IndiViva

Tiny House Wissen

# Der Bauantrag fürs Tiny House

Dietmar Schneider
Maik Haugwitz
Diane Stein
Madeleine Krenzlin

# IndiViva Tiny House Wissen
# Der Bauantrag

Dietmar Schneider, Maik Haugwitz,
Diane Stein, Madeleine Krenzlin

**Vorwort** **5**
**Kapitel 1: Begriffserläuterungen** **7**
1.1 Fahrzeug 7
1.2 Ladung 8
1.3 Gebäude 9
1.4 Wohnhaus 10
1.5 Wochenendhaus bzw. Ferienhaus zur Eigennutzung 10
1.5.1. Wochenendhaus auf Wochenendplatz 11
1.5.2. Wochenendhaus im Wochenendhausgebiet 12
1.6 Ferienhaus zur touristischen Vermietung 13
1.7 Stellplatz 14
1.8 Standplatz 15
1.9 Aufstellplatz 15
1.10 Überblick legaler Aufstellung 17
**Kapitel 2: Bauantrag und Genehmigungsverfahren** **19**
2.1 Bauantrag fürs Tiny House 19
2.2 Das richtige baurechtliche Verfahren 23
2.3 Bauanzeige- versus Bauantragsverfahren 24
2.4 Einzureichende Unterlagen 25
2.5 Vorgehensweise Bauantrag & Bauanzeige 27
**Kapitel 3: Strategie zur Umsetzung** **31**
3.1 Behördliche Zuständigkeiten 31
3.2 Mit Bedacht vorgehen 33
3.3 Strategie für die eigene Projektumsetzung 34
Schlusswort 38
Bilderverzeichnis 39
Impressum 40

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem eBook die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

# Vorwort

## Brauche ich für mein Tiny House einen Bauantrag?

Im Rahmen unserer Beratungs- und Planungstätigkeit bekommen wir bei IndiViva die Frage "*Brauche ich für mein Tiny House einen Bauantrag?*" regelmäßig gestellt.

In diesem eBook "Der Bauantrag fürs Tiny House" aus der IndiViva-Serie "Tiny House Wissen" möchten wir Licht ins Dunkel bringen. Dazu definieren wir zunächst einige wichtige Begriffe um die Einordnung des eigenen Tiny Houses möglich zu machen. Danach erklären wir wann ein Tiny House einen Bauantrag braucht, was dafür benötigt wird und wie man bei der Umsetzung vorgehen sollte.

Viel Freude beim Lesen!

Madeleine Krenzlin
Gründerin & Inhaberin IndiViva

IndiViva

Kapitel 1

# Begriffs-erläuterungen

# Kapitel 1: Begriffserläuterungen

Im ersten Kapitel definieren wir zunächst einige wichtige Begriffe im Zusammenhang mit Tiny Houses und Grundstücken.

Gerade hier kommt es häufig zu Missverständnissen. Wenn beispielsweise jemand aus der Tiny House Bewegung umgangssprachlich von einem „Stellplatz“ spricht, dann meint die Person damit etwas vollkommen anderes, als wenn ein Bauamtsmitarbeiter von einem „Stellplatz“ spricht.

Um diese Missverständnisse aus dem Weg zu räumen, erklären wir die wichtigsten Begriffe.

## 1.1 Fahrzeug

Tiny Houses, die **fest** mit einem Fahrzeuganhänger verbunden sind (z.B. durch Verschrauben, Verkleben, Verschweißen usw.), gelten als **Fahrzeuge** - die sogenannten Tiny House on Wheels (THoW). Um sie auf ihren eigenen Rädern im Straßenverkehr zu bewegen, benötigt der Anhänger eine neue **Zulassung als Wohnanhänger** (ugs. “Wohnwagen”), da sich durch den Aufbau die Fahrzeugklasse des Anhängers ändert.

Für Fahrzeuge gilt erst einmal kein Baurecht, sondern zunächst nur das Straßenverkehrsrecht!

**Aber Achtung: Die tatsächliche Nutzung ist entscheidend!** Wenn das Tiny House als Fahrzeug abgestellt und dann allerdings für **Wohnzwecke genutzt** wird, ist es kein Fahrzeug mehr, sondern ein **Gebäude**.

## 1.2 Ladung

Wird ein Tiny House **nicht** fest mit dem Anhänger verbunden, sondern als **abnehmbare Ladung** auf einem Trailer transportiert, so unterliegt es der Kontrolle durch das Bundesamt für Güterverkehr. Dieses schreibt in zahlreichen Unterlagen vor, wie genau die Sicherung dieser Ladung zu erfolgen hat. Zu beachten sind unter anderem die VDI Norm 2.700, das Ladungssicherungsinformationssystem der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung und das Ladungssicherungshandbuch des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft.

**Hinweis:** Vereinfacht gesagt, das Tiny House als Ladung muss sich **von Hand** vom Anhänger lösen lassen. Als Sicherung zulässig sind das Niederzurren mittels Zurrgurten/-ketten oder das Sichern mittels Containersicherungen (Twist-Locks).

## 1.3 Gebäude

Was ein Gebäude ist, wird in den Begriffsbestimmungen der Landesbauordnungen genau erläutert. Demnach lässt sich definieren:

- Ein Tiny House ist eine aus Bauprodukten (in den meisten Fällen Holz) hergestellte **bauliche Anlage.**
- Es ruht durch eigene Schwere (sein Gewicht) auf dem Erdboden.
- Wohnen und arbeiten im Tiny House bedeuten eine **überwiegend ortsfeste Nutzung.**
- Es ist **überdacht**, kann von Menschen **betreten werden** und ist dazu geeignet, dem Menschen **Schutz zu bieten.**
- Ein Tiny House ist freistehend, niedriger als 7 m, kleiner als 400 m² und besitzt nur eine Nutzungseinheit.

