



3 WICHTIGSTEN DINGE FÜR DEIN TINY HOUSE

TINY HOUSE STARTERPAKET

Die Inhalte dieser Unterlage wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und sorgfältig geprüft. Verbliebene Fehler können wir dennoch nicht vollständig ausschließen und übernehmen keine juristische Haftung für diese oder daraus resultierende Folgen. Es handelt sich hierbei um keine rechtsverbindliche Beratung.

1. Auflage 2020

© LIVEE | Brecht – Innovatives Wohnen, 86199 Augsburg

Das Urheberrecht und Copyright sämtlicher Inhalte wie Texte, Bilder und Grafiken dieser Unterlage liegt ausschließlich bei „LIVEE“ – Brecht – Innovatives Wohnen in 86199 Augsburg. Weder das Gesamtwerk noch Teile daraus dürfen in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verändert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Brecht – Innovatives Wohnen Weizenstr. 7 86199 Augsburg www.livee-house.com

Drei wichtigsten Dinge für dein Tiny House Projekt

1. Finde den richtigen Tiny House Type

Es lassen sich drei grundsätzliche Bauformen von Tiny Houses unterscheiden: Tiny House on Wheels, Modulhäuser und Minihäuser. So werden zum Beispiel für das Minihaus auch Bezeichnungen wie Mikrohaus, Kleinhaus oder Singlehaus verwendet. Das Gleiche gilt für das Modulhaus. Hier wirst du auch auf Begriffe wie Containerhaus oder Systembau stoßen. Für Tiny Houses on Wheels werden Begriffe wie Haus auf Rädern oder Tiny House auf Rädern verwendet.

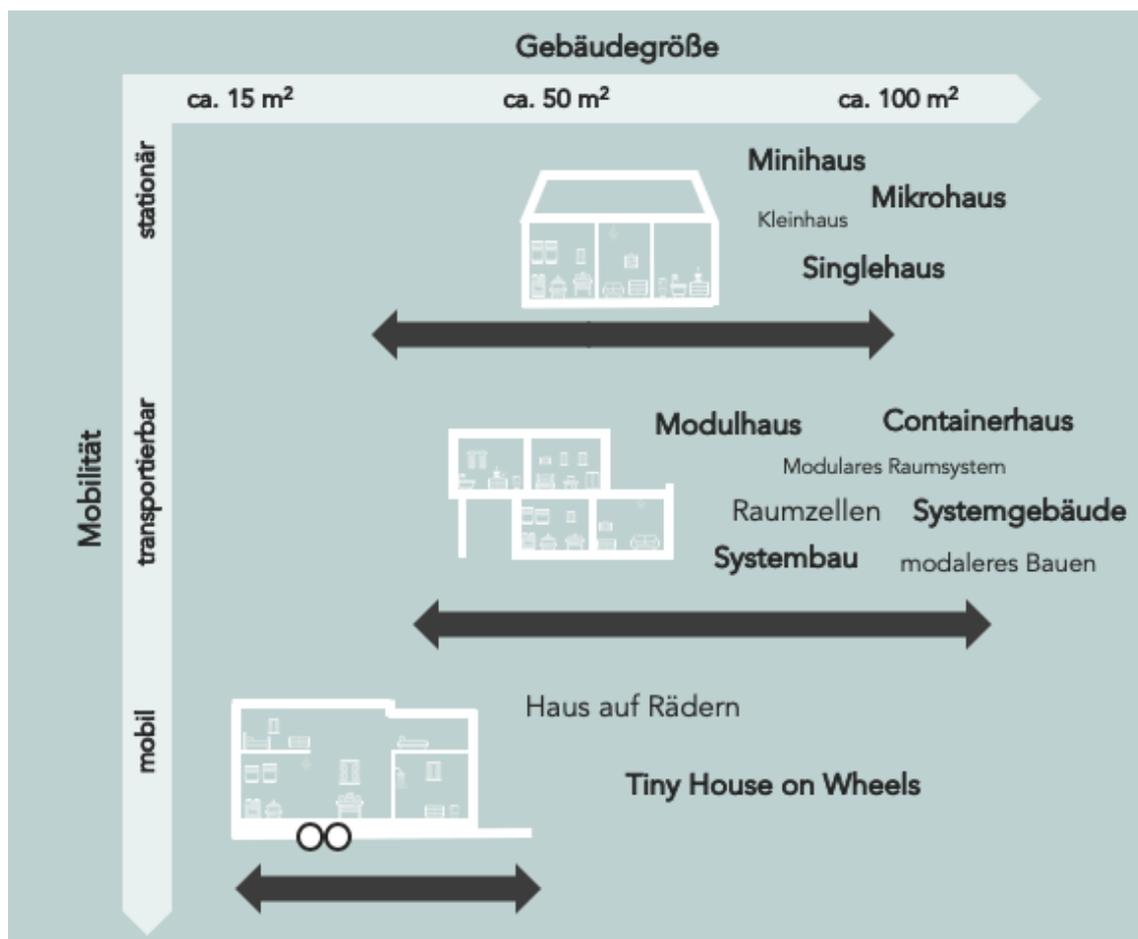
Wie lassen sich diese unterschiedlichen Tiny House Haustypen also genauer unterscheiden? Zwei Kriterien, die Gebäudegröße und die Mobilität, helfen die drei unterschiedlichen Haustypen für Tiny Houses näher zu beschreiben:

Gebäudegröße

Zum einen lassen sich die unterschiedlichen Bauformen nach ihrer Größe unterscheiden. Die folgende Infografik zeigt eine grobe Einordnung entsprechend der Gebäudegröße. Die Grenzen sind fließend und Abweichungen von dieser Gruppierung sind möglich.

Mobilität

Zum anderen gibt es unterschiedliche Formen der Mobilität. Man unterscheidet zwischen sehr mobilen Bauformen (Tiny House on Wheels), die direkt auf ein Fahrgestell (Trailer) gebaut werden, und transportierbaren Bauformen (Modulhäusern), die mit Hilfe eines Schwerlasttransportes bewegt werden. Zudem gibt es auch Bauformen, die stationär gebaut werden (Minihäuser) und nicht bewegt werden können. Auch hier gibt es natürlich in Einzelfällen Ausnahmen. Damit du die Unterschiede dieser verschiedenen Haustypen besser verstehst, schauen wir uns diese kurz etwas detaillierter an.



Haustyp 1: Das Minihaus

Im Gegensatz zu Tiny Houses auf Rädern und Modulhäusern, die mobil sind, wird der Begriff Minihaus vor allem für stationäre Gebäude verwendet. Ein Minihaus ist im Regelfall größer als ein Tiny House auf Rädern, aber deutlich kleiner als ein herkömmliches Einfamilienhaus. Wie bei jedem Haus hängen die Preise für ein Minihaus von der Größe, Ausstattung und der verwendeten Materialien ab. Angebote für kleine Minihäuser gibt es ab 30.000 Euro. In der Regel bewegen sich die durchschnittlichen Preise aber je nach Ausstattung und Größe zwischen 100.000 Euro bis 180.000 Euro. Ein Minihaus kann in Holzständer oder Massivbauweise errichtet werden. Einige Anbieter bieten auch Mikrohäuser mit einer Stahlkonstruktion oder als massiven Steinbau an.



