

In diesem Blogbeitrag >>>

Was ist ein Tiny House und was sind seine Eigenschaften?

Was sind die Vor- und Nachteile eines Tiny Houses?

Was kostet ein Tiny House?

Welche Arten eines Tiny House gibt es und was sind ihre Eigenschaften?

Welche rechtlichen Vorgaben sind für den Bau eines Tiny House wichtig?



Klein, aber oho – Die Faszination der Tiny-House-Bewegung

Was ist ein Tiny House und was sind seine Eigenschaften? >>>

Tiny Houses sind kompakte Häuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von etwa 29 m², die jedoch alle wesentlichen Funktionen einer Wohnung bieten. Sie zeichnen sich durch eine schnelle Bauweise aus, wobei einige Modelle sogar mobil sind.

Es gibt verschiedene Arten von Tiny Houses:

- **„Tiny House on Wheels“ (THOW):** Diese mobilen Häuser auf Rädern haben in der Regel eine Fläche von bis zu 15 m², es gibt jedoch auch größere Varianten, die bis zu 20 m² oder mehr umfassen.
- **Modulhäuser oder Containerhäuser:** Diese bestehen aus vorgefertigten Bauelementen und können nach Bedarf erweitert werden. Die Fläche reicht hier oft von 15 m² bis zu 100 m². Allerdings wird der Begriff „Tiny House“ hier nicht immer verwendet, da diese Modelle häufig größere Wohnflächen bieten und weniger den minimalistischen Lebensstil widerspiegeln.
- **Stationäre Minihäuser:** Auch diese können eine Wohnfläche von bis zu 100 m² haben, sind jedoch nicht mobil.

Ein Tiny House bietet zahlreiche Vorteile, die für viele Menschen besonders attraktiv sind. Aufgrund seiner Mobilität kann ein Tiny House schnell an einen anderen Ort versetzt werden, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht. Zudem benötigen Tiny Houses aufgrund ihrer geringen Größe nur wenig Baugrund und versiegeln somit deutlich weniger Naturflächen als herkömmliche Immobilien. Dies führt zu einer geringeren Ressourcennutzung, wobei auch die Wahl nachhaltiger Materialien eine wichtige Rolle spielt.

In unserer schnelllebigen Zeit sind Tiny Houses besonders für Menschen geeignet, die Flexibilität und Unabhängigkeit schätzen. Modulhäuser bieten zudem den Vorteil, dass sie bei Bedarf erweitert werden können, sodass Bewohner flexibel auf Veränderungen im Leben reagieren können.

Was kostet ein Tiny House und kann es selbst gebaut werden? >>>

Tiny Houses gibt es in verschiedenen preislichen Varianten und Ausführungen. Die günstigsten Fertighaus-Varianten beginnen meist im mittleren fünfstelligen Bereich, etwa ab 30.000 bis 50.000 Euro, und können bei höherer Ausstattung oder spezifischen Wünschen auch in den niedrigen sechsstelligen Bereich (100.000 Euro oder mehr) steigen. Zusätzliche Kosten wie die Baugenehmigung, die in den meisten Fällen erforderlich ist, sollten ebenfalls einkalkuliert werden. Diese kann je nach Region und Art des Tiny Houses variieren.

Der Bau eines Tiny Houses in Eigenregie ist ebenfalls möglich, erfordert jedoch handwerkliches Geschick und vor allem eine sorgfältige Planung. Die Bauzeit kann je nach Umfang und Erfahrung mehrere Monate in Anspruch nehmen, wobei diese auch verkürzt werden kann, wenn z. B. auf vorgefertigte Bauteile zurückgegriffen wird. Eine besonders kostengünstige Variante ist der Umbau eines alten Bauwagens zu einem modernen Tiny House. Auch hier sind jedoch rechtliche und bauliche Vorschriften zu beachten, die je nach Region unterschiedlich sein können.