**Hinweis:** Ein Tiny House ist, sobald es seiner Bestimmung nach zum Wohnen oder Arbeiten genutzt wird, explizit ein **Gebäude der Gebäudeklasse 1.**

## 1.4 Wohnhaus

Wenn ein Tiny House **ganzjährig zum Wohnen** genutzt wird, ist das Tiny House ein **Wohnhaus** und wird baurechtlich entsprechend bewertet wie ein **kleines Einfamilienhaus**.

Weil Tiny Houses in der Regel eine Nutzfläche von weniger als 50 m² haben, kommen diese in den Genuss von Vereinfachungen beim Gebäudeenergiegesetz (GEG): Dabei reicht ein Bauteilnachweis als Nachweis des Wärmeschutzes aus. Andere Anforderungen an Wohngebäude, wie die Statik, der Brandschutz und der Schallschutz, bleiben unberührt und müssen wie bei jedem anderen Wohnhaus erfüllt werden.

## 1.5 Wochenendhaus bzw. Ferienhaus zur Eigennutzung

Wird ein **Tiny House nur zeitweise im Jahr genutzt**, erfolgt eine baurechtliche Einordnung als „**Nutzung für Erholungszwecke**“ und die Aufstellung solch eines Wochenendhauses oder Ferienhauses zur Eigennutzung erfolgt in „**Sondergebieten, die der Erholung dienen**“. Falls das Tiny House die **Merkmale eines Wohnhauses** hat, kann es als **Zweitwohnsitz** genutzt werden. In Gemeinden wird für diese Art der Nutzung meist eine Zweitwohnungssteuer erhoben.

Der Begriff „Wochenendhaus“ wird im Baurecht verschieden verwendet. Es ist immer der Zusammenhang wichtig.

**Hinweis:** Lauben in Kleingärten sind nach dem Bundeskleingartengesetz prinzipiell **keine** Wochenendhäuser. Ihre Nutzung ist stark eingeschränkt und Wohnen komplett untersagt.

### 1.5.1. Wochenendhaus auf Wochenendplatz

Auf Wochenendplätzen ist der Begriff „Wochenendhaus“ in der jeweiligen **Landesverordnung** oder, falls vorhanden, in den **Camping- und Wochenendplatz-Verordnungen (CWVO)** genau geregelt. Wochenendhäuser stehen hier auf einzelnen Aufstellplätzen, in der Regel in Gruppen, auf einem großen Grundstück mit entsprechender Infrastruktur (umgangssprachlich “Dauercampingplatz”).

Der Tiny-House-Besitzer ist dann **Mieter eines Aufstellplatzes**.

Der Platz insgesamt ist baurechtlich als Ortssatzung bzw., wenn im Bundesland vorhanden, durch die CWVO geregelt. Das Tiny House benötigt hier **keine Baugenehmigung**, da das Aufstellen durch die Satzung und/oder CWVO bereits genehmigt ist. Ein Wochenendhaus als Fahrzeug oder Ladung reicht als Standard dementsprechend aus. Zur Abgrenzung werden Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen auch als „Kleinwochenendhäuser“ bezeichnet, da ihre Größe länderspezifisch auf 40-50 m² Grundfläche begrenzt ist.

Baurechtlich wird dem Wochenendhaus auf dem Wochenendplatz eine Erholungsnutzung unterstellt. Eine Dauerwohnnutzung auf Wochenendplätzen ist die Ausnahme.

### 1.5.2. Wochenendhaus im Wochenendhausgebiet

Außerhalb von Camping- und Wochenendplätzen ist die Nutzung als Wochenendhaus auch auf Einzelgrundstücken in so genannten „**Wochenendhausgebieten**“ üblich. Bungalows, Hütten, Datschen, Gartenhäuser oder Lauben (auf privaten „Freizeitgartengrundstücken“) können mit Wochenendhäusern gleichgesetzt werden. Eine Erholungsnutzung, welche das Freizeitwohnen einschließt, ist in solchen Gebäuden zulässig.

In einigen Bundesländern gibt es nur solche Wochenendhausgebiete, aber rechtlich keine Wochenendplätze (also keine Dauercamping).

Im Gegensatz zum Wochenendplatz ist bei einem **Wochenendhausgrundstück** der Tiny House- Besitzer **Eigentümer oder Erbpächter** des Grundstücks.

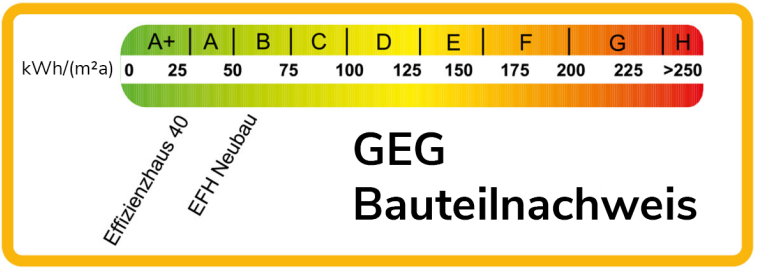
Für das Aufstellen wird ein Baugenehmigungsverfahren benötigt. Abweichend zum Wohnhaus sind für Wochenendhäuser geringere bautechnische Anforderungen möglich. Anforderungen wie Statik und Brandschutz müssen erfüllt werden. Jedoch entfällt die Anwendung des Gebäudeenergiegesetzes, wenn das Tiny House **weniger als 4 Monate jährlich genutzt** wird.

