

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

Hauptgesichtspunkte der Verordnung

Mit der Novelle des TKG 2003 vom 30.11.2018, BGBl. I 78/2018, wurde die RTR-GmbH erstmals beauftragt, für die der Wertminderung von Liegenschaften oder Objekten entsprechenden Abgeltungen nach § 5 Abs. 5 und Abs. 7 TKG 2003 durch Verordnung Richtsätze festzulegen. Auf Grund dieser Verordnungsermächtigung erließ die RTR-GmbH am 24.10.2019 die Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2019 (WR-V 2019), die gemäß § 12 Abs. 2 WR-V 2019 nach zwei Jahren zu überprüfen war. Auf Basis dieser Überprüfung wird die **Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2022 (WR-V 2022)** erlassen, die die WR-V 2019 ersetzt. Bei Erlassung der WR-V 2022 hat die RTR-GmbH gemäß § 55 TKG 2021 die Zielbestimmungen des § 1 TKG 2021 zu berücksichtigen.

Bei der RTR-GmbH sind seit Erlassung der WR-V 2019 im Oktober 2019 etwa 150 Anfragen zur Leitungsrechten eingelangt. Dabei konnte einerseits bei zahlreichen Anfragen (von Grundeigentümern oder Unternehmen) auf die Richtsätze der WR-V 2019 verwiesen werden. Andere Anfragen betrafen konkret die Interpretation und Anwendung der Verordnung. Insgesamt ist festzuhalten, dass die WR-V 2019 in der Praxis offenbar im Sinne der gesetzlichen Intention (ErlRV 257 Blg 26. GP 5) zur besseren Transparenz der Abgeltung für Leitungsrechte beigetragen hat. Auch Gespräche der RTR-GmbH mit Unternehmen, die Infrastruktur errichten, sowie mit Interessenvertretern zeigen, dass die WR-V 2019 ihren Zweck im Wesentlichen gut erfüllt, wenngleich auch Bedarf für ein Nachschärfen in Detailbereichen besteht. Schließlich wurde nicht zuletzt auch im Gesetzgebungsprozess zum TKG 2021 in ErlRV 1043 Blg 27. GP 23 zu § 55 TKG 2021 ausdrücklich festgehalten, die RTR-GmbH habe mit „*der WR-V 2019 [...] eine grundsätzlich valide Basis für die Beurteilung der Abgeltung der Wertminderung von Liegenschaften und Objekten durch Kommunikationsinfrastruktur erlassen.*“ Die RTR-GmbH geht aus diesen Gründen bei der nunmehrigen Überprüfung der Richtsätze im Wesentlichen von der bewährten Grundlage der WR-V 2019 aus, die aber in den unten im besonderen Teil dargestellten Bereichen zu adaptieren ist.

Die Verordnung betrifft nicht die Themen, für die gemäß § 207 Abs. 1 TKG 2021 die Durchführung eines Koordinationsverfahrens vorgeschrieben ist (Auferlegung von Verpflichtungen zum Zugang, zur Zusammenschaltung sowie zur Interoperabilität gemäß §§ 26 und 63, Marktdefinition, Marktanalyse, Auferlegung, Änderung oder Aufhebung von spezifischen Verpflichtungen). Vor Erlassung der Verordnung ist aber interessierten Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

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 erforderlich sind.

Da die Richtsätze 1 und 2 in der Anlage getrennt nach Bauland und Grünland festgelegt werden, werden diese beiden Begriffe in Z 1 bzw. Z 4 entsprechend den in den 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 keine Richtsätze festgelegt. Die RTR-GmbH geht diesbezüglich davon aus, dass diese Flächen überwiegend dem öffentlichen Gut zugehören werden und daher dafür angesichts der Unentgeltlichkeit gemäß § 54 TKG 2021 keine Richtsätze für Leitungsrechte erforderlich 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 2021 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, sondern nur der einmaligen Abgeltung der Wertminderung.

