



GRUNDSTÜCKSSUCHE & BAURECHT

Zusammenfassung der Lektionen

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. Die Empfehlungen und Hinweise in unseren Onlineangebote ersetzen keine individuelle Beratung durch die jeweiligen verantwortlichen Baubehörden oder Experten.

1. Auflage 2022

© LIVEE | Brecht – Innovatives Wohnen, 86899 Landsberg

Das Urheberrecht und Copyright sämtlicher Inhalte wie Texte, Bilder und Grafiken dieser Unterlage liegt ausschließlich bei „LIVEE“ – Brecht – Innovatives Wohnen in 86899 Landsberg.

Weder das Gesamtwerk noch Teile daraus dürfen in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verändert, vervielfältigt oder verbreitet werden. Eine Weitergabe an Dritte oder eine gewerbliche Verwertung bzw. Verbreitung ist nicht gestattet.

LIVEE - Brecht – Innovatives Wohnen

Von-Leoprechting-Str.6

86899 Landsberg am Lech

www.livee-house.com



MODUL 1

HINTERGRUND

In Deutschland interessieren sich ca. 20.000 - 30.000 Menschen für ein Tiny House - realisiert werden aber nur ca. 400 - 500 Projekte pro Jahr. Woher kommt diese Kluft zwischen denen, die sich für ein Tiny House interessieren, und denen, die es tatsächlich umsetzen?

Das Thema Baurecht und Grundstückssuche stellt aktuell die größte Herausforderung bei der Realisierung eines Tiny House Projektes dar.

Hintergründe hierfür sind die zum Teil hohen Ansprüche von Tiny House Bauherrn bzgl. eines Stellplatzes. Zudem gibt es viele inspirierende Bilder und Videos im Internet, die außergewöhnliche Stellplätze von Tiny Houses am See, im Wald und in der Natur zeigen.

Viele der Bilder und Videos im Internet kommen dabei aus dem amerikanischen Markt, dort, wo sich die Tiny House Bewegung als erstes entwickelt hatte. Als erster Pionier der Tiny House Bewegung gilt der Amerikaner Jay Shafer.

In den USA gibt es die Möglichkeit, das amerikanische Baurecht durch bauliche Maßnahmen (z.B. Trailer) zu umgehen, was aber in Deutschland nicht möglich ist. Das deutsche Baurecht unterscheidet sich also signifikant vom Baurecht in den USA.

Hintergrund



© www.torbeneskerod.com



MODUL 1

HINTERGRUND



Die inspirierenden Bilder und Videos aus dem Internet führen dazu, dass viele Tiny House Bauherr*innen in Deutschland hohe Erwartungen an ihr Grundstück für ihr Tiny House Projekt haben.

Wichtig ist es daher, immer zu prüfen, woher die Bilder und das Videomaterial kommen und ob sich die dort dargestellten Möglichkeiten in Deutschland auch wirklich realisieren lassen.

