

V ZER 19/23 – Verfahren gemäß § 29/3 EIWOG 2011

Abweisender Bescheid – Dienstbarkeitsübereinkommen

## B E S C H E I D

Aufgrund des Antrages der \*\*\*\*\* vom 20. Oktober 2023 auf Genehmigung des Dienstbarkeitsübereinkommens für die \*\*\*\*\*-kV-\*\*\*\*\*leitung Netzknoten \*\*\*\*\* - Netzknoten \*\*\*\*\* , abzuschließen zwischen \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* , gemäß § 29 Abs 3 Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2010 (EIWOG 2010), BGBl. I Nr. 110/2010, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 94/2023, iVm § 25 Abs. 1 Z 2 lit. b Energie-Control-Gesetz (E-ControlG), BGBl. I Nr. 110/2010, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 7/2022, ergeht seitens der Energie-Control Austria für die Regulierung der Elektrizitäts- und Erdgaswirtschaft folgender

### I. Spruch

Der Antrag auf Genehmigung des „Dienstbarkeitsübereinkommens für die \*\*\*\*\*-kV-\*\*\*\*\*leitung Netzknoten \*\*\*\*\* - Netzknoten \*\*\*\*\*“ zwischen \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* **wird abgewiesen.**

### II. Begründung

#### 1. Sachverhalt

Die Antragstellerin, \*\*\*\*\* (nachfolgend „\*\*\*\*\*“), stellte am 20. Oktober 2023, bei der Energie-Control Austria (nachfolgend „E-Control“) einen Antrag gemäß § 29 Abs. 3 EIWOG 2010 auf Genehmigung des Dienstbarkeitsübereinkommens für die \*\*\*\*\*-kV-\*\*\*\*\*leitung Netzknoten \*\*\*\*\* - Netzknoten \*\*\*\*\* , welche zwischen den Vertragspartnern \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* (nachfolgend: „\*\*\*\*\*“) am 03. August 2023 unterfertigt wurde. Die Vereinbarung wurde unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Genehmigung durch die E-Control abgeschlossen. \*\*\*\*\* ist Grundeigentümerin bestimmter Grundstücke in der Katastralgemeinde \*\*\*\*\* (GB \*\*\*\*\* , EZ \*\*\*\*\* , KG \*\*\*\*\* , Grundstücks Nr: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* sowie \*\*\*\*\*) und räumt in der genannten Vereinbarung \*\*\*\*\* als Leitungseigentümerin das dingliche Recht der Dienstbarkeit

auf den genannten Grundstücken laut der im beigefügten Trassenplan (integrierender Bestandteil des Vertrages) ausgewiesenen Breite (Servitutsbereich) ein. Die Dienstbarkeit umfasst im Wesentlichen die Errichtung einer bestimmten angegebenen Anzahl von Masten für eine \*\*\*\*\*leitung zum Zwecke des Stromtransportes sowie für innerbetriebliche Zwecke der Telekommunikation, die Spannung von Seilen und Leiter über diese Grundstücke sowie die Betreibung der fertiggestellten Leitungsanlage. \*\*\*\*\* zahlt hierfür einen einmaligen Betrag in Höhe von € \*\*\*\*\*. Die Berechnung der Entschädigung basiert laut \*\*\*\*\* auf dem der Behörde vorgelegten Privatgutachten von Herrn \*\*\*\*\* vom 30. April 2023, welches von \*\*\*\*\* in Auftrag gegeben wurde.

