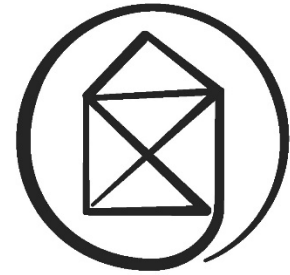


Bundesverband
Mikrohaus



Warum es keine Tiny Häuser gibt!



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 neue Bauklasse von Kleinwohnform als **Ortsveränderlichen Gebäude** nicht gerecht werden.

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

Berlin, im Januar 2026



Mikrohäuser als neue Gebäudeart: das ortsveränderliche Gebäude

Traditionell galten die Begriffe *Haus* oder *Gebäude* als Synonyme für *Immobilie* – also für etwas, das fest mit dem Boden verbunden und dauerhaft an einem Ort errichtet ist.

Mit dem Aufkommen von Kleinwohnformen wie sogenannten *Mikrohäusern* – oft unter dem populären Begriff *Tiny House* bekannt – verändert sich dieses Verständnis grundlegend. Neue Produktions- und Bauweisen ermöglichen es, ganze Gebäude vollständig an einem anderen Ort zu fertigen und anschließend als Einheit zum Aufstellungsort zu transportieren.

Anders als klassische Fertighäuser, die aus Modulen zusammengesetzt werden, werden Mikrohäuser als Ganzes bewegt: entweder auf eigenen Rädern oder auf speziellen Transportfahrzeugen wie Tiefladern. Damit verliert der Begriff *Immobilie* (im wörtlichen Sinne „unbeweglich“) seine Gültigkeit für diese neue Gebäudeform.

Diese ortsveränderlichen Gebäude benötigen lediglich ein Fundament, das die Standsicherheit gewährleistet, sowie die notwendigen Anschlüsse an die Versorgungsmedien. Der eigentliche Baukörper bleibt jedoch mobil und kann seinen Standort verändern – eine wesentliche Abkehr vom traditionellen Verständnis der Immobilie.



Definition

Ortsveränderliches Gebäude

a. Textliche Definition

Ein **ortsveränderliches Gebäude** ist ein den Anforderungen des Baurechts entsprechendes Mikrohaus der Gebäudeklasse 1, das vollständig an einem zentralen Produktionsort gefertigt und anschließend als Ganzes zum Aufstellungsort transportiert wird.

Dort wird es auf einer standfesten Konstruktion aufgestellt und an die erforderlichen Versorgungsmedien angeschlossen.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann das ortsveränderliche Gebäude wieder von den Versorgungsanschlüssen getrennt, von seiner standfesten Konstruktion gelöst und als Einheit zu einem neuen Aufstellungsort verbracht werden.



b. Normgerechte Definition:

(1) Ortsveränderliche Gebäude sind bauliche Anlagen im Sinne der Baugesetzgebung, die

1. den Anforderungen der Gebäudeklasse 1 entsprechen,
2. als ganzes Bauwerk vollständig an einem anderen Ort als dem Aufstellungsort hergestellt werden,
3. zur Nutzung auf einer standsicheren, lösbaren Konstruktion aufgestellt und an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen werden,
4. nach dem Gebrauch ohne wesentliche Substanzveränderung von den Anschlüssen und der standsicheren Konstruktion getrennt und als Ganzes an einen anderen Aufstellungsort verbracht werden können.

(2) Ortsveränderliche Gebäude gelten als Gebäude soweit sie dauerhaft genutzt werden dürfen oder nach Art und Dauer ihrer Nutzung einer baulichen Anlage gleichkommen.



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 dargestellt werden, die ortsveränderlich sein können:

1a Tiny Houses on wheels

Ein *Tiny House on Wheels* ist ein zum Wohnen bestimmtes Mikrohaus in Form eines straßenzugelassenen Anhängers mit eigener Achse und eigenem Fahrgestell. Es verfügt über eine Zulassung für den öffentlichen Straßenverkehr nach den einschlägigen fahrzeugrechtlichen Vorschriften.

Bauordnungsrechtlich kann ein Tiny House on Wheels – sofern es zu Wohnzwecken genutzt und an einem Standort aufgestellt wird – als ortsveränderliches Gebäude eingestuft werden, während es fahrzeugrechtlich als Fahrzeug gilt. Es handelt sich damit um eine hybride Nutzungseinheit, die sowohl den baurechtlichen Anforderungen an Wohngebäude als auch den fahrzeugrechtlichen Vorgaben unterliegt.

Mögliche Nutzungsart: WW, WEH, FH, WH

Neubau



Bild: BVMH

1b Tiny Houses

Ein *Tiny House* ist ein stationäres oder teilmobiles Mikrohaus, das für Wohnzwecke errichtet oder genutzt wird. Es kann entweder vor Ort errichtet oder aus vorgefertigten Modulen zusammengesetzt werden. Alternativ erfolgt die Anlieferung mittels genehmigungspflichtigem Sondertransport.

Tiny Houses können über eigene Fahrwerke oder Transportgestelle verfügen, die ausschließlich dem Transport zum Baugrundstück und der Positionierung am Aufstellort dienen.

Nach erfolgtem Aufbau gelten sie bauordnungsrechtlich als Gebäude und unterliegen den entsprechenden baurechtlichen und energetischen Anforderungen.

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH, WH

Neubau



Bild: BVMH



2 Containerbauten

Containerbauten sind bauliche Anlagen, deren tragende Grundstruktur aus einem oder mehreren standardisierten Fracht- oder Seecontainern besteht. Der Stahlrahmen dieser Container bildet die statisch tragende Konstruktion und legt die äußeren Abmessungen der Einheit fest. Die bauartbedingte Form oder Konstruktion eines Containers bestimmt nicht dessen Nutzungsart und lässt keine Rückschlüsse auf die Einhaltung baurechtlicher Anforderungen zu.



Bild: Ebay onlineshop24 Ltd.

Erst durch bauliche Anpassungen, dämmtechnische Aufrüstung und Einbau der notwendigen haustechnischen Anlagen kann ein Containerbau den Anforderungen an ein Gebäude im Sinne der Landesbauordnung entsprechen.

Containerbauten unterliegen – abhängig von ihrer Nutzung – den gleichen statischen, brandschutztechnischen und energetischen Anforderungen wie vergleichbare Gebäude gleicher Nutzung.

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH, WH
Neubau

3. Bauwagen

Ein *Bauwagen* ist ein mobiles Fahrzeug, das ursprünglich zur Unterbringung von Personen auf Baustellen oder für andere zeitlich eng begrenzte Aufenthaltszwecke bestimmt ist. Bauwagen verfügen in der Regel über eine Zulassung für den öffentlichen Straßenverkehr gemäß der Fahrzeug-Zulassungsverordnung (FZV). Sie sind jedoch nicht als Gebäude im Sinne der Landesbauordnungen einzustufen und



Bild: BVMH

erfüllen nicht die baurechtlichen Anforderungen an Aufenthalts- oder Wohngebäude.

Eine baurechtliche Nutzung als Wohnraum ist daher nicht zulässig, sofern der Bauwagen nicht den einschlägigen baulichen, statischen und energetischen Anforderungen angepasst und genehmigt wurde.

Im privaten Bereich werden Bauwagen gelegentlich als temporäre Aufenthaltsräume, Garten- oder Freizeitobjekte verwendet; diese Nutzungen sind jedoch nur im Rahmen der jeweils geltenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig.

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH
Umbau



4 Gartenhäuser

Gartenhäuser sind bauliche Anlagen, die der vorübergehenden Nutzung als Rückzugs-, Aufenthalts- oder Begegnungsort dienen. Sie sind nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen und nicht zum Wohnen bestimmt. Dementsprechend erfüllen sie zumeist nicht die Anforderungen an Aufenthalts- oder Wohngebäude im Sinne der Landesbauordnungen.



Bild: weka-holzbau.com

Gartenhäuser werden üblicherweise auf Grundstücken mit bestehender Hauptnutzung (z. B. Wohn-, Freizeit- oder Kleingartengrundstücke) errichtet und dienen nicht der eigenständigen Wohnnutzung.

Je nach Größe, Ausstattung und Standort können sie genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sein, unterliegen jedoch stets den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich Abstandsflächen, Brandschutz und Gebäudeenergieanforderungen, soweit anwendbar.

Mögliche Nutzungsart: GH

Neubau

5 Zirkuswagen u.ä.

Zirkuswagen sind mobile Anhängerfahrzeuge, die ursprünglich für reisetypische oder gewerbliche Zwecke genutzt wurden, insbesondere im Bereich des Schausteller-, Zirkus- oder Wandergewerbes. Hierzu zählen beispielsweise Wohn- oder Aufenthaltsanhänger für Schausteller, Artisten oder auch Schäfer.

Diese Fahrzeuge verfügen oder verfügten über eine Zulassung für den öffentlichen Straßenverkehr gemäß der Fahrzeug-Zulassungsverordnung (FZV).



Bild: BVMH

Werden Zirkuswagen nicht mehr im Reisegewerbe, sondern stationär oder dauerhaft zu Wohn- oder Aufenthaltszwecken genutzt, gelten sie bauordnungsrechtlich nicht mehr als Fahrzeuge, sondern als ortsveränderliche bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnungen.

Eine wohnliche oder längerfristige Nutzung setzt in diesem Fall die Einhaltung der baurechtlichen, brandschutztechnischen und energetischen Anforderungen voraus.

Mögliche Nutzung: WEH, WW, FW

Umbau/Anpassung



6 Baumhäuser u.ä.

Baumhäuser sind bauliche Sonderformen, bei denen die tragende Konstruktion ganz oder teilweise über Bäume oder ähnliche natürliche Strukturen mit dem Gelände verbunden ist. *Stelzenhäuser* sind vergleichbare erhöhte Bauformen, deren Lastabtragung über Stützen, Pfähle oder Stelzen erfolgt, die nicht unmittelbar im Erdreich gegründet sein müssen. Beide Bauformen verfügen über keine oder nur mittelbare Gründung im Boden und können



Bild: BVMH

– abhängig von ihrer Größe, Nutzung und Dauerhaftigkeit – als bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnungen einzustufen sein. Eine baurechtliche Würdigung ist daher in jedem Einzelfall erforderlich, insbesondere im Hinblick auf Standsicherheit, Abstandsflächen, Zugänglichkeit, Brandschutz sowie eine etwaige Nutzung zu Aufenthalts- oder Wohnzwecken.

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH, WH

Neubau

7 Hausboote/Floating Homes

Hausboote sind schwimmende Einheiten, die dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Sie sind nicht dauerhaft mit dem Ufer oder dem Boden verbunden, sondern liegen an festen oder beweglichen Anlegevorrichtungen.



Bild: BVMH

Je nach Ausstattung, Größe und Nutzungsart können Hausboote baurechtlich, wasserrechtlich oder verkehrsrechtlich unterschiedlich eingestuft werden. Eine Einstufung als Gebäude im Sinne der Landesbauordnungen ist nur möglich, wenn der Liegeplatz für eine Wohnnutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist und eine entsprechende Genehmigung vorliegt.

In den meisten Kommunen ist eine ständige Wohnnutzung auf Hausbooten nicht vorgesehen oder nur in Ausnahmefällen genehmigungsfähig. In einigen Städten – wie etwa Hamburg oder Amsterdam – bestehen nur sehr begrenzte Kapazitäten an zugelassenen Liegeplätzen für eine Wohnnutzung.

Hausboote, die ausschließlich zu Freizeit- oder touristischen Zwecken genutzt werden, gelten in der Regel nicht als Gebäude, sondern als Wasserfahrzeuge im Sinne der einschlägigen schiffahrts- und wasserrechtlichen Bestimmungen.

Hausboote, die ausschließlich zu Freizeit- oder touristischen Zwecken genutzt werden, gelten in der Regel nicht als Gebäude, sondern als Wasserfahrzeuge im Sinne der einschlägigen schiffahrts- und wasserrechtlichen Bestimmungen.

Mögliche Nutzungsart: sonstiges, nur in seltensten Ausnahmen WH

Umnutzung/Neubau



8 Mobilheime

Mobilheime sind transportable Gebäudeeinheiten, die für Freizeit- oder Wochenendzwecke errichtet und genutzt werden. Sie werden werblich häufig als Wochenend- oder Ferienhäuser bezeichnet und können mittels Hilfsachsen oder Rädern auf Tiefladern oder ähnlichen Transportvorrichtungen kleinräumlich verlegt werden. Mobilheime erfüllen in der Regel nicht die baurechtlichen und umwelttechnischen Anforderungen an ein Wohngebäude im Sinne der Lan-



Bild: BVMH

desbauordnungen sowie des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen ist daher nicht zulässig, sofern keine entsprechende baurechtliche Genehmigung und technische Anpassung an die einschlägigen Vorschriften vorliegt.

Im Unterschied dazu bezeichnet der Begriff *Mobilhaus* ein bauordnungsrechtlich anerkanntes, verlegbares Gebäude, das die gesetzlichen Anforderungen an Wohngebäude vollständig erfüllt und somit für eine dauerhafte Wohnnutzung genehmigungsfähig sein kann.

4

9 Modulbauten

Modulbauten sind vorgefertigte bauliche Einheiten, die aus einem oder mehreren räumlich abgeschlossenen Modulen zusammengesetzt werden. Diese Module werden werkseitig hergestellt, transportfähig ausgeführt und an ihrem Aufstellort dauerhaft oder temporär miteinander verbunden.

Modulbauten können stationär errichtet oder zeitweise verlegt werden und eignen sich – abhängig von Konstruktion und Ausstattung – sowohl für Wohn-, Arbeits- als auch Aufenthaltszwecke.

Bauordnungsrechtlich können Modulbauten als vollwertige Gebäude im Sinne der Landesbauordnungen gelten, wenn den baurechtlichen, statischen, brandschutztechnischen und energetischen Anforderungen entsprechen, insbesondere auch den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und den einschlägigen DIN-/ISO-Normen.

Eine spezielle Unterform stellen sogenannte Containerbauten dar, bei denen standardisierte Frachtcontainer als tragende Module verwendet werden. Diese sind hinsichtlich ihrer Nutzung, Ausstattung und Genehmigung nach denselben bauordnungsrechtlichen Grundsätzen zu beurteilen wie andere Modulbauten.

Mögliche Nutzungsart: WEH, FH, WH

Neubau



Bild: modulbau-menzl.de



10 Berghütten /Chalets

Chalets sind traditionelle ländliche Gebäudetypen des Alpenraums, die überwiegend in Holzbauweise errichtet werden. Sie zeichnen sich typischerweise durch ein flach geneigtes Satteldach mit weitem Dachüberstand, sichtbare Holzkonstruktionen sowie eine ortsbildprägende Gestaltung aus.

Chalets und vergleichbare Berghütten sind Immobilien und dienen der zeitweiligen oder saisonalen Nutzung zu Wohn- oder Aufenthaltszwecken, insbesondere im Freizeit- und Tourismusbereich.

Bauordnungsrechtlich gelten Chalets als Gebäude im Sinne der Landesbauordnungen, sofern sie ortsbunden errichtet und für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind. Nicht zu verwechseln sind Chalets mit Mobilheimen oder Fertigbauformen, die zu Werbezwecken als „Chalet“ bezeichnet werden, jedoch nicht den traditionellen oder baulichen Merkmalen eines Chalets entsprechen und häufig keine baurechtliche Anerkennung als Wohngebäude besitzen.

Mögliche Nutzungsart: FH, WH

Umnutzung/Neubau



Bild: chalet-alpin-bauen.de



Baurechtliche Nutzungsmöglichkeiten von „Ortsveränderlichen Mikrohäusern“

(nach. Baunutzungsverordnung /BauNVo und Baugesetzbuch /BauGB)

Alle Vorhaben zur Errichtung oder Nutzung von Mikrohäusern sind entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einer zulässigen Nutzungsart zuzuordnen. Die Einstufung bestimmt sich nach dem Standort, der Ausführung und der vorgesehenen Nutzungsdauer.

Klassifizierung der Nutzungsmöglichkeiten

- **Gartenhaus (GH)**
Gartenhäuser gelten in der Regel als genehmigungsfreie Nebengebäude, sofern sie weder über Aufenthaltsräume, noch über eine Heizung oder Sanitäreinrichtungen verfügen. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.
- **Wohnwagen (WW)**
Wohnwagen sind ausschließlich auf Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht gestattet.
- **Wochenendhaus (WEH)**
Wochenendhäuser dürfen nur auf ausgewiesenen Sondergebieten zur Erholung (§ 10 BauNVO) errichtet werden. Eine ständige Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- **Ferienhaus (FH)**
Ferienhäuser sind auf ausgewiesenen Ferienhausgebieten oder in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) zulässig. Eine Dauerwohnnutzung ist nicht erlaubt.
Eine gewerbliche oder kurzzeitige Vermietung an wechselnde Gäste ist hingegen zulässig, sofern keine anderslautenden kommunalen Festsetzungen bestehen.
- **Wohnhaus (WH)**
Wohnhäuser sind nur auf regulären Baugrundstücken innerhalb bebaubarer Gebiete (§§ 30 ff. BauGB) zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist uneingeschränkt erlaubt.
Eine gewerbliche oder touristische Vermietung ist zulässig, soweit dies planungsrechtlich nicht ausgeschlossen oder durch örtliche Satzungen beschränkt ist.



Erläuterung zum Begriff „genehmigungsfrei“

Der Begriff *genehmigungsfrei* bezeichnet bauliche Anlagen oder Vorhaben, für deren Errichtung, Änderung oder Nutzung nach den Bestimmungen der Landesbauordnungen kein förmlicher Bauantrag erforderlich ist.

Die Genehmigungsfreiheit bezieht sich ausschließlich auf das Verfahren, nicht jedoch auf die materiellen Anforderungen des öffentlichen Baurechts. Auch genehmigungsfreie Bauvorhaben müssen sämtliche bauordnungsrechtlichen, bauplanungsrechtlichen, abstandsflächenrechtlichen, brandschutztechnischen, statischen und gegebenenfalls energetischen Vorschriften erfüllen.

Die Verantwortung für die Rechtskonformität des Vorhabens liegt bei der Bauherrschaft. Eine behördliche Prüfung dieser Anforderungen erfolgt im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nicht automatisch.

Wird nachträglich festgestellt, dass ein genehmigungsfreies Vorhaben nicht den geltenden Vorschriften entspricht, kann die Bauaufsichtsbehörde bauaufsichtliche Maßnahmen bis hin zur Beseitigungsanordnung treffen.

Klassifizierung nach Beweglichkeit/Mobilität

nach Branchenempfehlung

- 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



EXKURS:

(Ortsveränderliche) Mikrohäuser in Deutschland

Mikrohäuser und auch die, die ortsveränderlich sind, unterliegen in Deutschland grundsätzlich denselben baurechtlichen Anforderungen wie andere Wohngebäude. Maßgeblich sind insbesondere die jeweiligen Landesbauordnungen sowie weitere einschlägige öffentlich-rechtliche Vorschriften. Sonderregelungen oder pauschale Ausnahmen bestehen nicht.

Ein häufiger Irrtum besteht in der Annahme, ein solches Bauvorhaben könne vollständig eigenständig umgesetzt werden. Tatsächlich ist – wie bei konventionellen Wohngebäuden – die Einbindung qualifizierter Fachleute erforderlich. Dazu zählen insbesondere Architekten, Tragwerksplaner, Energieberater sowie projektabhängig weitere Fachpersonen.

Eine fachlich begleitete Planung trägt wesentlich dazu bei, Verzögerungen, zusätzliche Kosten sowie Unsicherheiten im Genehmigungsverfahren zu vermeiden und die rechtliche Umsetzbarkeit des Vorhabens sicherzustellen.



*Durch PR-Fotos entstehen falsche Vorstellungen
zu Ortsveränderlichen Gebäuden*

Foto: Pixabay

I. Grundstücke

Gelegentlich wird vertreten, es gebe zu wenige Grundstücke für Ortsveränderliche Gebäude. Diese Aussage ist in dieser Pauschalität nicht zutreffend. Bundesweit stehen zahlreiche Baugrundstücke zur Verfügung, die grundsätzlich auch für kleinere Wohngebäude geeignet sind. Entscheidend ist jedoch stets die individuelle Prüfung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen des jeweiligen Grundstücks.

Diese Prüfung sollte durch eine fachkundige architektonische Planung erfolgen, idealerweise mit Erfahrung im Bereich kompakter Wohngebäude. Dabei wird geklärt, ob das geplante Gebäude den örtlichen



Festsetzungen, etwa zu Bauweise, Dachform, Dachneigung oder Fassadengestaltung, sowie den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Zu berücksichtigen ist, dass ein Teil der am Markt angebotenen Mikrohäuser nicht für eine genehmigungsfähige Wohnnutzung ausgelegt ist. Solche Gebäude können häufig nur auf Flächen mit Sondernutzungen aufgestellt werden, auf denen eine dauerhafte Wohnnutzung in der Regel nicht zulässig ist. Diese Einschränkung wird von Erwerbenden teilweise erst nach dem Kauf erkannt.

Auf Mikrohäuser spezialisierte Immobilienmaklerinnen und -makler befassen sich bereits mit der gezielten Suche nach geeigneten kleinen Baugrundstücken. Voraussetzung hierfür ist eine fundierte Kenntnis der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Besonderheiten dieser Gebäudeform.

Grundsätzlich ist es im Wohnungsbau üblich, zunächst ein geeignetes Grundstück zu sichern und darauf aufbauend das Gebäude zu planen. Bei Ortsveränderlichen Mikrohäusern wird dieses Vorgehen teilweise umgekehrt. Dies kann dazu führen, dass örtliche Vorgaben nicht eingehalten werden können und eine Baugenehmigung nicht erteilt wird.

Mitunter wird zudem kritisiert, Kommunen wiesen zu wenige Grundstücke speziell für Mikrohäuser aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Kommunen primär für die Entwicklung neuer Bauflächen zuständig sind, während der überwiegende Teil des Grundstücksmarktes marktwirtschaftlich organisiert ist. Tatsächlich ist ein erheblicher Anteil der Baugrundstücke in offener Bauweise grundsätzlich auch für kleinere Wohngebäude geeignet.

II. Gebäude

Für den Bau von Wohngebäuden, insbesondere in Holzbauweise, ist die Beauftragung entsprechend qualifizierter Fachbetriebe erforderlich. Zimmerermeister verfügen in der Regel über eine Ausbildung, die auf tragende Konstruktionen, bauphysikalische Anforderungen und die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit von Gebäuden ausgerichtet ist.

Andere Holzhandwerksberufe, etwa Tischler oder Schreiner, sind auf Möbelbau und Innenausbau spezialisiert. Ihre Ausbildung umfasst üblicherweise nicht die Errichtung tragender Gebäudestrukturen oder bauordnungsrechtlich relevante Konstruktionen.

Bei sogenannten „Tiny Houses on Wheels“, also ortsveränderlichen Wohnaufbauten auf Fahrgestellen, handelt es sich um technisch und rechtlich komplexe Sonderformen. In diesen Fällen ist zusätzlich Fachwissen aus dem Fahrzeug- und Karosseriebau erforderlich.

Im Zusammenhang mit straßenzugelassenen Anhängern ist zu beachten, dass Prüfungen durch TÜV oder DEKRA ausschließlich die straßenverkehrsrechtliche Zulässigkeit betreffen. Sie bestätigen, dass ein Fahrzeug am öffentlichen Straßenverkehr teilnehmen darf. Eine Prüfung der baulichen Statik oder der Dauerfestigkeit des Wohnaufbaus unter dynamischen Belastungen des Fahrbetriebs ist darin nicht enthalten.

Die Verantwortung für die konstruktive Sicherheit des Aufbaus liegt beim Hersteller, unabhängig davon, ob dieser gewerblich oder privat tätig ist. Zur Absicherung kann ein gesonderter Nachweis der dynamischen Festigkeit durch entsprechend qualifizierte Fachpersonen erforderlich sein.



Die hierfür notwendigen Kenntnisse sind nicht Bestandteil aller handwerklichen Ausbildungen, insbesondere nicht solcher, die sich auf Möbel- oder Innenausbau oder auf den klassischen Holzbau ohne Fahrzeugbezug konzentrieren.

III. Baurecht

Die Grundlagen des Baurechts sind bundesrechtlich geregelt, insbesondere im Baugesetzbuch. Auf dieser Basis wenden Länder und Kommunen das Recht an und ergänzen es durch landesrechtliche und örtliche Vorschriften.

Baurechtliche Anforderungen knüpfen nicht an die äußere Erscheinungsform oder die Möglichkeit der Ortsveränderung eines (Gesamt-)Gebäudes an. Maßgeblich ist vielmehr, ob eine bauliche Anlage dauerhaft oder auf gewisse Dauer errichtet und zu Wohnzwecken genutzt wird. In diesem Fall sind die einschlägigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Straßenverkehrsrechtliche Regelungen betreffen ausschließlich die Teilnahme von Fahrzeugen am öffentlichen Verkehr. Sie ersetzen keine baurechtlichen Genehmigungen und begründen auch keine Wohnnutzungsrechte an einem Standort.

IV. Sich „ständig“ verändernde Regelungen

In der öffentlichen Wahrnehmung entsteht mitunter der Eindruck, die rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich Ortsveränderliche Mikrohäuser würden sich ständig ändern. Tatsächlich beruht diese Wahrnehmung häufig darauf, dass im Verlauf der Projektplanung verschiedene, zuvor nicht bekannte Regelungsbereiche relevant werden.

Die maßgeblichen Vorschriften im Bau- und Fahrzeugwesen bestehen seit Jahren und sind in ihren Grundzügen stabil. Unterschiede ergeben sich weniger aus neuen Regelungen als aus dem Zusammenreffen mehrerer Rechtsgebiete bei hybriden Bauformen.

So gehören etwa fahrzeugtechnische Vorschriften nicht zum Ausbildungsinhalt aller Bau- oder Holzhandwerksberufe, werden aber bei straßenzugelassenen Wohnaufbauten relevant. Die entsprechenden Anforderungen sind jedoch seit Langem geregelt.

V. Campingplätze

Camping- und Wochenendplätze sind planungsrechtlich in der Regel als Sondergebiete mit Erholungsfunktion ausgewiesen. In diesen Gebieten ist eine dauerhafte Wohnnutzung grundsätzlich nicht vorgesehen.

Unabhängig davon werden Campingplätze teilweise faktisch als Dauerwohnsitz genutzt. Diese Nutzung erfolgt außerhalb des planungsrechtlich vorgesehenen Rahmens und stellt keine reguläre Wohnform dar. Die dort vorhandenen baulichen Anlagen erfüllen regelmäßig nicht die Anforderungen an genehmigten Wohnraum.

Diese Nutzung steht in keinem rechtlichen oder fachlichen Zusammenhang mit genehmigungsfähigen Ortsveränderlichen Mikrohäusern, die als Wohngebäude denselben Anforderungen unterliegen wie andere Wohnhäuser.



VI. Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Umweltgerechtigkeit

Mikrohäuser können bei entsprechender Planung und Ausführung die geltenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden erfüllen. Der Nachweis erfolgt – wie bei anderen Wohngebäuden – über einen Wärmeschutznachweis nach dem Gebäudeenergiegesetz. Auf dieser Grundlage können auch definierte Effizienzhaus-Standards erreicht werden.

Entscheidend ist dabei nicht die Größe des Gebäudes, sondern die energetische Qualität der Gebäudehülle und der technischen Anlagen. Die Bewertungsmaßstäbe entsprechen denen konventioneller Wohngebäude.

Teilweise werden von Herstellern transparente Kennzahlen zum Primärenergiebedarf und zu CO₂-Emissionen veröffentlicht. Solche vergleichbaren Angaben erleichtern eine sachliche Einordnung der energetischen und ökologischen Eigenschaften unterschiedlicher Gebäudeformen.

VII. Tiny-House-Bewegung in den USA

Auch in den USA ist das dauerhafte Aufstellen von Häusern auf Rädern nicht generell zulässig. Die rechtlichen Rahmenbedingungen unterscheiden sich regional erheblich. Sonderregelungen bestehen nur in einzelnen, spezifischen Fällen und sind nicht auf reguläre Wohngebiete übertragbar.

Die Verbreitung von Tiny Houses on Wheels steht zudem in einem historischen Zusammenhang mit der Finanz- und Immobilienkrise der Jahre 2007–2008. In dieser Zeit entstanden mobile Wohnformen vielfach aus wirtschaftlicher Not heraus.

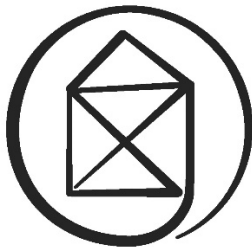
Diese Unterkünfte wurden überwiegend auf sogenannten Trailer Parks genutzt, die in den USA als eigenständige Wohnstandorte rechtlich geregelt sind und wir in Deutschland so nicht haben. Ergänzend spielen in einigen Bundesstaaten steuerliche Aspekte eine Rolle. Diese Regelungen sind regional unterschiedlich und stellen keine generelle Ausnahme vom Baurecht dar.

VIII. Mikrohäuser in Deutschland

In Deutschland werden (Ortsveränderlichen) Mikrohäuser zunehmend als Wohnoption genutzt, insbesondere von Personen, deren bisheriges Wohnhaus nach veränderten Lebensumständen als zu groß empfunden wird. In diesen Fällen wird vorhandener Wohnraum frei, der für Familien genutzt werden kann.

Mikrohäuser können somit zur effizienteren Nutzung des bestehenden Wohnungsbestands beitragen. In Verbindung mit einer generationenübergreifenden Umnutzung vorhandener Gebäude ermöglichen sie eine flächeneffiziente Wohnraummobilisierung.

Als Teil eines koordinierten Ansatzes, an dem Kommunen, Planungsträger und Immobilienwirtschaft beteiligt sind, können Mikrohäuser dazu beitragen, bestehende Wohnflächen besser zu verteilen, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu verursachen.



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: 01/2026