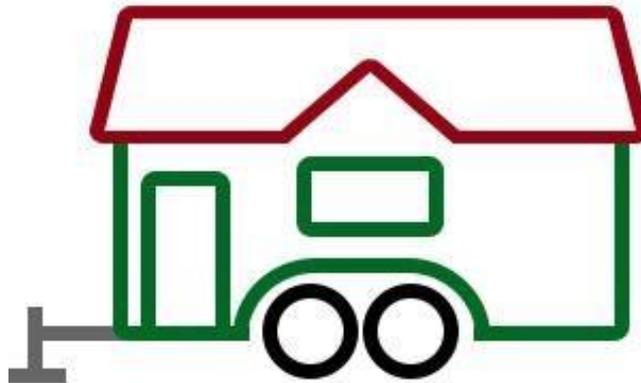


Tiny Houses und das deutsche Baurecht

Legal wohnen im Tiny House (Stand: 22.09.2018)

Erläuterungen zur Einordnung des Tiny House im deutschen Baurecht

Von Dietmar Schneider



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Einleitung	4
Was genau ist ein Tiny House?	5
Straßenverkehrsrecht	5
Baurecht	5
Wo darf ein Tiny House gebaut bzw. aufgestellt werden?	6
Außenbereich (bauen verboten)	6
Innenbereiche (bauen erlaubt)	7
Flächennutzungsplan	8
Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)	9
Ortsgestaltungssatzung	10
Zwischenfazit	11
Wie wird das Tiny House genutzt?	12
Zum dauerhaften Wohnen (z.B. Erstwohnsitz)	12
Das Grundstück	12
Die Erschließung	12
Die Baugenehmigung	13
Verfahrensfreiheit	14
Genehmigungsfreiheit	14
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	15
Sonderfall Campingplatz	16
Darf man überhaupt auf einem Campingplatz dauerhaft wohnen oder nicht?	16
Zwischenfazit	16
Als Wochenend- bzw. Ferienhaus	17
Das Grundstück	17
Der Campingplatz	17
Wie lange darf man sich in dem Wochenend-/Ferien – Tiny House aufhalten?	17
Als reinen Wohnwagen für den Urlaub	18
Der Stellplatz	18
Die Genehmigung	18
Was muss beachtet werden um ein Tiny House legal zu bauen bzw. aufzustellen?	19
Nutzungsbedingte Anforderungen	19
Allgemein notwendige Unterlagen für ein Bauvorhaben	20
Baubeschreibung	20
Inhalt der Baubeschreibung:	20
Lageplan	20
Bauzeichnungen	21

Berechnungen	21
Grundflächenzahl (GRZ)	21
Geschossflächenzahl (GFZ)	21
Brutto-Rauminhalt (BRI)	21
Brutto-Grundrissfläche (BGF)	22
Wohnfläche	22
Rohbau- und Gesamtkosten	22
Technische Nachweise	23
Standortsicherheitsnachweis (<i>Statik</i>)	23
Prüfstatik	23
Wärmeschutznachweis (EnEV)	23
Brandschutz-/ Schallschutznachweis	24
Angaben zu Heizungs- oder Lüftungsanlagen (Flüssiggasanlagenprüfung)	24
Entwässerungsplan	25
Bauantrag	25
Baulastenerklärung	25
Zustimmungserklärung der Nachbarn	25
Fazit	26
Autarkie	27
Photovoltaikanlagen	27
Überblick zur Genehmigungspflicht von Photovoltaikanlagen auf Länderebene	27
Kleinwindkraftanlagen	28
Überblick zur Genehmigungspflicht von Kleinwindkraftanlagen auf Länderebene	29
Kleinwindanlagen im Innenbereich	29
Wasser	30
Trinkwasserversorgung	30
Nutzung von Brauch-/Regenwasser (Grauwasseraufbereitung)	30
Abwasser	30
Baurecht - Mythen rund ums Tiny House	31
Mythos "Fliegende Bauten"	31
Mythos "Erstwohnsitz nur OHNE Räder"	31
Mythos "Freizeit-/Gartengrundstück"	32
Mythos "Leben auf dem Bauernhof"	33

Vorwort

Als Moderator im tinyhouseforum.de und bei meinen Recherchen im Internet kam immer wieder die Frage auf, wie man denn in Deutschland in einem Tiny House legal wohnen kann.

Es kursieren die unterschiedlichsten Gerüchte, Halbwahrheiten und seltsame konstruierte Theorien über das Baurecht in Verbindung mit dem Phänomen Tiny House. Durch meine persönlichen Erfahrungen mit dem Baurecht, machte ich mich daran, dieses Thema einmal genauer zu betrachten.

Nach mehreren Monaten Recherche, fast endlos erscheinender Lektüre von Gesetzestexten und mit der Unterstützung durch Bauplaner und Architekten, entstand diese Zusammenfassung und Erläuterung des Baurechts in Bezug auf Tiny Houses.

Dabei möchte ich betonen, dass dies lediglich ein allgemeiner Überblick über die aktuelle Gesetzeslage ist, im Einzelfall ist es auch möglich, entsprechende Ermessensentscheidungen mit dem Bauamt zu treffen, die davon abweichen.

Da ich weder Anwalt für Baurecht, noch Architekt bzw. Bauingenieur bin, handelt es sich hierbei nicht um eine rechtsverbindliche Beratung.

Einleitung

In Deutschland darf man sich nicht an jeder Ecke niederlassen, die einem gefällt. Ob Megahochhaus oder Tiny House, in dem Moment wo etwas gebaut bzw. aufstellt wird, unterliegt es in Deutschland immer in irgendeiner Form dem Baurecht.

Auch wer sein Haus auf einen Anhänger stellt, kommt nicht an diesem Baurecht vorbei, ganz besonders wenn man sich zeitweise bzw. dauerhaft an einem Ort niederlassen will.

Die Tiny House Bewegung kommt bekanntlich aus den USA, dort hat der Bau auf einem Anhänger ganz praktische Gründe, denn Häuser auf Rädern gelten in den USA nicht als Gebäude sondern als RV (Recreational Vehicle = Wohnmobil) und unterliegen somit nicht dem Baurecht. Werden bestimmte Abmessungen nicht überschritten, dann ist in den USA solch ein RV sogar zulassungsfrei.

Ganz anders sieht es in Deutschland aus, hier entscheiden die Nutzung und der Standort, ob das Tiny House ein Fahrzeug oder ein Gebäude ist.

Was genau ist ein Tiny House?

Da es in Deutschland keine offizielle Definition gibt, was Tiny Houses sind, so lässt sich aus der wörtlichen Übersetzung des englischen Begriffs („winzige Häuser“) ableiten, dass es sich um kleine Gebäude handelt.

Die typischen Tiny Houses, meist auf Trailern aufgebaut, haben selten mehr als 20 qm Wohnfläche, verfügen jedoch über alle wesentlichen Dinge, die man zum Wohnen braucht: ein Wohnbereich mit Kochnische, ein Sanitärbereich mit Dusche und Toilette sowie einen Schlafbereich.

Straßenverkehrsrecht

Wenn das Tiny House im Straßenverkehr bewegt wird, werden 2 Arten unterschieden:

- **Fahrzeuge:** Häuser die fest mit einem Trailer verbunden sind und eine Wohnwagenzulassung besitzen, sie sogenannten THoW (*Tiny House on Wheels*)
- **Ladung:** Häuser die als Ladung definiert sind und werkzeuglos abnehmbar auf Trailern, Wechselfahrgestellen oder Tiefladern transportiert werden (*Minihäuser, Mobilheime, Modulhäuser, etc.*)

Baurecht

Baurechtlich wird aus dem Fahrzeug bzw. der Ladung, in dem Moment wo es seiner Bestimmung nach auf einem Grundstück nach Baurecht genutzt wird, ein Gebäude.

Lediglich wenn das THoW ohne jegliche Nutzung nur abgestellt wird oder auf einem zugelassenen Campingplatz steht, bleibt es weiterhin ein Fahrzeug. Es könnte jedoch, aufgrund seines Aussehens (gebäudeähnliche Wirkung), auch dann noch unter das Baurecht fallen.

Das deutsche Recht kennt den Begriff des „Kleinen Gebäude“, womit in den meisten Fällen Gebäude mit weniger als 50 m² Grundfläche bezeichnet werden. In diese Kategorie lassen sich die Tiny Houses grob einordnen.

Was genau ein Gebäude ist, steht in den Begriffserläuterungen der [Landesbauordnungen](#):

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

Vergleicht man nun die Begriffserläuterungen der Landesbauordnungen mit einem Tiny House, so lässt sich folgendes festhalten:

- Ein Tiny House ist eine aus Bauprodukten (*in den meisten Fällen Holz*) hergestellte bauliche Anlage
- Es ruht durch eigene Schwere (*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 dazu 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, explizit ein Gebäude der Gebäudeklasse 1. Dabei ist es völlig unerheblich, ob es nun auf Rädern, einer Wechselbrücke, einem Containerrahmen oder einem Fundament steht.

Wo darf ein Tiny House gebaut bzw. aufgestellt werden?

Um ein Gebäude zu bauen bzw. aufzustellen benötigt man zunächst einmal ein passendes Grundstück, da Gebäude und Grundstück eine Einheit bilden.

Es ist erheblich einfacher sein Tiny House nach den individuellen baurechtlichen Vorgaben des vorher ausgesuchten Grundstücks zu bauen, als zuerst das Tiny House zu bauen und dann ein Grundstück zu suchen das in seinen baurechtlichen Vorgaben dem Tiny House entspricht.

Doch wie findet man ein Grundstück für ein Tiny House? Dazu geht der erste Blick ins Baugesetzbuch ([BauGB](#)). Das unterscheidet in 2 grundsätzliche Bereiche:

Außenbereich (bauen verboten)

Auf Grundstücken im Außenbereich ist ein Bauvorhaben zu Wohnzwecken grundsätzlich verboten. Es gibt zwar sogenannte „privilegiertes Bauten“, das ist jedoch auf ein Tiny House nur anzuwenden, wenn der Bauherr ein Land-/Forstwirt ist, der für seinen land-/forstwirtschaftlichen Betrieb Wohnraum benötigt.

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 ortsgewunden 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 im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient...
 7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient...
 8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie...
-

Innenbereiche (bauen erlaubt)

Auf Grundstücken im Innenbereich ist ein Bauvorhaben zunächst einmal grundsätzlich 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.