Was sind die Vor- und Nachteile eines Tiny House? >>>

Vorteile eines Tiny Houses:

- **Wenig bauliche Vorbereitung:** Für viele Tiny Houses ist nur eine minimale bauliche Vorbereitung erforderlich. Bodenplatten oder ein Keller sind fast immer unnötig.
- **Einfache Fundamentierung:** In der Regel reichen Punkt- oder Streifenfundamente aus, um das Haus stabil zu verankern.
- **Schnelle Aufstellung:** Vorgefertigte Module lassen sich oft innerhalb weniger Stunden mit einem Kran aufstellen. Häufig wird das gesamte Haus auf einen Tieflader geladen, sodass es problemlos mit umgezogen werden kann, wenn die Bewohner ihren Wohnort wechseln.
- **Kostengünstiger:** Der Gesamtpreis eines Tiny Houses liegt deutlich unter dem Preis eines klassischen Wohnhauses, was es zu einer erschwinglichen Wohnoption macht.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Tiny Houses werden nicht nur als dauerhafte Wohnhäuser genutzt, sondern auch als Anbauten zu bestehenden Immobilien (z. B. als Büro) oder als Ferienhäuser auf dem Land.

Nachteile eines Tiny Houses:

- **Fehlende Infrastruktur:** Es gibt noch keine umfassende Struktur in Verwaltung und Wirtschaft, die sich um die optimale Nutzung von Grundstücken für Tiny Houses kümmert.
- **Mangel an Mietmöglichkeiten für Grundstücke:** Der Markt für Grundstücke, die nur für eine begrenzte Zeit gemietet werden können, um darauf ein Tiny House zu errichten, ist bislang kaum entwickelt.
- **Eingeschränkter Wohnkomfort:** Aufgrund der geringen Wohnfläche erfordert das Leben in einem Tiny House eine minimalistische Lebensweise, was mit Einschränkungen im Komfort verbunden sein kann.

Welche Arten von Tiny Houses gibt es? >>>

Es gibt verschiedene Arten von Tiny Houses, die sich in ihrer Bauweise, Mobilität und Nutzung unterscheiden:

1. **Tiny House on Wheels (THOW):**
Diese Variante von Tiny Houses ist mit Rädern ausgestattet, ähnlich einem Wohnmobil. Der große Vorteil ist die Mobilität: Der Besitzer kann das Haus bei einem Umzug oder auf Reisen problemlos mitnehmen.
Jedoch gibt es einige rechtliche Hürden: Ein Tiny House auf Rädern benötigt in der Regel eine Baugenehmigung, wenn es dauerhaft auf einem Grundstück stehen soll. Wird es jedoch als Wohnwagen registriert, benötigt es nicht nur eine Straßenzulassung für den Transport, sondern es muss auch ein geeigneter Stellplatz gefunden werden. Ein Umzug ist nicht so einfach wie bei einem Wohnmobil, da auch hier Vorschriften für den Transport und das Abstellen des Hauses beachtet werden müssen. In vielen Fällen ist das Tiny House als fester Wohnsitz registriert, was zu einer Vielzahl von rechtlichen und administrativen Anforderungen führt.
2. **Teilmobile Häuser:**
Diese Tiny Houses sind nicht regelmäßig mobil, sondern können auf einem Tieflader transportiert und mit einem Kran aufgestellt werden. Sie sind eine gute Option für Menschen, die Flexibilität in der Wahl des Standorts wünschen, aber keine tägliche Mobilität benötigen.
 - a. **Modulhäuser:** Modulhäuser bestehen aus vorgefertigten Bauelementen, die vor Ort schnell und kostengünstig zusammengebaut werden können. Sie bieten eine hohe Flexibilität und können je nach Bedarf erweitert oder umgestaltet werden. Diese Bauweise ist besonders nachhaltig, da sie auf standardisierte Bauelemente setzt und so Ressourcen effizient nutzt.
 - b. **Containerhäuser:** Containerhäuser, die entweder aus alten Seecontainern oder speziell angefertigten Modulen bestehen, bieten eine besonders umweltfreundliche Option. Durch die Wiederverwendung von gebrauchten Containern wird Müll vermieden und die Baukosten gesenkt. Containerhäuser sind häufig sofort bewohnbar und können bei Bedarf gestapelt oder erweitert werden. Sie sind eine kostengünstige, nachhaltige Alternative zu traditionellen Bauweisen.

