

JAAC 59.83

Auszug aus dem Beschwerdeentscheid der
Rekurskommission EVD vom 3. Mai 1994 in Sachen
S. gegen Bundesamt für Landwirtschaft; 94/6L-001

Crédits d'investissements dans l'agriculture et aide aux exploitations paysannes.

Art. 3 al. 1 let. c et 14 al. 1 let. a LCI, art. 17 al. 1 OCI: condition de nécessité du projet; charge supportable pour le requérant.

1. Le revenu locatif d'une unité d'habitat ne peut pas être assimilé à une activité d'appoint lorsque l'aménagement de cet habitat est destiné à la sous-location et que les coûts de construction y afférents entraînent une charge financière telle qu'elle est disproportionnée par rapport au loyer local usuel applicable à des logements comparables; partant, la condition de nécessité du projet n'est pas démontrée (consid. 3).

2. Pour déterminer si la charge financière totale d'un projet est supportable pour le requérant, il faut tenir compte du rapport entre revenu locatif et charges, voire d'une éventuelle suppression du revenu locatif (consid. 4).

Investitionskredite und Betriebsbeihilfen in der Landwirtschaft.

*Art. 3 Abs. 1 Bst. c und 14 Abs. 1 Bst. a IBG, Art. 17 Abs. 1 IBV:
Notwendigkeit der Realisierung eines Projekts; tragbare
Gesamtbelastung für den Gesuchsteller.*

1. Ist eine neu einzubauende Wohneinheit für die Weitervermietung bestimmt und ergibt sich aufgrund der Höhe der Baukosten eine jährliche Kapitalbelastung, welche in keinem Verhältnis zum ortsüblichen Mietzins für vergleichbare Wohnungen steht, so bildet der Mietzinsertrag für die projektierte Wohneinheit keinen Zuerwerb und die Notwendigkeit des Projekts ist nicht ausgewiesen (E. 3).

2. Bei der Prüfung, ob die Gesamtbelastung aus dem Bauvorhaben für den Gesuchsteller tragbar ist, sind auch das Verhältnis zwischen Mietzinsertrag und Auslagen sowie ein möglicher Wegfall des Mietzinsertrages zu berücksichtigen (E. 4).

Crediti agricoli d'investimento e aiuti per la conduzione aziendale agricola.

Art. 3 cpv. 1 lett. c e art. 14 cpv. 1 lett. a LCI; art. 17 cpv. 1 OCI: Necessità della realizzazione di un progetto; onere finanziario totale sopportabile per il richiedente.

1. Il reddito locativo di un'unità abitativa non può essere equiparato a un guadagno di sostegno se la sistemazione di detta unità è destinata alla sublocazione e se i relativi costi di costruzione cagionano un onere finanziario sproporzionato rispetto alla pigione locale applicabile normalmente ad alloggi comparabili; pertanto la necessità del progetto non è provata (consid. 3).

2. Per determinare se l'onere finanziario totale di un progetto è sopportabile per il richiedente, occorre tener conto del rapporto fra reddito locativo e oneri nonché di un'eventuale soppressione del reddito locativo (consid. 4).

Aus dem Sachverhalt:

Mit Entscheid vom 1. Dezember 1993 gewährte die Thurgauische Genossenschaft für landwirtschaftliche Investitionskredite und Betriebshilfe S. einen unverzinslichen Investitionskredit von Fr. ... für den Einbau einer Wohnung im bestehenden Betriebsleitergebäude. Gegen diesen Entscheid erhob das Bundesamt für Landwirtschaft Einspruch und entschied selber in der Sache, indem es mit Verfügung vom 21. Dezember 1993 den Entscheid der Genossenschaft aufhob und das Gesuch von S. abwies. S. fechtet diese Verfügung am 14. Januar 1994 bei der Rekurskommission EVD an und beantragt deren Aufhebung.

