



Bremen, den 24. Februar 2021

**Umweltrechtsklinik: Rechtsberatung für
Umweltschutzprojekte „bottom up“
(Leitung: Prof. Dr. Gerd Winter)
Forschungsstelle für Europäisches Umweltrecht**

**Juristische Herausforderungen
im Hinblick auf Tiny Houses**

Louisa Decker

Wintersemester 2020 / 2021

Fachbereich 6: Rechtswissenschaft

Universität Bremen

Literaturverzeichnis

- Boeddinghaus, Gerhard; Hahn, Dittmar; Schulte, Bernd H.** Kommentierung zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, 57. Update 2020, Heidelberg 2020.
- Eggert, Christoph** Freymann/Wellner juris PraxisKommentar Straßenverkehrsrecht, 1. Auflage, Saarbrücken 2016.
- Gänslmayer, Peter; Hauth, Michael** Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Auflage, Köln 2018.
- Grigoleit, Klaus Joachim; Otto, Christian-W.** Baunutzungsverordnung Handkommentar, 7. Auflage, München 2018.
- Mitschang, Stephan; Reidt, Olaf** Battis/Krautzberger/Löhr Baugesetzbuch, 14. Auflage, München 2019.
- Murphy, Mary** Tiny Houses as Appropriate Technology, in Communities, Ausgabe 165, Rutledge 2014.
- Mutter, Amelia** Growing Tiny Houses – Motivations and Opportunities for Expansion Through Niche Markets, IIIIEE Theses 2013, MESPOM Programme.
- Reidt, Olaf** Battis/Krautzberger/Löhr Baugesetzbuch, 14. Auflage, München 2019.
- Rixner, Florian; Biedermann, Robert; Charlier, Jacqueline** Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Auflage, Köln 2018.
- Sauthoff, Michael** Schreiber/Ruge, Handbuch Immobilienrecht, 4. Auflage, Berlin 2020.
- Stock, Jürgen** König/Roeser/Stock Baunutzungsverordnung, 4. Auflage, München 2019.
- Struzina, Victor; Schömig, Rainer** Zu klein für daheim? – Zur Zulässigkeit sogenannter „Tiny Houses“ im unbeplanten Innenbereich, in ZfBR 2020, S. 731 ff.

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Überblick über die Struktur	2
I. Regelungsmaterien	2
II. Strukturierung der Analyse.....	3
B. bauordnungsrechtliche Anforderungen prozedural: Genehmigungsbedürftigkeit und Verfahren	4
C. Bauplanungsrecht.....	9
D. Bauordnungsrechtliche Anforderungen materiell: Standortsuche, Wohnnutzung und Brandschutz	16
I. Anforderungen an Wohnnutzung	16
II. Brandschutz	17
E. Sonstige Anforderungen insbesondere Straßenverkehr.....	17
F. Fazit.....	18

Juristische Herausforderungen im Hinblick auf Tiny Houses

Sogenannte Tiny Houses sind ein relativ neues Phänomen in Deutschland. Als alternative Wohnform haben sie das Potential, das Wohnen der Zukunft mitzubestimmen. Die stetig wachsende Bevölkerung und die Urbanisierung führen fortlaufend zu einem Umdenken.¹ Konsum wird hinterfragt und Trends wie „Minimalismus“ folgen einer Bewegung, die Nachhaltigkeit über Luxus stellt.²

Für den Begriff „Tiny House“ existiert bislang keine einheitliche Definition. In den meisten Fällen wird darunter jedoch ein kleines Haus verstanden, das auf einem Anhänger gebaut wird und sich aus Mobilitätsgründen nach den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung richtet.³ Im Regelfall besitzt ein Tiny House unter 40 Quadratmetern Wohnfläche, maximal zwei Geschosse und ist nicht höher als vier Meter.⁴

Das Besondere an der Wohnform der Tiny Houses ist, dass das Haus überaus funktional und an den Eigentümer⁵ angepasst ist. Ein Tiny House wird zumeist von dem künftigen Bewohner selbst entworfen und individualisiert. Mary Murphy geht in ihrer Ausarbeitung sogar so weit, zu sagen, Tiny Houses würden „die verschwenderische Installation herkömmlicher Systeme, nur um Bauvorschriften einzuhalten“ umgehen.⁶

¹ Mutter, „Growing Tiny Houses“, S. 7.

² Struzina/Schömig, Zu klein für daheim?, S. 731.

³ Murphy, „Tiny Houses as Appropriate Technology“, S. 54.

⁴ Struzina/Schömig, Zu klein für daheim?, S. 731.

⁵ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der Arbeit von der männlichen Form gesprochen. Mitinbegriffen sind selbstverständlich auch alle anderen Geschlechter.

⁶ „Tiny Houses are customized to the needs of their owners, sidestepping the waste of installing conventional systems just to meet building codes“, Murphy, „Tiny Houses as Appropriate Technology“, S. 54.

