

## Erläuterungen zur WR-V 2019 (BGBl II 310/2019)

### Allgemeiner Teil

#### Hauptgesichtspunkte der Verordnung

Mit der Novelle des TKG 2003 vom 30.11.2018, BGBl. I 78/2018, wurde die RTR-GmbH beauftragt, für die der Wertminderung von Liegenschaften oder Objekten entsprechenden Abgeltungen nach § 5 Abs. 5 und Abs. 7 getrennt nach Infrastrukturtypen sowie nach Art und Lage der in Anspruch genommenen Liegenschaften oder Objekte durch Verordnung Richtsätze festzulegen. Bei Erlassung dieser Verordnung hat die RTR-GmbH die Zielbestimmungen des § 1 TKG 2003, das sind insbesondere die Ziele der „Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit zuverlässigen, preiswerten, hochwertigen und innovativen Kommunikationsdienstleistungen“ und der „Schaffung einer modernen elektronischen Kommunikationsinfrastruktur zur Förderung der Standortqualität auf hohem Niveau“, zu berücksichtigen. Die Verordnung ist binnen eines Jahres nach Inkrafttreten des Bundesgesetzes BGBl I Nr. 78/2018, das ist spätestens der 1. Dezember 2019, zu erlassen und regelmäßig zu überprüfen.

Da keine Auswirkungen auf die Definition oder Analyse relevanter Märkte und auf regulatorische Verpflichtungen gemäß §§ 38 bis 43 TKG 2003 gegeben sind, ist kein Koordinationsverfahren nach § 129 TKG 2003 durchzuführen. Vor Erlassung der Verordnung nach diesem Absatz war aber interessierten Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, was im Rahmen einer öffentlichen Konsultation von 19.06.2019 bis 30.08.2019 erfolgte.

Da es sich bei der RTR-GmbH nicht um ein haushaltsleitendes Organ iSd § 6 BHG 2013 handelt und sich die Verpflichtung zur Durchführung und Übermittlung einer wirkungsorientierten Folgenabschätzung gemäß § 17 Abs. 2 BHG 2013 samt Qualitätssicherung gemäß § 5 Abs. 2 Wirkungscontrollingverordnung, BGBl. II 245/2011 idGF, nur auf haushaltsleitende Organe bezieht, ist im vorliegenden Fall keine verpflichtende wirkungsorientierte Folgenabschätzung gemäß § 17 Abs. 2 BHG 2013 durchzuführen.

### Besonderer Teil

**Begriffsbestimmungen:** § 1 definiert die Begriffe, die für den Anwendungsbereich der Verordnung erforderlichen sind. Dabei ist – zu entsprechendem Konsultationsvorbringen – darauf hinzuweisen, dass das TKG 2003 zwar teilweise ähnliche Begriffe (zB gebäudeinterne physische Infrastrukturen nach § 3 Z 30 TKG 2003) beinhaltet, damit aber jeweils andere Anwendungsbereiche (für § 3 Z 30 TKG 2003 zB die §§ 8, 13c TKG 2003) verbindet, als die WR-V 2019 (zB Inhouse-Infrastruktur nach § 1 Z 5 WR-V 2019 betreffend die Richtsätze). Die in der Konsultation monierten Inkonsistenzen der Definitionen zwischen TKG 2003 und WR-V 2019 liegen daher nicht vor.

Da für die Richtsätze 1 und 2 in der Anlage Vergleichswerte getrennt nach Bauland und Grünland festgelegt werden, werden diese beiden Begriffe in Z 1 bzw. Z 4 entsprechend den in den einzelnen Raumordnungsgesetzen der Bundesländer dafür vorgesehenen (Haupt-)Widmungskategorien definiert. Für Flächen mit Widmungen als Verkehrsfläche, Verkehrsband, Sonderfläche oder Anderes, die nicht unter die Definitionen Bauland und Grünland fallen, werden – auch nach der Konsultation – keine Richtsätze festgelegt. Den Forderungen im Konsultationsverfahren, sämtliche Flächen mit anderen Widmungskategorien als Bauland oder Grünland der Definition „Grünland“ iSd Richtsätze 1 und 2 zuzuordnen oder für Verkehrsflächen einen Richtsatz anzuordnen, der zwischen den Sätzen für Bau- und Grünland liegt, kommt die RTR-GmbH nicht nach, da hierfür keine tragfähige Begründung ersichtlich ist. Die RTR-GmbH geht diesbezüglich vielmehr davon aus, dass diese Flächen überwiegend dem öffentlichen Gut zugehören werden und daher dafür keine Richtsätze festzulegen sind. Sollten diese Widmungskategorien im Einzelfall nicht zum öffentlichen Gut gehören, so ist hierfür – unabhängig von der gegenständlichen Verordnung – eine Vereinbarung über eine der Wertminderung entsprechende Abgeltung iSd TKG 2003 (zum Umfang dieser Abgeltung siehe unten) zwischen den Parteien anzustreben bzw. über entsprechenden Antrag von der Regulierungsbehörde anzuordnen. Festzuhalten ist, dass diesfalls zwar keine Richtsätze gelten, dennoch aber lediglich eine der Wertminderung entsprechende Abgeltung geschuldet ist. Auch Verkehrsflächen, die nicht öffentliches Gut sind, unterliegen also nicht der freien Vereinbarung von beliebigen (vor allem laufenden) Entgelten. Sollte im Rahmen der Überprüfung dieser Verordnung (§ 12) aufgrund dann gegebenenfalls vorliegender Erfahrungswerte eine andere Vorgehensweise, etwa die Anordnung von Richtsätzen auch für Verkehrsflächen oder Sonderflächen, zweckmäßig erscheinen, nimmt die RTR-GmbH eine solche Festlegung für einen späteren Zeitpunkt in Aussicht.

Für eigenversorgende Infrastruktur, für die nach § 4 der Verordnung ein Richtsatz von Null Euro festgelegt wird, wird in Z 2 klargestellt, dass nur leitungsgebundene Infrastrukturen umfasst sein können. Wird eine Liegenschaft (einschließlich Gebäuden) von einer Funkanlage (zB Kleinantenne) abgedeckt, ist diese Funkanlage keine eigenversorgende Infrastruktur. Eigenversorgend kann aber gegebenenfalls die Versorgungsleitung der Funkanlage sein, wenn eine Nutzung durch bzw für den Liegenschaftseigentümer oder gegebenenfalls Mieter (etwa im Bürogebäude) erfolgt, zB bei einem ausreichend dimensionierten Zugangspunkt. Im Konsultationsentwurf war noch vorgesehen, dass eine aktuelle Eigenversorgung nicht erforderlich sei, sondern es ausreiche, wenn die Liegenschaft mit Kommunikationsdiensten versorgt werden kann. Die Definition der eigenversorgenden Infrastruktur wurde nunmehr – über entsprechendes Vorbringen im Konsultationsverfahren – dahingehend eingeschränkt, dass eine tatsächliche Nutzung zur Versorgung der Liegenschaft mit Kommunikationsdiensten erfolgen muss, um Infrastruktur als eigenversorgend zu qualifizieren. Dies kann zB bei der in den Stellungnahmen genannten Situation gegeben sein, dass die Infrastruktur den Betriebszwecken des Eigentümers dient. Aber etwa auch dann, wenn Mieter, zB in einem Bürogebäude, tatsächlich versorgt werden, liegt eigenversorgende Infrastruktur vor. Dienen Infrastrukturen, zB ein Zugangspunkt, an dem sowohl Hausverkabelungen als auch weiterführende Leitungen ansetzen, sowohl der Eigenversorgung einer Liegenschaft im dargestellten Sinn als auch der Durchleitung zu anderen Liegenschaften, gelten sie insgesamt als eigenversorgend iSd Verordnung.

Gebäude (Z 3) sind von Objekten (Z 9) abzugrenzen, da für die beiden Kategorien unterschiedliche Richtsätze für Kleinantennen festgelegt werden. Angesichts der Tatsache, dass Gebäude in den öffentlichen Baurechten bzw. Bautechnikrechten der Länder unterschiedlich definiert sind und der Begriff in § 3 Z 28 TKG 2003 (entsprechend seinem Anwendungsbereich) bereits das Vorhandensein physischer Infrastrukturen voraussetzt („und eine oder mehrere Komponenten einer physischen Infrastruktur umfasst“), wird für die WR-V 2019 eine eigene Gebäudedefinition eingeführt, die auf VwGH 22.04.2009, 2007/15/0307, beruht. Objekte werden demgegenüber iSd EBRV 257 Blg 26. GP, 4, als (sonstige) Gegenstände definiert, die zur Anbringung von Kleinantennen geeignet sind. Die in der Konsultation diesbezüglich als Beispiel genannte Karlsplatzpassage wäre zB als Gebäude iSd § 1 Z 3 WR-V 2019 („Bauwerk, das durch räumliche Umfriedung Menschen und Sachen Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den Eintritt von Menschen gestattet, mit dem Boden fest verbunden und von einiger Beständigkeit ist“) einzuordnen.

Als Inhouse-Infrastruktur (Z 5) werden in Gebäuden errichtete Verrohrungen, Verkabelungen oder andere leitungsgebundene Anlagen, wie zB Zugangspunkte und Ähnliches, definiert. Davon abgegrenzt ist Linieninfrastruktur (Z 6), das sind auf unbebauten Liegenschaften, außerhalb von Gebäuden, unterirdisch errichtete Verrohrungen, Verkabelungen oder andere leitungsgebundene Anlagen. Die Verlegung lässt hier aber zB ein Bewirtschaften oder Befahren der Oberfläche des Grundstücks nach wie vor zu. Anders beim Zubehör iSd Z 13, wo (unabhängig, ob unter- oder oberirdisch errichtet wurde) die beanspruchte Grundfläche von anderen Verwendungen ausgeschlossen ist. Da hierzu in mehreren Stellungnahme auf eine allenfalls missverständliche Formulierung im Konsultationsentwurf hingewiesen wurde, wird in der Verordnung nunmehr klargestellt, dass „Zubehör“ gemäß Z 13 nur dann vorliegt, wenn die Nutzung an der Oberfläche nicht mehr möglich ist, unabhängig davon, ob die Infrastruktur selbst (teilweise) ober- oder unterirdisch errichtet wurde. So sind etwa Schächte, die von der Oberfläche aus begehbar (bzw sonst zugänglich) sind, zwar unterirdisch errichtet, schließen aber (für die Dauer des Leitungsrechts) an der Oberfläche eine andere Verwendung der Grundfläche idS aus. Gleiches gilt auch bei zur Gänze über der Oberfläche errichtetem Zubehör, wie etwa Verteilerkästen. Beide fallen unter die Definition des Zubehörs iSd Z 13. Zur Gänze unterirdisch errichtete Infrastrukturen, wie zB Kabelanlagen oder Leerverrohrungen, fallen demgegenüber (gegebenenfalls) unter Richtsatz 1, stellen aber mangels unmittelbarer Beeinträchtigung der Oberfläche, kein Zubehör iSd WR-V 2019 dar. Klargestellt wurde auch, dass nicht jede Art von Kommunikationsinfrastruktur, sondern nur unter- oder oberirdisch errichtete Teile von Kommunikationslinien (§ 3 Z 10 TKG 2003) unter den Begriff des Zubehörs iSd WR-V 2019 fallen können.

Zur Definition der nach der Konsultation ergänzten Begriffe „Mobilfunkstandort / Greenfield“ (Z 7) und „Mobilfunkstandort / Rooftop“ (Z 8) wird auf die Ausführungen unten zu den Richtsätzen 6 und 7 verwiesen.

Mit BGBl I 78/2018 wurde die öffentliche Hand verpflichtet, ihre Liegenschaften und Objekte für Kleinantennen zur Verfügung zu stellen. Dazu wurden die (höchst-)zulässigen Entgelte für Leitungsrechte sowie für Antennentragemasten gesetzlich reglementiert. In dieser Verordnung wird für die davon betroffenen Eigentümer der Begriff öffentliches Eigentum verwendet, wobei die Definition unmittelbar der des § 5 Abs. 6 bzw. Abs. 7 TKG 2003 entspricht. Unter den Begriff fallen neben Bund, Ländern und Gemeinden auch Unternehmen und sonstige Rechtsträger, die im ausschließlichen Eigentum der öffentlichen Hand stehen, wobei die RTR-GmbH hier für die Geltung der Richtsätze eine wirtschaftliche

Interpretation des Eigentumsbegriffs zu Grunde legt (vgl dazu zB Potacs, Punkt II. im Rechtsgutachten vom 28.06.2019, Beilage 2 zur Stellungnahme der A1 Telekom Austria AG im Konsultationsverfahren). Auch mittelbar im (ausschließlichen) Eigentum der Gebietskörperschaften stehende Unternehmen sind daher von der Definition des Z 10 WR-V 2019 umfasst. Da öffentliches und privates Eigentum in unterschiedlichem Umfang von den Richtsätzen nach dieser Verordnung betroffen sind, sind zur Klarstellung auch Definitionen beider Eigentümerkategorien erforderlich. Die RTR-GmbH folgt der Anregung, die Definition des § 1 Z 10 WR-V 2019 zu streichen, daher nicht.

Privates Grundeigentum, für das nicht alle Richtsätze gelten, sind Liegenschaften, die weder zum öffentlichen Eigentum noch zum öffentlichen Gut iSd § 5 Abs. 3 TKG 2003 gehören. Anders als in Konsultationsstellungen argumentiert wurde, ist die Unterscheidung in öffentliches und privates Eigentum nicht ausschließlich für die auf Kleinantennen bezogenen Richtsätze relevant, sondern auch für die Richtsätze betreffend Mobilfunkstandorte (vgl § 5 Abs. 7 TKG 2003 und die Ausführungen unten zu den Richtsätzen 6 und 7). Für den Geltungsbereich der Richtsätze 0, 1, 2 und 3 bestehen im TKG 2003 und in der WR-V 2019 keine Unterschiede zwischen öffentlichem und privatem Eigentum.

