Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal

Abteilung I
A-549/2013

Urteil vom 4. August 2014

Besetzung

Richter Maurizio Greppi (Vorsitz),
Richter Christoph Bandli,
Richterin Claudia Pasqualetto Péquignot,
Gerichtsschreiberin Mia Fuchs.

Parteien

Manor, Nordmann & Co.,
Weggistrasse 9, 6004 Luzern,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Michael Merker,
Baur Hürlimann AG, Oberstadtstrasse 7, 5400 Baden,
Beschwerdeführerin,

gegen

Centralschweizerische Kraftwerke AG,
Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Marc Bernheim,
Staiger, Schwald & Partner AG, Genferstrasse 24,
Postfach 2012, 8027 Zürich,
Beschwerdegegnerin,

Eidgenössische Elektrizitätskommission ElCom,
3003 Bern,
Vorinstanz.

Gegenstand

Entschädigung für Elektrizitätsleitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung.

Sachverhalt:

A.

Die Manor, Nordmann & Co. (nachfolgend: Manor) ist Eigentümerin und Betreiberin des Shopping Center Emmen (nachfolgend: Emmen Center) und steht als solche mit verschiedenen Geschäften und Restaurants in einem Mietverhältnis. Das Einkaufszentrum wird durch die Centralschweizerische Kraftwerke AG (nachfolgend: CKW) mit Elektrizität beliefert. Die Stromverteilung, die durch die CKW erfolgt, ist über drei Transformatorenstationen sichergestellt, wovon sich eine auf der Parzelle des Einkaufszentrums befindet und im Eigentum der Manor steht, die anderen beiden dagegen im Eigentum der CKW sind. Die elektrischen Installationen innerhalb des Einkaufszentrums gehören – mit Ausnahme der Messung – zum Eigentum der Manor. Für den Verbrauch der an den beiden in ihrem Eigentum stehenden Transformatorenstationen stellt die CKW den angeschlossenen Mietparteien ein Standard-Netznutzungsprodukt der Netzebene 7 in Rechnung. Der allgemeine Verbrauch im Einkaufszentrum wird über die Transformatorenstation der Manor gedeckt. Die Messung dieses allgemeinen Verbrauchs erfolgt auf Netzebene 5, wofür die CKW der Manor einen Standard-Netznutzungstarif der Netzebene 5 verrechnet.

B.

Mit Eingabe vom 1. September 2011 ersuchte die Manor bei der Eidgenössischen Elektrizitätskommission (ElCom) um Feststellung, dass sie berechtigt sei, von der CKW eine Entschädigung für die Benützung der Elektrizitätsleitungen kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung (im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Bst. a des Stromversorgungsgesetzes vom 23. März 2007 [StromVG, SR 734.7]) des Emmen Center zu verlangen.

C.

Die ElCom eröffnete am 9. September 2011 ein Verfahren und forderte die CKW auf, sich zum Begehren der Manor zu äussern. Mit Eingabe vom 15. September 2011 liess sich diese vernehmen und ersuchte darum, dass ihre Eingabe als selbständiges Feststellungsbegehren behandelt werde, die beiden Verfahren jedoch zu vereinigen seien. Sie stellte folgende (Gegen-) Anträge:

> "1. Es sei festzustellen, dass die elektrischen Installationen auf dem Grundstück Nr. 2608 der Gesuchsgegnerin [Manor] in Emmen (Emmen Center) nicht als Leitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Bst. a StromVG zu qualifizieren sind;

2. Eventuell sei festzustellen, zu welchen stromversorgungsrechtlichen Leistungen die Gesuchstellerin [CKW] (zusätzlich zur Grundversorgungspflicht) auf den elektrischen Installationen der Gesuchsgegnerin und der angeschlossenen Endverbraucher verpflichtet ist, und es sei insbesondere festzustellen, dass die Gesuchstellerin nicht verpflichtet ist, der Gesuchsgegnerin eine Durchleitungsentschädigung für die Belieferung von Endverbrauchern mit Elektrizität zu bezahlen, welche an die elektrischen Installationen der Gesuchsgegnerin angeschlossen sind;

3. Subeventuell, sollte die ElCom die Auffassung vertreten, die Gesuchstellerin sei grundsätzlich verpflichtet, der Gesuchsgegnerin eine Durchleitungsentschädigung zu bezahlten, sei festzustellen,

   a) dass die Gesuchsgegnerin nicht berechtigt ist, eine Entschädigung für den Zeitraum vor dem 1. Januar 2011, eventuell vor dem 1. Januar 2009 zu verlangen;

   b) dass lediglich eine Entschädigung für die Durchleitung der Energie für die angeschlossenen Drittverbraucher, nicht aber für die Durchleitung von Energie für den Eigengebrauch der Gesuchsgegnerin geschuldet ist;

   c) für welche Anlagen und Leistungen eine Durchleitungsentschädigung zu leisten ist, bzw. es sei das genaue Ausmass der zu entschädigenden elektrischen Anlagen zu bestimmen;

   d) dass die Durchleitungsentschädigung von der Gesuchsgegnerin gemäss der stromversorgungsrechtlichen Methode zu berechnen und von der Gesuchsgegnerin gemäss den Vorgaben des StromVG der ElCom vorzulegen ist;

   e) dass die Kosten dieser elektrischen Installationen zum Zeitpunkt der Einreichung des Feststellungsgesuches nicht Bestandteil des allgemeinen Netznutzungsentgelts der Gesuchstellerin für die vorgelagerten Netzebenen sind;

   f) dass die Gesuchstellerin nicht verpflichtet ist, die Kosten der elektrischen Installationen der Gesuchsgegnerin in die Jahres- und Kostenrechnung gemäss Art. 11 Abs. 1 StromVG zu integrieren und dass die Gesuchstellerin nicht verpflichtet ist, die Kostenrechnung der elektrischen Installationen der Gesuchsgegnerin der ElCom vorzulegen;

   g) dass die Gesuchstellerin gleichwohl berechtigt ist, die Durchleitungsentschädigung vollumfänglich, zuzüglich allfälliger weiterer damit zusammenhängenden Aufwendungen, auf die an den elektrischen Installationen der Gesuchsgegnerin angeschlossenen Endverbraucher zu überwälzen;

unter Kostenfolgen zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

D.

Mit Verfügung vom 13. Dezember 2012 stellte die ElCom Folgendes fest:

"1. Die Elektrizitätsleitungen des Emmen Center stellen Elektrizitätsleitungen kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Bst. a StromVG dar.