Hier ist auch die „Erschließung“ des Grundstücks festgelegt. Als Erschließung werden sämtliche bauliche Maßnahmen und rechtliche Regelungen bezeichnet, die notwendig sind, um das spätere Gebäude bei dessen Fertigstellung ordnungsgemäß nutzen zu können. Im Einzelnen gehört zu der Erschließung der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie an das Versorgungsnetz (Wasser/Abwasseranschluss, Elektrizitätsanschluss).

Die Erschließung eines Grundstückes ist Aufgabe der jeweiligen Gemeinde, wobei zu beachten ist, dass kein rechtlicher Anspruch auf Erschließung besteht, selbst wenn ein Bebauungsplan die Erschließung vorsieht. Die Aspekte der öffentlichen Erschließung bis hin zu den privaten Grundstücksgrenzen werden im §123 BauGB geregelt, während die Regelungen der jeweiligen Landesbauverordnung auf die Erschließung auf dem Grundstück selbst bezogen sind. Bauen darf man auf dem Grundstück allerdings erst dann, wenn die Erschließung abgeschlossen wurde.

Ebenfalls findet hier das Ortsbild Erwähnung. Dieses Ortsbild darf durch das Errichten eines Gebäudes nicht beeinträchtigt werden (z.B. *ein pinkes Tiny House mit knallgrünem Dach inmitten von weißen Einfamilienhäusern mit schwarzen Dachziegeln*).

Des Weiteren unterteilt § 2-14 Baunutzungsverordnung ([BauNVO](#)) den Innenbereich in Untergebiete, die festlegen zu welchem Zweck die Grundstücke genutzt werden und was darauf gebaut werden darf:

- 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 (*Wohngebäude, kein dauerhaftes wohnen zulässig*)
- Sonstige Sondergebiete (*Wohn- und Gewerbegebäude*)
- Stellplätze und Garagen (*Flächen zur Abstellung von Fahrzeugen*)
- Gebäude und Räume für freie Berufe (*Gewerbegebäude, kein wohnen zulässig mit Ausnahme von Betriebsinhabern*)
- Ferienwohnungen (*Wohngebäude, kein dauerhaftes wohnen zulässig*)

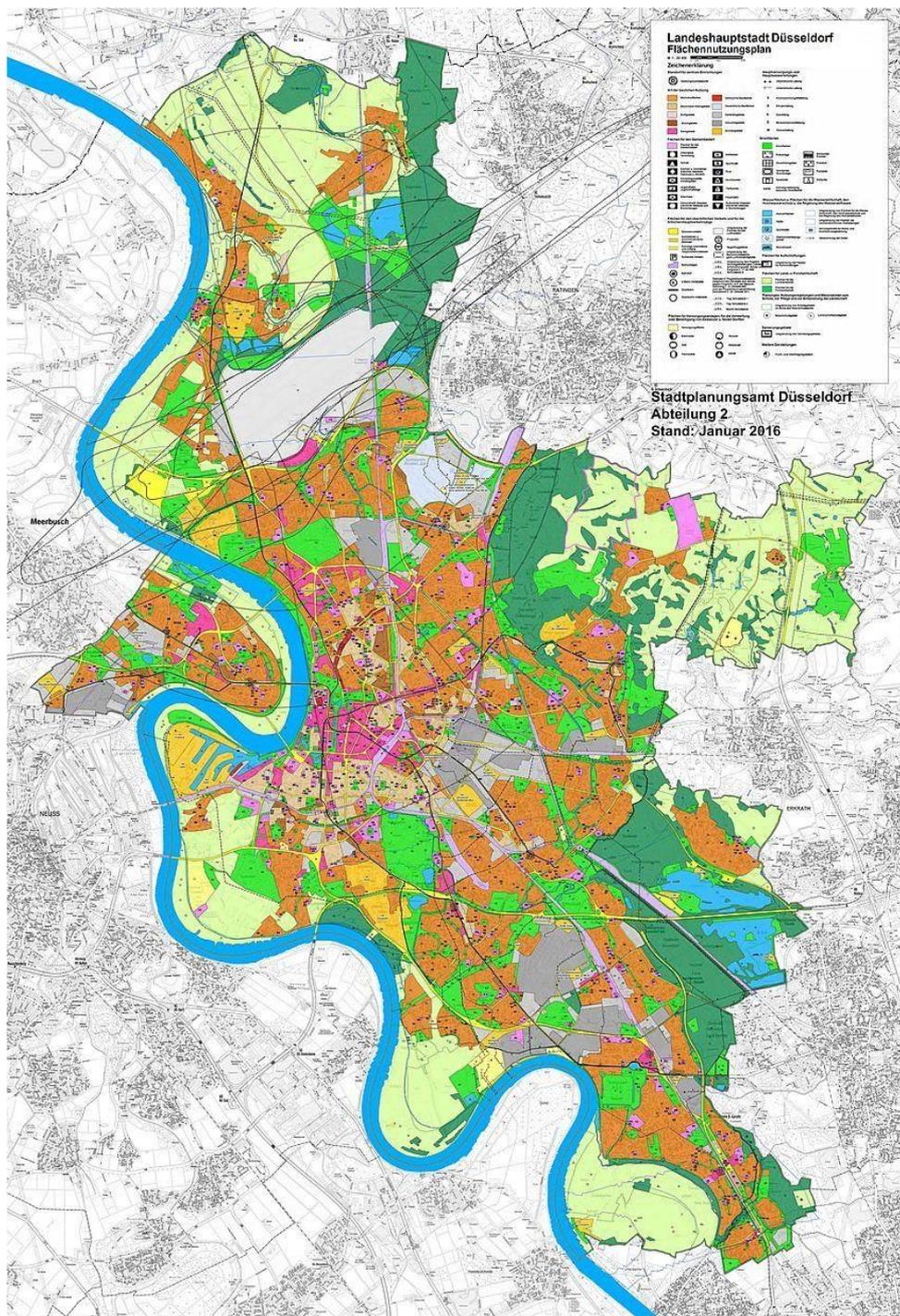
Flächennutzungsplan

Nach den Vorgaben des Zweiten Abschnitt BauGB erstellt die Gemeinde einen Flächennutzungsplan um ihr Gebiet in die einzelnen Bereiche zu unterteilen. Der Flächennutzungsplan kann entfallen, wenn ein ausreichender Bebauungsplan vorliegt.

BauGB § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans

(1) Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Beispiel eines Flächennutzungsplan



Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Aus dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nach dem dritten Abschnitt des BauGB entwickelt werden. Dies ist jedoch keine Pflicht, wird er nicht erstellt, gilt der Flächennutzungsplan und damit §34 BauGB Absatz 1.

Im Bebauungsplan werden so grundlegende Dinge wie max. Gebäudehöhe, max. Geschossanzahl, welche Dachformen, Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude usw. festgelegt (*hier kann man sehen, ob z.B. ein Pultdach auf dem Grundstück zulässig ist oder ob z.B. nur Satteldächer zugelassen sind*).

Einige Gemeinden geben im Bebauungsplan mittlerweile nicht nur eine max. Grundflächenzahl an, um Riesenbauten zu verhindern, sondern auch eine min. Grundflächenzahl um den Bau von Tiny Houses zu unterbinden.

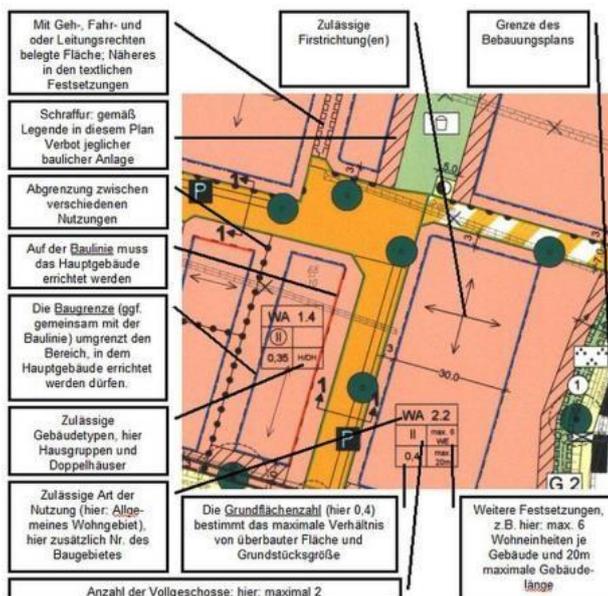
BauGB § 8 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

BauGB § 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

(1) Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

Beispiel eines Bebauungsplan , Erläuterung zum Bebauungsplan



Ortsgestaltungssatzung

Die Gemeinde kann anhand der LBO eine Ortsgestaltungssatzung beschließen. Auch dies ist keine Pflicht. Eine Ortsgestaltungssatzung wird in der Regel unabhängig von einem Bebauungsplan erstellt. Es kommt häufiger vor, das nach §34 BauGB gebaut werden kann, aber mit Ortsgestaltungssatzung (*weil irgendetwas typisch ist fürs Ortsbild*).

In dieser Satzung wird meist die äußerlicher Erscheinung der Gebäude festgelegt, also Farbe und Material des Dach, Farbe und Material der Fassade, evtl. Art der Fenster (*z.B. Sprossenfenster*), Gestaltung des Außengeländes, Art der Umzäunung usw., aber z.B. auch, ob Gebäude mit Rädern ins Ortsbild passen, oder ob diese evtl. verdeckt oder gar komplett abmontiert werden müssen, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können durch Satzung Vorschriften erlassen über

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten oder zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Wasser in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes...
2. besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Gemeindeteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern...
3. die Gestaltung der Kinderspielplätze, der Lagerplätze, der Camping-, Zelt- und Wochenendplätze, der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie über Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; hierzu können auch Anforderungen an die Bepflanzung gestellt und die Verwendung von Pflanzen, insbesondere als Hecken, als Einfriedungen verlangt werden,
4. die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder,
5. die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen,
6. andere als die vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen in bestimmten Gemeindeteilen zur
 - a) Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung,
 - b) Erhaltung der Eigenart von Gemeindeteilen oder
 - c) Verdichtung der Bebauung in Kerngebieten ohne Wohnnutzung.

Die Gemeindeteile sind in der Satzung genau zu bezeichnen. Geringere Abstände sind nur zulässig, wenn Gefahren hierdurch nicht entstehen.

Beispiel einer Ortsgestaltungssatzung

Abschnitt II
Gestaltung von Neubauten und sonstigen Gebäuden, ausgenommen landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude

§ 4 Baukörper

(1) Seitentrakte von Neubauten dürfen eine Breite von $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Gebäudewandbreite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

(2) Anbauten und Seitentrakte müssen an den Traufseiten des Hauptbaukörpers die Ecken in einer Breite von mindestens 0,50 m freilassen. Sie können an den Giebelseiten eines Hauptbaukörpers vor dessen Traufseitenwände versetzt werden, wenn die Hauptdächfläche über dem Anbau oder Seitentrakt weitergeführt wird.