Der Antrag am 20. Oktober 2023 wurde lediglich unter Beifügung des beschriebenen Dienstbarkeitsübereinkommens sowie des Gutachtens vom 30. April 2023 zur Entschädigungshöhe eingereicht. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2023 ersuchte die Behörde die Antragstellerin unter anderem um Stellungnahme zu einzelnen Kostenpositionen, insbesondere zur Bewertung und Errechnung der Entschädigungshöhe des Grundstückes \*\*\*\*\* und um Übermittlung einer hochauflösenden Darstellung der geplanten Dienstbarkeit. Am 2. November 2023 antwortete \*\*\*\*\* , dass der angegebene Verkehrswert für das Grundstück \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* €/m<sup>2</sup>) aus einem zweiten Gutachten vom 26. April 2023 für einen geplanten sei die Schätzpreismethode in der Regel die einzige Methode, um Entschädigungen aufgrund von Grundkauf von \*\*\*\*\* entnommen worden sei. Der darin ermittelte Wert für Bauland betrage \*\*\*\*\* €/m<sup>2</sup>. Der Gutachter habe unter Berücksichtigung entsprechender Abschläge für die Widmung \*\*\*\*\* einen Wert von \*\*\*\*\* €/m<sup>2</sup> ermittelt. Die von dem Gutachter gewählte Schätzpreismethode finde auch im behördlichen Zwangsverfahren (Verfahren, in welchem keine gütliche Einigung mit den Grundeigentümern gefunden werden kann) Anwendung und bilde dort die Basis der von der Behörde festgesetzten Entschädigung. Vereinfacht ausgedrückt Leitungsführungen berechnen zu können. \*\*\*\*\* übermittelte sodann auch das Gutachten zur Verkehrswertberechnung der Grundstücke \*\*\*\*\* sowie \*\*\*\*\* vom 26. April 2023. \*\*\*\*\* verwies zudem darauf, dass die Beauftragung eines Gutachters zur Bestimmung des Verkehrswertes bei Leitungstrassen, die Grundstücke berührten, die nicht als Grünland gewidmet seien, ein gängiges Vorgehen der \*\*\*\*\* sei.

Die Behörde äußerte in weiterer Folge Bedenken hinsichtlich der Marktüblichkeit der Entschädigungszahlung in Höhe von € \*\*\*\*\* für die Dienstbarkeit auf dem Grundstück \*\*\*\*\* , und ersuchte \*\*\*\*\* darzulegen, welche bürgerlichen Rechte und Lasten sowie welche Überspannungen auf dem Grundstück \*\*\*\*\* vorhanden seien. Am 9. November 2023 fand eine Besprechung zwischen \*\*\*\*\* und der Behörde zu diesen Themen statt. In Folge ersuchte die Behörde nochmals um Beantwortung der Fragen vom 9. und 10. November 2023, insbesondere um Beantwortung, ob auf dem Grundstück \*\*\*\*\* bereits Leitungen und Servitute bestehen. Seitens \*\*\*\*\* wurden die Fragen erst am 14. November 2023 beantwortet und bestätigt, dass das Grundstück derzeit von drei \*\*\*\*\*-kV-Systemen überspannt werde, zwei davon gehören \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*-kV-Leitung UW \*\*\*\*\* – UW \*\*\*\*\*), eines der \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*-kV-Leitung

KW \*\*\*\*\* – UW \*\*\*\*\*). Die \*\*\*\*\*-kV-Leitung KW \*\*\*\*\* – UW \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) spanne vom Süden kommend auf den Mast \*\*\*\*\* weiter in Richtung \*\*\*\*\* und von dort weiter in Richtung Nordwest zum UW \*\*\*\*\*. Diese Leitung sei im Eigentum der \*\*\*\*\* und werde ab dem Mast \*\*\*\*\* auf dem Gestänge der \*\*\*\*\*-kV-Leitung UW \*\*\*\*\* – UW \*\*\*\*\* , die im Eigentum der \*\*\*\*\* sei, bis in das UW \*\*\*\*\* mitgeführt. Durch die \*\*\*\*\*leitung verschiebe sich der Mitführungsabschnitt zukünftig zu dem Mast \*\*\*\*\* . Die \*\*\*\*\*-kV-\*\*\*\*\*leitung durchschneide das Grundstück \*\*\*\*\* von Südosten kommend in Richtung Nordwesten diagonal. Die Lage der Leitung sei bei der Wertminderung des Grundstückes nach der Schätzpreismethode entsprechend berücksichtigt worden, indem es vom Gutachter in die „Belastungsstufe \*\*\*\*\*“ eingeordnet worden sei.