2. Die Manor, Nordmann & Co. ist nicht berechtigt, von der Centralschweizerischen Kraftwerke AG gestützt auf die Stromversorgungsgesetzgebung zusätzlich zum Mietzins, den die Mieter bezahlen, ein Entgelt für die Nutzung der Elektrizitätsleitungen im Emmen Center zu verlangen.

3. Die Gebühren betragen 16'460 Franken. Davon werden der Manor, Nordmann & Co. 8'230 Franken und der Centralschweizerischen Kraftwerke AG 8'230 Franken auferlegt.

4. Diese Verfügung wird den Parteien mit eingeschriebenem Brief eröffnet."

E.

Gegen diese Verfügung lässt die Manor (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 1. Februar 2013 beim Bundesverwaltungsgericht Beschwerde führen. Sie beantragt die Aufhebung der Ziff. 2 und 3 des angefochtenen Entscheids und die Feststellung, dass die Centralschweizerische Kraftwerke AG verpflichtet ist, ihr für die Inanspruchnahme (Nutzung) des Arealnetzes zwecks Belieferung der Endverbraucher in ihrem Arealnetz mit elektrischer Energie eine Entschädigung zu bezahlen. Eventualiter seien die Ziff. 2 und 3 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die ElCom zurückzuweisen.

F.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 22. März 2013 beantragt die Centralschweizerische Kraftwerke AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

G.

Mit Vernehmlassung vom 22. März 2013 schliesst die ElCom (nachfolgend: Vorinstanz), soweit darauf einzutreten sei, ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

H.
In ihrer Replik vom 27. Mai 2013 hält die Beschwerdeführerin unverändert an ihren Anträgen fest.

I.
Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin reichten am 28. Juni resp. 14. August 2013 eine weitere Stellungnahme resp. Duplik ein.

J.
Auf weitere Vorbringen der Parteien und die sich bei den Akten befindlichen Schriftstücke wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gemäss Art. 31 des Verwaltungsgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32) beurteilt das Bundesverwaltungsgericht Beschwerden gegen Verfügungen nach Art. 5 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021). Nach Art. 5 Abs. 1 VwVG gelten als Verfügungen Anordnungen der Behörden im Einzelfall, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen und die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Rechten oder Pflichten (Bst. a), die Feststellung des Bestehens, Nichtbestehens oder Umfangs von Rechten oder Pflichten (Bst. b) oder die Abweisung von Begehren auf Begründung, Änderung, Aufhebung oder Feststellung von Rechten oder Pflichten oder das Nichteintreten auf solche Begehren zum Gegenstand haben (Bst. c). Die Vorinstanz hat mit dem angefochtenen Entscheid mehrere Feststellungen getroffen und mit diesen die Feststellungsbegehren der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin (teilweise) abgewiesen. Es liegt somit grundsätzlich eine Verfügung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Bst. b und c VwVG vor.

1.1.1 Der Erlass einer Verfügung setzt die Verfügungsbefugnis der anordnenden Behörde voraus (vgl. FELIX UHLMANN, in: Bernhard Waldmann/Philippe Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar VwVG, Zürich/Basel/Genf 2009 [nachfolgend: Praxiskommentar VwVG], N. 21 zu Art. 5; ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Rz. 870). Fehlt die sachliche Zuständigkeit, leidet die Ver-

fügung an einem schwerwiegenden Mangel, der nach der Praxis einen Nichtigkeitsgrund darstellt, es sei denn, der verfügenden Behörde komme auf dem betreffenden Gebiet allgemeine Entscheidungsgewalt zu oder der Schluss auf die Nichtigkeit vertrüge sich nicht mit der Rechtssicherheit (vgl. BGE 137 III 217 E. 2.4.3, BGE 129 V 485 E. 2.3, BGE 127 II 32 E. 3g; BVGE 2008/59 E. 4.3; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-2546/2013 vom 26. September 2013 E. 5.4.4 sowie A-5837/2010 vom 4. April 2011 E. 4.1; THOMAS FLÜCKIGER, Praxiskommentar VwVG, N. 43 zu Art. 7). Im vorliegenden Fall liegt ein Anfechtungsobjekt im Sinne von Art. 31 VGG i.V.m. Art. 5 Abs. 1 Bst. b und c VwVG demnach grundsätzlich nur vor bzw. kann – sofern auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind – grundsätzlich auf die Beschwerde nur eingetreten werden, wenn die Vorinstanz zum Erlass der angefochtenen Verfügung sachlich zuständig war (vgl. BGE 136 II 415 E. 1.2, BGE 132 II 342 E. 2.3; BVGE 2008/59 E. 4.3; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-5837/2010 vom 4. April 2011 E. 4.1 sowie A-6829/2010 vom 4. Februar 2011 E. 2.2.3; MARKUS MÜLLER, in: Christoph Auer/Markus Müller/Benjamin Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], Zürich/St. Gallen 2008 [nachfolgend: Kommentar VwVG], N. 1 zu Art. 44; vgl. zum Ganzen auch: Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6689/2012 vom 18. Februar 2014 E. 1.1 mit weiterem Hinweis).

1.1.2 Die ElCom überwacht die Einhaltung des Stromversorgungsgesetzes, trifft die Entscheide und erlässt die Verfügungen, die für den Vollzug des Stromversorgungsgesetzes und der Ausführungsbestimmungen notwendig sind (Art. 22 Abs. 1 StromVG). Sie ist insbesondere zuständig für den Entscheid im Streitfall über den Netzzugang, die Netznutzungsbedingungen, die Netznutzungstarife und -entgelte sowie die Elektrizitätstarife (Art. 22 Abs. 2 Bst. a StromVG) und für die Überprüfung der Netznutzungstarife und -entgelte sowie der Elektrizitätstarife von Amtes wegen (Art. 22 Abs. 2 Bst. b StromVG). Gemäss der Botschaft zur Änderung des Elektrizitätsgesetzes und zum Stromversorgungsgesetz vom 3. Dezember 2004 (Botschaft StromVG, BBl 2005 1661) enthält Art. 21 Abs. 1 des Entwurfs StromVG (vgl. BBl 2005 1698) – der von einer bloss redaktionellen Änderung abgesehen mit Art. 22 Abs. 1 StromVG übereinstimmt – die umfassende Kompetenz der Vorinstanz, die Einhaltung der Bestimmungen des StromVG zu überwachen und die für dessen Vollzug notwendigen Entscheide zu treffen bzw. Verfügungen zu erlassen. Die Vorinstanz sei überall dort zuständig, wo die Entscheid- und Verfügungskompetenz nicht ausdrücklich einer anderen Behörde vorbehalten sei. Die nicht ab-

schliessende Aufzählung der einzelnen Kompetenzen in Art. 21 Abs. 2 des Entwurfs StromVG – der mit Art. 22 Abs. 2 StromVG übereinstimmt (vgl. BBl 2005 1698) – fasse die wichtigsten Zuständigkeiten der Vorinstanz übersichtlich zusammen. Die Vorinstanz ist demnach als Aufsichtsbehörde für die Beurteilung von Rechtsfragen, welche sich im Zusammenhang mit der Stromversorgungsgesetzgebung stellen, ohne Weiteres sachlich zuständig.

