



Foto: Indiviva

Ist das Grundstück für (mein) Tiny House geeignet?

Auch transportable Tiny Houses brauchen einen Ort von Madeleine Krenzlin

Tiny Houses und Modulhäuser sind mehr als ein Wohntrend – sie sind ein Lebensentwurf. Doch bevor ein kleines Haus Wirklichkeit werden kann, steht eine der schwierigsten Fragen an: Wo kann es überhaupt aufgestellt werden? Und wann eignet sich ein Baugrundstück dafür? Diese Fragen stellen sich nicht nur Bauherren, sondern auch Grundstückseigentümer, die überlegen, ihr Grundstück für Tiny-House-Projekte zur Verfügung zu stellen.

Bei künftigen Bauherren beginnt oft alles mit einer leisen Sehnsucht nach weniger. Die Vorstellung vom eigenen Tiny House auf einem sonnigen Grundstück weckt Bilder von Freiheit, Klarheit und Selbstbestimmtheit. Eigentümer von ungenutzten Baugrundstücken wollen oft das Angenehme mit dem Nützlichen verbinden: statt Pflegeaufwand und Grundsteuerausgaben lieber Mieteinnahmen erzielen und Wohnraum ermöglichen.

Doch ganz so einfach ist es nicht. Dieser Artikel bietet eine praxisnahe Orientierungshilfe für beide Gruppen. Er zeigt, worauf es bei der Grundstücksanalyse für ein Tiny House ankommt.

1. Baurecht: Was darf hier überhaupt gebaut werden?

Nicht jedes freie Grundstück ist automatisch bebaubar – und schon gar nicht mit einem oder gleich mehreren Tiny Houses. Entscheidend ist, wo das Grundstück liegt und was der Bebauungsplan oder das Baurecht erlaubt.

Generell darf im Innenbereich (§ 34 BauGB) – also innerhalb von geschlossenen Ortschaften – gebaut werden, wenn sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Im Außenbereich

(§ 35 BauGB) – also außerhalb geschlossener Ortschaften – ist Bauen grundsätzlich verboten, außer für privilegierte Nutzungen wie z. B. die Landwirtschaft.

Wenn ein Bebauungsplan (B-Plan) vorhanden ist, gibt dieser genauere Regeln vor, wie etwa Baugrenzen, Dachformen, Nutzungsart (Wohnen/Gewerbe) oder maximale Grund- und Geschossflächenzahl. Tiny Houses gelten – genau wie konventionelle Einfamilienhäuser – als Gebäude der Gebäudeklasse I. Formal sind sie damit oft erlaubt, aber praktisch wird's manchmal schwierig, weil sie den gewünschten Baukörpermaßen nicht entsprechen.

Auch Vorschriften aus der Baunutzungsverordnung, der Landesbauordnung und mögliche Schutzgebiete wie Landschafts- oder Naturschutzflächen können die Bebauung zusätzlich einschränken. Weiterhin sollten mögliche Eintragungen im Grundbuch geprüft werden, etwa Wegerechte oder Baulasten zugunsten Dritter, die die Bebauung beeinflussen können.

Tipp: Eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Behörde gibt frühzeitig Rechtssicherheit – für Grundstückseigentümer wie für Bauherren.



Foto: IndiViva

2. Erschließung: Kommt die Technik hier an?

Ein kleines Haus und seine Bewohner brauchen die gleiche Infrastruktur wie im Falle einer konventionellen Bebauung auch. Zu klären sind:

Ist das Grundstück versorgungstechnisch erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser und Telefon? Wenn nein, wie teuer und aufwendig wäre eine Erschließung? Wenn mehrere Tiny Houses geplant sind, müssen vom örtlichen Versorger entsprechend viele Hauptzähler für Strom und Wasser auf dem Grundstück eingerichtet werden.

Ist das Grundstück verkehrstechnisch durch eine Straße erschlossen? Kommen neben dem eigenen Auto auch Feuerwehr und Müllabfuhr bis ans Grundstück?

Wie gut sind der Internetanschluss und das Mobilfunknetz vor Ort?

Hinweis: Für die innere Erschließung mit Strom, Wasser und Abwasser bis zu einem zentralen Übergabepunkt auf dem Grundstück ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

3. Lage: Passt das Grundstück zum Alltag?

Nicht nur baurechtliche und technische Aspekte entscheiden über die Eignung eines Grundstücks, auch die Lage ist wichtig für ein funktionierendes Tiny-House-Projekt.

Makrolage: Eine gute Anbindung an Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und der Weg zur Arbeit oder Schule sind entscheidend für die Alltagstauglichkeit bei einer Wohnnutzung.