Insbesondere in einem Land wie Deutschland, in dem ein überaus strenges Baurechtsregime herrscht, ist es schwer zu überblicken, nach welchen rechtlichen Vorgaben Tiny Houses errichtet werden dürfen.

Im Folgenden sollen deshalb die aktuelle Rechtslage dargestellt und Probleme geschildert werden, die bei dem Bau von Tiny Houses auftauchen können. Diese Ausarbeitung soll dazu dienen, den Rechtsrahmen kennenzulernen, in dem sich Tiny Houses bewegen und einen Leitfaden bieten, der bei dem Bau unterstützt.

A. Überblick über die Struktur

Die Grundvoraussetzung für eine rechtliche Beurteilung im Hinblick auf Tiny Houses sind gewisse Basiskenntnisse im Bereich des Baurechts. Das deutsche Baurecht ist insbesondere Teil des öffentlichen Rechts – also des Rechtsgebietes, das Konflikte zwischen dem Staat und Bürgern reguliert. Die bisherige Rechtslage könnte man als rechtlich begrenzte Baufreiheit bezeichnen. Solange und soweit der rechtliche Rahmen nicht verletzt wird, ist die Nutzung möglich.

I. Regelungsmaterien

Es ist zunächst festzustellen, dass das Baurecht in verschiedenen Gesetzen geregelt ist; teils in Bundes-, teils in Landesgesetzen.

Auf Bundesebene ist grundsätzlich das Bauplanungsrecht reguliert. Die Bundeskompetenz besteht insbesondere aus der städtebaulichen Planung und dem Bodenrecht,⁷ also dem Einfügen der Bauvorhaben in ihre Umgebung.⁸ Als Regelungsmaterien sind vornehmlich das Baugesetzbuch (kurz **BauGB**) und die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) zu nennen. Die

⁷ BVerfG, Gutachten vom 16. Juni 1954 – 1 PBvV 2/52, BVerfGE 3, 407-439.

⁸ *Sauthoff* in *Schreiber/Ruge*, Handbuch Immobilienrecht, 3. Kapitel, I. Abgrenzung, Rn. 1.

BauNVO wurde als Rechtsverordnung aufgrund einer Ermächtigung in § 9a BauGB erlassen.⁹ BauGB und BauNVO regeln, wo gebaut werden darf und in welcher Intensität. Daneben steht noch die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), welche für den Bau eines Tiny Houses nicht von Bedeutung ist.

Auf Landesebene werden Landesbauordnungen erlassen. Die Länder besitzen vor allem die Kompetenz für das Bauordnungsrecht,¹⁰ auch „Baupolizeirecht“ genannt.¹¹ Dieser Teilbereich befasst sich insbesondere mit baukonstruktiven Maßnahmen, wie der Sicherheit von Bauwerken (Statik, Bauwich, Baumaterialien etc.) sowie der Erforderlichkeit und dem Verfahren der Genehmigung von Bauten und bauordnungsrechtlichen Eingriffen.¹² Ebenso werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinden Bebauungspläne erlassen, die Vorgaben für die Gestaltung festlegen. In dieser Ausarbeitung wird die Landesbauordnung der Freien Hansestadt Bremen angewandt (**BremLBO**), vergleichbare Regelungen sind jedoch in allen Landesbauordnungen zu finden.

II. Strukturierung der Analyse

Zunächst soll ein Blick auf die bauordnungsrechtlichen Anforderungen in prozeduraler Hinsicht geworfen werden. Dieser Bereich beschäftigt sich mit der Genehmigungsbedürftigkeit und dem Genehmigungsverfahren.

Daraufhin wird die bauplanerische Zulässigkeit erörtert. In den §§ 29 ff. BauGB ist die **planerische Zulässigkeit von Vorhaben** geregelt. Ein Vorhaben ist unter anderem die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.¹³ Handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage,

⁹ *Reidt* in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB, § 9a Rn. 1.

¹⁰ BVerfG, Gutachten vom 16. Juni 1954 – 1 PBvV 2/52, BVerfGE 3, 407-439.

¹¹ BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 8/06, Rn. 10, juris.

¹² *Sauthoff* in Schreiber/Ruge, Handbuch Immobilienrecht, 3. Kapitel, I. Abgrenzung, Rn. 1.

¹³ § 29 Abs. 1 S. 1 BauGB.

sind die §§ 29 ff. BauGB anzuwenden. Dabei wird differenziert, ob es sich um den beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB, den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder den Außenbereich, geregelt in § 35 BauGB, handelt.

Anschließend sollen die materiellen Anforderungen des bauordnungsrechts dargestellt werden. Dazu gehören unter anderem die Standortsuche und Anforderungen an die Wohnnutzung.

Schlussendlich wird auf sonstige Anforderungen eingegangen.

