

Unterrichtung

Hannover, den 02.03.2023

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
- Landtagsverwaltung -

Mehr Nachhaltigkeit und Flexibilität für Tiny Houses - baurechtliche Anforderungen an bestehende Tiny Houses im Fall von Ortswechseln erleichtern

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/10575

Beschluss des Landtages vom 22.09.2022 - Drs. 18/11747 - nachfolgend abgedruckt:

Mehr Nachhaltigkeit und Flexibilität für Tiny Houses - baurechtliche Anforderungen an bestehende Tiny Houses im Fall von Ortswechseln erleichtern

Tiny Houses haben in Deutschland inzwischen einige Bekanntheit erreicht. Eine feste Definition für Tiny Houses gibt es jedoch nicht. Der Begriff bezeichnet seit mehreren Jahren eine Bewegung, die sich einen minimalistischen Lebensstil zu eigen machen und Wohnen auf das Nötigste reduzieren möchte. Wie klein ein Tiny House sein muss, um als solches zu gelten, ist dabei nicht festgelegt. In der Regel jedoch vereinen die meisten dieser Häuser Küche, Bad sowie Wohn- und Schlafzimmer auf nicht mehr als 45 bis 50 qm.

Laut einer Umfrage hat das Interesse der Deutschen an dieser besonderen Form des Wohnens in den letzten Jahren zugenommen. Dafür gibt es verschiedene Gründe: Neben stark gestiegenen Baukosten und Immobilienpreisen haben sich Menschen während der Pandemie verstärkt mit der Frage auseinandergesetzt, wie sie in Zukunft leben möchten, und sympathisieren mit der sparsameren und ressourcenschonenderen Wohnalternative. Zugleich ermöglicht die Transportfähigkeit eines Tiny House ein erhöhtes Maß an Flexibilität in einer schnelllebigen Zeit.

Die Vorteile eines Tiny House sind jedoch faktisch derzeit durch den Umstand begrenzt, dass ein Versetzen nicht ohne weiteres möglich ist. Grund dafür ist, dass auch solche ortveränderlichen Wohngebäude grundsätzlich allen baurechtlich relevanten Vorschriften unterliegen. Dies führt dazu, dass ein Tiny House aus juristischer Sicht bei jeder Standortverlegung wie ein Neubau zu behandeln ist und daher den jeweils zwischenzeitlich aktualisierten Bauvorgaben entsprechen muss, weil es in diesem Fall keinen Bestandsschutz genießt. In diesem Zusammenhang ist vor allem der Wärmeschutznachweis nach dem Gebäudeenergiegesetz des Bundes relevant. Sollten die Mindestanforderungen nach GEG - wie zu erwarten - verschärft werden, wäre ein Tiny House im Falle einer Verlegung nicht mehr genehmigungsfähig.

Der Landtag bittet die Landesregierung,

1. eine baurechtliche Prüfung mit Blick auf die Frage vorzunehmen, inwieweit durch landesgesetzliche Regelung ein Bestandsschutz für Tiny Houses 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 (GEG) für einmal genehmigungsfähige bestehende Tiny Houses zu schaffen.

Antwort der Landesregierung vom 01.03.2023

Für den Klimaschutz ist die nachhaltige Entwicklung beim Bauen ein entscheidender Punkt. Der Landesregierung ist bewusst, dass wir Bauen neu denken müssen. Das gilt auch für alle Gebäude, in denen wir leben und arbeiten. Hier spielt der Begriff der „Suffizienz“ eine Rolle, bei dem es um das bewusste Verzicht und Reduzieren geht: Es geht dabei nicht um den maximalen Komfort, sondern um das „optimale Minimum“.

Dabei geht der Wohntrend zurzeit in eine andere Richtung: Nach einer aktuellen Studie des Immobiliendienstleisters Empirica Regio 2022 steigt der Wohnraumbedarf der Menschen in Deutschland seit 2005 stetig. Der große Flächenverbrauch pro Kopf wirkt sich ungünstig auf Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen aus. Zwar ist eine positive Energiebilanz pro Quadratmeter Wohnfläche zu verzeichnen. Doch trotz aller Anstrengungen stagnieren die absoluten CO₂-Emissionen des Gebäudebestands seit 2014 bei rund 120 Millionen Tonnen im Jahr.

Die Schonung von Ressourcen und Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird im Baubereich insbesondere durch die Reduktion der Flächeninanspruchnahme und durch eine intelligente Innenentwicklung erreicht. Dies gilt für den gesamten Wohnungsbau.

