

FLEXIBEL ARBEITEN DIE HOMEOFFICE-REGELUNGEN IM ÜBERBLICK

» **Jetzt informieren!**



Telekommunikations- und Rundfunkunternehmen - Salzburg

Rechte von Grundstückseigentümern und Netzbetreibern bei der Verlegung von Leitungen

Leitungen führen in der Regel über fremde Liegenschaften - was ist zu beachten?

1) Bestehende Leitung(srechte)

Leitungsrechte können ganz unterschiedlich aufgrund ihrer Entstehung sein. In der Vergangenheit gab es mehrere Neuregelungen der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.

a) Gesetzliche Leitungsrechte

Hierzu finden sich Regelungen in §§ 5 und 6 TKG 2003. Es handelt sich um sog. Legalservitute, d.h. von dem Recht kann Gebrauch gemacht werden, ohne dass es in das Grundbuch eingetragen werden muss. Das Recht steht dem Berechtigten unmittelbar aufgrund des Gesetzes zu. Allerdings ist in § 6 TKG 2003 detailliert geregelt, was der Netzbetreiber tun muss, um sein Recht gegenüber dem Eigentümer einer Liegenschaft geltend zu machen, welche Rechte dieser wiederum hat, welche Fristen zu beachten sind und wer im Falle der Nichteinigung letzten Endes entscheidet. Unterschiede gibt es auch zwischen der Inanspruchnahme von öffentlichen und jener von privaten Liegenschaften

b) Sonstige Leitungsrechte

Wurde nun kein Leitungsrecht begründet, so kann die Errichtung und der Betrieb von Leitungen durch eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Liegenschaftseigentümer abgesichert werden. Dabei ist zu unterscheiden, ob dem Leitungsberechtigten eine **dingliche** Berechtigung oder nur **obligatorisch** wirkende Erlaubnis des Grundeigentümers eingeräumt wird.

aa) Obligatorische Gebrauchsüberlassung

Typisch für Gebrauchsüberlassungsverträge ist die Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt, wobei Entgelt auch die kostenlose oder vergünstigte Bereitstellung eines Kabelanschlusses sein kann.

bb) Leitungsrecht als Servitut

Servitute sind dingliche Rechte, d.h. das Recht der Leitungsverlegung haftet der Liegenschaft an, daher ist für ihre Begründung sowohl ein Titel (Vertrag, letztwillige Verfügung) als auch ein Modus erforderlich. Der erforderliche Modus zur Begründung von Dienstbarkeiten durch die Eintragung im Grundbuch verwirklicht wird (§ 481 Abs. 1 ABGB). Allerdings gilt es als anerkannt, dass auch ohne Eintragung ins Grundbuch Servitute entstehen können. **Im Fall der Offenkundigkeit**, das heißt, wenn jedermann die Dienstbarkeit erkennen kann, **wird von der grundbücherlichen Eintragung abgesehen**.

Außerhalb des Anwendungsbereiches von Legalservituten ist **im Einzelfall zu prüfen**, ob eine obligatorisch wirkende Erlaubnis des Grundeigentümers oder eine (dinglich wirkende) Servitut existiert, die es dem Leitungsberechtigten ermöglicht, Leitungen über fremden Grund zu legen und diese zu

betreiben. Demnach richtet sich auch der Umfang einer solchen Berechtigung nach der Vereinbarung zwischen dem Liegenschaftseigentümer und dem Leitungsberechtigten.

2) Der Erwerb von Leitungsrechten seit dem 16. Juli 2009

Mit diesem Datum ist eine Novellierung der Bestimmungen über den Erwerb von Leitungsrechten im TKG in Kraft getreten, die einige Neuerungen gebracht hat. **So umfassen Leitungsrechte gemäß § 5 TKG nun ausdrücklich auch die Erweiterung und Erneuerung von Anlagen und die Einführung, Führung und Durchleitung in Kabelschächten und sonstigen Einrichtungen zur Verlegung von Kabeln.** Die unentgeltliche Inanspruchnahme von Leitungsrechten an öffentlichem Gut wurde auf das bisher ausgeschlossene öffentliche Wassergut ausgeweitet.

a) Leitungsrechte an öffentlichem Gut

Leitungsrechte an öffentlichem Gut können gemäß § 5 Abs 3 TKG unentgeltlich und ohne gesonderte Bewilligung in Anspruch genommen werden.