B. bauordnungsrechtliche Anforderungen prozedural: Genehmigungsbedürftigkeit und Verfahren

In prozeduraler Hinsicht ist im Bauordnungsrecht das Genehmigungsverfahren von besonderer Bedeutung. Genehmigung bedeutet in diesem Fall, dass eine Baugenehmigung erteilt wird. Die Anforderungen an diese sind in § 72 BremLBO normiert. Wenn dessen Voraussetzungen vorliegen, besteht eine Pflicht, die Genehmigung zu erteilen, und ein entsprechendes Recht auf Genehmigung.¹⁴

Im Einzelnen sind die Voraussetzungen des § 72 BremLBO die Genehmigungspflichtigkeit sowie die Genehmigungsfähigkeit nach baurechtlichen und sonstigen öffentlichrechtlichen Vorschriften.

Die Genehmigungspflichtigkeit richtet sich nach den §§ 59 ff. BremLBO. Grundsätzlich sind gemäß § 59 Abs. 1 BremLBO die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen genehmigungspflichtig. Eine Ausnahme kann sich aus den §§ 61 ff. BremLBO ergeben.

Von Bedeutung ist hier insbesondere der Begriff der sogenannten baulichen Anlage. Dieser Terminus existiert sowohl

¹⁴ Vgl. *Boeddinghaus/Hahn/Schulte*, Kommentierung zur Bauordnung für das Land NRW, a) Grds. Baugenehmigungsanspruch, Rn. 39.

im Bauordnungs-, also im Landesrecht, als auch im Bauplanungs-, also Bundesrecht. Das Bundesverwaltungsgericht sieht diese Überlagerung als „zwei sich schneidende Kreise“¹⁵. Relevanter ist an dieser Stelle die landesrechtliche Definition, weshalb diese im Hinblick auf die Genehmigungsbedürftigkeit verwendet werden soll.

Die „**bauliche Anlage**“ ist in § 2 Abs. 1 BremLBO definiert. Darunter versteht man, dem Gesetzeswortlaut folgend, eine „mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlage; [...] auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht [...]“. Auch darunter gefasst sind gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 6 BremLBO Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ein Unterfall der baulichen Anlage ist das „**Gebäude**“ i.S.v. § 2 Abs. 2 BremLBO. Dieser Begriff löst bestimmte besondere materielle und verfahrensmäßige Anforderungen aus. „Gebäude“ sind „selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“.

Es könnte sich bei einem Tiny House um eine bauliche Anlage handeln. Die Mobilität der meisten Tiny Houses widerspricht einer Verbundenheit mit dem Erdboden. Jedoch ruhen Tiny Houses aus eigener Schwere auf dem Boden und sind aus Bauprodukten errichtet. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass ein Tiny House eine bauliche Anlage i.S.v. § 2 Abs. 1 S. 1 BremLBO ist.

Tiny Houses könnten auch als Gebäude gelten. Ein Tiny House müsste dafür selbstständig benutzbar sein. Dies ist der Fall, wenn die Anlage ihre Funktion unabhängig von anderen Anlagen erfüllen kann, wobei ein infrastruktureller Anschluss

¹⁵ BVerwG, Urteil vom 31. August 1973 – IV C 33.71, Rn. 19, BauR 1973, 366.

dies nicht beeinträchtigt. Es müssen auch nicht alle haustechnischen Anlagen vorhanden sein.¹⁶ Die Unabhängigkeit der Funktion eines Tiny Houses wird sich bereits aus der Wohnfunktion ergeben. Außerdem müsste das Tiny House überdacht sein. Davon kann bei einem Tiny House regelmäßig ausgegangen werden. Ebenso ist es geeignet, dem Schutz von Menschen und Sachen zu dienen. Ein Tiny House somit als Gebäude anzusehen. Bekräftigend wirkt darüber hinaus, dass auch Garagen als Gebäude gelten. Wenn eine Garage, welche nicht zwangsweise eine unabhängige Funktion erfüllt, als Gebäude zu sehen ist, muss dies auch für Tiny Houses gelten.

Demnach ist ein Tiny House eine bauliche Anlage und ein Gebäude. Im nächsten Schritt ist festzustellen, welcher Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 3 BremLBO ein Tiny House angehört. Zunächst könnte angedacht werden, ob ein Tiny House in der Gebäudeklasse 5, „sonstige Gebäude“, einzuordnen ist, da es nicht den typischen Bauten der Gebäudeklassen 1 bis 4 entspricht. Konkretisiert wird die Gebäudeklasse 5 durch § 2 Abs. 4 BremLBO, die Sonderbauten. Dafür müsste eine Fallgruppe zutreffend sein. Die Nrn. 1 bis 19 sind nicht einschlägig. In Betracht kommt nur Nr. 20, Anlagen, die nach ihrer Art und Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind. Dies wird wiederum konkretisiert in § 51 BremLBO. Dort sind besondere Anforderungen für Sonderbauten definiert. Aus den Nrn. 1 bis 23 lässt sich ableiten, dass für Sonderbauten besondere Voraussetzungen erfüllt werden müssen, beispielsweise in den Bereichen der technischen Gebäudeausrüstung oder des Brandschutzes. Diese erhöhten Erfordernisse gehen mit der Art der Gebäude einher, die klassischerweise als Sonderbau gelten, in § 2 Abs. 4 BremLBO sind unter anderem Krankenhäuser, Justizvollzugsanstalten oder Hochhäuser genannt.

