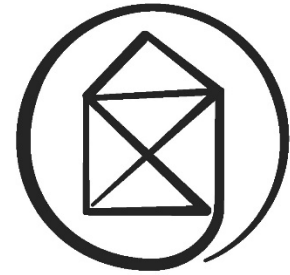


Bundesverband
Mikrohaus



Was ist ein Tiny Haus?



Definition – Erklärung – Abgrenzung





Einleitung

Der Begriff „Tiny House“ -oder zumeist mit deutsch kombiniert: „Tiny Haus“ - ist seit mehreren Jahren ein Trigger in der medialen Berichterstattung.

Damit löst er je nach Vorkenntnis oder Blickwinkel romantische oder ablehnende Gefühle aus. Denken die einen an ein selbstbestimmtes und autonomes Wohnen in landschaftlich schöner Region, fällt anderen zunächst eine Bauwagenkolonie von -im positivsten Falle -alternativ und in Gemeinschaft lebenden Menschen ein.

Das sind in beiden Fällen leider Assoziationen, die der Kleinwohnform „Mikrohaus“ nicht gerecht werden.

Der Bundesverband Mikrohaus sieht sich daher in der Pflicht, die bisher noch fehlende Definition zu leisten und durch Erläuterungen die verschiedenen Kleinwohnformen zu beschreiben.

Berlin, Ende Oktober 2021



Definition Mikrohaus

Die Kleinstwohnform „Mikrohaus“ sind vollwertige Gebäude der Gebäudeklasse I und dienen zum temporären oder dauerhaften Wohnen.

Sie verfügen grundsätzlich über

- *einen umbauten Raum von bis 110 m³*
- *eine Nutzfläche von 15 bis rd. 45m²*
- *über eine Küche /-nzeile*
- *einen Badbereich inkl. Toilette und Waschgelegenheit*
- *einen Schlafbereich*
- *Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser.*

Mikrohäuser können stationär, teilmobil und straßenzugelassen mobil sein.



[Erweiterung]

Mikrohäuser unterliegen grundsätzlich allen baurechtlichen Anforderungen für regelmäßig genutzte Ferienhäuser bzw. Wohngebäude. Dies betrifft insbesondere die statischen Anforderungen unter Berücksichtigung regionaler Risikozonen sowie die energetischen und dämmtechnischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz bzw. entsprechenden DIN-/ISO-Vorschriften.

Mikrohäuser können sowohl stationär als auch mobil konstruiert sein. Sofern ein Mikrohaus auch für den Betrieb auf der Straße zugelassen werden soll, unterliegt es zusätzlich zu allen baurechtlichen Anforderungen auch den gesetzlichen Vorgaben der Fahrzeugzulassungsverordnung (FZV).



Erläuterungen

Begriffserklärungen

Verschiedenste Begriffe werden in Veröffentlichungen genutzt, immer auch mit der Bezeichnung „Tiny House“ versehen.

Daher sollten unabhängig von der baurechtlichen Definition von Mikrohäusern die einzelnen Arten von Bauten, die auch ein Mikrohaus sein können, dargestellt werden:

1a Tiny Houses on wheels

Sind Kleinhäuser, die als Anhänger mit eigenen Rädern auch eine Straßenverkehrszulassung haben. Rechtlich gesehen handelt es sich um sogenannte Hybriden, das heißt, sie sind „Wohngebäude und Fahrzeuge zugleich“

Mögliche Nutzungsart: WW, WEH, FH, WH

Neubau



Bild: BVMH

1b Tiny Houses

Sind stationäre oder teilmobile Kleinhäuser. Sie werden entweder vor Ort montiert oder mittels Sondertransport angeliefert. Tiny Houses können über eigene Fahrwerke verfügen, die zumeist nur für den Transport zum und auf dem Baugrundstück benötigt werden.

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH, WH

Neubau



Bild: BVMH



2 Containerbauten

Der Stahlrahmen eines (See-) Containers ist die statisch tragende Struktur, die auch die Größe vorgibt

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH, WH

Neubau



Bild: Ebay onlineshop24 Ltd.

3. Bauwagen

Ein **Bauwagen** ist ein mobiles Gefährt, das dem zeitlich eng begrenzten Aufenthalt von Personen dient. Bauwagen verfügen grundsätzlich weder über eine Straßenverkehrszulassung noch erfüllen sie die baurechtlichen Anforderungen für ein Wohngebäude. Privat werden Bauwagen oftmals in Kleingarten- oder Wochenendhaussiedlungen oder als stylisches Gartenhaus im eigenen Garten genutzt.

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH

Umbau



Bild: BVMH

4 Gartenhäuser

Gartenhäuser sind temporäre Rückzugsorte oder Begegnungsstätten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt oder zum Wohnen ausgelegt sind.

Mögliche Nutzungsart: GH

Neubau



Bild: weka-holzbau.com



5 Zirkuswagen u.ä.

Als „Zirkuswagen“ werden Anhänger bezeichnet, die einmal für Fahrgeschäfte oder andere reisegewerbliche Zwecke genutzt wurden, z.B. als Wohnanhänger für, Schausteller oder Schäfer. Dies Anhänger besitzen oder besaßen die Straßenverkehrszulassung.

