



Merkblatt für die Vermietung von Halteplätzen für Jenische, Sinti und Roma (inkl. Vertrag für die Vermietung / August 2022)

Jenische, Sinti und Roma – rechtliche Grundlagen zur Halteplatzvermietung

Nachdem die öffentliche Hand nach jahrelangen Bemühungen bis heute nicht genügend Durchgangs- oder Transitplätze zur Verfügung stellen kann, um die Bedürfnisse der anerkannten Minderheit der Schweizer Jenischen und Sinti sowie der Roma vollumfänglich zu befriedigen, weichen diese gerne auf andere Plätze aus. Möglichkeiten dazu bieten sich insbesondere auf Privatgrundstücken. Somit kommt es vor, dass immer wieder auch Landwirte angefragt werden, ob ein Grundstück vorübergehend als Halteplatz benützt werden kann. Solche vorübergehenden Nutzungen werden als Spontanhalte bezeichnet.

Was sind Spontanhalte?

Beim Spontanhalt handelt es sich um einen kurzfristig vereinbarten Aufenthalt von Jenischen, Sinti oder Roma bei Privatpersonen gegen Entgelt auf einem Grundstück, das sonst anderweitig genutzt wird. Es geht also nicht um eine Form des Campings, des Agrotourismus oder der Beherbergung von Freizeitsuchenden. Der Aufenthalt auf dem Grundstück beschränkt sich dabei auf eine Dauer von höchstens 20 Tagen.

Zustimmung und Mietvertrag

Grundsätzlich steht nach Art. 699 ZGB jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Abwehrrecht zu. Somit muss niemand Fremde gegen ihren bzw. seinen Willen auf ihrem/seinem Grundstück dulden. Ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer jedoch mit der Errichtung eines vorübergehenden Halteplatzes für Jenische, Sinti oder Roma einverstanden, so empfiehlt sich der Abschluss eines Mietvertrages.

Im Mietvertrag zwischen Grundeigentümerin oder Grundeigentümer und Mietenden sind insbesondere zu definieren:

Die maximale Anzahl an Wohnwagen, die maximale Anzahl an Personen, die Dauer des Mietverhältnisses, die genaue räumliche Eingrenzung des Halteplatzes, der zu zahlende Mietzins, die Bedingungen zur Rückgabe des Platzes an die Vermieterin bzw. den Vermieter sowie allfällige weitere besondere Vorschriften, wie z.B. die Definition von verbotenen Tätigkeiten auf dem Platz oder die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen. Dabei ist zu beachten, dass die Vermieterin bzw. der Vermieter nach Art. 684 ZGB dafür besorgt sein muss, dass keine übermässigen Einwirkungen von ihrem bzw. seinem Grundstück auf benachbarte Grundstücke stattfinden. Dazu zählen u.a. auch Lärmemissionen.

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

Ein derartiges Mietverhältnis ist sodann der Gemeindekanzlei der Standortgemeinde anzuzeigen. Diese hat darüber zu befinden, ob die vorübergehende Nutzung des Grundstücks als Halteplatz für Jenische, Sinti oder Roma einer Bewilligung bedarf (Baubewilligung oder gegebenenfalls Bewilligung für das vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen und Zelten nach kommunalem Recht). Wird die erforderliche Bewilligung verweigert, so darf der Halteplatz nicht errichtet werden.

Die Aufwendungen der Vermieterin oder des Vermieters, wie zum Beispiel das zur Verfügung stellen von ausreichend Frischwasser und bei Bedarf von Toilettenkabinen zur Verrichtung der Notdurft und von geeigneten Behältern für die Entsorgung der Siedlungsabfälle und das Entsorgen der Abfälle, sind bei der Festlegung des Mietzinses für den vorübergehenden Halteplatz angemessen zu berücksichtigen.

Vorsorgliche Abklärungen

Neben dem Festlegen der Vertragsmodalitäten hat die Vermieterin oder der Vermieter insbesondere auch darauf zu achten, dass sie bzw. er Folgendes rechtzeitig abklärt:

- In gewissen Gebieten, wie zum Beispiel in Schutzzonen verschiedenster Art, ist das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten, Mobilheimen und dergleichen untersagt. Falls Flächen oder Objekte von Schutzbestimmungen betroffen sein sollten, ist vorgängig die Gemeinde zu konsultieren.
- 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 Ausnahmegewilligung für das Befahren einer mit einem Fahrverbot belegten Strasse erforderlich, muss diese vorgängig bei der Gemeinde beantragt werden.
- Die notwendige temporäre Infrastruktur (Wasserversorgung, Einrichtungen für die Entsorgung von verschmutztem Abwasser und von Abfällen, allenfalls mobile Toiletten) ist durch die Vermieterin oder den Vermieter rechtzeitig sicherzustellen und nach Ende des Aufenthalts der Jenischen, Sinti oder Roma unverzüglich wieder abzubauen.
- Falls das vorgesehene Grundstück als Biodiversitätsfläche bewirtschaftet wird, ist von einer Vermietung abzusehen. Das Landwirtschaftsamt kann nur in begründeten Fällen eine Ausnahme zulassen.

