



## WERTMINDERUNGS-RICHTSÄTZE-VERORDNUNG (WR-V 2019)

### Branchen-Input für eine effiziente Umsetzung nach der Konsultation

Die Internetoffensive Österreich begrüßt grundsätzlich den in Konsultation befindlichen Entwurf der WR-V 2019 und die damit verbundenen positiven Effekte. Im Hinblick auf die in der 5G Strategie und Breitbandstrategie 2030 festgelegte Zielsetzung eines möglichst raschen und effizienten 5G Ausbaus in Österreich haben wir nachfolgende Positionen erarbeitet.

#### INHALTLICHE ÜBERLEGUNGEN

##### (1) FOKUS AUF RELEVANTE INFRASTRUKTURTYPEN ERFÜLLT

Die WR-V 2019 sollte sich im ersten Schritt nur auf die vordringlich relevanten Infrastrukturtypen beschränken, um eine effiziente Einführung zu gewährleisten. Diese Anforderung ist aus unserer Sicht erfüllt.

Relevante Richtsatzkategorien (Sätze für Wertminderung nach **Infrastrukturtypen** gemäß § 5 Abs. 8 TKG 2003):

- **Richtsatz 1 bis 3 – Unterirdische Leitungsführung / ARUs / Schächte / Inhouse-Verkabelung etc.** (Kommunikationslinien gem. § 3 Z 10 TKG 2003)
- **Richtsatz 6 - Antennentragemasten gemäß § 3 Z 35 TKG 2003 (Greenfield + Rooftop)** für Liegenschaften und Objekte der öffentlichen Hand (siehe Regelung in § 5 Abs. 7 TKG 2003)
- **Richtsatz 4 + 5 - Kleinantennen gemäß § 3 Z 36 (TKG 2003)** Formfaktor max. 0,03m<sup>3</sup>

##### (2) GENERELLER GRUNDSATZ FÜR DIE ERMITTLUNG VON ABGELTUNGSBETRÄGEN IM RAHMEN DER WR-V 2019

Richtsätze können aus unserer Sicht durchaus mit gewissen Vereinfachungen einhergehen, als Trade-Off zu einer präzisen, aber komplexen und zeitaufwendigen Ermittlung. Die nach Bauland und Grünland getrennten Richtsätze 1 und 2 auf Gemeindeebene bedingen jedoch einen erheblichen Umsetzungsaufwand auf Betreiberseite, da die Datengrundlage dafür bei den Ländern und Gemeinden liegt (Flächenwidmungsplan). Um hier parallel anfallende Implementierungskosten bei allen Betreibern vermeiden zu können, erhoffen wir uns eine Unterstützung durch die RTR im Hinblick auf eine zentrale Zugänglichmachung der Widmungsinformationen über die WR-V 2019 hinaus.

Bei einigen Richtsätzen (Richtsatz 3 bis 5) führt die vereinfachende Vorgehensweise der RTR jedoch zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Benachteiligung der Betreiber. Hier sehen wir noch Nachbesserungsbedarf (Details dazu weiter unten).

Sollte der Grundeigentümer im Einzelfall der Meinung sein, dass ein höherer Abgeltungsbetrag zusteht, so müsste dies im Rahmen eines Verfahrens durch konkrete Nachweise belegt werden. Um die



Zielsetzung der Verordnung nicht zu konterkarieren, müssen die Anforderungen – etwa im Hinblick auf den konkreten Nachweis höherer Abgeltungsansprüche – sehr hoch sein.

### **(3) PRINZIP FÜR DIE ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG GEMÄSS § 5 Abs. 8 TKG 2003 GRUNDSÄTZLICH AUSREICHEND KONKRETISIERT**

Um die intendierte Zielsetzung der WR-V 2019 erreichen zu können, muss die Struktur der Verordnung bzw. die konkrete Ermittlung der Wertminderung folgenden Prinzipien folgen:

1. Zeitnahe Veröffentlichung/Finalisierung
2. Transparente Ausgestaltung
3. Herleitung der Abgeltungsbeträge nach objektiven Kriterien
4. Differenzierung nur soweit sachlich zwingend erforderlich
5. Einfach anwendbar für Telekom-Betreiber (-> geringer Implementierungsaufwand)
6. Einfach nachvollziehbar für Eigentümer (-> Richtsätze online abrufbar)
7. Konsistent mit bisheriger Spruchpraxis der TKK

Von Betreiberseite setzen wir große Hoffnung in die Signalwirkung, die mit der transparenten Darlegung von Richtsätzen für die Wertminderung im Rahmen dieser Verordnung einhergeht. Wir sind davon überzeugt, dass dies zu einer signifikanten Prozessvereinfachung und -beschleunigung führen kann. Je früher eine solche wirksam wird, desto vorteilhafter wäre dies für den 5G Ausbau. Der Vorteil der Rechtssicherheit im Hinblick auf die Abgeltungshöhe wäre im Übrigen auch ein Vorteil für Eigentümer von Liegenschaften und Objekten.