Auf Nachfrage der Behörde, warum für die Bewertung eines Umspannwerkes (in Folge: UW) Vergleichspreise für Bauland herangezogen worden seien und nicht Preise von vergleichbaren Umspannwerken, antwortete \*\*\*\*\* , dass Umspannwerke nur äußerst selten den Eigentümer wechseln und daher keine Vergleichspreise ermittelbar seien. Der Gutachter habe sich aus diesem Grund dafür entschieden, den Verkehrswert ausgehend von Bauland unter Berücksichtigung entsprechender Abschläge zu ermitteln. Diese Vorgehensweise sei üblich. Zur Frage, warum für die Verkehrswertbewertung des Grundstückes \*\*\*\*\* der Wert des Grundstückes \*\*\*\*\* herangezogen worden sei, obwohl \*\*\*\*\* nur bei einem Umspannwerk liege, auf dem Grundstück \*\*\*\*\* jedoch das Umspannwerk selbst stehe, antwortete \*\*\*\*\* , dass aufgrund derselben Widmung auch der gleiche Bewertungsansatz vom Gutachter gewählt worden sei. Im E-Mail vom 14. November 2023 legte \*\*\*\*\* zudem einen Grundbuchsauszug bei und merkte an, dass vorhandene Rechte und Lasten bei der Einräumung von neuen Leitungsservituten von \*\*\*\*\* nicht berücksichtigt werden, was von \*\*\*\*\* bei allen Leitungsdienstbarkeiten so gehandhabt werde.

## 2. Feststellung und Beweiswürdigung

Das Dienstbarkeitsübereinkommen sieht für die Einräumung der Dienstbarkeit wie beschrieben eine einmalige Zahlung von €\*\*\*\*\* von \*\*\*\*\* an \*\*\*\*\* vor. Für das Grundstück \*\*\*\*\* allein ist eine Entschädigung in Höhe von € \*\*\*\*\* vorgesehen. Da bei der Behörde nur hinsichtlich dieses Grundstückes Bedenken entstanden sind, wird im Nachfolgenden nur auf dieses Grundstück eingegangen:

\*\*\*\*\* ist Eigentümerin des Grundstückes \*\*\*\*\* . Auf diesem Grundstück steht ein Umspannwerk der \*\*\*\*\* . Der Behörde ist nicht bekannt, dass dieses Umspannwerk in den nächsten Jahrzehnten stillgelegt werden soll. Im Gespräch vom 9. November 2023 äußerte auch \*\*\*\*\* , dass ihr nicht bekannt sei, dass geplant sei, das UW stillzulegen. Die Behörde geht daher davon aus, dass das Umspannwerk auch in den nächsten Jahren weiter betrieben wird.

Auf diesem Grundstück gibt es derzeit drei \*\*\*\*\*-kV-Systeme, zwei davon gehören \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*-kV-Leitung UW \*\*\*\*\* – UW \*\*\*\*\*), eines der \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*-kV-Leitung KW \*\*\*\*\* – UW \*\*\*\*\*). Eine \*\*\*\*\*leitung der \*\*\*\*\* ist als Dienstbarkeit im Grundbuch verbüchert. Diese Leitungen wurden bei Berechnung der Entschädigungshöhe von \*\*\*\*\* nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus dem Gutachten vom 30. April 2023, in welchem auf Seite 3 steht, dass die Bewertung „vereinbarungsgemäß ohne Berücksichtigung allfälliger bürgerlicher Rechte und Lasten“ erfolgt. Zudem gab \*\*\*\*\* mit E-Mail vom 14. November 2023 bekannt, dass vorhandene Rechte und Lasten bei der Einräumung von neuen Leitungsservituten von \*\*\*\*\* nicht berücksichtigt werden, was von \*\*\*\*\* bei allen Leitungsdienstbarkeiten im Sinne der Gleichbehandlung so gehandhabt werde.

Es kann nicht festgestellt werden, ob und wenn ja, inwieweit die geplante \*\*\*\*\*leitung die bereits bestehenden Systeme nutzt. Laut \*\*\*\*\* verschieben sich durch die \*\*\*\*\*leitung die Mitführungsabschnitte der \*\*\*\*\*-kV-Leitung KW \*\*\*\*\* – UW \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) von Mast \*\*\*\*\* zu Mast \*\*\*\*\*. Auf Basis dessen lässt sich nicht feststellen, welche konkreten Änderungen auf diesem Abschnitt aufgrund der \*\*\*\*\*leitung vorgenommen werden.