(3) Absatz 1 und 2 gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Veranden oder Terrassen mit Seitenwänden oder Schutzwänden und Bedachungen.

absatz 2 gilt nicht für Windtänge und Erker

(4) Die Breite von Zwerggiebeln und Frontspitzen darf $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Gebäudewandbreite nicht überschreiten.

(5) Gebäudeerweiterungen in Form einer Verlängerung der Traufseitenwände müssen die vorhandene Sockel-, Trauf- und Firsthöhe aufnehmen. Sie können abweichend von §§ 7 Abs. 1, 8 und 10 in den Fassaden, Materialien, Wandöffnungen, Fenstern und Farben des bestehenden Gebäudes entsprechen.

(6) An- und Umbauten und Reparaturen können abweichend von den §§ 7 Abs. 1, 8 und 10 in den Fassaden, Materialien, Wandöffnungen, Fenstern und Farben des bestehenden Gebäudes erstellt werden.

§ 5 Sockel-, Trauf- und Drempeelhöhen

(1) Wurtartige Bodenaufschüttungen bis zu 0,60 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig.

(2) Die mittlere Sockelhöhe darf höchstens 0,50 m über Oberkante Gelände liegen.

(3) Die Traufhöhe des Hauptdaches muss mindestens 1,50 m und darf höchstens 4,00 m über Oberkante Gelände liegen.

(4) Die zulässige Drempeelhöhe (Schnitlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut über Oberkante Fertigfußboden) beträgt max. 0,60 m. Dies gilt nicht für Zwerggiebel und Frontspitze.

§ 6 Dächer

(1) Die Dächer sind als Satteldächer mit Steilgiebeln mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35° bis 55° und mittigen First zulässig.

Frontspitze bzw. Zwerggiebelhäuser sind mit einer Neigung zwischen 25° und 55° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.

Dächer von Anbauten oder Seitentrakten müssen an der Giebelseite des Hauptbaukörpers die Neigung des Hauptdaches aufnehmen. Sie dürfen an der Traufseite des Hauptbaukörpers dessen Dachneigung nicht überschreiten.

Die zulässige Dachneigung für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude beträgt 25° bis 55°. Für Anbauten in Form von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), die an den vorhandenen Baukörper angebaut werden, sind auch Flachdächer zulässig.

(2) Walmdächer und Vollwalmdächer sind nur in Reeteindeckung mit einer Neigung der Walmdfläche größer als 55° zulässig. Halb- und Krüppelwalmdächer können auch mit anderen Materialien eingedeckt werden. In diesen Fällen darf die Walmdfläche mehr als 55° geneigt sein.

(3) Der First ist in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen.

Der First über Anbauten oder Seitentrakten muss an den Giebelseiten des Hauptbaukörpers dessen Hauptfirstrichtung aufnehmen und an den Traufseiten rechtwinklig zum Hauptfirst verlaufen.

Satz 1 und 2 gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Wintergärten.

Der First bei Seitentrakten muss lotrecht gemessen, mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen. Dies gilt auch für Frontspitze und Zwerggiebel.

In strukturschwachen Gebieten mit Bevölkerungsabwanderung sind die Gemeinden oft toleranter mit ihren Ortsgestaltungssatzungen, um die Besiedlung zu fördern. Ein vollständiges Verbot von Tiny Houses können die Gemeinden nicht vornehmen, allerdings können sie so viele Auflagen machen, dass der Bau eines Tiny House so gut wie unmöglich wird.

Zwischenfazit

Durch die Nutzung des Tiny House in seiner vorgesehen Bestimmung wird es zum Gebäude.

Auf welchen Grundstücken das Tiny House gebaut/aufgestellt werden darf, ist im örtlichen Flächennutzungsplan sowie, soweit vorhanden, im Bebauungsplan unter den Vorgaben der BauNVO ersichtlich. Das Grundstück muss sich im Innenbereich befinden und erschlossen sein.

Wie das Tiny House in äußerlicher Erscheinung und in den Abmessungen beschaffen sein muss, ist im örtlichen Bebauungsplan und/oder in der Ortsgestaltungssatzung vorgegeben.

Sind diese alle nicht vorhanden, so gelten die Vorgaben des BauGB. Wenn nur das BauGB gilt, muss man zumindest im Innenbereich bauen (dies sollte selbst im letzten Dorf per Satzung festgesetzt sein). Es gilt dann § 34 BauGB, das Tiny House muss sich demnach nur ins Ortsbild einfügen. Das bietet viele Chancen, denn "Einfügen" bedeutet nur: "es darf das Ortsbild nicht verunstalten".

Wie wird das Tiny House genutzt?

Was nach dem Baurecht ausschlaggebend ist, wäre die Frage, wie man sein Tiny House nutzen möchte. Dazu unterscheidet man 3 Nutzungsarten:

- Zum dauerhaften Wohnen (z.B. Erstwohnsitz)
- Als Wochenend- bzw. Ferienhaus
- Als reinen Wohnwagen für den Urlaub

Zum dauerhaften Wohnen (z.B. Erstwohnsitz)

Das Grundstück

Zum dauerhaften Wohnen im Tiny House benötigt man zunächst ein Grundstück in einem Gebiet, das nach der BauNVO dauerhaftes Wohnen auch zulässt.

Dies wären:

- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Urbane Gebiete
- Kerngebiete
- Sonstige Sondergebiete

Aufgrund der örtlichen Bebauungspläne und den Ortsgestaltungssatzung kann es unter Umständen schwierig sein, den richtigen Platz für ein TH zu finden. Am einfachsten wird es in "Sondergebieten" bzw. in "Gebieten zur Entwicklung der Wohnnutzung" sein (Stichwort: Besondere Wohnformen), da dort die Auflagen zum Bau wahrscheinlich am geringsten sind. Genau Informationen erhält man bei der örtlichen Baubehörde.

Die Erschließung

Des Weiteren muss das Grundstück erschlossen sein, selbst dann wenn man autark leben möchte. Zur Erschließung gehört:

- der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz.

Es ist verpflichtend vorgeschrieben, das Haus an das Ver- und Entsorgungsnetz anzuschließen, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Das reine Vorhandensein der Anschlussmöglichkeit reicht nicht aus.

Der Anschluss- und Benutzungszwang ist eine kommunalrechtliche Bestimmung der jeweiligen Gemeindeordnung, mit dem Gemeinden den Anschluss an gemeindliche Anstalten, wie der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Fernwärmeversorgung sowie deren Benutzung aus Gründen des öffentlichen Wohls vorschreiben können.

Die Einschränkung dieser persönlichen Rechte der Bürger ist immer dann gerechtfertigt, wenn eine solche Satzung aus Gründen des öffentlichen Wohls im Allgemeinen geboten ist und der Anschluss- und Benutzungszwang im Einzelfall zumutbar ist.

Die Baugenehmigung

Die Landesbauordnungen (LBO) regeln nun ob und in welcher Form das Tiny House genehmigungspflichtig ist.

Baden-Württemberg	Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Bayern	Gebäude bis zu 75 m ³ Brutto-Rauminhalt - Verfahrensfrei, Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Berlin	eingeschossige Gebäude bis zu 10 m ² Brutto-Grundfläche - Verfahrensfrei, Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Brandenburg	Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB – Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Bremen	eingeschossige Gebäude bis zu 10 m ² Brutto-Grundfläche - Verfahrensfrei, Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Hamburg	Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Hessen	Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Mecklenburg- Vorpommern	eingeschossige Gebäude bis zu 10 m ² Brutto-Grundfläche - Verfahrensfrei, Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Niedersachsen	Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
NRW	Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Rheinland-Pfalz	Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Saarland	eingeschossige Gebäude bis zu 10 m ² Brutto-Grundfläche - Verfahrensfrei, Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Sachsen	eingeschossige Gebäude bis zu 10 m ² Brutto-Grundfläche - Verfahrensfrei, Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Sachsen-Anhalt	eingeschossige Gebäude bis zu 10 m ² Brutto-Grundfläche - Verfahrensfrei, Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Schleswig-Holstein	Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB - Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Thüringen	eingeschossige Gebäude bis zu 10 m ² Brutto-Grundfläche - Verfahrensfrei, Im Bereichen mit Bebauungsplänen nach §30 BauGB -Genehmigungsfrei, Sonstige Wohngebäude - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Verfahrensfreiheit

"Verfahrensfrei" heißt nicht "rechtsfrei"!

Ist ein Bauvorhaben verfahrensfrei, muss kein Bauantrag gestellt oder ein Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden. Es liegt jedoch die Verpflichtung vor, in eigener Verantwortung zu prüfen, ob das Vorhaben wie geplant umsetzen werden darf. Als Bauherr ist man dafür verantwortlich, dass die erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen von den jeweils zuständigen Behörden vorliegen.

Bei Zweifeln ist es daher besser, sich vorher an eine fachkundige Stelle zu wenden. Das kann die Baurechtsbehörde oder ein Architekt sein.

Es ist ausdrücklich zu beachten, dass auch die verfahrensfreien den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen müssen. §1 der LBO macht bei der Anwendung des Gesetzes keinen Unterschied ob ein Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist oder nicht.

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

Beispielsweise müssen Standsicherheitsnachweise (Statik) erstellt werden, sowie die Energieeinsparungsverordnung und evtl. noch Brand-/Lärmschutzvorschriften oder die Bestimmungen bezüglich der Abstandsflächen beachtet werden.

Auch Vorgaben des Bebauungsplanes, Vorschriften der Landesbauordnung, Denkmalschutzbestimmungen, Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebietsbestimmungen oder sonstige Vorschriften müssen bei dem Bauvorhaben eingehalten werden.

Außerdem muss eigenverantwortlich geprüft werden, ob das Bauvorhaben möglicherweise eine andere Genehmigung benötigt. Wenn beispielsweise ein Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern errichtet wird, benötigt man unter Umständen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Man kann auch bei verfahrensfreien Vorhaben die Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch die Baurechtsbehörde überprüfen und in einem Bescheid feststellen lassen.

Hinweis: Zu beachten ist auch, dass die Gemeinde durch Satzung bestimmen kann, dass für Bauvorhaben, die zwar verfahrensfrei sind, ein Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden muss. Im Kenntnissgabeverfahren geben Sie das Bauvorhaben der Baubehörde durch die Einreichung der Bauvorlagen nur zur Kenntnis.

Genehmigungsfreiheit

Von der Genehmigung befreit sind Bauvorhaben, wenn sie z.B. innerhalb eines amtlichen Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, die Erschließung gesichert ist und von der Bauaufsichtsbehörde keine Erklärung vorliegt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss (§30 BauGB). Genaues dazu regelt die zuständige Landesbauordnung und ist im örtlichen Bebauungsplan ersichtlich.

Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben sprechen die Behörden von Bauanzeige-, Kenntnissgabe-, Mitteilungsverfahren. Die Anforderungen an die Unterlagen für diese Verfahren können je nach Bundesland unterschiedlich sein.

Auch die üblichen Abnahmen, Bescheinigungen und Fertigstellungsanzeigen sind nötig. Der Vorteil ist, dass die Baugenehmigung, innerhalb einer gesetzlich in der Landesbauordnung festgelegten Frist nach Einreichung der Bauvorlagen als erteilt gilt, wenn Ihnen von der Baubehörde nichts anderes bescheinigt wird. Mit der Fertigstellung des Vorhabens sind der Bauaufsichtsbehörde z.B. eine Bestätigung des Prüfeningenieurs für Baustatik, eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen und eine Bestätigung des Bauleiters, dass das Bauvorhaben entsprechend den eingereichten Bauvorlagen ausgeführt wurde vorzuweisen.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Zuständig für die Erteilung der Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist die untere Bauaufsichtsbehörde. Das ist die Kreisverwaltung, in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten die Stadtverwaltung oder die Verbandsgemeindeverwaltung, wenn ihr Aufgaben der Bauaufsicht übertragen worden sind.

Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist schriftlich bei der Gemeindeverwaltung bzw. der Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen.

Welche Bauunterlagen mit dem Bauantrag vorgelegt werden müssen, ergibt sich aus den Vorgaben der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung. Der Bauantrag und die Bauunterlagen müssen vom Bauherrn sowie dem Entwurfsverfassern unterschrieben sein, die bauvorlageberechtigt sind.

Die Bauvorlageberechtigung ist erforderlich, um Genehmigungsplanungen für die Errichtung von Bauwerken als verantwortlicher Planfertiger unterzeichnen zu dürfen. Der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser ist für deren Inhalt öffentlich-rechtlich verantwortlich.

Über die **Große Bauvorlageberechtigung** verfügt:

- wer die geschützte Berufsbezeichnung Architekt trägt (*Voraussetzung ist die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer*)
- wer die Berufsbezeichnung Bauingenieur trägt und in einer Ingenieurkammer 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 der Bauvorlageberechtigten geführt werden

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

Nach Abschluss des Bauvorhabens erfolgt die Bauabnahme. Dies ist die in den einzelnen Landesbauordnungen geregelte Schlussabnahme eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Dabei wird die Übereinstimmung des fertiggestellten Baus mit den in der Baugenehmigung enthaltenen Bestimmungen in baurechtlicher und bautechnischer Hinsicht überprüft.

Dies gilt für alle Bauvorhaben, auch Verfahrensfreie können nach Abschluss des Bauvorhabens von der Bauaufsicht geprüft werden.

Sonderfall Campingplatz

Ein Sonderfall sind Campingplätze, sie gehören zunächst einmal grundsätzlich zu "Sondergebiete, die der Erholung dienen". Durch die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) wurde vorab eine pauschale Genehmigung zum Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Mobilheimen erteilt.

Die CWVO macht für den Tiny House - Besitzer allerdings 2 Einschränkungen:

1. Die Gebäude dürfen max. 50 m² groß sein
2. und eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Trotzdem lassen einige Campingplatzbetreiber auch TH bis 4 m Höhe zu, nach dem Motto, "Wo kein Kläger, da kein Richter", also vorher immer erst einmal nachfragen.

Bezieht man solch einen Stellplatz, dann benötigt man keine Stellplatz- oder Baugenehmigung - es gilt lediglich die Platzordnung sowie die CWVO. Eine Anmeldung als Erstwohnsitz nach dem BMG stellt auch kein Problem dar, wenn das Bundesland und die Gemeinde das dauerhafte Wohnen auf dem Platz zulässt.

Darf man überhaupt auf einem Campingplatz dauerhaft wohnen oder nicht?

Die BauNVO sagt zunächst einmal:

§10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Das Dauerhafte Wohnen ist nach der BauNVO also weder erlaubt noch verboten, sondern die Art der Nutzung ist durch die Gemeinde festzulegen.

Dies führte lange Zeit dazu, dass von Bundesland zu Bundesland, ja sogar von Gemeinde zu Gemeinde die BauNVO unterschiedlich ausgelegt wurde. Am 13.05.2017 hat der Gesetzgeber nun endlich reagiert und einen entsprechenden Passus im BauGB eingetragen:

§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan

...

(7) Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.

Es liegt nun einzig und allein an der Gemeinde, ob sie im Bebauungsplan eine Wohnnutzung des Campingplatzes zulässt oder nicht. Wenn dies, für den ins Auge gefassten Campingplatz, von der Gemeinde nicht eingetragen sein sollte, dann gilt es den Gemeinderat davon zu überzeugen, dass solch eine Änderung des Bebauungsplans einen Mehrwert für die Gemeinde darstellt.

Zwischenfazit

Wie zu erkennen ist, gerade für Selberbauer wäre es ratsam, schon vor dem eigentlichen Bau des Tiny House einen Architekten/Bauingenieur (oder vergleichbaren Bauvorlageberechtigten) hinzu zu ziehen.

Auch ein Gespräch mit der Baubehörde des Ortes, in dem man sein Tiny House aufstellen möchte, ist vor dem Bau sinnvoll, schon allein um die örtlichen Auflagen in den Bau einfließen zu lassen. Es wäre sehr unvorteilhaft erst nach dem Bau des Tiny House festzustellen, dass z.B. die schöne rote Farbe des Dach nicht der Ortssatzung entspricht und deswegen keine Genehmigung erteilt wird.

Als Wochenend- bzw. Ferienhaus

Das Grundstück

Wenn man sein Tiny House nur gelegentlich als Wochenend- oder Ferienhaus nutzen möchte, kann man bei der Auswahl des Grundstücks auf die "Sondergebiete, die der Erholung dienen" zurückgreifen. Das sind extra Gebiete die ausdrücklich zum Bau von Wochenend- und Ferienhäusern vorgesehen wurden. In vielen Fällen ist der Bau sogar verfahren- oder genehmigungsfrei, wenn eine Grundfläche von 50 m² nicht überschritten wird (genau Auskunft erteilt die örtliche Baubehörde).

Wie beim Bauen als Erstwohnsitz muss allerdings auch in diesem Fall das Grundstück erschlossen sein.

Wer sein Tiny House in einem "Sondergebiet" bauen/aufstellen möchte, wird in diesen Gebieten wahrscheinlich tolerantere Bebauungspläne/Gestaltungssatzungen vorfinden, da es explizit für Wochenendhäuser oder Ferienhäuser (Kleinbauten) ausgewiesen ist. Die Einhaltung der EnEV entfällt, wenn das Tiny House weniger als 4 Monate im Jahr bewohnt wird.

Oftmals liegen diese Gebiete auch inmitten von Außengebieten, also mitten in der Natur.

Der Campingplatz

Am einfachsten ist es, sein Wochenend-/Ferien-Tiny House auf einem Campingplatz aufzustellen, da durch die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vorab eine pauschale Genehmigung zum Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Mobilheimen erteilt wurde.

Stellt man sein Tiny House auf solch einen Platz, dann benötigt man keine Stellplatz- oder Baugenehmigung - es gilt lediglich die Platzordnung sowie die CWVO (siehe: [Sonderfall Campingplatz](#)).

Wie lange darf man sich in dem Wochenend-/Ferien – Tiny House aufhalten?

Eine feste Zeitvorgabe gibt es nicht, allerdings durch die Baubehörde wird das Bauvorhaben verbindlich als Wochenend-/Ferienhaus genehmigt. Die Nutzung zum Dauerwohnen ist ausgeschlossen.

Zwar fehlt eine gesetzliche Definition des Begriffes Wochenend-/Ferienhaus, doch 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]). Die EnEV gibt des Weiteren vor, dass Wochenendhäuser max. 4 Monate im Jahr bewohnt werden dürfen.

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

Durch die Änderung vom 13.05.2017 des BauGB hat sich nun ein entscheidender Punkt geändert:

§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan

...

(7) Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.

Die Gemeinde hat nun die Möglichkeit im Bebauungsplan eine Wohnnutzung des Wochenend-/Ferienhausgebiets zuzulassen. Für eine ganzjährige Wohnnutzung ist in dem Falle allerdings die EnEV beim Bau einzuhalten.

Als reinen Wohnwagen für den Urlaub

Der einfachste Fall im Baurecht ist die Nutzung des Tiny House als reiner Wohnwagen für den Urlaub. In diesem Fall betrachtet das Baurecht das Tiny House nicht als Gebäude sondern als Fahrzeug.

Ein Wohnwagen/THoW muss allerdings einen Stellplatz für die Zeit der Nicht-Nutzung haben.

Der Stellplatz

Ein Stellplatz ist eine zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehene Fläche auf Privatgrund. Einzelheiten sind in den Stellplatzverordnungen der jeweiligen Landesbauordnungen der einzelnen Bundesländer geregelt. Auch können die Gemeinden örtliche Satzungen erlassen. In den meisten Fällen darf man seinen Wohnwagen/THoW eben nicht einfach abstellen wo man will.

So kann z.B. sogar eine Brandschutzmauer vorgeschrieben sein. Ist der Stellplatz nur für ein Auto vorgesehen, kann ein zweiwöchiges Abstellen eines THoW schon eine rechtswidrige Nutzung sein.

Je nach Einzelfall kann die Behörde sogar annehmen, dass von dem THoW eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht. Die bedeutet, dass mit dem THoW Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden müssen.

Die einfachste Möglichkeit ist, sein THoW auf einem Campingplatz für die Zeit der Nicht-Nutzung zu parken.

Die Genehmigung

Wenn das Abstellen auf dem eigenen Wohngrundstück in der Gemeinde untersagt ist, so benötigt man einen separaten Stellplatz in einem Gebiet das für Stellplätze und Garagen ausgewiesen ist. Entweder man pachtet/kauft solch einen Stellplatz oder schafft im dafür ausgewiesenen Gebiet einen neuen Stellplatz.

Die Neuschaffung solch eines Stellplatzes ist dann wiederum ein Bauvorhaben und unterliegt dem Baurecht.

In den meisten Fällen ist solch ein Bauvorhaben verfahrensfrei. Dafür muss kein Bauantrag gestellt, keine Baugenehmigung eingeholt werden und auch die Bauaufsichtsbehörde muss das Bauvorhaben nicht prüfen, bevor es gebaut werden darf. Jedoch ist jeder Bauherr selbst verantwortlich, die geltenden Vorschriften einzuhalten.

