



IndiViva

Online-Seminar:
Tiny House und Baurecht

7. April 2020

Tiny House und Baurecht



Erläuterungen zur Einordnung des Tiny House im deutschen Recht



Hersteller vergleichen

Gemeinsam planen



Mobile Tiny Houses –
finde deine eigene Freiheit

[Beratung](#) [Hersteller](#) [Haustechnik](#) [Workshops](#) [Marktplatz](#) [Ressourcen](#) [Blog](#) [Über uns](#) [Kontakt](#)



Beratung: Plane dein
Tiny House mit
IndiViva.

[Tiny House-Beratung & Planung](#)



Hersteller: Wir haben
den passenden
Partner für dich.

[Tiny House-Herstellervergleich](#)



Schreib uns



- Ein kurzer Ausflug ins Straßenverkehrsrecht
- Was ist ein Tiny House ?
- Wo darf ich ein Tiny House aufstellen ?
- Anwendung des BauGB
- Wie wird das Tiny House genutzt ?
- Erschließung und Anschlusspflicht
- Die (Baugenehmigungs-) Verfahren
- Was brauche ich alles für eine Bauvoranfrage / einen Bauantrag ?
- Mythen rund ums Recht
- Wie finde ich einen Platz fürs Tiny House ?



Tiny Houses sind meist in irgendeiner Form mobil und können auf der Straße bewegt werden.

Schauen wir kurz ins Straßenverkehrsrecht, dieses teilt Tiny Houses in 2 Gruppen:

- Fahrzeuge
- Ladung

- Häuser, die mit einem **Trailer** (PKW-, LKW-, landw. Anhänger) **fest verbunden** sind, die sogenannten THoW (Tiny House on Wheels)
- Max. Abmessungen laut StVZO sind 2,55 m Breite, 4 m Höhe und max. 12 m Länge
- Max. Gewicht beträgt bei PKW-Anhängern 3,5 t, bei landwirtschaftlichen Anhängern 8 t und bei LKW-Anhängern (je nach Anhängertyp) bis zu 40 t
- Um auf der Straße bewegt werden zu dürfen, benötigen sie eine Zulassung als Wohnwagen
- **Achtung:** Drehschemelanhänger mit Auflaufbremse über 3,5t (alte Bauwagen und landw. Anhänger) erhalten seit 2014 keine Zulassung mehr

THoW auf Anhängern bis 3,5t erhalten, aufgrund des geringen Gewichts und den Anforderungen der Baugesetze, in der Regel keine Baugenehmigung als dauerhaftes **Wohnhaus**



- Häuser, die als **Ladung** definiert sind und händisch bzw. mittels Bordwerkzeugen **abnehmbar** auf z.B. Flachbetttrailern, Wechselfahrgestellen oder Tiefladern transportiert werden
- Abmessungen des Haus als Ladung kann die Maße des Fahrzeugs übersteigen, wenn eine entsprechende Transporterlaubnis vorliegt (z.B. 3m Breite mit einfacher Ausnahmegenehmigung)
- Max. Gewicht ist abhängig vom Transportfahrzeug und kann bis zu 35 t betragen

Tiny Houses als Ladung können größer und schwerer als THoW gebaut werden und somit ist es auch einfacher die **Vorgaben der Baugesetze für eine Baugenehmigung einhalten**



Definition Tiny House

- Keine offizielle Definition in EU, die wörtlichen Übersetzung bedeutet „winzige Häuser“
- Das deutsche Baurecht kennt “Kleine Gebäude” bis 50 m²
- “Typisches europäisches Tiny House” = Tiny House on Wheels (THoW) bis 3,5t
- Alternativen zum „typischen“ THoW: mobile Häuser auf LKW / landw. Anhängern, Wechselbrücken, Containerplattform/-rahmen oder Mobilheim-Chassis sowie kleine Modulhäuser und die sogenannten Singlehäuser (Minihaus)

IndiViva Definition:

Ein Tiny House ist ein **transportables**, zum **Dauerhaften Wohnen** geeignetes **kleines Gebäude** bis max. 50 m² Nutzfläche



LBO § 2 Begriffe

- (1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.
- (2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.
- (3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:
 1. Gebäudeklasse 1:
 - a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

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

Demnach ist ein Tiny House, sobald es seiner Bestimmung nach auf einem Grundstück nach Baurecht genutzt wird, ein Gebäude der Gebäudeklasse 1.