Tiny Houses stehen für einen minimalistischen Lebensstil. Deshalb sind sie gut geeignet, über mehr Suffizienz in der Gesellschaft nachzudenken.

Aus baufachlicher Sicht ist es zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden sinnvoll, insbesondere eine kompakte Bauweise anzustreben. Dies ist mit Wohnflächenreduktion sowie mit einem günstigen Verhältnis von Wohnfläche zu Hüllfläche gegen die Außenluft zu erreichen. Wird dies bei der Erstellung von Gebäuden berücksichtigt, so werden Materialeinsatz und Energieverbrauch gemindert. Bei der Gegenüberstellung eines Tiny Houses (18 m² Wohnfläche) und einer Wohnung im Mehrfamilienhaus (72 m² Wohnfläche) ist jedoch die Hüllfläche des Tiny Houses mehr als doppelt so groß ist wie die der Wohnung (Leitfaden: Einfach Bauen, Prof. Dipl.-Ing. Florian Nagler, TUM, 2021). Die Schaffung von energieeffizientem und bezahlbarem Wohnraum dürfte im Bereich des Geschosswohnungsbaus somit weitaus effektiver als bei kleinen Einzelgebäuden sein.

Dies vorausgeschickt, wird zu den Nummern 1 und 2 der Landtagsentschließung Folgendes ausgeführt:

Zu 1:

Bauordnungsrechtlich gesehen ist ein sogenanntes Tiny House zunächst lediglich ein kleines Gebäude. Bei dem mit der Prüfbite angesprochenen Gebäudetyp zum dauernden Wohnen ist beabsichtigt, das Tiny House nicht nur an einem Ort stehen zu lassen, sondern dasselbe Tiny House temporär für unbestimmte Zeiträume an unterschiedlichen Orten errichten zu können. Der Ortswechsel wäre z. B. durch einen Fahrgestellunterbau (mit Rädern) oder durch Versetzen mit einem Tieflader möglich.

Die Prüfbite des Landtages zielt darauf ab, dass Tiny Houses zur Wohnnutzung, wenn sie einmal an einem Ort aufgestellt wurden und hierfür eine Baugenehmigung erhalten haben, hinsichtlich der gebäudeenergiegesetzlichen Anforderungen Bestandsschutz genießen sollen. Tiny Houses für Wohnzwecke sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und müssen die für Gebäude geltenden gesetzlichen Regelungen des öffentlichen Baurechts einhalten. Neben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Gebäude (wie z. B. Standsicherheit, Schallschutz) erhebt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) energetische Anforderungen an Gebäude und somit auch an Tiny Houses. Die Frage nach Ausnahmeregelungen von energierechtlichen Anforderungen im Gebäudebereich ist demnach im Rahmen des Regelungsbereiches des GEG zu klären.

Mit einer Regelung im Landesrecht würde in den Regelungsbereich des bundesrechtlichen GEG eingegriffen. Dem Land fehlt hierfür die Gesetzgebungskompetenz. Die Einführung eines Bestandsschutzes für Tiny Houses auf Landesebene hinsichtlich der gebäudeenergierechtlichen Vorgaben ist somit rechtlich ausgeschlossen.

Zu 2:

Das GEG sieht bereits jetzt Erleichterungen hinsichtlich des Wärmeschutzes für „kleine Gebäude“ mit nicht mehr als 50 m² Nutzfläche vor. Das gilt auch für Tiny Houses bis zu dieser Größe. Für solche Gebäude reicht es nach § 104 GEG aus, wenn die Bauteilanforderungen entsprechend einer energetischen Bewertung von bestehenden Gebäuden eingehalten werden. Umfangreiche Berechnungen sind nicht erforderlich. Gebäude ab 50 m² Nutzfläche können diese Erleichterungen nicht in Anspruch nehmen und ein „regulärer“ GEG-Standard wäre erforderlich.

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung von 2021 ist geplant, dass der Bund als Gesetzgeber die im GEG gegenwärtig erhobenen Anforderungen anhebt, um den EU-Klimazielen und den nationalen Bestrebungen zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich nachzukommen. Ob sich diese Ankündigung auch auf die gesetzlichen Regelungen für kleine Gebäude bezieht, ist gegenwärtig nicht abzusehen. Sollte im Rahmen einer GEG-Novellierung deutlich werden, dass diese verminderten energierechtlichen Anforderungen angehoben werden, so wird sich die Landesregierung im Rahmen des Bundesratsverfahrens für eine Beibehaltung der gegenwärtig geltenden Erleichterungen einsetzen.