## 1.6 Ferienhaus zur touristischen Vermietung

„**Ferienhäuser**“ sind mit Wochenendhäusern vergleichbar, ihr Verwendungszweck ist jedoch für **einen wechselnden Nutzerkreis** vorgesehen. Sie werden hauptsächlich in „**Sondergebieten, die der Erholung dienen**“ aufgestellt, den so genannten “**Ferienhausgebieten”.**

Seit 2017 dürfen Ferienhäuser in geringem Maß auch in Wohngebieten aufgestellt werden, da sie als „nicht störendes Kleingewerbe“ eingestuft wurden.

Da Ferienhäuser für eine ganzjährige Nutzung für einen wechselnden Nutzerkreis gedacht sind, gelten für sie die gleichen baurechtlichen Anforderungen wie für ein Wohnhaus. Bei einer Nutzfläche von weniger als 50 m² reicht ein Bauteilnachweis als Nachweis des Wärmeschutzes aus. Anforderungen wie Statik und Brandschutz bleiben unberührt und müssen erfüllt werden.



## 1.7 Stellplatz

Der **Stellplatz** ist eines der größten Missverständnisse im Bereich Tiny House, denn ein Stellplatz ist rechtlich nichts anderes als ein **Parkplatz für Fahrzeuge** für die Zeit der **Nichtnutzung!**

Ein Tiny House kann darauf als Fahrzeug **abgestellt** werden. Der Stellplatz selbst gilt als **bauliche Anlage.** Für ihn und seine Zufahrt muss demnach das Baurecht beachtet werden. So benötigt er bestimmte Abmessungen und eine Zufahrt. Es empfiehlt sich im Einzelfall eine Prüfung durch einen Sachverständigen (z.B. Bauingenieur oder Architekten) durchzuführen.

**Merke:** Es ist also durchaus möglich, dass für ein **Tiny House selbst kein Bauantrag** gestellt werden muss, weil es als Fahrzeug gilt und nur geparkt wird, aber für den Stellplatz schon, weil dieser eine bauliche Anlage ist!

## 1.8 Standplatz

Bei einem **Standplatz** handelt es sich um eine gemietete Parzelle auf einem **Campingplatz** in einem Sondergebiet, das der Erholung dient. Hier dürfen nur **Tiny House on Wheels mit einer Straßenzulassung** aufgestellt werden und zwar so, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Der Standplatz ist in eine Platz Infrastruktur des Campingplatzes eingebunden.

Das Tiny House benötigt hier keine Baugenehmigung, da das Aufstellen durch eine Satzung und/oder die Campingplatzverordnung bereits genehmigt ist. Baurechtlich wird eine Erholungsnutzung unterstellt. Eine Dauerwohnnutzung auf Campingplätzen ist die Ausnahme.

## 1.9 Aufstellplatz

Beim **Aufstellplatz** handelt es sich um eine gemietete Parzelle auf einem **Wochenendplatz** in einem Sondergebiet, das der Erholung dient. In einigen Bundesländern gibt es rechtlich keine Wochenendplätze (z.B. in BaWü).

Im Gegensatz zum Campingplatz dürfen auf Wochenendplätzen **alle Arten von Tiny Houses** aufgestellt werden und zwar so, dass sie **nicht** jederzeit ortsveränderlich sind. Tiny

Houses on Wheels müssen entsprechend aufgebockt werden.

Auch hier benötigen Tiny Houses keine Baugenehmigung, da das Aufstellen durch eine Satzung und/oder die Wochenendplatzverordnung bereits genehmigt ist. Ihr Größe ist länderspezifisch auf 40-50 m² Grundfläche begrenzt.

## 1.10 Überblick legaler Aufstellung

### Tabelle 1: Überblick legaler Aufstellung

Baunutzungsrechtliche Einordnung

IndiViva

## Wo darf was legal stehen und zu welchem Zweck?

| Stellplatz (Parkplatz) | Standplatz (Campingplatz) |
|---|---|
| Klassische Bau-/Zirkuswagen<br>PKW-Tiny House on Wheels<br>LKW/landw. Anhänger -THoW | Klassische Bau-/Zirkuswagen<br>PKW-Tiny House on Wheels<br>LKW/landw. Anhänger –THoW<br>(jeweils mit Wohnwagenzulassung) |
| **Parken** eines THoW<br>bei **Nichtnutzung** | **Zeitweises Wohnen**<br>oder<br>**Dauerhaftes Wohnen**<br>(nach §12 BauGB oder „Duldung“ *) |

| Aufstellplatz (Wochenendplatz) | Baugrundstück (Bauplatz) |
|---|---|
| Klassische Bau-/Zirkuswagen<br>PKW-Tiny House on Wheels<br>LKW/landw. Anhänger –THoW<br>(jeweils aufgebockt)<br><br>Oder<br><br>Mobilheime<br>Container-/Wechselbrückenhäuser<br>Mini-/Modulhäuser<br>(bis max. 40/50 m²) | LKW/landw. Anhänger –THoW<br>Mobilheime<br>Container-/Wechselbrückenhäuser<br>Mini-/Modulhäuser<br><br>(wenn die bauordnungsrechtlichen Auflagen erfüllt werden) |
| **Zeitweises Wohnen**<br>oder<br>**Dauerhaftes Wohnen**<br>(nach §12 BauGB oder „Duldung“ *) | **Zeitweises Wohnen**<br>oder<br>**Dauerhaftes Wohnen**<br>(je nach Vorgabe der BauNVO) |

* In einer „rechtlichen Grauzone“ sind Stand- und Aufstellplätze, die keine Genehmigung nach 12 Abs. 7 BauGB besitzen, bei denen das dauerhafte Wohnen jedoch über die Bauaufsichtsbehörden durch eine „Duldung“ gestattet ist

IndiViva

Kapitel 2

# Bauantrag und Genehmigungsverfahren

# Kapitel 2: Bauantrag und Genehmigungsverfahren

Im zweiten Kapitel dieses eBooks befassen wir uns nun mit dem Bauantrag und den Genehmigungsverfahren. In welchen Fällen ist ein Bauantrag notwendig? Welche Arten von Verfahren gibt es und welche Dinge werden dafür benötigt?