Hintergrund

© Hangar Design Group



MODUL 2

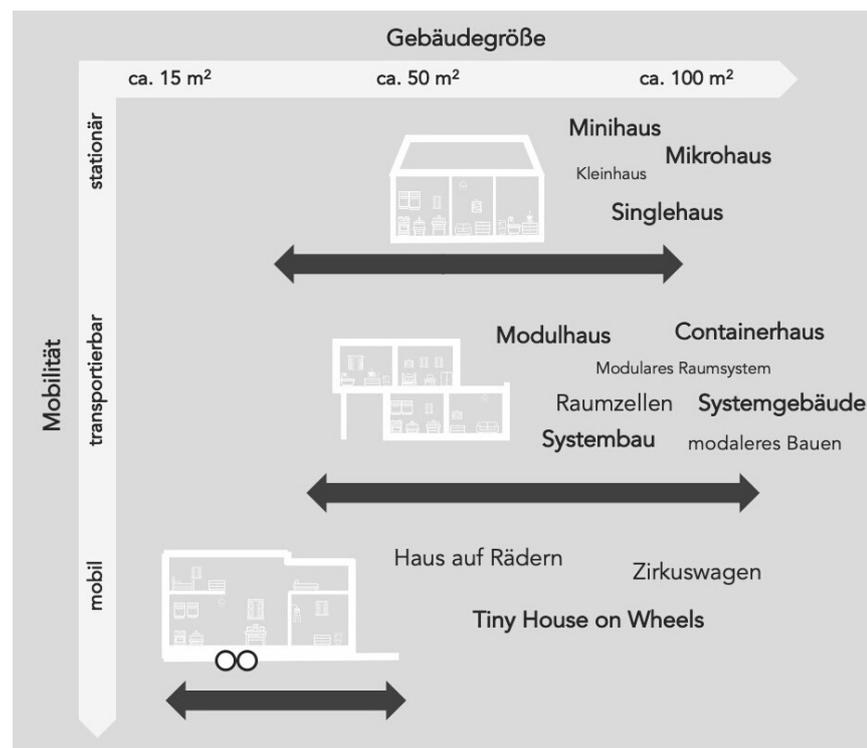
BAURECHTLICHE EINORDNUNG

Aus Sicht des deutschen Baurechts gibt es keine rechtliche Definition für die Bauform „Tiny House“.

Im Markt gibt es noch weitere Begriffe, die im Zusammenhang mit Tiny Houses genannt werden: Minihaus, Mikrohaus, Singlehaus, Modulhaus, Haus auf Rädern, etc.

Es lassen sich drei Haustypen differenzieren, die sich auf der Grundlage der Mobilität und Größe unterscheiden.

Baurechtliche Einordnung



MODUL 2

BAURECHTLICHE EINORDNUNG

Alle drei Haustypen werden aus der Sicht des Baurechts gleichbehandelt. Es gibt keine Ausnahmen (falsche Gerüchte über "Fliegende Bauten").

Für die Einordnung eines Tiny Houses lassen sich zwei Bereiche differenzieren. Man unterscheidet zwischen dem Transport des Tiny Houses (Ladung oder Fahrzeug) und dem Zustand auf dem Grundstück (Gebäude der Gebäudeklasse 1).

Sobald ein Tiny House in irgendeiner Form bewohnt wird, wird es auf Grundlage der Landesbauordnung zu einem Gebäude.

Einzige Ausnahme: ein Tiny House wird nicht genutzt oder nur abgestellt oder es steht auf einem Campingplatz (gilt nur für die Tiny House on Wheels).

Für Gebäude der Gebäudeklasse 1 gelten nach der Landesbauordnung verschiedene Anforderungen : z.B. Statik, Wärmeschutz, Energieeinsparung, Brandschutz, Lärm /Schallschutz, etc.



© Hangar Design Group



MODUL 3

ART DER NUTZUNG

Dauerhaftes Wohnen

Das Baugesetzbuch unterscheidet in Deutschland zwischen zwei Bereichen: dem Innenbereich und dem Außenbereich. Dauerhaftes Wohnen ist in Deutschland nur im Innenbereich möglich.

Im Außenbereich gibt es nur ganz wenig Ausnahmen für dauerhaftes Wohnen, die auf ein normales Bauvorhaben aber nicht angewendet werden können (siehe Modul 4 Lektion Bauen im Außengebiet).

Für ein dauerhaftes Wohnprojekt kommen folgende Gebiete in Frage:

- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Urbane Gebiete
- Kerngebiete
- Sonstige Sondergebiete

Für ein dauerhaftes Wohnprojekt wird in Deutschland eine Baugenehmigung benötigt.



© www.torbeneskerod.com



MODUL 3

ART DER NUTZUNG

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, benötigt man ein Baugrundstück, eine Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation) und einen Anschluss an das öffentliche Wege- & Verkehrsnetz.

Zudem muss man sich an die baurechtlichen Vorgaben, die für das Grundstück gelten, halten (Bebauungsplan, unbeplanter Innenbereich, siehe Modul 4) und die Vorschriften für Wohngebäude berücksichtigen (GEG, Statik, Brandschutz, etc.).

Wie alle Bauvorhaben, sollte ein dauerhaftes Wohnprojekt eng mit der lokalen Baubehörde besprochen werden, da es im Einzelfall Abweichungen von den Vorgaben und Regelungen geben kann.

Dauerhaftes Wohnen



© Hangar Design Group



MODUL 3

ART DER NUTZUNG

Wochenendhaus

Ein Tiny House kann auch als Ferien- oder Wochenendhaus genutzt werden. Zunächst ist ein Wochenendhaus von einem gewerblich genutzten Ferienhaus / Ferienwohnung abzugrenzen.