WAS IST EIN MINIHAUS

Größe bis zu 100 m²

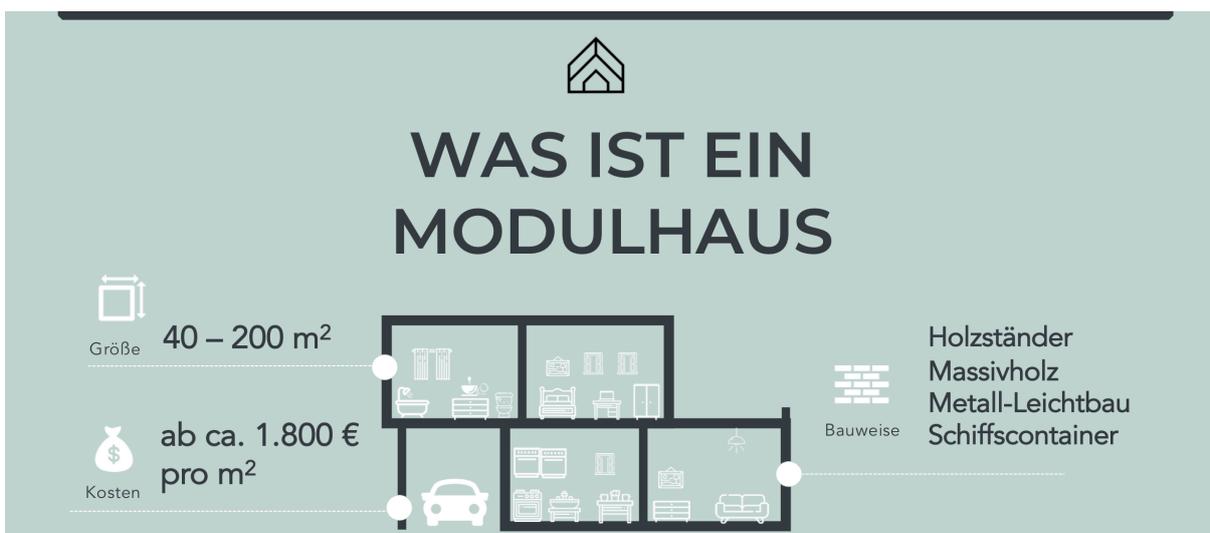
Kosten ab 30.000 Euro

Bauweise

- Holzständer
- Massivholz
- Stahlkonstruktion
- Steinbau

Haustyp 2: Das Modulhaus

Ein Modul- bzw. Containerhaus ist ein Gebäude, das aus mehreren vorgefertigten Bauelementen z.B. Modulen, Komponenten oder Bauteilen zusammengesetzt wird. Der große Vorteil des modularen Bauens ist, dass du dein Container Haus beliebig erweitern kannst. Damit stehen dir mit einem Modul von ca. 40 bis 60 qm bis zu einem Wohngebäude mit mehr als 100 bis 200 qm alle Möglichkeiten offen. Die Preise variieren unter den Herstellern in Abhängigkeit von Ausstattung und Größe und beginnen bei ca. 1.800 Euro pro qm. Modulhäuser bzw. Containerhäuser werden je nach Hersteller in unterschiedliche Bauweise gefertigt. Zum einen gibt es Anbieter, die sich auf eine Holzständer- bzw. Massivholzbauweise spezialisiert haben. Wieder andere setzen auf eine Leichtbauweise aus Stahl und zu guter Letzt gibt es auch Hersteller die Schiffscontainer verwenden.



WAS IST EIN MODULHAUS

Größe 40 – 200 m²

Kosten ab ca. 1.800 € pro m²

Bauweise

- Holzständer
- Massivholz
- Metall-Leichtbau
- Schiffscontainer

Haustyp 3: Das Tiny House on Wheels

Ein Haus auf Rädern (engl. Tiny House on Wheels) ist ein kleines Häuschen, das direkt auf einen Anhänger (Trailer) gebaut wird. Im Vergleich zu einem Minihaus oder Modulhaus & Container Haus lässt es sich also mit einem PKW bewegen. Wichtig ist, dass Häuser auf Rädern nicht vergleichbar mit einem Wohnmobil, Bau- oder Zirkuswagen oder Wohnwagen sind. Diese Bauformen sind speziell für das Reisen entwickelt worden, während das Haus auf Rädern auf dauerhaftes Wohnen ausgelegt ist. Ein Haus auf Rädern hat eine Grundrissfläche von 10 bis 25 qm. Viele der Anbieter statten ihre Minihäuser auf Rädern mit ein oder zwei Lofts aus, um die Raumfläche zu vergrößern. Für den Aufbau kommen entweder eine Stahlrahmen- oder eine Holzständerkonstruktion bzw. Massivbauweise zum Einsatz.