## 2.1 Bauantrag fürs Tiny House

Ob ein Bauantrag für die Errichtung eines Tiny Houses notwendig ist, kommt auf die Einordnung des jeweiligen Bauvorhabens ins Baurecht an. Die tatsächliche Nutzung des Hauses und die Lage des Grundstücks sind hierbei entscheidend.

Zur Beantwortung der Frage müssen das **Baugesetzbuch (BauGB)** und die **Landesbauordnung des Bundeslandes** in dem das Haus errichtet (bzw. aufgestellt) werden soll herangezogen werden.

Das BauGB gilt bundesweit einheitlich. Es regelt das Bauplanungsrecht und damit auf welchen Grundstücken überhaupt gebaut werden darf, in welcher Art und in welchem Ausmaß.

Die Landesbauordnungen werden in den Bundesländern erlassen und sie regeln das Bauordnungsrecht. Sie stellen konkrete Anforderungen an das Gebäude und das Grundstück. Wesentliches Ziel der Bauordnungen ist der Schutz

von Personen, die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie die Definition von Qualitätsstandards. Geregelt sind zum Beispiel die Abstandsflächen, der Brandschutz und die Standsicherheit. Außerdem werden in den Landesbauordnungen die Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Zur Genehmigung eines Tiny Houses als Gebäude ergibt sich dementsprechend ein baurechtliches Verfahren nach der tatsächlichen Nutzung des Hauses und nach der Lage des Grundstücks.

Ziel der folgenden Tabelle ist eine erste prinzipielle Einordnung des Tiny Houses innerhalb des Baurechts.

**Tabelle 2: Einordnung von Tiny Houses ins Baurecht**
Nach der tatsächlichen Nutzung:

| | **baurechtliche Einordnung als** | **baurechtliches Verfahren** |
|---|---|---|
| ganzjährige Nutzung für Wohnzwecke (Erstwohnung) | Wohnhaus | Bauantrag oder Bauanzeige (1) |
| nicht überwiegende jährliche Nutzung für Erholungszwecke (als Zweitwohnung geeignet) | Wochenendhaus | Bauantrag oder Bauanzeige (1) |
| Campingfahrzeug für Reisen, das Tiny House wird auf einem Grundstück **nicht** genutzt, nur abgestellt | Stellplatz | Bauantrag oder Bauanzeige (1) |
| Nutzung als Campingfahrzeug für Reisen, Urlaub und Erholung | Fahrzeug (kein Baurecht) | ohne |

Nach der Lage des Grundstücks:

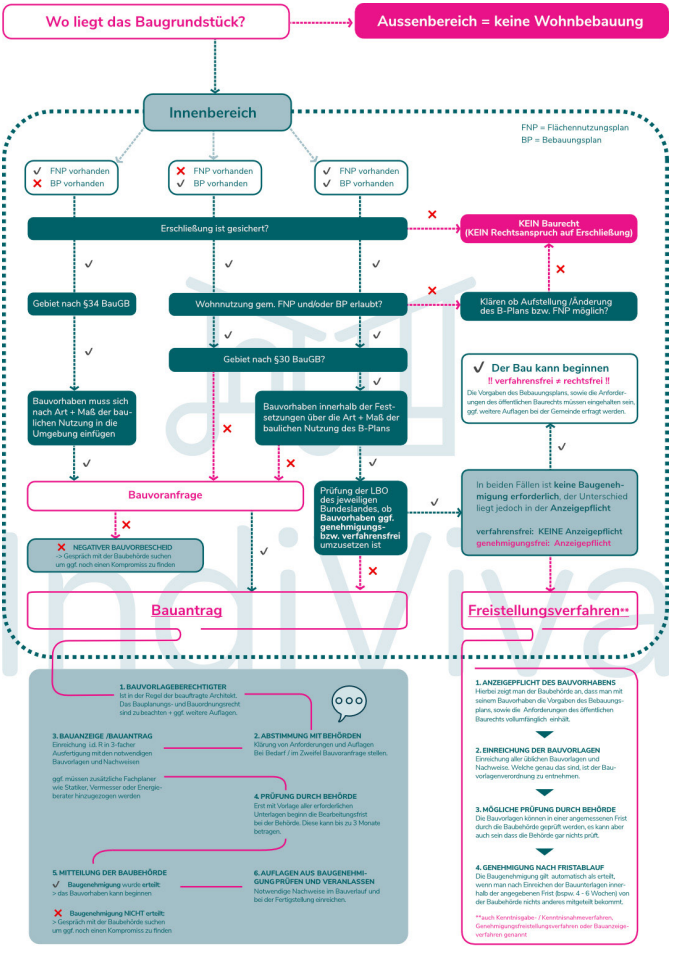
| | **baurechtliche Einordnung als** | **baurechtliches Verfahren** |
|---|---|---|
| Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches einer Ortschaft, aber nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Innenbereich, § 34 Baugesetzbuch) | Wohnhaus, Wochenendhaus, Stellplatz | Bauantrag |
| Innerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch) | Wohnhaus, Wochenendhaus, Stellplatz | Bauanzeige (1) oder Bauantrag (2) |
| Außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches einer Ortschaft, aber nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Außenbereich, § 35 Baugesetzbuch) | Wohnhaus, Wochenendhaus, Stellplatz | Bauantrag (3) |
| auf Camping- und Wochenendhausplätzen nach Landesbauordnungen (4) | Fahrzeug oder Wochenendhaus auf Stand- oder Aufstellplatz (5) | ohne |

(1) Bauanzeigeverfahren = (Genehmigungs-) Freistellungsverfahren = Kenntnisgabeverfahren (nach Landesbauordnung)
(2) Bei Abweichungen vom Bebauungsplan erfolgt die Bearbeitung als Bauantrag.
(3) Bauen im Außenbereich ist prinzipiell untersagt! Nur Ausnahmefälle (privilegierte Bauten) sind genehmigungsfähig.
(4) Sind für Erholungszwecke vorgesehen, eine Dauerwohnnutzung ist nur in Ausnahmefällen möglich
(5) Tiny Houses auf Camping- und Wochenendhausplätzen werden baurechtlich nach den jeweiligen Landesverordnungen für Camping- und Wochenendhausplätzen bewertet.