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; Standort iSd § 59 TKG 2021) 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 für Mieter (etwa im Bürogebäude) erfolgt, zB bei einem ausreichend dimensionierten Zugangspunkt. Die Definition der eigenversorgenden Infrastruktur setzt voraus, dass eine tatsächliche Nutzung zur Versorgung der Liegenschaft mit Kommunikationsdiensten erfolgen muss, die bloße Eignung dazu reicht nicht aus. Dies kann zB gegeben sein, wenn 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, etwa 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 § 4 Z 52 TKG 2021 (entsprechend seinem Anwendungsbereich) bereits das Vorhandensein physischer Infrastrukturen voraussetzt („und eine oder mehrere Komponenten einer physischen Infrastruktur umfasst“), wird für die WR-V 2022 eine eigene Gebäudedefinition eingeführt, die auf VwGH 22.04.2009, 2007/15/0307, beruht. Für Objekte wird demgegenüber die Definition gemäß § 4 Z 61 TKG 2021 auch für diese Verordnung übernommen.

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) die beanspruchte Grundfläche von anderen Verwendungen ausgeschlossen ist. Zubehör iSd. Z 13 liegt nur dann vor, 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 2022 dar. Klargestellt wird auch, dass nicht jede Art von Kommunikationsinfrastruktur, sondern nur unter- oder oberirdisch errichtete Teile von Kommunikationslinien (§ 4 Z 51 TKG 2021) unter den Begriff des Zubehörs iSd. WR-V 2022 fallen können.

Die Definitionen der Begriffe „Standort / Greenfield“ (Z 7) und „Standort / Rooftop“ (Z 8) beruhen auf § 59 TKG 2021 und führen die bewährte Aufteilung der WR-V 2019 in die beiden (Haupt-)Kategorien von Standorten, nämlich auf unbebauten Liegenschaften und auf Gebäuden fort.

§ 53 TKG 2021 verpflichtet die öffentliche Hand (weiterhin), ihre Liegenschaften und Objekte für Kleinantennen zur Verfügung zu stellen, wobei die (höchst-)zulässigen Abgeltungen für diese Leitungsrechte gesetzlich mit der Wertminderung festgelegt sind. Der Begriff des öffentlichen Eigentums gemäß Z 10 beruht dabei auf der gesetzlichen Definition des § 4 Z 63 TKG 2021. Unter den Begriff fallen neben Bund, Ländern und Gemeinden auch Unternehmen und sonstige Rechtsträger, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen. Auch mittelbar im Eigentum der Gebietskörperschaften stehende Unternehmen oder andere Rechtsträger sind daher von der Definition der Z 10 umfasst. Klarzustellen ist auch, dass gemäß § 53 Abs. 6 TKG 2021 auch bei direktem oder indirektem privatem Miteigentum in bestimmtem Umfang Leitungsrechte zustehen können und daher in diesen Fällen auch die entsprechenden Richtsätze einschlägig sind.

Privates Eigentum, für das nicht alle Richtsätze gelten, sind Liegenschaften einschließlich Gebäude, die weder zum öffentlichen Eigentum noch zum öffentlichen Gut iSd. § 54 Abs. 1 TKG 2021 gehören. Für den

Geltungsbereich der Richtsätze 0, 1, 2 und 3 bestehen in der WR-V 2022 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).

Anwendungsbereich: Zum Anwendungsbereich der Verordnung wird mit § 2 klargestellt, dass die WR-V 2022 nur für Abgeltungen gilt, die gemäß § 52 Abs. 2 (privates Eigentum) oder § 53 Abs. 3 (öffentliches Eigentum) TKG 2021 von Bereitstellern öffentlicher Kommunikationsnetze (§ 4 Z 9, 16 TKG 2021) oder die gemäß § 59 Abs. 3 TKG 2021 von Bereitstellern eines öffentlichen Kommunikationsnetzes, soweit dieses der Erbringung von nummerngebundenen interpersonellen Kommunikationsdiensten (§ 4 Z 7 TKG 2021) dient, zu entrichten sind. Auf Infrastrukturen von Bereitstellern nicht öffentlicher (zB unternehmensinterner) Kommunikationsnetze sind die Richtsätze daher ebensowenig anzuwenden wie (mit Ausnahme der Richtsätze 6 und 7) auf öffentliches Gut iSd. § 54 Abs. 1 TKG 2021.