Das Verfahren ist in § 6 Abs 1 TKG geregelt:

Der Netzbetreiber hat dem Verwalter des öffentlichen Gutes **das dort beabsichtigte Vorhaben unter Beigabe einer Planskizze schriftlich und nachweislich bekannt zu geben.** Hat der Verwalter des öffentlichen Gutes gegen das Vorhaben **Einwendungen, so hat er dem Bereitsteller binnen vier Wochen nach Einlangen der Verständigung schriftlich die Gründe darzulegen und einen Alternativvorschlag zu unterbreiten.** Tut er das nicht, dann kann mit dem Bau begonnen werden.

b) Leitungsrechte an privatem Gut

Leitungsrechte an privaten Liegenschaften können gemäß § 5 Abs 4 TKG in Anspruch genommen werden, sofern öffentliche Rücksichten nicht im Wege stehen und wenn die **widmungsgemäße Verwendung des Grundstückes durch die Nutzung nicht oder nur unwesentlich dauernd eingeschränkt wird** und wenn a) sich **auf dem Grundstück keine Leitung oder Anlage** befindet oder b) **eine bestehende Anlage erweitert werden soll** oder c) sich auf einem Grundstück eine Leitung oder Anlage befindet, welche jedoch nicht im Eigentum desjenigen steht, welcher das Grundstück in Anspruch nehmen möchte, und die **Mitbenutzung der bestehenden Leitung oder Anlage nicht möglich oder nicht tunlich ist oder der Eigentümer der Leitung oder Anlage nicht gemäß zur Gestattung der Mitbenutzung verpflichtet ist.** Dem Eigentümer ist eine der Wertminderung entsprechende Abgeltung zu leisten.

Das Verfahren ist in § 6 Abs 2ff TKG geregelt:

Der Leitungsberechtigte hat dem Eigentümer der Liegenschaft das beabsichtigte Vorhaben unter Beigabe einer Planskizze **schriftlich und nachweislich bekanntzumachen. Zu diesem Zeitpunkt beginnt eine vierwöchige Frist.** Haben sich die beiden Seiten in der Zeit nicht auf eine Vereinbarung über das Leitungsrecht an privaten Liegenschaften oder über die Abgeltung einigen können, **kann jeder der Beteiligten die Fernmeldebehörde zur Entscheidung anrufen.** Ruft der Leitungsberechtigte die Fernmeldebehörde an, so hat diese dem Grundstückseigentümer unverzüglich schriftlich und nachweislich die Gelegenheit zu geben, binnen zwei Wochen (auf Antrag verlängerbar) seine Einwendungen gegen das gewünschte Leitungsrecht oder die vorgeschlagene Abgeltung darzulegen.

Über das Leitungsrecht hat die Behörde unverzüglich, jedenfalls aber binnen sechs Wochen nach dem Einlangen der Stellungnahme des Verpflichteten oder dem Ablauf der Frist zur Stellungnahme zu entscheiden. Die Behörde hat binnen zwei Monaten dem Grunde nach zu entscheiden. Bis zur Rechtskraft ihrer Entscheidung - also dann, wenn keine Rechtsmittel gegen die Entscheidung mehr möglich sind - über das Leitungsrecht darf der Bau des beabsichtigten Vorhabens nicht begonnen werden.

Sofern ein Vorschlag der Fernmeldebehörde über die Höhe der Abgeltung von einem der Beteiligten abgelehnt wird, ist die Höhe der Abgeltung auf Grund der Schätzung eines beeideten Sachverständigen zu bestimmen.

3) Nutzungsrecht an durch Recht gesicherten Leitungen oder Anlagen

Wird auf einem Grundstück eine durch Recht gesicherte Leitung (zB eine Fernwärmeleitung) oder Anlage **vom Inhaber selbst** auch für die Errichtung, den Betrieb, die Erweiterung oder die Erneuerung von Kommunikationslinien genutzt, so ist dies gemäß § 7 TKG vom Eigentümer zu dulden, wenn durch die Errichtung, den Betrieb, die Erweiterung oder die Erneuerung der Kommunikationslinie die widmungsgemäße Verwendung des Grundstückes nicht dauerhaft zusätzlich eingeschränkt wird. Dem Eigentümer oder sonst Nutzungsberechtigten ist eine angemessene Entschädigung zu zahlen, sofern nicht eine solche bereits für eine Nutzung zu Zwecken der Kommunikation geleistet wurde.