WAS IST EIN TINY HOUSE ON WHEELS

Größe 10 – 25 m²

Kosten ab 30.000 €
Bausatz ab 24.000 €

Bauweise Holzständer,
Massivholzbau
Metall-Leichtbau

Welcher Tiny House Typ bist du?

In vielen Gesprächen mit Bauherren haben wir immer wieder festgestellt, wie schwierig es ist eine objektive Entscheidung zu treffen, welcher Haustyp die richtige für einen ist. Wir möchten dir nun unterschiedliche Kriterien vorstellen, die dir bei dieser Entscheidung helfen.

Wohnraum: Mach dir zunächst einmal Gedanken wie viel Wohnraum du in deinem Tiny House zukünftig benötigst. Ziehst du alleine, mit einem Partner oder mit deiner Familie in das neue Tiny House. Wie viel Stauraum benötigst du? Hast du viele Möbel und Habseligkeiten, die im Tiny House untergebracht werden müssen? Hast du in einem Tiny House schon mal eine Nacht oder mehrere Nächte probe gewohnt, um herauszufinden, wie viel Platz du wirklich benötigst?

Flexibilität: Verändert sich an deinem zukünftigen Bedarf an Wohnraum nochmal etwas? Das heißt benötigst du z.B. nochmal zusätzlichen Wohnraum bei der Gründung einer Familie oder z.B. für ein zusätzliches Arbeitszimmer. Oder spielst du mit dem Gedanken für ein zusätzliches Zimmer als Hobbyraum, Werkstatt oder Atelier?

Mobilität: Wie oft möchtest du mit deinem zukünftigen Tiny House umziehen? Hast du deinen Lebensmittelpunkt schon gefunden, oder möchtest du bei einem Arbeitsplatzwechsel noch einmal die Möglichkeiten für einen Umzug haben? Oder suchst du ein Tiny House mit sehr großer Mobilität und Unabhängigkeit, d.h. du planst mehrfach einen Umzug mit deinem Tiny House.

Bauweise: Wie soll dein Tiny House gebaut werden? Aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Gewicht) lassen sich nicht alle Haustypen in allen Bauweisen realisieren. Möchtest du ein Tiny House aus Stein oder präferierst du eine Holzständer-, Massivholz oder Stahlleichtbauweise?

Budget: Wie viel Geld steht dir für dein Traum Tiny House zur Verfügung? 30-50.000 Euro, 50-100.000 Euro oder steht dir mehr als 100.000 Euro zur Verfügung? Beachte auch wie viel Kapital du für geeignetes Grundstück benötigst? Kannst du ein Grundstück für dein Tiny House günstig pachten? Hast du einen alternativen Stellplatz für dein Tiny House gefunden oder möchtest du ein Grundstück für dein Tiny House kaufen.

Wir haben die fünf Kriterien Wohnraum, Flexibilität, Mobilität, Bauweise und Budget für dich in der folgenden Tabelle näher analysiert und für die drei unterschiedlichen Bauformen Tiny House on Wheels, Modulhaus und Minihaus bewertet. Die Grafik zeigt eine Einschätzung der Passgenauigkeit einer Bauform für die fünf o.g. Kriterien anhand einer Farbskala von Rot (weniger günstig) bis Grün (sehr günstig).

Welche Bauform ist die Richtige?

	Kriterien	Modulhaus	Minihaus	Tiny House on Wheels
Wohnraum	10-25 qm	●	●	●
	40-80 qm	●	●	●
	mehr als 80 qm	●	●	●
Flexibilität	Zukünftig mehr Platz	●	●	●
	Kein weiteren Platz	●	●	●
Mobilität	Sehr oft umziehen	●	●	●
	Selten	●	●	●
	Kein Umzug mehr	●	●	●
Bauweise	Stein	●	●	●
	Massivholzwand	●	●	●
	Holzständer	●	●	●
	Stahlleichtbau	●	●	●
Budget	30.000 – 50.000 Euro	●	●	●
	50.000 – 100.000 Euro	●	●	●
	Mehr als 100.000 Euro	●	●	●