Für Nutzungsrechte nach §§ 57, 58 TKG 2021 besteht mit der TRV 2019 (BGBl I 112/2019) ein eigener Richtsatz, der von der WR-V 2022 unberührt bleibt. Mit § 2 Abs. 3 wird daher festgelegt, dass Abgeltungen für Nutzungsrechte gemäß § 57 TKG 2021 von der WR-V 2022 unberührt bleiben. Werden allerdings anstelle der Nutzungsrechte nach § 57 TKG 2021 Leitungsrechte nach § 51 ff TKG 2003 geltend gemacht, können auch trotz Bestehens der durch Recht gesicherten Leitung oder Anlage die Richtsätze der WR-V 2022 herangezogen werden.

Allgemeine Regelungen: Die Wertminderung ist weiterhin nur einmalig, nicht laufend an den Verpflichteten zu entrichten. Eine Abgeltung der Wertminderung (auch) nach dem TKG 2021 ist kein Entgelt für die Benützung der Sache, sondern soll „*lediglich die durch die Beeinträchtigung der Verfügungsmacht entstandene Minderung des Wertes, also der Vermögenssubstanz abgelten*“ (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 § 51 ff TKG 2021 bzw. Standortrechte nach § 59 TKG 2021, da auch hier 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 Kommunikationszwecke nicht gänzlich ablehnen und damit über sein Eigentum in dieser Hinsicht auch nicht frei verfügen kann. Verfügungen (§ 75 TKG 2021) des Grundeigentümers über sein Eigentum bleiben unter geringen Voraussetzungen (iW Vorab-Meldung) weiterhin zulässig, so dass Leitungsrechte im Vergleich etwa zu Enteignungen (§ 79 TKG 2021), zur Einräumung von Dienstbarkeiten oder auch zu (freiwilligen) Verkaufsvorgängen keine vergleichbar stabile neue Rechtslage zwischen den Beteiligten 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. Bei Leitungsrechten wird nur die im Vergleich etwa zur Enteignung geringfügige Beschränkung des Eigentumsrechts bei der Einräumung des Leitungsrechts durch die einmalige Wertminderung abgegolten (vgl. 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). Ähnliches gilt auch, wenngleich in eingeschränkter Form, für Standortrechte (siehe unten zu den Richtsätzen 6 und 7). Es sind daher bei keinem Richtsatz wiederkehrende (Miet-)Zahlungen vorgesehen. Klarzustellen ist auch, dass die Wertminderung nicht zusätzlich zu Mieten oder zu sonstigen laufenden Zahlungen zusteht. Vielmehr bildet die Wertminderung die aus dem Leitungsrecht resultierenden Abgeltungsansprüche nach dem TKG 2021 abschließend ab (siehe dazu zuletzt auch OGH vom 22.06.2022, 6 Ob 173/21s).

Nach der gesetzlichen Systematik sind allfällige über die Wertminderung hinausgehende Ersatzansprüche, wie Ertragsausfall, Flurschäden oder Schadenersatz wegen mangelhaften Rückbaus nach Vertragsende gegebenenfalls auf Basis gesonderter Rechtsgrundlagen (insbesondere § 56 Abs. 5 TKG 2021 bzw. ggf. auch das allgemeine Schadenersatz- oder Bereicherungsrecht), auszugleichen. Da diese Ansprüche aber ihre Grundlage nicht in der Wertminderung nach dem TKG 2021 haben, sind sie auch nicht in den Richtsätzen der WR-V 2022 abzubilden.

Zur Wirkung der Richtsätze ist darauf hinzuweisen, dass mit der WR-V 2022 wiederum keine abschließend verbindlichen Anordnungen der Abgeltung für Leitungsrechte oder Standortrechte festgelegt werden. Der gesetzliche Auftrag nach § 55 TKG 2021 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 grundstücksgenaue Liegenschaftsbewertung entsprechender Detailgrad 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, nicht aber sollen für jeden Einzelfall abschließend exakte Werte festgelegt werden (zur Zulässigkeit von Durchschnittsbetrachtungen siehe zB VfGH vom 28.09.2017, G 31/2017). Einzelfallbezogene Umstände, die eine Auswirkung auf die Höhe der der Wertminderung entsprechenden Abgeltung haben könnten, können vom jeweiligen Anspruchsteller aber in Vertragsverhandlungen und gegebenenfalls Verfahren vor der Regulierungsbehörde vorgebracht und unter Beweis gestellt werden.

