KANTON AARGAU

Bauernverband Aargau

# Spontanhalte von Fahrenden – Merkblatt für Aargauer Bauernfamilien

**Trotz intensiver Bemühungen des Kantons stehen Fahrenden nicht durchwegs genügend offizielle Halteplätze zur Verfügung. Deshalb suchen sie mitunter andere Plätze. Dabei kommt es vor, dass sie Bauernfamilien anfragen, ob ein Grundstück vorübergehend für einen Spontanhalt benützt werden könne. Das vorliegende Merkblatt soll helfen, die wichtigsten Fragen zu beantworten, die sich bei Spontanhalten stellen.**

## Was sind Spontanhalte?

Spontanhalte sind gemäss Grossratsbeschluss als Ergänzung zu den offiziellen Durchgangsplätzen ausdrücklich erwünscht (Kantonaler Richtplan, Kapitel S 4.1). Beim Spontanhalt handelt sich um einen kurzfristig vereinbarten Aufenthalt von Fahrenden bei Privatpersonen gegen Entgelt auf einem Grundstück, das normalerweise anderweitig genutzt wird. Es geht also nicht um eine Form des Campings, des Agrotourismus oder der Beherbergung von Freizeitsuchenden usw.

Als Spontanhalte zulässig sind gemäss Aargauer Recht und Praxis pro landwirtschaftlichen Betrieb: maximal 2 Aufenthalte pro Jahr von je maximal 2 Wochen im Abstand von mindestens einem Monat.

## Zustimmung und Mietvertrag

Ist der Grundeigentümer mit einem vorübergehenden Aufenthalt von Fahrenden einverstanden und lassen die Vorschriften (siehe unten) dies zu, empfiehlt sich der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags. Grundsätzlich steht nach Art. 699 ZGB jedem Grundeigentümer aber auch ein Abwehrrecht zu. Niemand muss Fahrende gegen seinen Willen auf seinem Grundstück dulden.

Bei der Vermietung eines Grundstücks an Fahrende empfiehlt es sich, im Mietvertrag zwischen Grundeigentümer und Fahrenden Folgendes aufzunehmen:

- die maximale Anzahl Wohneinheiten (Wohnwagengespanne oder Wohnmobile),
- die maximale Anzahl Personen,
- die Dauer des Mietverhältnisses,
- die genaue räumliche Eingrenzung des Durchgangsplatzes (eventuell mit Plan),
- den Mietzins,
- die Bedingungen zur Rückgabe des Platzes an den Vermieter,
- weitere Bedingungen, zum Beispiel verbotene Tätigkeiten auf dem Platz oder die Einhaltung der Ruhezeiten. Zu beachten ist, dass der Vermieter gemäss Art. 684 ZGB dafür besorgt sein muss, alle übermässigen Einwirkungen von seinem Grundstück auf das Grundstück des Nachbarn zu verhindern. Dazu zählen auch Lärmemissionen durch Werkzeuge und Maschinen sowie laute Musik.

**Absicherung: Depot**

Es wird empfohlen, zur Absicherung der Rechte des Vermieters vom Mieter eine Depotzahlung zu verlangen. Dieses Depot sollte so hoch sein, dass Verfehlungen der Mieter (zum Beispiel Verschmutzung des Platzes) auch nach deren Abreise aus dem Depot heraus entschädigt werden können. Vom abgeschlossenen Mietvertrag darf der Vermieter zurücktreten, wenn er beim Abschluss getäuscht worden ist (zum Beispiel über die Anzahl Wohnwagen).

**Vorsorgliche Erkundigung**

Neben den Vertragsmodalitäten hat der Vermieter insbesondere auch Folgendes zu beachten:

- In gewissen Gemeinden bedarf das Campieren oder Aufstellen von Wohnwagen und Zelten gemäss den Polizeireglementen ausserhalb des überbauten Gebiets einer schriftlichen Bewilligung des Gemeinderats. Im Zweifelsfall ist es sinnvoll, bei der Gemeindekanzlei nachzufragen.
- In gewissen Gebieten, zum Beispiel in kantonalen Dekretsgebieten, ist das Aufstellen von Wohnwagen, Mobilheimen, Zelten und dergleichen gänzlich untersagt.
- Falls sich das betroffene Grundstück nicht im Eigentum der Bauernfamilie befindet, ist die Angelegenheit vorgängig mit der Eigentümerschaft zu besprechen und deren Einverständnis einzuholen.
- Ist eine Ausnahmebewilligung für das Befahren einer mit Fahrverbot belegten Strasse erforderlich, muss diese bei der Gemeinde beantragt werden.
- Die notwendige temporäre Infrastruktur (Wasserversorgung, Toiletten, Entsorgung Schmutzwasser und Kehricht) ist durch die Vermieter sicherzustellen und nach Ende des Aufenthalts der Fahrenden unverzüglich wieder abzubauen.
- Falls das vorgesehene Grundstück als Biodiversitätsfläche bewirtschaftet wird, ist von einer Vermietung abzusehen. Die Abteilung Landwirtschaft kann nur in begründeten Fällen eine Ausnahme erteilen.
- Falls Flächen oder Objekte mit Schutzbestimmungen gemäss kommunalem Kulturlandplan betroffen sind, ist vorgängig die Gemeinde zu konsultieren.