Ein Wochenendhaus wird privat und nicht gewerblich genutzt. Der Nutzerkreis ist also fest definiert (z.B. Partner, Familie). Das Wochenendhaus darf nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden: d.h. der tatsächliche Lebensmittelpunkt muss klar erkennbar an einem anderen Ort liegen.

Ein gewerbliches Ferienhaus / Ferienwohnung hingegen dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Das zeitweilige Wohnen im Erholungsraum eines Wochenendhausgebiets darf also nicht in eine Ferienhaussnutzung mit wechselnden Nutzern umschlagen.

Ein Tiny House kann als Wochenendhaus zum einen als dauerhaftes Wohngebäude (siehe dauerhaftes Wohnen) oder zum anderen als Wochenendhaus im Wochenendhausgebiet realisiert werden.

Grundstücke, die für ein Wochenendhaus im Wochenendhausgebiet in Frage kommen, sind z.B. Sondergebiete, die der Erholung dienen und für den Bau von Wochenendhäusern vorgesehen sind.



© www.torbeneskerod.com



MODUL 3

ART DER NUTZUNG

Wochenendhaus

In vielen Fällen ist der Bau in einem Wochenendhausgebiet sogar verfahrens- oder genehmigungsfrei, wenn eine Grundfläche von 50 m² nicht überschritten wird (genaue Auskunft erteilt die örtliche Baubehörde).

Auch ein Wochenendhaus muss an das Ent- & Versorgungsnetzwerk angeschlossen werden. Die GEG entfällt jedoch im Regelfall.

Es ist zu prüfen, welche weiteren baurechtlichen Anforderungen (Bebauungsplan, etc.) für das Grundstück gelten, die auch erfüllt werden müssen.

Wie alle Bauvorhaben, sollten auch Pläne für ein Wochenendhaus eng mit der lokalen Baubehörde besprochen werden, da es im Einzelfall Abweichungen von den Vorgaben und Regelungen geben kann.



© Hangar Design Group



MODUL 3

ART DER NUTZUNG

Die Nutzung eines Tiny House als Wohnwagen stellt eine Sonderform dar. Diese gilt nur für die Tiny House on Wheels.

Grundsätzlich sind Tiny House on Wheels für das Wohnen ausgerichtet und nicht für das Reisen. Hierfür gibt es klassische Wohnwägen, die für diese Nutzung bestmöglich ausgelegt sind.

Wird ein Tiny House on Wheels nur für Reisezwecke verwendet, benötigt man hierfür keine Baugenehmigung, da das Tiny House on Wheels baurechtlich ein Fahrzeug bleibt und zu keinem Gebäude wird.

Für das Abstellen des Tiny House on Wheels wird ein Stellplatz benötigt. Die Anforderungen hierfür stehen in der Stellplatzverordnung der jeweiligen Landesbauordnung.

Wohnwagen



© www.torbeneskerod.com



MODUL 4

BAURECHTLICHE VORGABEN

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein städtebauliches Instrument, das die bauliche Nutzung von Grundstücken entwickelt, leitet und ordnet (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Ein Bebauungsplan besteht in der Regel aus einem grafischen Teil mit textlichen Festsetzungen und einer ausführlichen Begründung.

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, müssen die Anforderungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Was im Bebauungsplan nicht geregelt wurde, wird durch Rückgriff auf die Vorschriften des § 34 und § 35 BauGB beurteilt.

Im einem Bebauungsplan sind folgende Dinge geregelt:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Weitere mögliche Festsetzungen in Bebauungsplänen

Die Vorgaben des Bebauungsplans müssen erfüllt werden. Zusätzlich muss die Erschließung gesichert sein.

Möchte man von den Vorgaben des Bebauungsplans abweichen, muss das über eine Ausnahme oder eine Befreiung erfolgen. Dies ist aber eher die Ausnahme als die Regel.



© Hangar Design Group



MODUL 4

BAURECHTLICHE VORGABEN

Besonders in Gebieten mit relativ neuem Bebauungsplan sind Ausnahmen und Befreiungen eher unwahrscheinlich. Je älter der Bebauungsplan ist und je mehr Ausnahmen es bereits in der Umgebungsbebauung gibt, desto größer sind die Chancen.

Ob eine Ausnahme bzw. eine Befreiung möglich ist, ist direkt mit der jeweiligen verantwortlichen Baubehörde zu klären.