Festzuhalten ist auch, dass die Richtsätze unabhängig von der eingesetzten Technologie, zB 3G, 4G, 5G; LWL, Coax, sind (siehe dazu die ErlRV 1043 Blg 27.GP, 23 zu § 55 TKG 2021: „Die Abgeltung hat dem Grundsatz der Technologieneutralität zu entsprechen.“). Erweiterungen und Erneuerungen der Kommunikationslinie begründen solange keine neuerliche Wertminderung, als sie gemäß § 51 ff bzw. § 59 TKG 2021 vom Leitungs- oder Standortrecht mitumfasst sind. Nicht davon umfasste Erweiterungen oder Erneuerungen einer Kommunikationslinie oder eines Standortes wären demgegenüber gegebenenfalls im Rahmen eines neuen, zusätzlichen Leitungs- oder Standortrechts abzubilden und auch neuerlich abzugelten.

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 ErlRV 257 Blg 26. GP 5 iVm. den ErlRV 1043 Blg 27.GP 23 zu § 55 TKG 2021).

Datensatz zu den Richtsätzen 1 und 2: Die Richtsätze 1 und 2 beruhen wiederum auf öffentlich verfügbaren, getrennt nach politischen Gemeinden ausgewiesenen Vergleichswerten für Grundstücksverkäufe in den Widmungen Bauland und Grünland. Die Grünlandwerte beruhen, wie auch bereits in der WR-V 2019, auf Daten der IMMOUnited GmbH (Quelle: IMMOUnited GmbH, Börseplatz 4, Wien 1010; <https://www.immounited.com/> bzw. www.bodenpreise.at). Nach der vom Dateneinhaber 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 2020 zur Auswertung herangezogen. Die Preise der Vorjahre wurden aufgrund der österreichweiten Preissteigerung der Grundstücke valorisiert.“ (<https://www.bodenpreise.at/Home/About>; abgerufen am 25.10.2022). Für die Baulandpreise werden in der WR-V 2022 die von der Statistik Austria im Mai 2022 veröffentlichten durchschnittlichen Baugrundstückpreise zu Grunde gelegt, da dieser Datensatz gemeindeweise aufgeschlüsselte durchschnittliche Verkehrswerte bis einschließlich des Jahres 2021 umfasst (Datenquelle: Statistik Austria <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise/>).

Beide Datensätze bilden über mehrere Jahre die grundbücherlich durchgeführten Verkaufsvorgänge (valorisiert) für die von der RTR-GmbH für die Richtsätze 1 und 2 als zweckmäßig erachtete Granularität nach politischer Gemeinde ab, weshalb die Daten valide Vergleichswerte für Immobilientransaktionen darstellen und daher für die Festlegung von Richtsätzen, die entsprechend dem gesetzlichen Auftrag sowohl nach der Art (Widmung) als auch nach der Lage des Grundstücks zu differenzieren sind, geeignet sind. Da die herangezogenen Datensätze einen Stand per Ende 2021 (Bauland: Statistik Austria) bzw. 2020 (Grünland: IMMOUnited GmbH) aufweisen, wurden angesichts der Preisentwicklung bei Immobilien zur Abbildung der Preisentwicklung nach diesen Zeitpunkten Valorisierungen der Daten um 5% (Bauland)

