden Bemerkungen zur letzten TKG-Novelle ausdrücklich festgehalten wird.

Anmerkungen zum Verordnungsentwurf im Detail

Zu den Begriffsbestimmungen und zum Anwendungsbereich

§ 1 definiert die für die Anwendung der Verordnung erforderlichen Begriffe. Die Begriffe „eigenversorgende Infrastruktur“ und „Linieninfrastruktur“ sind unbestimmt und missverständlich formuliert. Man könnte beim Lesen des Begriffes der „eigenversorgenden Infrastruktur“ zu der Ansicht kommen, dass quasi alle Arten von TKG-Leitungen davon umfasst wären. Bezugnehmend auf die mündlichen Ausführungen in der gemeinsamen Besprechung mit der RTR-GmbH vom 18.07.2019 ist dies missverständlich formuliert und soll dahingehend verstanden werden, dass nur Anschlussleitungen davon umfasst sein sollen. Dies ist unbedingt klarzustellen.

Die Landwirtschaftskammer Österreich schlägt folgende Abgrenzung vor: Zur eigenversorgenden Infrastruktur ist jene leitungsgebundene Infrastruktur zu zählen, die ausschließlich dem Anschluss der einzelnen Liegenschaft dient (Stichleitung zum Objekt, Verteilerkasten oder -schacht nur für diese Liegenschaft). Wird demnach ein Verteilerelement oder ein Leitungsabschnitt für mehrere Liegenschaften genutzt, zählt dieses nicht zur eigenversorgenden Infrastruktur.

In den Erläuterungen zum Anwendungsbereich werden auch die Infrastrukturbetreiber ermutigt, Leitungsrechte, wo möglich, nicht mehr nach § 7 TKG in Anspruch zu nehmen, sondern nach vorliegendem Entwurf. Die RTR-GmbH konterkariert dabei ihre eigene Verordnung nach § 7 Abs 2 TKG und lässt auf idente Sachverhalte ungleiche Rechtsfolgen anwenden. Dort wo eine Leitungsverlegung nach § 7 möglich ist, soll dementsprechend auch eine solche erfolgen und eben kein Leitungsrecht nach § 5 geltend gemacht werden können.

Die Nutzung bestehender Infrastrukturen wurde bewusst in § 7 gesondert geregelt und darf nicht gleich behandelt werden wie eine Neuverlegung nach § 5 TKG. Das TKG regelt klar, dass § 7 TKG zur Anwendung kommt, wenn bereits vom Inhaber eine durch Recht gesicherte Leitung oder Anlage betrieben wird und nun eine TKG-Leitung hinzukommen soll. § 5 TKG regelt hingegen die Leitungserrichtung von einem anderen Infrastrukturbetreiber oder von demselben Infrastrukturbetreiber, aber an einer neuen Linie.

Damit wird dem Willen der Leitungsnetzbetreiber voll Rechnung getragen, die Grundeigentümer jedoch vollkommen benachteiligt und in ihren Rechten verletzt. Dies wird spätestens klar, wenn man sich die vorgeschlagenen Richtsätze ansieht. Anstatt das bisherige System komplett auf den Kopf zu stellen, fordern wir von der RTR-GmbH, dass sie in den Erläuterungen eine klare Trennlinie von § 5 zu § 7 einzieht. Diese Hinweisfunktion ist von der Legitimation der RTR-GmbH erfasst.

Zu den Richtsätzen

Richtsatz 1 – Linieninfrastruktur

Kalkulationsgrundlage für Richtsätze

Der Wertansatz für Linieninfrastruktur beruht auf den Datensätzen von www.bodenpreise.at. Es stellt nach unserer Erfahrung ein absolutes Novum dar, dass sich ein Ordnungsgeber als Quelle seiner Richtsätze, welche er nach dem Gesetz zu erstellen hat, auf Werte eines privaten Unternehmens stützt, welches, ohne nach anerkannten Bewertungsregeln vorzugehen, Preise ausweist und verkauft. Die Heranziehung dieser Datensätze führt zu unrichtigen Ergebnissen und zwar insbesondere aus folgenden Gründen:

Herangezogen werden die Transaktionen getrennt nach politischen Gemeinden in den Widmungen Bauland und Grünland. Demnach wird der Medianwert für die Bewertung nach der Anlage herangezogen. Der Medianwert, oder auch sogenannte Zentralwert, dient in der Statistik um Ausreißer aus Messreihen auszuschließen bzw. für Wahrscheinlichkeiten. Dieser ist jedoch aus bewertungstechnischer Sicht gänzlich ungeeignet.