Dies gilt – wie das Bundesverwaltungsgericht bereits festgestellt hat (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6689/2012 vom 18. Februar 2014 E. 1.1.2) – auch für die Frage, ob die Vorinstanz berechtigt war, der Beschwerdeführerin die Befugnis abzusprechen, von der Beschwerdegegnerin gestützt auf die Stromversorgungsgesetzgebung zusätzlich zum Mietzins ein Entgelt für die Nutzung der Elektrizitätsleitungen im Emmen Center zu verlangen (vgl. Dispositivziffer 2 der angefochtenen Verfügung). Zwar sind die Elektrizitätsleitungen des Einkaufszentrums Emmen Center, wie noch zu sehen ist (nachstehend E. 5.4.1), dem Anwendungsbereich der Stromversorgungsgesetzgebung entzogen. Dennoch muss es der Vorinstanz im Rahmen ihrer Aufsichtstätigkeit im Bereich der Stromversorgung möglich sein, der Beschwerdeführerin die Einforderung eines Netznutzungsentgeltes gestützt auf die Stromversorgungsgesetzgebung zu verbieten. Darüber hinaus führt ein solches Entgelt zu einer (zusätzlichen) Belastung der Beschwerdegegnerin sowie der Mieter und Mieterinnen, welche als Verteilnetzbetreiberin bzw. als Endverbraucher der Stromversorgungsgesetzgebung unterstehen (vgl. ebenfalls nachstehend E. 5.4.2). Schliesslich darf die Vorinstanz – wie in den Erwägungen der angefochtenen Verfügung (Rz. 56 ff.) geschehen – über zivilrechtliche Fragestellungen vorfrageweise befinden, ohne dass sie in die sachliche Zuständigkeit der Zivilgerichte eingreifen würde (vgl. auch nachstehend E. 5.5). Das Vorliegen eines Anfechtungsobjektes im Sinne von Art. 31 VGG i.V.m. Art. 5 Abs. 1 Bst. b und c VwVG ist somit zu bejahen.

1.2 Die angefochtene Verfügung wurde von einer Behörde nach Art. 33 Bst. f VGG erlassen. Eine Ausnahme nach Art. 32 VGG, was das Sachgebiet angeht, ist nicht gegeben. Demnach ist das Bundesverwaltungsgericht für die Beurteilung der erhobenen Beschwerde zuständig (vgl. auch Art. 23 StromVG).

1.3 Anspruch auf Erlass einer Feststellungsverfügung besteht gemäss Art. 25 Abs. 2 VwVG, wenn die Gesuchstellerin ein schutzwürdiges Interesse nachweist. Ein solches ist gegeben, wenn glaubhaft ein rechtliches

oder tatsächliches und aktuelles Interesse an der sofortigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses vorliegt. Der in Art. 25 Abs. 2 VwVG verwendete Begriff des schutzwürdigen Interesses ist im Ergebnis gleich zu verstehen wie in Art. 48 Abs. 1 Bst. c VwVG (ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Aufl., Basel 2013, Rz. 2.30). Sodann besteht ein Anspruch auf eine Feststellungsverfügung grundsätzlich nur dann, wenn das schutzwürdige Interesse nicht ebenso gut mit einer rechtsgestaltenden Verfügung gewahrt werden kann. Dieses Erfordernis der Subsidiarität gilt jedoch nicht absolut. Kann das schutzwürdige Interesse mit einer Feststellungsverfügung besser gewahrt werden als mit einer Leistungs- oder Gestaltungsverfügung, ist das Interesse ausreichend dargetan. Namentlich wenn mit dem vorgängigen Erlass einer Feststellungsverfügung grundlegende Fragen vorweg geklärt werden können und ein aufwendiges Verfahren vermieden werden kann, hat das Erfordernis der Subsidiarität zu weichen (ISABELLE HÄNER, in: Praxiskommentar VwVG, N. 20 zu Art. 25; BEATRICE WEBER-DÜRLER, in: Kommentar VwVG, N. 15 f. zu Art. 25; Urteil des Bundesgerichts 2C_739/2010 vom 6. Juli 2011 E. 3.2; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-1067/2011 vom 30. Mai 2012 E. 3.1 sowie A-1875/2011 vom 15. Dezember 2011 E. 2.1 je mit weiteren Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin ersucht um Klärung einer rechtlichen Grundsatzfrage zur Stromversorgung innerhalb eines Einkaufszentrums, die sich auch in anderen Anwendungsfällen stellen kann. Ob sie aber selber ein schutzwürdiges Interesse an der Feststellung ihrer Rechte als Eigentümerin und Betreiberin des Einkaufszentrums Emmen Center hat, ist nachfolgend im Rahmen der Beschwerdelegitimation zu prüfen (vgl. sogleich E. 1.4 ff.).

1.4 Zur Beschwerde ist berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 48 Abs. 1 VwVG). Das Anfechtungsinteresse kann dabei rechtlicher oder auch bloss tatsächlicher Natur sein; gefordert wird, dass die beschwerdeführende Partei durch den angefochtenen Entscheid (klar) stärker als jedermann betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt nur dann vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der beschwerdeführenden Partei durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann; es besteht im praktischen Nutzen, den die erfolg-

reiche Beschwerde ihr eintragen würde, das heisst in der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils, den der angefochtene Entscheid für sie zur Folge hätte (MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 2.65 ff.).

1.4.1 Die Beschwerdegegnerin bezweifelt die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin. Diese mache geltend, die Kosten der Elektrizitätsleitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung ihren Mietern in Rechnung zu stellen, mithin decke sie die Kosten, die sie mit ihrer Beschwerde der Beschwerdegegnerin anlasten wolle, derzeit über den Mietzins ihrer Mieter. Gleichzeitig führe sie aus, diese Kosten deshalb der Beschwerdegegnerin anlasten zu wollen, weil sie dann die Mietzinse für ihre Mieter senken könne. Die Beschwerdeführerin verfüge demnach über kein (eigenes) finanzielles Interesse an der Beschwerde.