¹⁶ Vgl. *Boeddinghaus/Hahn/Schulte*, Kommentierung zur Bauordnung für das Land NRW, § 2 Rn. 22 ff.

Ein Tiny House dieser Kategorie angehören zu lassen, würde dem Sinn und Zweck von Sonderbauten widersprechen. Vielmehr wäre es sinnvoll, an ein Tiny House dieselben Anforderungen zu stellen, wie an Gebäude der Gebäudeklasse 1. Ein Tiny House wird stets eine Höhe von weniger als sieben Metern, nur eine Nutzungseinheit und wesentlich weniger als 400 Quadratmeter besitzen. Aufgrund dessen ist ein Tiny House in dieser Gebäudeklasse einzuordnen.

Daneben könnte ein Tiny House auch ein Wohngebäude nach § 2 Abs. 5 BremLBO darstellen. Darunter wird ein Gebäude verstanden, welches überwiegend der Wohnnutzung dient und daneben allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger enthält. Ebenso können Garagen und Nebenräume vorhanden sein.¹⁷ Ein Tiny House wird regelmäßig einer Wohnnutzung und eventuell daneben noch einer freiberuflichen Tätigkeit dienen. Somit erfüllt das Tiny House die Vorgaben, um ein Wohngebäude darzustellen.

Im nächsten Schritt wird die Art des Verfahrens festgestellt. Dazu muss geprüft werden, ob einer der Ausnahmetatbestände der §§ 61 ff. BremLBO einschlägig ist.

In § 61 BremLBO ist die Verfahrensfreiheit genannt. In diesem Fall ist kein Bauantrag zu stellen. In Betracht kämen hier die Optionen § 61 Abs. 1 Nr. 1 lit. j) BremLBO Wochenendhäuser bis 40 Quadratmeter oder § 61 Abs. 1 Nr. 10 lit. d) BremLBO bauliche Anlagen auf Campingplätzen. Wie oben erläutert ist in diesen Fällen jedoch keine dauerhafte Wohnnutzung möglich. Die Norm nennt keine verfahrensfreien Anlagen, die der reinen, dauerhaften Wohnnutzung dienen. Aus diesem Grundsatz kann geschlussfolgert werden, dass eine solche Nutzung nicht verfahrensfrei ist. Aufgrund dessen ist bei einem Tiny House nicht von der Verfahrensfreiheit auszugehen.

¹⁷ S. § 2 Abs. 5 BremLBO.

§ 62 BremLBO ermöglicht eine Genehmigungsfreistellung. Danach bedarf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden nach § 62 Abs. 1 a) BremLBO keiner Genehmigung, wenn die Voraussetzungen aus § 62 Abs. 2, 3 BremLBO erfüllt sind. Gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 1 BremLBO muss ein qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1, 2 oder § 12 BauGB vorliegen, dessen Festsetzungen das Vorhaben nicht widersprechen darf. Zudem muss die Erschließung gesichert sein. Weiterhin müssen auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Der Bauherr hat zwar die erforderlichen Bauvorlagen einzureichen, wenn die zuständige Gemeinde aber nicht innerhalb eines Monats erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, liegt eine Genehmigungsfreistellung vor (§ 62 Abs. 2, 3 S. 2 BremLBO).

Daraus lässt sich folgern, dass ein Tiny House im Gebiet eines Bebauungsplanes einer Genehmigungsfreistellung unterfällt. Weiterhin legt § 63 BremLBO fest, dass auch ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden kann. Dieses ist gemäß § 63 S. 1 lit. a) BremLBO auch bei Wohngebäuden möglich. Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Übereinstimmung mit den §§ 29 ff. BauGB. Ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren ist also in Gebieten ohne Bebauungsplan nach §§ 34, 35 BauGB möglich. Weiterhin werden Abweichungen und andere öffentlich-rechtliche Anforderungen überprüft. Auf Letztere wird zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal hingewiesen. Demnach ist ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren bei Tiny Houses im unbeplanten Innenbereich und Außenbereich durchzuführen.

Als nächstes wird die Genehmigungsfähigkeit gemäß § 72 BremLBO erläutert. Diese richtet sich nach den Vorschriften des Bauplanungsrechtes und des materiellen Bauordnungsrechtes. Im Einzelnen sind dies Vorgaben aus Bebauungsplänen im Sinne von § 30 BauGB oder, wenn ein solcher nicht

vorliegt, die Anforderungen der §§ 34, 35 BauGB. Ebenso sind auch die materiellen Bestimmungen aus der Landesbauordnung im Hinblick auf beispielsweise Abstandsflächen, Brandschutz oder Anforderungen an die Wohnnutzung zu beachten. Diese Erfordernisse werden in den nächsten Kapiteln näher erläutert. Liegen diese Voraussetzungen vor, ist das Tiny House genehmigungsfähig.

Auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dürfen der Genehmigung nicht entgegenstehen. Zu nennen ist hier insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), welches festlegt, inwieweit Lärm, Gerüche oder Ähnliches emittiert werden dürfen.

Steht der Bau des Tiny Houses auch mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang, so wird das Genehmigungsverfahren erfolgreich durchgeführt werden.

C. Bauplanungsrecht

Die Genehmigungsfähigkeit hängt, wie oben erläutert, eng mit dem Bauplanungsrecht zusammen. Demnach ist zunächst festzustellen, ob es sich bei einem Tiny House um ein Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB handelt. Wenn dies der Fall ist, so sind die §§ 30 ff. BauGB anwendbar.

Im beplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nach den Vorgaben von Art und Maß des Bebauungsplans. Durch das Vorliegen eines solchen ist sodann die BauNVO einschlägig, welche Vorgaben für die jeweiligen Gebietstypen trifft. Die folgende Norm, § 31 BauGB, erläutert Ausnahmen und Befreiungen, auch Dispens genannt. Unter Ausnahmen im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB versteht man diejenigen, welche in den §§ 2 ff. BauNVO für die verschiedenen Gebietstypen genannt werden. Ein Dispens wiederum kann aus den in § 31 Abs. 2 BauGB genannten Gründen erfolgen.

In § 34 BauGB wird zwischen zwei Alternativen differenziert. § 34 Abs. 2 BauGB erläutert die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten, in denen ein faktisches Baugebiet besteht. Dies bedeutet, dass zwar kein Bebauungsplan vorliegt, das Gebiet jedoch einem der in §§ 2 ff. BauNVO genannten Typen entspricht.¹⁸ § 34 Abs. 1 BauGB hingegen spricht von einem Einfügen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Schließlich regelt § 35 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Außenbereich.

Liegt ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor, so trifft dieser unter anderem Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche. Danach beurteilt sich die Zulässigkeit eines Tiny Houses.

Die Art der baulichen Nutzung, welche in einem Bebauungsplan festgelegt wird, richtet sich nach den Gebietstypen in §§ 2 ff. der BauNVO. Die unterschiedlichen Gebietstypen besitzen stets festgelegte, zulässige Nutzungen, sowie Ausnahmetatbestände. Hierfür ist es relevant, zu bestimmen, was für einer Nutzung ein Tiny House unterliegt. Im Regelfall wird ein Tiny House einer Wohnnutzung dienen. Eine solche Wohnnutzung liegt bei einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit mit einer Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie einem freiwilligen Aufenthalt vor.¹⁹ Typischerweise ist eine Wohnnutzung in den Gebieten der reinen Wohngebiete nach § 3 BauNVO und allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zu verorten. Zulässig ist eine Wohnnutzung auch in Kleinsiedlungsgebieten nach § 2 BauNVO, Dorfgebieten nach § 5 BauNVO, Mischgebieten nach § 6 BauNVO und Urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO. Daneben fällt die Wohnnutzung in Kerngebieten § 7 BauNVO in den Ausnahmetatbestand. Bei Gewerbegebieten gemäß §

¹⁸ *Gänslmayer/Hauth* in Rixner/Biedermann/Charlier Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, § 34 Rn. 116 ff.

¹⁹ *Stock* in König/Roeser/Stock BauNVO, § 3 Rn. 16.

8 BauNVO und Industriegebieten nach § 9 BauNVO sind Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie betriebsinterne Personen zulässig. In Sondergebieten nach §§ 10, 11 BauNVO ist keine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen.

Per se besteht in erstgenannten Gebietstypen die Möglichkeit der Zulässigkeit der Wohnnutzung. Mit Schwierigkeiten könnte die Zulässigkeit allerdings bei den Gebieten sein, die nicht primär eine Wohnnutzung vorsehen. Bei dem Ausnahmetatbestand nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und den Gebietstypen der § 8 ff. BauNVO, in welchen Fällen ein Dispens notwendig wäre, müsste begründet werden, weshalb ein Tiny House in einem solchen Gebiet realisiert werden sollte. Ist dies geschehen, so ist ein Tiny House der Art der baulichen Nutzung nach zulässig.

Neben der Art wird auch das Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen festgelegt. Dabei handelt es sich um Vorgaben im Sinne des § 16 BauNVO, beispielsweise die Zahl der Vollgeschosse oder die Grundfläche.