Der Verordnungsentwurf weist aus unserer Sicht grundsätzlich die nötige Klarheit und Transparenz auf. Im Hinblick auf die Erleichterung des Zuganges der betroffenen Eigentümer zu den Wertminderungssätzen könnte man in Erwägung ziehen, diese seitens der RTR online zur Verfügung zu stellen. Dies sollte einerseits über das Open Data Portal der RTR erfolgen und andererseits in Form eines Online Rechners auf der RTR Webseite. Grundstückseigentümer sollten nach Eingabe der jeweiligen Grundstücksnummer die für dieses Grundstück relevanten Abgeltungsbeträge je Infrastrukturtyp (Richtsatz 0-6) ausgewiesen bekommen. Dies würde die Operationalisierung der WR-V 2019 in der Praxis erleichtern und Grundstückseigentümer über die zu erwartende Wertminderung aufklären.

Im Hinblick auf die konkrete Ableitung einiger Richtsätze besteht aus unserer Sicht noch Nachbesserungsbedarf, dafür haben wir Lösungsvorschläge erarbeitet (näheres dazu unter Punkt (5)).



#### (4) WERTERMITTLUNG FÜR KLEINANTENNEN

Die **häufigste** zu erwartende **Montageart** wird vermutlich jene **auf Gebäuden** sein. Falls Objekte herangezogen werden, dann solche, die auch tragfähig sind (ca. 30 kg Gewichtsbelastung) und bereits über eine Stromanbindung verfügen (→ keine Verkehrszeichen). Bei Gebäuden ist von einer Montage etwa in der Höhe des 1. Geschoßes auszugehen. Die Montage wird auf einem kleinen Träger erfolgen, der eine Ausrichtung ermöglicht (nicht direkt auf der Wand.)

Die Zuleitung einer Kleinantenne sollte als Leitungsrecht gem. § 5 Abs. 1 Z 3a TKG 2003 gelten und eine durch die Zuleitung verursachte mögliche Wertminderung sollte dem Eigentümer des betroffenen Objekts durch die Zahlung des entsprechenden Richtsatzes abgegolten werden. Eine Weiterführung der Zuleitung auf privaten Grund sollte als Leitungsrecht gem. § 5 Abs. 1 Z 1 TKG 2003 gelten und dem dafür vorgesehenem Regelwerk unterliegen. Hier wäre ein Hinweis in den Erläuterungen sinnvoll.

#### (5) KONKRETE INHALTLICHE ANMERKUNGEN ZUR WERTMINDERUNG

Grundsätzlich möchten wir festhalten, dass die Errichtung einer TK-Anlage auf fremden Grund und Boden, insbesondere aufgrund der konkreten Ausgestaltung, nur einen verhältnismäßig **unbedeutenden** Eingriff in die konkreten Dispositionsmöglichkeiten des Liegenschafts- oder Objekteigentümers darstellt. Demzufolge sehen wir nur sehr wenige Elemente, welche eine faktische Grundlage für die Ermittlung einer allfälligen Wertminderung darstellen.

- Keine Nutzungseinschränkung, da ein Leitungsrecht in den Anwendungsfällen des § 11 TKG 2003 ein weichendes Recht darstellt.
- Für Rooftop-Standorte werden häufig nicht genutzte / nutzbare Flächen (z.B. Dachböden) benutzt, daher ist keine Wertminderung vorhanden.
- Laufzeit des Nutzungsvertrages und Rückbauverpflichtung: Sollte der Nutzungsvertrag vorliegen und darin eine begrenzte Laufzeit vorgesehen sein, stellt sich die Frage ob eine Rückbauverpflichtung vereinbart ist. Bejahendenfalls ist die Wertminderung entsprechend zu mindern, da es bei einem Rückbau – etwa bei einem Dach – zu einer kompletten Erneuerung der durch die Anlage beanspruchten Fläche kommt.
- Evident Haltung / Verwaltung: Da dies durch die Betreiber zur Verfügung gestellt wird und somit kein Aufwand für die Verpflichteten entsteht, kann auch aus diesem Aspekt keine Wertminderung entstehen.
- Optische Beeinträchtigung: ist bei öffentlichen Gebäuden nicht relevant, historische Gebäude unter Denkmalschutz können dabei eine Ausnahme darstellen.
- Strahlung: keine Wertminderung, da sich die Betreiber an die anerkannten Grenzwerte halten, die erwiesenermaßen zu keiner Beeinträchtigung führen können.
- Wertminderung im Falle eines Verkaufes des Objektes: bei öffentlichen Gebäuden kaum relevant
- Ertragswert wird nicht negativ beeinflusst (z.B. Mieterlös): Argumentiert man, dass mit jeder Kleinantenne eigentlich ein Fibre-POP entsteht, erhöht sich der Ertragswert eigentlich (keine Wertminderung bei Eigenanbindung).
- Bei einer Auflassung des Standortes ist bereits gemäß den bestehenden Verträgen der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
- Zugang zu Kleinantennen ist nur selten notwendig und falls doch, ist dieser von außen (allenfalls mit einer Leiter) ohne den Bestandgeber zu „belästigen“ möglich.