Wohnungen

(Wohneinheit, Nutzungseinheit)

(1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

Aufenthaltsraum

(Wohn-/Schlafraum)

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. ...

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes haben.

Sanitäre Anlagen

(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

usw.

Statik

Die Baubehörden verlangen in Deutschland für Bauwerk der Gebäudeklasse 1 einen Standsicherheitsnachweis (Baustatik). Diese Nachweispflicht ergibt sich aus den Punkten Standsicherheit und Bautechnische Nachweise der LBO.

EnEV

Die Grundlage des erforderlichen Wärmeschutznachweises bildet die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung. Dort ist unter anderem festgelegt, welche maximalen U-Werte ein Bauteil erreichen darf. Bei kleinen Gebäuden bis 50m² Nutzfläche reicht der Nachweis der Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) aus.

Brand- und Schallschutz

Zur Einhaltung der Anforderungen an den Brand- und Schallschutz sind geprüfte bautechnische Nachweise erforderlich.

Für viele Gebiete gibt es Lärmkarten die einen gewissen Schallschutz vorgeben, bei kleineren Vorhaben wird jedoch meist auf den Nachweis des Schallschutzes verzichtet.

Da Tiny Houses überwiegend aus Holz gebaut werden, gehört zum Brandschutz z.B. auch ein Blitzschutznachweis.

usw.

Mobilie



Ein **bewegliches** Sachgut, welches jederzeit **ohne Beschädigung** der Sache (dem Haus und des Grundstücks) wieder **entfernt** werden kann

Immobilie



Ein **unbewegliches** Sachgut sein, bei der zwischen beiden Teilen der Sache (Gebäude und Grundstück) eine so erhebliche Verbindung existiert, dass ihre Trennung zu einer **Beschädigung** oder **Unbrauchbarmachung** einzelner Teile führen würde

Ein Tiny House zum Wohnen auf einem Baugrundstück ist ein Gebäude in den meisten Fällen eine Mobilie und nur sehr selten eine Immobilie.

Innenbereich - Bauen erlaubt

BauGB § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich)

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (1) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Im Innenbereich ist ein Bauvorhaben grundsätzlich (bis auf wenige Ausnahmen) erlaubt.

Erwähnt wird hier auch die **Erschließung** und das **Ortsbild**. Dieses Ortsbild z.B. darf durch das Errichten eines Gebäudes nicht beeinträchtigt werden

Wo darf ich mein Tiny House aufstellen?

Außenbereich - Bauen verboten

BauGB § 35 Bauen im Außenbereich

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient...
 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient
 3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient
 4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, ... (z.B. ein Baumhaushotel im Wald)
 5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient
 6. der energetischen Nutzung von Biomasse ...
 7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie ...
 8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie...

Es gibt zwar die sogenannte „**privilegierten Bauten**“, was bedeutet dass das zu errichtende Gebäude einem privilegierten Zweck dient (z.B. einem landwirtschaftl. Betrieb, der Energiegewinnung, der Forschung, etc.).

Das Gebäude ist privilegiert nicht der Bauherr !

Ein Tiny House zum Wohnen dient keinem privilegierten Zweck und erhält somit auch keine Baugenehmigung.



Im Innenbereich (§34 BauGB) kommt nun die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ins Spiel