Diese Vorgaben werden in den meisten Fällen von Tiny Houses unterschritten werden. Die Rechtsprechung hat sich bisher nur zu Überschreitungen der Vorgaben geäußert und diese als unzulässig betrachtet.²⁰ Der Telos der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung liegt darin, dass ein gewisser Rahmen vorgegeben wird, sodass die Bebauung eines Gebietes eine Einheitlichkeit aufweist. Aus der Rechtsprechung lässt sich folgern, dass diese Einheitlichkeit nur nach oben hin gewahrt werden soll. Andererseits lässt sich aus den Obergrenzen des Bebauungsplanes folgern, dass eine Untergrenze impliziert werden soll. Dies wurde freilich so bisher

²⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993, 4 C 17/91, NVwZ 1994, 294; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, § 34 Rn. 40 ff.; Struzina/Schömig, Zu klein für daheim?, S. 733.

nicht vertreten. Wenn es jedoch um die Frage der Einheitlichkeit der Bebauung geht, so wird ein Tiny House durch seine Unterschreitung des Maßes der baulichen Nutzung aus dem Rahmen fallen. In dieser Hinsicht hängt es von der Rechtsprechung ab, wie mit diesem Fall umgegangen wird. Aufgrund der bisherigen Praxis ist davon auszugehen, dass eine Unterschreitung weiterhin zulässig sein wird.

Daneben müssen auch noch die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche beachtet werden. Hier ist insbesondere die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO zu beachten. Bei einer geschlossenen Bauweise kann ein Tiny House zu nicht erlaubten Abständen in Richtung der Nachbargebäude führen, woraus sich eine Unzulässigkeit ergeben könnte.²¹ Es wäre daher empfehlenswert, ein Tiny House in einem Gebiet mit offener Bauweise zu errichten.

Weiterhin ist sicherzustellen, dass eine Erschließung vorhanden ist gem. § 30 Abs. 1 a.E. BauGB. Dies bedeutet, dass dauerhaft eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Elektrizität und Wasser und eine Abwasserbeseitigung vorhanden sein müssen.²²

Werden die Anforderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche eingehalten, so ist ein Tiny House nach § 30 I BauGB zulässig.

Liegt kein Bebauungsplan vor, das Vorhaben befindet sich jedoch im Innenbereich, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. § 34 Abs. 2 BauGB beschreibt einen spezielleren Fall, weshalb diese Norm vorrangig geprüft wird. Die Anwendbarkeit des § 34 Abs. 2 BauGB verlangt, dass die „Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete“²³ aus der BauNVO entspricht. Dann richtet sich die Zulässigkeit allein

²¹ *Struzina/Schömig*, Zu klein für daheim?, S. 733.

²² *Rixner/Biedermann/Charlier* in *Rixner/Biedermann/Charlier* Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, § 30, Rn. 30 ff.

²³ S. § 34 Abs. 1 a.A. BauGB.

nach den Maßgaben des einschlägigen Gebietstypus. Dabei ist zu beachten, dass das Gebiet der wesentlichen Zweckbestimmung eines der Typen der BauNVO entspricht. Einzelne Anlagen können aus diesem Rahmen fallen.²⁴ Entscheidend ist hier also allein die Art der baulichen Nutzung. Insgesamt wird damit die Zulässigkeit im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 2 BauGB ähnlich behandelt, wie in einem Bereich mit Bebauungsplan. Aufgrund dessen wird auf die Ausführungen dazu verwiesen.

Im Rahmen eines Gebietes ohne Bebauungsplan und ohne faktisches Baugebiet i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB müssen noch weitere Maßgaben berücksichtigt werden. Der Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB erstreckt sich auf „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“. Für den Bebauungszusammenhang muss eine tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung vorliegen.²⁵ Der Ortsteil richtet sich dabei nicht nach Gemeindegrenzen, sondern vielmehr nach dem Zusammenhang der Bebauung.²⁶

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für § 34 Abs. 1 BauGB sind das Sicheinfügen in die nähere Umgebung und eine gesicherte Erschließung. Das Einfügen in die Umgebung richtet sich dabei nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche. Das Bundesverwaltungsgericht definiert das Einfügen wie folgt: „In die Eigenart der näheren Umgebung fügt sich ein Vorhaben ein, das sich innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmes hält [...]“²⁷.

Eine weitere, zu beachtende Anforderung des § 34 Abs. 1 BauGB ist das gewohnheitsrechtlich entwickelte Rücksicht-

²⁴ *Söfker* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, § 34 Rn. 79.

²⁵ *Mitschang/Reidt* in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB, § 34 Rn. 3.

²⁶ *Mitschang/Reidt* in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB, § 34 Rn. 12.

