



Mikrohäuser in Deutschland – Warum sie rechtlich kein Sonderfall sind

Einordnung für Redaktionen

Mikrohäuser, häufig marketingwirksam als „Tiny Houses“ bezeichnet, stehen regelmäßig im Fokus medialer Berichterstattung. Dabei entsteht nicht selten der Eindruck, es handele sich um eine rechtliche Grauzone oder um eine Wohnform außerhalb der etablierten Regeln.

Tatsächlich ist das Gegenteil der Fall.

Mikrohäuser sind im deutschen Recht keine Sonderkategorie. Sie werden nach denselben bau- und planungsrechtlichen Maßstäben beurteilt wie jedes andere Wohngebäude auch – unabhängig von ihrer geringen Größe oder einer vermeintlichen Ortsveränderlichkeit.

Was ist ein Mikrohaus?

Ein Mikrohaus ist ein vollwertiges Gebäude mit geringer Grundfläche, das alle wesentlichen Funktionen des Wohnens oder Arbeitens erfüllen kann: Aufenthalt, Schlafen, Kochen und Sanitärnutzung.

Der häufig verwendete Marketingbegriff „Tiny House“ ist rechtlich nicht definiert. Entscheidend ist daher nicht die Bezeichnung, sondern die tatsächliche Nutzung. Sobald ein Mikrohaus auf einem Grundstück zum Wohnen oder Arbeiten genutzt wird, gilt es rechtlich als Gebäude – auch dann, wenn es auf Rädern steht oder als Ganzes transportfähig ist (ortsveränderlich im Sinne eines Kompletttransports).

Die Annahme, ein Haus mit Rädern könne beliebig abgestellt und bewohnt werden, ist unzutreffend. Andernfalls ließe sich ebenso argumentieren, ein Flugzeug könne überall landen und als Wohnraum genutzt werden, nur weil es über Flügel verfügt.

Warum Räder rechtlich kaum eine Rolle spielen

In der öffentlichen Wahrnehmung gelten Räder häufig als zentrales Abgrenzungskriterium: „Mit Rädern kein Haus, ohne Räder ein Haus“. Diese Annahme ist juristisch falsch.

Räder oder Anhänger sind ausschließlich für den Transport auf öffentlichen Straßen relevant und unterliegen in diesem Zusammenhang der Fahrzeugzulassungsverordnung sowie der Straßenverkehrsordnung. Sobald ein Mikrohaus an einem Ort aufgestellt und genutzt wird, greifen die Regelungen des Bau- und Planungsrechts. Maßgeblich ist nicht die Bauweise, sondern die sogenannte ortsgebundene Nutzung.

Kurz gesagt:

Ein Mikrohaus auf Rädern kann rechtlich ebenso ein Wohngebäude sein wie ein Mikrohaus auf einem Fundament.

Der wichtigste Faktor: das Grundstück

Ob ein Mikrohaus zulässig ist, hängt weniger vom Gebäude selbst ab als vom Standort.

In Deutschland gilt grundsätzlich:

- Im Außenbereich ist Wohnen in der Regel unzulässig.
- Im Innenbereich kommt es darauf an, ob sich das Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügt.
- Zusätzlich können Bebauungspläne oder Gestaltungssatzungen konkrete Vorgaben machen.

Viele Mikrohaus-Projekte scheitern daher nicht an der Bauform, sondern an einem ungeeigneten Grundstück.

Dauerwohnen, Ferienhaus oder Camping?

Ein zentraler Punkt, der in der Berichterstattung häufig vermischt wird, ist die Nutzungsart.

Rechtlich wird unterschieden zwischen:

- dauerhaftem Wohnen (mit der Möglichkeit der Anmeldung als Wohnsitz),
- Wochenend- oder Feriennutzung,
- Nutzung als Wohnwagen zu Erholungszwecken.

Camping- und Wochenendplätze sind grundsätzlich nur für zeitlich begrenzte Aufenthalte vorgesehen. Dauerwohnen ist dort nur zulässig, wenn die jeweilige Gemeinde dies ausdrücklich durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan mit der Festsetzung „Wohnen“ erlaubt hat. Ein Campingplatz ersetzt daher in der Regel kein fehlendes Baugrundstück.

Auch eine melderechtliche Anmeldung als Erstwohnsitz setzt die baurechtlichen Anforderungen nicht außer Kraft. Entsprechende Umgehungskonstruktionen beruhen häufig auf unzulässig ausgestellten Wohnungsgeberbescheinigungen durch Platzbetreiber für Wohnraum, der baurechtlich nicht existiert.

Autarkie: technisch möglich, rechtlich begrenzt, ökologisch selten sinnvoll

Mikrohäuser werden häufig mit dem Versprechen vollständiger Autarkie beworben. Technisch ist vieles umsetzbar – rechtlich jedoch nur in engen Grenzen und wirtschaftlich zumeist fragwürdig.

Für dauerhaftes Wohnen verlangen Kommunen regelmäßig den Anschluss an:

- Wasserversorgung,
- Abwasserentsorgung,
- Stromversorgung.

Autarke Systeme können im Einzelfall akzeptiert werden, begründen jedoch keinen generellen Anspruch auf Befreiung von kommunalen Anschluss- und Benutzungszwängen.

Warum das Thema häufig missverstanden wird

Die Komplexität ergibt sich nicht aus Sonderregelungen für Mikrohäuser, sondern aus der Struktur des deutschen Baurechts, das sich zusammensetzt aus:

- Bundesrecht,
- Landesrecht,
- kommunaler Planungshoheit.

Mikrohäuser machen diese Strukturen besonders sichtbar, weil sie gängige Vorstellungen von Wohnen, Grundstück und Immobilie hinterfragen – rechtlich jedoch vollständig innerhalb des bestehenden Systems verbleiben.

Fazit für die Berichterstattung

Mikrohäuser sind weder rechtsfrei noch per se problematisch. Sie sind:

- rechtlich eindeutig einzuordnen,
- bei entsprechender Planung genehmigungsfähig,
- jedoch kein Ersatz für Baugrundstücke oder Bebauungspläne.

Eine sachliche, differenzierte Berichterstattung hilft, falsche Erwartungen zu vermeiden – sowohl bei Interessierten als auch bei Kommunen.

Bundesverband Mikrohaus

Geschäftsstelle: Gohliser Straße 6 | 04105 Leipzig

Tel: 0341 / 5861 9451 | E-Mail: Kontakt-zu-uns@BV-MH.org