- Kleinsiedlungsgebiete (Wohngebäude)
- Reine Wohngebiete (Wohngebäude)
- Allgemeine Wohngebiete (Wohngebäude)
- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)
- Dorfgebiete (Wohngebäude)
- Mischgebiete (Wohn- und Gewerbegebäude)
- Urbane Gebiete (Wohn- und Gewerbegebäude)
- Kerngebiete (Wohn- und Gewerbegebäude)
- Gewerbegebiete (Gewerbegebäude, kein Wohnen zulässig mit Ausnahme von Betriebsinhabern)
- Industriegebiete (Industrieanlagen, kein Wohnen zulässig)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen (dauerhaftes Wohnen nur in bestimmten Fällen zulässig)
- Sonstige Sondergebiete (Wohn-, Gewerbe- und Sondergebäude)
- Stellplätze und Garagen (Flächen zur Abstellung von Fahrzeugen, kein Wohnen zulässig)
- Gebäude und Räume für freie Berufe (Gewerbegebäude, kein Wohnen zulässig mit Ausnahme von Betriebsinhabern)
- Ferienwohnungen (Wohngebäude, kein dauerhaftes Wohnen zulässig)

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -	
	Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: GH Gesundheit EH Einzelhandel Bund	
Versorgung, Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
	Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:	
	Schule
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Öffentliche Verwaltungen
	Flächen für Sport- und Spielanlagen



BauGB § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ...

Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

- Dient zur Aufteilung des Innen- und Außenbereiches in einzelne Gebiete nach der BauNVO.
- Der Flächennutzungsplan (FNP) kann entfallen, wenn ein ausreichender Bebauungsplan vorliegt.

Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

- Dient zur Festsetzung von städtebaulichen Maßnahmen.
- Die Erstellung ist keine Pflicht! Oftmals werden B-Pläne nur für Teilbereiche der Gemeindefläche erstellt.
- Unterscheidung zwischen öffentlichen Bebauungsplänen und vorhaben-bezogenen Bebauungsplänen.

Ortsgestaltungssatzung

- Dient zur Festlegung der äußerlicher Erscheinung von Gebäuden und Grundstücken.
- Ergänzt meist die Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

- W** Wohnbauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- M** Gemischte Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- G** Gewerbliche Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
- SO** Sonstige Sondergebiete
§ 11 BauNVO

Zweckbestimmung:
GH Gesundheit
EH Einzelhandel
Bund

Versorgung, Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
- A** Schule
- K** Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F** Feuerwehr
- S** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- O** Öffentliche Verwaltungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

- Allgemeine Versorgungsanlagen
- 30 KV-Station
- Umspannstation
- Pumpstation
- Wasser

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Allgemeine Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Spielplatz
- B** Bürgerwald
- F** Friedhof
- N** Naturnahe Grünfläche

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P** Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen

Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft und

Pause

Wir sehen uns in 5 min. wieder!

Nutzung des Tiny House

Als Wohnwagen für den Urlaub



Als Wochenend- bzw. Ferienhaus



Als dauerhaftes Wohnhaus



- THoW ist ein **Fahrzeug**, kein Gebäude
- Bei Nutzung während des Urlaub die jeweilige **Campingplatzverordnung/LBO** einhalten
- Bei Nicht-Nutzung wird ein **Stellplatz** benötigt



Der Stellplatz

- §2 LBO: *Stellplätze (Parkplätze) sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.*
- Zusätzliche bauliche Maßnahmen, z.B. eine Brandschutzmauer, können vorgeschrieben sein
- Stellplatz nur für Kfz vorgesehen, das Abstellen des THoW kann eine rechtswidrige Nutzung sein
- Gebäudeähnliche Wirkung? - Abstandsflächen zum Nachbargrundstück müssen eingehalten werden



Als Ferien-/Wochenendhaus

Definition:

- **Wochenendhaus** - nicht dauerhaft bewohntes Haus zur Eigennutzung, das der Erholung dient
- **Ferienhaus** - ein Haus zur Vermietung, dient auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung
- Variante 1: Eine Parzelle auf einem **Wochenend-/ (Dauer)-Campingplatz** mieten, eine pauschale Genehmigung ist durch die CWVO oder die LBO gegeben
- Variante 2: Bei der Auswahl des Grundstücks auf "**Sondergebiete, die der Erholung dienen**," – also die Wochenend-/Ferienhausgebiet zurückgreifen
- Variante 3: Errichten eines **Ferienhaus zur Vermietung** ist seit 2017 prinzipiell auch in Wohngebieten möglich, dies sollte jedoch mit einer fachkundigen Bauvoranfrage rechtlich abgesichert werden
- Dauerhaftes Wohnen **nicht** gestattet



Als Ferien-/Wochenendhaus

Wie lange darf man sich in einem Wochenend – Tiny House aufhalten?

