

Erläuterungen

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 Infrastruktortypen sowie nach Art und Lage der in Anspruch genommenen Liegenschaft oder Objekts 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 einer Verordnung nach diesem Absatz 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, ausdrücklich 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 für die Anwendung der Verordnung erforderlichen Begriffe. 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 vorgesehen Widmungskategorien definiert. Für Flächen mit Widmungen als Verkehrsfläche, Verkehrsband, Sonderfläche oder anderes, die nicht unter Definitionen Bauland und Grünland fallen, werden vorerst keine Richtsätze festgelegt.

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 oder ein Gebäude von einer Funkanlage (zB Kleinantenne) abgedeckt, ist diese Funkanlage keine eigenversorgende Infrastruktur. Eigenversorgend kann aber gegebenenfalls die Versorgungsleitung der Funkanlage sein, wenn eine Mitbenutzung durch den Liegenschaftseigentümer oder ggf durch Mieter (etwa im Bürogebäude) möglich ist, zB bei einem Zugangspunkt. Aktuelle Eigenversorgung ist nicht erforderlich, es reicht, wenn die Liegenschaft oder deren Mieter mit Kommunikationsdiensten versorgt werden können, was aber jedenfalls voraussetzt, dass ausreichende Kapazitäten dafür vorhanden sind. Dienen Infrastrukturen, zB ein Zugangspunkt, an dem sowohl Hausverkabelungen als auch weiterführende Leitungen ansetzen, sowohl der Eigenversorgung einer Liegenschaft in diesem Sinn als auch der Durchleitung zu anderen Liegenschaften, gelten sie insgesamt als eigenversorgend iSd Verordnung.

Gebäude (Z 3) sind von Objekten (Z 7) abzugrenzen, da für die beiden Kategorien unterschiedliche Richtsätze für Kleinantennen festgelegt werden. Angesichts der Tatsache, dass Gebäude in den 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 Verordnung eine eigene Gebäudedefinition eingeführt, die auf VwGH 22.04.2009, 2007/15/0307, beruht.

Objekte werden iSd EBRV 257 Blg 26. GP, 4, als (sonstige) Gegenstände definiert, die zur Anbringung von Kleinantennen geeignet sind.

Als Inhouse-Infrastruktur (Z 5) werden in Gebäuden errichtete Verrohrungen, Verkabelungen oder andere leitungsgebundene Anlagen, wie Zugangspunkte ua, definiert. Davon abgegrenzt ist Linieninfrastruktur (Z 6), das sind auf Liegenschaften außerhalb von Gebäuden unterirdisch errichtete Verrohrungen, Verkabelungen oder andere leitungsgebundene Anlagen. Die (unterirdische) Verlegung lässt hier aber zB ein Begehen oder Befahren der Grundfläche nach wie vor zu. Anders beim Zubehör iSd Z 11, wo (unabhängig, ob unter- oder oberirdisch errichtet wurde) die beanspruchte Grundfläche von jeder anderen Verwendung ausgeschlossen ist. Das ist zB bei Schächten oder Verteilerkästen der Fall.

Mit BGBl I 78/2018 wurde die öffentliche Hand verpflichtet, ihre Liegenschaften und Objekte für Kleinantennen zur Verfügung zu stellen und wurden die zulässigen Entgelte für bestehende (Arg: „*ein Antennentragemast ... errichtet wurde oder ... ein Leitungsrecht ... eingeräumt wurde*“) und neue Leitungsrechte sowie Antennentragemasten reglementiert. In dieser Verordnung wird für die davon betroffenen Eigentümer der Begriff öffentliches Eigentum verwendet, wobei die Definition unmittelbar der des § 5 Abs. 7 TKG 2003 entspricht. Unter den Begriff fallen neben Bund, Ländern und Gemeinden auch alle Unternehmen und Rechtsträger, die vollständig auf das (wirtschaftliche) Eigentum der öffentlichen Hand rückführbar sind (vgl zB Parlamentskorrespondenz Nr. 1164 vom 24.10.2018: „*Um den Ausbau zu beschleunigen, habe man etwa festgelegt, dass die öffentliche Hand, vor allem ÖBB und ASFINAG, ihre Liegenschaften für 5G-Antennen zur Verfügung stellen müssen.*“).

