

Baugenehmigung für Ihr Tiny-House, Modulhaus oder Containerhaus

Minihaus: Tipps für die Baugenehmigung

Wird ein Tiny-House, Modulhaus, Containerhaus dauerhaft bewohnt, gilt es als Gebäude und benötigt eine Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung für ein Tiny House hängt davon ab, wie Sie es nutzen wollen. Ein mobiles Haus auf Rädern hat andere Vorgaben als ein Minihaus auf eigenem Grundstück. Was Sie wissen sollten, bevor Sie mit der Bauplanung beginnen, erfahren Sie hier.

Minihaus Tipps für die Baugenehmigung

- Eine Baugenehmigung fürs Tiny House?
- Probleme mit der Baugenehmigung
- Voraussetzungen für die Baugenehmigung eines Tiny House
- Eine Baugenehmigung für Ihr Tiny House in drei Schritten
- Haus auf Rädern: Ein Tiny House ohne Baugenehmigung

Ein Tiny House mit Baugenehmigung – das klingt so gar nicht nach Freiheit und Abenteuer. Aber genau das ist es, was viele Menschen an den Minihäusern begeistert: ein Haus auf Rädern oder ein autarkes, minimalistisches Leben inmitten der Natur. In den USA ist das viel mehr als ein Lebensstil: Es ist eine Bewegung. Und bei uns? Wie passt das mit dem deutschen Baurecht zusammen, das wenig Schlupflöcher für individuelles Bauen lässt?

Eine Baugenehmigung fürs Tiny House?

In Deutschland ist es nicht möglich, Tiny Houses ohne Baugenehmigung einfach auf irgendein Grundstück zu setzen. Wenn Sie dauerhaft darin wohnen wollen, benötigen Sie fast immer eine Baugenehmigung. Denn in diesem Fall wird das Tiny House als Gebäude eingestuft.

Ein Grundstück für Ihr Tiny House finden

Wer dauerhaft in seinem Tiny House wohnen will, muss sehr gut planen. Denn viele Baugenehmigungen scheitern an den rechtlichen Vorgaben. So kann auch ein Minihaus nicht einfach irgendwo auf ein Feld oder Waldgrundstück gesetzt werden. Sie müssen zunächst sicherstellen, dass Ihr Grundstück für dauerhaftes Wohnen zugelassen ist. Gemeinden legen in einem Flächennutzungsplan meist fest, wo es Industrie- und Wohngebiete gibt.

Probleme mit der Baugenehmigung

Eine große Herausforderung für Tiny-House-Bauherren sind die Bebauungspläne und Satzungen zur Ortsgestaltung. Diese bestimmen, wie sich ein neues Haus in den Ort einfügen soll, etwa durch die Dachform, Dachfarbe, Fassadenmaterial, Fensterart oder Mindestgrundfläche. Hier

scheitern viele Bauanträge für Tiny Houses. Zu oft passen sie mit Größe und Aussehen nicht in die Nachbarschaft.

Tipp: In Sondergebieten oder Gebieten zur Wohnnutzungsentwicklung haben Sie noch die besten Chancen auf eine Baugenehmigung für Ihr Containerhaus beziehungsweise Tiny House, da hier die Richtlinien oft nicht so streng sind.

Voraussetzungen für die Baugenehmigung eines Tiny House

Wenn Sie ein Modulhaus bauen wollen, müssen Sie es ans öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie ans Versorgungs- und Entsorgungsnetz anbinden. Die Erschließbarkeit Ihres Hauses ist eine Grundvoraussetzung für eine Baugenehmigung. Ebenfalls Pflicht: eine Küche und ein Bad. Zudem gibt es allgemeine Bauvorschriften, die Sie beachten müssen, wie etwa Raumhöhen und Auflagen zu Türen, Fenstern und Fluchtwegen. Details hierzu finden Sie in der Landesbauordnung für Wohnungen. Hinzu kommen je nach Bundesland spezielle Genehmigungen, wenn Sie selbst Energie erzeugen wollen, beispielsweise mit Mini-Photovoltaikanlagen oder Windkraftanlagen.

