



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Körber FDP**
vom 09.11.2020

Tiny Houses on Wheels

Der Begriff „Tiny House“ (wörtlich übersetzt ins Deutsche: „winziges Haus“) kommt ursprünglich aus den USA. Dort wurde 2017 folgende Definition im Baugesetz verankert: Wohnstätte mit einer Grundfläche bis zu 400 sq ft. (entspr. ca. 37 m², Schlaflofts ausgenommen). Im deutschen Sprachgebrauch – und so auch für diese Schriftliche Anfrage relevant – wird der Begriff „Tiny Houses“ im engeren Sinn für straßenzugelassene Fahrzeuge (hier: „Anhänger mit Sonderaufbau“) und zugleich uneingeschränkt baugenehmigungsfähige 1- Zimmer-Wohngebäude verwendet. Begrifflich davon abzugrenzen wären u. a. nicht baugenehmigungsfähige Holz-Wohnwagen, Bauwagen, Schäferwagen und alle Arten stationärer Minihäuser.

Ich frage die Staatsregierung:

1. Wie bewertet die Staatsregierung Tiny Houses (nach obenstehender Definition) als Wohneinheit 2
 - a) im Generellen? 2
 - b) zur temporären Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich? 2
 - c) zur temporären Ergänzung im ländlichen Raum? 3

2. a) Wie bewertet die Staatsregierung die Erfordernis einer Baugenehmigung für Tiny Houses? 3
 - b) Wie bewertet die Staatsregierung die Notwendigkeit von weiteren technischen Nachweisen bzw. Erfordernisse wie z. B. Energieeinsparverordnung, Straßenverkehrszulassung und statische Nachweise? 3
 - c) Wie viele Baugenehmigungen für Tiny Houses wurden in den letzten zehn Jahren in Bayern erteilt (bitte Angabe einzeln pro Jahr und nach Regierungsbezirk)? 4

3. a) Inwiefern sieht die Staatsregierung einen Nutzen darin, Campingplätze auch als Wohngebiete (u. a. für Tiny Houses) auszuweisen? 4
 - b) Wie viele Campingplätze gibt es in Bayern, die gleichzeitig als Wohngebiet ausgewiesen sind? 4
 - c) Insofern Campingplätze als Wohngebiete ausgewiesen sein sollten, können dann Wohnhäuser auf solchen Campingplätzen von der Baugenehmigungspflicht ausgenommen werden? 4

4. a) Wie viele voll erschlossene, jedoch bislang unbebaute Baugrundstücke gibt es in Bayern, die für Tiny Houses zur Verfügung gestellt werden könnten (bitte um Aufgliederung nach Eigentumsverhältnissen zwischen privat, staatlich, kommunal oder bundeseigen)? 5
 - b) Wie groß ist die Fläche, gemessen in Quadratmetern, die sich aus Frage 4 a ergibt? 5
 - c) Wie schätzt die Staatsregierung den Aufwand ein, um brachliegende Flächen (in Abgrenzung zu Frage 4 a) dahin gehend zu aktivieren (Anschluss für Strom, Wasser und Abwasser), sodass sie für Tiny Houses temporär genutzt werden könnten? 5

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

5. a) Inwiefern sieht die Staatsregierung eine Möglichkeit darin, private Grundstückseigner über eine Kommunikationsoffensive dazu zu ermutigen, ihren nicht überbauten Grund für Tiny Houses für eine zeitweise Verpachtung zur Verfügung zu stellen?..... 5
 b) Welche Gründe würden der Staatsregierung zufolge dagegensprechen? 5
6. a) Wie bewertet die Staatsregierung den steuerrechtlichen Vorteil von Tiny Houses aufgrund dessen, dass Tiny Houses als Mobilie und nicht als Immobilie angesehen werden? 5
 b) Wie bewertet die Staatsregierung rechtliche Möglichkeiten, temporäre bzw. befristete Baugenehmigungen für Tiny Houses zu ermöglichen? 6

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, zu Frage 6a im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
 vom 03.12.2020

1. **Wie bewertet die Staatsregierung Tiny Houses (nach obenstehender Definition) als Wohneinheit**
 a) **im Generellen?**

Der Begriff „Tiny Houses“ wird im deutschen Sprachgebrauch teils auch für kleine Architekturen für Wohnzwecke verwendet, die nicht straßen zugelassene Fahrzeuge sind. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die oben stehende Definition als „straßen zugelassene Fahrzeuge (hier „Anhänger mit Sonderaufbau“) und zugleich uneingeschränkt baugenehmigungsfähige 1-Zimmer-Wohngebäude“:

