

An die  
Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH  
Mariahilferstraße 77-79  
1060 Wien

E-Mail: [konsultationen@rtr.at](mailto:konsultationen@rtr.at)

Wien, am 1. Dezember 2022

**ISPA STELLUNGNAHME ZUM ENTWURF EINER VERORDNUNG MIT DER RICHTSÄTZE FÜR  
DIE ABGELTUNG DER WERTMINDERUNG VON LIEGENSCHAFTEN UND OBJEKTEN DURCH  
LEITUNGSRECHTE UND STANDORTRECHTE FESTGELEGT WERDEN –  
WERTMINDERUNGS-RICHTSÄTZE-VERORDNUNG 2022 (WR-V 2022)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ISPA erlaubt sich im Zusammenhang mit der öffentlichen Konsultation der RTR-GmbH zum Entwurf einer Verordnung mit den Richtsätzen für die Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Leitungsrechte und Standortrechte festgelegt werden (Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2022 - WR-V 2022) wie folgt Stellung zu beziehen:

Die ISPA fordert, dass die gewählten Berechnungsmethoden in Teilen neu überdacht werden und an die praktischen Gegebenheiten sowie die Ziele der Breitbandstrategie 2030 angepasst werden. Darüber hinaus ist es die feste Überzeugung der ISPA, dass die Arbeitsstreifen, die keine dauerhafte Beeinträchtigung ergeben, in der Berechnung der Richtsätze nicht berücksichtigt werden sollen. Abschließend möchte die ISPA darauf hinweisen, dass nach jüngster Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs der besondere Bestandsschutz von Liegenschaften, auf welchen ein Standortrecht geltend gemacht wurde, aufgehoben worden ist und daher auch die Wertminderungsrichtsätze 6 und 7 entsprechend anzupassen sind.

**1) Die Bemessungsgrundlage der Wertminderungs-Richtsätze sollte dringend überarbeitet werden**

In der Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2022 wird eine deutliche Erhöhung der Richtsätze gegenüber der Vorgängerversion vorgesehen, die selbst erst vor drei Jahren beschlossen wurde. Dadurch kommt es neuerlich zu einer empfindlichen Steigerung der von den Unternehmen zu tragenden Kosten für den Breitbandausbau. Der ISPA ist bewusst, dass dieser Anstieg proportional

zum Anstieg der Immobilienpreise erfolgt ist. Angesichts der Zielbestimmung des TKG 2021, den bundesweiten Ausbau von Netzen mit sehr hoher Kapazität zu fördern (vgl. § 1 Abs. 1 Z 2 TKG 2021), die selbstverständlich auch im Rahmen der Verordnungsermächtigung nach § 55 TKG 2021 zu berücksichtigen ist, wäre es jedoch angemessen, dass der Verordnungsgeber auch die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Markt bzw. die Unternehmen berücksichtigt.

Die Telekom-Unternehmen, allen voran auch zahlreiche kleine und mittelgroße Betriebe, haben derzeit mit erheblichen Kostensteigerungen im Breitbandausbau aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage zu kämpfen. Wenn nun auch die Richtsätze zum Teil um bis zu 100% angehoben werden, kann dies den eigenwirtschaftlichen Infrastrukturausbau in den kommenden Jahren erheblich beeinträchtigen und damit die Ziele der Breitbandstrategie 2030 gefährden.

Insbesondere ist es für die ISPA unverständlich, weswegen bei der Bemessung des Wertminderungs-Richtsatzes für Linieninfrastruktur (Richtsatz 1) für die Künette als Grundlage 20% des Grundstückswertes herangezogen werden. Das Gutachten, das dieser Entscheidungspraxis der TKK zugrunde liegt, führt als Abschlagfaktor bei geringer Beeinträchtigung explizit einen Bereich von 10% bis 30% an<sup>1</sup>. Die TKK hat in der Entscheidung aus 2013 ohne nähere Begründung den Mittelwert herangezogen und in weiterer Folge stets auf diese Spruchpraxis verwiesen, ohne sich jedoch jemals näher mit dem genauen Wert auseinander zu setzen. Angesichts der seither empfindlich gestiegenen Grundstückspreise ist dies nun jedoch relevanter denn je zuvor. Unter Berücksichtigung, dass die Künette in der Regel nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstückes betrifft, die Nutzbarkeit nicht einschränkt und keine wesentlichen Immissionen erzeugt wäre es naheliegend, in Hinkunft eher am unteren Ende des Spektrums anzusetzen und lediglich 10 % des Verkehrswertes als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Dabei sollte insbesondere auch bedacht werden, dass anders als dies auch im vorliegenden Entwurf dargestellt wird, die Errichtung von Leitungen auf einem Grundstück – etwa um es an neu errichtete Glasfaserinfrastruktur anzuschließen - vielmehr zu einer Aufwertung der Liegenschaften und nicht zwingend zu einer Wertminderung führt. In vielen Fällen erscheint eine Abgeltung daher generell nicht gerechtfertigt.

Somit fordert die ISPA den Verordnungsgeber dazu auf, bei der Bemessung des Wertminderungs-Richtsatzes diesem Vorschlag zu folgen und als Bemessungsgrundlage für die Künette (Richtsatz 1) 10 % bis maximal 15 % des Vergleichswertes für Grundstücksverkäufe in den Widmungen Bauland und Grünland heranzuziehen.