Auch die Vorinstanz vertritt die Meinung, die Beschwerdeführerin erhalte über die Miete bereits eine Entschädigung für die Elektrizitätsleitungen kleiner räumlicher Ausdehnung, weshalb ihr kein schutzwürdiges Interesse zukomme, die gleiche Entschädigung zusätzlich von der Beschwerdegegnerin zu verlangen. Sie stellt daher ebenfalls in Frage, ob die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeführung legitimiert ist.

1.4.2 Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, das "Verbot", die Benutzung des Arealnetzes zu verweigern oder für die Benutzung des Arealnetzes ein Entgelt zu verlangen, treffe sie in ihren schutzwürdigen Interessen. Sie sei daran interessiert, ihre Verkaufsflächen im Emmen Center zu marktkonformen und auch günstigen Preisen anbieten zu können, um die Vermietung aller Ladenflächen auch langfristig sicherstellen zu können. Die Kosten der elektrischen Infrastruktur wirkten sich auf diesen Preis aus. Zudem verpflichte sie der vorinstanzliche Entscheid, die Inanspruchnahme ihres Eigentums durch einen Dritten, die Beschwerdegegnerin, zu dulden.

1.4.3 Gemäss Dispositivziffer 2 der angefochtenen Verfügung ist die Beschwerdeführerin nicht berechtigt, von der Beschwerdegegnerin gestützt auf die Stromversorgungsgesetzgebung zusätzlich zum Mietzins, den die Mieter bezahlen, ein Entgelt für die Nutzung der Elektrizitätsleitungen im Emmen Center zu verlangen. Die Beschwerdeführerin wird durch diese Anordnung insofern belastet, als sie daran gehindert wird, den Kreis der Zahlungspflichtigen selber zu bestimmen und das bzw. die Entgelt(e) für die Nutzung ihrer Elektrizitätsleitungen nach eigenen betriebswirtschaftlichen Überlegungen festzulegen. Sie weist daher ein eigenes schutzwür-

diges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung auf, weshalb sie zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde befugt ist. Ein Feststellungsinteresse der Beschwerdeführerin ist aus demselben Grund ebenfalls zu bejahen (vgl. E. 1.3).

1.5 Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 VwVG) ist demnach einzutreten.

2.
Das Bundesverwaltungsgericht überprüft die bei ihm angefochtenen Verfügungen und Entscheide grundsätzlich mit uneingeschränkter Kognition, das heisst auch auf eine allfällig unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhaltes hin, ebenso auf Angemessenheit (Art. 49 VwVG).

Die Vorinstanz ist keine gewöhnliche Vollzugsbehörde, sondern eine verwaltungsunabhängige Kollegialbehörde mit besonderen Kompetenzen. Als Fachorgan ist sie Regulierungsinstanz mit besonderer Verantwortung. Dies rechtfertigt eine gewisse Zurückhaltung des Bundesverwaltungsgerichts bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheides. Es befreit das Bundesverwaltungsgericht aber nicht davon, die Rechtsanwendung auf ihre Vereinbarkeit mit Bundesrecht zu überprüfen. Sodann amtet die Vorinstanz in einem höchst technischen Bereich, in dem Fachfragen sowohl im Bereich der Stromversorgung als auch ökonomischer Ausrichtung zu beantworten sind. Ihr steht dabei – wie anderen Behördenkommissionen auch – ein eigentliches "technisches Ermessen" zu. In diesem Rahmen darf der verfügenden Behörde bei der Beurteilung von ausgesprochenen Fachfragen ein gewisser Ermessens- und Beurteilungsspielraum belassen werden, soweit sie die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. BGE 133 II 35 E. 3, BGE 132 II 257 E. 3.2, BGE 131 II 13 E. 3.4, BGE 131 II 680 E. 2.3.2 mit Hinweisen; BVGE 2009/35 E. 4; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 2.154 ff.).

3.
Die Beschwerdeführerin macht im Rahmen ihrer Replik in formeller Hinsicht geltend, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Sie habe von ihr Mietverträge eingefordert und ihrem Entscheid mit zugrunde gelegt, ohne sie darüber in Kenntnis zu setzen, was sie mit dieser Beweisanordnung genau bezwecke. Dabei wäre sie verpflichtet gewesen, ihr den aus der Vertragsanalyse folgenden ungewöhnlichen

Rechtsstandpunkt zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zur Kenntnis zu bringen.

3.1 Den Parteien erwächst nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung weder aus Art. 29 ff. VwVG noch aus den verfassungsrechtlichen Minimalgarantien (vgl. Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101]) ein allgemeiner Anspruch auf vorgängige Anhörung zu Fragen der Rechtsanwendung. Ein vorgängiges Anhörungsrecht zu Rechtsfragen besteht nur ausnahmsweise, wenn der Betroffene vor "überraschender Rechtsanwendung" zu schützen ist, das heisst namentlich dann, wenn die Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde ihren Entscheid mit einer Rechtsnorm oder einem Rechtsgrund zu begründen beabsichtigt, die oder der im bisherigen Verfahren nicht herangezogen wurde, auf die sich die beteiligten Personen nicht berufen haben und mit deren Erheblichkeit sie im konkreten Fall nicht rechnen konnten (vgl. BERNHARD WALDMANN/JÜRG BICKEL, Praxiskommentar VwVG, N. 19 ff. zu Art. 30, mit weiteren Hinweisen).

3.2 Die Vorinstanz hat von der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 21. November 2012 einen Muster-Mietvertrag zwischen ihr und einem Mieter im Emmen Center, sofern die Mietverträge betreffend den Netzanschluss innerhalb des Emmen Center unterschiedlich seien, je Situation einen Muster-Mietvertrag, einverlangt. Kurz zuvor hatte sie in ihrer Verfügung vom 15. November 2012 im Verfahren 922-10-006, in welchem die Gesuchstellerinnen durch den Rechtsvertreter der vorliegenden Beschwerdeführerin vertreten waren und ebenfalls die Mietverträge einverlangt worden waren, festgestellt, dass die Vermieterin von ihren Mietern kein zusätzliches Netznutzungsentgelt gestützt auf die Stromversorgungsgesetzgebung verlangen könne (Erwägungen Ziff. 7, Dispositivziffer 4; vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6689/2012 vom 18. Februar 2014 E. 8.5 ff.). Bereits in ihrer Verfügung vom 9. Juli 2009 im Verfahren 921-08-002 hatte die Vorinstanz zudem festgehalten, es sei sicherzustellen, dass die Kosten den Endverbrauchern nicht zweimal in Rechnung gestellt würden, einmal über die Miete und einmal über ein Netznutzungsentgelt für diese Leitungen (Erwägungen Ziff. 10). Die Beschwerdeführerin hätte demnach zum Zeitpunkt, als sie zur Einreichung eines Mietvertrags aufgefordert wurde, damit rechnen müssen, dass dieser eine nicht unerhebliche Rolle bei der Beurteilung ihres Anspruchs auf ein Netznutzungsentgelt für die Inanspruchnahme ihrer Elektrizitätsleitungen spielen könnte. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt demnach nicht vor.