3. Typische

Minihäuser:

Diese Minihäuser ähneln traditionellen Häusern, sind jedoch deutlich kompakter. Sie bieten eine besonders nachhaltige Bauweise, da sie weniger Platz benötigen und damit die Flächenversiegelung reduzieren. Zudem werden durch die geringere Fläche auch weniger Ressourcen für den Bau benötigt. Diese Häuser sind häufig energieeffizienter und nutzen moderne Isolierungs- und Heiztechnologien, um den Energieverbrauch zu minimieren. Ein weiterer Vorteil ist, dass durch die kleinere Bauweise auch weniger CO₂-Emissionen bei der Errichtung entstehen, was sie zu einer umweltfreundlicheren Wahl macht.

Welche rechtlichen Vorgaben sind für den Bau eines Tiny House wichtig? >>>

Für den Bau eines Tiny Houses müssen verschiedene rechtliche Vorgaben beachtet werden, die je nach Land und Region unterschiedlich sein können. Grundsätzlich sind die folgenden Punkte wichtig:

1. Baugenehmigung:

In den meisten Fällen benötigt der Bau eines Tiny Houses eine Baugenehmigung. Diese kann je nach Standort und Art des Tiny Houses variieren. Wenn das Tiny House auf einem festen Fundament gebaut wird, gelten dieselben Bauvorschriften wie für herkömmliche Häuser. Bei mobilen Tiny Houses auf Rädern (Tiny House on Wheels, THOW) ist die rechtliche Situation komplexer. Oftmals müssen diese als Wohnwagen oder mobiles Gebäude registriert werden, was andere Anforderungen an die Zulassung und Nutzung mit sich bringt.

2. Abstandsregelungen und Bebauungsplan:

Beim Bau eines Tiny Houses müssen die geltenden Abstandsregelungen zum Nachbargrundstück und die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden. Diese Regeln dienen der Sicherheit und dem Schutz der Nachbarn und sind in jedem kommunalen Bebauungsplan festgelegt. Insbesondere bei Grundstücken in bestehenden Wohngebieten können diese Vorschriften strenger ausfallen.

3. Energieverbrauch und Nachhaltigkeit:

Tiny Houses haben aufgrund ihrer geringen Größe eine hohe Oberflächen-zu-Raum-Verhältnis, was die Energiebilanz beeinträchtigen kann. Sie sind oft anfälliger für Temperaturänderungen, was bedeutet, dass eine effiziente Wärmedämmung und Heizung notwendig sind, um den Energieverbrauch zu minimieren. In einigen Regionen gibt es gesetzliche Anforderungen für die energetische Effizienz von Neubauten, die auch für Tiny Houses gelten können. In diesem Zusammenhang müssen auch erneuerbare Energien wie Solarstrom in Betracht gezogen werden, um die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu erfüllen.

4. Autarkie und alternative Energien:

Ein Tiny House kann unter bestimmten Bedingungen autark gebaut werden. Es besteht die Möglichkeit, das Haus mit erneuerbaren Energien wie Solaranlagen (PV-Anlagen) oder Windkraft zu versorgen. Auch die Integration von Grauwasser-Recycling und Komposttoiletten wird in einigen Fällen von den Behörden akzeptiert, insbesondere wenn der Bauherr auf einem privaten Grundstück wohnt und die Vorschriften der Abwasserentsorgung eingehalten werden.

5. Größe des Tiny Houses:

Wenn das Tiny House eine Fläche von weniger als 50 m² hat, können je nach Region vereinfachte Bauvorschriften gelten. Dies bedeutet in einigen Fällen, dass bestimmte Anforderungen wie beispielsweise die Bebauungshöhe oder die Anzahl der Fenster vereinfacht oder nicht so streng überwacht werden. In anderen Fällen kann jedoch auch für kleine Gebäude eine vollständige Baugenehmigung erforderlich sein.

