

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

Wiedner Hauptstraße 63 | Postfach 195
1045 Wien
T +43 (0)5 90 900-DW | F +43 (0)5 90 900-243
E rp@wko.at
W <http://wko.at>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
	Rp 70.8.7.2/2022/WP/Zl	4002	30.11.2022
	Dr. Winfried Pöcherstorfer		

Öffentlichen Konsultation zu einer Verordnung der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR-GmbH), mit der Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Leitungsrechte und Standortrechte festgelegt werden - Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2022 (WR-V 2022) - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Österreich bedankt sich für die Einladung zur Teilnahme an der öffentlichen Konsultation zu einer Verordnung der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR-GmbH), mit der Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Leitungsrechte und Standortrechte festgelegt werden [Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2022 (WR-V 2022)] und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Allgemeines

Die derzeit konsultierte überarbeitete Fassung der Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2022 (WR-V 2022) ist ein entscheidendes Element im Rahmen der Neuregelung und der Nachjustierungen zu den Leitungsrechten im 7. Kapitel des TKG 2021. Es ist ein Instrument, das der Gesetzgeber der RTR GmbH an die Hand gegeben hat, damit sie im Sinne der legislativen Vorgaben Einzelheiten - hier Richtsätze - gemäß der Intention des Gesetzgebers gestaltet.

Gerade was diese Richtsätze anbelangt, ist festzuhalten, dass diese für die Praxis faktisch den finanziellen Rahmen für die Abgeltung von (tatsächlichen wie theoretischen) Wertminderungen setzen. Sie sind damit nicht bloß eine minder bedeutende Nebenbedingung für den Netzausbau, sondern aufgrund ihrer ökonomischen Relevanz ein entscheidender Faktor, der die Wirtschaftlichkeit von Ausbauprojekten determiniert.

Der Netzausbau, die Förderung der Konnektivität in der gesamten Republik und der österreichische Weg in die Gigabit-Gesellschaft sind allesamt politische Ziele der Bundesregierung und wurden in der Breibandstrategie 2030 formuliert und mit konkreten Zielbestimmungen versehen. In deren Lichte ist daher die WR-V 2022 zu bewerten und ist somit auch ein kritischer Blick auf die darin enthaltenen Regelungsbereiche geboten.

So kann bereits generell über die WR-V 2022 gesagt werden, dass sie die falsche Richtung einschlägt, da nämlich die einzelnen Sätze insgesamt betrachtet nicht gesenkt wurden, sondern stattdessen an einigen Stellen erhebliche Steigerungen zu konstatieren sind - bei den besonders relevanten Richtsätzen 1,2, 6 und 7 belaufen sich diese auf bis zu 40 %.

Ganz unabhängig davon, dass der Verordnungsgeber hier im Sinne der übergeordneten politischen Ziele die bisherigen Sätze auch hätte beibehalten können, gibt es darüber hinaus auch keine Zwangsläufigkeit für die angewandte Berechnung.

Linieninfrastruktur und Zubehör

So hätte man im Bereich Linieninfrastruktur und Zubehör nicht die Immobilienpreise aus 2022 zugrunde legen dürfen, sondern die deutliche Marktüberhitzung der letzten Jahre („Beton-gold“, Flucht in Sachwerte, hohe Geldmenge, niedrige Zinsen bei erst anziehender Inflation etc) in Rechnung stellen müssen. Mit dem Verweis auf die Preisentwicklung bildet man diese Blase in einer Verordnung ab, die im Rahmen der ausbaufördernden Regulierung des TKG 2021 diese Überhitzung in den Telekomsektor hineinträgt. Die neuen Ansätze und pauschalen Aufschläge führen teils zu Vervielfachungen der Sätze, die sogar über die Errichtungskosten hinausgehen. Das konterkariert die politischen Ziele und ist auch nicht sachgerecht.

Hier wäre eine andere Bewertung möglich und würde auch nicht auf verfassungsrechtliche Bedenken stoßen, denn wie in den Erläuterungen auf Seite 3 zutreffend ausgeführt wird: “Bei Leitungsrechten wird nur die im Vergleich etwa zur Enteignung **geringfügige** [unsere Hervorhebung] Beschränkung des Eigentumsrechts bei der Einräumung des Leitungsrechts durch die einmalige Wertminderung abgegolten.“ Damit ist es auch nicht erforderlich, irgendeine strenge Proportionalität zu den Immobilienverkehrswerten zu etablieren; vielmehr darf und sollte im Sinne der Geringfügigkeit der Beschränkung des Eigentumsrechts (was idR keinerlei Beschränkung in der Benutzung bedeutet) hier ein deutlich niedrigeres Richtsatzniveau Einzug halten.

Wir möchten betonen, dass wir weder die Eingriffsqualität in das Eigentumsrecht durch Leitungsrechte dem Grunde nach in Abrede noch ein Wertersatzregime per se infrage stellen. Es darf nur nicht sein, dass aufgrund von Wertsteigerungen ohne jegliche Änderung an der Substanz aufgrund volkswirtschaftlicher Entwicklungen, die weder Eigentümer noch Netzbetreiber beeinflussen können, Liegenschaftseigentümern Gewinne in Form von deutlich höheren Abgeltungsbeträgen zufallen, und zwar einseitig zulasten der ausbauenden, die Republik versorgenden Netzbetreiber. Hier bedarf es unbedingt einer Korrektur.