Bebauungsplan



© www.torbeneskerod.com



MODUL 4

BAURECHTLICHE VORGABEN

Unbeplanter Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich besteht Baurecht. Die Bebaubarkeit bemisst sich nach § 34 BauGB und ist davon abhängig, welche Bebauung in der Umgebung bereits vorhanden ist.

Um zu prüfen, ob ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich liegt, ist es von zwei Bereichen abzugrenzen:

- Bebaubarkeit nach § 30 BauGB (Kein Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
- Abgrenzung zum Außenbereich § 35 BauGB (Grundstück ist nicht im Innenbereich, kein Bebauungsplan, dann Außenbereich)

Folgende Kriterien sind für das Einfügen in die nähere Umgebung wichtig:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche

Das gilt für jedes der o.g. Kriterien der Reihe nach und nur für sich genommen.

Zusätzlich muss neben diesen Anforderungen die Erschließung gesichert sein. (Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Strom- und Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung)



© Hangar Design Group



MODUL 4

BAURECHTLICHE VORGABEN

Die nähere Umgebung ist der räumliche Bereich, auf den sich die Ausführung des Bauvorhabens auswirken kann und die ihrerseits das Baugrundstück prägt.

Es ist also nicht nur die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks zu betrachten, sondern eine größere Entfernung.

Aufgrund der Komplexität dieser Fragestellung, welcher Bereich als nähere Umgebung gilt und welche Faktoren berücksichtigt werden müssen, wird empfohlen, dass sich Bauherr*innen unbedingt sehr eng mit der Baubehörde vor Ort bzgl. ihres Tiny House Bauvorhaben abstimmen.

Unbeplanter Innenbereich



© www.torbeneskerod.com



MODUL 4

BAURECHTLICHE VORGABEN

In den Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) fallen alle Grundstücke, die weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören (§ 34 BauGB sog. unbeplanter Innenbereich).

Für den Außenbereich kann zwischen zwei Kategorien unterschieden werden:

- privilegierte Bauvorhaben (§ 35Abs. 1BauGB)
- sonstige Bauvorhaben (§ 35Abs. 2BauGB)

Privilegierte Bauvorhaben können im Außenbereich grundsätzlich realisiert werden. Sonstige Bauvorhaben sind dort grundsätzlich unzulässig.

Was sind privilegierte Bauvorhaben?

- Land-und Forstwirtschaft
- Gartenbauliche Erzeugung
- Öffentliche Versorgung
- Ortsgebundene Gewerbebetriebe (Steinbruch, Kiesabbau, Windmühle, Sägewerk etc.)
- Gewerbliche Tierhaltung
- Wind-und Wasserenergie, Biomasseanlagen, kerntechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Bauvorhaben, die im Außenbereich realisiert werden und nicht zu den privilegierten Bauvorhaben zählen, gelten als sonstige Bauvorhaben („nichtprivilegierte Bauvorhaben“).

Außenbereich



© Hangar Design Group



MODUL 4

BAURECHTLICHE VORGABEN

Ein nichtprivilegiertes Bauvorhaben kann im Regelfall im Außenbereich nicht realisiert werden, wenn ein öffentlicher Belang betroffen ist.

Beispiel: Errichtung eines Tiny Houses als Wohnhaus im Außenbereich. Bauherr ist kein Landwirt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Dieses Bauvorhaben ist nicht genehmigungsfähig.

Außenbereich



MODUL 5

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Die Landesbauordnung regelt, welches Genehmigungsverfahren für ein Tiny House Projekt zur Anwendung kommt. Hierbei gibt es über die Bundesländer hinweg Unterschiede.

Für ein Tiny House kommen folgende Genehmigungsverfahren in Frage: verfahrensfrei, genehmigungsfrei und vereinfachtes Genehmigungsverfahren.

Als Bauherr*in, der/die ein Tiny House mit einem Hersteller baut, hat man mit diesen Genehmigungsverfahren kaum Berührungspunkte. Der Tiny House Hersteller kümmert sich im Regelfall um die Abwicklung der Genehmigungsverfahren.

Verfahrensfrei: Kein Bauantrag, Bauherr muss eigenverantwortlich die öffentlich rechtlichen Vorschriften einhalten (z.B. Brandschutz, GEG, Statik, Abstandsflächen etc.).