● Sehr günstig ● weniger günstig ● nicht günstig

Icon made by Freepik from www.flaticon.com

© LIVEE – Future Living – www.livee-house.com

2. Finde das richtige Grundstück

Das Tiny House und das Problem mit dem Grundstück. Aus Gesprächen mit unseren Coaching-Teilnehmern wissen wir sehr gut, welche Themen aktuell den Tiny House Bauherrn am meisten Sorgen bereiten. Es ist die Frage nach dem Grundstück und damit verbunden die Frage nach einer Baugenehmigung für ein Tiny House.

Das können wir auch Zahlenmäßig sehr gut belegen. Aus unserer Zusammenarbeit mit den führenden Tiny House Anbietern wissen wir, dass derzeit ca. 300 – 500 Tiny Houses in Deutschland gebaut werden. Wir wissen aber auch, dass sich mehr als 20.000 Menschen für ein Tiny House interessieren. Du siehst also, du bist nicht alleine mit deinem Vorhaben.

Warum scheitern also so viele Tiny House Projekte in Deutschland? Die Antwort ist relativ einfach: die meisten Bauherrn finden kein Grundstück für ihr Tiny House. Viele recherchieren im Internet und sind irritiert, weil sie dort widersprüchliche Aussagen zum Thema Baugenehmigung für ein Tiny House finden.

Unsere Erfahrung zeigt, dass sich viele Bauherrn einfach nicht ausreichend auf das Thema vorbereiten und das Thema Baurecht und Baugenehmigung für ihr Tiny House unterschätzen. Die Konsequenz: viele Bauherrn kommen nur sehr langsam voran, sind frustriert, weil sich keine Erfolge einstellen und viele geben dann ihr Projekt nach einiger Zeit auch wieder auf.

Warum ist das Thema Baurecht und Baugenehmigung für ein Tiny House so komplex? Deutschland ist nicht die USA. Bestimmt hast du schon viele inspirierende Bilder und Videos von Tiny Houses in den USA gesehen, die in landschaftlich sehr schönen Gegenden stehen. Die schlechte Nachricht ist: Deutschland ist nicht die USA. Während in den USA z.B. durch den Bau eines Hauses auf einen Anhänger das amerikanische Baurecht und auch das Thema Baugenehmigung umgegangen werden kann, sieht die Welt in Deutschland etwas anders aus. Egal, ob dein zukünftiges Eigenheim ein Tiny House on Wheels, ein Minihaus oder Modulhaus ist – du wirst immer in irgendeiner Form mit dem deutschen Baurecht in Kontakt kommen.

Warum ist das wichtig, das zu verstehen? Das Baurecht regelt welches Grundstück für dein Tiny House in Frage kommt und entscheidet darüber, ob du eine Baugenehmigung für dein Tiny House benötigst.

Baugenehmigung für ein Tiny House? Eine Frage der baurechtlichen Einordnung

Zunächst ist es wichtig zu verstehen, wie ein Tiny House baurechtlich eingeordnet werden kann? Du kannst dein Tiny House auf Rädern, Minihaus oder Containerhaus als Fahrzeug (Wohnwagenzulassung) oder als Ladung auf der Straße transportieren.

Sobald du es aber auf einem Grundstück nach dem Baurecht nutzt, d.h. in irgendeiner Form bewohnst, wird es auf Grundlage der Landesbauordnung zu einem „Gebäude“. Dabei spielt es keine Rolle, ob dein Haus auf Rädern, einem Fundament oder ähnlichem steht.

Wir wissen, dass es gerade zu diesem Thema im Internet eine Vielzahl an widersprüchlichen Aussagen gibt, die nicht der Wahrheit entsprechen. Wir empfehlen dir also dich wirklich gut und fundiert zu informieren und nicht jeder Information, die du in einem Forum oder eine Facebook-Gruppe gelesen hast, Glauben zu schenken.

Brauche ich eine Baugenehmigung für ein Tiny House? Es kommt auf die Art der Nutzung an

Die Vorgaben des Baurechts hängen maßgeblich von der Art der Nutzung ab: Man unterscheidet zwischen dauerhaftem Wohnen (z.B. Erstwohnsitz), Nutzung des Gebäudes als Wochenend- bzw. Ferienhaus oder die Nutzung als Wohnwagen (gilt nur für Tiny Houses on Wheels).

Je nach Nutzung kommen für dein Bauvorhaben Grundstücke im Außenbereich oder im Innenbereich in Frage. Möchtest du in deinem Tiny House dauerhaft Wohnen benötigst du aber eine Baugenehmigung. Je nach Nutzung musst du dir neben der Frage nach der Baugenehmigung für dein Tiny House auch folgende weitere Fragen stellen:

- Welche Grundstücke kommen für mein Bauvorhaben in Frage?
- Wie möchte ich mein Tiny House nutzen?
- Welche Unterschiede in der Nutzung zwischen dauerhaftem Wohnen und der Nutzung als Wochenend- bzw. Ferienhaus gibt es?
- Muss ich mein Tiny House an das öffentliche Wege- und Verkehrsnetz angeschlossen werden?
- Was muss bzgl. dem Ent- und Versorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Telekommunikation) beachtet werden?
- Macht es Sinn mein Tiny House autark zu bauen?

Aus unserer Erfahrung wissen wir, dass die Antworten auf die Fragen oft unterschiedlich ausfallen und von deinem individuellen Bauvorhaben abhängen.

Tiny House Baugenehmigung und die rechtlichen Vorgaben eines Bebauungsplanes

Um festzulegen, wie ein Grundstück verwendet werden darf, werden diese in verschiedene Untergebiete eingeteilt (z.B. allgemeine Wohngebiete nur für Wohngebäude, Mischgebiete für Wohn- und Gewerbegebäude usw.). Hierzu erstellt die Gemeinde einen sogenannten „Flächennutzungsplan“.

Neben dem Flächennutzungsplan kann ein verbindlicher „Bauleitplan“ (Bebauungsplan) entwickelt werden. Zudem kann die Gemeinde noch eine „Ortsgestaltungssatzung“ festlegen, um sicherzustellen, dass sich das Bauvorhaben auch in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Aus unserer Erfahrung ist sehr wichtig sich mit den einzelnen baurechtlichen Vorgaben sehr genau zu befassen. Wir stellen fest, dass viele Bauherrn mehrere Grundstücke im Blick haben, sich aber nicht ausreichend intensiv mit den baurechtlichen Vorgaben beschäftigen. Viele sind dann völlig überrascht, wenn sich ihr Bauvorhaben, dann auf dem konkreten Grundstück nicht umsetzen lässt.

Wir empfehlen dir unbedingt dich mit folgenden Themen intensiv zu beschäftigen

- Welche Richtlinien stehen in einem Bebauungsplan und eine Ortsgestaltungssatzung?
- Wie kannst du relevanten Unterlagen einsehen?
- Was gilt, wenn es keinen Bebauungsplan für das Grundstück gibt?
- Welche Anforderungen führen in der Praxis immer wieder zu Problemen, um eine Baugenehmigung für ein Tiny House zu erhalten?

Aus unserer eigenen Erfahrung und einer Umfrage bei den führenden Tiny House Herstellern, haben wir uns viel Expertise und Know-how aufgebaut: gerade in Bezug auf die Fragestellungen welche baurechtlichen Anforderungen immer wieder zu Problemen bei der Baugenehmigung für ein Tiny House führen.