In Bayern besteht derzeit ein großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für vielfältige Haushaltsformen und Haushaltsgrößen. Um dem Bedarf zu begegnen, errichten unterschiedlichste Akteure, wie Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften und private Bauherren, mit Unterstützung durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm ein breites Wohnungsangebot. Die Wohnform „Tiny Houses“ kann – unabhängig ob mobil oder stationär – bei der erforderlichen Neuschaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Bayern lediglich einen nachrangigen Beitrag leisten. Die Infrastruktur für „Tiny Houses“ ist aufwendiger und unwirtschaftlicher als bei konventionellen Wohnanlagen: Die einzelnen Häuser benötigen einen eigenen Strom-, Wasser- sowie Abwasseranschluss und eine den Anforderungen entsprechende Beheizung. Die Wohnform „Tiny Houses“ ist geprägt durch ein sehr reduziertes Wohnflächenangebot in den einzelnen Einheiten, gleichzeitig durch einen verhältnismäßig großen Grundstücksflächenbedarf.

- b) **zur temporären Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich?**

„Tiny Houses“ für Wohnzwecke sind Gebäude im Sinn von Art. 2 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) und müssen die für Gebäude geltenden gesetzlichen Regelungen des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts beachten. Aus dem Bauordnungsrecht sind das alle für Gebäude maßgeblichen Vorschriften, von deren Aufzählung abgesehen wird.

Temporäre Nachverdichtungen im innerstädtischen Bereich dürften aller Voraussicht nach vor allem für Einzelpersonen Vorteile bieten. Ein allgemeiner und nachhaltiger struktureller oder funktionaler städtebaulicher Mehrwert ist nicht erkennbar, insbesondere wenn die Verstetigung temporär angedachter Nutzungen andere, langfristige Projekte verzögert oder verhindert. Im Übrigen ist der Einzelfall zu betrachten.

c) zur temporären Ergänzung im ländlichen Raum?

„Tiny Houses“ für Wohnzwecke sind Gebäude im Sinn von Art. 2 Abs. 2 BayBO und müssen die für Gebäude geltenden gesetzlichen Regelungen des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts beachten. Aus dem Bauordnungsrecht sind das alle für Gebäude maßgeblichen Vorschriften, von deren Aufzählung abgesehen wird.

Auch bei temporären Nachverdichtungen im ländlichen Raum ist davon auszugehen, dass entsprechend der Fragen 2a und 2b die bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorgaben einzuhalten sind. Eine Ergänzung wird sich daher i. d. R. auf Siedlungsbereiche beschränken. Hierzu gelten die zu Frage 1b getroffenen Aussagen.

2. a) Wie bewertet die Staatsregierung die Erfordernis einer Baugenehmigung für Tiny Houses?

Art. 55 Abs. 1 BayBO legt fest, dass u. a. die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungsbedürftig ist, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Soweit „Tiny Houses“ einen Brutto-Rauminhalt von weniger als 75 m³ haben, sind sie verfahrensfrei, Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO. Für größere, dann verfahrenspflichtige „Tiny Houses“ findet das vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß Art. 59 BayBO Anwendung. Werden die Gebäude im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinn von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) errichtet und entsprechen sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, findet bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen von Art. 58 BayBO das Genehmigungsfreistellungsverfahren Anwendung. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist der Umfang der Prüfung durch Art. 59 Satz 1 BayBO festgelegt. Diese Regelungen sind auch für „Tiny Houses“ sachgerecht.

Bei der Errichtung eines „Tiny House“, das nicht lediglich als Wohnwagen für touristische Zwecke genutzt wird, dafür eine straßenverkehrsrechtliche Zulassung besitzt und insbesondere auf Campingplätzen abgestellt werden darf, handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB, das den bauplanungsrechtlichen Anforderungen der §§ 30 bis 37 BauGB entsprechen muss. Das heißt: Auch ein „Tiny House“, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet wird, muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein (Straßenanschluss, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung). Im Geltungsbereich eines „einfachen“ Bebauungsplans, der nicht alle für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen trifft, und innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB muss sich das „Tiny House“ in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Sofern rechtlich möglich und städtebaulich erforderlich, können Gemeinden mittels Bauleitplanung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit Baurecht auch für „Tiny Houses“ schaffen.

b) Wie bewertet die Staatsregierung die Notwendigkeit von weiteren technischen Nachweisen bzw. Erfordernisse wie z. B. Energieeinsparverordnung, Straßenverkehrszulassung und statische Nachweise?

Für verfahrensfreie Vorhaben – hier also Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO – legt Art. 62 Abs. 1 Satz 2 BayBO fest, dass keine bautechnischen Nachweise erforderlich sind. Für verfahrenspflichtige Vorhaben sind bautechnische Nachweise nach Art. 62 ff. BayBO erforderlich.

„Tiny Houses“, die ein Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB darstellen, müssen den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (darunter Standsicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz sowie Verkehrssicherheit) genügen. Die Bewohnerinnen und Bewohner eines „Tiny Houses“ dürfen sich also darauf verlassen, dass das Gebäude sicher ist. Dort, wo das Bauordnungsrecht an Ein- und Zweifamilienhäuser geringere Anforderungen stellt, gelten diese selbstverständlich auch für „Tiny Houses“.

Verfahrens- und damit auch nachweisspflichtig sind im Innenbereich lediglich „Tiny Houses“ mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 75 m³ (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a) BayBO). Die Verfahrensfreiheit kleinerer „Tiny Houses“ entbindet aber nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Hinsichtlich der energieeinsparrechtlichen Anforderungen gilt, dass bei zu errichtenden

Gebäuden bis 50 m² die Anforderungen des § 10 Abs. 2 Gebäudeenergiegesetz (GEG) als eingehalten gelten, wenn die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile nach § 48 GEG eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist mit einer Erfüllungserklärung nach § 92 Abs. 1 GEG nachzuweisen.

„Tiny Houses“, die als Wohnwagen für touristische Zwecke genutzt werden, benötigen eine straßenverkehrsrechtliche Zulassung.

c) Wie viele Baugenehmigungen für Tiny Houses wurden in den letzten zehn Jahren in Bayern erteilt (bitte Angabe einzeln pro Jahr und nach Regierungsbezirk)?

Die amtliche Baustatistik unterscheidet nicht danach, ob „Tiny Houses“ oder sonstige Wohngebäude errichtet werden. Die Beantwortung der Frage ist deshalb nicht möglich.

3. a) Inwiefern sieht die Staatsregierung einen Nutzen darin, Campingplätze auch als Wohngebiete (u. a. für Tiny Houses) auszuweisen?

Auf einem Campingplatz im Sinne des § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nur das Aufstellen von mobilen Unterkünften zur befristeten oder wiederkehrenden, aber nicht dauerhaften Nutzung zulässig.

Die von der Fragestellung avisierte gemischte Festsetzung von „Campingplatz“ und „Wohnen“ ist aus Sicht der Staatsregierung rechtlich schwer begründbar. Die gesetzlich definierten Gebietstypen in §§ 2 bis 10 BauNVO ermöglichen eine derartige Festsetzung nicht. Auch eine derartige Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO lässt sich rechtlich angesichts des grundsätzlichen Typenzwangs der BauNVO, mit den den Baugebietsvorschriften der BauNVO zugrunde liegenden Wertungen zur Verträglichkeit verschiedener Nutzungen schwer begründen. Dies gilt insbesondere für den hier vorliegenden Fall der Mischung von Nutzungen, die verschiedenen Gebietstypen zugewiesen sind.

Campingplätze werden für das (dann genehmigungsfreie) Aufstellen und Benutzen von Zelten und Wohnwagen genehmigt. Unter Wohnwagen sind Wohnanhänger (Caravans), falt- und klappanhänger und motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile) zu verstehen, die zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen und zulassungsfähig sind. Nur sofern „Tiny Houses“ als Wohnwagen zugelassen sind, ist ihr Abstellen auf Campingplätzen zulässig. Für die Gemeinden besteht aber nach geltendem Recht die Möglichkeit, das Aufstellen von „Tiny Houses“ als Mobilheime, die für den Straßenverkehr nicht zugelassen sind, auf Wochenendplätzen gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 15 BayBO in Wochenendhausgebieten zu ermöglichen. Wochenendplätze und Campingplätze werden oftmals auch in räumlichem Zusammenhang errichtet.

Aufgrund der vorliegenden Beurteilung stellt sich die städtebauliche Frage nach dem Nutzen dieser Gebiete praktisch nicht. Dauerwohnen in relevantem Umfang auf städtebaulich geeigneten Flächen wird aufgrund der rechtlichen Situation nicht geschaffen.

b) Wie viele Campingplätze gibt es in Bayern, die gleichzeitig als Wohngebiet ausgewiesen sind?

Aus den Ausführungen zur rechtlichen Beurteilung (vgl. Fragen 3 a und 3 c) ist ersichtlich, dass es keine Campingplätze oder Wochenendplätze geben dürfte, die auch als (Dauer-)Wohngebiet dienen.

c) Insofern Campingplätze als Wohngebiete ausgewiesen sein sollten, können dann Wohnhäuser auf solchen Campingplätzen von der Baugenehmigungspflicht ausgenommen werden?