Was muss beachtet werden um ein Tiny House legal zu bauen bzw. aufzustellen?

Jedes Wohngebäude, auch ein Tiny House, muss nach den Landesbauordnungen gewisse grundlegende Anforderungen erfüllen. Außerdem benötigt jedes Bauvorhaben eine Anzahl an Unterlagen, die entweder zwingend oder auf Verlangen der Behörden vorgelegt werden müssen. Welche Nachweise auch bei Verfahrensfreiheit vorliegen müssen, steht in den jeweiligen Landesbauordnungen, auf jeden Fall sind das der Standsicherheitsnachweis und der Wärmeschutznachweis, wenn das Gebäude zu Wohnzwecken dient.

Nutzungsbedingte Anforderungen

Die LBO schreibt unter **Wohnungen** folgendes vor:

- (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.
-

Ein Tiny House ohne Küche und Bad würde somit keine Genehmigung erhalten.

Auch der Wohn- und Schlafraum (**Aufenthaltsraum**) unterliegt Vorgaben:

- (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 einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.
-

In einigen Bundesländern sind auch andere Raumhöhen zulässig bzw. Gebäude nach Gebäudeklasse 1 und 2 davon ausgenommen. Genaues findet man dazu in der zuständigen Landesbauordnung unter Aufenthaltsräume.

Unter **Sanitäre Anlagen** schreibt die LBO folgendes vor:

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

Da Tiny Houses meist überwiegend aus Holz gebaut werden ist auch der Punkt **Blitzschutzanlagen** überaus wichtig:

- Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.
-

Des Weiteren unterliegen auch **Treppen, Türen, Fenster, Fluchtwege** usw. den Bestimmungen der Landesbauordnung.

Ein frühzeitiger Blick in die Landesbauordnung ist vor dem Bau des Tiny House also äußerst sinnvoll, um bereits beim Bau die jeweiligen Vorgaben des Bundeslandes einzuhalten, wenn man sein Tiny House legal errichten möchte.

Allgemein notwendige Unterlagen für ein Bauvorhaben

Es ist ratsam, vorab eine Beratung durch einen Architekt/Objektplaner/Entwurfsverfasser ins Auge zu fassen. Hier kommt es ein bisschen auf strategisches Vorgehen an, denn in der Regel macht man nur das, was die Behörde als Minimum verlangt.

Folgende Unterlagen sind entweder zwingend erforderlich für einen Bauantrag bzw. auf Verlangen der Bauaufsicht bei einer Prüfung vorzulegen:

Baubeschreibung

Durch die Baubeschreibung wird das Vorhaben in seinen technischen Einzelheiten durch die Angabe von verwendeten Baumaterialien und Ausstattungen erläutert. Dabei werden, neben der Art der Bauausführung, die zum Einbau gelangenden Materialien beschrieben und aufgelistet.

Inhalt der Baubeschreibung:

Allgemeine Beschreibung der Bauleistung

- Art, Zweck, Nutzung, Gesamtumfang, Funktion, Konzept der Bauleistung. Qualitäten, Fabrikate, Preise der verwendeten Materialien
- Hersteller, Fabrikate, Preise je Quadratmeter, Oberflächen, Farben

Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten am Erfüllungsort sowie der Umgebung

- Grundwasserverhältnisse
- Gewässer, Schutzzonen, Immissionen
- Absicherung u. Bewachung der Baustelle
- Vorarbeiten durch Auftraggeber und andere Unternehmer
- andere gleichzeitig laufende Arbeiten
- Auswirkung Dritter auf die Leistungsausführung
- Einbeziehung geeigneter Planunterlagen

Festlegungen zur Ausführung der Bauleistung

- Baudurchführung allgemein, Bauablauf
- bauliche und ausführungstechnische Vorgaben
- Besonderheiten, besondere Erfordernisse
- Verwendung von Bauablaufplänen

Beschreibungen konstruktiver od. sonstiger Merkmale der Bauleistung

- konstruktiver Aufbau, Dämmungen, Bauhilfsmaßnahmen
- statische u. bauphysikalische Berechnungen und Vorgaben
- Ausstattungsmerkmale (Haustechnikbereich)

Lageplan

Der katasteramtliche Lageplan, ist in der Regel ein Auszug aus der Liegenschaftskarte (*Flurkarte*), im Maßstab 1:1000 (*1 cm entspricht 10 m*) bzw. 1:500 (*1 cm entspricht 5 m*).

Dieser ist, je nach landesrechtlichen Vorschriften, beim zuständigen Katasteramt, bei öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren oder Sachverständigen für das Vermessungswesen erhältlich. Der Begriff Lageplan bezeichnet allgemein eine zeichnerische, meist maßstäbliche Darstellung eines Bauvorhabens im Zusammenhang mit seiner Lage, seiner Umgebung und Situation.

Es kann auch vorkommen, dass zusätzlich ein Höhenplan verlangt wird. Der Höhenplan (*auch Längsschnitt oder Längsprofil*) ist Teil der Entwurfs- und Ausführungsunterlagen im Bauwesen. Er zeigt einen vertikalen Schnitt entlang des Bauvorhabens.

Bauzeichnungen

Eine Bauzeichnung ist eine technische Zeichnung der Bauplanung, die geometrische und/oder statische Informationen für die Bauausführung zeigt, sie zeigt alle räumlichen Ausmaße und Materialien. Oft spricht man auch einfach von Zeichnung, wenn man eigentlich den Plan meint, also das Blatt Papier oder die Datei, die neben einer oder mehreren Zeichnungen auch einen Plankopf und ein möglichst einheitliches Layout hat.

Die Darstellung erfolgt in einem der Größe oder der Kompliziertheit des Objektes angepassten Maßstab, bei Bauzeichnungen meist im Maßstab 1:100 (1 cm entspricht 100 cm). Ein Bauwerk wird dargestellt in Grundrissen, Ansichten, Schnitten und Details.

Die Ausführung und Gestaltung einer Bauzeichnung unterliegt einem allgemeinen Konsens im Bauwesen. In Normen fixiert ist neben den Planformaten zum Beispiel auch die Verwendung verschiedener Linientypen. Um verschiedene Materialien, Bauteile oder Schnittflächen zu kennzeichnen, werden Schraffuren und evtl. Farben verwendet. Bestand, Neubau und abzubrechende Bauteile müssen ebenfalls kenntlich gemacht werden.

Angefertigt werden Bauzeichnungen durch Architekten, Bauingenieure, Fachingenieure und Bauzeichner.

Berechnungen

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf; sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben, beispielsweise:

GRZ 0,3 = 30 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden

Beispielrechnung: Grundfläche der baulichen Anlagen (140 m²): Fläche des Grundstückes (500 m²) = 0,28 (somit GRZ von 0,3 unterschritten)

Bei der Ermittlung der GRZ nach §19 BauNVO werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen voll angerechnet.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche (*Außenmaßen*) aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die GFZ ist eine dimensionslose Größe und wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben.

Beispielrechnung: Alle Geschossflächen zusammen (400 m²): Fläche des Grundstückes (500 m²) = 0,8 Beispiel: Ein Grundstück hat eine Fläche von 500 m² und eine GFZ von 0,5. Die Summe der Geschossfläche darf somit 250 m² betragen. Man könnte beispielsweise ein zweigeschossiges Gebäude mit jeweils 125 m² Geschossfläche pro Geschoss errichten (2 × 125 m² = 250 m²).

Als Vollgeschoss definieren die Bauordnungen der deutschen Bundesländer diejenigen Geschosse, die im Mittel mindestens 1,20 m bis 1,60 m über die Geländeoberfläche herausragen und in der Regel über mindestens 3/4 ihrer Grundfläche (*bei geneigten Dächern*) oder 2/3 ihrer Grundfläche bei Staffelgeschossen eine Höhe von 2,30 m haben (*Beispiel NRW*).

Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) ist ein Begriff, der das Volumen eines Gebäudes definiert. In Deutschland wird er auf Grundlage der Norm DIN 277 berechnet. Der BRI wird in Kubikmeter angegeben.

Mit dem Brutto-Rauminhalt lässt sich eine wichtige Kennzahl eines Bauvorhabens errechnen: der Preis pro Kubikmeter.

Die Bezeichnung Umbauter Raum wird vielfach noch verwendet, ist aber in der DIN durch BruttoRauminhalt ersetzt worden, ist aber nicht gleichzusetzen. Der umbaute Raum ist in der II. Berechnungsverordnung definiert und wird anders als der BRI berechnet.

Brutto-Grundrissfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche (*BGF*) (*nach den Außenmaßen des Gebäudes, also inklusive der Wände*) wird nach DIN 277 in die nutzbare Netto-Raumfläche (*NRF*) und die Konstruktions-Grundfläche (*KGF*) unterteilt. Die NRF wiederum setzt sich aus der reinen Nutzungsfläche (*NUF*), der Verkehrsfläche (*VF*) sowie der Technischen Funktionsfläche (*TF*) zusammen.

Mit Brutto-Grundfläche (*BGF*) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln.

Nach der 2016 neu erschienenen DIN 277 wird nur noch zwischen dem Regelfall (*R*) und dem Sonderfall (*S*) für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche unterschieden.

Der Regelfall stellt alle Räume und Grundflächen dar, die vollständig umschlossen sind.

Der Sonderfall bezieht sich auf Räume und Grundflächen, die mit dem Bauwerk konstruktiv verbunden sind, jedoch nicht vollständig umschlossen sind, z. B.:

- Loggien
- Terrassen auf Flachdächern
- Balkone
- unterbaute Innenhöfe
- Eingangsbereiche
- Außentreppen

Die Sonderbereiche selbst werden an den Stellen, an denen sie nicht umschlossen sind, bis zur Begrenzung der vertikalen Projektion ihrer Überdeckung gemessen. Konstruktionsgrundflächen (*KGF*), die zwischen R und S liegen, sind Bereich R zuzuordnen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sogenannten Zuhörräumen wie Kellern oder Dachräumen, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Seit dem 1. Januar 2004 gilt ersatzweise für die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), zur Berechnung der Wohnfläche, die Wohnflächenverordnung (*WoFlV*).

Rohbau- und Gesamtkosten

Für einen Bauantrag wird die Kostenberechnung bei einem Neubauvorhaben nach DIN 276 auf Grund der Entwurfsplanung erstellt.

Die Gesamtkosten sollten nach Kostengruppen mindestens bis zur 2. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. Die Grundstücks-, Erschließungskosten, Kosten der Außenanlagen und Baunebenkosten müssen individuell ermittelt werden.

