2026-0.483.350 - 13

Bescheid

Die Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR-GmbH) hat am 24.07.2026 über Antrag der XXXX GmbH, XXXX, XXXX, vertreten durch XXXX als Mitarbeiter der XXXX GmbH, XXXX XXXX, XXXX, gegen

1. XXXX, geboren am XXXX, XXXX, XXXX,
2. XXXX, geboren am XXXX, XXXX, XXXX,
3. XXXX, geboren am XXXX, XXXX, XXXX,
4. XXXX, geboren am XXXX, XXXX, XXXX, und
5. XXXX, XXXX, geboren am XXXX, XXXX, XXXX,

beschlossen:

I. Spruch

I. Gemäß §§ 52 Abs 3, 194 Abs 1 Telekommunikationsgesetz 2021, BGBl I 2021/190 idgF (im Folgenden „TKG 2021"), wird der gegen den Erstantragsgegner gerichtete Antrag der XXXX GmbH auf „Erwirkung eines Leitungsrechtes" am Grundstück KG XXXX, Nr XXXX, zurückgewiesen.

II. Gemäß §§ 52 Abs 1, 194 Abs 1 Telekommunikationsgesetz 2021, BGBl I 2021/190 idgF (im Folgenden „TKG 2021"), wird der gegen die Zweit- bis Fünftantragsgegner gerichtete Antrag der XXXX GmbH auf „Erwirkung eines Leitungsrechtes" am Grundstück KG XXXX, Nr XXXX, abgewiesen.

II. Begründung

1 Festgestellter Sachverhalt

Die Antragstellerin ist Bereitstellerin (Errichterin und Betreiberin) eines öffentlichen Kommunikationsnetzes (amtsbekannt).

Mit Schreiben vom 05.06.2026, am selben Tag bei der Behörde eingelangt, beantragte die Antragstellerin die Einräumung eines Leitungsrechts gemäß §§ 51 f TKG 2021. Der Antrag richtet sich (ausschließlich) gegen XXXX, XXXX, XXXX und XXXX sowie XXXX, XXXX.. Auf gegenständlicher Liegenschaft, die den soeben aufgezählten und drei weiteren (im verfahrenseinleitenden Antrag nicht bezeichneten) Miteigentümern gehört, besteht Wohnungseigentum. Ein Verwalter iSd WEG 2002 ist derzeit nicht bestellt (ON 1, ON 4, ON 7, ON 10).

Die Antragstellerin hat den Zweit- bis Fünftantragsgegnern im Oktober 2025 jeweils eine leitungsrechtliche Nachfrage an die im Antrag genannte Adresse übermittelt (ON 1). Dem Erstantragsgegner ist keine Nachfrage zugegangen (ON 7).

Herr XXXX, einer der im verfahrenseinleitenden Antrag der XXXX GmbH nicht bezeichneten Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft, wurde im Mai 2021 vom Finanzamt Österreich für abgabenrechtliche Verfahren betreffend die „Feststellung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages“ zum Vertreter aller Miteigentümer bestellt (Einheitswertaktenzeichen: XXXX; ON 10).

2 Beweiswürdigung

Die Feststellungen ergeben sich aus den jeweils in Klammern angeführten glaubwürdigen und nachvollziehbaren Beweismitteln bzw sind amtsbekannt.

Der fehlende Zugang des Nachfrageschreibens vom Oktober 2025 beim Erstantragsgegner ergibt sich zum einen aus dem Fehlen eines entsprechenden Nachweises (bspw einer physischen oder digitalen Postempfangsbestätigung) und zum anderen aus dem glaubwürdigen Vorbringen des Erstantragsgegners in der Schlichtungsverhandlung vom 08.07.2026. Dort gab der Erstantragsgegner ohne Umschweife an, er habe erst in gegenständlichem Verfahren vom hier relevanten Ausbauvorhaben der Antragstellerin erfahren, was von der Antragstellerin unwidersprochen blieb und nicht weiter kommentiert wurde.