4.
Gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. a StromVG ist ein Elektrizitätsnetz eine Anlage aus einer Vielzahl von Leitungen und den erforderlichen Nebenanlagen zur Übertragung und Verteilung von Elektrizität. Elektrizitätsleitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung, wie auf Industriearealen oder innerhalb von Gebäuden, gelten nicht als Elektrizitätsnetze. Die Parteien gehen zu Recht davon aus, dass die von der Beschwerdeführerin im Emmen Center betriebenen Elektrizitätsleitungen solche mit kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung im Sinne dieser Bestimmung darstellen (vgl. die von der Beschwerdegegnerin nicht beanstandete Dispositivziffer 1 der angefochtenen Verfügung). Unter ihnen umstritten ist jedoch, welche Auswirkungen diese Qualifikation auf die Rechtsbeziehungen zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin hat. Für die Bezeichnung der Elektrizitätsleitungen im Emmen Center wird nachstehend der in der Strombranche weit verbreitete Ausdruck "Arealnetz" (mit-) verwendet, auch wenn die Stromversorgungsgesetzgebung diesen Begriff so nicht kennt.

5.
Dispositivziffer 2 der angefochtenen Verfügung sieht vor, dass die Beschwerdeführerin nicht berechtigt ist, von der Beschwerdegegnerin gestützt auf die Stromversorgungsgesetzgebung zusätzlich zum Mietzins, den die Mieter bezahlen, ein Entgelt für die Nutzung der Elektrizitätsleitungen im Emmen Center zu verlangen.

5.1 Die Beschwerdeführerin vertritt die Meinung, als Betreiberin von Elektrizitätsleitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung betreibe sie kein Elektrizitätsnetz, weshalb ihr keine Pflichten auferlegt werden könnten, die aus der Stromversorgungsgesetzgebung folgten. Das StromVG sei auf Arealnetze nicht anwendbar. Sie bestreitet im Weiteren nicht, dass der Vermieter dem Mieter ein gebrauchtaugliches Mietobjekt zur Verfügung zu stellen habe, wozu grundsätzlich auch ein Elektrizitätsanschluss gehöre, und der Mieter dafür einen Mietzins zu bezahlen habe. Die Kosten für die Erstellung des Anschlusses würden jedoch zulässigerweise in die Mietzinskalkulation einfliessen. Sänken die Kosten des Vermieters zum Beispiel dadurch, dass er vom grundversorgungspflichtigen Netzbetreiber eine Entschädigung für die Durchleitung von elektrischer Energie durch das Arealnetz erhalte, sei der Mieter berechtigt, eine Mietzinsreduktion zu verlangen. Eine Doppelbelastung des Mieters könne und müsse über das Mietrecht und das mietrechtliche Schlichtungs- resp. Zivilgerichtsverfahren vermieden werden. Es liege dagegen nicht in der Kompetenz der Vor-

instanz, aus sozialpolitischen Mieterschutzgründen das Recht auf eine Durchleitungsentschädigung abzusprechen. Mit ihrem Entscheid verletze die Vorinstanz die Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV) und die Wirtschafts-, insbesondere die Vertragsfreiheit (Art. 27 BV). Zudem werde die Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) verletzt, indem Endverbraucher in Arealnetzen die Kosten der Netznutzung auf den letzten Metern (im Areal) über den Mietzins selbst zu finanzieren hätten und ausserdem verpflichtet seien, dasselbe Netznutzungsentgelt zu bezahlen wie die Endverbraucher, die sich ausserhalb des Arealnetzes befänden.

5.2 Die Beschwerdegegnerin macht geltend, es sei zutreffend, dass Elektrizitätsleitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung zwar nicht dem StromVG unterstünden, doch bedeute dies nicht, dass Endverbraucher, die an diese Leitungen angeschlossen seien, dem StromVG nicht unterstünden. Die Mieter der Beschwerdeführerin seien im Gebäude über die Hausinstallation indirekt an das Verteilnetz der Beschwerdegegnerin angeschlossen. Stromversorgungsrechtlich sei zwar nicht relevant, wie ein Endverbraucher oder ob er überhaupt an ein Verteilnetz angeschlossen sei; den Mietern kämen vielmehr dieselben Rechte und Pflichten gemäss StromVG zu wie sämtlichen anderen Endverbrauchern auch. Die Mieter würden der Beschwerdeführerin den Mietzins für die Überlassung einer gebrauchstauglichen Mietsache bezahlen. Mit diesem Mietzins würden auch die Kosten der Elektrizitätsleitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung abgegolten. Die Stromversorgungsgesetzgebung berechtige die Beschwerdeführerin nicht, die Kosten für diese Elektrizitätsleitungen (auch) der Beschwerdegegnerin in Rechnung zu stellen. Im Übrigen habe die Beschwerdeführerin die Durchleitung durch ihre Leitungen basierend auf dem Mietrecht zu dulden. Sie habe die Nutzung ihrer Leitungen den angeschlossenen Mietern überlassen und lasse sich dafür bezahlen. Ein Eingriff in ihre Eigentumsrechte liege damit nicht vor.

5.3 Die Vorinstanz führt aus, dass, wenn man der Auffassung der Beschwerdeführerin folgen und die Elektrizitätsleitungen kleiner räumlicher Ausdehnung sowie die an diese Elektrizitätsleitungen angeschlossenen Endverbraucher (Haushaltskunden und Geschäfte) vom Anwendungsbereich des StromVG ausnehmen würde, eine nicht abschätzbare Anzahl Endverbraucher dem StromVG nicht mehr unterstünde. Die Bestimmungen des StromVG liessen sich damit umgehen, was der Idee des Gesetzgebers, der mit der Einführung des StromVG Voraussetzungen für eine sichere Elektrizitätsversorgung schaffen wollte, widerspreche. Das