Privates Eigentum, für das nicht alle Richtsätze anwendbar sind, sind Liegenschaften, die weder zum öffentlichen Eigentum noch zum öffentlichen Gut im Sinne von § 5 Abs. 3 TKG 2003 gehören.

Da für Infrastrukturen in Gebäuden und auf unbebauten Liegenschaften andere Richtsätze anzuwenden sind, wird mit Z 10 klargestellt, dass unbebaute Liegenschaften iSd Verordnung alle Grundflächen sind, auf denen keine Gebäude iSd Z 3 und keine Objekte iSd Z 7 errichtet sind. Ein Grundstück, auf dem ein Gebäude errichtet ist, wird damit nicht insgesamt zu einer bebauten Liegenschaft sondern ist für Zwecke dieser Verordnung in das Gebäude und die unbebaute Liegenschaft (Grund und Boden) zu unterteilen.

Die Richtsätze, die mit dieser Verordnung festgelegt werden, sind keine verbindlichen Anordnungen der Abgeltung für Leitungsrechte oder Antennentragemasten. 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, insbesondere also das Eingehen auf individuelle Umstände des Einzelfalls, für die Verordnung nicht möglich und gefordert ist. Die Richtsätze sollen vielmehr die Größenordnung der für ihren jeweiligen Anwendungsbereich angemessenen Abgeltung vorgeben und so Verhandlungen zwischen den Beteiligten erleichtern und beschleunigen. Einzelfallbezogene Umstände, die eine Auswirkung auf die Höhe der Wertminderung entsprechenden Abgeltung haben könnten, können vom jeweiligen Anspruchsteller aber in Vertragsverhandlungen und ggf Verfahren vor der Regulierungsbehörde vorgebracht und unter Beweis gestellt werden.

Zum Anwendungsbereich wird mit § 2 klargestellt, dass die WR-V 2019 nur auf Abgeltungen anzuwenden ist, die von Bereitstellern öffentlicher Kommunikationsnetze (§ 3 Z 2, 17 TKG 2003) zu entrichten sind. Auf Infrastrukturen von Bereitstellern nicht öffentlicher (zB unternehmensinterner) Kommunikationsnetze sind die Richtsätze ebensowenig anzuwenden, wie auf öffentliches Gut iSd § 5 Abs. 3 TKG 2003. Für Nutzungsrechte nach § 7 TKG 2003 besteht mit der TRV 2014 (bzw. ab 01.08.2019 mit der TRV 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.

Die Verordnung sieht bei keinem Richtsatz laufende Zahlungen vor, da die Wertminderung nach dem TKG 2003 keine (laufenden) Entgelte für die Benützung der Sache umfasst, „*sondern lediglich die durch die Beeinträchtigung der Verfügungsmacht entstandene Minderung des Wertes, also der Vermögenssubstanz abgелten soll*“ (VwGH vom 31.01.2018, Ro 2016/15/0034 zu Dienstbarkeitsverträgen). Nach Ansicht der RTR-GmbH gilt diese Beurteilung der Entgeltkomponenten unmittelbar auch für Leitungsrechte, da auch hier ausdrücklich nur die Wertminderung („Minderung des Wertes“) abgелten ist. Die Abgeltung in Höhe des jeweiligen Richtsatzes ist daher einmalig an den Belasteten zu leisten.