Die Marktüblichkeit der Vereinbarung wurde seitens \*\*\*\*\* lediglich mit Vorlage des Privatgutachtens vom 30. April 2023 begründet. Das Gutachten sei laut \*\*\*\*\* (Gespräch vom 9. November 2023) in groben Punkten, nicht jedoch die Herleitung der Entschädigung im Einzelnen geprüft worden. Ebenso wenig gab es Verhandlungsgespräche zwischen \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* zur Höhe der Entschädigung. Die Behörde würdigt dieses Vorgehen wie folgt: Ein Privatgutachten kann bei Entschädigungsleistungen als Richtwert für den tatsächlichen Entschädigungswert herangezogen werden, es kann jedoch gerade im Kontext entflechtungsrechtlicher Bestimmungen nicht alleiniges Bestimmungsmerkmal sein, wenn es Hinweise auf mögliche preisreduzierende Umstände im Einzelfall gibt. Im vorliegenden Fall steht auf Teilen der Entschädigungsfläche, nämlich auf dem Grundstück \*\*\*\*\* , ein Umspannwerk der \*\*\*\*\* , zudem gibt es bereits bestehende Leitungen als auch verbücherte Dienstbarkeiten auf dem Grundstück. Der Gutachter, welcher die Höhe der Entschädigung anhand der Schätzpreismethode von Bauer durchgeführt hat, führte in seinem Gutachten selbst an, dass seitens der Wissenschaft zum Teil massive Bedenken gegen diese Methode geäußert werden (Seite 7, Gutachten vom 30. April 2023).

Die Behörde kann nicht feststellen, ob der Einsatz der Schätzpreismethode in behördlichen Zwangsverfahren (wie von \*\*\*\*\* behauptet), mit dem gegenständlichen Einsatz vergleichbar ist. Allein die Behauptung der \*\*\*\*\* sagt nichts über die Vergleichbarkeit im vorliegenden Verfahren zur Bestimmung der Marktüblichkeit im entflechtungsrechtlichen Kontext aus.

Zu dem im Gutachten verwendeten Faktoren wird übersichtshalber auf die Ausführungen auf Seite 7ff des Bescheides verwiesen.

Zu den getroffenen Feststellungen ist Folgendes anzumerken: \*\*\*\*\* ist die gesetzliche Frist der Behörde von vier Wochen zur Untersagung gemäß § 29 Abs. 3 EIWOG 2010 bekannt, auch das Auslaufen der Untersagungsfrist am 17. November 2023 und der Umstand, dass Fragebeantwortungen zeitgerecht erfolgen müssen. Die Behörde hat \*\*\*\*\* bereits in anderen Verfahren (zum Beispiel V ZER 20/18) auf die Rechtsfolgen unvollständiger bzw. verspäteter Informationserteilung hingewiesen. Die Behörde konnte die Marktüblichkeit speziell im entflechtungsrechtlichen Kontext der Vereinbarung nicht feststellen, da im Verfahrensverlauf nicht nachgewiesen werden konnte, dass die topografischen Gegebenheiten auf dem Grundstück \*\*\*\*\* bei der Wertermittlung der Entschädigungshöhe ausreichend berücksichtigt worden sind. \*\*\*\*\* hat erst im Verfahrensverlauf wesentliche Informationen zur Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes beigelegt. Das Verkehrswertgutachten vom 26. April 2023 wurde der Behörde erst auf dessen Nachfrage am 2. November 2023 übermittelt, die Frage, ob weitere Servitute und Leitungen auf dem Grundstück \*\*\*\*\* bestehen, wurde der Behörde erst am 14. November 2023 beantwortet. Es trifft zwar grundsätzlich die Behörde die Pflicht zur Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes; diese kann jedoch dort eine Grenze finden, wo eine Partei die ihr obliegende Mitwirkung trotz der ihr gebotenen Möglichkeit unterlässt. In diesem Fall muss die Behörde keine weiteren Ermittlungen durchführen, sondern kann diese Unterlassung gemäß § 45 Abs. 2 und § 46 AVG in die Würdigung der vorliegenden Ermittlungsergebnisse einbeziehen (vgl. VwGH vom 19.6.2018, Ra 2018/03/0021, et mult.). Es ist auch darauf hinzuweisen, dass das genannte Übereinkommen von \*\*\*\*\* bereits am 3. August 2023 unterfertigt, der Behörde jedoch erst am 20. Oktober 2023 angezeigt worden ist.