StromVG komme zwar für Arealnetze an sich nicht zur Anwendung; auf die an solche Leitungen angeschlossenen Endverbraucher und den Betreiber der Elektrizitätsleitungen in seiner Funktion als Endverbraucher sei es jedoch anwendbar. Da die Elektrizitätsleitungen kleiner räumlicher Ausdehnung nicht als Elektrizitätsnetze gälten, handle es sich beim für deren Benützung bezahlten Entgelt nicht um ein Netznutzungsentgelt im Sinne des StromVG. Nach Art. 11 Abs. 4 StromVV sei jedoch auch die Benützung eines Arealnetzes zu entschädigen. Aus dieser Bestimmung lasse sich jedoch nicht ableiten, wer die Entschädigung zu bezahlen habe. Vorliegend werde die Beschwerdeführerin unbestrittenermassen über den von ihren Mietern bezahlten Mietzins für die Benützung der Elektrizitätsleitungen durch diese entschädigt. Es bestehe somit eine Vereinbarung bezüglich eines Entgelts für die Benützung des Arealnetzes. Ein Mietgericht sei zwar nicht an die mietrechtlichen Überlegungen gebunden; sie, die Vorinstanz, dürfe jedoch überprüfen, ob eine vertragliche Vereinbarung betreffend die Bezahlung eines Entgeltes für die Benützung des Arealnetzes im Sinne von Art. 11 Abs. 4 StromVV vorliege oder nicht. Sie habe im Übrigen nur festgestellt, dass die Beschwerdeführerin neben dem Mietzins kein Netznutzungsentgelt gestützt auf die Stromversorgungsgesetzgebung verlangen könne. Sofern diese jedoch einen Vertragspartner finde, der bereit sei, für die Benützung der Elektrizitätsleitungen ein weiteres Entgelt zu bezahlen, so stehe dem ihre Verfügung nicht entgegen.

5.4

5.4.1 Das Stromversorgungsgesetz gilt für Elektrizitätsnetze, die mit 50 Hz Wechselstrom betrieben werden (Art. 2 Abs. 1 StromVG). Elektrizitätsleitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung gelten jedoch gerade nicht als Elektrizitätsnetze (Art. 4 Abs. 1 Bst. a Satz 2 StromVG; vgl. auch Botschaft StromVG, BBl 2005 1642, welche bloss das Übertragungsnetz [vgl. Art. 4 Abs. 1 Bst. h StromVG] und die Verteilnetze [vgl. Art. 4 Abs. 1 Bst. i StromVG] als dem Netz der allgemeinen Landesversorgung gemäss Art. 2 Abs. 1 StromVG zugehörig bezeichnet, sowie Art. 2 Abs. 2 StromVG, welcher den Bundesrat nur zur Ausdehnung des Geltungsbereiches des Stromversorgungsgesetzes oder einzelner seiner Bestimmungen auf andere *Elektrizitäts*netze ermächtigt). Es steht somit fest, dass das Stromversorgungsgesetz auf das Arealnetz des Emmen Center keine Anwendung findet (vgl. schon Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6689/2012 vom 18. Februar 2014 E. 7).

5.4.2 Dagegen unterstehen Endverbraucher – wie die Auslegung von Art. 4 Abs. 1 Bst. a Satz 2 StromVG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 StromVG ergibt – auch bei einem Anschluss an ein Arealnetz der Stromversorgungsgesetzgebung (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6689/2012 vom 18. Februar 2014 E. 7.2.1 ff.). Wären sie denn vom Geltungsbereich der Stromversorgungsgesetzgebung ausgenommen, wäre ihre (Grund-) Versorgung nicht länger sichergestellt, da sie ihr Netzanschluss- und Strombezugsrecht nicht mehr wahrnehmen könnten. Dadurch könnten "Versorgungslücken" entstehen, was der Gesetzgeber aber gerade verhindern wollte (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a StromVG). Im Übrigen fehlte es diesfalls den (unteren) Verteilnetzbetreibern an einer gesetzlichen Grundlage, um die über die verschiedenen Spannungsebenen an sie weitergegebenen Netzkosten auf die an ihr Netz (zumindest mittelbar) angeschlossenen Endverbraucher als letztlich Zahlungspflichtige zu überwälzen (Art. 14 Abs. 2 StromVG, sog. Ausspeiseprinzip).

5.4.3 Die Stromversorgungsgesetzgebung verwendet wiederholt den Begriff des "Netzbetreibers", ohne ihn näher zu umschreiben. Das "Glossar für die Regeln des Schweizer Strommarktes" (Hrsg.: Swissgrid AG, 1. Auflage 2010, Version 1.0, abrufbar unter www.strom.ch), S. 17, definiert "Netzbetreiber" als "privat- oder öffentlich-rechtlich organisiertes Unternehmen, das die Netzdienstleistungen zum Betrieb des *Elektrizitäts*netzes erbringt". Gemeint sind somit jeweils der Übertragungs- oder der Verteilnetzbetreiber. Während ein Stromkunde auch beim Anschluss an ein Arealnetz weiterhin Endverbraucher im Sinne des Stromversorgungsgesetzes bleibt, ist der Betreiber eines Arealnetzes gerade kein (Elektrizitäts-) Netzbetreiber im Sinne des Stromversorgungsgesetzes, das heisst er unterliegt nicht dessen zahlreichen gesetzlichen Verpflichtungen (vgl. etwa Art. 5 Abs. 2, Art. 6 Abs. 1, Art. 8 Abs. 1 bis 3 [Aufgaben der Netzbetreiber], Art. 11 Abs. 1 [Jahres- und Kostenrechnung], Art. 12 Abs. 1 und Abs. 2 [Information und Rechnungsstellung], Art. 13 Abs. 1 StromVG [Netzzugang]). Genau und nur dieses Ziel verfolgte der Gesetzgeber mit dem Ausschluss des Arealnetzes vom Anwendungsbereich der Stromversorgungsgesetzgebung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6689/2012 vom 18. Februar 2014 E. 7.2.2).

5.4.4 Da die Beschwerdeführerin als Betreiberin des Arealnetzes des Emmen Center demnach nicht den zahlreichen gesetzlichen Verpflichtungen eines (Elektrizitäts-) Netzbetreibers unterliegt, kann sie im Gegenzug aus der Stromversorgungsgesetzgebung auch keine mit dieser Aufgabe verbundenen Rechte – namentlich kein Recht auf ein Netznut-

zungsentgelt nach Art. 14 Abs. 2 StromVG – für sich ableiten. Es stellt sich höchstens die Frage, ob sie allenfalls gestützt auf eine vertragliche Vereinbarung von der Beschwerdegegnerin eine Entschädigung für die Nutzung ihrer Elektrizitätsleitungen verlangen kann.

