



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN

## **DIPLOMARBEIT**

Tiny Houses als neue Wohnform.  
Bau- und raumplanungsrechtliche Aspekte  
in Niederösterreich.

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-  
Ingenieurs / Diplom-Ingenieurin  
unter der Leitung

**Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Arthur Kanonier**

E280/ Institut für Raumplanung

**eingereicht an der Technischen Universität Wien**

Fakultät für Architektur und Raumplanung

Von

**Christoph Dominik Raz**

0929195

Wien, am

---

## Zusammenfassung

Die daliegende Arbeit befasst sich mit der neuen Wohnform „Tiny House“ in zweierlei Aspekten. Zu Beginn wird versucht ein Grundverständnis für das Phänomen Tiny Houses, sowie der „Tiny-House-Bewegung“ zu schaffen. Dies passiert in dem eine Aufgliederung und Beschreibung unterschiedlicher Erscheinungsformen und technischer Merkmale erfolgt. Im Anschluss wird ein Überblick über die Entwicklungsgeschichte sowie ideologische wie auch individuelle Beweggründe für die Wahl von Tiny Houses sowie der Tiny-House-Bewegung gegeben. Nachdem diese Arbeit versucht hat ein Grundverständnis für das Phänomen Tiny House zu schaffen, wird im zweiten Teil eine bau- und planungsrechtliche Analyse angestellt. Um eine aussagekräftigere rechtliche Aussage treffen zu können wird eine beispielhafte Einheit definiert. Diese für den österreichischen Markt repräsentative Einheit wird am Beispiel des Bundeslandes Niederösterreich auf bau- und planungsrechtliche Themen, wie die der korrekten baurechtlichen Einordnung sowie Kategorisierung untersucht. Die Auswahl der bearbeiteten Themen ergibt sich hierbei aufgrund der für den/die NutzerIn in der Praxis relevantesten Fragestellungen rund um die Aufstellung eines Tiny Houses in Niederösterreich.

## Abstract

The present paper is dealing with a new form of living called "Tiny Houses" in two aspects. At the beginning, an attempt is made to create a basic understanding of the phenomenon of Tiny Houses and the "Tiny-House-Movement". This is done by a breakdown and description of different appearances and technical features, followed by an overview of the history as well as ideological and individual reasons for choosing Tiny Houses and the "Tiny-House-Movement". After creating a basic understanding of the phenomenon of these little houses, an analysis of the recent construction and planning law is carried out in the second part. In order to be able to make a more meaningful legal statement, an exemplary unit is defined. This unit, which is representative for the Austrian market, is examined using the example of the federal state of Lower Austria for construction and planning law issues, such as the correct classification and categorization under the recent construction law. The selection of the processed topics results from the most relevant questions for the user in practice around the installation of a Tiny House in Lower Austria.