### **3. Rechtliche Beurteilung**

Gemäß § 29 Abs. 3 EIWOG 2010 sind für die kommerziellen und finanziellen Beziehungen zwischen dem vertikal integrierten Elektrizitätsunternehmen und dem unabhängigen Übertragungsnetzbetreiber, einschließlich der Gewährung von Krediten durch den unabhängige Übertragungsnetzbetreiber an das vertikal integrierte Elektrizitätsunternehmen, die marktüblichen Bedingungen einzuhalten. Der unabhängige Übertragungsnetzbetreiber führt ausführliche Aufzeichnungen über diese kommerziellen und finanziellen Beziehungen und stellt sie der Regulierungsbehörde auf Verlangen zur Verfügung. Er hat überdies der Regulierungsbehörde sämtliche kommerziellen und finanziellen Vereinbarungen mit dem vertikal integrierten Elektrizitätsunternehmen zur Genehmigung vorzulegen. Die Regulierungsbehörde hat bei Vorliegen von marktüblichen und nicht diskriminierenden Bedingungen innerhalb von vier Wochen diese mit Bescheid zu genehmigen. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Zustimmung als erteilt. Gemäß § 8 Abs. 2 EIWOG 2010 hat der Netzbetreiber Quersubventionen zu unterlassen.

Die Antragstellerin ist als unabhängiger Übertragungsnetzbetreiber (§ 7 Abs. 1 Z 70 EIWOG 2010) zertifiziert (vgl. dazu den Zertifizierungsbescheid vom 12. März 2012, V ZER 01/11). Die \*\*\*\*\* agiert als Holding des \*\*\*\*\*-Konzerns und nimmt sowohl die Funktionen Erzeugung iSd §

7 Abs. 1 Z 17 EIWOG 2010 (etwa \*\*\*\*\*), Versorgung iSd § 7 Abs. 1 Z 75 EIWOG 2010 (VTR) als auch Übertragung iSd § 7 Abs. 1 Z 68 EIWOG 2010 (\*\*\*\*\*) wahr (vgl. offenes Firmenbuch). Kontrolle iSd § 7 Abs. 1 Z 34 EIWOG 2010, Art. 3 Abs. 2 VO FKVO wird somit auf all diese Tochterunternehmen durch die \*\*\*\*\* ausgeübt. \*\*\*\*\* ist eine Tochter des \*\*\*\*\*konzerns. Somit ist der \*\*\*\*\*konzern als ein vertikal integriertes Unternehmen iSd § 7 Abs. 1 Z 78 EIWOG 2010 zu qualifizieren. Das von \*\*\*\*\* vorgelegte Dienstbarkeitsübereinkommen zwischen \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* ist daher an den Maßstäben des § 29 Abs. 3 EIWOG 2010 zu prüfen.

Die Höhe des Schadensbetrages ist für die Behörde anhand des Maßstabes des § 29 Abs. 3 EIWOG 2010 nicht marktüblich. In Abgrenzung zur „Feinprüfung“ im Kostenermittlungsverfahren ist nach ständiger Spruchpraxis der Behörde (vgl. V ZER 02/18, V ZER 17/18, V ZER 20/18) in dem auf vier Wochen beschränkten Verfahren gemäß § 29 Abs. 3 EIWOG 2010 eine Grobprüfung des zur Genehmigung vorgelegten Vertrags des unabhängigen Übertragungsnetzbetreibers mit dem vertikal integrierten Unternehmen vorzunehmen. Der Prüfungsfokus hat sich dabei an der Marktüblichkeit und Diskriminierungsfreiheit zu orientieren: Zweck ist es nämlich, bei den Verfahren im Zusammenhang mit Entflechtungssachverhalten wettbewerbliche Vorteile für vertikal integrierte Unternehmen, die durch das unternehmerische Gebaren des konzernverbundenen Netzbetriebs resultieren, möglichst nicht entstehen zu lassen. Konkret für die Prüfung der Verträge der \*\*\*\*\* im Zusammenhang mit dem Dienstbarkeitsübereinkommen ist daher gemäß § 29 Abs. 3 EIWOG 2010 zu prüfen, ob \*\*\*\*\* aus der Kontrahierung des Dienstbarkeitsübereinkommens einen ungebührlichen ökonomischen Vorteil lukriert und es damit zu einer Diskriminierung anderer, nicht im Konzernverbund der \*\*\*\*\* befindlicher Kraftwerksbetreiber, kommt.