Genehmigungsfrei: Das Bauvorhaben wird über ein Bauanzeige-, Kenntnisgabe- oder Mitteilungsverfahren abgewickelt. Vorteil: Eine Baugenehmigung wird erteilt, wenn die Baubehörde innerhalb einer bestimmten Frist nicht widerspricht. Eine rechtsverbindliche Prüfung der Pläne findet nicht statt.

Vereinfachtes Verfahren: Die Baubehörde prüft nur die allgemeine Zulässigkeit des Vorhabens, die Abstandsflächen und ausgewählte weitere rechtliche Vorschriften. Vorteil: Zeitersparnis gegenüber vollständigen Verfahrenen.

Genehmigungsverfahren



© Hangar Design Group



MODUL 6

BAUVORANFRAGE

Die Bauvoranfrage ist eine Vorstufe des Bauantrags. Es gibt einem Bauherr*in die Möglichkeit, ein Bauvorhaben sowie rechtlich kritische Themen vorab bei der Baubehörde zu prüfen.

Die Bauvoranfrage ist keine vollständige baurechtliche Klärung. Werden in der Bauvoranfrage aber Zusagen gemacht, so sind diese für folgende Baugenehmigungsverfahren bindend.

Wir empfehlen vor der Stellung einer Bauvoranfrage zunächst ein formloses Vorabgespräch mit der zuständigen Baurechtsbehörde.

In dem Vorabgespräch können Bauherr*innen über ihr Projekt sprechen und erste unverbindliche Auskünfte erhalten.

Die Aussagen der Baubehörde können Bauherr*innen dabei helfen einzuschätzen, ob sich eine Bauvoranfrage und die dafür erforderlichen Kosten und der Aufwand lohnen.



© www.torbeneskerod.com

MODUL 6

BAUVORANFRAGE

Die Kosten für eine Bauvoranfrage sind abhängig vom Bearbeitungsaufwand der Baubehörde und lassen sich nicht pauschal beziffern (z.B. Aufwand nach der Anzahl vom Bauherr*in gestellten Fragen).

Eine Bauvoranfrage kann als förmlicher Antrag oder formloser Antrag gestellt werden. Je nach Antrag können die Kosten unterschiedlich hoch ausfallen.

Falls ein/e Bauherr*in für eine Bauvoranfrage professionelle Unterstützung durch einen Architekten oder einen Bauingenieur in Anspruch nimmt, kommen weitere Kosten für die entsprechenden Honorare dazu.

Die Kosten für die Bauvoranfrage können sich von Bundesland zu Bundesland unterscheiden.

Wir empfehlen Tiny House Bauherr*innen, sich bei der jeweiligen Baubehörde vorab über den konkreten Kostenrahmen für eine Bauvoranfrage zu informieren.

-

Kosten Bauvoranfrage



© Hangar Design Group



MODUL 6

BAUVORANFRAGE

Dokumente Bauvoranfrage

Eine Bauvoranfrage kann von einem Architekt, einem Bauingenieur, einem Bauherr oder einem Kaufinteressent eines Grundstückes gestellt werden.

Je nachdem, ob der/die Bauherr*in die Bauvoranfrage als förmlichen oder formlosen Antrag stellt, werden unterschiedliche Dokumente benötigt. Die benötigten Unterlagen können sich je Baubehörde und Bundesland unterscheiden.

Als Bauherr*in ist in Absprache mit der Baubehörde vor Ort zu prüfen, welche Unterlagen wirklich benötigt werden.

Für einen förmlichen Antrag werden im Regelfall folgende Unterlagen benötigt.

- Antragsformular
- Baubeschreibung
- Fotos des Grundstückes
- Bauzeichnungen
- Abweichungsantrag
- Fragenkatalog
- Unterschriften



© www.torbeneskerod.com



MODUL 7

BAUANTRAG

Ein Bauantrag kann nur von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (z.B. Architekt*in) eingereicht werden, d.h. ein/e Bauherr*in kann den Bauantrag selbst nicht einreichen.