Ausnahmefall: Ferienhaus

Wenn Sie Ihr Tiny House nur gelegentlich nutzen, etwa am Wochenende oder in den Ferien, können Sie es auch im sogenannten „Außenbereich“ bauen, einem Gebiet außerhalb üblicher Wohngebiete. Diese Gebiete sind dann oft als Sondergebiete für die Erholung ausgezeichnet. Hier haben Sie meist größere Freiheiten. Dauerbewohnen ist in manchen Gemeinden möglich, wenn das Haus alle Bestimmungen erfüllt.

Wenn das Tiny House auf Rädern als Wohnmobil angemeldet ist, ist keine Baugenehmigung notwendig.

Eine Baugenehmigung für Ihr Tiny House in drei Schritten

Eine Baugenehmigung muss immer ein Experte, etwa ein Architekt oder Bauingenieur begleiten, da Sie einen Bauvorlagenberechtigten benötigen. Bei einem Vorabgespräch mit der Baubehörde können Sie bereits erste Fragen klären oder bestimmen, wie Sie die Baugenehmigung am besten beantragen.

1. Bauvoranfrage

Sind Sie sich nicht sicher, ob Sie alle Kriterien für eine Baugenehmigung erfüllen, können Sie bei der Baubehörde eine Bauvoranfrage stellen. Diese liefert Ihnen bei einer formalen Anfrage verbindliche Zusagen, etwa wenn es keinen örtlichen Bebauungsplan gibt.

2. Baugenehmigung für ein Tiny House beantragen

Neben einem vollständigen Verfahren haben Sie je nach Landesbauordnung die Möglichkeit, einen verfahrensfreien oder genehmigungsfreien Antrag zu stellen. Beim ersten verpflichten Sie sich selbst zur Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften, etwa Statik, Energieeinsparverordnung, Brandschutz oder Wärmedämmung. Beim genehmigungsfreien Antrag wird Ihnen nach einer Frist automatisch eine Genehmigung

erteilt, nachdem Sie bestimmte Unterlagen eingereicht haben und es keine Einwände gibt. Des Weiteren gibt es ein vereinfachtes Verfahren, bei dem nur gewisse Vorgaben geprüft werden, was den Prozess erheblich beschleunigt. Welche Unterlagen Sie genau für den Bauantrag benötigt, ist regional unterschiedlich. Hier hilft Ihr Bauexperte.

Bis eine Baugenehmigung für das Tiny House erteilt wird, vergeht meist genauso viel Zeit wie bei einem normalen Einfamilienhaus.

3. Nach der Baugenehmigung

Manchmal gibt es Probleme, die einen Baustart verzögern. Beachten Sie, dass Baugenehmigungen in der Regel drei Jahre gültig sind. Allerdings gibt es auch hier regionale Unterschiede. Nach dem Bau muss Ihr Tiny House von der Bauaufsichtsbehörde auf baurechtliche und bautechnische Vorgaben geprüft und abgenommen werden.

Haus auf Rädern: Ein Tiny House ohne Baugenehmigung

Wenn Sie Ihr Haus als Haus auf Rädern nutzen wollen, um damit etwa in den Urlaub zu fahren, benötigen Sie keine Baugenehmigung – dann müssen Sie es nur als Wohnmobil anmelden. Sieht es allerdings aus wie ein Haus oder ist nicht fest am Trailer befestigt, kann es dennoch als Gebäude unter das Baurecht fallen. Bedenken Sie, dass Sie einen Stellplatz benötigen. Nicht immer dürfen Sie Ihr mobiles Haus auf dem eigenen Wohngrundstück abstellen. Eine Alternative sind spezielle Stellplätze oder einfach ein Campingplatz. Wird das mobile Heim dauerhaft bewohnt, ist eine Baugenehmigung fällig – ob Haus mit oder ohne Räder. Eine Ausnahme bilden Campingplätze, die für die Wohnnutzung erlaubt sind.

4. KfW Förderung

Beim Thema Förderung ist eine grundsätzliche Unterscheidung nötig: Für das klassische Tiny House – aufgebaut auf einem Trailer – gibt es keine Förderung. Die Fördermittel der KfW, wie zum Beispiel im Wohneigentumsprogramm, im Programm Energieeffizient Bauen sowie das Baukindergeld, kommen nur für Häuser in Frage, die fest mit dem Boden (Fundament) verbunden sind und für die ein Bauantrag gestellt werden kann. Das betrifft also die sogenannten Mini- oder Kompakthäuser. Mobile Tiny Houses, die jederzeit ihren Standort wechseln können, werden von der KfW nicht gefördert.