3 Rechtliche Beurteilung

3.1 Gesetzliche Regelungen

§ 52 TKG 2021, BGBl I 2021/190 (idgF), lautet:

„(1) Bereitsteller eines öffentlichen Kommunikationsnetzes sind berechtigt, Leitungsrechte nach § 51 Abs. 1 Z 1 bis Z 4 und Z 6 an in privatem Eigentum stehenden Liegenschaften in Anspruch zu nehmen, wenn

1. die widmungsgemäße Verwendung der Liegenschaft durch diese Nutzung nicht oder nur unwesentlich dauernd eingeschränkt wird und

2.eine Mitbenutzung von Anlagen, Leitungen oder sonstigen Einrichtungen nach §§ 60 bis 64 auf der Liegenschaft nicht möglich oder nicht tunlich ist.

(2) Dem Eigentümer einer gemäß Abs. 1 belasteten Liegenschaft ist eine der Wertminderung entsprechende Abgeltung zu leisten.

(3) Werden Leitungsrechte nach dieser Bestimmung in Anspruch genommen, hat der Leitungsberechtigte dem Eigentümer das beabsichtigte Vorhaben unter Beigabe einer Planskizze schriftlich und nachweislich bekanntzumachen und diesem eine Abgeltung gemäß Abs. 2 anzubieten. Bestehen auf der in Anspruch genommenen Liegenschaft andere Anlagen, so ist gegenüber ihren Unternehmern in gleicher Weise vorzugehen.

(4) Kommt zwischen dem Leitungsberechtigten und dem Eigentümer binnen einer Frist von vier Wochen ab der Bekanntmachung des Vorhabens nach Abs. 3 keine Vereinbarung über das Leitungsrecht gemäß Abs. 1 oder über die Abgeltung gemäß Abs. 2 zustande, kann jeder der Beteiligten die Entscheidung der Regulierungsbehörde beantragen.“

§ 194 TKG 2021, BGBl I 2021/190 (idgF), lautet auszugsweise:

„(1) Die RTR-GmbH hat sämtliche Aufgaben, die durch dieses Bundesgesetz und durch die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen der Regulierungsbehörde übertragen sind, wahrzunehmen, sofern hiefür nicht die Telekom-Control-Kommission oder die KommAustria zuständig ist.

[…]“

§ 18 WEG 2002, BGBl I 2002/70 (idgF), lautet:

„(1) Die Eigentümergemeinschaft kann in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Für Klagen gegen die Eigentümergemeinschaft ist das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Bei diesem Gericht kann auch ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft geklagt werden. Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft können gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nur nach Maßgabe des Abs. 4 zweiter Satz und nur durch gesonderte Klagsführung geltend gemacht werden.

(2) Die Wohnungseigentümer können der Eigentümergemeinschaft aus ihrem Miteigentum erfließende Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche abtreten, wodurch die Eigentümergemeinschaft diese Ansprüche erwirbt und in eigenem Namen geltend machen kann. Unterlässt die Eigentümergemeinschaft die Geltendmachung eines ihr abgetretenen Anspruchs und droht dadurch eine Frist für die Anspruchsverfolgung abzulaufen, so kann der betreffende Wohnungseigentümer den Anspruch für die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

(3) Die Eigentümergemeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,

a) durch den Verwalter,

b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

c) bei Bestellung eines Eigentümervertreters nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümervertreter;

2. wenn kein Verwalter bestellt ist,

a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,

b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.

(4) Ein gegen die Eigentümergemeinschaft ergangener Exekutionstitel kann nur in die Rücklage (§ 31) oder in die von den Wohnungseigentümern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32) vollstreckt werden. Soweit die Forderung durch eine solche Exekution nicht hereingebracht werden kann, haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile."

§ 28 Abs 1 WEG 2002, BGBl I 2002/70 (idgF), lautet

„(1) In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30 - die Mehrheit der Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 4). Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:

1. die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt,

2. die Bildung einer angemessenen Rücklage (§ 31),

3. die Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung,

4. die angemessene Versicherung der Liegenschaft,

5. die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags,

6. die Bestellung und Abberufung eines Eigentümervertreters,

7. die Erlassung und Änderung der Hausordnung,

8. die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft, an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist,

9. die Aufkündigung der nach Z 8 geschlossenen Mietverträge und

10. die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude."