Aus den Erwägungen:

1. (Zuständigkeit und Beschwerdelegitimation)

2. Der Bund fördert Massnahmen, die geeignet sind, die Produktions- und Betriebsgrundlagen der Landwirtschaft nachhaltig zu verbessern und insbesondere im Berggebiet die Erhaltung bäuerlicher Betriebe zu ermöglichen. Er stellt zu diesem Zweck den Kantonen finanzielle Mittel für Investitionskredite und Betriebshilfe zur Verfügung (Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 23. März 1962 über Investitionskredite und

Betriebshilfe in der Landwirtschaft [IBG], SR 914.1, AS 1992 2104 ff. 329, 1993 877). Investitionskredite können Körperschaften des privaten und des öffentlichen Rechts (Art. 9 IBG) sowie natürlichen Personen gewährt werden, die einen landwirtschaftlichen Betrieb als Eigentümer oder Pächter selber bewirtschaften oder nach der Investition bewirtschaften werden (Art. 13 Abs. 1 IBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft das Gesuch. Insbesondere beurteilt sie die Zweckmässigkeit der geplanten Massnahmen und ihre Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der beteiligten Betriebe. Sie entscheidet über das Gesuch und legt die Bedingungen und Auflagen fest.

Übersteigen neue Investitionskredite für sich allein oder zusammen mit dem Saldo früherer Darlehen und Bürgschaften einen bestimmten Betrag (Einspruchsgrenze), so kann der Bund innert dreissig Tagen nach der Eröffnung des kantonalen Gesuchsentscheides wegen unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des Sachverhaltes, wegen Rechtsverletzung oder wegen Unangemessenheit Einspruch erheben und selber in der Sache entscheiden (Art. 49 Abs. 2 und 4 IBG). Einspruchsberechtigt ist das Bundesamt für Landwirtschaft (hiernach: Bundesamt); die Einspruchsgrenze beträgt Fr. 130 000.- bei Investitionskrediten an natürliche Personen (Art. 38 der Verordnung vom 21. Oktober 1992 über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft [IBV], SR 914.11, AS 1992 2116).

Investitionskredite für Wohnbauten müssen notwendig sein (Art. 14 Abs. 1 Bst. a IBG) und die entstehende Gesamtbelastung muss für den Gesuchsteller tragbar sein (Art. 3 Abs. 1 Bst. c IBG). Dies ist im vorliegenden Fall umstritten und nachfolgend zu prüfen.

3. Investitionskredite können für Massnahmen zur Schaffung oder Verbesserung der Betriebsgrundlagen gewährt werden, insbesondere für die Erstellung, den Einbau oder die Verbesserung von landwirtschaftlichen Wohn- und Ökonomiegebäuden, die für den Betrieb notwendig sind (Art. 14 Abs. 1 Bst. a IBG).

Das Bundesamt führt in seinem Entscheid vom 21. Dezember 1993 aus, dass die geplante Investition im heutigen Zeitpunkt nicht notwendig sei. Der Beschwerdeführer verfüge bereits über eine geräumige Acht-Zimmer-Wohnung. In Anbetracht des Alters des Beschwerdeführers und seiner Kinder müsse davon ausgegangen werden, dass die neue Wohnung erst in zehn bis fünfzehn Jahren durch Mitglieder der Familie bewohnt werde. Das vorliegende Projekt, welches einen Ausbau auf zwei Wohnungen mit insgesamt zwölf Zimmern vorsehe, übersteige den normalen Bedarf eines Landwirtschaftsbetriebes. Demgegenüber hält der Beschwerdeführer fest, es stünden ihm im jetzigen Zeitpunkt nur 6½ Zimmer zur Verfügung. Zudem seien nicht vier Zimmer, sondern lediglich drei geplant. Ein Umbau im heutigen Zeitpunkt sei namentlich auch wegen der Renovationsbedürftigkeit des Bauobjektes notwendig.