Campingplätze werden üblicherweise von den Gemeinden als Sondergebiete, § 10 Abs. 1 BauNVO, ausgewiesen. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 2 a verwiesen. Im Regelfall ist auf Campingplätzen dauerhaftes Wohnen schon bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Zudem ist, wie zu Frage 3 a ausgeführt, zwischen Campingplätzen und

Wochenendplätzen zu unterscheiden. Auf Campingplätzen ist (nur) das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zulässig, dann allerdings ohne Baugenehmigung. Aus der Genehmigung des Campingplatzes ergibt sich, ob die Standplätze für eine kurzfristige oder eine dauerhafte Nutzung vorgesehen sind. Die Errichtung von „Tiny Houses“ auf Wochenendplätzen erfordert eine Baugenehmigung, sofern die Gebäude nicht wegen geringer Größe verfahrensfrei nach Art. 57 BayBO (siehe Antwort zu Frage 2b) oder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans genehmigungsfrei nach Art. 58 BayBO sind.

- 4. a) Wie viele voll erschlossene, jedoch bislang unbebaute Baugrundstücke gibt es in Bayern, die für Tiny Houses zur Verfügung gestellt werden könnten (bitte um Aufgliederung nach Eigentumsverhältnissen zwischen privat, staatlich, kommunal oder bundeseigen)?**
- b) Wie groß ist die Fläche, gemessen in Quadratmetern, die sich aus Frage 4a ergibt?**

Für eine Erfassung aller voll erschlossenen und unbebauten Bauflächen einschließlich Größenangabe, die für „Tiny Houses“ in Bayern zur Verfügung gestellt werden könnten, wäre eine Abfrage bei allen 2056 bayerischen Gemeinden erforderlich. Diese müssten hierfür ein auf „Tiny Houses“ bezogenes Baulandkataster erstellen und die Eigentumsverhältnisse klären. Eine solche Abfrage würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand – insbesondere für die Kommunen – verursachen und ist in der gegebenen Frist nicht möglich.

- c) Wie schätzt die Staatsregierung den Aufwand ein, um brachliegende Flächen (in Abgrenzung zu Frage 4a) dahin gehend zu aktivieren (Anschluss für Strom, Wasser und Abwasser), sodass sie für Tiny Houses temporär genutzt werden könnten?**

Der Aufwand für die Erstellung der Erschließung von brachliegenden Flächen für die Nutzung für „Tiny Houses“ im Sinne der Anfrage ist von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls und der städtebaulichen Situation vor Ort abhängig. Pauschale Kostangaben sind nicht möglich.

- 5. a) Inwiefern sieht die Staatsregierung eine Möglichkeit darin, private Grundstückseigner über eine Kommunikationsoffensive dazu zu ermutigen, ihren nicht überbauten Grund für Tiny Houses für eine zeitweise Verpachtung zur Verfügung zu stellen?**
- b) Welche Gründe würden der Staatsregierung zufolge dagegensprechen?**

Die Staatsregierung hilft Kommunen mit Anreizen, Beratungsangeboten und Instrumenten bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen für diejenigen Bauformen, für die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit Baurecht schaffen wollen oder für die nach den Zulässigkeitsmaßstäben nach §§ 30 ff. BauGB Baurecht besteht.

Ein gewichtiger Beitrag von „Tiny Houses“ im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum ist nicht erkennbar (siehe Fragen 1a bis 1c, 3a). Dementsprechend erscheint eine Kommunikationsoffensive verfehlt.

- 6. a) Wie bewertet die Staatsregierung den steuerrechtlichen Vorteil von Tiny Houses aufgrund dessen, dass Tiny Houses als Mobilie und nicht als Immobilie angesehen werden?**

Für die steuerrechtliche Behandlung von „Tiny Houses“ ist die bewertungsrechtliche Einordnung maßgebend. Ob es sich bei dem jeweiligen Objekt steuerrechtlich um ein Gebäude handelt oder nicht, ist nach den Umständen des Einzelfalls sowie nach den allgemeinen Grundsätzen, die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung aufgestellt wurden, zu beurteilen. Pauschale Steuervorteile sind nicht ersichtlich.

b) Wie bewertet die Staatsregierung rechtliche Möglichkeiten, temporäre bzw. befristete Baugenehmigungen für Tiny Houses zu ermöglichen?

Eine Baugenehmigung ist ein antragsgebundener Verwaltungsakt, der nur dann mit einer Befristung versehen werden kann, wenn sie beantragt worden ist, oder aber, wenn das Baurecht, das durch die Baugenehmigung festgestellt wird, aufgrund bauplanungsrechtlicher Regelungen nur befristet besteht. Auch eine befristete Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung für den Zeitraum der Befristung dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.