# Grafik 1: Baurechtlicher Prüfablauf des Vorhabens

## Grafik Bauantrag

IndiViva



## 2.2 Das richtige baurechtliche Verfahren

Zunächst einmal der Hinweis, die Bauherrin oder der Bauherr nicht selbst das baurechtliche Verfahren bei der Baubehörde anstoßen darf. Es wird ein verantwortlicher Entwurfsverfasser, der so genannte **“Bauvorlageberechtigte”**, benötigt. Das ist ein Architekt oder Bauingenieur mit entsprechender Zulassung. In manchen Bundesländern kann das für ein Tiny House auch z.B. ein Zimmermannsmeister sein.

**Merke: Bauvorlageberechtigter = Architekt, Bauingenieur**

**Grundsätzlich gibt es drei Wege für ein baurechtliches Verfahren:**
Das Bau**anzeige**verfahren (bzw. Freistellungsverfahren, Kenntnisgabeverfahren, … je nach Landesbauordnung), das Bau**antrag**sverfahren und die **Verfahrensfreiheit.**

Soll innerhalb der Festsetzungen eines Bebauungsplanes gebaut werden, reicht meist das **Bauanzeigeverfahren**, auch Genehmigungsfreistellung genannt. Dies bedeutet jedoch **nicht**, dass keine Genehmigung benötigt wird, sondern dass der Antrag nach einer kurzen Frist automatisch als genehmigt gilt, sollte kein Einspruch eingelegt werden. Dieses Verfahren spart Zeit und Kosten.

Gibt es keinen Bebauungsplan und somit keine Möglichkeit zum Bauanzeigeverfahren, so greift das **(vereinfachte) Bauantragsverfahren**, bei dem die eingereichten Unterlagen einer Prüfung unterzogen werden. Die Bearbeitung durch

die Behörde ist umfangreicher als beim Bauanzeigeverfahren, wodurch auch etwas höhere Gebühren anfallen.

Als drittes Verfahren, gibt es noch die **“Verfahrensfreiheit”**. In dem Fall obliegt die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften den Bauherren, ohne dass dies durch eine Behörde im Vorhinein geprüft wird.

Verfahrensfreiheit trifft in der Regel aber nicht auf Wohngebäude zu. Die einzige Ausnahme ist Bayern. Dort dürfen bis 75m3 Raumvolumen auch Wohngebäude verfahrensfrei aufgestellt werden.

**Merke: verfahrensfrei ≠ rechtsfrei !**
**genehmigungsfrei ≠ verfahrensfrei**

## 2.3 Bauanzeige- versus Bauantragsverfahren

Bauvorhaben/Baustelle
PLZ, Ort, Straße
X Bauantrag
im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren
nach § 75 Landesbauordnung (LBO)
Das Baugenehmigungsverfahren kommt für Vorhaben nach § 75 Abs. 1 LBO zur Anwendung, soweit
genehmigt Vorhaben zur Errichtung, Nutzungsänderung oder Änderung von Sonderbauten nach § 51 Abs. 1 LBO
gemäß § 51 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 LBO eingegangen sind.
Bauanzeige
im Rahmen der Baufreistellung
nach § 74 Landesbauordnung (LBO)
Das Baugenehmigungsverfahren kommt für Vorhaben nach § 74 Abs. 1 LBO zur Anwendung, soweit
Gebäude der Gebäudeklasse 1 oder 2 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) liegen, der nach dem 30. Juni 1981 rechtsverbindlich geworden ist, und die Bauvorhaben
gem. vom Erfüllen der Nachbarschaftsrechte oder Sicherheitsleistungen nach § 71 Abs. 3 LBO gefordert
sind, sowie Vorhaben, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind, die in der Liste
nach § 51 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 LBO eingegangen sind.
Bauantrag
nach § 73 Landesbauordnung (LBO)
Das Baugenehmigungsverfahren nach § 73 LBO kommt bei Sonderbauten (§ 38 Abs. 2 LBO),
Gebäuden der Gebäudeklasse 5 und Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 71 Abs. 3 LBO
sowie in den Fällen des § 71 Abs. 3 LBO zur Anwendung.
An die Bauaufsichtsbehörde
über die Gemeinde !
im Anzeigeverfahren nach § 74 LBO: zeitgleich an die Gemeinde.
Gegenstand des Bauantrages/der Bauanzeige ist das nachstehende und in den Anlagen näher beschriebene Bauvorhaben
1. Baugrundstück
1.1. Lage und Größe des Baugrundstücks

Grundsätzlich unterscheiden sich Bauanzeigeverfahren und Bauantragsverfahren in der Behandlung des Antrages.

Wer einen Bauantrag stellt, erhält eine Eingangsbestätigung und final eine Baugenehmigung. Wer eine Bauanzeige einreicht, erhält lediglich eine Eingangsbestätigung.

