

Wohnwagen „Abstellen auf Freizeitgrundstück“

03.05.2014 / 21:07

Beantwortet von Rechtsanwalt Michael Pilarski. Diese Antwort ist evtl. auf Grund neuerer Rechtsprechung veraltet. Stellen Sie jetzt Ihre aktuelle Frage erneut und Sie bekommen Sie eine rechtsverbindliche Antwort von einem Rechtsanwalt.

Zusammenfassung: Es geht um die baurechtliche Zulässigkeit vom Abstellen eines Wohnwagens auf einem privaten Grundstück.

Fragesteller

Besitze ein Freizeitgrundstück im Aussenbereich. Habe mir vor 2 Monaten einen Wohnwagen gekauft mit TÜV. Er ist noch nicht angemeldet. Haben aber vor, dies ab Juni 2014 zu tun, da wir am Wochenende des öfteren an einem See fahren wollen und auch in Urlaub. Ansonsten haben wir den Wohnwagen auf unserem Freizeitgrundstück abgestellt. Haben nun ein Schreiben vom Vermessungsamt bekommen, dass diese uns wegen Feststellung einer baulichen Veränderung besuchen wollen. Jetzt haben wir Angst, dass wir den Wohnwagen wieder entfernen müssen. Ich weiss auch nicht, wo ich ihn sonst abstellen soll. Wenn ich gewußt hätte, dass dies evtl. verboten ist, hätte ich ihn nie gekauft. Da hätte ich nicht im Traum daran gedacht, da er ja beweglich ist. Ausserdem steht auf dem Grundstück noch ein kleines Häuschen seit 30 Jahren. Das stand schon da, als ich das Grundstück vor 14 Jahren gekauft habe. Bekomme ich etwa da auch noch Schwierigkeiten. Ich muss jeden Monat Strom- und Wassergebühren bezahlen, da Strom und Wasser vorhanden ist.

Ich habe unter die Räder jeweils eine Steinplatte gelegt, daß er nicht direkt auf der Wiese steht. Ich habe auch nicht vor, dass ich im Wohnwagen übernachtete.

Antwort des Rechtsanwalts

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten: Grundsätzlich sind hier zum einen die **zivilrechtliche Seite** und zum anderen die **öffentlich rechtliche Seite** zu unterscheiden.

Grundsätzlich kann zivilrechtlich jeder mit seinem Eigentum nach Belieben verfahren, das ist in § 903 BGB verankert. Der Eigentümer kann eine ihm gehörende Sache sogar beschädigen, ohne dass dies rechtliche Konsequenzen hat, wenn keine Rechte Dritter dadurch verletzt bzw. beeinträchtigt werden.

Das heißt, dass Sie auf Ihrem Grundstück einen Wohnwagen solange stehen lassen können, wie Sie möchten, wenn nicht Dritte wie ein Nachbar dadurch in Ihren Rechten verletzt werden.

Die öffentlich rechtliche Seite betrifft das Verhältnis zum Staat, also den Behörden. Sie müssten mir mitteilen, in welche, Bundesland der Sachverhalt spielt. Davon hängt ab, ob möglicherweise öffentlich rechtliche Vorschriften bei Ihnen der Region in Form von Stellplatz-Verordnungen oder Landes-Bauordnung bestehen, die Einschränkungen hinsichtlich des längeren Abstellen eines Wohnwagens auf dem Privatgrundstück vorgeben.

Hier könnte der Wohnwagen genehmigungspflichtig sein, wenn er zu Wohnzwecken auch außerhalb des Urlaubs genutzt wird. Diese Vorschriften gelten grundsätzlich im Verhältnis zu den Behörden und nicht zum Nachbarn.

Hinsichtlich des übrigen Gebäudes, das bereits vor 30 Jahren auf dem Grundstück errichtet wurde, dürfte grundsätzlich **ein so genannter passiver Bestandsschutz gelten**. Das bedeutet, wenn das Gebäude irgendwann einmal ihm Einklang mit dem öffentlichen Baurecht errichtet worden ist und daher damit vereinbart war, dass eine Änderung oder Aktualisierung von Bauvorschriften nicht zur baurechtlichen Unzulässigkeit und einer damit möglicherweise verbundenen Abrissverfügung führt. Sollte das Bauwerk aber in irgendeiner Weise bautechnisch ohne eine erforderliche Genehmigung verändert worden sein, dann könnte eine Verfügung der Baubehörde drohen.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen mit der Entscheidung hinsichtlich Ihres weiteren Vorgehens behilflich sein. Nutzen Sie gerne die einmalige kostenlose Nachfragefunktion, falls Unklarheiten bestehen, die ich so dann ausräumen kann.

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Fragesteller

Hallo, danke für schnelle Antwort.

Es handelt sich um den **Standort Bayern** (Passau, Umgebung).