Speziell hingewiesen sei auf die unseres Erachtens fehlgehenden Ausführungen zu den zugrunde gelegten Künettenbreiten und zur Inanspruchnahme des Schutzstreifens. Schon die beibehaltene pauschalierte Künettenbreite von 50 cm ist, wenn man moderne, wenig invasive Verlegetechniken betrachtet, zu breit angesetzt. 25 cm reichen hier in den meisten Fällen. Für uns nicht nachvollziehbar sind die Ausführungen zu vorübergehenden Nutzungen von Flächen außerhalb des Schutzstreifens durch Befahren mit Maschinen oder kurzzeitige Ablagerung von Aushubmaterial und die Ableitung daraus, dass auch diese Flächen bei der Abgeltung zu berücksichtigen sind. Genau diese Arbeiten und Nutzungen sind von kurzer Dauer, haben vorübergehenden Charakter und wirken sich damit gar nicht wertmindernd aus. Für allfällige andere Ansprüche enthält § 5 Abs 2 WR-V 2022 eine Klarstellung. Daher sind diese Erläuterungen zu Richtsatz 2 zu streichen.

Inhouse Infrastruktur

Bei der Herleitung des Richtsatzes für Inhouse Infrastruktur sollte anlässlich der Novellierung der WR-V eine Differenzierung bei den Gebäudekategorien eingezogen werden, nämlich danach, ob es sich nach der Grundstückswertverordnung (GrWV) zB um ein Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude oder sonstiges Gebäude handelt. Konsequenterweise sollten auch das Alter des Gebäudes und der Sanierungszeitpunkt miteinfließen.

Kleinantennen

Die Richtsätze hier sind generell zu hoch. Außerdem ist der zum Ansatz gebrachte Flächenverbrauch von 0,5 m² bei Kleinantennen auf Gebäuden unrealistisch hoch. Abgeleitet vom Raummaß für Kleinantennen von maximal 30 Liter wird regelmäßig ein Zehntel bis Achtel davon beansprucht. Daher sind die Sätze trotz Anpassung nach unten über die zugrunde gelegte Fläche, deren Inanspruchnahme unterstellt wird, durchgängig deutlich nach unten anzupassen.

Standorte Greenfield/ Rooftop

Hier ist nach der Erstellung des Konsultationsdokuments ein entscheidendes Judikat ergangen, das die Voraussetzungen und die Begründungen für die grundlegenden Annahmen zu diesen beiden Richtsätzen obsolet macht.

Der entscheidende Satz dazu in den Erläuterungen lautet: „Diese Ermittlung [des Ertragswerts, Anm.] führte zu höheren Wertminderungen als eine verkehrswertabhängige Ermittlung, womit ein Anreiz für Grundeigentümer geschaffen bzw erhalten werden sollte, trotz fehlender Leitungsrechte für Antennentragemasten dennoch Flächen zur Verfügung zu stellen.“ Dieses Erfordernis, Anreize zu setzen, fehlt seit Inkrafttreten des TKG 2021 und der Bestimmung des § 59 TKG, wie ebenfalls zutreffend weiter ausgeführt wird.

Es hat sich durch die Entscheidung des VfGH (G141/2022-13) eine entscheidende Änderung dahingehend ergeben, dass durch den Wegfall der Wortfolge „nur Verfügungen wegen nachgewiesener technischer Notwendigkeit zu berücksichtigen sind und“ in § 59 Abs 2 TKG 2021 jetzt auch andere Verfügungen zu berücksichtigen sind, der höhere Bestandschutz durch diese Bestimmung also nicht mehr gegeben ist und damit das Äquivalent der Wertminderung auch deutlich geringer ist und sich in niedrigeren Richtsätzen ausdrücken muss.

Somit sind die Erläuterungen in der Konsultation zu diesen beiden Richtsätzen gegenstandslos. Legistisch elegant, einfach, sachgerecht und zielführend ließe sich die skizzierte neue Rechtslage in der WR-V 2022 dadurch abbilden, dass man im Sinne der VfGH-Entscheidung das Standortrecht dem Leitungsrecht gleichsetzt. Die Verfügungsmacht des Liegenschaftseigentümers ist nunmehr vergleichbar und auch sonst sehen wir keinen wesentlichen Unterschied zu Zubehör iSd Richtsatzes 2.

Diese Angleichung würde weiters die Inkonsistenz beseitigen, die jetzt darin besteht, dass bei Nichtanpassung der Richtsätze 6 und 7 derselbe und einheitliche Wertminderungsbegriff des TKG zu unterschiedlichen Sätzen bei vergleichbaren Sachverhalten führt.

In diesem Sinne regen wir eine gründliche Überarbeitung des Entwurfs unter konsequenter Beachtung des VfGH-Erkenntnisses mit entsprechenden Ableitungen hinsichtlich der Begründungen zu den Richtsätzen 6 und 7 an, die idealerweise in deren Aufgehen in den Richtsätzen 1 und 2 mündet.

Sollte einer Umgestaltung der WR-V in diesem Sinne nicht nähergetreten werden, so wären zumindest die zugrundeliegenden Berechnungsansätze anzupassen. So ist zB der Kapitalisierungszinssatz mit rechnerisch deutlich mehr als 4 % anzusetzen, was umgekehrt die Richtsätze entsprechen mindern würde.

Letztlich wären jedenfalls die Richtsätze um mindestens 50% zu reduzieren, weil aufgrund der alten Rechtslage vor Inkrafttreten des TKG 2021 (und speziell dessen § 59) die Verhandlungsposition der Netzbetreiber deutlich ungünstiger war und die zu zahlenden Bestandsmieten entsprechend verzerrt hoch waren. Das darf nicht in zu hohen Richtsätzen fortgeschrieben werden. Weiters sollte als korrigierender Faktor eine 15-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt werden, wobei dies nichts am Charakter als einmalige Abgeltung der Wertminderung unabhängig von zwischenzeitlicher Neubebauung öä ändert.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Überlegungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Dr. Rosemarie Schön
Abteilungsleiterin