- In der Eingangsbestätigung wird die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigt.
- Mit dem Datum der Eingangsbestätigung beginnen die Bearbeitungsfristen bei der Behörde.
- Im Falle der **Bauanzeige** darf nach Fristablauf mit dem Bau begonnen werden, sollte in der Frist kein Einspruch eingelegt worden sein.
- Wer einen **Bauantrag** gestellt hat, muss die Baugenehmigung abwarten.

## 2.4 Einzureichende Unterlagen

Der Umfang der einzureichenden Unterlagen wird in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt. In den Ländern gibt es dafür gesonderte Verordnungen über Bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO).

Bautechnische Nachweise können gemäß Länderbauordnung ggf. bis zum Baubeginn nachgeliefert werden. Je nach Bauvorhaben kann auch auf einzelne Nachweise verzichtet werden, meist sind dies Nachweise zu Schall- und Erschütterungsschutz.

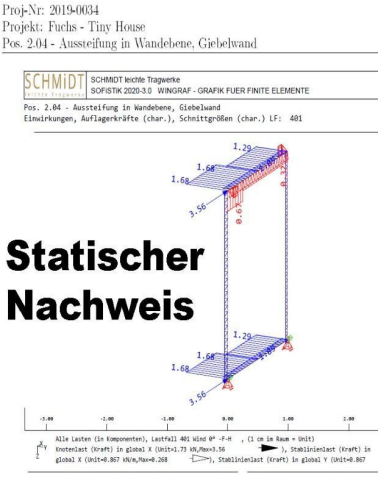
## Checkliste 1: Unterlagen Bauanzeige & Bauantrag

Für Bauantrag oder Bauanzeige müssen prinzipiell folgende Unterlagen eingereicht werden:

- ▫ amtlicher Vordruck für Bauantrag/Bauanzeige
- ▫ Bau- und Nutzungsbeschreibung
- ▫ amtlicher Lageplan, ggf. mit schriftlichem Teil (Flurkartenauszug)
- ▫ amtlicher Vordruck für die Beantragung von Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen (falls notwendig)
- ▫ Entwässerungsgesuch mit Lageplan zur Entwässerung (länderabhängig)
- ▫ objektbezogener Lageplan
- ▫ Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- ▫ Bautechnische Nachweise (Statik, GEG, Brand-, Schall-, Erschütterungsschutz)
- ▫ Nachweise/Berechnungen zu Grundflächen und umbauten Raum, ggf. Kostenberechnung
- ▫ Nachweise/Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung, falls erforderlich
- ▫ Nachweise/Berechnungen zu Abstandflächen, Stellplätzen usw.
- ▫ Einfügungsnachweis (bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils §34 BauGB)

## 2.5 Vorgehensweise Bauantrag & Bauanzeige

Anträge und Bauvorlagen müssen vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser (Bauvorlageberechtigter) unterschrieben sein. Bautechnische Nachweise müssen vom jeweiligen Ersteller unterschrieben sein.




Die Länderverordnungen regeln Umfang und Detaillierungsgrad der Bauunterlagen. Oft müssen für die Bauunterlagen erst die Grundlagen geschaffen werden, z.B. durch die Erstellung eines Gelände- und Höhenaufmaßes, die Berechnungen der Statik, usw.

Länderspezifisch ist zudem geregelt, ob zusätzlich ein öffentlich bestellter Vermesser einen Lageplan fürs Baugenehmigungsverfahren erstellen muss. Den genauen Inhalt der Bauunterlagen muss der Entwurfsverfasser rechtlich verantworten, daher wird er diese Unterlagen selber erstellen und / oder weitere Sachverständige hinzuziehen.

Neben den allgemeinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen können auch weitere Randbedingungen für ein Bauvorhaben relevant sein: z.B. Umweltrecht, Wasserrecht, Waldrecht, Nachbarrecht, Wegerecht, Leitungsrecht, Baulasten ...

## Digitaler Bauantrag - spart Zeit, Papier und Kosten

Per Gesetz sind die Verwaltungen von Bund, Ländern und Kommunen, dazu verpflichtet viele Verwaltungsleistungen bis zum Jahr 2022 auch online anzubieten. Dazu gehört bereits in vielen Bundesländern **die Bauvoranfrage, das Bauanzeigeverfahren und das Baugenehmigungsverfahren**. Da es hierfür leider keine bundeseinheitliche Lösung gibt, müssen die einzelnen Anforderungen und Abläufe des jeweiligen Bundeslandes beim zuständigen Bauamt erfragt werden.

Vorteile für Bauherren:

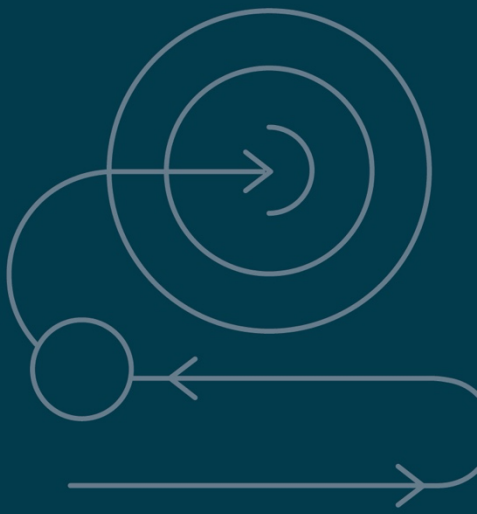
- Spart Zeit und Kosten > Beschleunigte Kommunikation des Bauvorlageberechtigten mit dem Bauamt über die Serviceplattform
- Spart Papier > Kein Ausdrucken der Antragsunterlagen in Mehrfachausfertigung mehr nötig
- Wegfall von Unterschriften > Nach Authentifizierung können Bauherren Dokumente auch ohne Unterschrift einreichen und darauf zugreifen
- Baugenehmigung ist später ebenfalls online abrufbar

Es empfiehlt sich, so zeitig wie möglich gemeinsam mit einem Sachverständigen das Tiny House zu planen. Wenn z.B. eine Dauerwohnnutzung gewünscht ist, muss das Tiny House auch von vornherein baugenehmigungsfähig geplant werden.