3.1. Aus den ins Recht gelegten Plänen geht eindeutig hervor, dass die bestehende Liegenschaft insgesamt acht Zimmer umfasst. Drei Zimmer befinden sich im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss liegen zudem die Küche und das Bad/WC. Im Obergeschoss befinden sich weitere fünf Zimmer und eine Vorratskammer. Das Bauvorhaben sieht im Erdgeschoss neu einen zusätzlichen Einbau von zwei Zimmern und einem Bad/WC sowie einem Abstellraum vor. Das Obergeschoss soll um zwei Zimmer sowie eine Küche

und zwei Badezimmer erweitert werden. Das Vorhaben sieht somit den Bau von insgesamt vier neuen Zimmern vor. Es ist nicht ersichtlich, wie der Beschwerdeführer darauf kommt, die jetzige Liegenschaft enthalte lediglich 6½ Zimmer. Auch umfasst das Bauvorhaben insgesamt vier neue Zimmer und nicht, wie vom Beschwerdeführer behauptet, drei Räume.

3.2. In der bestehenden Liegenschaft wohnen neben dem Beschwerdeführer mit Ehefrau seine vier Kinder und seine Mutter sowie gemäss seinen Angaben in der Beschwerdeschrift zusätzlich ein Pflegekind. Die Kinder von S. sind zwischen vier und vierzehn Jahren alt. Die Mutter lebt integriert in der Familie des Beschwerdeführers.

Der vorhandene Wohnraum (acht Zimmer) reicht im heutigen Zeitpunkt aus, um die Familie des Beschwerdeführers einschliesslich des Pflegekindes angemessen unterzubringen. Dies wird auch dadurch belegt, dass die neue Wohnung vermietet werden soll. Betreffend Notwendigkeit für die Erstellung oder den Umbau von Wohngebäuden geht der Bundesrat davon aus, dass im Normalfall von einem Wohnraumbedarf für zwei Familien (Betriebsleiter und Eltern) auszugehen ist (vgl. Botschaft vom 27. November 1989 betreffend die Änderung des Bundesgesetzes über Investitionskredite und Betriebshilfe in der Landwirtschaft, Ziff. 22 zu Art. 14, BBl 1990 I 221). Dabei muss die Notwendigkeit der Verbesserung eines landwirtschaftlichen Wohn- oder Ökonomiegebäudes für den Betrieb gegeben sein.

Im bestehenden Gebäude sind zwar nicht zwei Wohneinheiten für die Betriebsleiterfamilie und seine Eltern beziehungsweise die Mutter vorhanden. Indessen reichen die vorhandenen Räume für die unterzubringenden Personen anscheinend aus. Die vier neu einzubauenden Zimmer und die Unterteilung in zwei Wohneinheiten ist denn auch nicht für die Unterbringung der Mutter des Betriebsleiters vorgesehen, sondern zur Weitervermietung einer Wohnung. Der Betriebsleiter selbst hat angesichts des Alters seiner Kinder noch auf Jahre hinaus keinen Bedarf für eine Elternwohnung für sich. Damit erweist sich aber die Schaffung des vorgesehenen zusätzlichen Wohnraumes im heutigen Zeitpunkt als unnötig.

Selbst wenn man Wohnraumbedarf für die Mutter grundsätzlich anerkennen würde, erwiese sich das vorgesehene Bauvorhaben in diesem Umfang als nicht nötig. Der projektierte zusätzliche Wohnraum ist im konkreten Fall für die Unterbringung einer einzigen Person unverhältnismässig gross.