In jedem Fall unterstützen wir grundsätzlich die Intention der RTR mit dem vorliegenden Verordnungsentwurf auch Richtsätze für Anlagenkategorien vorzusehen, für deren Ermittlung es bis dato noch keine einschlägige Rechtsprechung gibt.

Im Zuge einer solchen Annäherung gehen wir jedoch davon aus, dass hierbei ein entsprechender Interessensausgleich zwischen Bestandgebern und Betreibern erfolgt. Der vorliegende Entwurf weist jedoch in einigen Fällen klar vorteilhafte Regelungen für den Bestandgeber auf, ohne dass sich diese sachlich rechtfertigen lassen.

### **Richtsatz 3-5 – Inhouse Infrastruktur und Kleinantennen**

Den Richtsätzen 3 bis 5 liegen Baukostenfaktoren zugrunde, welche der Grundstückswertverordnung (GrWV) entnommen wurden (§ 2 Abs. 3 Z 2 GrWV). Diese Baukostenfaktoren werden jedoch in § 2 Abs. 3 Z 3 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.

Darüber hinaus wird keine Wertminderung für Alter oder Erhaltungszustand berücksichtigt. Die sohin ermittelten Richtsätze sind somit im Hinblick auf das durchschnittlich in Anspruch genommene 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.

Berücksichtigt man beide Faktoren angemessen, so führt dies zu einer Reduktion in Höhe von rd. 49% gegenüber dem Verordnungsentwurf (Richtsatz 3).

Den Erläuterungen zur WR-V 2019 ist weiters zu entnehmen, dass die RTR mangels aktuell verfügbarer Informationen über den (durchschnittlichen) Flächenbedarf von Kleinantennen samt Befestigungen und Zuleitungen, von einem Flächenbedarf eines Quadratmeters für die Ermittlung des Richtsatzes 4 und 5 ausgeht. Diese Annahme führt zu Wertminderungsrichtsätzen die je Bundesland zwischen € 1.270 (Burgenland) und € 1.670 (Vorarlberg) zu liegen kommen (Richtsatz 4). Im Ergebnis liegen die Richtsätze damit jedoch deutlich zu hoch. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass die Annahmen der RTR im Hinblick auf den Flächenbedarf deutlich zu hoch gegriffen sind.



Eine realistische zu erwartende Kubatur wird (unter Ausnutzung des maximalen Volumens für Kleinantennen) folgende Ausmaße haben:

0,2m (b) x 0,3m (l) x 0,5m (h) =30l

Daraus resultiert eine Grundfläche im Ausmaß von 0,06m<sup>2</sup> (nur für die Kleinantennen). Selbst wenn man zusätzlich noch ein Montageelement sowie die flächenmäßige Inanspruchnahme für die Zuleitung berücksichtigt, kommt man aus unserer Sicht niemals auf einen Flächenbedarf von in Summe 1m<sup>2</sup>.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auf das 5G Pilotprojekt am Wiener Rathausplatz zu verweisen, welches von den drei Mobilfunkbetreibern A1, H3A und Magenta errichtet und betrieben wird und wo folgende Antennen zum Einsatz kommen:

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

Es ist aus unserer Sicht somit evident, dass die Annahmen der RTR zu einem deutlichen Überschießen der Wertminderungsbeträge führen. Wir schlagen deshalb vor, die Richtsätze 4 und 5 im Hinblick auf eine realistisch zu erwartende Flächeninanspruchnahme (nach unten) anzupassen.

Neben der Überschätzung des Flächenbedarfes schlägt sich im Richtsatz 4 und 5 auch die Überschätzung der iVm Richtsatz 3 ermittelten Baukostenfaktoren nieder, da diese für die Richtsätze 4 und 5 durch die RTR 1:1 übernommen wurden. Auch diesbezüglich sehen wir Anpassungsbedarf.

### **Richtsatz 6 – Antennentragemasten**

Aus Sicht der betreibenden Bestandnehmer sollen die Richtsätze lediglich die tatsächliche Wertminderung abdecken, um sicherzustellen, dass verfügbare Investitionsmittel primär in den 5G Ausbau fließen können.