Die Behörde konnte die Marktüblichkeit speziell im entflechtungsrechtlichen Kontext der Vereinbarung nicht feststellen, da im Verfahrensverlauf nicht nachgewiesen werden konnte, dass die topografischen Gegebenheiten auf dem Grundstück \*\*\*\*\* (bestehendes Umspannwerk, bestehende Leitungen sowie verbücherte Dienstbarkeiten) bei der Wertermittlung der Entschädigungshöhe ausreichend berücksichtigt wurden. Dies ergibt sich aus den folgenden Gründen im Detail:

#### **Keine Berücksichtigung bestehender Leitungen auf dem Grundstück \*\*\*\*\***

Wie ausgeführt, wurden die bestehenden Freileitungen auf dem Grundstück \*\*\*\*\* von \*\*\*\*\* bei Ermittlung der Entschädigungshöhe nicht berücksichtigt. Dass \*\*\*\*\* bei Entschädigungsermittlungen bestehende bücherliche Lasten grundsätzlich nie berücksichtigt, sagt nichts über dessen Marktüblichkeit aus. Schon aus einem allgemeinen Rechtsempfinden heraus ergibt sich, dass ein mit bücherlichen Lasten belastetes Grundstück weniger wert ist, als ein unbelastetes Grundstück. Darüber hinaus ergibt sich aus dem Gutachten selbst nicht, ob es gängige Praxis ist, vorhandene Leitungen bei Entschädigungswerten nicht mitzuberechnen. Es wird lediglich angeführt, dass diese bücherlichen Lasten

„vereinbarungsgemäß“ nicht berücksichtigt werden. Dies legt nahe, dass bestehende Leitungen zur Bewertung eines Grundstückes sehr wohl mitzuberücksichtigen sind, dies jedoch von \*\*\*\*\* explizit ausgeschlossen wurde. Da die bestehenden Leitungen nicht in die Berechnung miteingeflossen sind, ist die Marktüblichkeit schon aus diesem Grunde ausgeschlossen. Gerade im entflechtungsrechtlichen Kontext sind alle wertmindernden Umstände zu berücksichtigen.

### **Unklarheiten bei den angesetzten Faktoren zur Entschädigungshöhe**

Wie bereits ausgeführt, ist das vorliegende Privatgutachten lediglich ein Indiz für die Entschädigungshöhe, nicht jedoch alleiniges Bestimmungsmerkmal. Es erscheint der Behörde sachlich nicht nachvollziehbar, dass bei einem Grundstück mit bestehendem Umspannwerk, welches nicht stillgelegt werden soll, und bestehenden Überspannungen, eine Entschädigungshöhe von rund \*\*\*\*\* Euro gezahlt werden soll. Zur sachlichen Begründung dieser Höhe hat \*\*\*\*\* lediglich auf die im Gutachten getätigten Abschläge verwiesen. Im Gutachten vom 30. April 2023 selbst wird die Bodenwertermittlung nicht angeführt, sondern auf das Gutachten betreffend \*\*\*\*\* vom 26. April 2023 verwiesen. Das Gutachten vom 26. April 2023 verweist auf Seite 8 selbst darauf, dass der ermittelte Wert nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein muss. Da das Gutachten vom 30. April 2023 nicht ohne das Gutachten vom 26. April 2023 erklärbar ist, wird auch auf dieses Gutachten in Folge kurz eingegangen. Vorweg ist jedoch festzuhalten, dass die Vorlage eines Gutachtens zur Begründung einer Entschädigungshöhe, aus welchem der tatsächliche Wert des Grundstückes nicht für sich allein hervorgeht, keine transparente und sachlich nachvollziehbare Vorgehensweise zur Bewertung einer Entschädigungshöhe ist.

### **Gutachten 30. April 2023**

Das Gutachten beschreibt zunächst die einzelnen Grundstücke, unter anderem das Grundstück \*\*\*\*\*. Auf dem Grundstück \*\*\*\*\* steht ein Umspannwerk der \*\*\*\*\* mit der Widmung Sonderfläche: \*\*\*\*\* mit einer beanspruchten Fläche von \*\*\*\*\* m<sup>2</sup>. Das Gutachten ermittelt den Wert des Grundstückes \*\*\*\*\* nach der Schätzpreismethode von Bauer, nach welcher der Bodenwert zur Wertminderung im Schutzstreifen, dem Widmungsfaktor sowie dem Leitungsfaktor in Beziehung gesetzt wird. Im Gutachten selbst wird die Bodenwertermittlung nicht angeführt, sondern auf das Gutachten betreffend die Abtretung von Teilflächen verwiesen. Um die Entschädigungshöhe auszurechnen, wurde der Bodenwert mit dem Verkehrsniveau für Bauland hoch mit der Belastungsstufe \*\*\*\*\* angesetzt. Der Widmungsfaktor wurde mit dem Korrekturfaktor für \*\*\*\*\* angesetzt. Insgesamt gelangt das Gutachten zu einer Entschädigung für das Grundstück \*\*\*\*\* von € \*\*\*\*\*.