Ein Bauantrag mit dem Ziel, eine Baugenehmigung für dein Tiny House zu erhalten, enthält im Regelfall folgende Dokumente:

- Bauantrag: Formular mit Angaben zum Bauvorhaben und den Beteiligten (Unterschrift Bauherr*in und Entwurfsverfasser)
- Gezeichneten Lageplan
- Amtlicher Lageplan: Zeichnerischer und schriftlicher Teil, z. B. überbaute Fläche, städtebauliche Kennzahlen, Nachbarschaftsverzeichnis
- Baubeschreibung: Formular mit Angaben zum Grundstück, Bauvorhaben, Ausstattung, verwendete Materialien, konstruktive Merkmale etc.
- Entwurfspläne: Grundrisse der Geschosse, Ansichten von allen Seiten
- Berechnungen: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Brutto-Rauminhalt, Brutto-Grundrissfläche, Wohnfläche, Rohbau und Gesamtkosten
- Bautechnische Nachweise: Standsicherheitsnachweis Statik, Wärmeschutznachweise (GEG), Brand- /Schallschutz, Entwässerungsgesuch
- Weitere Dokumente: z.B. Zustimmungserklärung der Nachbarn

Bauantrag



© Hangar Design Group



MODUL 7

BAUANTRAG

Welche Unterlagen genau benötigt werden, hängt vom jeweiligen Genehmigungsverfahren ab. Details hierzu können bei der zuständigen Baubehörde erfragt werden.

Nach einer erfolgreichen Prüfung erhält der/die Bauherr*in eine Baugenehmigung: d.h. damit kann das Bauvorhaben begonnen werden.

Bauantrag



© www.torbeneskerod.com



MODUL 8

GRUNDSTÜCKSSUCHE

Für ein Tiny House Projekt stehen aktuell drei unterschiedliche Grundstücksoptionen zur Verfügung: Pacht eines Grundstückes, Kauf eines Grundstückes und alternative Stellplätze.

Welche Grundstücksoption am besten zu einem Tiny House Projekt passt, hängt vom jeweiligen Tiny House Haustyp ab.

Grundstücksoptionen

	Tiny House on Wheels	Minihaus	Modulhaus
Kauf eines Grundstückes	👍	👍	👍
Pacht eines Grundstückes	👍	👎	👍
Alternative Stellplätze	👍	👎	👍



© Hangar Design Group



MODUL 8

GRUNDSTÜCKSSUCHE

Der Kauf eines Grundstückes für ein Tiny House unterscheidet sich im Wesentlichen nicht von dem Grundstückskauf für ein normales Haus.

Eine Möglichkeit ist es, sich Unterstützung über einen Makler bei der Suche nach einem passenden Grundstück zu holen.

Grundstücke zum Kauf lassen sich auch über Immobilienportale im Internet finden (Immoscout, Immowelt).

Eine weitere Möglichkeit ist die Suche nach Baulücken, die zu klein oder ungünstig geschnitten sind für normale Einfamilienhäuser. Hier bestehen höhere Chancen, ein Tiny House Projekt zu realisieren.

Zwangsversteigerungen z.B. für Abrisshäuser können auch eine Möglichkeit sein, an ein passendes Grundstück zum Kauf zu gelangen.

Je nach Größe des Grundstückes kann auch überprüft werden, ob es Altbestände mit ausreichend großen Baufenstern für Nahverdichtung gibt.

Viele Grundstücke werden im Familienkreis / Freundeskreis vermittelt. Oft kann es hilfreich sein, sich über Kontakte und Netzwerk nach möglichen Baugrundstücken zu erkundigen.

Grundstück kaufen



© Hangar Design Group



MODUL 8

GRUNDSTÜCKSSUCHE

Pachtgrundstücke stellen eine interessante Alternative zum Kauf eines Grundstücks dar, da diese von mobilen Immobilien (Tiny House on Wheels und Modulhäuser) genutzt werden können.

Als erster Schritt ist es wichtig, sich grundsätzlich Gedanken zu machen, in welchen Regionen man nach einem Pachtgrundstück Ausschau halten möchte.

Eine Möglichkeit für die Suche nach einem Grundstück zur Pacht sind Einwurfzettel bzw. Flyer an zentralen Orten (z.B. Bäckerei, Supermarkt Schwarzes Brett, Restaurant etc.).

Eine weitere Möglichkeit sind Anzeigen in verschiedenen Immobilienportalen oder bei Ebay Kleinanzeigen.

Auch können Anzeigen in regionalen und überregionalen Zeitungen im Immobilienteil oder in der Rubrik „Suche & Finde“ veröffentlicht werden.

Bei Anzeigen und Flyern ist es besonders wichtig, möglichst genau die Anforderungen für das Grundstück zu definieren. Allgemeine Angaben wie „Suche Pachtgrundstück für Tiny House“ sind irreführend. Vorgaben sollten konkret benannt werden z.B. 200-500 qm erschlossenes Baugrundstück für mind. 5 - 7 Jahre (siehe Vorlagen Downloadbereich).