# Inhaltsverzeichnis

|         |                                                                                                      |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1       | ABKÜRZUNGEN .....                                                                                    | 6  |
| 2       | EINLEITUNG .....                                                                                     | 7  |
| 2.1     | PROBLEMSTELLUNG.....                                                                                 | 7  |
| 2.2     | PERSÖNLICHE MOTIVATION UND RELEVANZ DES THEMA .....                                                  | 8  |
| 3       | ERSCHEINUNGSFORMEN UND TECHNISCHE AUSGESTALTUNGSMERKMALE .....                                       | 17 |
| 3.1     | MOBILITÄT.....                                                                                       | 19 |
| 3.1.1   | Vollmobile Einheiten.....                                                                            | 19 |
| 3.1.2   | teilmobile Einheiten .....                                                                           | 22 |
| 3.1.3   | immobile Einheiten .....                                                                             | 22 |
| 3.2     | GRÖÖE & GRUNDRISSGESTALTUNG .....                                                                    | 24 |
| 3.2.1   | Einheiten unter 10m <sup>2</sup> .....                                                               | 26 |
| 3.2.2   | Einheiten von 10 – 20m <sup>2</sup> .....                                                            | 30 |
| 3.2.3   | Einheiten über 20m <sup>2</sup> .....                                                                | 36 |
| 3.3     | VERWENDUNGSZWECK.....                                                                                | 42 |
| 3.3.1   | Vollwertiger Wohnzweck .....                                                                         | 42 |
| 3.3.2   | bedingter Wohnzweck/ Feriennutzung.....                                                              | 43 |
| 3.3.3   | Sonstige Nutzungen gewerblicher Art.....                                                             | 46 |
| 3.4     | HAUPTKONSTRUKTIONSMATERIAL .....                                                                     | 49 |
| 3.4.1   | Holz .....                                                                                           | 49 |
| 3.4.1.1 | Ständerbauweise.....                                                                                 | 49 |
| 3.4.1.2 | Vollholzbauweise.....                                                                                | 50 |
| 3.4.1.3 | Holz - Mischbauweise .....                                                                           | 51 |
| 3.4.2   | Metall.....                                                                                          | 52 |
| 3.5     | TECHNISCHE VER- & ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR.....                                                      | 52 |
| 3.5.1   | Stromversorgung.....                                                                                 | 53 |
| 3.5.2   | Wasserver- und entsorgung .....                                                                      | 54 |
| 3.5.2.1 | Wasserversorgung .....                                                                               | 54 |
| 3.5.2.2 | Wasserentsorgung .....                                                                               | 56 |
| 3.5.3   | Wärmeversorgung & Kühlung .....                                                                      | 58 |
| 3.5.3.1 | Wärmeversorgung.....                                                                                 | 58 |
| 3.5.3.2 | Kühlung .....                                                                                        | 61 |
| 4       | GESCHICHTE DES TINY HOUSE.....                                                                       | 64 |
| 4.1     | GESCHICHTLICHE ABGRENZUNG .....                                                                      | 64 |
| 4.2     | DAS SPÄTE 19. JAHRHUNDERT - HENRY DAVID THOREAU ALS MÖGLICHER BEGRÜNDER DER TINY-HOUSE-BEWEGUNG..... | 65 |
| 4.3     | DIE 1930 <sup>ER</sup> JAHRE – DIE AMERIKANISCHE „BACK TO THE LAND BEWEGUNG“ .....                   | 66 |
| 4.4     | 1973 - LESTER WALKER, DER SAMMLER KLEINER HÄUSER.....                                                | 67 |