Da für Infrastrukturen in Gebäuden und auf unbebauten Liegenschaften andere Richtsätze anzuwenden sind, wird mit Z 12 klargestellt, dass unbebaute Liegenschaften iSd Verordnung alle Grundflächen (gemeint sind also nicht die gesamten Grundstücke iSd Grundbuchs/Katasters) sind, auf denen keine Gebäude iSd Z 3 und keine Objekte iSd Z 9 errichtet sind. Ein Grundstück, auf dem ein Gebäude errichtet ist, wird damit nicht insgesamt (also auch hinsichtlich der Grundflächen, auf denen das Gebäude nicht errichtet ist) zu einer bebauten Liegenschaft, sondern ist – für Zwecke dieser Verordnung – in das Gebäude einerseits und die unbebaute Liegenschaft (Grund und Boden) andererseits zu unterteilen, für die jeweils andere Richtsätze gelten (können). Die bei Einzelbewertungen gegebenenfalls relevante Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen Gebäude- und Grundwert (etwa in Form eines Bebauungsabschlags) wird in den Richtsätzen aus Gründen der Praktikabilität der WR-V 2019 nicht abgebildet. Diese Fragen bleiben gegebenenfalls dem regulierungsbehördlichen Verfahren nach §§ 5 f TKG 2003 vorbehalten, sofern die Betroffenen dort entsprechende Einflüsse von Bebauung und Grundstückswert auf die Wertminderung vorbringen und plausibilisieren können.

**Anwendungsbereich:** Zum Anwendungsbereich der Verordnung wird mit § 2 klargestellt, dass die WR-V 2019 nur für Abgeltungen gilt, die von Bereitstellern öffentlicher Kommunikationsnetze (§ 3 Z 2, 17 TKG 2003) zu entrichten sind. Der Forderung, Richtsätze bzw. eigens angepasste Kostensätze auch für andere als öffentliche („nichtkommerzielle“) Kommunikationsnetze in die Verordnung aufzunehmen, kann die RTR-GmbH angesichts des Umfangs der gesetzlichen Verordnungsermächtigung nicht nachkommen. Auf Infrastrukturen von Bereitstellern nicht öffentlicher (zB unternehmensinterner) Kommunikationsnetze sind die Richtsätze daher ebensowenig anzuwenden wie auf öffentliches Gut iSd § 5 Abs. 3 TKG 2003. Da der Begriff des öffentlichen Guts – anders als das erst mit BGBl I 78/2018 eingeführte öffentliche Eigentum – ein auch im Telekommunikationsrecht bereits seit Jahrzehnten bestehendes Rechtsinstitut ist, dessen Umfang in der Rechtsprechung klargestellt wurde, ist entgegen entsprechenden Forderungen in der Konsultation keine Definition in der WR-V 2019 erforderlich. Die in der Konsultation diesbezüglich angesprochene unterschiedliche Behandlung von Straßen (Autobahnen) und Schieneninfrastrukturen im TKG 2003 liegt am bei letzteren fehlenden Gemeingebrauch. Soweit in der Konsultation zudem vorgebracht wurde, § 2 solle nicht nur Liegenschaften (einschließlich Gebäuden), die zum öffentlichen Gut gehören, ausnehmen, sondern analog zum öffentlichen Eigentum nach § 1 Z 10 auch Objekte, ist darauf hinzuweisen, dass öffentliches Gut grundbücherliches Eigentum voraussetzt (vgl Bauer-Dorner & Mikula in *Riesz/Schilchegger*, 2016, Rz 16 zu § 5) und daher nur an Liegenschaften, nicht aber auch an Objekten bestehen kann.

Für Nutzungsrechte nach § 7 TKG 2003 besteht mit der TRV 2019 (BGBl I 112/2019) ein eigener Richtsatz, der von der WR-V 2019 unberührt bleibt. Werden allerdings anstelle der Nutzungsrechte nach § 7 TKG 2003 Leitungsrechte nach § 5 TKG 2003 geltend gemacht, können auch trotz Bestehens der durch Recht gesicherten Leitung oder Anlage die Richtsätze der WR-V 2019 herangezogen werden. Im Rahmen des Konsultationsverfahrens wurden verschiedene Aspekte des Verhältnisses der gesetzlichen Rechte nach § 5 TKG 2003 (Leitungsrecht) und § 7 TKG 2003 (Nutzungsrecht) thematisiert und daraus die Forderung abgeleitet, der Richtsatz für Linieninfrastrukturen solle entsprechend dem Richtsatz nach § 7 TKG 2003 iVm der TRV 2019 (aktuell 2,74 Euro pro Laufmeter) angeordnet bzw. dieser solle als Untergrenze der Richtsätze nach der WR-V 2019 herangezogen werden. Begründend wurde angeführt, ein Leitungsrecht nach § 5 TKG 2003 sei eingriffintensiver als ein Nutzungsrecht nach § 7 TKG 2003, weshalb ein Größenschluss erfordere, dass die Richtsätze der gegenständlichen Verordnung betragsmäßig über dem Richtsatz aus der TRV 2019 liegen müssten. Dieser Argumentation folgt die RTR-GmbH nicht, da hier zwei nicht vergleichbare Berechtigungen zueinander in Beziehung gesetzt werden. Die §§ 5 und 7 TKG 2003 regeln (grundsätzlich unabhängig voneinander) unterschiedliche Situationen. Verfügt ein

potentieller Leitungsberechtigter bereits über eine rechtlich gesicherte Anlage im Sinne des § 7 TKG 2003, kann er durch das Anbieten des Richtsatzes nach der TRV 2019 diese Anlage unmittelbar auch für Kommunikationszwecke (etwa das Anbringen eines Lichtwellenleiters) verwenden. Die Berechtigung entsteht bereits mit dem Anbieten des – vergleichsweise hohen – Richtsatzes ex lege, verschafft also dem Berechtigten einen deutlichen Zeitvorteil in der Nutzungsmöglichkeit seiner Anlage auch für Telekommunikationszwecke. Der Grundeigentümer kann diese Nutzung – wegen der erwähnten Entstehung des Rechts ex lege – nicht verhindern. Diese hohe Eingriffsintensität in die Rechtsposition des Grundeigentümers korrespondiert nach der gesetzlichen Regelung mit einem Richtsatz, der im Einvernehmen mit Vertretern betroffener Kreise festzulegen ist und entsprechend auch deutlich höher liegt als die reine Abgeltung der Wertminderung iSd § 5 TKG 2003. Auch eine Bindung des Richtsatzes nach § 7 TKG 2003 an die mit der Ausübung des Nutzungsrechts verbundene Wertminderung ist gesetzlich nicht vorgesehen. Anders stellt sich die Situation bei den Leitungsrechten dar. Diese entstehen erst durch vertragliche Vereinbarung bzw. behördliche, vertragsersetzende Anordnung, jedenfalls aber unter Mitwirkung des Grundeigentümers. Der Eingriff in die Rechtsposition des Grundeigentümers ist hier im Vergleich zu den Nutzungsrechten also geringer, zudem ist (nur) für Leitungsrechte eine ausdrückliche gesetzliche Bindung an die Wertminderung als Maßstab der Abgeltung festgesetzt. Dem in den Stellungnahmen vertretenen Größenschluss kann also nicht gefolgt werden. Mit § 2 Abs. 3 wird vielmehr festgelegt, dass Entschädigungen bzw. Abgeltungen für Nutzungsrechte gemäß § 7 TKG 2003 von der WR-V 2019 unberührt bleiben.

**Allgemeine Regelungen:** Bereits in § 3 Abs. 1 des Konsultationsentwurfs war vorgesehen, dass die Wertminderung lediglich einmalig, nicht laufend an den Verpflichteten zu bezahlen ist. Dagegen richten sich, mit verschiedenen Argumenten, mehrere Stellungnahmen in der Konsultation. So seien einmalige Abgeltungen angesichts steigender Grundstückspreise bzw. wegen des damit verbundenen Verdienstentgangs nicht angemessen bzw. nicht verfassungskonform. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass eine Abgeltung der Wertminderung – auch nach dem TKG 2003 – kein Entgelt für die Benützung der Sache darstellt, „*sondern lediglich die durch die Beeinträchtigung der Verfügungsmacht entstandene Minderung des Wertes, also der Vermögenssubstanz abgelten soll*“ (VwGH vom 31.01.2018, Ro 2016/15/0034 zu Dienstbarkeitsverträgen). Nach Ansicht der RTR-GmbH gilt diese Beurteilung von verschiedenen Entgeltkomponenten unmittelbar auch für Leitungsrechte nach § 5 TKG 2003, da auch hier ausdrücklich nur die Wertminderung („*Minderung des Wertes*“) abzugelten ist. Diese Minderung besteht in der (teilweisen) Einschränkung des Eigentumsrechts, nämlich dahingehend, dass der Eigentümer die Nutzung seines Eigentums für Kommunikationslinien nicht gänzlich ablehnen und damit über sein Eigentum in dieser Hinsicht auch nicht frei verfügen kann. Verfügungen (§ 11 TKG 2003) des Grundeigentümers über sein Eigentum bleiben unter geringen formalen Voraussetzungen (iW Vorabmeldung) weiterhin zulässig, so dass Leitungsrechte im Vergleich etwa zu Enteignungen, zur Einräumung von Dienstbarkeiten oder auch zu (freiwilligen) Verkaufsvorgängen keine stabile neue Rechtslage schaffen. Der zu Gunsten des Leitungsberechtigten eingeschränkte Teil des Eigentumsrechts ist daher auch deutlich geringer zu bewerten als eine endgültige Übertragung des gesamten Eigentumsrechts (zB Enteignung oder Verkauf) oder des durch eine Dienstbarkeit repräsentierten Teilbereichs des Eigentumsrechts. Insofern ist auch die in einer Stellungnahme in der Konsultation genannte Entscheidung des VfGH (G 219/2015) im gegebenen Zusammenhang nicht einschlägig, da der Gerichtshof in dieser Entscheidung eine vermögensrechtliche Auseinandersetzung zwischen Gemeinde und Agrargemeinschaft zu beurteilen hatte, die also – wie bei einer Enteignung – ebenfalls eine dauerhafte neue Rechtslage geschaffen hat. Bei der hierfür erforderlichen Vermögensauseinandersetzung waren daher konsequenterweise auch – wie bei einer Enteignung – alle Änderungen im Vermögen der Beteiligten zu berücksichtigen. Demgegenüber wird bei Leitungsrechten nur die im Vergleich zur Enteignung geringfügige Beschränkung des Eigentumsrechts bei der Einräumung des Leitungsrechts durch die einmalige Wertminderung abgegolten (vgl auch hierzu VwGH vom 31.01.2018, Ro 2016/15/0034, wonach das Entgelt für die Benützung der Sache und die durch die Beeinträchtigung der Verfügungsmacht entstandene Minderung des Wertes unterschiedliche Ansprüche sind). Es sind daher – entgegen den Forderungen in der Konsultation – bei keinem Richtsatz wiederkehrende (Miet-)Zahlungen vorgesehen. Die Abgeltung in Höhe des jeweiligen Richtsatzes ist vielmehr einmalig an den Belasteten zu leisten. Da nicht einmal im Fall einer Enteignung bzw. eines Verkaufs einer Liegenschaft, also bei der Übertragung des Eigentumsrechts im gesamten Umfang, eine später gegebenenfalls eintretende Erhöhung des Verkehrswertes zu Nachforderungen des früheren Eigentümers führen kann, kann dies umso weniger bei der geringfügigen Beschränkung des Eigentums durch ein Leitungsrecht argumentiert werden. Auch aus späteren Änderungen des Verkehrswertes können daher wiederkehrende oder laufende Zahlungen nicht argumentiert werden.

In der Konsultation wurde auch argumentiert, die in den Richtsätzen abgebildete Wertminderung müsse sämtliche gegebenenfalls mit einem Leitungsrecht verbundenen (Vermögens-)Nachteile umfassen. Hiefür sei die bei Enteignungen übliche objektiv-konkrete Berechnungsmethode heranzuziehen. Diesem

Argument kann nicht gefolgt werden. Selbst wenn in der Konsultation zu Recht darauf hingewiesen wurde, dass nach § 5 TKG 2003 Legalservitute begründet werden (vgl zB Bauer-Dorner/Mikula in Riesz/Schilchegger, 2016, Rz 3 zu § 5), weisen Leitungsrechte wegen ihres weichenden Charakters gemäß § 11 TKG 2003 im Vergleich zu Enteignungen die weitaus geringere Eingriffsintensität auf. Die gesetzlichen Abgeltungsansprüche des nach § 5 TKG 2003 Belasteten und des Enteigneten sind daher auch unterschiedlich abgebildet. Ist im Rahmen einer Enteignung mit der objektiv-konkreten Berechnungsmethode sicherzustellen, dass die Enteignungsentschädigungen alle durch die Enteignung bewirkten Vermögenseinbußen ausgeglichen werden (vgl zB Wimmer in Riesz/Schilchegger, 2016, Rz 26 zu § 13), hat der Verpflichtete aus einem Leitungsrecht nach dem TKG 2003 nur Anspruch auf die (einmalige) Wertminderung, die nur die dargestellte geringfügige Einschränkung des Eigentumsrechts selbst abgilt. Nach der gesetzlichen Systematik sind allfällige über die Wertminderung hinausgehende Ersatzansprüche (in der Konsultation wurden zB Aufwandsersatz, Schadenersatz wegen mangelhaften Rückbaus nach Vertragsende, Ertragsausfall, Flur(folge)schäden, Wirtschafterschwernisse, Schaden aus temporärer Verformung, Mietzinsminderungen wegen EMF oder für den „Extremfall“ Beeinträchtigungen der Wiederveräußerbarkeit genannt) gegebenenfalls auf Basis gesonderter Rechtsgrundlagen (Schadenersatz- oder Eingriffshaftungsbestimmungen) auszugleichen. Da diese Ansprüche aber ihre Grundlage nicht in der Wertminderung nach dem TKG 2003 haben, sind sie auch nicht in den Richtsätzen der WR-V 2019 abzubilden. Zusammengefasst mag somit der Ersatz sämtlicher (objektiv-konkret berechneter) Vermögenseinbußen des Enteigneten Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Enteignung sein, im Rahmen der Einräumung von Leitungsrechten erschöpft sich der unmittelbar aus dem TKG 2003 ableitbare Anspruch des Verpflichteten aber alleine in der Wertminderung im oben dargestellten Umfang. Angesichts dieser Überlegungen kann auch nicht gesehen werden, dass Eigentümer von als Grünland gewidmeten Grundstücken (zB Landwirte) durch Leitungsrechte tatsächlich stärker belastet würden als die Eigentümer von Baugrundstücken, wie in der Konsultation argumentiert wurde. Angesichts der Zielsetzung der Novelle BGBl I 78/2018, den Ausbau von breitbandfähiger Infrastruktur zu fördern, kann auch dem Vorbringen nicht gefolgt werden, wonach die Wertminderung zusätzlich zu vereinbarten Mieten oder zu sonstigen laufenden Zahlungen zustehe. Vielmehr bildet die Wertminderung die aus dem Leitungsrecht resultierenden Abgeltungsansprüche nach dem TKG 2003 abschließend ab (siehe dazu zB OGH vom 24.10.2017, 4 Ob 174/17t: *„Wenn Vorschriften Entschädigungen vorsehen, ist dies als abschließende Ordnung der Entschädigungsfrage anzusehen.“*).