- Eine feste Zeitvorgabe für Wochenendhäuser gibt es nicht. Die Nutzung zum Dauerwohnen ist ausgeschlossen.
- Ferienhäuser können auf Dauer bewohnt werden, allerdings immer von einem wechselnden Personenkreis zeitlich begrenzt zur Erholung
- *Es ergibt sich aus der Zweckbestimmung eines solchen Gebäudes eindeutig, dass es zum zeitlich begrenzten also nicht andauernden Aufenthalt in der Freizeit, beispielsweise am Wochenende oder im Urlaub dient (BVerwGE 45, 120 [121 f.]; 87, 299 [303]).*
- Laut EnEV, **max. 4 Monate im Jahr** um von der Nachweispflicht befreit zu werden.



Der tatsächliche Lebensmittelpunkt der Bewohner muss sich klar erkenntlich an einem anderen Ort befinden.

Als dauerhaftes Wohnhaus (Baugrundstück)

Grundvoraussetzungen:

- Tiny House ist baugenehmigungsfähig
- Grundstück ist zum dauerhaften Wohnen nach BauNVO zugelassen
- Grundstück ist durch die Gemeinde erschlossen
- Tiny House passt zu den örtlichen Vorgaben (Bebauungsplan, Gestaltungssatzung)



Ein Tiny House ist wie jedes „normale Wohnhaus“ ein **Genehmigungsbedürftiges Vorhaben!**

*„Tiny House Parks/Siedlungen/Dörfer“ nach den **Vorbild von Dortmund** sind rechtlich gesehen ganz normale Wohngebiete, nur mit kleineren Grundstücken und Tiny House gerechten B-Plänen.*

Je nach Bundesland, Vorgaben des Bebauungsplans und Größe des Tiny House ist dieses **Genehmigungsverfahren** entweder **verfahrensfrei**, **genehmigungsfrei** oder es durchläuft ein **vereinfachtes Genehmigungsverfahren**.

In jedem Fall könnt ihr als Privatperson solch ein Genehmigungsverfahren nicht selber beim Bauamt einreichen, es wird zwingend ein **Bauvorlageberechtigter** dafür benötigt.

Als dauerhaftes Wohnhaus („Campingplatzlösung“)

Grundvoraussetzungen:

- Der Platzbetreiber besitzt eine Erlaubnis nach BauGB §12 Abs. 7 zum dauerhaften Wohnen oder
- Es liegt eine schriftl. Erklärung der Bauaufsicht vor, über das „Nichteinschreiten bei einem rechtswidrigen Zustand“ (Duldung)
- Bei Campingplätzen – Nur THoW mit Zulassung als Wohnwagen zulässig
- Bei Wochenendplätzen – TH müssen so aufgestellt werden, dass sie **NICHT** jederzeit ortsveränderlich sind

„Tiny House Parks/Siedlungen/Dörfer“ nach dem **Vorbild des Tiny House Village** sind rechtlich gesehen „nur“ Camping-/Wochenendhaus Plätze.

Durch die Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO) oder die Landesbauordnung (LBO) liegt auf diesen Plätzen eine pauschale (Bau-)Genehmigung zum Aufstellen bereits vor.



- Bebauung von Grundstücken setzt deren Erschließung voraus
- Verantwortlich ist die jeweilige Gemeinde, es gibt jedoch keinen Rechtsanspruch
- Die Erschließung eines Grundstücks dient dessen Versorgung, Entsorgung sowie der Anbindung an eine öffentliche Straße

Im Einzelnen gilt es, folgende Auflagen zu erfüllen:

- Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Strom, ggf. Gas oder Fernwärme
- Entsorgung von Abwasser, Oberflächenwasser und Abfällen
- Zugang oder Zufahrt zu einer öffentlichen Straße
- Zugang bzw. –zufahrt für Feuerwehr und Rettungskräfte



Erschlossen ist ein Grundstück dann, wenn die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Inanspruchnahme gegeben ist.

Das ist der Fall, wenn die Leitungen bis zur Höhe der Grundstücksgrenze heranreichen.

Der Anschlusszwang

- Der Anschluss- und Benutzungszwang ist eine kommunalrechtliche Bestimmung, mit dem Gemeinden den Anschluss sowie deren Nutzung aus Gründen des öffentlichen Wohls vorschreiben können. Ausnahmen regelt die untere Wasserbehörde.
- Die Gemeinden sind ermächtigt diese, der Gesundheit dienenden Aufgaben, auf dem Gemeindegebiet zu monopolisieren und damit den Wettbewerb auszuschalten.



Strom/Gas/Fernwärme

- Eine Anschlusspflicht besteht nur auf Seiten des Betreibers.

Wasserversorgung

- Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist dann möglich, wenn z.B. eine Anlage zur Selbstversorgung (Brunnen, Quelle, Wasseraufbereitung) vorhanden ist, die einen gleichen oder höheren Umweltstandard aufweist als die entsprechenden kommunalen Einrichtungen.
- Ggf. kann trotzdem für einen Hydrant (Löschwasser) der Anschluss an die Versorgung vorgeschrieben werden (Alternative: ein Löschteich).

Abwasserentsorgung

- In Einzelfällen kann vom Anschlusszwang an das Abwasser freigestellt werden, z.B. um eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück betreiben zu dürfen.
- Ein Anschluss zur Ableitung von Oberflächenwasser (Regenwasserabfluss) kann trotzdem vorgeschrieben werden.

Welche Verfahren fürs Tiny House

- Verfahrensfrei
- Genehmigungsfrei
- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren



Verfahrensfreiheit für Wohngebäude gibt es nur in Bayern, und auch nur für Gebäude mit max. 75 m³ Bruttorauminhalt.

- Ist ein Bauvorhaben verfahrensfrei, muss kein Bauantrag gestellt werden.
- **"Verfahrensfrei" heißt nicht "rechtsfrei"!**
- Es liegt die Verpflichtung vor, in eigener Verantwortung zu prüfen, ob das Bauvorhaben wie geplant umgesetzt werden darf und die Vorgaben des BauGB und der LBO eingehalten werden.

Im Zweifel sollte die Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften von einem Fachmann geprüft werden.

Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass für Bauvorhaben, die zwar verfahrensfrei sind, ein Kenntnissgabe-Verfahren durchgeführt werden muss.

Die Genehmigungsfreiheit

Genehmigungsfrei bedeutet **NICHT** es wird keine Baugenehmigung benötigt !

- Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben sprechen die Behörden von Bauanzeige-, Kenntnissgabe-, Mitteilungsverfahren.
- Die Genehmigung des Bauantrags gilt innerhalb einer gesetzlich festgelegten Frist nach Einreichung der Unterlagen durch einen Bauvorlageberechtigten als erteilt, wenn von der Baubehörde nichts anderes bescheinigt wird.

Genehmigungsfrei sind Bauvorhaben, wenn sie

- innerhalb eines amtlichen Bebauungsplanes nach BauGB §30

oder

- Innerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen,
- die Erschließung gesichert ist
- von der Bauaufsichtsbehörde keine Erklärung vorliegt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Das Vereinfachte Genehmigungsverfahren

- Gebäude der Gebäudeklasse 1 (*Tiny Houses*) unterliegen dem Vereinfachten Genehmigungsverfahren, falls keine Verfahrens-/Genehmigungsfreiheit besteht.
- Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist schriftlich durch einen Bauvorlageberechtigten bei der Gemeindeverwaltung bzw. der Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen.
- Welche Unterlagen mit dem Bauantrag vorgelegt werden müssen, ergibt sich aus den Vorgaben der Landesverordnung.

Nach Abschluss des Bauvorhabens erfolgt die Bauabnahme. Dies ist die geregelte Schlussabnahme eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde und kann nach der LBO in allen Verfahrensarten durchgeführt werden.

Der Bauvorlageberechtigte

- Die Bauvorlageberechtigung ist erforderlich, um Bauanträge als Planer unterzeichnen zu dürfen.
- Der Bauvorlageberechtigte ist für den Inhalt öffentlich-rechtlich verantwortlich.



Über die **Große Bauvorlageberechtigung** verfügt:

- wer die geschützte Berufsbezeichnung Architekt trägt (Voraussetzung: Mitgliedschaft in einer Architektenkammer)
- wer die Berufsbezeichnung Bauingenieur trägt und in eine Liste der Bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist

Die **Kleine Bauvorlageberechtigung** gilt in den Bundesländern **Bayern, Baden-Württemberg, Berlin, Hamburg, Bremen, Hessen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein.**

Hier verfügen auch:

- Handwerksmeister des Bauhauptgewerbes (Maurer, Zimmerer und Betonbauer)
- Bautechniker
- Architekten, Innenarchitekten und Bauingenieure, auch wenn sie nicht in der Liste geführt werden

die Berechtigung, Bauanträge einzureichen für Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten und insgesamt max. 200 m² Wohnfläche.

- Die **Bauvoranfrage** kann auch von Privatpersonen eingereicht werden
- Auch für ein „fremdes“ Grundstück möglich
- Am sinnvollsten gleich zusammen mit einem **Bauvorlageberechtigten** einreichen
- Für einen **rechtsverbindlichen Bauvorbescheid** werden mind. folgende Unterlagen des Bauvorlageberechtigten (Architekt, Bauingenieur, etc.) benötigt:
 - das amtliche Antragsformular
 - eine formlose Baubeschreibung
 - die Bauzeichnungen
 - der Liegenschaftsplan



Der Bauantrag darf ausschließlich von einem Bauvorlageberechtigten gestellt werden.

Dieser benötigt dazu folgende Unterlagen:

- Ausgefülltes Antragsformular inkl. Baulastenerklärung und evtl. Nachbarschaftszustimmung
- Ausführliche Baubeschreibung
- Lageplan
- Entwässerungsplan
- Bauzeichnungen
- Standsicherheitsnachweis (Baustatik)
- Wärmeschutznachweis (EnEV)
- Brand-/Schallschutznachweise
- Angaben zu Heizungs- und Lüftungsanlagen
- Berechnungen zu Kosten, Rauminhalt, Grundfläche, usw.





Bei fliegenden Bauten handelt es sich um

- Fahrgeschäfte (Karussells, Autoskooter, Riesenräder, Achterbahnen etc.)
- nicht ortsfeste Tribünen
- Belustigungsgeschäfte und Schaubuden
- Festzelte und Zirkuszelte
- temporäre Open-Air-Bühnen und temporäre Bühnenüberdachungen für Konzerte
- temporäre bauliche Anlagen für artistische Vorführungen in der Luft
- Dazu auch Wagen und Container, die zeitweilig betriebsmäßig ortsfest benutzt werden (z.B. Toilettenanlagen, etc.)

Es gelten besondere rechtliche, statische und konstruktive Anforderungen, festgeschrieben in

- den DIN EN 13 782 und 13 814 (früher: DIN 4112)
- der „Richtlinie Fliegende Bauten“ (FIBauR)
- und den Landesbauordnungen der Länder

Zudem benötigen diese Bauten gleich **zwei** Genehmigungen:

Die Ausführungsgenehmigung

Damit ist die technische Abnahme gemeint, die nach den Normen und Richtlinien für max. 5 Jahre erteilt wird

Die Gebrauchsabnahme

Das ist die Prüfung durch das lokale Bauamt für den jeweiligen Standort

Ein bewohnbares THoW ist nach deutschem Recht definitiv kein "Fliegender Bau"



Mythos Teil 1:

Beim Bauern auf den Hof, da steht ja schon ein Haus

Erlaubt wenn:

- Der Hof sich im Innenbereich befindet (normales Bauvorhaben mit Baugenehmigung)
- Im Außenbereich, wer zur engeren Familie gehört und auf dem Hof arbeitet bzw. gearbeitet hat (Ausgedinge)

Ansonsten ist das Aufstellen eines Tinys im Außenbereich nicht erlaubt !