Wird hingegen ein Tiny House als Ferienhaus angestrebt, ist die Qualität der touristischen Infrastruktur entscheidend. Wie steht es um Ruhe und Natur, Wander- oder Radwege, Badeseen, besondere Attraktionen etc.?

Auch der soziale Aspekt, ob die Gemeinde und Nachbarschaft der Wohnform offen gegenüberstehen, beeinflusst, ob sich die Bewohner am Standort wohlfühlen. Ein frühzeitiger Austausch über das Projekt hilft, Vertrauen aufzubauen.

Mikrolage: Liegt das Grundstück ruhig oder an einer vielbefahrenen Straße? Süd- und Westausrichtung bringen mehr Sonne und Wohnkomfort ins Haus.

Ermöglichen die Sichtachsen einen offenen Blick ins Grüne oder eher auf Mauern und Zäune? Gibt es Baumbestand, der erhalten werden kann oder gefällt werden müsste?

Befinden sich störende oder wertmindernde Elemente, wie eine Trafostation oder Altglascontainer in unmittelbarer Nähe?

Fazit: Ein aufgrund seiner mäßigen Lage brachliegendes Baugrundstück wird durch die Idee, ein Tiny House darauf zu bauen, nicht plötzlich attraktiv. Eine funktionierende Infrastruktur und ein angenehmes Umfeld sind entscheidend.

4. Topografie und Zuwegung

Passt mein Tiny House oder das meiner potenziellen Mieter auf das Grundstück und wie kommt es dort an? Die Grundstücksgröße allein sagt wenig darüber aus. Wichtige Aspekte sind:

Hanglagen: Können einerseits reizvoll für eine Terrassierung und schöne Ausblicke sein, erhöhen aber ziemlich sicher die Baunebenkosten. Flache Grundstücke sind einfacher und vielseitiger nutzbar.

Nutzbare Fläche: Ein Teil des Grundstücks kann durch notwendige Abstandsflächen oder eine Hanglage wirtschaftlich unbaubar sein.

Bodenbeschaffenheit: Ein Bodengutachten deckt Risiken auf, wie z. B. Altlasten, einen ungeeigneten Untergrund oder versteckte Bachläufe.

Baumbestand: Schafft Atmosphäre, kann aber auch die Baukosten oder den Genehmigungsbedarf erhöhen.

Zugänglichkeit: Für die Einbringung des Hauses braucht es möglichst befestigte und freie Zuwegungen (keine Bäume, Stromkabel) für den Tieflader und eine geeignete Kranstellfläche nahe der Aufstellfläche.

Transport vom Hersteller: Bis zum Grundstück sollten die Straßen möglichst breit und ohne Gewichtsbeschränkung befahrbar sein und es sollte keine zu engen Kurven oder niedrigen Brücken geben – andernfalls ist ein Bau vor Ort zu bevorzugen.

Versteckte Kosten: Weite Kranausladungen, Transportgenehmigungen oder notwendige Rückstauumpen für Abwasser können schnell teuer werden.

Merke: Modulhäuser werden vorgefertigt geliefert. Das klingt einfach, ist aber oft logistisch anspruchsvoll. Eine frühzeitige Streckenprüfung spart Ärger.

5. Das Grundstück (ver)mieten

Neben Verkauf und der Bestellung eines Erbbaurechts stellt die Vermietung eine Möglichkeit dar, die Nutzung eines Grundstücks für transportable Tiny Houses zu übertragen. Voraussetzung dafür ist, dass das Tiny House nur vorübergehend mit dem Baugrundstück verbunden wird (Scheinbestandteil § 95 BGB) und zerstörungsfrei wieder davon entfernt werden kann.

Vor einer Vermietung sollten Eigentümer prüfen, ob eine Bebauung erlaubt und technisch machbar ist. Ein Mietvertrag sollte rechtssicher und auf diese besondere Wohnform abgestimmt sein.



Foto: IndiViva

Im Rahmen dessen sollte der Eigentümer auch klären, ob die Aufstellung eines bzw. mehrerer Tiny Houses grundsätzlich auf seinem Grundstück erlaubt und die Erschließung gesichert ist (siehe Punkt 1).

Ein rechtssicherer Mietvertrag, der die besonderen Umstände der Konstellation berücksichtigt und die Rechte sowie Pflichten beider Vertragspartner genau regelt, ist für Mieter und Vermieter entscheidend.

Für den Bauherren liegt ein großer Vorteil im Gegensatz zum Kauf eines Grundstücks darin, dass sein Kapitalbedarf dadurch auf das Haus und die Baunebenkosten beschränkt wird.