Darüber hinausgehende Forderungen von bzw. Vereinbarungen über laufende Entgelte, zB Mieten oder die in der Konsultation genannten Zahlungen, die zusätzlich zum Richtsatz den tatsächlichen Verkehrswert der beanspruchten Fläche repräsentieren sollen, sind daher unzulässig bzw. unwirksam (§ 917a ABGB; zu gesetzlich gesondert geregelten Ersatzansprüchen siehe schon oben). Ebenfalls ist nach der Ratio der Novelle 2018 auszuschließen, dass im Gesetzgebungsprozess von einem Begriff der Wertminderung ausgegangen wurde, der darauf abzielen sollte, das aktuelle (gegebenenfalls derzeit auch marktübliche) Niveau der für Leitungsrechte verlangten und bezahlten Entgelte für künftige Verträge aufrecht zu erhalten (vgl zB 63 Blg 26. GP, 3). Die RTR-GmbH kann daher auch der Forderung aus der Konsultation nicht nachkommen, befürchtete „Verluste“ an (Miet-)Einnahmen über anders bezeichnete Abgeltungsanteile (zB Wartungs- und Servicepauschalen oder Zeit- und Kostenaufwand) wieder auszugleichen. Die in der Konsultation diesbezüglich argumentierte absichtliche „Förderung“ der Telekommunikationsbranche bzw. eine künstliche Absenkung von Entgelten ist mit dieser Vorgehensweise ebensowenig verbunden, wie ein Ausschluss der öffentlichen Hand von Markt. Vielmehr wird durch die WR-V 2019 lediglich transparent gemacht, welche Höhe an Abgeltungen das TKG 2003 für Leitungsrechte vorsieht, was bei einem faktisch deutlich höheren Entgeltniveau lediglich fälschlich als gezielte Reduktion von Entgelten wahrgenommen werden könnte.

In der Konsultation wurde in diesem Zusammenhang auch auf die Ausschussfeststellung des Verkehrsausschusses vom 17.10.2018 (AB 315 Blg 26. GP, 4) hingewiesen. Danach sei bei *„der Inanspruchnahme von privaten Liegenschaften in der Widmungskategorie Grünland/Freiland [...] 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.“* Nach Ansicht der RTR-GmbH kann diese Ausschussfeststellung entgegen dem Vorbringen im Rahmen der Konsultation nicht dahingehend verstanden werden, dass damit auch für die weit weniger eingriffsintensiven, weichenden Leitungsrechte der vollständige, objektiv-konkret berechnete Umfang einer Enteignungsentschädigung (zudem nur für Liegenschaften in einer möglichen Widmungskategorie) zustehen sollte. Vielmehr legt schon der Wortlaut nahe, dass lediglich alle „zu berücksichtigenden Aspekte“ im Zusammenhang mit der Einräumung des Leitungsrechts Berücksichtigung finden sollen, worunter zudem nur die „mit einer Servitut allgemein

verbundenen Nachteile“ (Hervorhebungen nur hier) zu verstehen seien. Diesen Überlegungen des Ausschusses wird mit den in der gegenständlichen Verordnung festgelegten Richtsätzen auch insofern entsprochen, als die Wertminderung den mit Leitungsrechten regelmäßig verbundenen Eingriff in das Eigentumsrecht (die allgemein verbundenen Nachteile) abgilt, während gegebenenfalls daneben im Einzelfall auftretende und gesetzlich gesondert geregelte Ansprüche nicht ausgeschlossen, sondern auch neben der Wertminderung nach den jeweiligen gesetzlichen Anspruchsgrundlagen geltend gemacht werden können.

Zur Wirkung der Richtsätze ist darauf hinzuweisen, dass mit der WR-V 2019 keine abschließend verbindlichen Anordnungen der Abgeltung für Leitungsrechte oder Antennentragemasten festgelegt werden. Der gesetzliche Auftrag nach § 5 Abs. 8 TKG 2003 sieht vor, dass die RTR-GmbH grundsätzlich für das gesamte Bundesgebiet, für verschiedene in Frage kommende Infrastrukturtypen, nach Art und Lage der Liegenschaft sowie getrennt nach öffentlichen und privaten Grundeigentümern, Richtsätze festzulegen hat. Aus diesem Umfang ergibt sich klar, dass bei der Festlegung der Richtsätze ein einer grundstücksgenauen Liegenschaftsbewertung entsprechender Detailgrad bzw. die in der Konsultation geforderte Herleitung der Richtsätze aus vergleichbaren theoretischen Modellen, wie sie der Bewertungswissenschaft zu Grunde liegen mögen, für die Verordnung weder möglich ist noch gefordert sein kann. Dies betrifft insbesondere das Eingehen auf alle individuelle Umstände des Einzelfalls. Die Richtsätze sollen vielmehr Transparenz über die Größenordnungen der für ihren jeweiligen Anwendungsbereich angemessenen Abgeltung vorgeben und so Verhandlungen zwischen den Beteiligten erleichtern und beschleunigen. Die praktischen Erfahrungen aus regulierungsbehördlichen Verfahren über Leitungsrechte zeigen, dass das Rechtsinstitut der Leitungsrechte an sich und auch die Größenordnung der dafür nach dem TKG 2003 zustehenden Abgeltung bei den Verpflichteten kaum bekannt sind. Oftmals werden – teils nach Beratung durch Dritte, teils auch ohne solche – stark überhöhte Forderungen gestellt, die im Gesetz keine Deckung finden. Mit der gegenständlichen Verordnung soll nach dem gesetzlichen Auftrag (§ 5 Abs. 8 TKG 2003) deshalb Transparenz über die Größenordnung der Wertminderung geschaffen, nicht aber für jeden Einzelfall abschließend exakte Werte festgelegt werden (zur Zulässigkeit von Durchschnittsbetrachtungen siehe zB VfGH vom 28.09.2017, G 31/2017). Die in der Konsultation geforderte Herleitung der Entschädigungssätze nach dem Stand der Bewertungswissenschaft, die gerade die konkreten Umstände des Einzelfalls abbilden soll, ist daher für die Festlegung der Richtsätze weder erforderlich noch wäre sie, gemessen am Aufwand, verhältnismäßig. Einzelfallbezogene Umstände, die eine Auswirkung auf die Höhe der der Wertminderung entsprechenden Abgeltung haben könnten, können vom jeweiligen Anspruchsteller (Leitungsberechtigter oder -verpflichteter) aber in Vertragsverhandlungen und gegebenenfalls Verfahren vor der Regulierungsbehörde vorgebracht und unter Beweis gestellt werden.

Festgehalten wird zu entsprechendem Konsultationsvorbringen auch, dass die Richtsätze unabhängig von der eingesetzten Technologie (zB 3G, 4G, 5G; Kabel, Coax; siehe dazu die EBRV 257 Blg 26. GP; 4, wonach § 5 TKG 2003 idF BGBl I 78/2018 auch „*der Sicherstellung des Prinzips der Technologieneutralität [dient], indem ausschließlich physische Eingriffe rechtliche Konsequenzen, wie etwa eine neuerliche oder zusätzliche Abgeltung auslösen*“) gelten. Erweiterungen und Erneuerungen der Kommunikationslinie begründen daher solange keine neuerliche Wertminderung, als sie gemäß § 5 Abs. 1 TKG 2003 vom Leitungsrecht mitumfasst sind. Nicht vom Leitungsrecht umfasste Erweiterungen oder Erneuerungen einer Kommunikationslinie wären demgegenüber gegebenenfalls im Rahmen eines neuen, zusätzlichen Leitungsrechts abzubilden und auch neuerlich abzugelten.

Die Rechtsstellung des durch das Leitungsrecht Belasteten bei einer allfälligen Mitbenutzung dieser Infrastrukturen durch Dritte (zB Site-Sharing) richtet sich nach § 8 Abs. 3 TKG 2003, hat aber auf die Wertminderung, die in den Richtsätzen abzubilden ist, keinen Einfluss.

Die Richtsätze gemäß §§ 5 bis 11 weisen Nettobeträge aus. Sofern der der Anwendung des Richtsatzes zu Grunde liegende Sachverhalt eine Umsatzsteuerpflicht (oder sonstige Steuerpflicht) auslöst, ist die Steuer zusätzlich zu berücksichtigen.

**Richtsatz 0** ist auf Leitungsrechte für eigenversorgende Infrastruktur iSd § 1 Z 2 anzuwenden und betrifft sowohl öffentliche als auch private Eigentümer. Da bei eigenversorgenden Infrastrukturen die Wertminderung des in Anspruch genommenen Eigentums durch die Vorteile der Eigenversorgung mit hochwertigen Infrastrukturen aufgewogen wird, wird Richtsatz 0 in Höhe von Null Euro festgelegt (vgl zB VwGH 20.09.1965, 0068/65 und die EBRV 257 Blg 26. GP, 5). Auf die nach der Konsultation adaptierte Definition der Eigenversorgung wird hingewiesen.

**Datensatz zu den Richtsätzen 1 und 2:** Die Richtsätze 1 und 2 beruhen auf als Open Data (<https://www.data.gv.at/anwendungen/bodenpreise-at/>) verfügbaren, getrennt nach politischen Gemeinden ausgewiesenen Vergleichswerten für Grundstücksverkäufe in den Widmungen Bauland und Grünland (Quelle: IMMOUNited GmbH, Börseplatz 4, Wien 1010; <https://www.immounited.com/> bzw.

www.bodenpreise.at). Nach der vom Dateninhaber IMMOUnited GmbH angegebenen Methodik stellt der *„für jede Gemeinde ausgewiesene Wert ... den mittleren Kaufpreis (Median) der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in dieser Gemeinde dar. Er gibt damit einen Richtwert, welcher Quadratmeterpreis für ein Grundstück im Mittel erzielt werden kann. Dazu werden von IMMOUnited sämtliche im Grundbuch verbücherten Kaufverträge erhoben, datenbankmäßig erfasst und ausgewertet (jährlich rund 100.000 Kaufverträge). Handelt es sich beim Kaufgegenstand um ein – weitgehend unbebautes – Grundstück (auch Wald, Weingärten oder Alpe), wurde zwischen Bauland und Grünland unterschieden. Es werden alle Kaufverträge von 1.1.2009 bis Ende 2017 zur Auswertung herangezogen. Die Preise der Vorjahre wurden aufgrund der österreichweiten Preissteigerung der Grundstücke valorisiert.“* (<https://www.bodenpreise.at/Home/About>). Die RTR-GmbH erachtet diese Ausgangsdaten, wie schon im Konsultationsentwurf, als valide Basis für die Festlegung von Richtsätzen, die entsprechend dem gesetzlichen Auftrag sowohl nach der Widmungsart als auch nach der Lage des Grundstücks zu differenzieren sind. Im Rahmen des Konsultationsverfahrens wurde die Verwendung dieser Daten kritisiert. So wurde angemerkt, Daten eines privaten bzw. kommerziellen Unternehmens könnten nicht als Basis einer Verordnung herangezogen werden. Dazu wird darauf hingewiesen, dass der Datensatz über mehrere Jahre sämtliche grundbücherlich durchgeführten Verkaufsvorgänge (valorisiert) getrennt nach Bauland und Grünland abbildet, weshalb die Daten – unabhängig davon, ob es sich um einen privaten oder öffentlichen Anbieter handelt – valide Vergleichswerte für Immobilientransaktionen darstellen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Datensatz der IMMOUnited GmbH Vergleichswerte sowohl für Bauland als auch für Grünlandwidmungen gerade für die von der RTR-GmbH als zweckmäßig erachtete Granularität nach politischer Gemeinde umfasst. Die in Stellungnahmen im Konsultationsverfahren als mögliche Alternative genannten Daten der Statistik Austria bilden demgegenüber zwar detaillierte Werte für verschiedene Kategorien von Bauland bzw. sonstige auf Wohnimmobilien bezogene Werte ab. So bietet die Statistik Austria detaillierte jahresweise aufgelegte Daten über Baugrundstückspreise, Häuserpreise und Wohnungspreise ([https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien\\_durchschnittspreise/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html)) an, nicht aber über Grünlandpreise. Auch der Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer beinhaltet keine nach politischen Gemeinden aufgeschlüsselten Preise für Grünland, wenn auch in den letzten Ausgaben bezirksweise ausgewiesene Preisbereiche (Minimum/Maximum) für landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünland dargestellt werden. Der ebenfalls als Alternative evaluierte Basispreise-Datensatz der Finanzverwaltung umfasst zwar Baulandwerte und Werte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, aber aufgeschlüsselt nach Katastralgemeinden. Die RTR-GmbH erachtet allerdings für die Richtsätze 1 und 2 eine Anordnung von Werten getrennt nach den ca 7.800 Katastralgemeinden als zu granular und damit für Zwecke dieser Verordnung (Transparenz, einfache Anwendbarkeit) für weniger geeignet, als eine Abbildung nach politischen Gemeinden. Auch bei Umrechnungen der Basispreise, zB über Mittelwertbildungen auf Gemeindeebene, wäre nicht sichergestellt, dass die Daten dann valider wären, als die von der RTR-GmbH herangezogenen Vergleichswerte der IMMOUnited GmbH, die bereits ursprünglich als Median der Verkaufspreise für die jeweiligen politischen Gemeinden berechnet wurden. Zusammengefasst ergibt sich daher nach Einschätzung der RTR-GmbH, dass die in den Stellungnahmen im Konsultationsverfahren als Alternative genannten Daten für Zwecke dieser Verordnung nicht allgemein – zur Anordnung der Richtsatzwerte für die Stadt Wien vgl unten – als geeigneter einzuschätzen sind, als die den Anlagen der Verordnung zu Grunde liegenden, aus Vergleichswerten gewonnenen, Open Data der IMMOUnited GmbH. Dass bei den herangezogenen Daten, wie bei jedem größeren Datensatz, gegebenenfalls einzelne in der Konsultation aufgezeigte Beispiele gefunden werden können, die – je nach Interessenlage – als wenig plausibel dargestellt werden können, nimmt den herangezogenen Daten nach Einschätzung der RTR-GmbH nicht insgesamt die Validität (vgl auch dazu VfGH vom 28.09.2017, G 31/2017). Zum Konsultationsvorbringen, wonach gezielt geringe Werte ausgewiesen worden seien, ist schließlich darauf hinzuweisen, dass die in dieser Verordnung abgebildeten Richtsätze nach dem gesetzlichen Auftrag die Transparenz über die angemessene Größenordnung der Wertminderung darstellen sollen, eine – je nach Interessenlage verlangte – möglichst starke bzw. möglichst geringe Absenkung von derzeit gegebenenfalls faktisch verrechneten oder verlangten Entgelten aber kein Ziel der Verordnung ist.