|         |                                                                            |     |
|---------|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.5     | 1998 – SARAH SUSANKA UND “THE NOT SO BIG HOUSE” .....                      | 67  |
| 4.6     | 1999 – „TUMBLEWEED“, EINER DER ERSTEN HERSTELLER VON TINY HOUSES .....     | 68  |
| 4.7     | 2008 - DIE SUBPRIME - KRISE UND DIE TINY-HOUSE-BEWEGUNG .....              | 69  |
| 5       | BEWEGGRÜNDE FÜR TINY HOUSES .....                                          | 71  |
| 5.1     | IDEOLOGISCHE BEWEGGRÜNDE .....                                             | 71  |
| 5.1.1   | Transzendentalismus .....                                                  | 71  |
| 5.1.2   | „back-to-the-land movement“ .....                                          | 72  |
| 5.1.3   | Pragmatismus .....                                                         | 72  |
| 5.1.4   | Umweltschutzbewegung .....                                                 | 73  |
| 5.1.5   | Voluntary Simplicity/ Downshifting .....                                   | 74  |
| 5.1.6   | Minimalismus .....                                                         | 75  |
| 5.2     | PERSÖNLICHE BEWEGGRÜNDE .....                                              | 76  |
| 6       | ABGRENZUNG UND DEFINITION .....                                            | 78  |
| 7       | AUFBAU UND METHODIK .....                                                  | 79  |
| 8       | RECHTLICHE EINORDNUNG .....                                                | 80  |
| 8.1     | GESCHICHTE DES RAUMORDNUNGS- UND BAURECHTS IN ÖSTERREICH .....             | 80  |
| 8.2     | DAS ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSRECHT .....                                | 80  |
| 8.2.1   | Überörtliche Raumplanung .....                                             | 81  |
| 8.2.2   | Örtliche Raumplanung - örtliches Entwicklungskonzept .....                 | 82  |
| 8.2.3   | Örtliche Raumplanung - Flächenwidmungsplan .....                           | 82  |
| 8.2.3.1 | Inhalte des niederösterreichischen Flächenwidmungsplan .....               | 83  |
| 8.2.4   | Widmungsarten in Niederösterreich .....                                    | 83  |
| 8.2.5   | Bebauungsplan .....                                                        | 85  |
| 8.2.5.1 | Inhalte des NÖ Bebauungsplan .....                                         | 85  |
| 8.3     | DAS ÖSTERREICHISCHE BAURECHT .....                                         | 88  |
| 8.3.1   | Allgemein .....                                                            | 88  |
| 8.4     | BAU- UND RAUMORDNUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG VON TINY HOUSES .....           | 89  |
| 8.4.1   | Baurechtliche Beurteilung von Tiny Houses .....                            | 90  |
| 8.4.1.1 | Baurechtliche Definition von mobilen Tiny Houses .....                     | 90  |
| 8.4.1.2 | Baurechtliche Kategorisierung von Bauvorhaben .....                        | 94  |
| 8.4.1.3 | Baurechtliche Erleichterungen für Tiny Houses .....                        | 97  |
| 8.4.1.4 | Erneute baurechtliche Bewilligungspflicht bei Verzug von Tiny Houses ..... | 101 |
| 8.4.1.5 | Baurechtliche Mindestgebäudehöhen .....                                    | 103 |
| 8.4.1.6 | Konsequenzen bei Nichteinhaltung baurechtlicher Bestimmungen .....         | 104 |
| 8.4.2   | Raumordnungsrechtliche Beurteilung von Tiny Houses .....                   | 106 |
| 8.4.2.1 | Potenzielle Widmungsarten für die Aufstellung von Tiny Houses .....        | 106 |
| 9       | ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS .....                                         | 119 |
| 10      | FAZIT .....                                                                | 126 |
| 11      | VERZEICHNISSE .....                                                        | 127 |

|      |                           |     |
|------|---------------------------|-----|
| 11.1 | RECHTSQUELLEN.....        | 127 |
| 11.2 | LITERATURVERZEICHNIS..... | 128 |

# 1 Abkürzungen

|            |                          |                        |                                  |
|------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Abs .....  | Absatz                   | LGBI .....             | Landesgesetzblatt                |
| Art .....  | Artikel                  | LVwG .....             | Landesverwaltungsgericht         |
| AWG .....  | Abfallwirtschaftsgesetz  | MeldeG .....           | Meldegesetz                      |
| BSG .....  | Bedienstetenschutzgesetz | MRG .....              | Mietrechtsgesetz                 |
| BTV .....  | Bautechnikverordnung     | NÖ BO .....            | NÖ Bauordnung                    |
| B-VG ..... | Bundesverfassungsgesetz  | NÖ CampingplatzG ..... | NÖ Campingplatzgesetz            |
| EnWG ..... | Energiewirtschaftsgesetz | NÖ KompostV .....      | NÖ Kompostverordnung             |
| FGV .....  | Flüssiggas-Verordnung    | NÖ NSchG .....         | NÖ Naturschutzgesetz             |
| FWP .....  | Flächenwidmungsplan      | NÖ PZV .....           | NÖ Planzeichenverordnung         |
| Hrsg ..... | Herausgeber              | NÖ ROG .....           | NÖ Raumordnungsgesetz            |
| KDV .....  | Kraftfahrzeuggesetz-     | NÖ WLAG .....          | NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz |
|            | Durchführungsverordnung  | ÖEK .....              | örtliches Entwicklungskonzept    |
| KFG .....  | Kraftfahrzeuggesetz      | StVO .....             | Straßenverkehrsordnung           |
| Kfz .....  | Kraftfahrzeug            | Vwgh .....             | Verwaltungsgerichtshof           |
| KLGG ..... | Kleingartengesetz        | WRG .....              | Wasserrechtsgesetz               |