5.5 Nach Art. 11 Abs. 4 StromVV haben auch Endverbraucher, die an Elektrizitätsleitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung nach Art. 4 Abs. 1 Bst. a StromVG angeschlossen sind, Anspruch auf Netzzugang, sofern sie einen Jahresverbrauch von mindestens 100 MWh aufweisen, wobei die betroffenen Parteien die Modalitäten zur Nutzung dieser Elektrizitätsleitungen vereinbaren. Der Verordnungsgeber schweigt sich zwar darüber aus, wer genau unter "betroffene Parteien" zu subsumieren ist. Es ist jedoch naheliegend, dass es sich hierbei um den Arealnetzbetreiber und die am Arealnetz angeschlossenen Endverbraucher handeln muss. Im Grunde genommen lässt sich dieser Verordnungsbestimmung demnach nichts entnehmen, was nicht ohnehin allgemeine Gültigkeit hat: Nämlich, dass die Bedingungen der Arealnetzbenutzung (so etwa die Festlegung eines allfälligen Nutzungsentgeltes) auf vertraglicher Basis zwischen dem Arealnetzbetreiber und den am Arealnetz angeschlossenen Endverbrauchern bzw. – falls diese ihre Elektrizität nicht im Sinne von Art. 11 Abs. 4 StromVV auf dem freien Markt beschaffen, sondern die Grundversorgung in Anspruch nehmen – wahlweise zwischen dem Arealnetzbetreiber und dem Verteilnetzbetreiber oder zwischen dem Arealnetzbetreiber und den am Arealnetz angeschlossenen Endverbrauchern zu regeln sind (vgl. hierzu auch Branchenempfehlung des Verbandes Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE) "Arealnetze – Handhabung von Elektrizitätsleitungen mit kleiner räumlicher Ausdehnung zur Feinverteilung von elektrischer Energie", AN-CH, Ausgabe 2011, abrufbar unter www.strom.ch, Ziff. 3.3.3). Ob eine solche vertragliche Vereinbarung besteht, ist zwar eine Frage des Zivilrechts. Da diese jedoch Auswirkungen auf die als Verteilnetzbetreiberin der Stromversorgungsgesetzgebung unterstehende Beschwerdegegnerin hat (vgl. sogleich E. 5.5.3), kann darüber im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens bzw. Verwaltungsjustizverfahrens ohne Weiteres vorfrageweise befunden werden (vgl. schon Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6689/2012 vom 18. Februar 2014 E. 8.5).

5.5.1 Gemäss Art. 257 des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht [OR, SR 220]) ist der Mietzins das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet. Diese ge-

setzliche Begriffsumschreibung macht deutlich, dass mit dem Mietzins grundsätzlich sämtliche Leistungen des Vermieters für die Gebrauchsüberlassung und für die Erhaltung der Sache im gebrauchstauglichen Zustand, aber auch für die Erfüllung aller Nebenpflichten abgegolten werden (RAYMOND BISANG ET AL., Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008, N. 4 zu Art. 257-257b). Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Der "vorausgesetzte Gebrauch", für den die Mietsache taugen muss, ist vorab und in erster Linie derjenige, den die Parteien durch ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung bestimmt haben. Fehlt eine solche, so ist massgeblich der gewöhnliche, für das Mietobjekt typische Gebrauch gemessen an einem objektiven Massstab (BISANG ET AL., a.a.O., N. 12 zu Art. 256; MAJA BLUMER, Schweizerisches Privatrecht, Band VII/3, Gebrauchsüberlassungsverträge [Miete/Pacht], Basel 2012, Rz. 624 sowie Rz. 632). Bei der so genannten Rohbaumiete besteht der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand der Mietsache darin, dass sich das Mietobjekt zum Endausbau durch den Mieter eignet, was in der Regel voraussetzt, dass die Medien Wasser, Strom und Heizung an das Mietobjekt "herangeführt" werden (BISANG ET AL., a.a.O., N. 32b zu Art. 256). Der Vermieter ist bei dieser Mietart somit nur (aber immerhin) für die Gebäudehülle sowie Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsanschluss und allenfalls auch Heizung zuständig (BLUMER, a.a.O., Rz. 628).

5.5.2 Zwischen der Beschwerdeführerin und den an ihrem Arealnetz angeschlossenen Endverbrauchern besteht ein Mietverhältnis (vgl. den als Muster eingereichten Mietvertrag zwischen der Beschwerdeführerin und einer Mieterin im Emmen Center). Gemäss Ziff. 6 des Baubeschriebs, der integrierender Bestandteil des Mietvertrags bildet (vgl. Ziff. 1.3 des Mietvertrags), stellt die Vermieterin die elektrische Grundversorgung zur Verfügung. Dabei gehen die Zuführung der Elektro-Zuleitung ab dem nächsten Verteilkasten bis zur gemieteten Fläche sowie die komplette Elektroinstallation inkl. der mieterseitigen Verteilung zu Lasten der Mieterin. Im Verteilkasten werden von der Vermieterin die nötigen Installationen für den Anschluss vorgesehen. Die Zähler werden von der Mieterin bei der Beschwerdegegnerin auf seine Kosten bestellt (Ziff. 6 des Baubeschriebs). Die Zurverfügungstellung eines Elektrizitätsanschlusses ist demnach Bestandteil des Mietvertrages zwischen der Beschwerdeführerin als Vermieterin und den das Arealnetz beanspruchenden Mietern und wird durch den vereinbarten Mietzins, inkl. Neben- und Gemeinschafts-

kosten, abgegolten. Dies wird denn von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten.

5.5.3 Solange die Beschwerdeführerin bereits über den jeweiligen Mietzins für die Benützung ihrer Elektrizitätsleitungen entschädigt wird, kann sie der Beschwerdegegnerin – oder ihren Mieterinnen und Mietern – nicht noch ein zusätzliches Arealnetznutzungsentgelt in Rechnung stellen. Zwar steht es den Parteien im Rahmen ihrer Privatautonomie grundsätzlich frei, darüber hinaus einen Arealnetznutzungsvertrag abzuschliessen und ein (zusätzliches) Nutzungsentgelt zu vereinbaren. Eine solche Abmachung wäre jedoch weder im Interesse der Mieter noch im Interesse der Beschwerdegegnerin: Die Mieter müssten diesfalls nämlich die Arealnetzkosten zweifach – einmal über den Mietzins und einmal über das zusätzlich mit der Beschwerdeführerin vereinbarte Arealnetznutzungsentgelt – bezahlen. Die Beschwerdegegnerin ihrerseits liefe bei einer entsprechenden Vereinbarung mit der Beschwerdeführerin Gefahr, diese Kosten nicht auf die Mieter überwälzen zu können, dürfen doch bereits den Endverbrauchern individuell in Rechnung gestellte Kosten nicht auch noch Teil des Netznutzungstarifs sein (vgl. Art. 14 Abs. 3 Bst. d StromVG; Botschaft StromVG, BBl 2005 1652; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-8666/2010 vom 2. Mai 2013 E. 10.2 und E. 10.4, A-2812/2010 vom 11. Februar 2013 E. 5.4.2.1 sowie A-2607/2009 vom 8. Juli 2010 E. 9.2). Dispositivziffer 2 der angefochtenen Verfügung ist daher insofern zu präzisieren, als dass die Beschwerdeführerin nicht berechtigt ist, von der Beschwerdegegnerin gestützt auf die Stromversorgungsgesetzgebung "sowie mangels anderslautender vertraglicher Vereinbarung" zusätzlich zum Mietzins ein Entgelt für die Nutzung der Elektrizitätsleitungen im Emmen Center zu verlangen. Mit dieser Formulierung wird die Beschwerdegegnerin zivilrechtlich nicht eingeschränkt. In diesem Umfang ist das Rechtsbegehren 1 der Beschwerdeführerin demnach – soweit die Anfechtung von Dispositivziffer 2 der vorinstanzlichen Verfügung betreffend – gutzuheissen, im Übrigen aber abzuweisen. Eine Verletzung von Verfassungsnormen ist nicht auszumachen, weshalb die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerin ebenfalls abzuweisen sind.