Wie oben ausgeführt wurde, erachtet die RTR-GmbH eine (geographische) Abbildung der Richtsätze 1 und 2 auf Basis politischer Gemeinden für die vorliegende Verordnung als geeignet. Dies auch unter Berücksichtigung der diesbezüglich in mehreren Konsultationsstimmungen vorgebrachten Argumente, die teilweise eine weitere Unterteilung (etwa wegen möglicher Preisunterschiede innerhalb derselben Gemeinde), teilweise aber auch gegenteilig eine gröbere Abbildung (aus Gründen der vereinfachten Anwendung und besseren Planbarkeit) gefordert hatten. Gerade die Tatsache, dass hier jeweils grundsätzlich nachvollziehbare Argumente sowohl für eine Erhöhung als auch für eine Reduktion der Granularität gefunden werden können, weist nach Ansicht der RTR-GmbH darauf hin, dass die gewählte Aufteilung nach politischen Gemeinden als für die verfolgten Zwecke der Transparenz geeignet anzusehen ist. Ähnliches gilt auch für die in anderen Stellungnahmen geforderte detailliertere Unterteilung nach

Widmungs- oder Nutzungsart der Grundstücke (etwa nach Acker, Wiese, Wald) oder für gegebenenfalls mögliche Auswirkungen der Baulandentwicklung auch auf die Grünlandpreise. Auch die Berücksichtigung dieser Argumente würde angesichts der mit dieser Verordnung verfolgten Zwecke auf Kosten der einfachen Anwendbarkeit der Verordnung einen zu hohen Detailgrad der Verordnung bewirken. Auch diesbezüglich müssen Beteiligte, die je nach Interessenlage eine relevante Überschätzung (zB Leitung im Wald oder Ödland) oder Unterschätzung (zB Kleingartenwidmungen) ihrer gesetzlichen Ansprüche bzw. Zahlungsverpflichtungen befürchten, auf die mögliche Einzelfallprüfung im Verfahren vor der Regulierungsbehörde verwiesen werden.

Die RTR-GmbH erachtet die herangezogenen Daten aus den angeführten Gründen somit grundsätzlich als valide Basis der Richtsätze 1 und 2 der WR-V 2019. Zu Recht wurde im Konsultationsverfahren allerdings darauf hingewiesen, dass nach den Angaben des Inhabers des Datensatzes die Werte lediglich bis zum Jahr 2017 Eingang in den Datensatz gefunden haben bzw. bis zu diesem Zeitpunkt valorisiert wurden und daher die darauf folgenden Entwicklungen der Immobilienpreise nicht abgebildet sind. Die RTR-GmbH hat daher zur Abbildung der Preisentwicklung nach 2017 eine Valorisierung der Daten vorgenommen. Dabei wurde die von der Wirtschaftskammer Österreich im Rahmen der Vorstellung des Immobilien-Preisspiegels (IPS) 2019 ([https://news.wko.at/news/oesterreich/immobilienpreisspiegel\\_2019\\_praesentation.pdf](https://news.wko.at/news/oesterreich/immobilienpreisspiegel_2019_praesentation.pdf); Folie 5) veröffentlichte Steigerungsrate (IPS 2018 mit Stand 31.12.2017 auf IPS 2019 mit Stand 31.12.2018) für Baugrundstücke von (gerundet) 5% herangezogen und zwar – mangels diesbezüglich verfügbarer anderer Informationen – auch für die Grünlandpreise.

Auch das Vorbringen in mehreren Stellungnahmen, dass die in der Anlage zum Konsultationsentwurf enthaltenen Werte für die Stadt Wien wenig plausibel waren, trifft zu. So wird auch in der Beschreibung der Methode des Inhabers des Datensatzes darauf verwiesen, dass für die inneren Wiener Gemeindebezirke keine – gemeint wohl: validen – Daten angeführt seien und in den Bezirken 10 bis 23 aufgrund der heterogenen Preislage auf Grünlandpreise verzichtet werde. Um zu Werten für die Stadt Wien zu kommen, wird in Konsultationsstimmungen vorgeschlagen, entweder die für die umliegenden niederösterreichischen Gemeinden ausgewiesenen Wert heranzuziehen oder diesbezüglich auf die Basispreise der Finanzverwaltung zurückzugreifen. Der RTR-GmbH erscheint die zuletzt genannte Vorgehensweise zweckmäßiger, da hier, wenn auch aus einem anderen Datensatz, Werte mit unmittelbarem Bezug zur Stadt Wien herangezogen werden können und Preisunterschiede gerade zwischen Wien und den umliegenden niederösterreichischen Gemeinden durchaus wahrscheinlich sind. Die Basispreise liegen aber auf der Ebene der (in Wien 89) Katastralgemeinden vor. Wie bereits oben zur Anwendbarkeit des Datensatzes über die Basispreise ausgeführt wurde, erscheint diese Granularität – auch nur bezogen auf die Stadt Wien – als zu hoch. Die RTR-GmbH erachtet es vielmehr für sinnvoll, eine Mittelwertbildung vorzunehmen. Die im Ausgangsdatsatz ausgewiesenen Grünlandpreise erweisen sich dabei als sehr homogen. Eine Aufteilung in Innen- und Außenbezirke würde sich hier lediglich in der Nachkommastelle zeigen, sodass mit dem arithmetischen Mittel über sämtliche Katastralgemeinden iHv 56,43 Euro pro Quadratmeter das Auslangen gefunden werden kann. Demgegenüber zeigen sich erwartungsgemäß deutlichere Preisunterschiede bei den Basispreisen für die inneren (1 bis 9 und 20) und äußeren Wiener Gemeindebezirke (10 bis 19 und 21 bis 23), weshalb die Mittelwertbildung hier auch nach Innen- (1.353,34 Euro pro Quadratmeter) und Außenbezirke (380,98 Euro pro Quadratmeter) getrennt vorgenommen wird. Zur Umrechnung dieser Werte für Richtsatz 1 auf Laufmeter siehe die Ausführungen sogleich.

**Richtsatz 1** ist auf Leitungsrechte für Linieninfrastruktur iSd § 1 Z 6 auf unbebauten Liegenschaften in öffentlichem oder privatem Eigentum anzuwenden. Hierzu wurden im Konsultationsverfahren zahlreiche Stellungnahmen übermittelt. So wurde kritisiert, die RTR-GmbH ziehe einen Abschlagssatz von 20% heran, während in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage lediglich 10% als angemessener Abschlagssatz genannt sei. Auch wurde gefordert, von der im Konsultationsentwurf vorgesehenen Berechnung des Richtsatzes auf Basis der in Anspruch genommenen Fläche zugunsten einer Berechnung auf Basis von Laufmetern abzugehen. Zudem wurden auch die in den Erläuterungen zum Konsultationsentwurf als Beispiel angeführten Berechnungen, die auf einer in Verfahren vor der TKK angeordneten Künettenbreite von 50 cm beruhten, dahingehend verstanden, dass damit zwingend eine Verlegebreite (Künettenbreite) von 50 cm herangezogen werde. Diese Verlegebreite wurde einerseits als zu gering erachtet, da lediglich die tatsächliche Breite der Infrastrukturen (zB 50 mm breites Leerrohr) als Maßstab heranzuziehen sei. Andererseits wurde argumentiert, auch die nicht dauernd beanspruchte Fläche sei in Form eines Schutzstreifens, der bei anderen Infrastrukturen mit bis zu 4 m Breite angesetzt werde, zu berücksichtigen. Zu diesen (kontroversen) Forderungen ist Folgendes auszuführen:

Das Vorbringen, die RTR-GmbH hätte gemessen an den Ausführungen der EBRV einen zu hohen Abschlagssatz herangezogen, beruht offenbar auf einem Irrtum, gehen doch die EBRV ausdrücklich von Laufmetern aus („entsprechend der bisherigen Entscheidungspraxis der Telekom-Control-Kommission mit

10% des  $m^2$ -Grundstückswertes pro Laufmeter“), während die Abbildung des Richtsatzes im Konsultationsentwurf der RTR-GmbH die in Anspruch genommene Fläche als Basis hatte. Bei der auch den Ausführungen der EBRV zu Grunde liegenden Künettenbreite von 50 cm (siehe dazu [https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/SNME/SNME\\_01937/imfname\\_706155.pdf](https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/SNME/SNME_01937/imfname_706155.pdf)) entspricht ein Abschlag von 10% pro Laufmeter dem von der RTR-GmbH herangezogenen Abschlagssatz von 20% pro Quadratmeter. Das diesbezügliche Vorbringen beruht daher auf einem Missverständnis.

Der Abschlagssatz von 20% des Vergleichswertes (pro  $m^2$ ) für die Ermittlung der Wertminderung beruht auf der bisherigen Entscheidungspraxis der Telekom-Control-Kommission (vgl auch dazu die EBRV 257 Blg 26. GP, 5). Die RTR-GmbH erachtet diesen Abschlagssatz auch für Zwecke dieser Verordnung als angemessen. Den diesbezüglichen Anmerkungen im Konsultationsverfahren, den Prozentsatz – je nach Interessenlage – zu erhöhen oder zu reduzieren, wird daher nicht Rechnung getragen (zum Abschlagssatz für nicht dauernd in Anspruch genommene Grundflächen siehe die Ausführungen sogleich). Zur Frage der in Anspruch genommenen Fläche (Künettenbreite bzw. Schutzstreifen) hat die RTR-GmbH Folgendes erwogen: Grundsätzlich richtig ist, dass entsprechend der Antragslage in den jeweiligen Verfahren in der Entscheidungspraxis der Regulierungsbehörde bislang keine Schutzstreifen in die Ermittlung der Abgeltung für Leitungsrechte einbezogen wurden. Eine für die Wertminderung iSd TKG 2003 relevante Schutzstreifenbreite lässt sich aber grundsätzlich argumentieren. Die unmittelbare Beeinträchtigung des Eigentumsrechts (siehe dazu schon oben) durch die Errichtung und das Vorhandensein der Infrastrukturen betrifft die tatsächlich (physisch) durch die Kommunikationslinie in Anspruch genommene Fläche. Leitungsrechte nach § 5 TKG 2003 umfassen aber nicht nur die Errichtung und den Betrieb, sondern auch die Erhaltung, die Erweiterung und die Erneuerung der Kommunikationslinien. Durchaus zutreffend wird daher in Konsultationsstellungen argumentiert, eine Beeinträchtigung des Eigentumsrechts könne nicht nur ausschließlich bei der Errichtung der Leitung auftreten. Vielmehr können auch während des Betriebes und bei einer allfälligen Erweiterung oder Erneuerung der Kommunikationslinie Flächen, wenn auch nur zeitweilig, in Anspruch genommen werden. Da auch diesbezüglich das (Abwehr-)Recht des Grundeigentümers eingeschränkt ist – er hat diese vorübergehenden Beeinträchtigungen ebenso zu dulden, wie die Errichtung und den Betrieb der Anlage – können auch diese Flächen für die Ermittlung der Wertminderung von Bedeutung sein. Dieser Schutzstreifen wird von der RTR-GmbH für die Festlegung des Richtsatzes 1 mit je 100 cm (vgl dazu zB die TK-Schutzanweisung der A1 Telekom Austria AG, Punkt 5), gemessen von der Mittelachse der Künette, veranschlagt. Der physische Eingriff bei Verlegung und Betrieb der Kommunikationslinie – für Zwecke dieser Verordnung repräsentiert durch die Künettenbreite – ist aber jedenfalls deutlich höher zu bewerten, als die gegebenenfalls darüber hinausgehenden, vorübergehenden Eingriffe während Erhaltung, Wartung oder Erneuerung der Leitung. Die RTR-GmbH erachtet aus diesem Grund auch unterschiedliche Abschlagssätze in Bezug auf die Künettenbreite einerseits und den Schutzstreifen andererseits für erforderlich und angemessen. Die Künette wird dabei, wie oben dargestellt, weiterhin in der bereits im Konsultationsentwurf angesetzten, angemessenen Höhe von 20% angesetzt, während für den nunmehr ebenfalls berücksichtigten Schutzstreifen angesichts der lediglich vorübergehenden Eingriffe in die Vermögenssubstanz ein deutlich geringerer Abschlagssatz von 5% als angemessen veranschlagt wird.