Bei dem 30 Jahre alten Gebäude handelt es sich um eine nicht genehmigte Holzhütte. Alle Nachbarn rundum haben nicht genehmigte Holzhütten. Ich frage mich, warum damals Wasser- und Stromanschluss genehmigt wurde, wenn man gar nichts auf das Grundstück stellen darf. Was soll man sonst damit anfangen?.

Danke im voraus

Antwort des Rechtsanwalts

Sehr geehrte/r Ratsuchende/r,
gerne beantworte ich Ihre Nachfrage:

in Bayern sind für mich bisher keine Regelungen ersichtlich, die ein Abstellen des Wohnwagens auf einem Privatgrundstück verbietet.

Wie bereits ausgeführt gibt es Entscheidungen, die einen Wohnwagen als bauliche Anlage angesehen haben, weil **dieser zu dauernden Wohnzwecken genutzt wurde**, was bei Ihnen aber laut Ihrer Angaben nicht der Fall ist.

Bei der Holzhütte könnte es in dem Fall, dass sie bereits damals nicht genehmigt war, Probleme geben, falls die Behörde in dieser eine bauliche Anlage im Sinne des Baurechts ansieht. Dann besteht nämlich **kein Bestandsschutz**, da die Anlage zu keinem Zeitpunkt im Einklang mit dem Baurecht stand. **Ein Wasser- und Stromanschluss ist eine Frage der Erschließung des Grundstücks, die bei einer Genehmigung vorliegen muss.**

Grundsätzlich können bauliche Anlagen auf einem Grundstück errichtet werden, sie müssen aber entsprechend des öffentlichen Baurechts errichtet werden. Das heißt, wenn Sie beabsichtigen eine bauliche Anlage dort zu errichten und diese genehmigungspflichtig ist, dann müssen Sie einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung stellen.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen helfen. Ich kann Ihnen gerne bei direkter Beauftragung anbieten, Sie in der Sache zu vertreten, wenn die Behörde Verfügungen gegen Sie erlässt.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Pilarski (Rechtsanwalt)

Weitere Informationen aus Presseveröffentlichungen

Mobile Mini-Häuser, was bei Tiny Houses zu beachten ist

Räder können einen großen Unterschied machen. Zumindest bei Minihäusern, sogenannten Tiny Houses. Denn ist das Haus auf einem Fahrgestell montiert, gilt es meist als Wohnwagen. Das hat Folgen für Baugenehmigung und Versicherung. Die winzigen Tiny Houses verschlingen weniger Ressourcen, bieten wenig Stauraum für Konsumgüter und finden selbst in überfüllten Städten Platz - auf Parkplätzen zum Beispiel. "Mit höchstens zehn Quadratmetern fallen wir noch nicht unters Baurecht, sondern unter die Straßenverkehrsordnung", erklärt Le-Mentzel das selbst auferlegte Grundflächen Limit.

Kleine Häuser sind derzeit ein großes Trendthema. Sogenannte Tiny Houses machen das Wohnen auf engstem Raum attraktiv. Im Schnitt haben sie 6,4 Quadratmetern Fläche. "Tiny" heißt winzig und das englische Wort "house" für Haus ist in diesem Fall fast zu weit gegriffen. Denn mit Tiny Houses werden Gebäude in der Machart kleiner Hütten bezeichnet.

Die Minihäuser sind flexibel und vergleichsweise günstig. Der Anhänger unter dem Holzbau regt die Träume an. Man könnte überall hinziehen, wo man sich aufhalten möchte, würden bloß die Regelungen in Deutschland gelockert. Aber wie verfährt man in Sachen Versicherung und Baugenehmigung?

Ist das Haus auf einem Fahrgestell montiert, ermöglicht dies einen spontanen Ortswechsel. Es wirkt sich aber auch auf die rechtliche Einordnung aus. Das Gesetz unterscheidet hierzulande klar zwischen Häusern und Fahrzeugen, erklärt der Verband Privater Bauherren (VPB). Für beide gelten Auflagen. Hat ein Tiny House Räder und soll auf die Straße, gilt es als Wohnwagen und muss für den Straßenverkehr zugelassen sein. Bekommen die Besitzer die Zulassung, müssen die rollenden Häuser dann auch wie Wohnwagen angemeldet, versichert, versteuert und technisch kontrolliert werden.

Steht das Minihaus hingegen auf Dauer auf einem Grundstück, muss es dort genehmigt werden wie jedes normale Wohnhaus. Dann greift zunächst die Landes-Bauordnung, die bestimmte Forderungen an den Wohnraum stellt, etwa mit Blick auf Dusche, WC oder den zweiten Rettungsweg. Dazu kommen kommunale Vorgaben wie der Bebauungsplan. Darin werden zum Beispiel Hausgrößen festgelegt.

Die besten Chancen, ein Minihaus aufzustellen, hat man hierzulande auf einem Freizeitgrundstück, das nicht für Dauerwohnraum vorgesehen ist, erläutert der Verband. Wer sein Tiny House nur weniger als vier Monate im Jahr bewohnt, muss zum Beispiel nicht die Vorschriften der Energie-Einsparverordnung einhalten.