

## Mikrohäuser im deutschen Bau- und Planungsrecht

### Rechtliche Hinweise für Hersteller

Diese Kurzinformation richtet sich an professionelle Hersteller von Mikrohäusern.  
Sie dient der rechtlichen Einordnung und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.

---

#### 1. Baurechtliche Einordnung von Mikrohäusern

Mikrohäuser sind baurechtlich als Gebäude einzuordnen, sobald sie überwiegend ortsfest genutzt werden. (LBO § 2 Abs. 1 und 2 – Landesrecht). Größe, Räder oder Transportfähigkeit ändern daran nichts.

##### Hinweis für Hersteller:

Aussagen wie „kein Gebäude“ oder „baurechtsfrei“ sind rechtlich unzutreffend und haftungsrelevant.

---

#### 2. Grundstück und Planungsrecht

Gebäude sind nur zulässig, wenn das Grundstück planungsrechtlich geeignet ist.

Außenbereich: Wohnnutzung unzulässig (Bauplanungsrecht § 35 Abs. 2).

Innenbereich: Zulässig bei Einfügung und gesicherter Erschließung (Bauplanungsrecht § 34 Abs. 1).

##### Hinweis für Hersteller:

Die Genehmigungsfähigkeit hängt vom Grundstück ab, nicht vom Produkt.

---

#### 3. Nutzung als rechtlicher Schlüsselfaktor

Die Nutzung (Dauerwohnen, Ferien, Wohnwagen) ist entscheidend (Bauplanungsrecht §§ 1–15).

Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig (LBO § 59 – Landesrecht).

##### Hinweis für Hersteller:

Nutzung klar definieren, keine Mehrdeutigkeiten im Vertrieb.

---

#### 4. Erschließung und Anschluss

Dauerwohnen setzt Erschließung voraus (Bauplanungsrecht §§ 30, 34).

Anschlusszwang für Wasser/Abwasser besteht regelmäßig (WHG § 55).

##### Hinweis für Hersteller:

Autarkie nur technisch, nicht automatisch rechtlich zulässig.

---

#### 5. Technische Mindestanforderungen

Wohngebäude benötigen Küche, Bad, Aufenthaltsräume (LBO §§ 45, 48).

Standsicherheit ist nachzuweisen (LBO §§ 3, 13).

Feuerstätten unterliegen der 1. BImSchV.

##### Hinweis für Hersteller:

Ein Ofen ersetzt keine vollwertige Heizung.

---

#### 6. Fazit

Mikrohäuser sind rechtlich reguläre Gebäude. Sie unterscheiden sich lediglich darin, dass sie zentral produziert und über Straßen als Ganzes transportiert werden. Daher: Produkte, Dokumentation und Marketing konsequent rechtskonform ausrichten.

---

#### 7. Rolle des Verbandes

Der Bundesverband Mikrohaus unterstützt Hersteller bei rechtlicher Einordnung, Qualitätsstandards und behördlichem Dialog.