

Tiny Houses und das deutsche Baurecht

Ist das Tiny House ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben, ist es zwingend erforderlich, einen ausgefüllten Bauantrag mit statistischem Erhebungsbogen einzureichen. Die baurechtlichen Anforderungen der Landesbauordnungen sind zu erfüllen. Das sind Beschreibungen, Bauzeichnungen, Berechnungen und technische Nachweise, die hier aber wegen des Umfangs im Einzelnen nicht aufgeführt werden, sondern bei den Bauaufsichtsbehörden der jeweiligen Länder angefragt werden können.

Bei vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gelten einfachere Anforderungen.

Der Bauantrag

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

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

Verfahrensfreiheit (BayBO Art.57(1-5))

Ist ein Bauvorhaben eines Tiny Houses verfahrensfrei, muss kein Bauantrag gestellt werden. Als Bauherr ist man in diesem Fall aber dafür verantwortlich zu prüfen, dass die erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen von den jeweils zuständigen Behörden vorliegen und ob das Vorhaben wie geplant umgesetzt werden darf. Es müssen die Vorgaben des Bebauungsplanes, Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnungen, Denkmalschutz-, Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebietsbestimmungen etc bei den Bauvorhaben eingehalten werden. Wenn beispielsweise ein Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern errichtet wird, benötigt man unter Umständen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Zu beachten ist, dass jede 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.

Auch Verfahrensfreie Bauvorhaben können nach Abschluss des Bauvorhabens von der Bauaufsicht geprüft werden.

Genehmigungsfreistellung (BayBO Art.58(1-5))

Jedes Bundesland regelt die Genehmigungsfreistellung etwas anders. Die BayBO stellt in Art.58(2) 4 Voraussetzungen auf, die alle zusammen für eine Genehmigungsfreistellung erfüllt sein müssen. Von der Genehmigung befreit sind in Bayern Bauvorhaben von Tiny Houses, wenn sie

- 1) "innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans (BauGB §30(1)) oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (BauGB §12, §30(2)) liegen"
- 2) "allen Festsetzungen des Bebauungsplans" oder der Satzung nach BauGB §12 entsprechen sowie "den Regelungen örtlichen Bauvorschriften im Sinne des Art.81(1) nicht widersprechen."
- 3) "die Erschließung im Sinn des BauGB gesichert ist"
- 4) "und wenn von der Gemeinde keine Erklärung innerhalb einer gewissen Frist vorliegt, dass ein (vereinfachtes) Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (BauGB §30) und dass die Gemeinde keine Untersagung nach BauGB §15(1),2 beantragt hat."

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 Prüfsachverständigen für Baustatik, eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen und eine Bestätigung des Bauleiters, dass das Bauvorhaben entsprechend den eingereichten Bauvorlagen ausgeführt wurde, vorzuweisen.

Der Bauherr hat die erforderlichen Bauvorlagen (BauVorlV, §3) bei der Gemeinde einzureichen – unabhängig davon, ob ein Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist oder nicht. Beispielsweise müssen die bautechnischen Nachweise wie der Standsicherheitsnachweis (Statik), der Wärmeschutznachweis entsprechend der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) sowie Brand-/Lärmschutznachweise erstellt und eingereicht werden.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (BayBO Art.59(1-3))

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist das Standardgenehmigungsverfahren für die genehmigungspflichtigen Bauvorhaben. Es findet außer bei Sonderbauten auf alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben Anwendung.

Da die Verantwortung der Bauaufsichtsbehörde eingeschränkt wird, erhöht sich die Verantwortung des Bauherrn, des Entwurfsverfassers und der anderen am Bau Beteiligten. Der Bauherr hat die erforderlichen Bauvorlagen (BauVorlV, §3) bei der Gemeinde einzureichen nur ist das Prüfprogramm für diese Unterlagen deutlich eingeschränkt worden. Welche Bauunterlagen mit dem Bauantrag vorgelegt werden müssen, ergibt sich aus den Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnungen über Bauunterlagen und die bautechnischen Prüfungen. Bautechnische Nachweise wie der Standsicherheitsnachweis, der Wärmeschutznachweis sowie Brand- und Lärmschutznachweise sind immer zu erstellen und zur Prüfung einzureichen. Nicht mehr geprüft werden Stellplatz- und Abstandsvorschriften sowie Fragen zur Baugestaltung. Durch das eingeschränkte Prüfprogramm trägt der Bauherr somit selbst die Verantwortung für die materielle Rechtmäßigkeit seines Bauvorhabens. Der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser ist für den Inhalt öffentlich-rechtlich verantwortlich.

Die vorliegende Arbeit ist geistiges Eigentum des Architekten Christoph Bijok, die Urheberrechte verbleiben bei ihm.