Nach Fertigstellung der Planungsunterlagen werden für die reinen Baukosten so genannte Kostenkennwerte herangezogen die ein Verhältnis zu einer Bezugseinheit wie Brutto Rauminhalt (*BRI*) pro cbm, Brutto Grundfläche (*BGF*) pro qm und Nutzfläche (*NF*) pro qm haben.

Technische Nachweise

Stand sicherheitsnachweis (*Statik*)

Ein Stand sicherheitsnachweis ist ein rechnerischer Nachweis der Stabilität, eine Berechnung mit den Methoden der Statik bzw. Baustatik und der technischen Mechanik. Andere Ausdrücke für den Begriff Stand sicherheitsnachweis sind: Nachweis der Standfestigkeit, Standfestigkeitsnachweis, Tragfähigkeitsnachweis, Tragsicherheitsnachweis, Stabilitätsnachweis (*auch statische Berechnung oder einfach „Statik“ genannt*). In Erdbebengebieten gehört dazu auch ein Erschütterungsschutznachweis.

Die statischen Berechnungen werden durch Tragwerksplaner (*Statiker*) aufgestellt, die über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen verfügen müssen. In den meisten Bundesländern werden inzwischen Listen mit bauvorlageberechtigten Tragwerksplanern geführt, bei denen dieses formal zutrifft. Teilweise wird von den Tragwerksplanern auch noch der Nachweis eines ausreichenden Versicherungsschutzes verlangt.

Die Baubehörden verlangen in Deutschland für Bauwerk der Gebäudeklasse 1 (**worunter auch Tiny Houses gehören**) einen Stand sicherheitsnachweis. Diese Nachweispflicht ergibt sich aus den jeweiligen Landesbauordnungen unter den Punkten **Stand sicherheit** und **Bautechnische Nachweise**. Es gibt Nachweise für Gesamtbauwerke (*globale Sicherheit*) und Einzelnachweise für Teile eines Bauwerks (*lokale Sicherheit*).

Die Nachweise, die man führen muss, unterscheiden sich je nach Art des Bauwerks. Sie sind in DIN-Normen vorgeschrieben:

- Die DIN EN 1993 befasst sich mit der Stand sicherheit im Stahlbau.
- Die DIN EN 1995 befasst sich mit der Stand sicherheit von Holzbauwerken.
- Die DIN 18008 fordert den Stand sicherheits- sowie den Gebrauchstauglichkeitsnachweis für Glas

Eine Besonderheit sind hier die THoW, das in diesem Fall Fahrzeugstatik und Gebäudestatik zusammen kommen. Der Tragwerksplaner, der den Stand sicherheitsnachweis erbringt, muss daher mit TÜV/Dekra eng zusammen arbeiten, um die Statik des Trailer bzw. der Wechselbrücke in die Gesamtstatik des Gebäudes einfließen zu lassen.

Prüfstatik

Zum Bauvorhaben gehört der Stand sicherheitsnachweis. Diese Statik kann von der Baubehörde noch einmal durch eine Prüfstatik überprüft werden. Dazu beauftragt die Behörde in der Regel externe Statiker, die die statischen Berechnungen ihrer Kollegen noch einmal nachvollziehen und überprüfen.

Wärmeschutznachweis (EnEV)

Die gesetzliche Grundlage des Wärmeschutznachweises bildet die Energieeinsparverordnung (*EnEV*) in der jeweils aktuellen Fassung. Dort ist festgelegt, welche maximalen U-Werte ein Bauteil erreichen darf, weiterhin werden Angaben zu Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust gemacht. Weiterhin ist die DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ relevant. Dort sind Angaben zur Planung und Ausführung von Aufenthaltsräumen zu finden, weiterhin liefert die DIN Planungs- und Ausführungsbeispiele zum Thema Wärmebrücken sowie Informationen und Werte zum Feuchteschutz.

Der Wärmeschutznachweis als Teil der Bauunterlagen kann vom Architekten selbst, aber auch von einem Statiker oder Energieberater geführt werden. Entscheidend ist, dass derjenige, der den Nachweis erstellt, bzw. mit seiner Unterschrift haftet, auch dazu berechtigt ist.

Bei Tiny Houses, die als Wochenendhäuser mit max. 4 monatiger Nutzung im Jahr oder als Wohnwagen auf Campingplätzen stehen, entfällt der Wärmeschutznachweis.

Für alle anderen Tiny Houses gelten die Vorgaben für „Kleine Gebäude“ wenn sie kleiner als 50 m² sind:

- Wände (auch Fußboden) : U-Wert $\leq 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
- Dächer mit Abdichtungen: U-Wert $\leq 0,2 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
- Fenster, Fenstertüren: U-Wert $\leq 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
- Dachflächenfenster: U-Wert $\leq 1,4 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
- Verglasungen: U-Wert $\leq 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Da Tiny Houses in der Regel Neubauten sind, greift der Punkt „aus technischen Gründen begrenzt“ nicht, da bei einem Neubau die Dämmschicht immer so gebaut werden kann, dass die EnEV eingehalten wird.

Brandschutz-/ Schallschutznachweis

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

Der Brandschutznachweis gilt als Nachweis gegenüber den Bauaufsichtsbehörden für vorbeugenden Brandschutz. Er belegt, dass die Belange des Baurechts hinsichtlich des Brandschutzes für bauliche Anlage erfüllt sind. Meistens geschieht dies durch die Einhaltung der Anforderungen aus der Bauordnung, kann aber ebenso durch Abweichungen vom Baurecht erfolgen, bei denen durch vollwertige Ersatzmaßnahmen das erforderliche Schutzziel der baurechtlichen Bestimmung erreicht wird.

Da Tiny Houses überwiegend aus Holz gebaut werden, gehört zum Brandschutz auch eine Blitzschutznachweis gemäß der Landesbauordnungen

Der Schallschutznachweis ist ein im Rahmen eines Bauvorhabens erstelltes wissenschaftliches Gutachten, das belegen soll, dass die gesetzlichen Vorgaben des Schallschutzes für ein Bauvorhaben eingehalten werden. Die wesentlichen Vorgaben sind Grenzwerte für den Mindestschallschutz gegen Außenlärm (Straßenlärm, nachbarliche Nutzung, sonstige Lärmemissionen). Für viele Gebiete gibt es Lärmkarten. ,meist innerhalb der Themenstadtpläne sogar online verfügbar. Gefordert werden meistens die Nachweise, dass die angeordneten Außenbauteile ausreichend vor Außenlärm schützen. Die Bauaufsicht verzichtet bei kleineren Vorhaben meist auf den Nachweis des Schallschutzes.

Angaben zu Heizungs- oder Lüftungsanlagen (Flüssiggasanlagenprüfung)

Detaillierte technische Angaben zu Heizungs- oder Lüftungsanlagen.

In Tiny Houses werden meistens Flüssiggasanlagen verbaut, zum Heizen aber auch zum Kochen. Um die Sicherheit von Flüssiggasanlagen auf Dauer zu gewährleisten, müssen sie wiederkehrend von einer zur Prüfung befähigten Person geprüft werden.

Die Prüfung erfolgt nach [DGVV Grundsatz 310-005](#). Bei Ortsfesten Verbrauchsanlagen (TH) alle 4 Jahre und bei Ortsveränderliche Verbrauchsanlagen (THoW) alle 2 Jahre.

Auch bei den gerne verwendet werden Kaminöfen und Pelletheizungen, die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - [1. BImSchV](#) bezeichnet solche Anlagen als „Einzelraumfeuerungsanlagen“.

Mit der novellierten 1.BImSchV gelten für die Öfen nun Grenzwerte, die bei einer Typprüfung einzuhalten sind. Betroffen sind der Ausstoß an Kohlenmonoxid und Staub, daneben gibt es eine Mindestanforderung für den Wirkungsgrad. Beim Kauf eines Ofens erhält der Betreiber eine Bescheinigung des Herstellers darüber, dass die Grenzwerte der 1.BImSchV eingehalten sind. Diese Bescheinigung wird nochmals vom Schornsteinfeger überprüft.

Entwässerungsplan

Die Anlagen zur Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser (*Grundstücksentwässerung*) sind in einem Entwässerungsplan mindestens im Maßstab 1:500 darzustellen und, soweit erforderlich, durch eine Baubeschreibung und durch Bauzeichnungen zu erläutern.

Beispielsweise werden in diesem Ausführungsplan alle Rohrleitungen dimensioniert, Werkstoffe festgelegt und Detailzeichnungen für Entwässerungsprodukte integriert.

Dabei sind vor allem folgende Planungsgrundlagen zu berücksichtigen:

- DIN 1986 Teil 1, 2 und 4 (*Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke*)
- DIN 1986 Teil 1, Abs. 7 (*Schutz vor Rückstau*), DIN 19578, DIN EN 1997
- Be- und Entlüftung nach DIN 1986
- Versickerung auf dem Grundstück nach ATV A138
- Kommunale Entwässerungssatzung
- Anschluss an den städtischen Kanal (*Anschluss- und Benutzerzwang*)

Bauantrag

Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist ein ausgefüllter Bauantrag (auf dem entsprechenden Formular, falls die Bauaufsichtsbehörde eines veröffentlicht hat) mit statistischem Erhebungsbogen einzureichen. Dies ist ein Formblatt zum Anzeigen jeglicher baulicher Änderungen, für die Genehmigungserteilung seitens der Behörden.

Dazu müssen gegeben falls noch weitere Dokumente eingereicht werden:

Baulastenerklärung

Eine Baulast ist im Bauordnungsrecht der meisten deutschen Bundesländer eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

Über die Baulasten wird bei den Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Daneben enthält in einigen Bundesländern das Liegenschaftskataster nachrichtlich Hinweise auf Baulasten im Automatisierten Liegenschaftsbuch (*ALB*) und zukünftig auch als flächenhafte Objekte in ALKIS. Die Baulasten sind nicht im Grundbuch verzeichnet.

Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Auch verfahrensfreie Bauten müssen mit einer Baulast im Einklang stehen, dies ist vor Baubeginn bei den Baubehörden eigenverantwortlich zu überprüfen.

Zustimmungserklärung der Nachbarn

Gerade in dichter bebauten Gebieten verlangen Bauaufsichtsbehörden vielfach eine sog. »Nachbarzustimmung« zu einem Bauantrag. Andere Bezeichnungen sind Angrenzer-Zustimmung, Angrenzer-Einverständnis, nachbarliche Zustimmung oder Nachbareinverständnis.

Die Zustimmungserklärung der Nachbarn stellt sich damit nach Härte und Umfang als Zwischending zwischen einer Genehmigung ohne vorherige Beteiligung des Nachbarn auf der einen Seite und der Eintragung einer sog. Baulast auf dem Nachbargrundstück auf der anderen Seite dar.