²⁷ BVerwG, Urteil vom 08. Dezember 2016, 4 C 7/15, Rn. 17, BVerwGE 157, 1-8; *Grigoleit/Otto* in Grigoleit/Otto, BauNVO, § 16 Rn. 73.

nahmegebot. Es besagt, dass ein Vorhaben auch bei Erfüllung aller rechtlichen Voraussetzungen unzulässig sein kann, wenn es im Hinblick auf die vorhandene Bebauung rücksichtslos ist.²⁸

Des Weiteren kann ein Vorhaben im Bereich des § 34 Abs. 1 BauGB zulässig sein, wenn es sich zwar nicht in jeder Hinsicht in die Umgebung einfügt, sich daraus jedoch keine bodenrechtlichen Spannungen ergeben.²⁹ Unter diesen Spannungen versteht man ein Vorhaben, welches die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet.³⁰

Wendet man das Gesagte nun auf Tiny Houses an, so ist das Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche ähnlich zu beurteilen wie im Bereich des § 30 Abs. 1 BauGB. Problematisch ist auch in diesem Fall, dass ein Tiny House die Vorgaben eher unter- als überschreitet. Dies würde den Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung, eventuell der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche widersprechen. An dieser Stelle werden die bodenrechtlichen Spannungen relevant. Wenn sich durch diese Unterschreitung der Maßgaben keine Verschlechterung, Störung oder Belastung des Gebietes ergibt, kann davon ausgegangen werden, dass ein Tiny House zulässig sein wird. Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nicht dem Rücksichtnahmegebot widersprechen wird. Das Tiny House würde beispielsweise nicht zu einer übermäßigen Verschattung der Nachbargrundstücke führen. Weiterhin ist die Erschließung sicherzustellen. Dafür müssen eine Straße zu dem Baugrundstück, die notwendigen Versorgungsleitun-

²⁸ BVerwG, Urteil vom 26. Mai 1978, 4 C 9/77, NJW 1978, 2564 ff; BVerwG, Urteil vom 08. Dezember 2016, 4 C 7/15, Rn. 17, BVerwGE 157, 1-8.

²⁹ BVerwG, Urteil vom 15. Dezember 1994, 4 C 13/93, Rn. 16, 17, juris.

³⁰ *Rixner/Biedermann/Charlier* in *Rixner/Biedermann/Charlier Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO*, § 34 Rn. 79.

gen für Elektrizität und Wasser und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorhanden sein.³¹ Ist dies auch der Fall, so wäre ein Tiny House dadurch im Bereich des § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Zuletzt soll auf den Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB eingegangen werden. Im Außenbereich sind insbesondere privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Ausnahmsweise können Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, soweit öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. § 35 Abs. 1 BauGB nennt enumerativ eine Reihe von privilegierten Vorhaben, unter die Tiny Houses nur schwer zu subsumieren sind. Ein Tiny House müsste damit in den Anwendungsbereich von § 35 Abs. 2 BauGB fallen. Sonstige Vorhaben im Sinne dieses Absatzes sind solche, die nicht in § 35 Abs. 1 BauGB genannt sind. Darunter fallen auch Tiny Houses. Die Maßgabe, dass nicht privilegierte Vorhaben nur „im Einzelfall“ zulässig sind, verdeutlicht, dass sie nur im Ausnahmefall zugelassen werden sollen.³² Für die Zulässigkeit ist erforderlich, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt und die Erschließung gesichert ist. Die öffentlichen Belange sind vorwiegend in § 35 Abs. 3 BauGB genannt, diese Aufzählung ist nicht abschließend. Daneben sind eine wegemäßige Erschließung, die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung sicherzustellen.³³ Werden diese Anforderungen erfüllt, kann ein Tiny House auch im Bereich des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein.

³¹ *Rixner/Biedermann/Charlier* in *Rixner/Biedermann/Charlier Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO*, § 34, Rn. 95.

³² BVerwG, Urteil vom 29. April 1964, I C 30.62, DÖV 1964, 383; *Rixner/Biedermann/Charlier* in *Rixner/Biedermann/Charlier Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO*, § 35, Rn. 58.

³³ *Rixner/Biedermann/Charlier* in *Rixner/Biedermann/Charlier Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO*, § 35, Rn. 59.

D. Bauordnungsrechtliche Anforderungen materiell: Wohnnutzung und Brandschutz

Neben den prozeduralen bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen auch die materiellen Erfordernisse beachtet werden.

I. Anforderungen an Wohnnutzung

Zuletzt sind die Anforderungen an die Wohnnutzung zu nennen. Aufenthaltsräume richten sich dabei nach § 47 BremLBO. Sie müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 Metern besitzen, ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Fenster müssen mindestens ein Achtel der Nettogrundfläche betragen. Gemäß § 48 BremLBO analog³⁴ müssen mindestens eine Küche oder Kochnische, sowie ein Bad mit Badewanne oder Dusche und Toilette vorhanden sein.

Treppen sind gemäß § 34 BremLBO, Fluchtwege gemäß § 33 BremLBO und Fenster, sowie Türen nach § 37 BremLBO zu konzipieren. Der Wärme-, Schall und Erschütterungsschutz richtet sich nach § 15 BremLBO.

Die Verkehrsflächen richten sich nach den Vorgaben des Deutschen Instituts für Normung, insbesondere der DIN-Normen 18040-1, -2 und -3.