Der Behörde ist nicht nachvollziehbar, warum bei der Ermittlung der Entschädigung für das Grundstück \*\*\*\*\* der Widmungsfaktor von \*\*\*\*\* angenommen wird, welcher laut der Schätzpreismethode im Gutachten dem Korrekturfaktor für \*\*\*\*\* entspricht. \*\*\*\*\* fallen in dem Gutachten unter „Bauland“. Die Ansetzung des Korrekturfaktors \*\*\*\*\* bei dem Grundstück \*\*\*\*\*

ist zu hinterfragen, da es einerseits die Sonderwidmung \*\*\*\*\* hat, und sich andererseits ein Umspannwerk darauf befindet, für welches langfristig keine Stilllegung geplant ist.

## **Gutachten 26. April 2023**

### Berücksichtigung bestehender bürgerlicher Lasten fraglich

Im Gutachten vom 26. April 2023 von \*\*\*\*\* wurden lediglich Teilflächen der Grundstücke \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* bewertet (Lokalausweis). Im Gegensatz zum Gutachten vom 30. April 2023 wurde die Bewertung laut Seite 3 unter Berücksichtigung bürgerlicher Rechte bzw. Lasten beurteilt, allerdings ging es, wie erwähnt, in diesem Gutachten nur um Teilflächen (\*\*\*\*\* plant, diese Fläche demnächst von \*\*\*\*\* im Zuge eines anderen Projektes zu kaufen) und es kann somit nicht festgestellt werden, ob der Verkehrswert für das ganze Grundstück \*\*\*\*\* mit oder ohne Berücksichtigung bürgerlicher Rechte und Lasten errechnet wurde, wodurch sich auch die Marktüblichkeit nicht feststellen lässt.

### Grundstück \*\*\*\*\* als Bewertungsgrundlage für \*\*\*\*\*

Zum Grundstück \*\*\*\*\* wird im Gutachten ausgeführt, dass dieses zur Hälfte als Grünland, zur Hälfte als Sonderfläche \*\*\*\*\* gewidmet ist. Zum Grundstück \*\*\*\*\* wird ausgeführt, dass dieses \*\*\*\*\* beträgt und das eigentliche Umspannwerk darstellt. Das Gutachten bewertet den Verkehrswert einer Teilfläche aus dem Grundstück \*\*\*\*\* , welcher aus dem Grundstück abgetrennt und mit dem Grundstück \*\*\*\*\* vereinigt werden soll, anhand der Vergleichswertmethode. Das Gutachten verweist auf Seite 8 selbst darauf, dass dieser Wert nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein muss. Das grundlegende Problem sei die Begutachtung der Vergleichbarkeit. In dem Gutachten selbst wird die Bewertung der Teilfläche aus dem Grundstück \*\*\*\*\* ausführlich begründet (Seite 9 ff) und auf fünf Vergleichspreise für landwirtschaftliche Flächen (für die Teilfläche mit Widmung Grünfläche) sowie zehn Grundstücke für Bauland (für die Sonderwidmung \*\*\*\*\* ) laut Anlage verwiesen. Diese Anlage wurde der Behörde erst am 14. November 2023 übermittelt. Der Wert/m<sup>2</sup> für die Sondergebietsfläche des Grundstückes \*\*\*\*\* wurde mit einem Mittelwert auf € \*\*\*\*\*/m<sup>2</sup> geschätzt. Von diesem Mittelwert wurden 1/3 abgezogen mit der Begründung, dass \*\*\*\*\*flächen üblicherweise bei 2/3 des Wertes für Wohnbauland, also bei € \*\*\*\*\*/m<sup>2</sup> liegen. Zudem wurde ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 50% vorgenommen, wegen der Lage bei einem Umspannwerk. Zudem wurde festgehalten, dass die gegenständlichen Teilflächen auf dem freien Grundstücksmarkt wohl kaum marktfähig sind (Verkäuflichkeit schlecht). Sohin gelangt das Gutachten zu einem Wert von € \*\*\*\*\*/m<sup>2</sup>.