Natürlich wird auch der Nachbar, den Sie um Zustimmung bitten, fragen, weshalb diese Zustimmung erforderlich ist. Lassen Sie sich das vorher von der Bauaufsichtsbehörde exakt erläutern.

Fazit

Das Tiny House ist durchaus im deutschen Baurecht verankert, selbst wenn so manchen das nicht gefällt. Denn in Deutschland ist man leider nicht so frei in seinen baulichen Vorstellungen wie in manch anderen Ländern, wo ein Tiny House einfach so gebaut kann wie man will.

Trotz allem ist es machbar, auch in Deutschland ein Tiny House legal aufzustellen und zu bewohnen. Die ersten professionellen Anbieter, bieten ihre THoW schon inkl. Grundstück und Baugenehmigung an. Der Aufwand unterscheidet sich dabei allerdings kaum von einem Hausbau in konventioneller Bauweise, was so manchen dazu führt, sein Tiny House illegal zu errichten.

Wenn sich an diese Praxis in absehbarer Zeit nichts ändert, so wird es irgendwann dazu kommen, dass die Bauaufsichtsbehörden in den Bundesländern verstärkt auf die Suche nach illegalen Tiny Houses gehen werden.

Autarkie

Viele Tiny House Bewohner wünschen sich ein autarkes Leben. Schluss mit Strom- und Wasserrechnungen sowie Miete, stattdessen naturverbunden und nachhaltig Leben. Der Traum eines autarken Hauses hört sich schön an, meist scheitert die Umsetzung aber schlicht und ergreifend an den behördlichen Auflagen. Nicht immer ist das, was man sich wünscht, auch erlaubt. Es gibt jedoch auch im Baurecht Möglichkeiten um der Autarkie möglichst nahe zu kommen.

Photovoltaikanlagen

Im Allgemeinen sind keine Baugenehmigungen für Photovoltaikanlagen notwendig. Allerdings gilt diese Aussage nur für Photovoltaikanlagen, die auf Dächern oder Fassaden montiert werden. Für Freiflächenanlagen gelten andere Bedingungen.

Grundsätzlich sind die Vorschriften in der jeweiligen Landesbauordnung bindend. Die meisten Bundesländer haben hier in den letzten Jahren durch entsprechende Änderungen und Zusatzartikel die Genehmigungsfreiheit für Photovoltaikanlagen festgeschrieben. Es gibt jedoch einige Einschränkungen.

Überblick zur Genehmigungspflicht von Photovoltaikanlagen auf Länderebene

Bundesland	§§ der LBO	Genehmigungspflicht
Baden-Württemberg	§ 50 Abs. 1/Anhang 3c	für gebäudeunabhängige Anlagen über 3 m Höhe und 9 m Länge
Bayern	§ 57 Art. 1	für gebäudeunabhängige Anlagen über 3 m Höhe und 9 m Länge
Berlin	§ 62 Abs. 1	für gebäudeunabhängige Anlagen über 3 m Höhe und 9 m Länge
Brandenburg	§ 55 Abs. 3	Flachdachanlagen über 10 qm oder Bauhöhe über 0,6 m, Freiflächenanlagen
Bremen	§ 65 Abs. 2	Anlagen in der Nähe von Kulturdenkmälern, Freianlagen
Hamburg	§ 60 Abs. 1 u. 2	für gebäudeunabhängige Anlagen über 3 m Höhe und 9 m Länge
Hessen	§ 54 Abs. 1	Freianlagen über 10 qm
Mecklenburg-Vorpommern	§ 61 Abs. 2	für gebäudeunabhängige Anlagen über 3 m Höhe und 9 m Länge
Niedersachsen	§ 69 Abs. 2	Freianlagen
Nordrhein-Westfalen	§ 65 Abs. 1	Anlagen auf Gebäuden bei Nutzungsänderung des Gebäudes, Freianlagen
Rheinland-Pfalz	§ 62 Abs. 1	Freianlagen, Anlagen auf oder in der Nähe von Denkmälern
Saarland	§ 61 Abs. 1	für gebäudeunabhängige Anlagen über 3 m Höhe und 10 m Länge
Sachsen	§ 61 Abs. 1	für gebäudeunabhängige Anlagen über 3 m Höhe und 9 m Länge
Sachsen-Anhalt	§ 60 Abs. 2	für gebäudeunabhängige Anlagen über 3 m Höhe und 9 m Länge
Schleswig-Holstein	§ 63 Abs. 1	für gebäudeunabhängige Anlagen über 2,75 m Höhe und 9 m Länge; Anlagen an/auf und in der Nähe von Denkmälern
Thüringen	§ 63 Abs. 2	für gebäudeunabhängige Anlagen über 3 m Höhe und 9 m Länge

Auch manche Ortsgestaltungssatzung schreiben auch für Photovoltaikanlagen auf Dächern und Fassaden bestimmte Auflagen vor, z.B. dass sie von der Straße aus nicht zu sehen sein darf. Eine vorherige Absprache mit der Baubehörde ist also in jedem Fall sinnvoll.

Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen für die eigene Stromversorgung sind Bauwerke, die je nach Höhe des Windrads eine Baugenehmigung benötigen.

Maßgebliche Gesetzestexte für die Genehmigung kleiner Windkraftanlagen sind die jeweiligen Landesbauordnungen. Es gibt keine einheitliche Regelung auf Bundesebene.

Neben den baurechtlichen Anforderungen sind je nach Standort der Kleinwindanlage weitere Fachgesetze von Bedeutung, wie z. B. das Naturschutzgesetz oder der Denkmalschutz. Auch bautechnische Normen spielen eine Rolle, schließlich übt starker Wind eine hohe Belastung auf den Rotor aus. Mast und Fundament müssen dafür ausgelegt sein.

Für die Genehmigung von Windkraftanlagen ist vor allem die Höhe der Anlage das maßgebliche Kriterium.

- Kleinwindkraftanlagen haben eine Höhe unter 50 m und werden in der Nähe des Betreibers aufgestellt, um diesen mit Strom zu versorgen.
- Ferner ist die Höhe von 30 m relevant. Je nach Landesbauordnung werden Windanlagen über 30 m Gesamthöhe als Sonderbauten eingestuft.
- Kleinwindanlagen über 10 Meter Höhe sind in allen Bundesländern genehmigungspflichtig.
- Für Kleinstanlagen unter 10 m Höhe wird in vielen Ländern auf eine Genehmigung verzichtet.

Vorteil für den Betreiber: *Er spart sich das Genehmigungsverfahren, welches Zeit und Kosten beansprucht.*

Nachteil für den Betreiber: *Der Betreiber hat keine Rechtssicherheit für den dauerhaften Betrieb des Windrads. Das garantiert nur eine Baugenehmigung. Wenn sich beispielsweise ein neuer Nachbar von der Anlage gestört fühlt, kann von der Baubehörde ein Rückbau des Kleinwindrads verlangt werden.*

In den einzelnen Bundesländern werden die Gesetzesgrundlagen für die Genehmigung von Kleinwindkraftanlagen kontinuierlich angepasst. Zum Teil sind Windenergieerlasse der Landesregierungen Ausgangspunkt für die neuen Regelungen.

Die Gesamthöhe der Anlage bezieht sich auf die höchste Flügelspitze d.h. Nabenhöhe zuzüglich Flügellänge. Mit Nabenhöhe ist die Rotormitte gemeint.

Überblick zur Genehmigungspflicht von Kleinwindkraftanlagen auf Länderebene

Baden-Württemberg	Verfahrensfreistellung für Kleinwindanlagen bis 10 m Nabenhöhe. Besonderheit: Bei Dachmontagen wird die Höhe ab Mastfuß angelegt.
Bayern	Verfahrensfreistellung für Kleinwindanlagen bis 10 m Gesamthöhe.
Berlin	Genehmigungspflicht für Kleinwindanlagen unter 10 m Höhe.
Brandenburg	Genehmigungsfreistellung für Windenergieanlagen bis zu 10 Meter Höhe (höchste Flügelspitze) und einem Rotordurchmesser bis zu 3 Meter außer in reinen Wohngebieten.
Bremen	Genehmigungspflicht für Kleinwindanlagen unter 10 m Höhe.
Hamburg	Verfahrensfreistellung für Windenergieanlagen in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Hafennutzungsgebiet mit einer Gesamthöhe bis zu 15 m über Geländeoberfläche.
Hessen	Verfahrensfreistellung für Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in vergleichbaren Sondergebieten und in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, die diesen Gebieten nach Art ihrer tatsächlichen baulichen oder sonstigen Nutzung entsprechen.
Mecklenburg-Vorpommern	Verfahrensfrei sind Kleinwindanlagen bis 10 m Gesamthöhe und Rotordurchmesser bis 3 m. Außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten.
Niedersachsen	Genehmigungspflicht für Kleinwindanlagen unter 10 m Höhe.
NRW	Genehmigungsfreistellung für Kleinwindanlagen bis 10 m Gesamthöhe außerhalb von Wohn- und Mischgebieten.
Rheinland-Pfalz	Genehmigungsfreistellung für kleine Windanlagen mit einer Gesamthöhe bis 10 m bzw. auf Dächern bis 2m. Die Freistellung gilt für Gewerbe- und Industriegebiete sowie für den Außenbereich. Ausgenommen an oder in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern.
Saarland	Verfahrensfreistellung für Kleinwindanlagen bis 10 m Gesamthöhe.
Sachsen	Verfahrensfreistellung für Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche, und einem Rotordurchmesser bis 3 m, außer in reinen Wohngebieten.
Sachsen-Anhalt	Verfahrensfreistellung für Windkraftanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 10 m und einem Rotordurchmesser bis zu 3 m in Gewerbe- und Industriegebieten.
Schleswig-Holstein	Verfahrensfrei sind Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Rotors und einem Rotordurchmesser bis zu drei Meter in Kleinsiedlungs-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in vergleichbaren Sondergebieten und im Außenbereich, soweit es sich nicht um geschützte Teile von Natur und Landschaft [...] handelt.
Thüringen	Verfahrensfreistellung für Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu 3 m. Außer in reinen Wohngebieten und im Außenbereich, soweit es sich um geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes oder des § 26 a Abs. 2 des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft handelt.

Kleinwindanlagen im Innenbereich

Je dichter die Besiedlung, desto größer die potenziellen Konflikte mit Anwohnern in der Nähe der Kleinwindanlage. Insofern kann sich die Aufstellung eines Windrads in einem Wohngebiet entsprechend schwierig gestalten. Um Konflikten vorzubeugen, hilft nur eine Baugenehmigung, die Rechtssicherheit nach der Installation einer Anlage garantiert.