6.

Die Beschwerdeführerin rügt des Weiteren die Gebührenerhebung resp. deren Verteilung durch die Vorinstanz in Dispositivziffer 3 der angefochtenen Verfügung. Die Vorinstanz legte die Gebühren auf Fr. 16'400.-- fest und auferlegte diese je hälftig der Beschwerdeführerin sowie der Beschwerdegegnerin. Angesichts des Ausgangs des – vorliegend im We-

sentlichen bestätigten – vorinstanzlichen Verfahrens ist daran nichts auszusetzen. Im Übrigen unterlässt es die Beschwerdeführerin, ihren diesbezüglichen Antrag zu begründen.

7.
Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass Dispositivziffer 2 der angefochtenen Verfügung zu präzisieren und die Beschwerde in diesem Umfang gutzuheissen ist (vgl. E. 5.5.3). Darüber hinaus ist die Beschwerde abzuweisen.

8.
Die Verfahrenskosten werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt; unterliegt diese nur teilweise, so werden die Verfahrenskosten ermässigt (Art. 63 Abs. 1 VwVG).

8.1 Die Spruchgebühr richtet sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien. Sie beträgt in Streitigkeiten ohne Vermögensinteresse Fr. 100.-- bis Fr. 5'000.--, in Streitigkeiten mit Vermögensinteresse Fr. 100.-- bis Fr. 50'000.-- (Art. 63 Abs. 4bis VwVG, Art. 2 Abs. 1, Art. 3 Bst. b sowie Art. 4 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]). Mit der gerichtlich im Wesentlichen bestätigten Anordnung der Vorinstanz sind künftig sicherlich auch Vermögensinteressen der Beschwerdeführerin berührt; vorliegend ging es jedoch um die Klärung von rechtlichen Grundsatzfragen zur Stromversorgung im Emmen Center, ohne dass die Beschwerdeführerin bereits konkret und ziffernmässig mit Mehrkosten belastet würde. Es handelt sich somit nicht um eine typische Streitigkeit mit Vermögensinteresse bzw. mit exaktem Streitwert. Dennoch rechtfertigt der ausserordentliche Aufwand aufgrund der komplexen Rechts- und Sachlage eine Gerichtsgebühr über dem Höchstbetrag für Streitigkeiten ohne Vermögensinteresse (vgl. Art. 2 Abs. 2 VGKE). Die Verfahrenskosten sind demnach auf Fr. 8'000.-- festzusetzen.

8.2 Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen nahezu vollständig unterlegen, wurde doch einzig ihrem Rechtsbegehren 1 im Sinne einer geringfügigen Präzisierung von Dispositivziffer 2 der angefochtenen Verfügung teilweise entsprochen. Es ist daher angezeigt, ihr die Verfahrenskosten von Fr. 8'000.-- vollumfänglich aufzuerlegen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 20'000.-- verrech-

net. Der Restbetrag von Fr. 12'000.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.

9.
Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei ist von Amtes wegen oder auf Begehren eine Entschädigung für ihr erwachsene notwendige und verhältnismässig hohe Kosten zuzusprechen (Art. 64 Abs. 1 VwVG). Bei nur teilweisem Obsiegen ist die Entschädigung entsprechend zu kürzen (Art. 7 Abs. 2 VGKE). Wird keine Kostennote eingereicht, setzt das Gericht die Entschädigung aufgrund der Akten fest (Art. 14 Abs. 2 VGKE).

9.1 Unter Berücksichtigung der beiden umfangreichen Rechtsschriften, die im Beschwerdeverfahren einzureichen waren, sowie ihres beinahe vollständigen Obsiegens wird die Parteientschädigung für die Beschwerdegegnerin von Amtes wegen auf Fr. 12'000.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) festgesetzt. Dieser Betrag ist ihr nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils durch die Beschwerdeführerin als weitgehend unterliegende Gegenpartei auszurichten (Art. 64 Abs. 2 VwVG).

9.2 Angesichts ihres fast vollständigen Unterliegens ist der Beschwerdeführerin keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Das Rechtsbegehren 1 der Beschwerdeführerin wird teilweise gutgeheissen und Dispositivziffer 2 der angefochtenen Verfügung in Bezug auf die Beschwerdeführerin wie folgt präzisiert:

"Die Manor, Nordmann & Co. ist nicht berechtigt, von der Centralschweizerischen Kraftwerke AG gestützt auf die Stromversorgungsgesetzgebung **sowie mangels anderslautender vertraglicher Vereinbarung** zusätzlich zum Mietzins, den die Mieter bezahlen, ein Entgelt für die Nutzung der Elektrizitätsleitungen im Emmen Center zu verlangen."

2.
Darüber hinaus wird die Beschwerde abgewiesen.

3.
Die Verfahrenskosten von Fr. 8'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 20'000.-- verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 12'000.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet. Hierfür hat sie dem Bundesverwaltungsgericht einen Einzahlungsschein zuzustellen oder ihre Kontonummer anzugeben.

4.
Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 12'000.-- (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

5.
Dieses Urteil geht an:

– die Beschwerdeführerin (Gerichtsurkunde)
– die Beschwerdegegnerin (Gerichtsurkunde)
– die Vorinstanz (Ref-Nr. …; Einschreiben)
– das GS UVEK (Gerichtsurkunde)

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter:	Die Gerichtsschreiberin:
Maurizio Greppi	Mia Fuchs

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG, SR 173.110]). Die Frist steht still vom 15. Juli bis und mit dem 15. August (Art. 46 Abs. 1 Bst. b BGG). Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie der Beschwerdeführer in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: