



Der weite Weg zum Baurecht

(Un-)Möglichkeiten für Tiny Houses von Markus Veit

Der Traum vom einfachen Leben in einem kleinen Tiny House wird zum Alptraum, wenn das Baurecht außer Acht gelassen wurde. Schnell kann die Investition in ein schnuckeliges Häuschen zur Fehlinvestition werden, wenn man merkt, dass die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung nicht erfüllt werden können.

Vereinfachte energetische Anforderungen

So kann das Bauwerk nicht den baurechtlichen Anforderungen entsprechen oder das Grundstück lässt laut lokalem Bebauungsplan eine Bebauung in der geplanten Form überhaupt nicht zu. Da das deutsche Baurecht keinen Sonderstatus für diese Häuser vorsieht, wird ein Tiny House durch ein dauerhaftes Bewohnen zu einem ganz normalen Gebäude der Gebäudeklasse 1 nach Landesbauordnung (= freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²), und es gelten die energetischen Vorgaben für ein sogenanntes „kleines Gebäude“ mit einer Nutzfläche von max. 50 m². Dies bedeutet, dass der Wärmeschutznachweis lediglich mit den U-Werten der Bauteile der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV, demnächst abgelöst durch Gebäudeenergiegesetz – GEG) zu führen ist. Auch auf den Nachweis der Verwendung von mind. 15 % regenerativer Energien, wie es das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) vorsieht, kann bei Kleinstwohngebäuden bis 50 m² Nutzfläche verzichtet werden.

Statik und Entwässerungsplan sowie Angaben zur Heizungsanlage sind aber mit dem Baugesuch regulär vorzulegen. Der Einbau einer Heizanlage mit Kamin wird wie üblich durch den Schornsteinfeger überprüft. Dabei gelten die Vorgaben der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), welche bei neuen Anlagen in der Regel problemlos eingehalten werden.

Beim klassischen Holzofen ist jedoch Vorsicht geboten, da der Kamin mind. 15 m entfernt vom nächsten Gebäude zu platzieren ist, um die Nachbarschaft vor unangenehmer

Rauchbelastung zu schützen. Da Tiny Houses häufig z. B. im Gartenanteil bereits bebauter Grundstücke errichtet werden, kann dieser Abstand aber nur selten eingehalten werden. Aus diesem Grund will das Heizsystem wohl überlegt werden und sollte ganz an den Anfang der Planung gestellt werden.

Bei Nachverdichtung gute Chancen

Wenn die technischen Anforderungen an das Gebäude erfüllt sind, ist der Aufstellungsort auf die baurechtlichen Vorgaben zu prüfen.

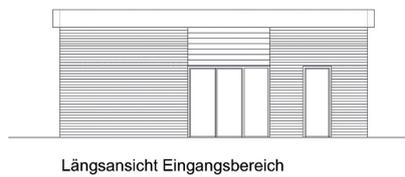
Hier bietet der §34 BauGB (Baugesetzbuch) sicherlich die größte Chance, den eigenen Tiny-House-Traum zu erfüllen. Dieser Paragraph regelt die Bebauung im erschlossenen innerörtlichen Bereich, in dem kein Bebauungsplan existiert, und lässt dann eine Nachverdichtung auch in dieser Form zu. Wörtlich heißt es in Absatz 1: „[Ein Bauvorhaben ist] 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 das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird“.

Diese Vorgabe ist auf vielen Grundstücken innerorts leicht zu erfüllen, da eine wohlwollende Interpretation viel Raum für diese Art von Häusern lässt.

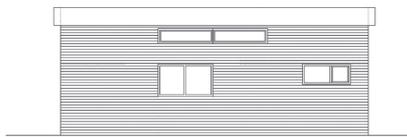
Unter Einhaltung der nötigen Grenzabstände könnten viele Tiny Houses als Nebengebäude in einem großen Garten ihre Zukunft haben. Für eine Baugenehmigung ist es egal, ob das Grundstück im Besitz des Antragstellers ist oder nicht. Das macht es einfacher für den Grundstücksbesitzer, der bereit wäre, eine Fläche in seinem Garten zu vermieten, aber sich nicht um die baurechtlichen Angelegenheiten kümmern will. Dies kann dann vom Interessent übernommen werden. Grundsätzlich ist es immer ratsam, vor dem Bauantrag die Machbarkeit beim Bauamt abzuklären, indem man das angedachte Gebäude in einen Lageplan mit den erforderlichen Grenzabständen einzeichnet und bei der Behörde vorspricht. Vieles kann dann im Vorfeld geklärt werden, insbesondere ob ein Antrag überhaupt Aussicht auf Erfolg hat. Soll das Gebäude die Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen werden, muss der Wasseranschluss mit Wasserzähler bei der Kommune beantragt werden, wobei die Kosten der Erschließung grundsätzlich der Antragsteller zu zahlen hat. Aus Kostengründen macht eine Wasserversor-



Giebelansicht Schlafkammer



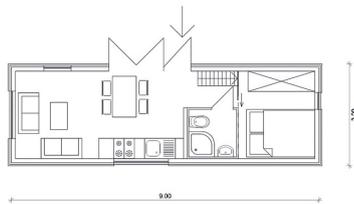
Längsansicht Eingangsbereich



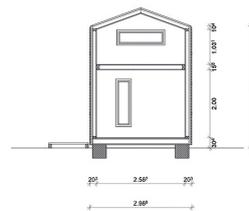
Längsansicht Küchenseite



Giebelansicht Wohnbereich



Grundriss Erdgeschoss



Querschnitt

Kleinheit schützt nicht vor Bürokratie:
Auch für Tiny Houses bedarf es eines
Bauantrags mit detaillierten Plänen.

Projekt	Neubau eines Tiny-Hauses
Bauherr	Markus Veit Jakenburgstr. 3 88696 Owingen-Billafingen
Planverfasser	Veit Zimmerei GmbH Neubauernhof 64 88696 Owingen
Inhalt	Grundriss EG, Ansichten
Zeichnungs-Nr.	B 01
Masstab	M 1:100
Datum	17.04.2019
Veit Zimmerei GmbH <small>Zimmermeister / Schreiner / Gebäudereingewerkschafter / Architekt</small>	



gung über das Haupthaus sicherlich Sinn. Auch die Stromversorgung kann über eine Unterverteilung vom Haupthaus aus geschehen. Hier sind jedoch die unterschiedlichen Vorgaben der einzelnen Energieversorger zu beachten, die darüber Auskunft geben, ob ein separater Zählerplatz gefordert wird oder nicht.

Problem Bebauungsplan

In innerörtlichen Bereichen, in denen Bebauungspläne vorhanden sind, wird es weitaus schwieriger, eine Baulücke ausfindig zu machen, für die eine Genehmigung des Bauantrags erwartet werden kann. Die Vorgaben der Grundflächenzahl (GRZ), die vorgegebenen Baulinien und die Grenzabstände machen es schwierig, ein geeignetes Plätzchen zu finden. Traditionell haben viele Bauherren das Problem, dass sie die Baugrenzen und Baulinien gerne überschreiten möchten. Mit Tiny Houses werden die Kommunen nun mit Bauherren konfrontiert, die gerne kleiner bauen möchten, als die Gemeinde das vorgesehen hat.

Bei alten Bebauungsplänen mit großen Grundstücken besteht noch am ehesten die Möglichkeit, über Befreiungen ein Baurecht zu erlangen. In diesem Fall müsste der Gemeinderat z. B. die Überschreitung der Grundflächenzahl oder die Überschreitung der Baulinien befreien. Dies ist umso leichter, wenn in diesem Baugebiet schon ähnliche Befreiungen ausgesprochen worden sind.

Keine Chancen im Außenbereich

Zu guter Letzt erinnert man sich bei der schwierigen Grundstückssuche an den lieben alten Onkel, der auf einem kleinen Bauernhof weit ab vom Dorf im völligen Einklang mit der Natur lebt. Hier, so der naheliegende Gedanke, wäre der perfekte Platz für ein idyllisches Tiny House.

Doch gerade der sogenannte Außenbereich ist baurechtlich sehr streng durch §35 BauGB geregelt: Erlaubt sind demnach hier nur Gebäude, die der Land- und Forstwirtschaft oder dem Gartenbau dienen, die für die öffentliche Versorgung wichtig sind oder aus verschiedenen anderen Gründen nicht innerorts stehen sollen. Eine Bebauung mit Kleinstwohngebäuden macht §35 BauGB damit unmöglich.

Zusammenfassend betrachtet, gibt es leider im deutschen Baurecht noch fast keinen Platz für das Tiny House. Zukunftsweisend ist eine Initiative in Nordkirchen, wo aus dem Stadtrat heraus der Antrag auf ein Baugebiet speziell für Tiny Houses gestellt wurde. Auch die Umnutzung in die Jahre gekommener Campingplätze sowie Kleingartenanlagen wird vielerorts angestrebt.

Dennoch liegt ein Hauptpotenzial sicherlich in der gezielten Nachverdichtung innerorts. Hier müssen die Kommunen und der Gesetzgeber die Möglichkeit schaffen, das Baurecht auch auf diese Wohnform anzupassen. Der große Vorteil gerade der „Tiny Houses on Wheels“ besteht auch darin, dass eine spätere Nachverdichtung jederzeit möglich ist, da diese kleinen Gebäude nicht an den Bauplatz gebunden ist.

Durch organisierte Vereine und Interessensgruppen, die öffentliche Anfragen bei den Kommunen und Bauämtern stellen, kann ein Umdenken angeregt werden. Der politische Wille, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist bei allen Parteien in den Parteiprogrammen schon zu lesen.



MARKUS VEIT kennt als Inhaber einer Zimmerei, Tiny-House-Bauherr und Ortsvorsteher eines Ortes am Bodensee die rechtlichen Aspekte von Kleinstwohngebäuden aus verschiedenen Perspektiven.
www.veit-zimmerei.de