4) Mitbenutzungsrechte

Bei den Mitbenutzungsrechten gemäß § 8 TKG geht es - anders als unter 3) - um die **Nutzung von Anlagen und Einrichtungen die nicht im Eigentum des Inhabers des (angestrebten) Kommunikationsleitungsrechts stehen.** Zu den Mitbenutzungsrechten ist nun klargestellt, dass nicht nur ein durch Bescheid, sondern auch ein durch privatrechtliche Vereinbarung eingeräumtes Wegerecht eine Pflicht zur Duldung der Mitbenutzung begründet und dass **auch Inhaber von Kabelschächten, Rohren oder Teilen davon die Mitbenutzung für Kommunikationslinien gestatten müssen.** Im Streitfall entscheidet die Regulierungsbehörde (nicht die Fernmeldebehörde) und es gelten die gleichen Fristen wie bei der Einräumung von Leitungsrechten an privaten Liegenschaften.

Zur neuen Rechtslage liegt eine Entscheidung der Telekom-Control-Kommission vom 20.11.2009 D1/09-40 vor, in der zahlreiche **offene Fragen** der Mitbenutzung geklärt wurden.

Weiterführende Links:

- [Bescheide der Telekom-Control-Kommission \(TKK\) vom 26.7.2010, D 1/10-ON 41 bis ON 46](#)
- [Bescheid der Telekom-Control-Kommission \(TKK\) vom 20.11.2009 über die Mitbenutzung von Leerverrohrungen](#)
- [Telekommunikationsgesetz 2003 – TKG 2003](#)

5) Position des Liegenschaftseigentümers

Die Position des Eigentümers einer Liegenschaft ist recht stark. So bestimmt § 11 TKG 2003, dass durch die Leitungsrechte **die Eigentümer in der freien Verfügung über ihre Liegenschaften und Anlagen (zB Baumaßnahmen) nicht behindert werden**. Erfordert zB eine Baumaßnahme die Entfernung oder Änderung einer Anlage des Berechtigten oder kann eine solche dadurch beschädigt werden, so hat der Belastete den Berechtigten **in angemessener Frist vor Beginn der Arbeiten hiervon zu verständigen**. Der Berechtigte hat rechtzeitig die erforderlichen Vorkehrungen, **gegebenenfalls auch die Entfernung oder Verlegung seiner Anlage auf eigene Kosten durchzuführen**. Bei öffentlichem Gut kann der Berechtigte dem Belasteten einen Alternativvorschlag unterbreiten. Die Beteiligten haben auf eine kostengünstige Lösung hinzuwirken.

Wurde die Anzeige durch Verschulden des Liegenschaftseigentümers nicht rechtzeitig erstattet und der Bestand oder Betrieb der Anlage durch die Maßnahmen des Anzeigepflichtigen geschädigt, so ist dieser zum **Schadenersatz verpflichtet**.

Der Liegenschaftseigentümer ist auch dann zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er vorsätzlich durch eine unrichtige Anzeige eine dadurch nicht erforderliche Entfernung oder Verlegung einer Anlage herbeigeführt hat oder wenn der Berechtigte binnen zweier Wochen nach Empfang der Anzeige eine andere Ausführung der beabsichtigten Veränderung, bei der die Anlage ohne Beeinträchtigung des angestrebten Zweckes hätte unverändert bleiben können, unter Anbot der Übernahme allfälliger Mehrkosten, die dem Liegenschaftseigentümer erwachsen wären, vorgeschlagen hat und der Liegenschaftseigentümer darauf ohne triftigen Grund nicht eingegangen ist.

Im Rahmen dieser Bestimmungen müssen also Liegenschaftseigentümer mit Kabelnetzbetreibern kooperieren anderenfalls sie sich schadenersatzpflichtig machen können.

Die bislang an den FV TKR zur Klärung herangetragen Fälle waren sehr unterschiedlich und häufig sehr komplex, weshalb Netzbetreiber im Fall von Meinungsverschiedenheiten mit Liegenschaftseigentümern dringend rechtzeitig Kontakt mit dem FV TKR aufnehmen sollten.

Stand: 24.05.2017