In ihrem Beispiel für den Richtsatz 1 wird für Tamsweg, Bezirkshauptstadt (Einwohner 5.775 Stand 1.1.2019) 0,91 €/m² und Unternberg (1.022 Einwohner Stand 1.1.2019) 1,9 €/m² bei Grünland dargestellt. Dass die Gemeinde Unternberg einen doppelt so hohen Wert aufweist wie die benachbarte Bezirkshauptstadt Tamsweg ist fachlich nicht nachvollziehbar.

Zudem sind die Ansätze veraltet, da Werte von 2009 (!) bis 2017, wenn auch valorisiert, verwendet werden. Der aktuelle Grundstücksmarkt wird dadurch nicht abgebildet.

In der Widmung Grünland werden Grundstücke mit höchst unterschiedlicher Nutzung (Wald, Alpe, Streuwiesen...) zusammengefasst, deren Wert bei weiten unter jenen von Grünland (Wiese) oder Acker liegt und auch von anderen Faktoren abhängt wie zB beim Wald von der Bestockung und der Baumartenzusammensetzung. Vermischt man diese und nimmt den Medianwert, so ist dies in jeder Gemeinde ein „Glücksspiel“ wieviel Wald (niedrigere Bodenpreise) und wieviel Verkäufe von Grünland oder Ackerland stattgefunden haben. Wurden mehr Verkäufe mit niedrigen Bodenpreisen (z.B. Waldverkäufe) als Grünland/Ackerlandverkäufe getätigt, so würde dieser niedrige Wert (obwohl wenige Leitungen durch Wälder gegraben werden) auch für die hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen gelten. Dadurch ist die „Mischkategorie“ Widmung Grünland für die Ableitung einer Abgeltung nicht geeignet.

Leitungen werden zumeist auf gut erschlossenen, hochwertigen und vor allem auch siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen verlegt. Der Wert der Flächen wird insbesondere auch von den Baulandpreisen und ihrer Entwicklung beeinflusst. Bei der Ableitung der Abgeltung ist auf diese Umstände abzustellen. Überhaupt könnte der Wertansatz dieser Grünlandflächen auch über einen Prozentsatz des Baulandpreises erfolgen.

Belastete Grundfläche im Grünland

Wesentlicher Schwachpunkt im Verordnungsentwurf ist auch die angenommene Breite der belasteten Grundfläche. Die RTR-GmbH nimmt hier bloß die Künettenbreite von 0,5 m an. Kein Leitungsvorhaben beschränkt sich jedoch faktisch auf bloß 0,5 m. Bei anderen ähnlichen Leitungsvorhaben wird idR eine durchschnittliche Breite von 4 m angenommen.

Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die belasteten Flächen neben dem Schutzbereich auch den üblichen Arbeitsbereich umfassen müssen. Ein Schutzstreifen von 0,5 m ist in der Praxis mit den Baumaschinen keinesfalls einzuhalten. Außerdem kann die Fläche jederzeit für Wartungen, Notfälle odgl beansprucht werden. Da somit mit dem Leitungsrecht die ständige Benutzbarkeit einhergeht, ist nicht bloß eine Künettenbreite als belastete Grundfläche anzunehmen, sondern die Breite, die benötigt wird, um das Leitungsrecht auszuüben und instand zu halten. Der Streifen ist somit mit 4 m anzusetzen, da dies die dauernd in Anspruch genommene Grundfläche darstellt.

Zudem können Flächen, die im Bereich weniger Meter zur Leitungsachse liegen, wohl nicht völlig risikolos genutzt und als gänzlich unbelastet betrachtet werden.

Verlegetiefe

Der Verordnungsentwurf schweigt gänzlich hinsichtlich der Verlegetiefe. Zwar ist diese nicht unmittelbarer Gegenstand der VO, jedoch kann durch Nennung in den Erläuterungen hier erstmals ein Maßstab gelegt werden, vor allem deshalb, weil er auch die Grundlage für die Richtsätze darstellt. Durch das Einlegen eines Rohres/Lichtwellenleiter ist eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung nämlich so gering wie möglich zu halten. Zu beachten ist vor allem das Vorhandensein von Be- und Entwässerungsleitungen, deren Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden darf.