Gegebenenfalls gesondert geregelte, über die Wertminderung hinausgehende Ansprüche, wie Schadenersatz, Ertragsausfalls, Flurschäden oder Aufwandsersatz, bleiben von der Verordnung unberührt. Bestehen im Einzelfall solche Ansprüche, können sie vom Berechtigten zusätzlich zur Wertminderung

gefordert werden. Die Richtsätze bilden solche von der Wertminderung verschiedenen Ansprüche entsprechend dem gesetzlichen Auftrag nicht ab. Die RTR-GmbH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass in Empfehlungen von Landwirtschaftskammern (vgl etwa die Richtsätze für Entschädigungen in der Landwirtschaft 2019 der Kärntner Landwirtschaftskammer, S.17) einmalige Aufwendersatzzahlungen im Zusammenhang mit Vertragsabschlüssen in Höhe von 50 Euro vorgeschlagen werden, die auch der RTR-GmbH für diesen Zweck nicht ungeeignet erscheinen.

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).

Richtsatz 1 ist auf Leitungsrechte für Linieninfrastruktur iSd § 1 Z 6 auf unbebauten Liegenschaften in öffentlichem oder privatem Eigentum anzuwenden. Dieser Richtsatz beruht 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 als valide Basis für eine Festlegung von Richtsätzen, die entsprechend dem gesetzlichen Auftrag sowohl nach der Widmungsart als auch nach der Lage des Grundstücks zu differenzieren sind.

Für Linieninfrastruktur werden 20% des Vergleichswertes (pro m²) als Richtsatz für die Wertminderung in der in der Anlage angegebenen Höhe festgelegt. Diese Berechnung des Richtsatzes beruht auf der bisherigen Entscheidungspraxis der Telekom-Control-Kommission. Der Richtsatz bemisst sich nach der dauernd in Anspruch genommenen Grundfläche. Während der Errichtung der Infrastruktur zeitweilig in Anspruch genommene Grundflächen sind ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Grundflächen, die gegebenenfalls während Wartungsarbeiten lediglich vorübergehend in Anspruch genommen werden.

Beispiele für Richtsatz 1 nach § 5 iVm der Anlage:

Pro m ² dauernd in Anspruch genommener Fläche Beträge in Euro Ist kein Wert ausgewiesen, ist der höhere der angrenzenden Werte derselben Widmungskategorie heranzuziehen		Richtsatz 1 Linieninfrastruktur		Richtsatz 2 Zubehör	
Gemeinde- kennziffer	Gemeindenname	Bauland	Grünland	Bauland	Grünland
50510	Tamsweg	16,66	0,91	83,28	4,53
50511	Thomatal	10,53	0,58	52,64	2,92
50512	Tweng	-	0,50	-	2,52
50513	Unternberg	14,34	1,90	71,69	9,50
50514	Weißpriach	8,89	0,46	44,44	2,28

Beispiel 1: Unterirdisch verlegte Kommunikationslinie aus Leerrohren und Kabelanlagen; Verlegung in 50 cm breiter Künette; Länge der Trasse: 30 lfm; Gemeinde Tamsweg (Gemeindekennziffer 50510):
 Baulandwidmung: 30 lfm x 0,5 m Breite = 15 m² * 16,66 Euro pro m² = 249,90 Euro (einmalig).
 Grünlandwidmung: 30 lfm x 0,5 m Breite = 15 m² * 0,91 Euro pro m² = 13,65 Euro (einmalig).

Beispiel 2 – kein Wert ausgewiesen: Unterirdisch verlegte Kommunikationslinie aus Leerrohren und Kabelanlagen; Verlegung in 50 cm breiter Künette; Länge der Trasse: 30 lfm; Baulandwidmung; Gemeinde Tweng (Gemeindekennziffer 50512):

Ist kein Wert ausgewiesen, ist der höhere der angrenzenden Werte derselben Widmungskategorie, dh Bauland oder Grünland, heranzuziehen. Im Beispiel sind in der Widmungskategorie Bauland für Thomatal 10,53 Euro, für Unternberg 14,34 Euro ausgewiesen. Letzterer Wert ist als höherer der beiden Werte heranzuziehen: 30 lfm x 0,5 m Breite = 15 m² * 14,34 Euro pro m² = 215,10 Euro (einmalig).