Mögliche Nutzung: WEH, WW, FW

Umbau/Anpassung



Bild: BVMH

6 Baumhäuser u.ä.

Als Baumhäuser werden Sonderformen des Hausbaus bezeichnet, bei dem die feste Verbindung mit dem Erdreich direkt bzw. indirekt über Bäume erfolgt. Entsprechend ist je nach Nutzungsart eine baurechtliche Würdigung erforderlich.

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH, WH

Neubau



Bild: BVMH

7 Hausboote/Floating Homes

Hausboote werden oft als „schwimmende Wohnwagen“ bezeichnet. Die Nutzung ist dabei zumeist ähnlich im Freizeitbereich angesiedelt. Eine Nutzung als reguläres Wohngebäude ist direkt davon abhängig, ob der Liegeplatz für eine Wohnnutzung zulässig ist. In wenigen Ständen wie Hamburg und Amsterdam sind jeweils weniger als 20 Liegeplätze für die Wohnnutzung zugelassen.

Mögliche Nutzungsart: sonstiges, nur in seltenen Ausnahmen WH



Bild: BVMH



8 Mobilheime

Als Mobilheim werden werbetechnisch Wochenendhäuser bezeichnet, die mittels Hilfsrädern per Tieflader verlegefähig sind. Im Gegensatz zur landläufigen Werbung erfüllen sie baurechtlich und umwelttechnisch nicht die Voraussetzungen für ein Wohngebäude und sind deshalb auch nicht für ein Dauerwohnen zulässig.

Sprachlich zu unterscheiden wären demnach ein MobilHAUS, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, um als WOHNGEBÄUDE legal genutzt zu werden.

Mögliche Nutzungsart: GH, WEH



Bild: BVMH

9 Modulbauten

Aus standardisierten Einzelementen "zusammengesetztes" Wohnhaus oder Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses.

Im Gegensatz zu Tiny Houses, die auf Reduzierung ausgelegt sind, werden Modulbauten als optionale Vergrößerung des bestehenden Wohnraums genutzt.

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH, WH



Bild: modulbau-menzl.de

10 Berghütten /Chalets

Das Chalet ist ein im Alpenraum verbreiteter ländlicher Haustyp. Chalets werden traditionell aus Holz gefertigt. Typisch für das Chalet ist ein flaches Satteldach mit weitem Dachüberstand.

Nicht zu verwechseln mit Mobilheimen, die lediglich aus verkaufstechnischen Gründen als Chalets bezeichnet werden.

Mögliche Nutzungsart: FH, WH



Bild: chalet-alpin-bauen.de



Baurechtliche Nutzungsmöglichkeiten von „Mikrohäuser“

(nach. Baunutzungsverordnung /BauNVo und Baugesetzbuch /BauGB)

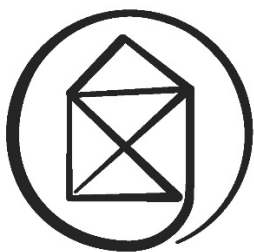
Alle Nutzungsvorhaben für Mikrohäuser müssen baurechtlich nach folgenden Standards klassifiziert sein:

- Gartenhäuser (GH) – zumeist baurechtlich genehmigungsfreie Nebengebäude, sofern diese weder über einen Aufenthaltsraum, eine Heizung oder über eine Toilette verfügen.
- Wohnwagen (WW) – nur auf ausgewiesenen Sondergebieten, die der Erholung dienen, zugelassen. Kein dauerhaftes Wohnen zulässig.
- Wochenendhaus (WEH) - nur auf ausgewiesenen Sondergebieten, die der Erholung dienen, zugelassen. Kein dauerhaftes Wohnen zulässig.
- Ferienhaus (FH) – in ausgewiesenen Ferienhaussiedlungen oder allgemeinen Wohnsiedlungen zulässig. Kein dauerhaftes Wohnen erlaubt. Eine gewerbliche Vermietung -auch an wechselnde- Gäste ist zulässig.
- Wohnhaus (WH) – nur auf regulären Baugrundstücken zulässig. Dauerwohnen jederzeit erlaubt. Gewerbliche Vermietung auch an wechselnde Gäste zulässig, sofern dies nicht ausdrücklich ausgenommen ist.



Klassifizierung nach Beweglichkeit/Mobilität

- **Klasse A:**
straßenzugelassen und statisch geprüft
bis 80 km/h oder höher
- **Klasse B:**
straßenzugelassen, statisch nicht geprüft
- **Klasse C:**
teilmobil
(nicht straßenzugelassen, können aber z.B. per
Tieflader oder auf Grundstück mit eigenen Rädern
transportiert/bewegt werden.)
- **Klasse D:**
immobil



Herausgeber:
Bundesverband Mikrohaus
Bayerische Straße 31 | 10177 Berlin
Bundesgeschäftsstelle: Gohliser Str. 6 | 04105 Leipzig
Tel.: 0341 / 5861 9451 | Fax: 03212 / 5861 945
E-Mail: Kontakt-zu-uns@BV-MH.org

Alle Fotos und Grafiken © BV Mikrohaus oder Angabe unter dem Foto;
Nutzung der Inhalte mit Quellenangabe erlaubt.
Stand: 10/2021