Mythos Teil 2:

Ich pachte ein Stück Acker/Wiese fürs autarke Tiny House

- Das Bauen und Aufstellen auf geschützten Flächen (Landwirtschaftlichen Nutzflächen, Wälder, etc.) zu Wohnzwecken ist grundsätzlich verboten.
- Schon das reine Abstellen des THoW ohne Nutzung ist bereits eine Ordnungswidrigkeit

Auch hier gilt, das Aufstellen eines Tinys im Außenbereich ist nicht erlaubt !

Schlimmer sogar, wer sein Tiny auf geschützten Flächen abstellt, kann unter Umständen sogar wegen einer Straftat belangt werden.



Die Begriffe „Freizeitgrundstück“ bzw. "Gartengrundstück" sind nicht offiziell definiert.

Oft fällt diese Bezeichnung in Verbindung mit Grabeland oder Kleingärten. Diese Gebiete fallen unter die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Dies besagt folgendes:

§ 1 Begriffsbestimmungen

(1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung)

...

5. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).

...

§ 3 Kleingarten und Gartenlaube

Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.

Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Befindet sich solch ein Grundstück im Innenbereich, und fällt nicht unter das BKleingG, dann handelt es sich meist um "Sondergebiete, die der Erholung dienen" (Wochenend- und Ferienhäuser) und unterliegen den Auflagen der BauNVO.

§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete.

...

(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind.

Der Bau ist somit zwar im Rahmen des BKleingG erlaubt, das Wohnen darin jedoch untersagt.

Der Bau ist somit zwar im Rahmen der BauNVO erlaubt, das dauerhafte Wohnen darin jedoch untersagt.



Wo sich der Hauptwohnsitz befindet, bestimmt nicht das Baurecht oder das Aussehen des Gebäudes, sondern das Bundesmeldegesetz (BMG).

- **§ 17 Anmeldung, Abmeldung**

(1) Wer eine Wohnung bezieht, hat sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anzumelden.

- **§ 20 Begriff der Wohnung**

Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Wohnwagen sind als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

Ein Tiny House ist ein umschlossener Raum, der zum Wohnen oder Schlafen dient. Zudem wird es in der Regel nur selten bewegt.

Es spricht rechtlich nichts dagegen seinen **Hauptwohnsitz** auch auf **einem Camping-/Wochenendplatz** anzumelden, wenn

- das dauerhafte Wohnen auf dem Platz nach §12 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan eingetragen ist
- oder eine **schriftliche** Erklärung (Duldung) der Bauaufsichtsbehörde vorliegt

Liegt dies nicht vor und der Platzbetreiber lässt dich dennoch dauerhaft auf dem Platz Wohnen, so ist es sinnvoll seinen **Hauptwohnsitz bei Familie oder Freunden** anzugeben (z.B. unter Vorlage eines Untermietvertrag).

Welches Tiny auf welchem Grundstück

Bauweise	Wohnwagenzulassung		Baugenehmigungsfähig	
	Ja	Nein	Ja	Nein
 Klassische Bau-/Zirkuswagen	X	X		X
 PKW-Tiny House on Wheels	X	X		X
 LKW/landw. Anhänger -THoW	X	X	X	X
 Mobilheime		X	X	X
 Container-/Wechselbrückenhäuser		X	X	X
 Mini-/Modulhäuser		X	X	X