© www.torbeneskerod.com



MODUL 8

GRUNDSTÜCKSSUCHE

Eine weitere Möglichkeit, ein passendes Pachtgrundstück zu finden, ist über die lokale Presse. Wir empfehlen Bauherr*innen, sich an die regionale Zeitung zu wenden, um einen Artikel über das Tiny House Projekt und die Grundstückssuche zu veröffentlichen. Dies wird vermutlich von mehr Menschen gelesen als eine Anzeige (Beispiel siehe Artikel im Downloadbereich).

Über Google Maps lassen sich auch bebaubare Grundstücke, die für eine Pacht in Frage kommen, identifizieren (Vorgehensweise siehe Lektion 3 Modul 8).

Eine professionelle Vorbereitung bei der Kontaktaufnahme mit Grundstückseigentümern ist sehr wichtig. Viele Eigentümer kennen nicht die Möglichkeit einer mobilen Immobilie.

Es ist sehr wichtig, sich Gedanken zu machen, wie man einen Eigentümer von einem Tiny House Projekt überzeugen kann (Zahlen, Daten, Fakten). Hierfür kann auch die Präsentation aus dem Downloadbereich eingesetzt werden.



© Hangar Design Group



MODUL 8

GRUNDSTÜCKSSUCHE

Bei der Gestaltung des passenden Pachtvertrages ist es ratsam, sich Unterstützung von einem/r erfahrenen Jurist*in einzuholen. (Keine alten Erbpachtverträge aus dem Internet nutzen.)

Wir empfehlen Tiny House Bauherr*innen, sich detailliert mit der Fragestellung zu beschäftigen, wie lange sie ein passendes Grundstück pachten möchten. Für einen Umzug entstehen zum Teil erhebliche Kosten, je nach Projekt und Haustyp (Tiny House on Weels, Modulhaus, etc.). Zu kurze Laufzeiten für eine Pacht sind daher nicht ratsam.

Die Höhe der Pacht ist am Markt frei verhandelbar und hängt im Regelfall von den Grundstückspreisen der Region ab.

Falls das Grundstück noch nicht erschlossen ist, sollte der Bauherr mit dem Eigentümer eine Regelung über die Kostenaufteilung der Erschließungskosten vereinbaren (z.B. Zeitwert der Kosten).

Bei Verhandlungen mit dem Eigentümer kann auf die Wertsteigerung des Grundstücks verwiesen werden. Die monatliche oder jährliche Pacht stellt also einen zusätzlichen Gewinn für den Eigentümer dar.

Zudem muss sich der Eigentümer nicht um das Grundstück kümmern (Rasen mähen, Bäume schneiden, Straße kehren, Streudienst im Winter).



© www.torbeneskerod.com



MODUL 8

GRUNDSTÜCKSSUCHE

Alternative Stellplätze

Neben dem Kauf und der Pacht eines Grundstückes gibt es in Deutschland immer mehr alternative Stellplätze für Tiny House Projekte.

Dies umfasst zum einen Campingplätze, die dauerhaftes Wohnen ermöglichen, und zum anderen Tiny House Village Projekte, die von privaten Initiatoren oder auch von Gemeinden umgesetzt werden. Eine Übersicht einiger Projekte findest du im Downloadbereich "Unterlage & Präsentation".

Für Campingplätze wird keine Baugenehmigung benötigt. Es gilt die Platzordnung und die Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO).

Es gibt nicht viele Campingplätze in Deutschland, die dauerhaftes Wohnen ermöglichen. Im Regelfall sind dauerhafte Wohnprojekte auf Campingplätzen nicht möglich.

Initiativen von Städten, die Wohnraum für Tiny Houses zur Verfügung stellen möchten, sind gerade im Aufbau (Dortmund, Kißlegg, Hannover). Die Städte oder Gemeinden stellen hierbei z.B. einzelne Parzellen zur Verfügung, die für bestimmte Laufzeiten gepachtet werden können.

Daneben gibt es auch viele private Initiativen, die sich z.B. über regionale Tiny House Vereine (Stuttgart, Nürnberg, Karlsruhe, etc.) organisieren und gemeinschaftliche Wohnprojekte umsetzen möchten.



© Hangar Design Group