## 2) Die Arbeitsstreifen entsprechen keiner dauerhaften Beeinträchtigung

Im vorliegenden Entwurf wird zur Besprechung von Richtsatz 1 zusätzlich zur Künette und dem Schutzstreifen nun auch ein „Arbeitsstreifen“ in die Berechnung miteinbezogen. Der Arbeitsstreifen stellt jene Fläche dar, die nur kurzfristig, während der Errichtungsarbeiten und gegebenenfalls später

---

<sup>1</sup> Telekom-Control-Kommission 21.01.2013 D 5/12 S 14.

gelegentlich bei Wartungsarbeiten betroffen ist. Weshalb der Arbeitsstreifen in der Berechnung der Richtsätze zusätzlich berücksichtigt werden sollte, ist für die ISPA mehr als fraglich, da die Wertminderung nach dem TKG kein Entgelt für die Benützung der Sache darstellt, sondern lediglich die durch die Beeinträchtigung der Verfügungsmacht entstandene Minderung des Wertes abgeltet soll. Durch den Arbeitsstreifen kommt es jedoch zu keiner dauerhaften Beeinträchtigung des Grundstücks und daher auch zu keiner Wertminderung der Liegenschaft.

Überdies stellt § 3 Abs 2 des vorliegenden Entwurfs explizit klar, dass weitere über die Wertminderung hinausgehende Ansprüche wie z.B. Schadenersatzansprüche, Ansprüche wegen Ertragsausfalls, Flurschäden oder der Ersatz tatsächlich getragenen Aufwands unberührt bleiben. Sollte es daher im Zuge von Arbeitstätigkeiten zu Schäden an der Liegenschaft kommen, haben Grundeigentümer ohnehin die Möglichkeit Ersatz zu begehren. Es besteht daher kein Anlass die Arbeitstätigkeiten bereits bei der Wertminderungsabgeltung zu berücksichtigen. Vielmehr ist zu befürchten, dass sofern der Arbeitsstreifen sowohl in der Richtsatzberechnung miteinbezogen wird als auch im Rahmen eines Schadenersatzanspruches berücksichtigt werden kann, Beeinträchtigungen in Zukunft doppelt abgegolten werden müssen. Dies kann nicht im Sinn der Verordnungsgebers sein.

Aus den genannten Gründen spricht sich die ISPA daher klar gegen die Aufnahme eines zusätzlichen Arbeitsstreifens in die Berechnung des Wertminderungs-Richtsatzes für Linieninfrastruktur (Richtsatz 1) aus. Hierdurch würde die ohnehin bereits sehr hoch bemessene Wertminderungsabgeltung in ungerechtfertigter Weise noch weiter erhöht werden.

### **3) Der Wertminderungsrichtsatz für Standortrechte sollte reduziert werden**

Abschließend möchte die ISPA auf die jüngste Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshof (G141/2022-13) aufmerksam machen, welcher den besondere Bestandsschutz von Liegenschaften, auf welchen ein Standortrecht nach §59 Abs. 1 TKG 2021 geltend gemacht wurde, aufgehoben hat. Gerade dieser war es jedoch, den der Gesetzgeber gemäß der EB zu § 59 Abs. 3 TKG 2021 als Rechtfertigung für eine höhere Wertminderungsabgeltung für die Errichtung von Standorten gegenüber der Ausübung von Leitungsrechten herangezogen hat. Da diese Begründung nun wegfällt sollten auch die Wertminderungsrichtsätze für Standortrechte entsprechend angepasst bzw. reduziert werden

Überdies stellt das Standortrecht für Antennentragemasten nach Ansicht der VfGH eine angemessene Beschränkung des Eigentums der betroffenen Gebietskörperschaften und der daraus resultierenden Verfügungsrechte dar. Zwar wird für Antennentragemasten eine Fläche zur Verfügung gestellt, auf welcher die Nutzung nicht mehr möglich ist, jedoch können Eigentümer die Restfläche der Liegenschaft bzw. des Gebäudes ohne jegliche Behinderung weiter nutzen. Somit erscheint eine Ungleichbehandlung der Abgeltung von Standortrechten und Leitungsrechten für Zubehör nicht gerechtfertigt.

Es ist daher fraglich ob überhaupt noch Bedarf an eigens hierfür kalkulierten Richtsätzen besteht oder ob nicht vielmehr die in § 6 der vorliegenden Verordnung vorgesehenen Richtsätze 2 für die

Errichtung von Zubehör auch für Antennentragemasten zur Anwendung kommen können. Denn die Art der Vermögensbeeinträchtigung durch die Errichtung von Antennentragemasten entspricht im Wesentlichen jener durch Zubehör, wodurch eine gesonderte Regelung obsolet erscheint.

In Anbetracht dessen, dass im Regelfall durch Standortrechte die vollständige Nutzung der Liegenschaft bzw. des Gebäudes nicht verhindert wird, sowie der Tatsache, dass aufgrund der Aufhebung des besonderen Bestandschutzes höhere Wertminderungsrichtsätze nun ungerechtfertigt erscheinen, fordert ISPA, dass die Richtsätze für Standortrechte für Antennentragemasten gesenkt und an die Richtsätze für Leitungsrechte für Zubehör (Richtsatz 2) angepasst werden.

Die ISPA hofft auf die Berücksichtigung ihrer Bedenken und Anregungen.

Für Rückfragen (und weitere Auskünfte) stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,  
ISPA - Internet Service Providers Austria



Mag. Stefan Ebenberger  
Generalsekretär

Die ISPA – Internet Service Providers Austria – ist der Dachverband der österreichischen Internet Service-Anbieter und wurde im Jahr 1997 als eingetragener Verein gegründet. Ziel des Verbandes ist die Förderung des Internets in Österreich und die Unterstützung der Anliegen und Interessen von rund 220 Mitgliedern gegenüber Regierung, Behörden und anderen Institutionen, Verbänden und Gremien. Die ISPA vertritt Mitglieder aus Bereichen wie Access, Content und Services und fördert die Kommunikation der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer untereinander