Welches Tiny auf welchem Grundstück

Stellplatz (Parkplatz)	Standplatz (Campingplatz)	Aufstellplatz (Wochenendplatz)	Bauplatz (Baugrundstück)
<p>Parken des THoW bei Nichtnutzung</p>	<p>Zeitweises Wohnen oder Dauerhaftes Wohnen (nach §12 BauGB oder Duldung)</p>	<p>Zeitweises Wohnen oder Dauerhaftes Wohnen (nach §12 BauGB oder Duldung)</p>	<p>Zeitweises Wohnen oder Dauerhaftes Wohnen (je nach BauNVO)</p>
<p>Klassische Bau-/Zirkuswagen</p> <p>PKW-Tiny House on Wheels</p> <p>LKW/landw. Anhänger -THoW</p>	<p>Klassische Bau-/Zirkuswagen mit Wohnwagenzulassung</p> <p>PKW-Tiny House on Wheels mit Wohnwagenzulassung</p> <p>LKW/landw. Anhänger –THoW mit Wohnwagenzulassung</p>	<p>Klassische Bau-/Zirkuswagen (aufgebockt)</p> <p>PKW-Tiny House on Wheels (aufgebockt)</p> <p>LKW/landw. Anhänger –THoW (aufgebockt)</p> <p>Mobilheime bis max. 40/50 m²</p> <p>Container-/Wechselbrückenhäuser bis max. 40/50 m²</p> <p>Mini-/Modulhäuser bis max. 40/50 m²</p>	<p>LKW/landw. Anhänger –THoW baugenehmigungsfähig</p> <p>Mobilheime baugenehmigungsfähig</p> <p>Container-/Wechselbrückenhäuser baugenehmigungsfähig</p> <p>Mini-/Modulhäuser baugenehmigungsfähig</p>
<p>Mieten</p>	<p>Mieten</p>	<p>Mieten</p>	<p>Mieten (§95 BGB)</p> <p>Erbbaurecht (Erbpacht)</p> <p>Kaufen</p>

Baugrundstück

- Bei sämtlichen Anfragen über ein Baugrundstück für ein Tiny House sollte man diesen Begriff tunlichst vermeiden, sprich hier besser von eine „kleinen Hauses“ !
- Der erste Blick geht immer in das **Baulückenkataster** der jeweiligen Gemeinde. Dies ist meist online einsehbar oder du erhältst beim Katasteramt Einblick.
- Frage bei den Kirchen und der Gemeinde (Katasteramt) nach **Erbbaugrundstücken**
- Suche in **Immobilienportalen** wie Immobilienscout24, Immonet usw. und in Kleinanzeigenportalen nach Baugrundstücken.
- Schalte eine **eigene Anzeige** für ein Baugrundstück zum Kauf als Erbpacht oder zur Miete auf ebay-Kleinanzeigen, Kalaydo, Quoka oder anderen Kleinanzeigenportalen. *Vermeide auch hierbei den Begriff Tiny House !*

Wenn du nichts findest, kannst du als letzten Weg noch einen **Makler** beauftragen, um ein passendes Bau-Grundstück für dich zu finden.

Stand-/Aufstellplatz (Camping-/Wochenendplatz)

- Schau auf **Tinyhouse-Stellplatz.de**, in den Regionalgruppen des **Tinyhouseforum.de** oder im Marktplatz auf **Indiviva.de**
- Auch in der Facebook Gruppe **Börse für Mobilheime, Tiny House, Bauwagen, Zirkuswagen, Schäferwagen** finden sich oft Standplatzangebote
- Suche nach "Dauercampingplätzen" auf **Google Maps, ebay-Kleinanzeigen, Kalaydo oder Quoka** (bzw. anderen Kleinanzeigenportalen)
- Schalte **eine eigene Anzeige** für einen Stand- oder Aufstellplatz auf ebay-Kleinanzeigen, Kalaydo, Quoka oder anderen Kleinanzeigenportalen. *Vermeide dabei den Begriff "Tiny House", benutze lieber die Begriffe "Holz"-Wohnwagen oder Mobilheim.*
- **Fahr in deiner Gegend umher** und suche aktiv nach "Dauer"-Camping-/Wochenendplätzen, die keine Webseite haben

Gibt es noch offene
Fragen?

- **Projektbegleitung**
Wir begleiten dich bei der Hausplanung und Umsetzung mit einem unserer Partner-Hersteller
- **Grundstücks-Einschätzung**
Wir prüfen ob dein „Stellplatz“ Tiny House geeignet ist
- **Einzelberatung**
Punktuelle Unterstützung ganz nach deinem Bedarf
- **Vorträge**
Lerne uns und unsere Arbeit kennen

Mehr Infos: www.indiviva.de/beratung-planung/

Danke für eure
Aufmerksamkeit!

Webseite: www.IndiViva.de

E-Mail: hallo@indiviva.de

Facebook: [IndiVivaTinyHousePlattform](#)