Zusätzlich wurde der Richtsatz für Linieninfrastrukturen gegenüber dem Konsultationsentwurf dahingehend geändert, dass er nicht mehr nach der in Anspruch genommenen Fläche, sondern nach Laufmetern Kommunikationslinie ausgewiesen wird. Diese, in Stellungnahmen in der Konsultation geforderte, Umstellung vereinfacht die Anwendung des Richtsatzes, da sich die jeweils anwendbare Höhe des Richtsatzes nunmehr unmittelbar aus der Anlage zur Verordnung entnehmen lässt. Der im Konsultationsentwurf noch erforderliche zusätzliche Rechenschritt, den Quadratmeterpreis auf Laufmeter umzurechnen, entfällt nunmehr, was zu erhöhter Transparenz des Richtsatzes beiträgt. Die Berechnung des als Richtsatz 1 in der Anlage ausgewiesenen Laufmeterpreises erfolgt derart, dass die Künette mit 50 cm Breite und 20% Abschlag auf die Quadratmeterpreise veranschlagt wird. Zusätzlich wird zu beiden Seiten der Künette eine Breite von jeweils 75 cm, gemessen ab den Außenkanten der Künette (das entspricht insgesamt dem genannten Schutzstreifen von je 100 cm gemessen von der Mittelachse der Künette (vgl. dazu oben) berücksichtigt. Für diese Fläche des Schutzstreifens (insgesamt  $100\text{ cm} \times 150\text{ cm} = 1,5\text{ m}^2$  je Laufmeter) wird der Abschlag für die Wertminderung mit den oben genannten 5% angenommen. In Summe (Künettenfläche zu 20% und Schutzstreifenfläche zu 5%) ergibt sich damit der in der Anlage jeweils angegebene Richtsatz pro Laufmeter Kommunikationslinie. Diese Abbildung des Richtsatzes auf Basis von Laufmetern statt von in Anspruch genommener Fläche vereinfacht die Anwendung des Richtsatzes zwar, bedeutet aber umgekehrt, dass der Richtsatz (auch hier in der Tendenz zugunsten des Grundeigentümers) nur mehr für bis zu 50 cm breite Künetten unmittelbar anwendbar ist. Darüber hinausgehende Künettenbreiten für größere Kommunikationsanlagen könnten aber gegebenenfalls nach den dem Richtsatz zu Grunde liegenden Methoden und Parametern selbst berechnet werden, zB in Verfahren vor der Regulierungsbehörde.

Bereits im Konsultationsentwurf war vorgesehen, dass in den (wenigen) Fällen, in denen in der Anlage keine Werte ausgewiesen sind, der höhere der angrenzenden Werte derselben Widmungskategorie heranzuziehen ist. Diese – in Konsultationsstellungen als „Füllmethode“ bezeichnete – Vorgehensweise wurde in der Konsultation mit dem Argument kritisiert, damit werde im Fall fehlender Werte nicht sichergestellt, dass (nur) Werte benachbarter Gemeinden herangezogen würden. Anstelle der Füllmethode sei daher eine Berücksichtigung unmittelbar benachbarter Gemeinden anzuordnen. Die RTR-GmbH folgt diesem Vorschlag nicht. Ein wesentlicher Aspekt der Verordnung liegt in deren Transparenz und einfachen Anwendbarkeit. Nach der angeordneten Methode lassen sich fehlende Werte einfach unmittelbar der Verordnung samt Anlage entnehmen, ohne dass weitere, außerhalb der Verordnung liegende, Informationen erforderlich wären. Demgegenüber wären bei der im Konsultationsverfahren geforderten Methode zusätzlich die (geographischen) Informationen darüber, welche andere Gemeinde bzw. Gemeinden an die zu beurteilende Gemeinde unmittelbar angrenzen, erforderlich, was zu einem höheren Aufwand bei der Ermittlung des jeweiligen Richtsatzwertes führen würde. Zudem bleibt zweifelhaft, ob diese aufwändigere Methode zur Lückenfüllung tatsächlich zu valideren Ergebnissen führen würde, die den erhöhten Aufwand bei der Feststellung des Richtsatzes aufwiegen würden. Der einfachen Handhabbarkeit der Verordnung wird von der RTR-GmbH daher gegenüber der gegebenenfalls etwas höheren Genauigkeit, die eine geographische Beurteilung (Werte einer Nachbargemeinde) bieten könnte, der Vorzug gegeben. Da der Datensatz im Übrigen nach politischen Bezirken strukturiert ist, ist idR ohnedies eine gewisse geographische Nähe der zur Auffüllung von fehlenden Werten herangezogenen Werte zu erwarten. Zudem ist auch hier zu berücksichtigen, dass die Richtsätze nicht abschließend verbindlich sind. Betrachtet einer der Beteiligten die resultierenden Werte als nicht angemessen, kann gegebenenfalls ein Verfahren bei der Regulierungsbehörde beantragt werden, in dem die nach Ansicht des Antragstellers passenderen Werte vorgebracht und belegt werden können. Die RTR-GmbH ordnet aus diesen Gründen die schon im Konsultationsentwurf vorgesehene Methode auch in der nunmehr vorliegenden Endfassung der Verordnung an.

Soweit im Rahmen des Konsultationsverfahrens zur Festlegung des Richtsatzes 1 auch verschiedene Aspekte des Verhältnisses der gesetzlichen Rechte nach § 5 TKG und § 7 TKG thematisiert wurde, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die RTR-GmbH folgt auch der Argumentation nicht, wonach die bisher auf gelegentlich freiwilliger Basis für Leitungsrechte nach § 5 TKG 2003 bezahlten Abgeltungen in Höhe des Richtsatzes für Nutzungsrechte (früher iHv 2,57 Euro pro Laufmeter) oder noch höhere Vereinbarungen mit einzelnen Leitungsberechtigten (zB in Höhe von 5 Euro pro Laufmeter in einzelnen Bundesländern) als bisher „marktübliche“ Entgelte bei der Festlegung der Richtsätze zu berücksichtigen seien. Diese Entgelthöhen – seien sie auch tatsächlich angeboten oder bezahlt worden – weisen keine rechtlich relevante Verbindung zur für Leitungsrechte relevanten Wertminderung ihm dargestellten Sinn auf.

Die im Konsultationsverfahren eingebrachten Vorschläge, angesichts der möglicherweise geringen absoluten Beträge für Wertminderungen aus Überlegungen der Wirtschaftlichkeit einen Sockelbetrag oder eine Bagatellgrenze der Wertminderung einzuführen, finden – auch wenn die Überlegungen zutreffend sind – im Gesetz keine Deckung und können daher nicht übernommen werden. Die RTR-GmbH weist in diesem Zusammenhang aber darauf hin, dass etwa in Empfehlungen von Landwirtschaftskammern (vgl etwa die Richtsätze für Entschädigungen in der Landwirtschaft 2019 der Kärntner Landwirtschaftskammer, S.17) einmalige Aufwändersatzzahlungen im Zusammenhang mit Vertragsabschlüssen in Höhe von 50 Euro vorgeschlagen werden, die auch der RTR-GmbH für diesen Zweck als nicht ungeeignet erscheinen.

In einigen Stellungnahmen im Konsultationsverfahren wurde auch die Verlegetiefe von Linieninfrastrukturen thematisiert. Nach Ansicht der RTR-GmbH ist ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Verlegetiefe und der Wertminderung nicht ersichtlich. So kann dem Argument, bei tieferer Verlegung sei keine relevante Beeinträchtigung bzw. Einschränkung des Eigentumsrechts mehr gegeben, weshalb auch keine Wertminderung zustehe, nicht gefolgt werden. Umgekehrt betreffen auch allfällige (Flur-)Schäden oder andere Erschwerisse bei der Bewirtschaftung nicht unmittelbar die Frage der Wertminderung (vgl dazu oben), sondern wären bei entsprechendem Nachweis gegebenenfalls zusätzlich als vermögensrechtliche Nachteile bzw. Schaden gegenüber dem Leitungsberechtigten geltend zu machen. Selbst wenn daher die Verlegetiefe keinen Niederschlag in der Höhe der Richtsätze findet, erscheint es der RTR-GmbH dennoch empfehlenswert, zur weitest möglichen Vermeidung von Beeinträchtigungen, entsprechende Verlegungstiefen (bei landwirtschaftlich bewirtschafteten Grundstücken etwa die in der Konsultation genannte Tiefe von 1 m) einzuhalten.

**Richtsatz 2** ist auf Leitungsrechte für Zubehör iSd § 1 Z 13 auf unbebauten Liegenschaften in öffentlichem oder privatem Eigentum anzuwenden. Dieser Richtsatz wird (auch nach der Konsultation) pro Quadratmeter der dauernd in Anspruch genommenen Grundfläche festgelegt, allerdings – da die

beanspruchte Grundfläche (an der Oberfläche; vgl dazu oben zur Definition von Zubehör) definitionsgemäß von anderen Verwendungen ausgeschlossen wird – mit 100% des Grundstückswertes pro m<sup>2</sup>. Die Abgeltung nach Richtsatz 2 (zB für einen Schacht oder einen Verteilerkasten) wird in aller Regel zusätzlich zur Abgeltung für die Linieninfrastruktur nach Richtsatz 1 anfallen. Die Möglichkeit von (zeitweiligen) Wartungs- oder Instandsetzungsarbeiten an Zubehör zur (gesamten) Kommunikationslinie einschließlich des Zubehörs wird von der RTR-GmbH bei der bei Richtsatz 1 nunmehr angesetzten Schutzstreifenbreite mitberücksichtigt. Aus diesem Grund nimmt die RTR-GmbH, entgegen einer Forderung in der Konsultation, davon Abstand, auch bei Richtsatz 2 zusätzlich eine über die dauernd in Anspruch genommene Fläche hinausgehende Schutzstreifenfläche zu berücksichtigen. Ertragsausfälle oder ähnliche konkret nachweisbare Ersatzleistungen werden ebenfalls (vgl dazu oben) nicht im Rahmen des Richtsatzes berücksichtigt, sondern sind gegebenenfalls nach den dafür geltenden gesetzlichen Regelungen gesondert geltend zu machen. Die Ermittlung des Richtsatzes 2 entspricht der bisherigen Entscheidungspraxis der Telekom-Control-Kommission.

**Richtsatz 3** (Inhouse-Infrastruktur) ist auf Leitungsrechte für in Gebäuden errichtete Verrohrungen, Verkabelungen oder andere leitungsgebundene Anlagen anzuwenden, wenn diese Gebäude in öffentlichem (§ 1 Z 10) oder privatem Eigentum (§ 1 Z 11) stehen. Auch dieser Richtsatz bemisst sich nach der dauernd in Anspruch genommenen Fläche. Da hier allerdings Gebäude betroffen sind, wird auf die Netto-Grundfläche iSd ÖNORM B1800 abgestellt. Innerhalb von Mauerwerk (zB senkrecht) geführte Leitungen sind hierbei aus Gründen der Vereinfachung nicht zu berücksichtigen (siehe dafür aber auch sogleich zur Nichtberücksichtigung einer Abschreibung). Richtsatz 3 wird etwa bei Leitungen anwendbar sein, die zur Versorgung anderer, benachbarter Grundstücke durch (unausgebaute) Dachböden geführt werden.

Als Ausgangswert pro Quadratmeter kommt für Richtsatz 3 nicht der Verkehrswert vergleichbarer Liegenschaften laut Anlage zur Anwendung, sondern vielmehr, da es sich um Gebäude handelt, der je Bundesland ausgewiesene Baukostenfaktor nach § 2 Abs. 3 Z 2 der Grundstückswertverordnung (GrWV) des BMF, BGBl. II 442/2015 idgF (vgl auch hierzu die EBRV). Diese Baukostenfaktoren betragen zwischen 1.270 Euro (Burgenland) und 1.670 Euro (Vorarlberg). Die RTR-GmbH erachtet trotz gegenteiligen Vorbringens in der Konsultation auch diesbezüglich – analog zu Richtsatz 1 – einen Abschlag in Höhe von 20% des Baukostenfaktors für angemessen, da dieselben Überlegungen über den bloß weichenden Charakter des Leitungsrechts auch für Inhouse-Infrastrukturen gelten.

Die GrWV bildet bei der Ermittlung des Gebäudewertes sowohl den Verwendungszweck des jeweiligen Gebäudes als auch eine auf das Alter und den Erhaltungs- bzw. Renovierungszustand Bezug nehmende Abschreibung der Gebäude ab. Die RTR-GmbH erachtet – wiederum aus Gründen der Vereinfachung – die Abbildung beider Merkmale weiterhin als nicht zweckmäßig. Entgegen der Forderung in der Konsultation werden hier vielmehr weiterhin als Vergleich die Wohngebäude („Wohnzwecken dienende Gebäude“) herangezogen und keine Reduktion für Alter oder Erhaltungszustand berücksichtigt. Damit wird, neben der angestrebten Vereinfachung, auch erreicht, dass die Richtsätze in ihrer Tendenz zugunsten der in ihrem Grundrecht eingeschränkten Eigentümer ausfallen. Die vorgeschlagene Mittelwertbildung der Abschläge für Nutzungsklassen (28,74%) und für Altersstruktur (31,25%) führt nach Ansicht der RTR-GmbH nicht zu valideren oder angemesseneren Ergebnissen, als die vorgenommene Festlegung mit ihrer Tendenz zu Gunsten des Belasteten. Entsprechend dem Vorbringen bzw. den Forderungen in der Konsultation, können konkrete Baukosten, Ausstattungskategorien, Gebäudealter oder Nutzungsarten bei Bedarf in allfälligen Verfahren vor der Behörde vom Anspruchsteller auch nachgewiesen werden und können bei der Entscheidung berücksichtigt werden. Sollten sich aus der vereinfachten Abbildung somit im Einzelfall tatsächlich zu Ungunsten des Leitungsberechtigten unangemessene Abgeltungsbeträge vermuten lassen, steht es ihm frei, eine geringere Wertminderung zu behaupten und zu belegen. Die RTR-GmbH geht im Übrigen davon aus, dass (siehe auch dazu die EBRV) Inhouse-Infrastrukturen (zB Hausanschlusspunkte oder Teilnehmeranschlussleitungen) oft eigenversorgenden Charakter haben und daher nicht nach Richtsatz 3 sondern nach Richtsatz 0 zu bewerten sein werden.