## 2 Einleitung

### 2.1 Problemstellung

Der Traum eines unabhängigen und selbstbestimmten Lebens ist seit jeher menschlicher Wunsch. Die beiden Begriffe Flexibilität und Ungebundenheit stellen zwei starke Schlagwörter aktueller Wohntrends dar, welche mehr und mehr Eingang in breitere Bevölkerungsschichten finden. In einer 2017 erschienenen Trendstudie des „Zukunftsinstituts“ wird dies ebenfalls bestätigt. Eine weitere Feststellung der Studie ist das, dass Wohnen vermehrt die Verabschiedung von festen Wohnräumen und die Entscheidung für flexible Lebensräume ist.<sup>1</sup> Auf dieses vielschichtige Lebenskonzept reagiert seit einigen Jahren auch vermehrt der Markt an Wohnraumproduzenten. Der aus den Vereinigten Staaten stammende „Tiny House Trend“ soll seinen AnhängerInnen ein bewusst einfaches und damit erfüllteres Leben bieten. Dieses soll durch die Reduktion auf oft wenige Quadratmeter Wohnraum in sogenannten „Tiny Houses“ erreicht werden. Gleichzeitig versprechen diese Kleinstwohnformen oftmals auch noch eine auf sich ändernde Lebensbedingungen reagierende Flexibilität der gesamten Wohneinheit. Dies kann durch mögliches Versetzen mittels Kran, beziehungsweise Mobilmachung durch eigene Fahrgestelle erreicht werden. Einige Produzenten bieten ebenfalls autarke, also sich selbstversorgende Einheiten an. Auch in Österreich entstehen immer mehr Anbieter und Produkte rund um diese noch neuartigen Wohnformen.

Doch wie lässt sich dieses Wohnkonzept aus bau- und planungsrechtlicher Sicht beurteilen? Diese Arbeit analysiert inwieweit im Österreichischen Bundesland Niederösterreich ein mobiles Leben in einem Tiny House aus rechtlicher Sicht möglich ist. Untersucht werden hierfür alle wichtigen gesetzlichen Grundlagen mit Fokus auf bau- und raumordnungsrechtlichen Gesetzesmaterien in Niederösterreich. Ein Anspruch auf Vollständigkeit kann aufgrund der komplexen Querschnittsmaterie jedoch nicht gegeben werden. Eine umfassende Betrachtung wird durch die Festlegung und Eingrenzung auf ein beispielhaftes Einfamilienhaus versucht.

---

<sup>1</sup> vgl. Horx et al., 50 Insights - Zukunft des Wohnens (2017), 5 f.

## 2.2 Persönliche Motivation und Relevanz des Thema

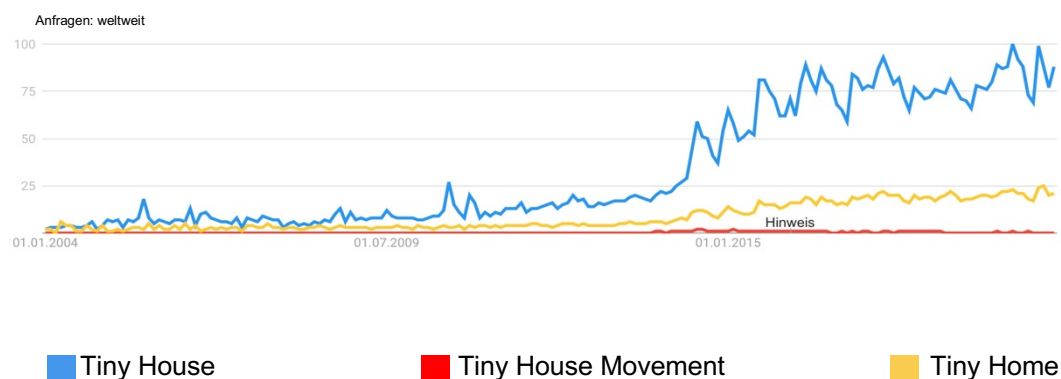
Der Verfasser dieser Arbeit war über mehrere Jahre Teil des Unternehmens „WW Wohnwagen GmbH“<sup>2</sup>, welches sich mit dem Bau, und der Planung von autarken und flexiblen Kleinstwohneinheiten in Österreich, Deutschland und der Schweiz beschäftigt hat. Zuletzt stand er der Planungsabteilung vor und begleitete die Stelle des Prokuristen.