3.3. Unter dem Gesichtspunkt der Notwendigkeit fällt auch die Höhe der Baukosten in Betracht. Das vorliegend umstrittene Bauvorhaben wird mit Fr. 575 000.- veranschlagt, davon entfallen rund Fr. 500 000.- auf die eigentliche Wohnraumerweiterung. Das Bundesamt weist darauf hin, dass dies einem Preis pro umgebautem Kubikmeter entspreche, der weit über der Norm für Neubauten liege. Auch ein Blick auf die resultierenden Wohnkosten zeigt, dass eine sehr teure Vier-Zimmer-Wohnung entstünde. Um die investierten Fr. 500 000.- zu 6% zu verzinsen (5,5% Hypothekarzins + 0,5% Anteil für Unterhalt), müssen jährlich Fr. 30 000.- aufgewendet werden, monatlich also Fr. 2500.-. Dies ist für eine Vier-Zimmer-Wohnung im vorliegenden Zusammenhang offensichtlich unverhältnismässig viel und dürfte in X kaum einen ortsüblichen Mietzins darstellen. Zu diesem Betrag dürfte die Wohnung kaum zu vermieten sein. Damit fällt aber auch ein weiteres Argument dahin, mit dem allenfalls die Notwendigkeit zu begründen wäre. Die Erstellung und

Vermietung der Wohnung würde es nicht erlauben, einen Zuerwerb (Art. 13a IBG) zu realisieren, um längerfristig die Existenz des Betriebes zu sichern. Im Gegenteil, das Bauvorhaben würde zur Belastung für den Betrieb, wie nachfolgend gezeigt wird (Ziff. 4).

3.4. Der Beschwerdeführer weist schliesslich darauf hin, die Realisierung des Projektes sei angesichts der Renovationsbedürftigkeit des Bauobjektes im heutigen Zeitpunkt angebracht, und weil er gegenwärtig die Möglichkeit habe, selbst mitzuhelfen. Dem ist entgegenzuhalten, dass das vorgesehene Bauvorhaben aus den vorstehend dargelegten Gründen als unverhältnismässig aufwendig erscheint und sich gezielt geplante, unerlässliche Renovationsarbeiten ohne Zweifel zu weit günstigeren Bedingungen realisieren lassen. Ein solches Projekt, das die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, könnte allenfalls Gegenstand eines neuen Gesuches für einen Investitionskredit bilden.

4. Investitionskredite werden in der Regel nur gewährt (Art. 3 Abs. 1 IBG), wenn:

- a) der Gesuchsteller seine Eigenmittel und seinen Kredit soweit zumutbar einsetzt oder eingesetzt hat;
- b) der Gesuchsteller den Betrieb oder Teile davon zu angemessenen Bedingungen erworben hat oder erwerben kann;
- c) die entstehende Gesamtbelastung für den Gesuchsteller oder, im Falle einer Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts, für seine Mitglieder tragbar ist;
- d) keine zinsvergünstigten Darlehen aufgrund anderer Gesetze des Bundes gewährt werden; diese Einschränkung gilt nicht für Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues.

Im folgenden gilt es zu prüfen, ob die Gesamtbelastung für den Gesuchsteller tragbar ist. Sie ist es in der Regel, wenn das bei Schuldenfreiheit zu erwartende Gesamteinkommen, nach Abzug eines angemessenen Familienverbrauchs, mindestens die Zinsen und die Rückzahlungsraten für das gesamte Fremdkapital deckt (Art. 17 Abs. 1 IBV)

4.1./4.2. (...)

(Die Rekurskommission EVD weist die Beschwerde ab)

**JAAC 59.83 - Auszug aus dem Beschwerdeentscheid der Rekurskommission EVD vom 3.
Mai 1994 in Sachen S. gegen Bundesamt für Landwirtschaft; 94/6L-001**

In	Verwaltungspraxis der Bundesbehörden
Dans	Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération
In	Giurisprudenza delle autorità amministrative della Confederazione
Jahr	1995
Année	
Anno	
Band	59
Volume	
Volume	
Seite	---
Page	
Pagina	
Ref. No	150 002 795

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv und die Bundeskanzlei konvertiert.
Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses et la Chancellerie fédérale.
Il documento è stato convertito dall'Archivio federale svizzero e della Cancelleria federale.