Gerade bei Eigenleistung ist zu beachten, dass die nachträgliche Erstellung von bautechnischen Nachweisen immer problematisch ist. Deshalb erst bauen, wenn der Plan von einem Sachkundigen abgesegnet ist.

Gewerbliche Hersteller sind verpflichtet, die Gebrauchseigenschaften ihrer Produkte ausreichend genau zu beschreiben. Wenn Tiny Houses zum Wohnen auf Baugrund in Deutschland hergestellt und/oder vertrieben werden, müssen sie baugenehmigungsfähig sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen sie nur als Campingfahrzeug vertrieben werden oder auf Wochenendplätzen aufgestellt werden.

IndiViva



Kapitel 3

# Strategie zur Umsetzung

# Kapitel 3: Strategie zur Umsetzung

## Bürgermeister, Baubehörde, Sachverständiger, Bauvoranfrage?

Im dritten und letzten Kapitel geht es darum eine Strategie zur Genehmigung des eigenen Bauvorhabens zu entwickeln. Welche öffentliche Stelle ist wofür zuständig? Wie sollte ich vorgehen?

## 3.1 Behördliche Zuständigkeiten

Die Gewaltenteilung ist das Organisations- und Funktionsprinzip der Verfassung unseres Rechtsstaats. Dabei werden die drei Gewalten Gesetzgebung (Legislative), ausführende Gewalt (Exekutive) und Rechtsprechung (Judikative) unterschieden.

**Tabelle 3: Behördliche Zuständigkeiten**

| Legislative | Exekutive | Judikative |
|---|---|---|
| Bürgermeister, Stadt-Gemeinderat, Landes- und Bundesregierung | Baubehörden, Untere Wasserbehörde, Katasteramt, Ordnungsamt | Verwaltungsgericht, Amtsgericht |
| Zuständigkeit Ortssatzungen Bauleitpläne (FNP, B-Plan) Erlassen von Gesetzen und Verordnungen | Zuständigkeit Genehmigungen von Anträgen Verwaltung und Kontrolle der Gesetze und Verordnungen | Zuständigkeit Rechtsprechung bei Differenzen |

**Beispiel 1:**

Soll ein Tiny House auf privatem Baugrundstück erstellt werden, ist die **Exekutive** zuständig. Die **Baubehörde** bearbeitet Bauvoranfragen und Bauanträgen.

Eine Bauvoranfrage kann von den Bauherren theoretisch noch eigenständig bei der Baubehörde eingereicht werden. Sinnvoller ist es jedoch, bereits dafür einen Sachverständigen (z.B. Architekten) hinzuzuziehen. Spätestens zum Baugenehmigungsverfahren wird dann zwingend ein verantwortlicher Entwurfsverfasser (Bauvorlageberechtigter) benötigt.

**Beispiel 2:**

Soll eine größere Tiny House Gemeinschaft (Siedlung, Dorf, Park) als Campingplatz errichtet werden, fällt das zunächst in die Zuständigkeit der **Legislative.** Der **Bürgermeister** und der Stadt-/Gemeinderat müssen davon überzeugt werden, die Bauleitpläne zu ändern, damit ein Gebiet (Sondergebiet das der Erholung dient) zur Errichtung des Platzes in den Plänen ausgewiesen wird. Zudem entscheiden sie, ob ein dauerhaftes Wohnrecht auf dem Platz über einen vorhabenbezogenen B-Plan eingetragen wird.

Dies erreicht man am besten über einen Verein, einen zahlungskräftigen Investor (so ein Vorhaben kostet viel Geld) oder über Arbeitsgemeinschaften von Parteien.

## 3.2 Mit Bedacht vorgehen

Viele Menschen packt das Tiny House Fieber. Damit der Wunsch ein Tiny House zu bauen Realität werden kann, ist anzuraten dabei besonnen vorzugehen.

Immer wieder hört und liest man Sätze wie: **"Ich will mein Tiny House im Garten aufstellen, da rede ich mal mit unserem Bürgermeister."**

Jedoch ist der Bürgermeister/Stadt- bzw. Gemeinderat nicht der richtige Ansprechpartner dafür, denn er hat keine rechtlichen Befugnisse, dem Bauherrn einen Platz für sein Tiny zu genehmigen.

Oder: **"Ich geh einfach mal zum Bauamt und stell Fragen."**

Anfragen beim Bauamt sollten schriftlich als Bauvoranfrage (am besten zusammen mit einem Sachverständigen) eingereicht werden und sich auf ein ganz bestimmtes Grundstück sowie eine möglichst konkrete Darstellung des geplanten Hauses beziehen.

Allgemeine Fragen danach, “ob das Aufstellen eines Tiny Houses im Ort möglich sei” können die Ämter nicht beantworten. Auf schwammig und allgemein formulierte Fragen kann es keine konkreten Antworten geben.

Bauherren sollten sich gut vorbereiten um beim Bauamt als seriöser Bauherr wahrgenommen zu werden und die Behörde auf ihrer Seite zu haben.

Oder: **“Ich suche ein Grundstück und frage mal beim Bauamt, ob die welche haben.”**

Nicht das Bauamt, sondern das Katasteramt ist bei der Grundstückssuche ein guter erster Ansprechpartner, denn über das von ihr geführte Baulückenkataster findet man Baugrundstücke die brach liegen oder eventuell zu klein für konventionelle Häuser sind.