Gleichzeitig ist ein großer Nachteil, dass zur Finanzierung des transportablen Tiny Houses keine Grundschuld auf das gemietete Grundstück eingetragen werden kann und somit kein klassischer Baukredit möglich ist und die Finanzierung des Hauses teurer wird.

Für den Grundstückseigentümer hat die Vermietung zahlreiche Vorteile: Er hat laufende Mieteinnahmen und kann Erschließungskosten und andere Aufwendungen steuerlich geltend machen – und das alles, ohne das Grundstück verkaufen zu müssen. Zugleich gewinnt das Grundstück durch die Infrastrukturmaßnahmen sogar noch an Wert.

Für die vereinbarte Mietzeit legt der Eigentümer sich fest, auf das Grundstück zu verzichten. Eine ordentliche, vorzeitige Kündigung des Mieters ist weder durch ihn noch durch seine Erben oder Käufer möglich.

Empfehlung: Nicht jedes Grundstück eignet sich für eine Vermietung und wenn es das tut, dann nicht unter jedem Umstand und an jeden beliebigen Tiny-House-Bauherren! Grundstückseigentümer tun sehr gut daran, sich professionelle Unterstützung zu holen, um den Vorhabenerfolg langfristig zu sichern.

6. Angemessener Kauf- oder Mietpreis

Wenn ein Baugrundstück zum Verkauf angeboten wird, gilt es neben den bereits aufgeführten Punkten zu prüfen, ob der Preis angemessen ist. Gleiches gilt, wenn das Grundstück vermietet werden soll. Diese Art der Nutzungsüberlassung ist noch sehr jung und so fragen sich Vermieter wie Mieter regelmäßig, was eine angebrachte Miethöhe ist.

Zur Bestimmung eines angemessenen Kaufpreises will ich nur ein paar Schlagwörter anführen, da dies eine altbekannte Praxis ist. Entscheidend sind die Analyse von Lage, Größe und Zuschnitt, Bebaubarkeit, Erschließung, Marktnachfrage und Bodenrichtwerte. Für die Bestimmung eines angemessenen Mietpreises sind all diese Punkte und darüber hinaus folgende Aspekte relevant:

Die Höhe der Miete soll Grundstücksbesitzer motivieren, ihr ungenutztes Grundstück überhaupt zur Verfügung zu stellen. Die Miete muss außerdem über die Zeit die Investitionskosten für die Vorbereitung des Grundstücks (siehe 1, 2 und 5) und die laufenden Kosten (Verwaltung) des Vermieters decken und zu einem positiven Ertrag führen.

Auf der anderen Seite haben Mieter naturgemäß ein Interesse daran, dass der Mietpreis so niedrig wie möglich ist. Sie müssen die Gesamtkosten auf ihrer Seite, bestehend aus regelmäßiger Miete und Einmalkosten für Hausbau, Finanzierung, Transport- und Baunebenkosten, stemmen können.



Foto: Leon Ellinghaus/IndiViva

Ein grober Richtwert: Die Grundstücksrente sollte ca. 0,5–1,0 % des Bodenrichtwerts betragen – als reduzierte Orientierung am Erbbauzins, da Mieter deutlich höhere Risiken tragen.

Der Tiny-House-Bauherr muss sich gut über alles informieren und die Vor- und Nachteile des infrage stehenden Mietgrundstücks für sein persönliches Tiny-House-Vorhaben abwägen. Insbesondere weil eine ordentliche, einseitige Kündigung vor Vertragsende ausgeschlossen ist.

Empfehlung: Ein professioneller Mietvertrag hält Rechte und Pflichten beider Seiten fest und schützt vor finanziellen und rechtlichen Risiken.

Fazit: Kein Grundstück ohne Prüfung

Die Frage, ob ein Grundstück für (d)ein Tiny-House-Projekt passend ist, ist komplex, aber lösbar. Wer sich mit den richtigen Themen beschäftigt, trifft fundierte Entscheidungen. Wenn beide Seiten – Grundstücksanbieter und Bauherr – ihre Sache ernst nehmen, sich gut informieren, professionell mit dem Vorhaben umgehen und fair miteinander kommunizieren, können viele neue und langfristig erfolgreiche Tiny-House-Projekte entstehen. Denn Tiny Living braucht vor allem eines: einen guten Grund.



MADELEINE KRENZLIN

ist Gründerin und Geschäftsführerin von IndiViva und wohnt selbst im Tiny House. Die IndiViva GmbH ist eine deutschlandweit arbeitende Beratungs- und Planungsfirma für Modulkäuser, Minihäuser und Tiny Houses. IndiViva entwickelt mit Grundeigentümern tragfähige und faire Konzepte für ihre Baugrundstücke zur Vermietung und bietet einen rechtssicheren Mietvertrag an. www.indiviva.de