Richtsatz 2 ist auf Leitungsrechte für Zubehör iSd § 1 Z 11 auf unbebauten Liegenschaften in öffentlichem oder privatem Eigentum anzuwenden. Auch dieser Richtsatz wird pro Quadratmeter der dauernd in Anspruch genommenen Grundfläche (im selben Verständnis wie bei Richtsatz 1) festgelegt, allerdings – da die beanspruchte Grundfläche definitionsgemäß von anderen Verwendungen ausgeschlossen wird – mit 100% des Vergleichswertes (pro m²). Die Abgeltung nach Richtsatz 2 (zB für einen Schacht oder einen Verteilerkasten) wird idR zusätzlich zur Abgeltung nach Richtsatz 1 (für die Leitungen) anfallen. Auch die Ermittlung des Richtsatzes 2 entspricht der bisherigen Entscheidungspraxis der Telekom-Control-Kommission.

Beispiel für Richtsatz 2 nach § 6 iVm der Anlage:

Pro m ² dauernd in Anspruch genommener Fläche Beträge in Euro Ist kein Wert ausgewiesen, ist der höhere der angrenzenden Werte derselben Widmungskategorie heranzuziehen		Richtsatz 1 Linieninfrastruktur		Richtsatz 2 Zubehör	
Gemeinde- kennziffer	Gemeindename	Bauland	Grünland	Bauland	Grünland
10101	Eisenstadt	31,14	0,55	155,71	2,77
10201	Rust	15,17	0,35	75,84	1,77

Beispiel: Unterirdisch verlegte Kommunikationslinie aus Leerrohren und Kabelanlagen nach Richtsatz 1 (siehe Beispiel oben); zusätzlich Verteilerkasten 2 m²; Gemeinde Eisenstadt (Gemeindekennziffer 10101): Für den Verteilerkasten errechnet sich folgende Richtsatz:

Baulandwidmung: 2 m² * 155,71 Euro pro m² = 311,42 Euro (einmalig).

Grünlandwidmung: 2 m² * 2,77 Euro pro m² = 5,54 Euro (einmalig).

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 8) oder privatem Eigentum (§ 1 Z 9) 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 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 (vgl auch hierzu die EBRV). Diese Baukostenfaktoren betragen zwischen 1 270 Euro (Burgenland) und 1 670 Euro (Vorarlberg) und werden für Richtsatz 3 analog zu den Linieninfrastrukturen nach Richtsatz 1 in Höhe von 20% des Baukostenfaktors mit den in der Tabelle in § 7 angegebenen Werten als Abgeltung für die Wertminderung herangezogen.

Die GrWV bildet bei der Ermittlung des Gebäudewertes sowohl den Verwendungszweck des jeweiligen Gebäudes (Assetklassen) als auch eine auf das Alter und den Erhaltungs- bzw Renovierungszustand Bezug nehmende Abschreibung der Gebäude ab. Die RTR-GmbH erachtet – wiederum grundsätzlich aus Gründen der Vereinfachung – die Abbildung beider Merkmale auch in der WR-V 2019 als nicht zweckmäßig. Vielmehr werden hier einerseits immer die teuerste Assetklasse (Wohngebäude) herangezogen als auch andererseits keine Wertminderung 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 RTR-GmbH geht im Übrigen davon aus, dass (siehe auch dazu die EBRV) Inhouse-Infrastrukturen (zB Hausanschlusspunkte oder Teilnehmeranschlussleitungen) in der Regel eigenversorgenden Charakter haben und daher meist 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 geregelt sind. Es gibt, wie sich aus zahlreichen im Rahmen des Verordnungserlassungsverfahrens geführten Gesprächen gezeigt hat, bislang offenbar noch keine Erfahrungswerte über den praktischen Umgang mit dem Leitungsrecht und mit der Abgeltung der Wertminderung von Gebäuden oder Objekten durch Kleinantennen. Ebensowenig 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 und nimmt derzeit die Festlegung folgender Richtsätze für Leitungsrechte für Kleinantennen an Gebäuden bzw. an Objekten in Aussicht:

Richtsatz 4 (**Kleinantenne / Gebäude**) ist auf Leitungsrechte für Kleinantennen (§ 3 Z 36 TKG 2003) einschließlich deren Befestigungen und der erforderlichen Zuleitungen 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. Mangels aktuell verfügbarer Informationen über den (durchschnittlichen) Flächenbedarf von Kleinantennen samt Befestigungen und Zuleitungen erachtet es die RTR-GmbH für zweckmäßig, als erste Annäherung den Grundpreis des Baukostenfaktors des jeweiligen Bundeslandes heranzuziehen, was einer jedenfalls nicht unplausiblen Inanspruchnahme einer Fläche von einem Quadratmeter (für Kleinantenne, Befestigung und Zuleitungen) entspricht. Die RTR-GmbH nimmt diesbezüglich eine Anpassung des Richtsatzes in Aussicht, sollten künftig Erfahrungswerte mit dem Leitungsrecht bzw. dem praktischen Umgang mit dem Richtsatz vorliegen.

Richtsatz 5 (**Kleinantenne / Objekt**) ist auf Leitungsrechte für Kleinantennen einschließlich deren Befestigungen und der erforderlichen Zuleitungen an oder in Objekten im öffentlichen Eigentum anzuwenden. Unter den Begriff des Objekts fallen nach EBRV 275 Blg 26. GP, 5, im Wesentlichen alle Gegenstände, die zur Anbringung von Kleinantennen geeignet sind. Wie erwähnt, liegen aber 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 würde. Eine Differenzierung der Richtsätze nach verschiedenen Objektkategorien ist nach Ansicht der RTR-GmbH daher, jedenfalls derzeit, nicht sinnvoll möglich. Die RTR-GmbH legt daher vorerst auch für Leitungsrechte für Kleinantennen an Objekten einen einheitlichen Richtsatz fest.

Anders als für Gebäude mit den Baukostenfaktoren der GrWV besteht für Objekte allerdings keine unmittelbar anwendbare, einheitliche Ausgangsbasis für die Festlegung eines Richtsatzes. Die RTR-GmbH erachtet es jedoch für zweckmäßig, sich 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 (Wohngebäude) 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. In Bezug auf den Flächenbedarf gilt das oben für Kleinantennen an Gebäuden Gesagte analog. Die bundesländerweise unterschiedlichen Richtsätze errechnen sich damit zu den in der Tabelle in § 9 angegebenen (gerundeten) Werten.

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.

Richtsatz 6 – Antennentragemast: Die Verordnungsermächtigung der RTR-GmbH umfasst die Verpflichtung, auch für Antennentragemasten auf öffentlichem Eigentum einen oder mehrere Richtsätze festzulegen. Die rechtliche Situation bei Antennentragemasten unterscheidet sich jedoch von den den

übrigen Richtsätzen zu Grunde liegenden Situationen derzeit noch deutlich dadurch, dass die Errichtung von Antennentragemasten von den Leitungsrechten nach dem TKG nach wie vor ausgenommen ist. Da somit gerade der Eingriff in das Eigentumsrecht (dessen Vermögenssubstanz), der bei Leitungsrechten die Wertminderung begründet (vgl. schon oben VwGH vom 31.01.2018, Ro 2016/15/0034), für Antennentragemasten nicht gegeben ist, muss der Begriff der Wertminderung im Hinblick auf Antennentragemasten einen anderen Inhalt haben, 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. In den im Rahmen des Verordnungserlassungsverfahrens geführten Gesprächen wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass die derzeit bestehenden Verträge über Antennentragemasten laufende (jährliche) Zahlungen an die Grundeigentümer vorsehen, weshalb eine Kapitalisierung dieser laufenden Entgelte und in der Folge die Ableitung der Wertminderung aus diesem Barwert zweckmäßig sein könnte. Diese Argumentation erscheint der RTR-GmbH angesichts der Sonderstellung der Antennentragemasten bei den Richtsätzen – es liegt kein Leitungsrecht zu Grunde – grundsätzlich auch durchaus valide. Der Forderung, den gesamten Barwert als (Richtsatz für die) Abgeltung der Wertminderung heranzuziehen, kann allerdings nicht gefolgt werden, würde eine derartige Auslegung doch die Intention des Gesetzgebers (s.o. im allgemeinen Teil), die Kosten des im öffentlichen Interesse gelegenen Breitband- bzw. 5G-Ausbaus zu reduzieren, konterkarieren bzw. dem § 5 Abs. 7 TKG diesbezüglich keinen sinnvollen Anwendungsbereich belassen.