bzw. 10% (Grünland) vorgenommen. Für Wien sind in beiden Datensätzen (Statistik Austria und IMMOUnited GmbH) keine Daten für Grünlandwidmungen und keine vollständigen Daten (dh. für alle Bezirke) für Baulandwidmungen enthalten. Hier werden für Baulandgrundstücke die aktuellsten vorhandenen Daten aus dem Datensatz der Statistik Austria (für die Bezirke 10, 11, 13, 14, 16 bis 19, 22, 23) angesetzt und für die übrigen Bezirke wiederum die auf den Basispreisen der Finanzverwaltung beruhenden Werte, die bereits in der WR-V 2019 verwendet wurden (vgl. Erläuterungen zur WR-V 2019), neuerlich verwendet, letztere wegen des Alters des Basispreisedatensatzes allerdings um 25% erhöht. Gleiches (Ausgangsbasis sind die um 25% erhöhten Werte laut WR-V 2019) gilt auch für die Grünlandpreise in Wien. Zur Umrechnung dieser Ausgangswerte 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 mit einer Künettenbreite bis zu 50 cm anzuwenden. Die Richtsätze für Bauland und Grünland orientieren sich weiterhin an der in Anspruch genommenen Grundfläche. Wie bereits in der WR-V 2019 wurde dabei eine (Standard-)Künettenbreite von 50 cm sowie ein Schutzstreifen im bisher berücksichtigten Umfang von 75 cm Breite je Seite (ab Künettenkante) herangezogen, wobei wiederum für die Künette 20% und für den Schutzstreifen 5% als Abschlagssatz angewendet werden (zu Details vgl. die Erläuterungen zur WR-V 2019). In den ErlRV 1043 Blg 27. GP 23 wurde der RTR-GmbH aufgetragen zu evaluieren, ob nicht ein mit anderen Infrastrukturen vergleichbarer Schutzstreifen in einer angemessenen Breite die Gegebenheiten zweckmäßiger abbilden könnte. Diese Evaluierung, einschließlich der dabei geführten Gespräche mit der Interessenvertretung betroffener Grundeigentümer, legt nahe, dass zwar die Breite des Schutzstreifens (dh. des Streifen beiderseits neben der Leitungsanlage, in dem zur Vermeidung von Haftungsfällen besondere Vorsicht angebracht ist) für Telekommunikationsanlagen (etwa die üblichen DA50 Schutzrohre) mit den bisherigen je 75 cm ausreichend breit angesetzt ist. Zutreffend ist jedoch, dass auch über diese Schutzstreifenbreite hinausgehend im Zusammenhang mit Leitungsrechten Grundfläche in Anspruch genommen werden kann. So kann etwa bei Grabungs- oder Pflügearbeiten bei der Herstellung oder gegebenenfalls bei späteren Wartungsarbeiten für die eingesetzten Geräte und auch zur Lagerung des Aushubmaterials zusätzliche Fläche beansprucht werden, die nicht bereits im Schutzstreifen abgebildet ist. Bei einer an der in Anspruch genommenen Fläche orientierten Bemessung der Wertminderung können daher auch diese Flächenanteile berücksichtigt werden. Dabei ist aber wesentlich, dass die Intensität der Inanspruchnahme zwischen Künettenbreite (Fläche, die durch die Anlage dauerhaft betroffen ist), Schutzstreifen (Fläche, die nicht unmittelbar durch die Anlage betroffen, wo aber erhöhte Vorsicht dauerhaft erforderlich ist) und Arbeitsstreifen (Fläche, die nur kurzfristig während der Errichtungsarbeiten und ggf. später gelegentlich bei Wartungsarbeiten überhaupt betroffen ist), sehr unterschiedlich ausfällt. Dieser Umstand hat sich in den Abschlagssätzen widerzuspiegeln. Der RTR-GmbH scheint eine zusätzliche Berücksichtigung eines Arbeitsstreifens in der Breite von 75 cm je Seite (ab Schutzstreifenkante) mit einem Abschlagssatz von 0,5% geeignet, diese zusätzliche, wenn auch im Vergleich zu Künette und Schutzstreifen nur geringfügige Flächeninanspruchnahme durch Errichtungs- und ggf. Wartungsarbeiten adäquat abzubilden. Richtsatz 1 pro Laufmeter errechnet sich somit aus der Künette von 50 cm zu 20%, dem Schutzstreifen von 2 x 75 cm zu 5% und schließlich dem Arbeitsstreifen von zusätzlich 2 x 75 cm zu 0,5% (jeweils vom Verkehrswert pro m²).

Bereits in der WR-V 2019 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, um die einfache Anwendbarkeit der Verordnung sicherzustellen. Die RTR-GmbH erachtet es für zweckmäßig, diese Lückenfüllung nach der genannten Methode nunmehr bereits unmittelbar im Anhang zur WR-V 2022 vorzunehmen, sodass dies bei der Anwendung nicht mehr erforderlich ist. Betroffen sind davon ausschließlich die Grünlandpreise der Gemeinden 30736 Maria-Lanzendorf, 31846 Wimpassing im Schwarzatale, 70521 Rattenberg, 70625 Spiss, 70812 Gramais, 70819 Kaisers und 70931 Stumm.

Richtsatz 2 ist auf Leitungsrechte für Zubehör iSd. § 1 Z 13 auf unbebauten Liegenschaften in öffentlichem oder privatem Eigentum anzuwenden. Dieser Richtsatz wird (wie bereits in der WR-V 2019) 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 m². 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.