**Merke:** Geh mit Bedacht vor, plane deine Schritte und zieh so früh wie möglich einen Sachverständigen hinzu.

## 3.3 Strategie für die eigene Projektumsetzung

Wird man selbst Eigentümer, Pächter oder Mieter eines privaten Baugrundstücks auf dem man sein Tiny House aufstellen will, dann hat man die Rolle des Bauherrn bzw. der Bauherrin und ist damit selbst für die Genehmigung des eigenen Tiny Houses verantwortlich.

Wird man dagegen "nur" Mieter oder Pächter einer Parzelle auf einem Camping- oder Wochenendplatz, dann muss dem Platzbetreiber die Genehmigung zum Aufstellen des Tiny Houses vorliegen.

Zur Entwicklung einer Strategie zur Projektumsetzung können sich Bauherren an den folgenden Fragen orientieren.

**Wie will ich das Tiny House nutzen?**
Will ich mein Tiny House als ersten Wohnsitz nutzen, dann möchte ich darin "dauerhaft Wohnen". Den Behörden gegenüber stelle ich mein Bauvorhaben entsprechend als **kleines Wohnhaus** vor.

**Baue ich in Eigenleistung oder kaufe ich ein Tiny House?**
Auch wenn ich in Eigenleistung baue, beauftrage ich frühzeitig einen Bauvorlageberechtigten, der mich bei der Planung und Umsetzung begleitet. Er bereitet die Unterlagen fürs baurechtliche Verfahren vor und koordiniert die technische Abstimmung mit den anderen Sachverständigen.

**Muss unbedingt gleich ein Bauantrag gestellt werden?**
Nein, zu einzelnen Fragen kann auch ein schriftlicher Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) gestellt werden. Man erhält dadurch eine rechtsverbindliche Auskunft der Baubehörde auf kritische Teilaspekte des Vorhabens. Die Fragen müssen dazu immer konkret sein. Der Bearbeiter einer Behörde muss nachvollziehen können, was das Ziel des Bauherrn ist. Ein Lageplan und Bauzeichnungen vom Sachverständigen sind deshalb zu empfehlen. Der Detaillierungsgrad braucht allerdings nicht so hoch sein wie beim Bauantrag.

**Wie ist das mit dem Bürgermeister? Kann der mir beim Bauantrag nicht weiterhelfen?**
Nein, für Baugenehmigungen ist die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Nur kreisfreie Städte haben auch eigene Bauaufsichtsämter, diese sind damit gleichzeitig Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde. In allen anderen Fällen muss man genau wissen, an wen man sich mit welchen Fragen wendet.

**Wie gehe ich beim Grundstückskauf vor?**
Bereits **vor** dem Grundstückskauf kann geklärt werden, ob eine Bebauung mit einem Tiny House dort grundsätzlich möglich ist.

**Fragen, die gestellt werden können:**

- Liegt das Grundstück im Innen- oder Außenbereich?
- Gibt es einen Bebauungsplan? Oft ist ein Download bei der Gemeinde möglich. Unterstützung bei der Interpretation der Festsetzungen bieten u.a. Architekten.
- Ist eine Wohnnutzung in diesem Gebiet möglich?
- Ist das Grundstück erschlossen bzw. ist eine Erschließung bei der Gemeinde zeitnah vorgesehen?

Auf diese Weise können Pläne konkretisiert und noch vor dem Kauf des Grundstücks eine Bauvoranfrage gestellt werden. Dafür muss man nicht Eigentümer des Grundstücks sein, sondern als Kaufinteressent nur das berechtigte Interesse daran vorweisen können.

Meine Strategie:

- ▫ Ich weiß genau, wie mein Tiny House baurechtlich einzuordnen ist.
- ▫ Ich arbeite schon in der Planungsphase mit Sachverständigen zusammen.
- ▫ Ich weiß, an welche Behörde ich mich mit welchen Fragen wenden kann.
- ▫ Ich weiß, dass ich einzelne Fragen offiziell mit einem Antrag auf Vorbescheid klären kann.

## Schlusswort

Immer wieder treffen wir auf Menschen, die es unter allen Umständen vermeiden wollen einen Bauantrag einzureichen. Dabei ist es kein Hexenwerk und wer legal auf seinem Grundstück im Tiny House leben möchte, der kommt auch nicht drum herum.

Wichtig ist dabei fachkundige Hilfe in Anspruch zu nehmen, nicht umsonst sieht der Gesetzgeber vor, dass Fachleute in Form eines Bauvorlageberechtigten daran beteiligt sein müssen.

IndiViva als Planungsbüro mit dem Schwerpunkt Tiny Houses besitzt die bundesweite Bauvorlageberechtigung. Wir können dir helfen dein Projekt umzusetzen und dich durch den Dschungel der baurechtlichen Vorgaben leiten.

**Bilderverzeichnis**

| | |
|---|---|
| Bild 1.1 Fahrzeug: | ©Tischlerei Bock |
| Bild 1.2 Ladung: | ©Tischlerei Bock |
| Bild 1.4 Wohnhaus: | ©IndiViva |
| Bild 1.5 Wochenendhaus: | ©IndiViva |
| Bild 1.6 Ferienhaus: | ©TinyEscape |
| Bild 1.7 Stellplatz: | ©Adobe Stock |
| Bild 1.8 Standplatz: | ©Tiny House Wöhltjen |
| Bild 1.9 Aufstellplatz: | ©Adobe Stock |

Alle Grafiken, Illustrationen, PDF Dokumente Urheberrecht ©IndiViva

**Impressum**

| | |
|---|---|
| Texte: | © Copyright by IndiViva |
| Umschlag: | © Copyright by IndiViva |
| Verlag: | IndiViva Tiny House Wissen<br>Sonnenstrasse 15<br>73614 Schorndorf<br>hallo@indiviva.de |
| Grafikerin: | Sara Riker |

IndiViva