Wasser

Der Anschluss- und Benutzungszwang ist eine kommunalrechtliche Pflicht, womit Gemeinden den Anschluss an gemeindliche Anstalten, wie der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung, vorschreiben sowie deren Benutzung durch Satzung aus Gründen des öffentlichen Wohls vorschreiben können. Die Gemeinden sind insoweit ermächtigt diese, der Gesundheit dienenden Aufgaben, auf dem Gemeindegebiet zu monopolisieren und damit den Wettbewerb auszuschalten. Ziel ist vor allem die Pflege der Volksgesundheit.

Trinkwasserversorgung

Bestimmte Umstände ermöglichen die Befreiung von einem Anschluss- und Benutzungszwang, z. B. wenn jemand eine Anlage zur Selbstversorgung (Wasseraufbereitung, Kläranlage, Brunnen) besitzt, die einen höheren Umweltstandard aufweist als die entsprechenden kommunalen Einrichtungen.

Ist das Wasser aus eigener Versorgung von gleicher oder höherer Qualität als das Trinkwasser aus der kommunalen Versorgungsleitung, so kann eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beantragt werden.

Nutzung von Brauch-/Regenwasser (Grauwasseraufbereitung)

Brauchwasser gewinnt man aus Regen- oder Flusswasser beziehungsweise durch die Aufbereitung von Grauwasser. Grauwasser fällt im Haushalt als Schmutzwasser an. Genutzt werden darf hierfür das Abwasser aus Dusche/Badewanne und dem Handwaschbecken. Grauwasser aus der Spüle darf aufgrund des Fettgehalts im Wasser nicht aufgearbeitet werden. Ein anderer Begriff für Brauchwasser ist Betriebs- oder Nutzwasser.

Das so bezeichnete Wasser wird nicht als Trinkwasser eingesetzt. Auch die Verwendung bei der Herstellung von Nahrungsmitteln ist untersagt. Dennoch muss Brauchwasser gewissen Mindesthygienestandards entsprechen, um einer Verwendung zugeführt zu werden.

Die Nutzung in Privathaushalten wäre beispielsweise für die Spülung von Toiletten, den Betrieb von Waschmaschine und zum Bewässern von Gärten. Wasserentnahmestellen für Brauchwasser sind eindeutig mit dem Vermerk „**Kein Trinkwasser**“ zu kennzeichnen.

Abwasser

Unstreitig ist, dass es zumindest keine Rechtsvorschrift gibt, die eine Abwasserentsorgung durch einen Abwasserkanal ausdrücklich vorschreibt. Ein solcher Anschlusszwang widerspräche dem supranationalen Recht der Richtlinie des Europäischen Rates vom 1. Mai 1991 über die Behandlung von kommunalem Abwasser. In Einzelfällen kann man also vom Anschlusszwang an das Abwasser freigestellt werden, z.B. um eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück betreiben zu dürfen.

Im Fall einer Befreiung, benötigt man eine wasserrechtliche Erlaubnis von der jeweils zuständigen Unteren Wasserbehörde. Darüber hinaus bestimmt die Behörde die weiteren Anforderungen an die Kleinkläranlage, insbesondere die zu erbringende minimale Reinigungsleistung bzw. die Einstufung in eine Reinigungsstufe.

Baurecht - Mythen rund ums Tiny House

Mythos "Fliegende Bauten"

Oftmals hört und liest man davon ein Tiny House wäre nach dem Baurecht so etwas wie ein "[Fliegender Bau](#)", da es auf Rädern steht. Diese Aussage ist jedoch vollkommen falsch.

Bei fliegenden Bauten handelt es sich beispielsweise um Fahrgeschäfte (Karussells, Autoskooter, Luftschaukeln, Riesenräder, Achterbahnen etc.), nicht ortsfeste Tribünen, Belustigungsgeschäfte, Schaubuden, Festzelte und Zirkuszelte, temporäre Open-Air-Bühnen und temporäre Bühnenüberdachungen für Konzerte sowie um temporäre bauliche Anlagen für artistische Vorführungen in der Luft. Ferner gehören dazu auch Wagen und Container, die zeitweilig betriebsmäßig ortsfest benutzt werden (z.B. Kältebusse, Notunterkünfte für Obdachlose, Toilettenanlagen, Schulcontainer).

Für Fliegende Bauten gelten besondere rechtliche, statische und konstruktive Anforderungen, die in den DIN EN 13 782 und 13 814 (früher: DIN 4112), der „Richtlinie Fliegende Bauten“ ([FIBauR](#)) und den Landesbauordnungen der Länder festgeschrieben sind.

Der Mythos stammt aus der Vergangenheit, als die Bauwagenszene eine Lücke im Gesetz suchte um ihre Bauwagenplätze zu legalisieren. Doch obwohl sie damit kläglich gescheitert sind, hält sich diese Mythos jedoch hartnäckig.

Ein Bauwagen bzw. ein THoW ist nach deutschem Recht definitiv kein "Fliegender Bau", da sie zum dauerhaften Wohnen gedacht sind und keine temporäre technische Anlage darstellen.

Mythos "Erstwohnsitz nur OHNE Räder"

Ein weiterer Mythos besagt, dass man in seinem Tiny House nur dann den Erstwohnsitz anmelden kann, wenn man zuvor die Räder abmontiert. Auch diese Aussage ist so nicht richtig.

Das Bundesmeldegesetz ([BMG](#)) besagt:

§ 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. Als Wohnung gilt auch die Unterkunft an Bord eines Schiffes der Marine. Wohnwagen und Wohnschiffe sind nur dann als Wohnungen anzusehen, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

§ 21 Mehrere Wohnungen

Hat ein Einwohner mehrere Wohnungen im Inland, so ist eine dieser Wohnungen seine Hauptwohnung. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners.

...

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

Also kann in einem THoW auch ohne weiteres nach den BMG der Erstwohnsitz angemeldet werden, völlig egal ob mit oder ohne Räder.

Um als Wohnung nach dem Baurecht zugelassen zu sein, ist es nach dem Baugesetzbuch und den Landesbauordnungen auch nicht verboten am Haus Räder zu haben. Nur die von der Gemeinde ausgegebenen Bebauungspläne und Ortssatzungen können evtl. Gebäuden auf Rädern die Baugenehmigung verwehren. Das hat dann aber etwas damit zu tun, ob man das TH legal an diesem Ort abstellen darf.

Generell gesagt, steht das TH legal mit Genehmigung an seinem Platz, ist auch die Anmeldung als Erstwohnsitz kein Problem.

Mythos "Freizeit-/Gartengrundstück"

Zunächst einmal, die Begriffe „Freizeitgrundstück“ bzw. "Gartengrundstück" sind nicht offiziell definiert. Nur die zuständige Baubehörde kann konkrete Auskünfte darüber erteilen, was auf diesem Grund zulässig ist und was nicht. Diese Grundstücke befinden sich oft im Außenbereich und die Bestimmungen sind dort sehr streng gefasst (siehe: [Wo darf man sein Tiny House bauen bzw. aufstellen?](#)).

Auf „Freizeitgrundstücken“, die offiziell als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen sind, kann sogar das Abstellen eines Wohnwagens oder auch eine Umzäunung untersagt sein.

Befindet sich solch ein Grundstück im Innenbereich, so fällt es in der Regel unter "Sonstige Sondergebiete" bzw. "Sondergebiete, die der Erholung dienen" und unterliegen gesonderten Auflagen. Ein dauerhaftes Wohnen ist hier meist untersagt (siehe: [Wie will man sein Tiny House nutzen?](#)).

Oft fällt diese Bezeichnung auch 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.

Der Bau in solch einem "Garten-/Freizeitgebiet" ist somit zwar im Rahmen des BKleingG erlaubt, das Wohnen darin jedoch untersagt. Das Gebäude darf nur zum Aufenthalt während der kleingärtnerischen Nutzung dienen.

Die einzige Möglichkeit um dort legal auf einem Freizeitgrundstück zu wohnen, wäre eine Änderung im Flächennutzungsplan in ein Mischgebiet bzw. ein Sondergebiet (Alternative Wohnformen).

Mythos "Leben auf dem Bauernhof"

Ein weiterer Mythos der oft vorgebracht wird, das Leben mit dem Tiny House auf dem Bauernhof bzw. der Obstplantage. Dabei geht es darum, das man sein Tiny House einfach beim Landwirt auf dem Hof abstellen kann oder ein Teil des Lands pachtet, um dort legal zu wohnen. Als Begründung wird oftmals vorgebracht, da stehe ja schon ein Haus, dann kann man sich ja dazu stellen.

Dies geht jedoch nur in dem Fall, wenn sich der Hof im Innenbereich nach den BauGB befindet, dann wäre es allerdings ein normales Bauvorhaben im Mischgebiet und bedarf einer normalen Baugenehmigung.

Die meisten landwirtschaftlichen Höfe liegen jedoch im Außenbereich. Häuser die sich dort schon befinden, wurden entweder durch privilegiertes Bauen (z.B. als *landwirtschaftlicher Betrieb*) errichtet, oder sie sind so alt, das sie zum Zeitpunkt des Bauens legal errichtet wurden und nun Bestandsschutz genießen.

Die Errichtung eines Neubaus zu Wohnzwecken (*dazu gehört auch ein Tiny House*) kann nur durch den Landwirt selber und auch nur zu seiner eigenen Nutzung im Betrieb erfolgen - siehe 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...

Es nützt auch nichts ein Teil des Landes vom Landwirt zu pachten, da sich das Grundstück ja weiterhin im Außenbereich befindet und sich dadurch am BauGB nichts verändert.

Die einzige Möglichkeit sein Tiny House legal mit einer Genehmigung auf dem Land eines Landwirtes abzustellen, wäre folgende:

- Man ist ein Angestellter des landwirtschaftlichen Betriebes,
- und der Job erfordert eine ständige Anwesenheit auf dem Hof,
- und der Landwirt hat sonst keine andere Möglichkeit den Angestellten auf dem Hof unterzubringen

Nur dann kann der Landwirt die Schaffung von Wohnraum beantragen. Die Chancen, dass der Landwirt, mit solch einer konstruierten Begründung beim Bauamt eine Baugenehmigung für privilegiertes Bauen im Außenbereich erhält, sind wohl geringer als für einen Lottogewinn.

Ansonsten ist das Wohnen im Tiny House auf dem Bauernhof im Außenbereich illegal. Wird man erwischt, so ist es schlimmsten Falls nicht nur eine Verletzung des Baurechts, sondern auch ein Verstoß gegen Umwelt- und Naturschutzbestimmungen, und dann wird es richtig teuer.