Werden die oben aufgeführten Punkte berücksichtigt, so sind die Weichen für einen geordneten Ablauf des Mietverhältnisses mit den Jenischen, Sinti oder Roma richtiggestellt.

Bei Fragen zum Vorgehen – auch während einer bereits laufenden Vermietung – empfiehlt sich die Kooperation mit der Standortgemeinde und allenfalls mit der zuständigen Polizeistation. Weiter stehen der St. Galler Bauernverband und das Amt für Umwelt (AFU) für Auskünfte zur Verfügung.

Die weiteren Auskunftstellen sind:

Jeweilige Standortgemeinde

Amt für Umwelt (AFU)
Lämmli Brunnenstrasse 54
9001 St. Gallen

058 229 30 88
info.afu@sg.ch

St. Galler Bauernverband
Magdenauerstrasse 2
9230 Flawil

071 394 60 10
info@bauern-sg.ch

Mietvertrag

1 Vertragsparteien

Vermieterin/Vermieter	
Name und Vorname	
Adresse	
PLZ und Ort	
Telefon	

Mieterin/Mieter	
Name und Vorname	
Geburtsdatum	
Nationalität	
Adresse	
PLZ und Ort	
Telefon	
Vorgelegter Ausweis*	

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

- 2 Die Vermieterin/der Vermieter überlässt der Mieterin bzw. dem Mieter das Grundstück _____ in der Gemeinde _____ für die Dauer vom _____ bis _____.
Der beigelegte Planausschnitt bildet integrierender Bestandteil dieses Vertrages.
- 3 Die Mieterin/der Mieter ist berechtigt, auf dem genannten Grundstück maximal _____ Wohneinheiten (Wohnwagengespanne oder Wohnmobile) abzustellen und maximal _____ Personen zu beherbergen.
- 4 Die Mieterin/der Mieter bezahlt der Vermieterin/dem Vermieter einen Mietzins von CHF _____ bar im Voraus. Darin enthalten sind auch die Kosten für das zur Verfügung stellen von Frischwasser, Abfallsammelbehältern und bei Bedarf von WC-Anlagen (Toilettenkabinen inklusive Reinigung) durch die Vermieterin bzw. den Vermieter.
- 5 Die Mieterin/der Mieter verpflichtet sich insbesondere:
- sich an die geltenden Lärmschutzvorschriften, 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 Behältern bzw. in den offiziellen Abfallsäcken der Gemeinde zu entsorgen;
 - die Notdurft nicht im Freien zu verrichten;
 - den Hundekot aufzusammeln;
 - keine Abwässer – insbesondere aus Waschmaschinen, Geschirrspülern und Duschen – im Boden versickern zu lassen oder in Gewässer einzubringen;
 - keine Arbeiten durchzuführen, die den Boden, das Grundwasser oder die Luft verschmutzen können (z.B. Ablaugen / Schleifen von Fensterläden und dergleichen ohne entsprechende Plastikunterlage auf dem Boden);

- das genannte Grundstück nur auf den dafür vorgesehenen Wegen zu befahren, zu betreten oder zu verlassen;
 - den Zugang für Vermieter und Grundeigentümer jederzeit zu gewährleisten;
 - Feuer ausschliesslich in kontrollierten Feuerstellen (z.B. Grill) zu entfachen;
 - keine übermässigen Rauchemissionen zu verursachen;
 - Zufahrten zum und Durchfahrten durch das genannte Grundstück jederzeit zu ermöglichen;
 - dafür besorgt zu sein, dass sich alle übrigen Anwesenden ebenfalls an diese Auflagen halten.
- 6 Die Mieterin/der Mieter hinterlegt bei der Vermieterin bzw. beim Vermieter ein Depot in der Höhe von CHF _____. Diesen Betrag verwendet die Vermieterin/der Vermieter zur Bezahlung der Kosten, welche ihm anfallen, falls sich die Mieterin/der Mieter nicht an die besonderen Verpflichtungen gemäss Ziff. 5 dieses Vertrages hält.
- 7 Hält sich die Mieterin/der Mieter nicht an die Bestimmungen von Ziff. 3 und 5 des Vertrages, so ist die Vermieterin/der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen und das Depot gemäss Ziff. 6 einzubehalten.
- 8 Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, das vermietete Grundstück nach ordentlichem Ablauf der Mietdauer oder nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin/den Vermieter unverzüglich und in jenem Zustand zu verlassen, in dem sie/er es übernommen hat.
- 9 Gerichtsstand bei Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis ist der Ort der vermieteten Sache. Auf das Mietverhältnis sind die Vorschriften des Mietrechts (Art. 253 ff. OR) anwendbar, die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen jedoch nur dann, wenn dies aufgrund des Gesetzes zwingend ist.

Ort und Datum:

Vertrag gelesen und verstanden sowie

CHF _____ als Mietzins und

CHF _____ als Depot erhalten zu haben

Vertrag gelesen und verstanden

(Unterschrift Vermieterin/Vermieter)

(Unterschrift Mieterin/Mieter)

Kopie:

Standortgemeinde