Die RTR-GmbH erachtet aber folgende Herangehensweise für die Festlegung des Richtsatzes für Antennentragemasten als zweckmäßig: Die Finanzverwaltung unterscheidet in EStR 2000, Rz 5172ff, bei Entgelten für Leitungsrechte oder Dienstbarkeiten mehrere getrennt zu beurteilende Entgeltkomponenten. Neben Entgelten für die Benützung des Grund und Bodens 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 auch 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 der ungefähre Anteil der Wertminderung am Gesamtentgelt sind nach Ansicht der RTR-GmbH – auch außerhalb des unmittelbaren Anwendungsbereichs der EStR 2000 – auch auf den festzulegenden Richtsatz für Antennentragemasten übertragbar. Vor allem angesichts des fehlenden Leitungsrechts für Antennentragemasten und der in den Verträgen üblichen Rückbauverpflichtung nach Vertragsende erachtet die RTR-GmbH eine Orientierung am niedrigeren der genannten Werte als angemessene Annäherung an den Anteil der Wertminderung auch iSd § 5 Abs. 7 TKG 2003.

Bei der Ermittlung des Barwertes geht die RTR-GmbH von den Überlegungen aus, dass – sieht man von besonders hochpreisigen Sonderfällen ab – jährliche Gesamtentgelte in Höhe von etwa 3 000 bis 4 000 Euro, durchschnittlich somit 3 500 Euro (netto) für auf Liegenschaften (greenfield) oder Gebäuden (rooftop) errichtete Antennentragemasten derzeit als marktüblich angesehen werden können. Da Verträge über Antennentragemasten in der Regel längerfristig abgeschlossen werden, können die (Rest-)Laufzeiten der Verträge in einer Größenordnung von etwa 10 bis 15 Jahren, durchschnittlich somit 12,5 Jahre, angenommen werden. Nach den im Verordnungserlassungsverfahren geführten Gesprächen erscheint schließlich ein Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 4% aktuell als nicht ungeeignet. Unter diesen Annahmen (3 500 Euro Jahresentgelt; 12,5 Jahre Laufzeit; 4% Zinssatz; Wertminderungsanteil 30%) errechnen sich 30% des nachschüssigen Rentenbarwertes zu 10 172,72 Euro. Dieser Wert wird (aufgerundet) als Richtsatz 6 für Antennentragemasten in § 10 WR-V 2019 festgelegt. Dieser Richtsatz umfasst neben dem Antennentragemast auch die zum Betrieb erforderlichen Zuleitungen und Anlagen.

Die RTR-GmbH hat die Richtsätze regelmäßig auf ihre Angemessenheit und praktische Eignung zu überprüfen. Um diesem gesetzlichen Auftrag nachkommen zu können, wird mit § 11 WR-V 2019 eine Regelung aufgenommen, die leitungsberechtigte Unternehmen dazu verpflichtet, der RTR-GmbH auf Nachfrage entsprechende Daten und Unterlagen zu übermitteln. Die RTR-GmbH wird bei der Verwendung dieser Daten Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Unternehmen wahren.