3.2 Zuständigkeit der RTR-GmbH

Gemäß § 194 Abs 1 TKG 2021 ist die RTR-GmbH in Verfahren über Anträge betreffend Leitungsrechte nach §§ 51, 52 und 78 TKG 2021 zur Entscheidung zuständig.

3.3 Zur Zurückweisung

Nachdem der Erstantragsgegner keine Nachfrage erhielt, ihm also das Ausbauvorhaben nicht iSd § 52 Abs 3 TKG 2021 bekanntgemacht wurde, ist der verfahrenseinleitende Antrag ihm gegenüber unzulässig und musste mit Zurückweisung vorgegangen werden.

3.4 Zur Abweisung

Die als Kommunikationsnetzbereitstellerin tätige Antragstellerin hat in Bezug auf die Zweit- bis Fünftantragsgegner zwar das in § 52 Abs 3 TKG 2021 normierte formelle Prozedere eingehalten (weshalb der Antrag in diesem Ausmaß zulässig ist), doch sind die Zweit- bis Fünftantragsgegner im konkreten Fall weder berechtigt noch verpflichtet, das begehrte Leitungsrecht einzuräumen:

Die Begründung von Leitungsrechten an Liegenschaften, auf denen Wohnungseigentum besteht, fällt nach der sonderprivatrechtlichen Regelung des § 28 Abs 1 Z 8 WEG 2002 in die Handlungskategorie der ordentlichen Verwaltung (siehe hierzu den Bescheid der TKK 18.09.2017, D 9/17-7). Die Einräumung eines Leitungsrechts hat in einem solchen Fall – sofern die allgemeinen leitungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind – durch die Eigentümergemeinschaft zu erfolgen. Diese ist eine teilrechtsfähige juristische Person, die, in Ermangelung eines Verwalters, nach Maßgabe des § 18 Abs 3 Z 2 lit a) WEG 2002 von den Wohnungseigentümern vertreten wird.

Die Antragstellerin müsste das begehrte Leitungsrecht daher nicht nur *erkennbar* gegenüber der Eigentümergemeinschaft nachfragen (indem sie etwa alle Wohnungseigentümer auf der Liegenschaft anschreibt), sondern ebenso den darauffolgenden Antrag gegen die Eigentümergemeinschaft richten. Der Vollständigkeit halber wird auf Folgendes hingewiesen: Die vom Finanzamt Österreich erfolgte Bestellung des Herrn XXXX zum abgabenrechtlichen Vertreter der Miteigentümer der verfahrensrelevanten Liegenschaft bezieht sich im vorliegenden Fall lediglich auf die Ermittlung der Grundsteuerlast und hat jedenfalls keinen Einfluss auf die Vertretung der Eigentümergemeinschaft iSd § 18 WEG 2002 in anderen Angelegenheiten. Durch die abgabenbehördliche Vertreterbestellung werden nämlich Vertretungsverhältnisse in

nichtabgabenrechtlichen Angelegenheiten weder neu begründet noch in irgendeiner Weise abgeändert (siehe hierzu *Ellinger/Sutter/Urtz*, Bundesabgabenordnung[3] § 81 Rz 2, 18 mwN).

Nachdem der vorliegende Antrag, soweit er zulässig ist, unmissverständlich nur gegen vier der acht Wohnungseigentümer gerichtet ist, ist eine positive Entscheidung darüber ausgeschlossen. Der Antrag war sohin abzuweisen.

III. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid steht den Parteien dieses Verfahrens gemäß § 200 Abs 7 TKG 2021 das Rechtsmittel der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht (§ 9 VwGVG, BGBl I 2013/33 idgF) offen, wobei vor Einbringung der Beschwerde eine Eingabegebühr in der Höhe von 50,-- EUR unter Angabe des Verwendungszwecks an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, zu entrichten und die Entrichtung der Gebühr bei Einbringung der Beschwerde nachzuweisen ist (§ 2 VwG-EGebV, BGBl II 2014/387 idgF). Die Beschwerde ist binnen vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides bei der Behörde, die den Bescheid erlassen hat, einzubringen.

Wien, am 24.07.2026

Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH

Dr. Klaus M. Steinmaurer, MBA
Geschäftsführer Fachbereich Telekommunikation und Post