Bei der von der Behörde vorgeschlagenen Herleitung der Wertminderungsbeträge erscheint uns jedoch eine Anpassung notwendig:

Die Nutzungs- beziehungsweise Rahmenvereinbarungen für Mobilfunkstandorte, bei denen die Nutzungsgeber Normadressaten des § 10 WR-V 2019 sind, weisen regelmäßig Besonderheiten im Hinblick auf die Vertragslaufzeiten auf. So enthalten die besagten Vereinbarungen zumeist außerordentliche Kündigungsgründe aus betrieblicher oder wirtschaftlicher Notwendigkeit, die lediglich vom Nutzungsgeber geltend gemacht werden können, sodass eine einseitige Beendigung der Bestandverhältnisse praktisch jederzeit möglich ist.

Darüber hinaus werden bei Neuerrichtungen von Mobilfunkstandorten im Normalfall einseitige Kündigungsverzichte seitens der Bestandgeber abgegeben. Diese stellen einen Investitionsschutz für die Errichtungskosten der Mobilfunkanlagen für die Betreiber dar. Jedoch werden diese Kündigungsverzichte von Bestandgebern der öffentlichen Hand in einem deutlich geringeren Umfang gewährt. Dadurch besteht zumeist kein Kündigungsschutz für Mobilfunkanlagen auf Liegenschaften oder Objekten der Bestandgeber der öffentlichen Hand.



Aus diesen Gründen schlagen wir die Zugrundelegung einer durchschnittlichen Vertragslaufzeit von 7 Jahren vor, da auf Grund der bereits ausgelaufenen Kündigungsverzichte und bestehender außerordentlicher Kündigungsrechte, von einer kürzeren durchschnittlichen Vertragslaufzeit ausgegangen werden muss als dies durch die RTR erfolgte (12,5 Jahre). Im Ergebnis sollte daher der Richtsatz 6 unter Verwendung der anderen in den erläuternden Bemerkungen genannten Parameter ca. € 6.300 betragen.

Im Rahmen der Abgeltung für Wertminderung für Antennentragemasten sprechen wir uns außerdem für eine begriffliche Klarstellung aus, dass sämtliches für den Betrieb notwendige Equipment (z.B. Antennen, Container mit zusätzlichem Equipment, techn. Equipment) von der Abgeltung mitumfasst ist. Andernfalls müssten die vorgesehenen Abgeltungsbeträge gekürzt werden, da in den Mietentgelten ebenfalls sämtliche Anlagen mitumfasst sind.

Bezüglich Antennentragemasten an Objekten, sog. „Ausleger“ schlagen wir eine Analogie zu Richtsatz 4 und Richtsatz 5 vor. Diese sollten als eigene Kategorie (Antennentragemasten auf Objekten) vorgesehen werden wobei für die Wertermittlung ein Abschlag von 75% von jenem Wert, der für Antennentragemasten auf einem Gebäude relevant ist, herangezogen werden kann.

## **(6) MÖGLICHKEIT ZUR MITNUTZUNG**

Sollte es sich um einen Sharing Standort handeln, kann die einmalige Abgeltung für die Wertminderung nur für die Ersterrichtung geleistet werden, da es einerseits durch die Mitnutzung zu keiner weiteren Wertminderung kommt, und andererseits die Wortinterpretation der „Abgeltung für die Wertminderung“ eine zusätzliche Bereicherung des Nutzungsgebers ausschließt. Wenn bereits ein Bestandnehmer die Abgeltung geleistet hat, dürfen für andere Betreiber am gleichen Standort keine weiteren Kosten aus dem Titel der Wertminderung anfallen.

## **ZEITLICHE UMSETZUNG**

Der Gesetzgeber hat der RTR ein Jahr Umsetzungsfrist eingeräumt (→ Ende Nov. 2019). Die Branche hat ein vitales Interesse, eine Rechtskraft der Verordnung früher zu erhalten, um den 5G Ausbau voranzutreiben.

**→ Anzupeilendes Ziel: Ende September 2019**

### **Woher resultiert ein Zeitdruck?**

- Primär aus dem Thema Leitungsrecht-Geltendmachung für Mobilfunk-Anbindungen (LWL für bestehende/neue Mobilfunkstandorte) + NGA Ausbau
- Bestandgeber im Eigentum der öffentlichen Hand interpretieren das TKG und die WR-V 2019 bereits im Vorfeld in eine Richtung, die für den 5G Ausbau in Österreich nicht förderlich ist
- Inhaltliche Differenzen betreffen im überwiegenden Fall die Abgeltungshöhe (→ Klärung durch WR-V 2019)
- Rechtssicherheit für eine Bewertung im Rahmen der bevorstehenden Frequenzauktion