**Richtsätze 4 und 5 – Kleinantennen:** Bei der Festlegung von Richtsätzen für Kleinantennen ist zu berücksichtigen, dass diese Leitungsrechte erst seit Ende 2018 (BGBl I 78/2018) im TKG 2003 geregelt sind. Es gibt, wie sich aus den im Rahmen des Verordnungserlassungsverfahrens geführten Gesprächen und auch aus den Stellungnahmen im Konsultationsverfahren gezeigt hat, bislang noch keine Erfahrungswerte über den praktischen Umgang mit dem Leitungsrecht und mit der Abgeltung der Wertminderung von Gebäuden oder Objekten durch Kleinantennen. Ebenso wenig konnte sich bislang eine Entscheidungspraxis der Telekom-Control-Kommission und darauf aufbauende Rechtsprechung der nachprüfenden Instanzen entwickeln. Die Verordnungsermächtigung bzw. der gesetzliche Auftrag an die RTR-GmbH umfassen jedoch gerade auch Richtsätze für das neue Leitungsrecht für Kleinantennen. Die RTR-GmbH hat daher, trotz der fehlenden Erfahrungs- bzw. Datenlage, auch diesbezüglich Richtsätze festzulegen. Diese Richtsätze beruhen auf folgenden Überlegungen:

Richtsatz 4 (**Kleinantenne / Gebäude**) ist auf Leitungsrechte für Kleinantennen (§ 3 Z 36 TKG 2003) einschließlich deren Befestigungen an oder in Gebäuden anzuwenden. Anders als bei den Richtsätzen 1 bis 3 ist hiervon ausschließlich öffentliches Eigentum betroffen, da private Liegenschaftseigentümer nicht verpflichtet sind, Kleinantennen zu dulden. Da es sich – wie bei Richtsatz 3 – um Gebäude handelt, werden als Basis des Richtsatzes 4 auch hier die Baukostenfaktoren herangezogen, womit auch wiederum die von den EBRV nahegelegte Bezugnahme auf Parameter der GrWV erfolgt.

Im Konsultationsentwurf wurde, mangels verfügbarer Informationen über den durchschnittlichen Flächenbedarf von Kleinantennen als Annäherung der Grundpreis des Baukostenfaktors des jeweiligen Bundeslandes herangezogen, was der Inanspruchnahme einer Fläche von einem Quadratmeter (für Kleinantenne, Befestigung und Zuleitungen) entsprochen hätte. In der Konsultation wurde diese Annahme von den potenziell Leitungsberechtigten mit dem Argument kritisiert, ein realistischerer Flächenbedarf einer Kleinantenne betrage – je nach Stellungnahme – nur 0,06 bzw. 0,1 oder 0,5 m<sup>2</sup>, wie aus den Abmessungen der Kleinantennen verschiedener Anbieter abzuleiten sei. Die RTR-GmbH erachtet eine Größenordnung vom 0,5 m<sup>2</sup> nach den in den Stellungnahmen vorgebrachten Argumenten tatsächlich für realitätsnäher und geeigneter, als die im Konsultationsentwurf ursprünglich angesetzte Größe von 1 m<sup>2</sup>. Ebenfalls zu berücksichtigen ist aber, dass sich die genannten Argumente hinsichtlich der Größenordnung von Kleinantennen lediglich auf die Kleinantenne selbst und gegebenenfalls auf deren Befestigung iSd §§ 3 Z 35, 36 iVm 5 Abs. 1 Z 3a TKG 2003 beziehen, nicht auch auf die Zuleitungen. Diesbezüglich wird in anderen Stellungnahmen auch gefordert, die Zuleitungen gesondert nach den dafür in Frage kommenden Richtsätzen zu bemessen. Die RTR-GmbH erachtet diese Forderung ebenfalls für nachvollziehbar und legt Richtsatz 4 daher in der Weise fest, dass für die Kleinantenne samt deren Befestigung (nur mehr) 0,5 m<sup>2</sup> veranschlagt werden, die Zuleitungen aber gesondert nach Richtsatz 1 oder 3 zu berücksichtigen sind. Die Zuleitungen unterscheiden sich daher nicht mehr danach, ob sie am Grundstück/Gebäude des auch hinsichtlich der Kleinantenne Verpflichteten geführt werden oder (gegebenenfalls zusätzlich) über das Grundstück eines (benachbarten) Dritten. In beiden Fällen ist daher (zusätzlich) eine Beurteilung nach den jeweiligen Richtsätzen vorzunehmen.

Auch bei Richtsatz 4 wird, mit derselben Begründung wie bei Richtsatz 3, keine Reduktion des Baukostenfaktors für Alter oder Erhaltungszustand des Gebäudes berücksichtigt. Die RTR-GmbH erachtet auch eine Unterteilung des Richtsatzes auf eine tiefere geografische Ebene als das in der GrWV abgebildete Bundesland (zB auf Gemeindeebene) nicht für zweckmäßig. Einerseits liegen dafür keine der GrWV vergleichbaren Daten betreffend Baukosten vor, andererseits wäre dadurch auch keine höhere Validität des Richtsatzes sichergestellt. Im Übrigen sind auch vom Richtsatz 4 abweichende Entscheidungen in Einzelfällen möglich, sofern entsprechende Argumente bei der Behörde vorgebracht werden können.

Die RTR-GmbH nimmt eine Anpassung des Richtsatzes 4 in Aussicht, sollten künftig Erfahrungswerte mit dem Leitungsrecht bzw. dem praktischen Umgang mit dem Richtsatz vorliegen (vgl dazu § 12 WR-V 2019).

Richtsatz 5 (**Kleinantenne / Objekt**) ist auf Leitungsrechte für Kleinantennen einschließlich deren Befestigungen an oder in Objekten (§ 1 Z 9) im öffentlichen Eigentum anzuwenden. Wie erwähnt, liegen auch zur möglichen Nutzung von Objekten für die Anbringung von Kleinantennen bisher keine Erfahrungswerte aus der Praxis vor, die zur Zeit eine Einteilung der Objekte in verschiedene Kategorien nahelegen oder ermöglichen würden. Eine Differenzierung der Richtsätze nach verschiedenen Objektkategorien ist daher, jedenfalls derzeit, nicht sinnvoll möglich. Die RTR-GmbH legt daher vorerst – was auch in der Konsultation nicht kritisiert wurde – auch für Leitungsrechte für Kleinantennen an Objekten (nur) einen einheitlichen Richtsatz fest.

Anders als für Gebäude mit den Baukostenfaktoren der GrWV besteht für Objekte allerdings keine unmittelbar passende, einheitliche Ausgangsbasis für die Festlegung eines Richtsatzes. Die RTR-GmbH erachtet es jedoch für zweckmäßig, sich auch diesbezüglich an § 2 Abs. 3 Z 3 GrWV zu orientieren. Diese Bestimmung unterteilt Gebäude, wie erwähnt, in verschiedene Kategorien, deren Baukostenfaktoren in Prozentanteilen der teuersten Kategorie („Wohnzwecken dienenden Gebäude“) angegeben werden. So kommen zB bei Fabriksgebäuden 60% und bei einfachsten Gebäuden 25% des Baukostenfaktors für Wohngebäude zur Anwendung. Geht man von der Annahme aus, dass Objekte (vgl diesbezüglich die EBRV, die Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtung oder Sicherungskästen als Beispiele nennen) idR geringere Errichtungskosten haben werden, als Gebäude, kann – um auch diesbezüglich wieder die Tendenz zu Gunsten des belasteten Eigentümers zu wahren – als Vergleichsmaßstab für Objekte näherungsweise die Kategorie des einfachsten Gebäudes iSd GrWV herangezogen werden. Als Grundpreis kommen daher 25% des für das jeweilige Bundesland anwendbaren Baukostenfaktors für Wohngebäude zur Anwendung. Auch hier wird, wiederum mit derselben Begründung wie bei Richtsatz 3 bzw. 4, keine weitere Reduktion des Baukostenfaktors für Altersstruktur oder Erhaltungszustand berücksichtigt. In Bezug auf den gegenüber dem Konsultationsentwurf auf 0,5 m<sup>2</sup> reduzierten Flächenbedarf und die Zuleitungen gilt das oben für

Kleinantennen an Gebäuden (Richtsatz 4) Ausgeführte analog. Die bundesländerweise unterschiedlichen Richtsätze errechnen sich damit zu den in der Tabelle in § 9 angegebenen (gerundeten) Werten. Auch hier erachtet die RTR-GmbH eine weiter unterteilte Abbildung des Richtsatzes (zB auf Gemeindeebene) nicht für zweckmäßig. Die RTR-GmbH nimmt auch diesbezüglich in Aussicht, im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen regelmäßigen Überprüfung eine Adaptierung des Richtsatzes bzw. eine Aufteilung in mehrere Richtsätze zu evaluieren, sollten später Erfahrungswerte mit dem Leitungsrecht bzw. dem praktischen Umgang mit dem einheitlichen Richtsatz vorliegen, die Änderungen nahelegen.

Zur Forderung in der Konsultation, bei den Richtsätzen 3, 4 und 5 solle zusätzlich zum Baukostenfaktor auch ein Grundanteil berücksichtigt werden, verweist die RTR-GmbH darauf, dass die hier als Basis herangezogenen Baukostenfaktoren im Vergleich zu den Quadratmeterpreisen für Bauland lt. Anlage ohnehin relativ hoch sind. Eine gesonderte Berücksichtigung eines Grundanteils würde die Anwendung der Richtsätze wiederum verkomplizieren, ohne dabei zu jedenfalls wesentlich valideren Ergebnissen zu führen. Die RTR-GmbH erachtet daher eine gesonderte Einberechnung eines Grundanteils in die Richtsätze für nicht zweckmäßig, zumal – wie ausgeführt – bei den Richtsätzen 4 und 5 die Zuleitungen ohnedies gesondert auf Basis der Grundstückspreise zu ermitteln sind. Sollte ein Eigentümer im Einzelfall eine zusätzliche Berücksichtigung eines Grundanteils, die den verbundenen Verfahrensaufwand rechtfertigen könnte, nachweisen wollen, steht die Antragstellung an die Behörde offen.

Die RTR-GmbH teilt schließlich die zu den Richtsätzen 4 und 5 in einer Stellungnahme mitgeteilte Rechtsmeinung, wonach der gNodeB (oder Teile davon) dann nicht zur Kleinantenne iSd § 3 Z 36 TKG 2003 gehört, wenn dieser in einer eigenen, von der Kleinantenne (dem Teil, der unter anderem die Antennen beinhaltet) räumlich getrennten Einheit untergebracht ist. Diesfalls gilt der jeweilige Richtsatz nur für die Kleinantenne selbst. Nicht zutreffend ist demgegenüber die Rechtsmeinung, dass in diesen Fällen für den gNodeB jedenfalls kein Leitungsrecht zustehe. Auch diese Netzbestandteile können vielmehr als Teile von Kommunikationslinien unter die Leitungsrechte nach § 5 TKG 2003 fallen, wenn auch gegebenenfalls ohne zu Grunde liegenden Richtsatz. Auf die Ausführungen zu Mobilfunkstandorten unten wird verwiesen.

**Richtsätze 6 und 7 – Mobilfunkstandorte:** Die Verordnungsmächtigung der RTR-GmbH umfasst die Verpflichtung, auch Richtsätze für Antennentragemasten auf öffentlichem Eigentum festzulegen. In den Erläuterungen zum Konsultationsentwurf wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich die rechtliche Situation bei Antennentragemasten von den übrigen Richtsätzen dadurch unterscheidet, dass die Errichtung von Antennentragemasten von den Leitungsrechten nach dem TKG ausgenommen ist. Da somit gerade der Eingriff in das Eigentumsrecht, der bei Leitungsrechten die Wertminderung begründet (vgl oben VwGH vom 31.01.2018, Ro 2016/15/0034), für Antennentragemasten (zu den übrigen Komponenten eines Standortes siehe sogleich) nicht gegeben ist, hat der Begriff der Wertminderung hier einen anderen Inhalt, als in den leitungsrechtlich abgesicherten Situationen. Um angesichts der fehlenden gesetzlichen Verpflichtung zur Duldung von Antennentragemasten dennoch einen Anreiz zu erhalten bzw. zu setzen, die Verträge über bestehende Masten nicht zu kündigen und auch neue Verträge abzuschließen, erachtet es die RTR-GmbH für erforderlich, die derzeitigen Vertragssituationen in die Festlegung des Richtsatzes hier mit einzubeziehen. Dazu werden – wie auch schon im Konsultationsentwurf – als marktüblich angenommene laufende (jährliche) Zahlungen an die Grundeigentümer kapitalisiert und anteilsmäßig als Basis der Wertminderung herangezogen. Der – auch in der Konsultation wiederum vorgebrachten – Forderung, den gesamten Barwert als (Richtsatz für die) Abgeltung der Wertminderung heranzuziehen, kann dabei nicht gefolgt werden, da eine derartige Auslegung die Intention des Gesetzgebers, die Kosten des im öffentlichen Interesse gelegenen Breitbandausbaus zu reduzieren, konterkarieren bzw. dem § 5 Abs. 7 TKG diesbezüglich keinen sinnvollen Anwendungsbereich belassen würde.