Bei der Umsetzung von rund 20 Projekten im Zeitraum von rund 3 Jahren stellten sich laufend anspruchsvolle Fragen baurechtlicher Art. In vielen Fällen wurde im Zuge von Vorgesprächen mit lokalen Baubehörden für die Realisation von Kleinstbauvorhaben wie Tiny Houses (in allen drei genannten Ländern) signalisiert, dass man mit diesen scheinbar neuartigen Wohnformen nicht so recht umzugehen wisse. Gerade bei der Beurteilung von Tiny Houses im Bereich baurechtlicher Definitionen, waren insbesondere mobile Tiny Houses Anlass für viel Gesprächsstoff zwischen BauherrInnen, PlanerInnen und Behörden. Dies wurde zum Anlass genommen, sich mit dem Thema strukturiert anhand der aktuellen niederösterreichischen Rechtslage auseinanderzusetzen.

### Der Internettrend „Tiny House“

Wenngleich Tiny Houses in der aktuellen globalen Bauleistung sicherlich keinen nennenswerten Stellenwert einnehmen, kann doch von einem Trend gesprochen werden. Einem Trend welcher viele Menschen in ihren Wünschen und Träumen rund um das Thema Wohnen und damit den etablierten Wohnraumproduktionsmarkt, beeinflusst.

Die nachstehende Grafik (Abbildung 1) zeigt die Entwicklung dreier Suchbegriffe auf der Internetsuchmaschine „Google“. Hierbei wurde keinerlei lokale Suche eingegrenzt getroffen.



**Abbildung 1:** Google Trendgraph zu Suchanfragen „Tiny House“, „Tiny House Movement“ sowie „Tiny Home“ (weltweit)<sup>4</sup>

Die obenstehende Abbildung zeigt, dass circa ab dem Jahr 2010 die Suchanfragen im langjährigen Trend ansteigen. Des Weiteren kann beobachtet werden, dass die Anfragen im durchschnittlichen Jahresverlauf eine starke Periodik aufweisen. So werden alle drei Suchbegriffe verstärkt in den Sommermonaten aufgerufen.

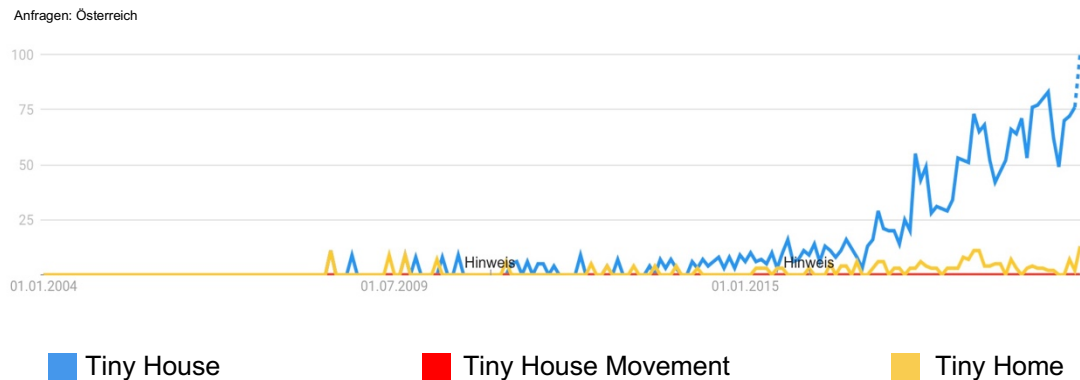
<sup>2</sup> Siehe [www.wohnwagen.at](http://www.wohnwagen.at)