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 ErlRV 257 Blg 26. GP 5). Diese Baukostenfaktoren betragen zwischen 1.270 Euro (Burgenland) und 1.670 Euro (Vorarlberg). Die RTR-GmbH erachtet auch diesbezüglich – analog zu Richtsatz 1 – einen Richtsatz in Höhe von 20% des Baukostenfaktors für angemessen. 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. Vielmehr werden hier (wie schon in der WR-V 2019) 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 Recht eingeschränkten Grundeigentümer ausfallen. Die RTR-GmbH geht weiterhin davon aus, dass 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: Auch hinsichtlich der Richtsätze für Leitungsrechte für Kleinantennen legen die Erfahrungen mit der Vollziehung der WR-V 2019 und auch die von der RTR-GmbH geführten Gespräche mit Betroffenen keine Änderungen gegenüber der WR-V 2019 nahe.

Richtsatz 4 (**Kleinantenne / Gebäude**) ist nach wie vor auf Leitungsrechte für Kleinantennen (§ 4 Z 60 TKG 2021) 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 der GrWV herangezogen. Die RTR-GmbH erachtet auch weiterhin eine Größenordnung von 0,5 m² beanspruchter Fläche als geeignet, da sich der Richtsatz lediglich auf die Kleinantenne selbst und gegebenenfalls auf deren Befestigung bezieht, nicht auch auf die Zuleitungen, die gesondert nach Richtsatz 1 oder 3 zu berücksichtigen sind. Die Zuleitungen unterscheiden sich daher nicht 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 (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 weiterhin eine Unterteilung des Richtsatzes auf eine tiefere geografische Ebene als das in der GrWV abgebildete Bundesland nicht für zweckmäßig.

Richtsatz 5 (**Kleinantenne / Objekt**) ist auf Leitungsrechte für Kleinantennen einschließlich deren Befestigungen an oder in Objekten (§ 1 Z 9) im öffentlichen Eigentum anzuwenden, wobei auch hier die auf der GrWV aufbauenden Regelungen der WR-V 2019 weitergeführt werden. Da – anders als für Gebäude mit den Baukostenfaktoren der GrWV – für Objekte allerdings keine unmittelbar passende, einheitliche Ausgangsbasis für die Festlegung eines Richtsatzes besteht, erachtet es die RTR-GmbH auch 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 (zB Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtung oder Sicherungskästen) 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 weiterhin 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 Flächenbedarf (0,5 m²) 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.

Richtsätze 6 und 7 – Mobilfunkstandorte: Die Verordnungsermächtigung der RTR-GmbH umfasst auch die Verpflichtung, Richtsätze für Standortrechte gemäß § 59 TKG 2021 festzulegen. Die ErlRV 1043 Blg 27. GP 25 führen dazu aus, dass „*das Standortrecht [...] deutlich eingriffsintensiver ausgestaltet werden muss, als ein Leitungsrecht nach § 51 ff.*“, weshalb „*auch die diesen Eingriff in das Eigentum ausgleichende Wertminderung entsprechend höher bewertet werden [müsse]. Dabei ist die von der Regulierungsbehörde in der WR-V 2019 herangezogene Argumentation (https://www.rtr.at/TKP/aktuelles/veroeffentlichungen/veroeffentlichungen/Verordnungen/RVON_5_18_WR-V_2019_Erl_web.pdf) grundsätzlich weiterhin als geeignet zu betrachten, um die Abgeltung der Wertminderung für Standortrechte zu ermitteln. Die Regulierungsbehörde sollte sich daher bei der Festlegung der Richtsätze (§ 55) wiederum an der Methodik und den Parametern der WR-V 2019 orientieren.*“

