

## Wohnen im Rebberg

Es herbstet sehr. Die Tage werden kürzer, die Wälder und Reben verfärben sich, und die Weinlese hat begonnen. Auch das Bundesgericht setzt sich damit auseinander, insbesondere mit dem Wohnen im Rebberg und damit in der Landwirtschaftszone (BGE 1C\_647/2012). In Kastanienbaum (Gemeinde Horw) befindet sich das Weingut Rosenau. Geführt wird es von einem Ehepaar, welches in einem kleinen Häuschen im Rebgelände wohnte. Doch 2012 war Schluss mit der Idylle: Der Mietvertrag für das Häuschen lief aus, und das Ehepaar musste raus. Es reichte bei der Gemeinde Horw ein Baugesuch für ein Betriebsgebäude mit Wohnung in der Landwirtschaftszone ein. Die Gemeinde erteilte die Baubewilligung, doch die Nachbarn intervenierten.

So musste sich letztlich das Bundesgericht damit befassen. Dabei stellte es betreffend Wohnen in der Landwirtschaftszone lehrreiche Überlegungen an.

Um einer Wohnung in der Landwirtschaftszone zuzustimmen, unterscheidet das Bundesgericht primär danach, ob es sich um einen haupt- oder um einen nebenberuflichen Landwirtschaftsbetrieb handelt. Dabei verneint es ein Wohnen in der Landwirtschaftszone bei einem Nebenbetrieb dem Grundsatz nach. Ein Obstbauer, welcher zu 10 Prozent noch Weinbauer ist, hat keinen Anspruch auf eine Wohnung in den Reben. Daneben wird die Zonenkonformität für Wohnraum in der Landwirtschaftszone bei einem hauptberuflichen Landwirtschaftsbetrieb eher bejaht.

Eine nächste Unterscheidung macht das Bundesgericht darin, ob es sich um einen Landwirtschaftsbetrieb mit oder ohne Tierhaltung handelt. Auch hier kann festgehalten werden, dass das Bundesgericht die Zonenkonformität eines Wohnraums in der Landwirtschaftszone bei einem Landwirtschaftsbetrieb mit Tierhaltung eher bejaht, als beispielsweise bei einem Betrieb mit Gartenbau, bei welchem die Notwendigkeit einer dauernden Präsenz weniger offenkundig sei. Allerdings gibt es Ausnahmen, bei welchen das Bundesgericht die Zonenkonformität trotzdem anerkennt. Dies ist etwa der Fall, wo die ständige Anwesenheit eines Betriebsleiters erforderlich ist, beispielsweise um bei Heizungsanlagen, Lüftungen, Beschattungen, Bewässerungen usw. eine

dauernde Überwachung zu erledigen.

Von besonderem Interesse ist jedoch Folgendes: Das Bundesgericht hielt fest, dass die verschiedenen Arbeiten in einem Rebberg – Bodenlockerung, Düngung, Pflanzenschutz, Schnitt, Lese usw. – einzeln betrachtet keine dauernde Anwesenheit erfordern. Doch müssen die erwähnten Arbeiten als gesamte betriebswirtschaftliche Einheit betrachtet werden, wodurch sie eine lange bzw. dauernde Anwesenheitspflicht begründen. Erst ein Wohnen auf dem Betrieb erlaubt die Verrichtung der Arbeiten in Form eines Familienbetriebes.

Das Ehepaar aus Kastanienbaum verlor den Fall vor Bundesgericht zwar aus anderen Gründen, doch erhielt es in diesem Punkt recht: Eine Wohnung in der Landwirt-

schaftszone wäre gerechtfertigt gewesen. Was bleibt von dieser Entscheidung? Das Abstellen auf eine gesamtbetriebliche Betrachtungsweise der einzelnen Arbeiten lässt sich verallgemeinern und für alle Landwirtschaftsbetriebe verwenden. Das schliesst nach unserem Dafürhalten nicht aus, dass die Anwesenheit auch mit einer einzelnen Arbeit begründet werden kann. Abschliessend hoffen wir, dass die Bundesrichter zwischendurch die Musse finden, um sich bei schönem Herbstwetter ein gutes Gläschen Schweizer Wein zu genehmigen und über die unternehmerischen Spielräume der Schweizer Bauern zu sinnieren.

Jürg Niklaus und Philipp St. Jossen,  
Niklaus Rechtsanwälte, Dübendorf