

ANTRAG

der Fraktion der CDU

Gesetzliche Rahmenbedingungen für Tiny Houses und Mobilheime anpassen

Der Landtag möge beschließen:

I. Der Landtag stellt fest:

1. Tiny Houses und Mobilheime bieten eine echte Alternative zum Wohnen in herkömmlichen Häusern und Wohnungen.
2. Da diese Häuser bei einer Standortverlegung über keinen Bestandsschutz verfügen, werden sie in diesem Fall wie ein Neubau behandelt, sodass sämtliche zwischenzeitlich aktualisierte Bauvorschriften Anwendung finden. Der Sinn und Zweck von Tiny Houses und Mobilheimen wird durch diese gesetzlichen Regelungen ad absurdum geführt.
3. Die neue Wohnart der Tiny Houses und Mobilheime wird bislang vom Gesetzgeber nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die vorhandenen Regelungslücken entsprechen diese Häuser oft nicht dem bauplanungsrechtlich festgelegten Maß der baulichen Nutzung, wie etwa der aus der Umgebungsbebauung abzuleitenden Mindestgeschosszahl oder der Länge und Breite der Grundfläche. Um dieses neue, minimalistische, nachhaltige und energiesparende Wohnkonzept zu fördern, ist es erforderlich, die Kriterien von Tiny Houses und Mobilheimen bei der Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

II. Die Landesregierung wird aufgefordert,

1. eine baurechtliche Prüfung mit Blick auf die Frage vorzunehmen, inwieweit durch landesgesetzliche Regelungen ein Bestandsschutz für Tiny Houses und Mobilheime hinsichtlich der gebäudeenergiegesetzlichen Vorgaben vorgesehen werden kann.
2. sich im Rahmen einer Bundesratsinitiative gegenüber der Bundesregierung dafür einzusetzen, einen gesetzlich geregelten Ausnahmetatbestand von den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes für einmal genehmigungsfähige bestehende Tiny Houses und Mobilheime zu schaffen.

3. zu prüfen, durch welche Maßnahmen bei der Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Wohnarten Tiny House und Mobilheime besser berücksichtigt werden können.

Franz-Robert Liskow und Fraktion

Begründung:

Mobilheime und Tiny Houses gewinnen zunehmend an Beliebtheit. Dies liegt zum einen an den stetig steigenden Immobilienpreisen und zum anderen an der besonderen Nachhaltigkeit des auf eine kleine Fläche reduzierten Wohnens. Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit, das eigene Heim bei einem Umzug auch nach mehreren Jahren einfach zu einem neuen Stellplatz mitnehmen zu können. Zu beobachten ist dabei beispielsweise der Trend, dass ältere Menschen große Immobilien abstoßen, deren Besitz durch den anfallenden Haushalt zur Last wird, und stattdessen ein Tiny House oder Mobilheim ins Auge fassen. Dies bietet die Möglichkeit, bei Erreichen eines weiteren Lebensabschnittes dieses an das Enkelkind für die Zeit des Studiums oder der Ausbildung zu übergeben.

Der Gesetzgeber hat die Begriffe Tiny House und Mobilheim nicht definiert. Oft wird mit dem Begriff Tiny House ein umbauter Wohnraum von bis zu 110 Kubikmetern zwischen 15 und 45 Quadratmetern Nutzfläche, einer Ausstattung mit einer Küchenzeile, einem Bad- und einem Schlafbereich beschrieben, der einen Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser erfordert. Ein Mobilheim ist eine größere transportable Wohneinheit, deren Inneneinrichtung mit einer Wohnung vergleichbar ist. Dieses ist aufgrund der Größe und Bauart im Gegensatz zu einem Tiny House auf Rädern nicht geeignet für eine Zulassung im Straßenverkehr. Mit beiden Hausarten ist ein spontaner Ortswechsel möglich. Dies wirkt sich auf die rechtliche Einordnung aus.

Sofern ein Tiny House über Räder verfügt und im Straßenverkehr genutzt werden soll, gilt es als Wohnwagen und muss die entsprechenden Voraussetzungen für eine Zulassung erfüllen. In diesem Fall müssen die rollenden Häuser dann auch wie Wohnwagen angemeldet, versichert, versteuert und technisch kontrolliert werden.

Sollen Tiny Houses oder Mobilheime jedoch auf Dauer auf einem Grundstück stehen, muss wie bei jedem normalen Wohnhaus, auch, wenn es Räder hat, eine Baugenehmigung beantragt werden. Daher findet die Landesbauordnung Anwendung, die bestimmte Forderungen an den Wohnraum stellt, etwa mit Blick auf Dusche, WC oder den zweiten Rettungsweg. Dazu kommen kommunale Vorgaben, wie der Bebauungsplan. Darin werden Angaben zum Haustyp, zur Dachform oder auch zum Baumaterial oder der zulässigen Hausgrößen festgelegt.

Sofern jemand sein Tiny House oder Mobilheim mehr als vier Monate im Jahr nutzen möchte oder während der Nutzungsdauer der zu erwartende Energieverbrauch für die begrenzte Nutzung weniger als ein Viertel des zu erwartenden Energieverbrauches bei ganzjähriger Nutzung beträgt, wird eine Baugenehmigung nur erteilt, sofern dieses Haus die aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt.

Eine Änderung des Gebäudenergiegesetzes des Bundes ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Weitere Änderungen sind aufgrund der gefassten Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erwarten. Weder Tiny Houses noch Mobilheime können ohne einen unverhältnismäßig großen Aufwand nachgerüstet werden. Bei einer entsprechenden Aufrüstung würde zudem regelmäßig eine gegebenenfalls bestehende Straßenzulassung aufgrund der Überschreitung von Maximalgewicht oder Außenmaß erlöschen.

Der wesentliche Grundgedanke der Nutzung eines Tiny Houses oder eines Mobilheimes geht durch diese gesetzlichen Vorgaben verloren, denn die besondere Nachhaltigkeit und Flexibilität dieser Wohnform ist nicht mehr gegeben.

Da ähnliche gesetzliche Anforderungen auch in anderen Bundesländern gegeben sind und die Eigentümer von Tiny Houses und Mobilheimen dadurch regelmäßig auch bei einem länderübergreifenden Standortwechsel betroffen sind, sollte eine entsprechende gesetzliche Regelung auf Bundesebene angestrebt werden.