Die Argumentation bei der Festlegung der Richtsätze 6 und 7 in der WR-V 2019 beruhte iW auf der Überlegung, dass eine getrennte Betrachtung von Greenfield und Rooftop-Standorten zweckmäßig war, wobei die Richtsätze nicht auf Basis des Verkehrswerts der in Anspruch genommenen Fläche bemessen wurden, sondern auf dem Ertragswert aufbauten. Diese Ermittlung führte zu höheren Wertminderungen als eine verkehrswertabhängige Ermittlung, womit ein Anreiz für Grundeigentümer geschaffen bzw. erhalten werden sollte, trotz fehlender Leitungsrechte für Antennentragemasten dennoch Flächen zur Verfügung zu stellen. Obwohl angesichts des Standortrechts nach § 59 TKG 2021 kein vergleichbarer Anreiz mehr zu setzen ist, wurde im Gesetzgebungsprozess dennoch die oben dargestellte deutlich höhere Eingriffsintensität des Rechts gegenüber den Leitungsrechten als vergleichbare Situation angesehen, woraus ebenfalls eine gegenüber den Leitungsrechten höhere Wertminderung resultiert und auch in den Richtsätzen zu berücksichtigen ist. Zur Ermittlung der Wertminderung für Standorte hat sich die RTR-GmbH entsprechend der gesetzgeberischen Vorgabe wiederum an der **Methodik** (insbes Ertragswertabhängigkeit) und den **Parametern** (zu Details vgl. die Erläuterungen zur WR-V 2019) der WR-V 2019 zu orientieren. Dieser Vorgabe folgend werden die Richtsätze 6 und 7 wiederum als 30% des nachschüssigen Rentenbarwerts der mit 4% kapitalisierten jährlichen Durchschnittsentgelte berechnet. Als jährliche Durchschnittsentgelte werden weiterhin die Parameter der WR-V 2019, dh. 3.000 Euro für Greenfield-Standorte bzw. 4.800 Euro für Rooftop-Standorte, herangezogen. Hinsichtlich der Laufzeit der Kapitalisierung ist jedoch zu berücksichtigen, dass in der WR-V 2019 über § 5 Abs. 7 TKG 2003 idF BGBl I 78/2018 (vgl dazu zuletzt OGH 22.06.2022, 6 Ob 173/21s) von den Richtsätzen unmittelbar auch bestehende Standorte betroffen waren, weshalb die Kapitalisierung für eine (durchschnittliche) Restlaufzeit von lediglich 12,5 Jahre vorgenommen wurde. Da § 59 TKG 2021 nicht in bestehende Verträge eingreift (ErlRV 1043 Blg 27. GP 24; vgl zuletzt auch VfGH 05.10.2022, G 141/2022: „*Dass ein nunmehr nach dem TKG 2021 Standortberechtigter von einem vertraglich vereinbarten oder gesetzlich zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch macht, bewirkt keine Rückwirkung des § 59 TKG 2021.*“), müssen die Richtsätze nach der WR-V 2022 auf Laufzeiten für Neuverträge abstellen, wobei die RTR-GmbH eine Laufzeit von 20 Jahren als geeignet erachtet. Die Richtsätze 6 und 7 beruhen daher zusammengefasst auf 3.000 Euro (Greenfield) bzw. 4.800 Euro (Rooftop) jährlichen Durchschnittsentgelten, einer Laufzeit von 20 Jahren sowie einem Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 4% und errechnen sich zu (jeweils gerundet) 12.200 Euro (Greenfield) bzw. 19.600 Euro (Rooftop). Die Richtsätze 6 und 7 stehen, wie auch die übrigen Richtsätze der WR-V 2022, einmalig zu und zwar (anders als die Richtsätze für Leitungsrechte) auch im öffentlichen Gut. Die Richtsätze für Standorte sind technologieneutral, dh. ein bloßer Wechsel oder Erweiterungen der Technologien begründen keinen Anspruch auf weitere Abgeltungen der Wertminderung. Rooftop-Standorte können auch mehrere Antennentragemasten (samt den zusätzlichen Komponenten) auf demselben Gebäude umfassen, gelten dennoch aber als einheitlicher Mobilfunkstandort iSd. WR-V 2022. Klargestellt wird aber, dass ein einheitlicher Standort idS. 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.

Die Wertminderungs-Richtsätze-Verordnung 2019 (WR-V 2019), BGBl II 310/2019, tritt gemäß § 12 Abs 12 TKG 2021 mit dem Tag des Inkrafttretens der WR-V 2022 außer Kraft. Sie ist jedoch gemäß § 13 Abs 2 WR-V 2022 auf Sachverhalte, die sich bis zu ihrem Außerkrafttreten ereignet haben, weiterhin anzuwenden.