Grundsätzlich muss man bei der Verlegetiefe zwischen Acker/ackerfähigem Grünland und Dauergrünland unterscheiden.

Aufgrund verschiedener Bodenbearbeitungstechniken (Grubbern, Tiefenlockern,...) und natürlicher Bodenverlagerung ist eine Mindestverlegetiefe von 1 m Überschüttung bei Acker/ackerfähiges Grünland notwendig. Wird ein Leitungsband darüber eingelegt, so ist dies bei der Verlegung zu berücksichtigen und mit dem Grundstückseigentümer zu besprechen, da insbesondere bei Tiefenlockerung das Band beschädigt werden kann.

Bei Dauergrünland und Wald ist vor allem auf Zäune zu achten. Deren Einschlagtiefe in den Boden ist von der Bodenstruktur abhängig. Hier wird eine Verlegetiefe von mind 80 cm Überschüttung gefordert. Falls, je nach Bodenstruktur, diese Tiefe nicht erreicht werden kann (z.B. Fels im Almgebiet), muss dies mit dem Grundstückseigentümer im Einzelfall abgeklärt und schriftlich festgehalten werden.

Abgeltung

Die Abgeltung für die Einräumung von Leitungsrechten hat alle mit dem Leitungsrecht einhergehenden Nachteile abzubilden. Dies war auch der Wunsch des Gesetzgebers, in seiner Ausschussfeststellung zur letzten Novelle:

„Bei der Inanspruchnahme von privaten Liegenschaften in der Widmungskategorie Grünland/Freiland ist zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die verfassungsgesetzlich geschützte Rechtsposition der Eigentümer ein Richtsatz festzulegen, der alle zu berücksichtigenden Aspekte im Zusammenhang mit der Einräumung des Leitungsrechts (Legalservituts) enthält. Ein Abstellen auf die Wertminderung hat somit auch

Aspekte zu berücksichtigen, die mit dem Gesamtwert der Liegenschaft einhergehen, als auch die mit einer Servitut allgemein verbundenen Nachteile.“

Teil der Wertminderung sind somit auch die in der Ausschussfeststellung genannten allgemeinen Nachteile. Diese wurden von der RTR-GmbH völlig unberücksichtigt gelassen. Sie nimmt fälschlicherweise an, dass dies von der Wertminderung verschieden ist, was dem klaren Willen des Gesetzgebers entgegensteht, da auch die Erläuterungen zur TKG-Novelle eine „[...] an der Wertminderung von Liegenschaften **orientierte** Abgeltung [...]“ vorsehen.

Ziel der Verordnung soll doch sein, dass ein verallgemeinerungsfähiger Konsens soweit als möglich hergestellt werden kann, damit es nicht zu einem exponentiellen Wachstum an Verfahren vor der TKK kommt. Darum sind so viele Komponenten in diesen Richtsätzen zu erfassen wie möglich. Deshalb ist auch der Begriff der Wertminderung unter den hier genannten Gründen weit zu interpretieren, womit auch alle Nachteile darin zu erfassen sind.

Als absolute Untergrenze für einen Ansatz zur Errechnung einer Abgeltung für ein Leitungsrecht nach § 5 TKG ist der Richtsatz nach § 7 Abs 2 in Höhe von € 2,74 zu sehen. Wird ein Leitungsrecht um eine Kommunikationslinie erweitert, wird dieser Richtsatz schlagend. Dieser Richtwert wurde im Einvernehmen mit den Vertretern der betroffenen Parteien geschaffen und regelmäßig angepasst, zuletzt mit 1. August 2019. Bei diesem Wert handelt es sich um einen am Markt akzeptierten Wert, der in der Praxis zu keinen Streitigkeiten führt und dementsprechend von allen Parteien anerkannt ist.

Nachdem der Eingriff bei einem Leitungsrecht nach § 5 ein viel invasiverer ist, da hier noch keine Leitungen vorliegen, ist es denkunmöglich, dass ein niedrigerer Ausgangswert angesetzt wird.

Das bedeutet, wenn man Richtsätze im Sinne dieser Verordnung schaffen möchte, ist zunächst einmal ein echter Grundstückspreis, wie oben bei der Kalkulationsgrundlage für Richtsätze ausgeführt, zu errechnen. Dieser Wert ist, um einen Laufmeterpreis zu erhalten, mit 4 m (belastete Grundfläche) bei Ansatz einer 20 %-igen Wertminderung zu multiplizieren. Ist die Abgeltung nach dieser Berechnung höher als € 2,74, ist dieser Wert anzusetzen, ist er niedriger als € 2,74, sind € 2,74 anzusetzen.

Anschließend sind auch wiederkehrende Aufwände als Teil der Wertminderung in Anschlag zu bringen. Dies sind unmittelbar mit der Einräumung des Leitungsrechts verbundene

Wertminderungseigenschaften. Ebenso sind diese regelmäßig gegeben, womit einem Einwand des Einzelfalls gleich vorweg begegnet werden kann.

Als kumulierter wiederkehrender Aufwand kann vereinfacht von rund € 1,50/lfm ausgegangen werden. Auf die Bestandsdauer der Leitung gesehen, sind bei bestimmten Tätigkeiten des Grundeigentümers Abfragen, Kontaktaufnahme, Voranmeldungen, Abklärung von Zuständigkeiten, Erstellung von Unterlagen und Übermittlung, Projektbesprechung, etc mit entsprechendem Aufwand erforderlich.

Kalkulation für wiederkehrenden Aufwand:

$6 \text{ h} \times € 25 = € 150 \text{ €} \times 1/50(\text{einmal in 50 Jahren}) \times 50 \text{ (Kapitalisierung)} = € 150 \text{ einmalig durch } 100 \text{ lfm} = € 1,50/\text{lfm}$

Kalkulation Abgeltungsbetrag somit:

Variante 1, wenn Grundstückswert multipliziert mit belasteter Grundfläche $\leq € 2,74$:

$€ 2,74 + € 1,50 = € 4,24/\text{lfm}$

Variante 2, wenn Grundstückswert multipliziert mit belasteter Grundfläche $> € 2,74$:

$€ x + € 1,50 = € y/\text{lfm}$

Zum Vergleich zu diesem Einmalbetrag sei darauf hingewiesen, dass beispielsweise die ÖBB als Grundeigentümer jährlich eine Evidenzhaltungsgebühr von 100 € dem Leitungsberechtigten unabhängig von der Leitungslänge vorschreibt.

Darüber hinausgehende Ansprüche wie Schadenersatz, Ertragsausfall, Flurschäden oder Aufwandsersatz im Zuge der Errichtung des Leitungsvorhabens wären, wie in den Erläuterungen beschrieben, gesondert zu regeln, wobei noch die Flurfolgeschäden und jene Schäden, die sich aufgrund der temporären Verformung der in Anspruch genommenen Fläche ergeben (Wirtschafterschwernisse, Mindererträge, Mehraufwände) in die demonstrative Aufzählung aufzunehmen sind.

Zum vorgenannten Begriff der temporären Verformung ist näher auszuführen, dass An- und Durchschneidungen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Regel Formverschlechterungen der Schläge bedingen und einerseits zu erhöhtem Aufwand an Arbeitszeit, Maschinen, sonstigem Sachaufwand und andererseits zu Mindererträgen führen. Die Verlegearbeiten an sich (zB offene Künette) oder vor allem die anschließende längere Nichtbefahrbarkeit verfüllter, wegen Verdichtung gelockerter oder frisch wiederangesäeter Bauflächen, führt bei der Bewirtschaftung der nicht in Anspruch genommenen Flächen zu

diesem Effekt. Für die Ermittlung des Schadens sind insbesondere die Länge der Vorgewende und Randstreifen je Flächeneinheit, sowie die Größe des Schlages von Bedeutung. Längere Vorgewendestreifen je Flächeneinheit verursachen einen erhöhten Aufwand an Saatgut, Pflanzenschutz- und Düngemitteln, sowie an Maschinen- und Arbeitskosten.

Da bei der Errichtung der Leitungsanlagen die oben angeführten Nachteile in der Bewirtschaftung in der Regel nicht dauerhaft eintreten, werden diese im Anlassfall ausgehend von einer Normfläche und unter Annahme von einer durchschnittlichen Leitungslänge mit € 1,-/lfm festgesetzt.

Die dezidierte Nennung der Mühewaltung bei der Errichtung der Kommunikationslinie wird dem Grunde nach begrüßt, wobei die tatsächliche Höhe der Mühewaltung € 50,- bei weitem übersteigen kann. So fällt alleine bei erforderlichen Meldungen des Bewirtschafters ein dementsprechender Zeitaufwand an.

Zusammenfassung zu Richtsatz 1

Es ist davon auszugehen, dass bei Anpassung der Eingangsgrößen der Wertminderung (aktuelle Werte hochwertiger Agrarflächen, belastete Fläche, wiederkehrender Aufwand) in vielen Fällen deutlich höhere Abgeltungen resultieren. Diese stehen dann auch stärker im Einklang mit bisher marktüblichen, der Wertminderung angemessenen Abgeltungen, welche eine Einigung zwischen dem Grundeigentümer und dem Infrastrukturbetreiber tatsächlich beschleunigen könnten. Zukunftssicher wären diese Abgeltungen, wenn eine regelmäßige Valorisierung (alle zwei Jahre) stattfindet.

Richtsatz 2 – Zubehör

Bezüglich der Abgeltungssätze für die dauernde Flächeninanspruchnahme/Rohtragsentgang von www.bodenpreise.at verweisen wir auf das oben Gesagte. Der Ansatz der RTR-GmbH bezüglich der Berechnung der Abgeltungen für Zubehör im Grünland ist auch deshalb unrichtig, weil der damit entstehende Mehraufwand in der Bewirtschaftung bzw Pflege völlig außer Betracht gelassen wird. Dabei ist zu beachten, dass auf landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Arbeitsmaschinen und deren Gerätemaßen ein Vielfaches an Aufwand im Vergleich zur beispielsweise geringen Beeinträchtigung beim Einsatz von Gartengeräten auf Bauparzellen entsteht. Dieser Mehraufwand tritt bei jedem Bewirtschaftungsvorgang dauerhaft ein.

Ebenso Teil der Wertminderung sind die folgenden, konkret in den Wirtschafterschwernissen, bestehenden Nachteile:

1. Die korrigierte Ausfallsfläche, das ist die unter Einhaltung eines Sicherheitsabstandes ohne Ertrag verbleibende Fläche,
2. der Flächenverlust durch Ertragsdepression, der durch ein mehrfaches Befahren und ungenaue Bearbeitung der Umgebungsfläche entsteht,
3. im besonderen Maße der zusätzliche Zeitbedarf der eingesetzten Maschinen und Arbeit bei der Bearbeitung der Umgebungsfläche, der durch das Bauwerk verursacht wird sowie
4. die Kosten der Unkrautbekämpfung auf der nicht ordnungsgemäß bestellbaren Umgebungsfläche.

Durch die Einberechnung dieser Posten in die zu leistende Abgeltung als Teil der Wertminderung, ergeben sich unterschiedliche jährliche Beträge, je nachdem auf welcher Art von im Grünland gelegener Flächen sich das Bauwerk befindet und um welches Bauwerk (Schacht, Verteilerkasten,...) es sich handelt. Bei Kapitalisierung hin zu einer einmaligen Abgeltung, würde dies Abgeltungsbeträge bei kleineren Bauwerken in Höhe von € 800 bis € 1400 ergeben. Bei nicht am Grundstücksrand gelegenen Bauwerken (Abstand des Bauwerks vom Feldstückrand ist größer 1 m) ist ein Zuschlag von 50 % für Mehraufwendungen und Mindererträge zu leisten. Zukunftssicher wären diese Abgeltungen, wenn eine regelmäßige Valorisierung (alle zwei Jahre) stattfindet.

Zusammenfassend

Die Landwirtschaftskammer Österreich sieht die in dieser Stellungnahme angeführten Ansätze als Grundvoraussetzung für ein taugliches Miteinander mit den Infrastrukturbetreibern.

Die Argumentation seitens der Infrastrukturbetreiber, dass die Abgeltungen projektgefährdend wären, sind vollkommen haltlos, zumal diese Zahlungen nur einen Bruchteil der Gesamtkosten ausmachen (wenige Prozent des Vorhabens).

Vielleicht bedarf es in Hinkunft deshalb auch einer Förderfähigkeit der Abgeltungszahlungen an private Grundeigentümer und Überarbeitung der Fördersätze für Infrastrukturprojekte dieser Art. Interessant in diesem Zusammenhang ist nämlich, dass wenn ein Infrastrukturunternehmen die Künette eines anderen Infrastrukturbetreibers mitbenützen will,

hier Entgelte an den anderen Infrastrukturbetreiber zu zahlen sind. Hier werden Kosten bis zu einer Höhe von € 20,20/lfm als förderfähig anerkannt.

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