Werden die obigen Punkte berücksichtigt, sind die Weichen für einen geordneten Ablauf des Mietverhältnisses mit den Fahrenden richtig gestellt. Bei Fragen zum Vorgehen – auch während einer bereits laufenden Vermietung – wird empfohlen, jedenfalls zunächst mit der Standortgemeinde und allenfalls mit der zuständigen Regionalpolizei Kontakt aufzunehmen.

Die weiteren Auskunftsstellen sind:

*Departement Bau, Verkehr und Umwelt* — *Tel. 062 835 32 90 / raumentwicklung@ag.ch*
*Fachstelle Fahrende, Abteilung Raumentwicklung*
*Entfelderstrasse 22*
*5001 Aarau*

*Departement Finanzen und Ressourcen* — *Tel. 062 835 27 51 / landwirtschaft.aargau@ag.ch*
*Landwirtschaft Aargau*
*Daniel Müller*
*Tellistrasse 67*
*5001 Aarau*

*Bauernverband Aargau* — *Tel. 056 460 50 50 / info@bvaargau.ch*
*Im Roos 5*
*5630 Muri AG*

Stand März 2016

# Mietvertrag

1. Vertragsparteien

Vermieter

| | |
|---|---|
| Vorname, Name: | |
| Adresse: | |
| Postleitzahl, Ort: | |
| Telefon: | |

Mieter

| | |
|---|---|
| Vorname, Name: | |
| Geburtsdatum: | |
| Nationalität: | |
| Adresse: | |
| Postleitzahl, Ort: | |
| Telefon: | |
| Vorgelegter Ausweis*: | |

*Art des Ausweises (Reisepass, Identitätskarte usw.) und Nummer des Ausweises

2. Der Vermieter überlässt dem Mieter das Grundstück …… in der Gemeinde …….. für die Dauer vom …… bis ……
   Der beigelegte Planausschnitt bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

3. Der Mieter ist berechtigt, auf dem genannten Grundstück maximal …….. Wohneinheiten (Wohnwagengespanne oder Wohnmobile) abzustellen und maximal …….. Personen zu beherbergen.

4. Der Mieter bezahlt dem Vermieter einen Mietzins von CHF ……. bar im Voraus. Darin enthalten sind auch die Kosten für das Zurverfügungstellen von Frischwasser, Abfallbehältern, WC-Anlagen (Toilettenkabinen inklusive Reinigung) sowie Abwassersammelbehältern durch den Vermieter.

5. Der Mieter verpflichtet sich insbesondere:

   - sich an die geltenden Lärmvorschriften, insbesondere die Vorschriften hinsichtlich Nacht- und Sonntagsruhe zu halten,
   - keine Abfälle auf dem genannten Grundstück, den Nachbargrundstücken oder auf öffentlichem Grund liegen zu lassen, zu vergraben oder zu verbrennen. Abfälle sind in den dafür vorgesehenen Behältnissen beziehungsweise offiziellen Abfallsäcken der Gemeinde zu entsorgen,

- die Notdurft nicht im Freien zu verrichten,
- den Hundekot aufzusammeln,
- keine Abwässer – insbesondere von Wäsche und Geschirrspülen - im Boden versickern zu lassen,
- keine Arbeiten durchzuführen, welche den Boden, das Grundwasser oder die Luft verschmutzen könnten (z.B. Ablaugen / Schleifen von Fensterläden und dergleichen ohne entsprechende Plastikunterlage auf dem Boden),
- das genannte Grundstück nur auf den dafür vorgesehenen Wegen zu betreten oder zu verlassen, sei dies zu Fuss oder mit Fahrzeugen,
- den Zugang für Vermieter und Grundeigentümer jederzeit zu gewährleisten,
- Feuer ausschliesslich in kontrollierten Feuerungen (z.B. Grill) zu entfachen,
- keine übermässigen Rauchemissionen zu verursachen,
- Zufahrten zum und Durchfahrten durch das genannte Grundstück jederzeit zu gewährleisten,
- dafür besorgt zu sein, dass sich seine Mitmieter ebenfalls an diese Auflagen halten.

6. Der Mieter hinterlegt beim Vermieter ein Depot in der Höhe von CHF …… Dieses verwendet der Vermieter zur Bezahlung der Kosten, welche ihm anfallen, falls sich der Mieter nicht an die besonderen Verpflichtungen in Ziff. 5 hält.

7. Hält sich der Mieter nicht an die Bestimmungen von Ziff. 3 und 5, so ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen und das Depot gemäss Ziff. 6 zu behalten.

8. Der Mieter verpflichtet sich, das vermietete Grundstück nach ordentlichem Ablauf der Mietdauer oder nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses unverzüglich und in jenem Zustand zu verlassen, in dem er es übernommen hat.

…… (Ort, Datum)

Vertrag gelesen und verstanden sowie
CHF …… als Miete und
CHF …… als Depot erhalten zu haben

Vertrag gelesen und verstanden

……..

(Unterschrift Vermieter)

……

(Unterschrift Mieter)

# Contrat de location

1. Contractants

Loueur

| | |
|---|---|
| Prénom, nom: | |
| Adresse: | |
| NPA, localité: | |
| Téléphone: | |

Locataire

| | |
|---|---|
| Prénom, nom: | |
| Date de naissance: | |
| Nationalité: | |
| Adresse: | |
| NPA, localité: | |
| Téléphone: | |
| Document présenté*: | |

*type de document (passeport, carte d'identité etc.) et numéro du document

2. Le loueur met à la disposition du locataire le terrain ……. dans la commune de ……..…….. pour la durée du ……. au …….
   L'extrait de la carte ci-joint fait partie intégrale du contrat.

3. Le locataire a le droit de placer …….. unités de logement (caravane ou motorhome) au maximum sur le terrain en question en hébergeant …….. personnes au maximum.

4. Le locataire verse au loueur un loyer de CHF ……. comptant à l'avance. Ce montant comprend aussi les coûts pour la mise à disposition par le loueur d'eau potable, des cabines de toilettes (y compris le nettoyage) et des conteneurs pour les déchets et les eaux d'égout.

5. Le locataire accepte en particulier:
   - de respecter les règlements en matière de protection contre le bruit, notamment pendant la nuit et les jours fériés,
   - de ne pas jeter des déchets dans le terrain en question, les terrains voisins ou les lieux publics, ni de les enterrer ou les brûler. Les ordures doivent être déposées à la place prévue à cet effet en utilisant les sacs à déchets officiels de la commune,
   - de ne pas faire ses besoins en plein air,

- de ramasser les excréments des chiens,
- de ne pas laisser pénétrer dans le sol les eaux d'égout, même en faisant le linge ou la vaisselle,
- de ne pas effectuer des travaux qui peuvent polluer le sol, les eaux souterraines ou l'air (par exemple emploi de décapants, ponçage de volets etc. sans feuille de plastique sur le sol),
- d'entrer dans le terrain en question et d'en sortir seulement sur les chemins prévus, soit à pied ou en véhicules,
- de garantir à tout moment l'accès pour le loueur et les propriétaires,
- d'allumer des feux seulement dans un foyer contrôlé (par exemple barbecue),
- de ne pas provoquer de fumée excessive,
- de garantir à tout moment l'accès et la traversée du terrain en question par les véhicules,
- de veiller à ce que ces règles soient observées aussi par les colocataires.

6. Le locataire verse un dépôt de garantie de CHF ..... au loueur. Avec ce dépôt le loueur couvrira le cas échéant les frais qui résultent si le locataire n'observe pas les règles selon l'article 5.

7. Si le locataire ne respecte pas les dispositions des articles 3 et 5 le loueur se réserve le droit de résilier le contrat et de retenir le dépôt de garantie selon l'article 6.

8. A la fin du bail ou en cas de résiliation immédiate le terrain doit être restitué sans délai dans le même état que celui dans lequel il a été remis.

…… (Lieu, date)

Je déclare avoir lu et compris ce contrat et avoir reçu le loyer de CHF ..... ainsi que le dépôt de garantie de CHF .....

…….

(Signature du loueur)

Je déclare avoir lu et compris ce contrat

…….

(Signature du locataire)