Diese Ermittlung des auch schon im Entwurf in Aussicht genommenen Richtsatzes für Antennentragemasten (Richtsatz 6) wurde in den Stellungnahmen kontrovers kommentiert. Dabei wurde einerseits die Tatsache aufgegriffen, dass lediglich ein einheitlicher, also nicht nach der Art des Standortes differenzierter, Richtsatz in Aussicht genommen wurde, andererseits wurden die Parameter der Berechnung des Richtsatzes kritisiert. Zu diesen Argumentationen ist Folgendes anzumerken:

In mehreren Stellungnahmen wurde nachvollziehbar argumentiert, eine Aufteilung des in Aussicht genommenen Richtsatzes 6 auf die Kategorien **Rooftop** (auf Gebäuden) und **Greenfield** (auf Grundstücken) sei wegen der unterschiedlichen Charakteristika dieser Anlagen und auch wegen des daher unterschiedlichen Preisniveaus realitätsnäher und daher zweckmäßiger, als der im Konsultationsentwurf vorgesehene einheitliche Richtsatz. Die RTR-GmbH folgt diesem Vorbringen und legt in der Endfassung der WR-V 2019 daher getrennte Richtsätze für „*Mobilfunkstandort / Greenfield*“ (Richtsatz 6) und „*Mobilfunkstandort / Rooftop*“ (Richtsatz 7) fest, die in § 1 Z 7 und Z 8 als zusätzliche Begriffe definiert werden. Ein Mobilfunkstandort ist eine von einem Bereitsteller (§ 3 Z 2, 17 TKG 2003) errichtete technisch-funktionale Einheit aus Antennentragemast(en) und allen sonstigen Einrichtungen, die vor Ort für den

Betrieb eines Standorts in einem Mobilfunknetz erforderlich sind. Nicht unmittelbar vor Ort befindliche Netzkomponenten bzw. -funktionalitäten (zB Transport-, Kernnetz, Operation and Maintenance uä), sind nicht umfasst. Die Mobilfunktechnologie (zB 3G, 4G, 5G) ist für die Beurteilung nicht wesentlich. Durch bloßen Wechsel der Technologie oder durch Nutzung einer zusätzlichen Technologie wird also kein neuer Standort begründet, wenn davor bereits ein Standort mit anderer Technologie bestanden hat. Bei diesen Definitionen ist zu berücksichtigen, dass zwar für die Antennentragemasten kein Leitungsrecht bestehen mag, weshalb die oben beschriebene Herangehensweise bei der Festlegung des Richtsatzes (die zu höheren Abgeltungen führt als eine auf Liegenschaftspreisen beruhende Berechnung wie zB bei Richtsatz 1 und 2) nach wie vor als angemessen erachtet wird. Wohl aber fallen die anderen für den Betrieb der Sendeanlage erforderlichen Komponenten, wie Zuleitungen, Container, aktives technisches Equipment, Antennen, Erdungsanlagen, ua, unter die Leitungsrechte für Kommunikationslinien nach dem TKG 2003. Die Verordnungsermächtigung der RTR-GmbH nach § 5 Abs. 8 iVm Abs. 5 und Abs. 7 TKG 2003 umfasst daher – entgegen dem Konsultationsvorbringen – nicht nur die Anordnung von Richtsätzen (allein) für Antennentragemasten, sondern gerade auch für die übrigen Komponenten eines Mobilfunkstandortes. Die RTR-GmbH kann daher der Kritik nicht folgen, die WR-V 2019 dürfe in den Richtsätzen nur Entgelte für die Antennentragemasten, nicht für die gesamten Standorte festlegen. Wird nun ein solcher Standort auf unbebauten Liegenschaften errichtet und betrieben, liegt ein „Mobilfunkstandort / Greenfield“ vor, für den Richtsatz 6 gilt. Standorte auf Gebäuden fallen demgegenüber unter „Mobilfunkstandort / Rooftop“, wofür Richtsatz 7 einschlägig ist. Rooftop-Standorte können auch mehrere Antennentragemasten (samt den zusätzlichen Komponenten) auf demselben Gebäude umfassen, gelten dennoch aber als einheitlicher Mobilfunkstandort iSd WR-V 2019. Klargestellt wird aber, dass ein einheitlicher Standort iSd nur bei technisch/funktionalen Einheiten von ggf mehreren Masten und zusätzlichen Komponenten eines Mobilfunkbetreibers vorliegt. Gehören Antennentragemasten auf demselben Gebäude zu verschiedenen technisch/funktionalen Einheiten dieses Betreibers, fällt der Richtsatz für jede einzelne solche Einheit gesondert an. Auch mehrere Antennentragemasten verschiedener Betreiber auf demselben Gebäude sind gesondert zu beurteilen. Da Richtsatz 7 somit auch mehrere Antennentragemasten eines Mobilfunkstandortes auf demselben Gebäude zu einem einheitlichen Preis umfassen kann, ist die in der Konsultation geforderte degressive Staffelung der Entgelte bei mehreren Masten eines Standortes nicht abzubilden. Angemerkt wird auch, dass die Richtsätze 6 und 7 nicht (zusätzlich) nach den Widmungskategorien Bauland und Grünland unterteilt werden, da diese Richtsätze aus den genannten Gründen nicht auf Basis von Verkehrswerten der Liegenschaften festgelegt werden. Sofern während aufrechter Vertragsdauer, für die bereits eine Abgeltung der Wertminderung bezahlt wurde, lediglich Erweiterungen oder Erneuerungen des Mobilfunkstandortes vorgenommen werden, die vom ursprünglichen Vertragsverhältnis umfasst sind oder sofern – wie erwähnt – nur neue oder zusätzliche Technologien bei bestehenden Mobilfunkstandorten eingesetzt werden, wird damit keine neuerliche oder zusätzliche Wertminderung verbunden sein. Bei befristeten Verträgen geht die RTR-GmbH demgegenüber davon aus, dass bei jedem (neuen) Vertragsabschluss grundsätzlich auch neuerlich eine Abgeltung iHd Richtsatzes zu bezahlen ist. Dies kann aber jedenfalls nur soweit gelten, als die Vertragsdauern mit der Berechnung der Richtsätze (siehe dazu sogleich) korrelieren. Umgehungskonstruktionen, etwa dahingehend, dass nur sehr kurzfristige (zB jährliche) Verträge angeboten werden, um damit die vom Gesetzgeber nicht mehr gewollten Standortmieten durch regelmäßige (zB wiederum jährliche) Abgeltungen der Wertminderung iHd Richtsatzes 6 oder 7 zu ersetzen, sind vom Normzweck des TKG 2003 idF BGBI I 78/2018 nicht umfasst und werden daher unzulässig sein. Gleiches wird bei anderen Umgehungen gelten, etwa indem über andere Bezeichnungen (wie Aufwandsersatz, Wartungskosten, oä) versucht werden soll, weiterhin faktisch Mietentgelte zu lukrieren bzw. zu ersetzen, die über die Abgeltung der Wertminderung nach dem TKG 2003 hinausgehen. Zahlungen aus dem Titel des Aufwandsatzes oder von Wartungs- oder anderen Kosten können lediglich in der tatsächlich angefallenen und nachgewiesenen Höhe zusätzlich zur Wertminderung verlangt werden, wobei hiefür nach Lage des Falles auch plausibel gemachte Pauschalierungen zweckmäßig sein können.

Wie erwähnt wurden auch die Parameter der Berechnung des Richtsatzes 6 im Konsultationsentwurf kontrovers diskutiert. Die Parameter bei der Ermittlung der Richtsätze 6 und 7 ergeben sich unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus folgenden Überlegungen: In mehreren Stellungnahmen wurden die als Mittelwert jährlicher Zahlungen herangezogenen 3.500 Euro als grundsätzlich den eigenen Erfahrungswerten entsprechend bzw. praxisüblicher Durchschnittswert bestätigt. Ähnlich, wenn auch nach Art der Antennentragemasten differenzierter, wurden 3.000 Euro für Greenfield-Standorte und 4.000 Euro für Rooftop-Standorte als plausible Werte genannt. Andere Stellungnahmen erachteten diese Beträge demgegenüber als zu gering und führten eine Größenordnung von 4.600 Euro bzw. 7.200 Euro als Durchschnittswerte an. Weitere Stellungnahmen kritisierten den von der RTR-GmbH herangezogenen Wert zwar als nicht den eigenen Erfahrungen entsprechend, ohne aber konkrete (Durchschnitts-)Werte zu nennen. Die RTR-GmbH geht davon aus, dass die Stellungnahmen – gerade in diesem in der Konsultation

besonders intensiv diskutierten Aspekt der WR-V 2019 – von der jeweiligen Interessenlage nicht gänzlich unbeeinflusst geblieben sein können. Die RTR-GmbH erachtet hierzu einerseits das Vorbringen, für Greenfield-Standorte seien wegen idR geringerer Eingriffsintensität auch tendenziell geringere Preise üblich, für ebenso plausibel, wie den diesbezüglich in der Konsultation vorgebrachten Durchschnittswert für Greenfield-Standorte von 3.000 Euro pro Jahr. Stellungnahmen, die diesbezüglich andere, insbesondere höhere Werte nahelegen würden, wurden nicht übermittelt. Dieser Wert wird daher für die Berechnung des (neuen) Richtsatzes 6, Mobilfunkstandort / Greenfield, als Basis herangezogen. Für die Ermittlung des Richtsatzes 7, Mobilfunkstandort / Rooftop, scheint der RTR-GmbH demgegenüber angesichts der hier deutlich unterschiedlichen Vorbringen ein arithmetisches Mittel der in der Konsultation vorgebrachten Werte (3.500; 4.000, 4.600, 7.200) iHv (gerundet) 4.800 Euro pro Jahr als geeignete Annäherung, da hiermit die unterschiedlichen Interessenlagen und Vorbringen insgesamt weitest möglich berücksichtigt werden. Da, wie oben ausgeführt wurde, die Standorte (Antennentragemasten und sonstige Einrichtungen) technisch-funktionale Einheiten bilden und dafür – wie in verschiedenen Stellungnahmen nachvollziehbar ausgeführt wurde – auch derzeit einheitliche Entgelte bezahlt werden, gelten die Richtsätze in Konsequenz auch für die gesamten Mobilfunkstandorte (Greenfield bzw. Rooftop) und nicht nur alleine für die Antennentragemasten.

Soweit in einer Stellungnahme in der Konsultation der Kapitalisierungszinssatz als zu hoch kritisiert wurde, wird darauf verwiesen, dass auch nach der aktuellsten verfügbaren Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen (vgl. Sachverständige 2019, 102) lediglich für Wohnliegenschaften in hochwertiger Lage (1,0 – 3,0%) und für forstwirtschaftliche (1,0% – 3,0%) Liegenschaften (Maximal-)Zinssätze von unter 4% empfohlen werden. Objekte aller anderen Risikostufen bzw. Lagen werden mit (auch deutlich) höheren Zinssätzen von bis zu 10,5% (für Industrieliegenschaften in mäßiger Lage) veranschlagt. Die RTR-GmbH erachtet daher für die – für verschiedene Liegenschaftsarten bzw. Lagen geltenden – Richtsätzen einen Kapitalisierungszinssatz von 4% nach wie vor als angemessen und legt ihn den Richtsätzen 6 und 7 zu Grunde.

Auch die herangezogenen durchschnittliche Abschreibungsdauer von 12,5 Jahren (Durchschnittswert von 10 bis 15 Jahren) wurde in der Konsultation kritisiert. Entsprechend den jeweiligen Interessenlagen wurden teilweise kürzere (7 bzw. 8 Jahre) Vertragsdauern, umgekehrt aber etwa auch eine ewige Rente statt der berechneten Zeitrente als Basis gefordert. Auch Staffellungen der Richtsätze nach den (Rest-)Vertragsdauern wurden argumentiert. Die RTR-GmbH erachtet allerdings – auch wegen dieser gegenläufigen Argumente – die Annahme der bereits dem Konsultationsentwurf zu Grunde liegende Kapitalisierungsdauer von 12,5 Jahren weiterhin als geeigneten Wert zur Festlegung der Richtsätze 6 und 7, zumal dieser Wert in einer Stellungnahme in der Konsultation auch als marktüblich bestätigt wurde. Bei deutlich abweichenden Vertragsdauern wird empfohlen, den Vertragsverhandlungen eine konkrete Berechnung mit – ceteris paribus – der passenden Vertragsdauer zu Grunde zu legen. Für die Anordnung der Richtsätze erscheint die Festlegung von jeweils einem zahlenmäßig ausgewiesenen Wert der RTR-GmbH aber deutlich zweckmäßiger, als die bloße Vorgabe einer Berechnungsmethode oder von zeitlich gestaffelten Richtsätzen.

Bereits im Konsultationsentwurf wurde für die Festlegung des Richtsatzes 6 (Antennentragemasten) darauf Bezug genommen, dass die Finanzverwaltung in EStR 2000, Rz 5172ff, bei Entgelten für Leitungsrechte oder Dienstbarkeiten mehrere getrennt zu beurteilende Entgeltkomponenten unterscheidet. Neben Entgelten für die Benützung von Grund und Boden und für Ertragsausfall wird auch ein möglicher Entgeltanteil als (steuerfreie) Entschädigung für die durch die Beeinträchtigung der Verfügungsmacht des Grundeigentümers entstandene Wertminderung der Vermögenssubstanz anerkannt. Die Bezeichnung von Entgelten bzw. Entgeltanteilen durch die Parteien ist dabei irrelevant, die Entgelte werden vielmehr unabhängig von den vertraglichen Vereinbarungen durch die Finanzverwaltung auf die einzelnen Komponenten aufgeteilt. Für bestimmte Fälle (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, jährliche Entgelthöhe) ziehen die EStR 2000 allerdings vereinfachende Pauschalbetrachtungen heran, nach denen 30% bis 45% der vereinbarten Entgelte pauschal der steuerfreien Wertminderung zugeordnet werden können (EStR 2000, Rz 5174). Dieser Grundgedanke einer pauschalen Zuordnung eines vereinbarten Entgelts auf verschiedene Entgeltkomponenten und auch der ungefähre Anteil der Wertminderung am Gesamtentgelt sind nach Ansicht der RTR-GmbH auch auf die WR-V 2019 übertragbar. Zu entsprechendem Vorbringen in der Konsultation wird darauf verwiesen, dass damit das steuerliche Regelwerk nicht (unmittelbar) auch für die WR-V 2019 angewendet wird. Die Ermittlung des Richtsatzes orientiert sich vielmehr lediglich an den oben genannten Grundannahmen der EStR 2000 auch für die Richtsätze nach der WR-V 2019. Auch dem Vorbringen, in den (derzeitigen) Entgelten sei kein expliziter Anteil einer Wertminderung enthalten, folgt die RTR-GmbH nicht. Vor allem angesichts des fehlenden Leitungsrechts für Antennentragemasten (zu sonstigen Komponenten siehe oben) und der in den Verträgen üblichen Rückbauverpflichtung nach Vertragsende erachtet die RTR-GmbH vielmehr weiterhin eine

Orientierung am niedrigeren der genannten Werte als angemessene Annäherung an den Anteil der Wertminderung auch iSd § 5 Abs. 7, Abs. 8 TKG 2003. Die damit verbundene Durchschnittsbetrachtung ist für die mit der WR-V 2019 verfolgten Zwecke der Erhöhung der Transparenz angemessen.

Die Richtsätze 6 und 7 beruhen daher zusammengefasst auf 3.000 Euro (Greenfield) bzw. 4.800 Euro (Rooftop) jährlichen Durchschnittsentgelten, durchschnittlichen (Rest-)Laufzeiten von 12,5 Jahren sowie einem Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 4% und errechnen sich als 30% des nachschüssigen Rentenbarwerts zu (jeweils gerundet) 8.700 Euro (Greenfield) bzw. 14.000 Euro (Rooftop).

Zu weiterem Konsultationsvorbringen betreffend Richtsatz 6 bzw. nunmehr auch 7, wird darauf hingewiesen, dass die RTR-GmbH auch die in der Konsultation vorgebrachte Meinung nicht teilt, die EBRV 257 Blg 26. GP, 5 würden bundesweit einheitliche Richtsätze generell ausschließen. Die Vorgabe, wonach die Lage der Liegenschaft zu berücksichtigen ist, ist vielmehr im Vergleich zu § 7 TKG 2003 zu sehen, wo (siehe derzeit BGBl II 112/2019) insgesamt nur ein einziger bundesweit einheitlicher Richtsatz für die Nutzung bestehender Anlagen für Kommunikationszwecke vorgesehen ist. Angesichts der Richtsätze 1 bis 5, die für sämtliche Situationen, denen Leitungsrechte zu Grunde liegen, eine solche geografische Differenzierung auch vornehmen, ist der Vorgabe des Gesetzgebers jedenfalls entsprochen. Dass den Richtsätzen für Antennentragemasten keine geografische Differenzierung zu Grunde liegt erklärt sich auch daraus, dass der Liegenschaftswert nach der gewählten Berechnungsmethodik (Ertragswert) keinen unmittelbaren Einfluss auf das Ergebnis hat und nach den vorliegenden Daten (auch nach der Konsultation) keine valide geografische Aufteilung der nunmehrigen Richtsätze 6 und 7 naheliegt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich mit der nunmehrigen Anordnung getrennter Richtsätze für Greenfield und Rooftop-Standorte eine Aufteilung des Preisniveaus für Städte und andere Gebiete mit der Anordnung getrennter Richtsätze insofern implizit abbildet, als in Städten der Anteil an – nunmehr teureren – Rooftop-Standorten tendenziell höher sein wird, als in nicht städtischen Gegenden. Sollte die Evaluierung der Verordnung künftig eine andere geografische Aufteilung ermöglichen und nahelegen, kann eine solche gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt eingeführt werden.

In einer Stellungnahme wurde zudem gefordert, den Richtsatz für Antennentragemasten (bzw. nunmehr die Richtsätze für Mobilfunkstandorte) auch im öffentlichen Gut festzulegen. Die RTR-GmbH weist jedoch darauf hin, dass diese Anordnung von der Verordnungsermächtigung nach § 5 Abs. 8 nicht gedeckt ist. Antennentragemasten fallen, wie oben ausgeführt wurde, nicht unter die Leitungsrechte nach § 5 TKG. Die Möglichkeit bzw. Verpflichtung der RTR-GmbH zur Festsetzung von Richtsätze für Antennentragemasten ergibt sich daher ausschließlich aus § 5 Abs. 7 TKG, wovon allerdings wiederum nur Antennentragemasten auf einer „nicht öffentliches Gut im Sinn von Abs. 3 darstellenden Liegenschaft“ umfasst sind. Da öffentliches Gut somit weder unter die Leitungsrechte iSd § 5 Abs. 1 noch in den Anwendungsbereich des § 5 Abs. 7 TKG fällt, können nach § 5 Abs. 8 TKG hierfür auch keine Richtsätze festgelegt werden.

Mehrere Stellungnahmen in der Konsultation forderten schließlich, dass auch ein zusätzlicher Richtsatz für Antennentragemasten auf Objekten (zB für „Ausleger“ auf bestehenden Masten) festgelegt werden solle. Dieser sei in Analogie zu den Richtsätzen 4 (Kleinantenne auf Gebäude) und 5 (Kleinantenne auf Objekt) iHv 25% des Richtsatzes für Mobilfunkstandorte auf Gebäuden anzusetzen. Diese Argumentation übersieht jedoch, dass der Ermittlung der Richtsätze 4 und 5 (Baukostenfaktor lt. GrWV) sowie 6 und 7 (Ertragswerte der Standorte) aus den oben im Detail dargestellten Gründen gänzlich verschiedene Argumentationen zu Grunde liegen. Die Übernahme lediglich eines Berechnungsparameters (Anteil 75% / 25%) in die andere Systematik der Ermittlung von Richtsätzen für Mobilfunkstandorte erscheint der RTR-GmbH deshalb nicht argumentierbar. Daten – vor allem Durchschnittsentgelte – die eine systematisch analoge Ermittlung eines Richtsatzes auch für die Kombination eines Mobilfunkstandortes auf einem Objekt als Anteil des Ertragswerts ermöglichen würden, wurden in den entsprechenden Stellungnahmen, die die Festlegung eines derartigen Richtsatzes gefordert haben, nicht genannt. Die RTR-GmbH nimmt aus diesen Gründen derzeit davon Abstand, einen solchen Richtsatz festzulegen. Sollte die Evaluierung der Verordnung eine andere Beurteilung ermöglichen und nahelegen, kann ein solcher Richtsatz aber gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt eingeführt werden.

**Zum sonstigen Konsultationsvorbringen:** Die RTR-GmbH weist zu entsprechendem Konsultationsvorbringen darauf hin, dass mit der gegenständlichen Verordnung keine umfassende Regelung für Leitungsrechte intendiert und möglich ist. Vielmehr sollen ausschließlich Richtsätze für die Abgeltung der Wertminderung festgelegt werden. Soweit Vorbringen und Argumentationen daher andere Rechtsfragen als die Abgeltung von Leitungsrechten betreffen, liegen diese Themen – mögen sie inhaltlich im Einzelfall auch durchaus berechtigt sein – außerhalb dieser Verordnung. So wurde vorgebracht, bei Streitigkeiten über bestehende Infrastrukturen sei eine Verpflichtung zur Bezahlung einer (neuerlichen) Abgeltung bei behördlicher Begründung eines neuen Leitungsrechts nicht angemessen. Dazu ist darauf hinzuweisen, dass dem Leitungsberechtigten hier alternativ der Nachweis des Bestehens und Inhalts seiner (früheren) Berechtigung grundsätzlich freisteht. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, steht zwar

angesichts der dauerhaft strittigen Rechtslage die Möglichkeit einer vertragsersetzenden Anordnung der Behörde zur Klärung der Rechtslage offen. Mit dieser Anordnung eines neuen Leitungsrechts muss aber eine einmalige Abgeltung verbunden sein, da der Nachweis einer bereits erfolgten Abgeltung ebenso wenig möglich ist, wie der Nachweis des Leitungsrechts selbst. Auch dass Abgeltungsansprüche für Leitungsrechte (zumal mit kurzer Frist) verjähren sollen, erscheint der RTR-GmbH angesichts § 12 Abs. 3 TKG 2003 (vice versa) kaum argumentierbar. Andere Themen, die nicht in der WR-V 2019 adressiert werden können, betreffen die Forderungen, das TKG 2003 dahingehend zu ändern, dass bei jeder Inanspruchnahme kommunalen Eigentums das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen sei, eine Förderbarkeit der an Private zu zahlenden Abgeltungen einzuführen oder aktives Infrastructure-Sharing auch in Großstädten zuzulassen. Gleiches gilt für die Rechtsfrage, wen die Duldungspflicht trifft, wenn ein Gebäude bzw. Objekt im Einzelfall sachenrechtlich nicht dem Grundeigentümer gehören sollte. Schließlich ist auch Vorbringen, das darauf abzielt, ob im Einzelfall auf Grund der Intensität des Eingriffs in das Eigentum überhaupt ein Leitungsrecht zusteht, etwa bei bestimmten unterirdische Infrastrukturen, keine den Regelungsbereich der Verordnung betreffende Frage. Derartige, nicht die Höhe der Abgeltung, sondern das Leitungsrecht an sich betreffende Fragestellungen können gegebenenfalls in Verfahren vor der Regulierungsbehörde, nicht aber im Rahmen der WR-V 2019, aufgegriffen werden.

In mehreren Stellungnahmen in der Konsultation wurde auch auf mögliche Auswirkungen der Verordnung hingewiesen. So wurde die Festlegung von einheitlichen, jeweils österreichweit gleichen Werten für die Richtsätze gefordert, da uneinheitliche Richtsätze zu einer größeren Zahl an Verfahren vor der Regulierungsbehörde führen und damit den Breitbandausbau behindern könnten. Auch wurde angemerkt, der Hinweis in den Erläuterungen auf den Empfehlungscharakter der WR-V 2019 könne zu einer Mehrzahl an (trivialen und unstrittigen) Verfahren führen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass – ähnlich wie in der Vergangenheit bei Änderungen der Rechtslage (wie zB mit BGBl I 65/2009 und BGBl I 102/2011) – auch eine Erhöhung der Transparenz wie bei der WR-V 2019 tatsächlich – zumindest zeitweise – zu erhöhten Verfahrenszahlen bei den Regulierungsbehörden führen könnten. Angesichts der gesetzgeberischen Vorgaben können derartige Prognosen der Verfahrenszahlen aber weder eine Festlegung ausschließlich bundesweit einheitlicher Richtsätze (vgl dazu auch schon oben) noch abschließend verbindliche Richtsätzen tragen.

In zahlreichen Stellungnahmen im Konsultationsverfahren wurde die Frage thematisiert, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die mit dieser Verordnung festgelegten Richtsätze auch für bei Inkrafttreten der Novelle BGBl I 78/2018 bzw. bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits bestehende Verträge heranzuziehen sind. Auch diesbezüglich weist die RTR-GmbH darauf hin, dass die mit dieser Verordnung festgelegten Richtsätze keine verbindlichen Anordnungen der Abgeltung für Leitungsrechte oder Antennentragemasten darstellen, sondern vielmehr lediglich die Größenordnung der gesetzlich vorgesehenen Abgeltungen transparent machen sollen. Die Frage, ob die Richtsätze in bestimmten Fällen verbindlich heranzuziehen sind, stellt sich daher aus rechtlicher Sicht weder für bestehende, noch für neu abzuschließende Vertragsverhältnisse. Einigen sich die Beteiligten nicht über die Abgeltung für ein (neues) Leitungsrecht, kann ein Antrag an die Regulierungsbehörde gestellt werden, die bei ihrer Entscheidung sowohl die Richtsätze nach der WR-V 2019 bzw. die diesen zu Grunde liegende Methodik als auch andere, gegebenenfalls vom Anspruchsteller in das Verfahren eingebrachte Vorbringen bzw. Beweise bei der Festsetzung der Abgeltung berücksichtigen kann. Gleiches gilt – wenn auch hier nach § 1 JN mit Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte – für bestehende Schuldverhältnisse (Verträge oder Anordnungen) über Leitungsrechte oder Antennentragemasten bzw. Mobilfunkstandorte. Insofern wird mit der vorliegenden Verordnung somit eine Rückwirkung bzw. eine Wirkung der Richtsätze auf bestehende Vertragsverhältnisse nicht angeordnet, was, worauf in Stellungnahmen im Konsultationsverfahren hingewiesen wurde, mangels ausdrücklicher gesetzlicher Ermächtigung auch nicht zulässig wäre. Ob und inwieweit das TKG 2003 idF der Novelle BGBl I 78/2008 selbst eine solche Rückwirkung vorsieht – wofür gute Gründe sprechen (vgl auch hierzu Potacs, Rechtsgutachten vom 28.06.2019, Beilage 2 zur Stellungnahme der A1 Telekom Austria AG im Konsultationsverfahren) – bleibt der Entscheidung der ordentlichen Gerichte vorbehalten.

In der Konsultation wurde zutreffend darauf hingewiesen, dass die im Entwurf vorgesehene Formulierung, die Richtsätze seien auf bestimmte Sachverhalte „anzuwenden“, eine gesetzlich nicht vorgesehene und daher auch mit der Verordnung nicht intendierte Verbindlichkeit der Richtsätze nahe legen könnte. Da aber jeder Richtsatz einen bestimmten Geltungsbereich (privater oder öffentlicher Eigentümer, Infrastrukturtyp, Widmungskategorie des Grundstücks, Objekt) umfasst, der in der Verordnung abzugrenzen ist, hat die RTR-GmbH die Formulierungen dahingehend geändert, dass bei den jeweiligen Richtsätzen (lediglich) auf diesen Geltungsbereich verwiesen wird (“gilt für ...“), nicht aber eine abschließende Verbindlichkeit des Richtsatzes angedeutet wird („ist ... anzuwenden“).

Soweit in Konsultationsstellungen schließlich gefordert wurde, die RTR-GmbH solle die Wertminderungssätze nach der WR-V 2019, Informationen über die Widmung von Grundstücken oder ein Rahmenregelwerk/Vertragsmuster online zur Verfügung stellen, wird darauf hingewiesen, dass derartige Forderungen bzw. Erwartungen nicht unmittelbar von der Verordnungsermächtigung umfasst sind. Die RTR-GmbH wird allerdings bestrebt sein, auch die praktische Umsetzung der WR-V 2019 – zB durch Veröffentlichung von bezughabenden Informationen wie Vertragsmustern – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bestmöglich zu unterstützen.

Die RTR-GmbH hat die Richtsätze regelmäßig auf ihre Angemessenheit und praktische Eignung zu überprüfen. Um diesem gesetzlichen Auftrag nachkommen zu können, wird mit § 12 WR-V 2019 eine Regelung aufgenommen, die leitungsberechtigte Unternehmen dazu verpflichtet, der RTR-GmbH auf Nachfrage entsprechende Daten und Unterlagen zu übermitteln. Zum entsprechenden Konsultationsvorbringen wird darauf hingewiesen, dass die RTR-GmbH diesbezüglich lediglich die für die jeweilige Überprüfung erforderlichen Daten und Unterlagen einfordern wird. Die RTR-GmbH wird bei der Verwendung dieser Daten Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Unternehmen wahren. Über entsprechendes Konsultationsvorbringen, mit dem eine zeitliche Vorgabe für die Überprüfung der Auswirkungen der Verordnung eingefordert wurde, hat die RTR-GmbH in § 12 Abs. 3 festgelegt, dass spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten der WR-V 2019 eine Überprüfung der Auswirkungen dieser Verordnung einzuleiten ist. Allenfalls als Ergebnis dieser Überprüfung erforderliche Änderungen der Verordnung werden wiederum einem öffentlichen Konsultationsverfahren zu unterziehen sein. Eine automatische Anpassung der festgelegten Richtwerte, etwa mittels Valorisierung anhand eines veröffentlichten Index, erscheint der RTR-GmbH demgegenüber nicht zweckmäßig.

Abschließend weist die RTR-GmbH darauf hin, dass neben der konstruktiven Kritik und den damit verbundenen – wie dargestellt vielfach auch berechtigten – Verbesserungsvorschlägen, in mehreren Stellungnahmen auch positive Anmerkungen über die Abbildung der Richtsätze und deren für die Praxis zu erwartende Auswirkungen auf den Breitbandausbau in Österreich übermittelt wurden.