Wo darf ein Tiny House stehen? >>>

Für den Bau eines Tiny Houses wird ein Grundstück benötigt. Allerdings besteht in vielen städtischen Gebieten die Herausforderung, dass geeignete Grundstücke in dieser Größenordnung schwer zu finden sind. Auf dem Land oder in weniger dicht besiedelten Regionen sind solche Grundstücke jedoch oft verfügbar. Eine Möglichkeit besteht darin, ein größeres Grundstück zu kaufen oder langfristig zu pachten. Es ist jedoch wichtig, die rechtlichen Gegebenheiten genau zu prüfen, da nicht alle Grundstücke für den Bau eines Tiny Houses zugelassen sind.

Die Nutzungsart des Tiny Houses spielt eine entscheidende Rolle, da sie die rechtlichen Anforderungen und Vorschriften bestimmt.

1. **Mobile**

Nutzung:

Bei einer mobilen Nutzung, also wenn das Tiny House auf Rädern steht, müssen das Straßenverkehrsrecht und die Zulassungsbedingungen beachtet werden. Es muss sichergestellt sein, dass das Tiny House die erforderliche Fahrzeugsicherheit erfüllt und eine Zulassung für den Straßenverkehr vorliegt. Eine regelmäßige Hauptuntersuchung (HU) ist ebenfalls notwendig. Zudem gelten für das Abstellen des Tiny Houses die örtlichen Vorschriften zum Parken und Übernachten, was bedeutet, dass das Abstellen nur an bestimmten Orten erlaubt sein kann. Besonders bei längeren Aufenthalten ist es wichtig, die lokalen Regelungen für das „Dauercampen“ zu berücksichtigen.

2. **Erdverbundene**

Nutzung:

Wenn das Tiny House dauerhaft auf einem Grundstück errichtet wird, muss es auf einem erschlossenen Grundstück gebaut werden. Das bedeutet, dass das Grundstück an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen sein muss. Eine Baugenehmigung ist erforderlich, und es muss geprüft werden, ob der jeweilige Bebauungsplan den Bau von Tiny Houses zulässt. Es ist ebenfalls wichtig zu wissen, dass ein Energieausweis für das Tiny House notwendig sein kann, wenn die Fläche über 50 m² liegt. Unterhalb dieser Fläche sind die Anforderungen bezüglich des Energieausweises in vielen Fällen nicht erforderlich, es sei denn, die spezifischen Bauvorschriften der Region verlangen dies.

3. **Wohnen**

auf

einem

Campingplatz:

Wenn das Tiny House auf einem Campingplatz abgestellt wird, kommt es auf die Dauer des Aufenthalts an. In der Regel gilt, dass Tiny Houses dort nur für eine kurze Zeit (meistens weniger als 3 Monate) abgestellt werden dürfen. Sollte das Tiny House länger als 3 Monate auf dem Campingplatz verbleiben, unterliegt es in der Regel den gleichen rechtlichen Anforderungen wie bei der permanenten Nutzung eines Grundstücks, was bedeutet, dass die Baurechtsvorschriften greifen. Es ist wichtig, die spezifischen Regelungen des jeweiligen Campingplatzes zu überprüfen, da viele Campingplätze auch festgelegte Regeln für Dauercamping haben, die den Aufstellort und die Nutzung von Tiny Houses betreffen.

Im nächsten Blogbeitrag lesen Sie wissenswertes zum Thema >>>

Home Staging: Der Schlüssel für eine schnelle und erfolgreiche Immobilienverkäufe

Sie möchten den Verkehrswert Ihrer Immobilie professionell ermitteln oder ein überzeugendes Exposee für die Vermarktung erstellen lassen? Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose Beratung – wir erstellen Ihnen gerne ein individuelles Angebot für Ihre Immobilie.



CB.WOHN(T)RAUM.

-Immobilien-

In der Seiters 28 | 66564 Ottweiler

Tel.: 0157/54168580

Mail:

kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de

Web:

www.cb-wohntraum-immobilien.de