Relevant ist daneben auch, dass auf Camping- oder Wochenendplätzen kein Tiny House abgestellt werden darf, welches dem dauerhaften Wohnen dienen soll. Damit würde die Funktion dieser Plätze, dem nur vorübergehenden Aufenthalt zu

³⁴ Eine Wohnung liegt bei einem Tiny House nicht vor. Eine Wohnung ist per definitionem eine dem Wohnen dienende selbstständige Wohneinheit, die in einem Gebäude mit mindestens zwei Wohnungen liegen muss. (Vgl. *Stock* in *König/Roeser/Stock BauNVO*, § 3 Rn. 21; *Struzina/Schömig*, *Zu klein für daheim?*, S. 736). Diese Regelung existiert nicht im Hinblick auf Tiny Houses; eine vergleichbare Interessenlage kann sich jedoch daraus ergeben, dass Tiny Houses einer dauerhaften Wohnnutzung dienen sollen. § 48 BremLBO gibt Mindestanforderungen an Wohneinheiten vor. Die fehlenden Nachbarwohnungen ändern nichts daran, dass diese Anforderungen auch für Tiny Houses gelten müssen. Eine analoge Anwendung erscheint hier somit geboten.

Freizeit Zwecken zu dienen,³⁵ geändert. Es müsste eine Nutzungsänderung beantragt werden.³⁶

II. Brandschutz

Weiterhin muss der Brandschutz nach §§ 14, 26 ff. BremLBO gewährleistet werden. Dies ist insbesondere bei einer Holzbauweise relevant. Grundsätzlich muss ein Brandschutznachweis erbracht werden gem. § 66 Abs. 4 BremLBO. Bei Tiny Houses ist dies aufgrund ihrer Einordnung in die Gebäudeklasse 1 nicht erforderlich.³⁷ In diesem Fall ist die Einreichung einer Baubeschreibung gemäß § 3 Nr. 3 i.V.m. § 8 BremBauVorIV ausreichend.

E. Sonstige Anforderungen insbesondere Straßenverkehr

Für mobile Tiny Houses müssen auch die Vorgaben der StVO beachtet werden. Zunächst muss dabei differenziert werden, ob es sich um Ladung im Sinne des § 22 StVO handelt oder um Fahrzeuge oder Fahrzeugkombinationen gemäß §§ 32, 42 StVZO. Unter Ladung gemäß § 22 StVO versteht man diejenigen Sachen, die zum Zweck der Beförderung auf, in oder an einem Fahrzeug untergebracht werden.³⁸ Darunter fallen Tiny Houses, die abnehmbar auf einem Trailer oder als Wechselbrücke konzipiert sind. § 32 StVZO legt die maximalen Größen für Fahrzeuge und Fahrzeugkombinationen fest. Wenn ein Tiny House als Fahrzeugkombination entworfen ist, also ein Fahrzeug mit festen Aufbauten, so richtet sich die Zulassung

³⁵ Vgl. HessVGH, Beschluss vom 1. September 1981, IV N 16/80; OVG Rhld.-Pf., Urteil vom 22. August 1985, 1 A 62/84.

³⁶ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 23. Oktober 2006, 7 A 4947/05.

³⁷ § 66 Abs. 4 Nr. 3 BremLBO e contrario.

³⁸ Eggert in Freyemann/Wellner, jurisPK-Straßenverkehrsrecht, § 22 Rn. 6.

nach §§ 2, 3 Fahrzeug-Zulassungsverordnung (**FZV**). Im Regelfall wird dann eine Zulassung gemäß § 3 Abs. 1 FZV für einen Wohnwagen notwendig.³⁹

Für Ladung liegt gemäß § 22 StVO die maximalen Maße bei einer Breite von 2,55 Metern und einer Höhe von 4 Metern. Für Fahrzeugkombinationen liegt die maximale Breite bei maximal 2,55 Metern gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO und die Länge richtet sich, je nach Fahrzeugkombination, nach den § 32 Abs. 3, 4, 5 StVZO. Des Weiteren darf von einem PKW maximal ein Gewicht von 3,5 Tonnen gezogen werden gemäß § 42 Abs. 1 S. 2 StVZO.

F. Fazit

Schlussendlich soll noch einmal betont werden, dass die bisherige Rechtslage im Hinblick auf Tiny Houses noch weitgehend ungeklärt ist. Es gibt kaum oder gar keine höchstgerichtliche Rechtsprechung oder wissenschaftliche Literatur zu diesem Thema. Aufgrund dessen wird nur die Zukunft zeigen können, welchen juristischen Herausforderungen Tiny Houses gewachsen sind. Das Bauordnungs- und das Bauplanungsrecht geben die Voraussetzungen vor, an die sich Tiny Houses anzupassen haben. Soweit Tiny Houses diesen Vorgaben genügen, können sie ihr volles Potential entfalten und eine Antwort auf den Wohnraummangel darstellen.

³⁹ Dies ergibt sich auch aus § 3 Abs. 2 Nr. 2 lit. b) FZV e contrario wenn der Wohnwagen mehr als 25 km/h fahren soll.