

0391.58239043      Telefon

0391.58255046      Telefax

os@oliverschilling.de      Email

www.oliverschilling.de      URL

Weberstraße 1      Anschrift

39112 Magdeburg

Das Tiny-House – Minimalismus, Individualität, Freiheit.

## **Bürokrateasy - Wie wir rechtliche Hürden nehmen.**

 **ottostadt  
magdeburg**      den 13.12.2019

Ein Informationsblatt für Mobilheimbesitzer und solche, die es werden wollen.

### **Parken (fast) überall – benutzen auf keinen Fall!**

Das Tiny-House dient „dem Schutz von Menschen und Sachen“ und unterliegt damit besonderen Schutzvorschriften für die Benutzer und die Nachbarn, weil daraus unterschiedliche Gefahren und Auswirkungen ausgehen.

### **Kleinkariert mit großer Wirkung.**

Von einem Gebäude oder einer Sache gehen immer Beeinträchtigungen, Belästigungen und Gefahren aus, zumal, wenn es nahe an dessen Grundstücksgrenze steht.

Beeinträchtigend ist die Wirkung des fast 4m hohes Ungetüms für den Nachbarn, zumal, wenn es Schatten zu ihm wirft.

Belästigend sind zugewandte Fenster, Geräusche und Gerüche.

Gefährlich ist die Brandlast, die den Feuerüberschlag ermöglicht.

### **Wo darf ich parken?**

Parken darf ein Tiny-House ausschließlich auf Stellplätzen, die dafür zugelassen sind. PKW-Stellplätze dürfen nur von Fahrzeugen und Anhängern bis 3,5 t zul. Gesamtgewicht benutzt werden. Damit wird bereits der Parkplatz auf dem Grundstück zur genehmigungspflichtigen Hürde und verlangt nach ein Architektenberatung und einem Bauantrag. Geparkt werden darf ausschließlich auf LKW- oder anderen Stellplätzen für die Gewichtsklasse.

### **Einmal ist keinmal.**

Doch. Wird im parkenden Tiny-House geschlafen, gekocht oder sich aufgehalten, ist das eine dem Zweck entsprechende Nutzung. Ausnahmsweise könnten Reparatur- oder Wartungsarbeiten geduldet werden. Es droht eine Nutzungsuntersagung, Beseitigungsaufforderung, bei Gefahr im Verzug ein behördliches Entfernen und im Schadensfall der Verlust eines Versicherungsschutzes, bzw. die persönliche Haftung.

### **Und was darf ich überhaupt?**

Tiny-Häuser dürfen ohne irgendwelche Anforderungen ausschließlich auf Campingplätzen benutzt werden.

In Kleingartenanlagen dürfen sie in der Regel 3,00 m Höhe (örtliche Satzung beachten) an der Höchsten Stelle nicht überschreiten. Ggf. muss man das Haus absenken.

Das Tiny-House bedarf zweifelsfrei in jedem Bundesland einer Baugenehmigung.

## **Gibt es Ausnahmen?**

Nein.

Lediglich beim Nachweis des Wärmeschutzes und des Energiebedarfs.

Ausschließlich in ausgewiesenen Wochenendhaus-gebieten kann rechtlich abgesichert ein 3-monatiges Wohnen oder eine begrenzte Nutzungsdauer (EnEV §1(3)8.b) in Betracht gezogen werden kann. In beiden Fällen ist eine Vorabstimmung mit der Bauordnungsbehörde zwingend, weil sie ja der Argumentation folgen soll. Eine Nutzungsdauer unter 3 Monate erlaubt den generellen Verzicht auf den EnEV-Nachweis, die begrenzte Nutzung verlangt den Nachweis darüber, dass innerhalb der Nutzungszeit nur 25% der ganzjährigen Energiebedarfs verbraucht werden.

## **Wo darf ich denn „bauen“?**

Aufgestellt werden darf innerhalb geschlossener Ortslagen. Im Idealfall liegt ein Bebauungsplan vor, anderenfalls ist der Nachweis des „sich Einfügens“ zu führen.

Einfügen tun sich Gebäude, wenn sie im Mittel ebenso genutzt werden, wie die Gebäude der Umgebung, nicht länger, breiter oder höher sind. Im Entscheidungsspielraum der Gemeinde liegt jedoch, wie klein sie im Vergleich zur Umgebung sein dürfen. Einzig die Dachform darf kein Kriterium der Betrachtung sein.

## **Also Bauantrag.**

Der Bauantrag ist der formale Nachweis über die Einhaltung öffentlich-rechtlicher und planungsrechtlicher Vorschriften, sowie die Erzeugung statistischer Daten.

Das Grundstück wird mit Aufstellort, Zufahrt, Zuweg, Terrassen, anderen baulichen Anlagen konzipiert und dann werden Nachweise geführt. Darunter Abstandsflächen, Belichtung, Volumen, Baukosten, Geschossigkeit, Aufenthaltsräume, und die Erschließung. Insgesamt ein Hefter mit gerne 20 Seiten, 3-fach an die Gemeinde.

Hinzu kommen die Fachplanungen: Entwässerungsantrag, Statik und Wärmeschutznachweis und Brandschutznachweis.

Im Sorglos-Paket übernehmen wir die Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt, holen Katasterauszüge und B-Pläne bei und liefern als unterschrittsfertiges Paket für Sie den vollständigen Bauantrag und die Fachplanungen, sowie zusätzlich die Anträge auf: Kampfmittelauskunft, Hausnummer, Zufahrt und Schlusseinmessung.

Selbst zu stellen sind die Anträge auf Abfallentsorgungstonnen und die Anschlüsse von: Wasser, Abwasser, ggf. Regenwasser, Strom, Info-Kabel.

## **Das Wichtigste zum Schluss.**

Ob ein Tiny-House genehmigungsfähig ist, liegt im Wesentlichen in den Händen der örtlichen Bauordnungsbehörde. Alleine die Vorschrift über gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine Auslegungssache. Einfamilienhäuser unterliegen in den meisten Bundesländern zwar keiner Höhenbeschränkung für Aufenthaltsräume, können aber regional und lokal ganz unterschiedlich ausgelegt werden.

Da auch das „sich Einfügen“ Auslegungssache ist, ist immer geraten, vorher den Planer beim Bauamt vor-anfragen zu lassen. Das geschieht zumeist per telefonischer und Email-Vorabstimmung, kann aber auch den formalen Weg einer Bauvoranfrage beschreiten.