Die Bewertung des Grundstückes \*\*\*\*\* wurde in dem Gutachten nicht im Detail ausgeführt. Ohne nähere Begründung wurde dafür ebenfalls ein Wert von € \*\*\*\*\* angesetzt und erwähnt, dass bei der Teilfläche von \*\*\*\*\* m<sup>2</sup> (welche sich nicht mit der im verfahrensgegenständlichen Verfahren zu prüfenden Fläche deckt) die Wertminderung wegen bürgerlicher Lasten berücksichtigt worden sei. Der Behörde ist sachlich nicht nachvollziehbar, warum ein



Grundstück bei einem UW (\*\*\*\*\*) denselben Verkehrswert haben soll, wie ein Grundstück, auf welchem ein UW tatsächlich steht (\*\*\*\*\*). \*\*\*\*\* meinte hierzu, dass der Gutachter bei der Bewertung lediglich auf die Widmung des Grundstückes geachtet habe, nicht jedoch auf die tatsächliche Bebauung. Dies mag für die Erstellung des Gutachtens so sein, jedoch erscheint es – gerade im entflechtungsrechtlichen Kontext – nicht marktüblich, dass \*\*\*\*\* die genannten wertmindernden Umstände nicht berücksichtigt. Es wurde der Behörde keine sachliche Erklärung übermittelt, warum der Wert eines mit einem UW bebauten Grundstückes lediglich von dessen Widmung und nicht von dessen Bebauung abhängen soll. Der Gutachter führt selbst aus, dass der ermittelte Betrag nicht dem tatsächlichen Verkehrswert entsprechen muss.

Zur Errechnung des Verkehrswertes des Grundstückes \*\*\*\*\* wurden zudem Vergleichsgrundstücke ausgewählt. Die gewählten Vergleichsgrundstücke wurden aus Baulandgrundstücken in der Nähe von \*\*\*\*\* gewählt. Ob diese Baulandgrundstücke von ihrer Lage und Qualität mit dem Grundstück \*\*\*\*\* vergleichbar sind, kann nicht festgestellt werden, da der Behörde eine Liste dieser Grundstücke erst am 14. November 2023 übermittelt worden ist.

**Zusammenfassend konnte die Behörde die Marktüblichkeit der Vereinbarung im entflechtungsrechtlichen Kontext nicht feststellen, da im Verfahrensverlauf nicht nachgewiesen werden konnte, dass die topografischen Gegebenheiten bei der Wertermittlung der Entschädigungshöhe ausreichend berücksichtigt worden sind (bestehendes Umspannwerk, welches nicht stillgelegt werden soll sowie bestehende Überspannungen auf dem Grundstück \*\*\*\*\*). Der Antrag von \*\*\*\*\* auf Genehmigung der vorgelegten Vereinbarung ist daher abzuweisen, da die Marktüblichkeit des gegenständlich zur Genehmigung vorgelegten Vertrages *iSd § 29 Abs. 3 EIWOG 2010* nicht festgestellt werden konnte.**

### III. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann gemäß § 7 VwGVG das Rechtsmittel der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht erhoben werden. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen nach erfolgter Zustellung dieses Bescheides bei der Energie-Control Austria einzubringen und hat die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides, die belangte Behörde und die Gründe auf die sich die behauptete Rechtswidrigkeit stützt, sowie das Begehren zu enthalten. Für Beschwerden an das Bundesverwaltungsgericht wird ersucht, die Eingabegebühr von EUR 30,0 gemäß § 14 TP 6 Abs. 5 Z 1 lit b Gebührengesetz (GebG) 1957, BGBl. Nr. 267/1957 idgF, iVm § 2 BuLVwG-EGebV, BGBl. II Nr. 387/2014 idgF, unter Angabe des Verwendungszwecks durch Überweisung auf das entsprechende Konto des Finanzamtes für

Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel gemäß § 1 Abs. 3 BuLVwG-EGebV,  
IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW, zu entrichten.

#### **IV. Gebühren**

\*\*\*\*\*

Energie-Control Austria  
für die Regulierung der Elektrizitäts- und Erdgaswirtschaft (E-Control)

Wien, am 16.11.2023

Der Vorstand

Beilagen:

\*\*\*\*\*