

Auch Tiny Houses brauchen eine Genehmigung

Öffentliches Recht. Obwohl Tiny Houses mobil sind, handelt es sich um bauliche Anlagen. Sie ohne Genehmigung zu errichten, ist formell illegal und widerspricht öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

*OVG Berlin-Brandenburg,
Beschluss vom 29. September 2021,
Az. OVG 2 S 23.21*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel
Rechtsanwälte*



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Der Antragsteller wendet sich gegen eine Verfügung, die Arbeiten auf dem Grundstück zur Errichtung von Tiny Houses untersagt. Zunächst ist die Verfügung seiner Auffassung nach inhaltlich nicht hinreichend bestimmt, da sich die Formulierung „Arbeiten zur Errichtung“ auch auf die bloße Produktion der Minihäuser beziehen kann, argumentiert er. Er wisse

daher nicht, wo die Grenze zwischen Herstellung, etwa zu Verkaufszwecken, und Errichtung eines Tiny Houses ist. Zudem handele es sich nicht um eine bauliche Anlage, da das Haus leicht zu bewegen sei und eine Straßenverkehrszulassung habe. In einem Tiny House könne man keinen Dauerwohnsitz einrichten, sodass auch keine Genehmigung erforderlich sei.

DIE FOLGEN

Nach Ansicht des Gerichts ist durch Auslegung eindeutig ermittelbar, was mit der Formulierung „Arbeiten auf dem Grundstück [...] zur Errichtung“ gemeint ist: Untersagt ist das Aufstellen der Minihäuser auf dem bezeichneten Areal und nicht etwa die bloße Produktion. Außerdem handelt es sich bei Tiny Houses auch um bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung. Sie bedürfen der Baugenehmigung, die der Antragsteller nicht eingeholt hat. Es reicht für die erforderliche Ortsfestigkeit nämlich aus, dass die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt

ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, und das kann auch bei beweglichen Anlagen der Fall sein. Nach einer Gesamtwürdigung der Umstände, insbesondere mit Blick auf das äußere Erscheinungsbild, die Ausstattung der Anlagen, die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom, die lange Pachtdauer, die parzellierte Anordnung und die Möglichkeit der Untervermietung liegt eine ortsfeste Verwendungsabsicht nahe. Im Ergebnis ist ein so geringer Mobilitätsgrad anzunehmen, dass von einer genehmigungspflichtigen baulichen Anlage auszugehen ist.

WAS IST ZU TUN?

Der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts ist eine wegweisende Entscheidung zum hochaktuellen Thema der Tiny Houses, die in Zeiten der Baulandknappheit einerseits und Landflucht andererseits an Bedeutung gewinnen. Er begründet die Genehmigungspflicht für entsprechende Bauvorhaben und präzisiert die Frage, ab wann eine bauliche Anlage vorliegt. Zu beachten ist, dass bei Tiny Houses und ähnlichen Vorhaben stets eine

Gesamtwürdigung der Einzelfallumstände erforderlich ist. In anderen Fällen könnten Gerichte Anhaltspunkte gegen die Annahme einer ortsfesten Verwendungsabsicht sehen und damit eine Genehmigungspflicht ablehnen. Als Betreiber einer Tiny-House-Siedlung oder als betroffene Privatperson ist man auf der sicheren Seite, wenn das Aufstellen eines solchen Kleinsthauses mit dem Bauamt koordiniert wird. (redigiert von Anja Hall)