Drei Optionen für ein Grundstück

Für dich als privaten Bauherrn stehen insgesamt drei Möglichkeiten für einen Stellplatz zur Auswahl, die wir im Folgenden näher unter die Lupe nehmen möchten:

- Grundstücksmöglichkeit 1: Kauf eines Grundstücks für dein Tiny House
- Grundstücksmöglichkeit 2: Pacht eines Grundstücks für dein Tiny House
- Grundstücksmöglichkeit 3: Alternativer Stellplatz (z.B. Campingplatz, Tiny House Village)

3. Wähle den richtigen Anbieter

Du baust kein Minihaus, du baust den wichtigsten Ort der Welt: dein Zuhause! Aus diesem Grund sollte die Wahl des richtigen Tiny House Anbieters wohlüberlegt sein – ein einfacher Umtausch ist ja ausgeschlossen. Zudem investierst du eine nicht unerhebliche Menge an Geld. Baue dein Tiny House also nicht mit dem falschen Anbieter.

Die Angebote, die du für Minihäuser findest, unterscheiden sich im Preis. Es gibt aber auch große Unterschiede in der Qualität, der Bauweise, Ausstattung und der verwendeten Materialien. Wenn du z.B. Wert auf eine ökologische Bauweise legst, ist es gar nicht so einfach herauszufinden, welcher Tiny House Anbieter tatsächlich nach wirklich ökologischen Standards baut und welcher nicht. Ökologisch baut heute jeder – aber wie viel Ökologie tatsächlich in deinem Tiny House steckt ist gar nicht so einfach herauszufinden.

Transparente Und Vergleichbare Informationen Im Internet

Wir werden oft gefragt: wie kann man denn schnell und einfach die verschiedenen Angebote vergleichen? Die einfache Antwort: Wenn du vergleichbare Informationen im Internet finden würdest, wäre das überhaupt kein Problem – die Welt sieht aber leider anders aus.

Ein Beispiel: Du siehst im Internet drei Tiny House Anbieter mit unterschiedlichen Preisen. Macht es Sinn, die Anbieter nach ihren Preisen zu bewerten? Die klare Antwort ist: nein – denn du weißt nicht was hinter den Preisen steckt. Bezieht sich der angegebene Quadratmeterpreis auf die Wohn- oder die Gebäudefläche? Sind die Kosten für die Fundamente und die Montage bereits enthalten? Wie viel kostet der Transport? Welche Einrichtung ist im Preis enthalten und welche nicht?

Die Folge: Viele Bauherren kommen mit ihrem Projekt nur langsam voran, verlieren Geld und Zeit und sind frustriert, dass sie mit falschen Tiny House Anbietern sprechen.

Wenn du die unterschiedlichen Anbieter vergleichen möchtest empfehlen wir dir auf folgende Punkte genauer zu achten.

- **Erfahrung, Know-how und Expertise:** Um die Expertise eines Anbieters einschätzen zu können, ist es wichtig, dass du dir auch die relevante Erfahrung näher anschaust. Die Anzahl an Jahren wie lange der Anbieter schon Tiny Houses baut ist nicht immer aussagekräftig. Es kommt auch darauf an, ob der Anbieter in anderen Bereichen der Baubranchen bereits Erfahrung sammeln konnte.
- **Anzahl realisierte Bauprojekte:** Informiere dich wie viele Bauprojekte hat der Anbieter bereits erfolgreich realisiert. Auch hier gilt es die Zahlen in Relation zu setzen. Evtl. gibt es Tiny House Anbieter die zwar erst wenige Tiny Houses realisiert haben, aber im Holzhausbau bereits +100 Projekte umgesetzt haben.
- **Liefergebiet:** Informiere dich, ob dich dein Tiny House Hersteller überhaupt in deiner Region beliefern kann. Dies gilt für vor allem für die Modulhäuser und Minihäuser. Viele Bauherm stellen viel zu spät erst fest, dass der Anbieter die jeweilige Region gar nicht beliefern kann
- **Kontakt zu Referenzkunden:** Versuche Kontakt zu Referenzkunden aufzunehmen. Sprich mit den Kunden über ihre Erfahrung und die Zusammenarbeit mit dem Anbieter. Dein Anbieter informiert dich, ob er den Kontakt zu Kunden herstellen kann.
- **Musterhäuser:** Schau dir die Musterhäuser der Anbieter vor Ort an. Komm in Gespräch und finde heraus ob der Anbieter auf deine Wünsche eingehen kann.