<sup>3</sup> Google Trends (2019), Weblink: <https://trends.google.de/trends/explore?date=all&q=Tiny%20House,%2Fm%2F05p3mb6> (aufgerufen am 6.12.2019)

<sup>4</sup> ebenda, (aufgerufen am 6.12.2019)

Die Auswahl der drei Suchbegriffe hat sich aus eigenen Beobachtungen rund um wiederkehrende Begriffe im Zuge der eigenen beruflichen Erfahrung sowie während des Verfassens dieser Arbeit ergeben.

Die gleiche Suchanfrage auf Österreich heruntergebrochen (Abbildung 2), liefert ein ebenfalls interessantes Ergebnis. In beiden Suchgraphen lässt sich erkennen, dass der Begriff „Tiny House Movement“ weit weniger Relevanz als die beiden Begriffe „Tiny House“ und „Tiny Home“ zu haben. Ebenso besitzt der Begriff „Tiny House“ in beiden Graphen die größte Relevanz.



**Abbildung 2:** Google Trendgraph zu Suchanfragen „Tiny House“, „Tiny House Movement“ sowie „Tiny Home“ (Österreich) <sup>5</sup>

In den vergangenen Jahren hat die Anzahl und Vielfalt an Medien welche den Trend rund um die kleinen Einheiten begleiten und gestalten, stark zugenommen. Immer mehr Bücher, Blogs und sogar eigene TV-Formate setzen auf das Thema kleiner Behausungen. Spätestens seit auch im deutschsprachigen Raum auf dem bekannten Streamingdienst „Netflix“ eine eigenes Sendungsformat namens „Tiny House Nation“ zu sehen war, war das Tiny House in vielen Köpfen als Sehnsuchtsort verankert.<sup>6</sup>

Ansonsten wird der in erster Linie bildgewaltige Trend in vielerlei sogenannter „Coffee Table Books“ welche in Form von großformatigen Schaubildern viel Inhalt aber zumeist wenig Text vermitteln beflügelt. Ihr Rezept ist es dem Betrachter Raum für seine eigenen Lebensträume zu geben und sich in den meist spektakulär in Szene gesetzten Innen- und Außenraumdarstellungen wiederzufinden. Zu oft verspricht das Leben auf einigen wenigen Quadratmetern nicht nur die Lösung vielerlei alltäglicher Probleme, sondern gar die Erfüllung eines fasst jeden Lebenstraums.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Google Trends (2019), Weblink:

<https://trends.google.de/trends/explore?date=all&geo=AT&q=Tiny%20House,%2Fm%2F05p3mb6> (aufgerufen am 6.12.2019)

<sup>6</sup> vgl. Stuißer, Tiny House Nation: Gemütlich kleiner werden, in: Der Standard, Weblink:

<https://www.derstandard.at/story/2000105738579/tiny-house-nation-gemuetlich-kleiner-werden> (aufgerufen am 5.5.2020)

<sup>7</sup> vgl. Zabell, The Best Coffee Table Books for Tiny House Lovers, in: Apartment Therapy,

Weblink: <https://www.apartmenttherapy.com/best-books-tiny-house-lovers-265386> (aufgerufen am 11.5.2020)

## Globale Wohntrends – „Tydism“ & „Mc Living“

Das Tiny House bietet neben viel emotionaler Projektionsfläche aber vorallem die geschickte Verbindung mehrerer aktueller Wohntrends. Das „Zukunftsinstitut“, ein Institut welches sich der Trend- und Zukunftsforschung verschrieben hat, publizierte in einem Report zukünftige Trends zum Thema „Wohnen“. In diesem Report zum Jahre 2020 treffen viele Trends auf dem Tiny House eingeschriebene Qualitäten und Ideen zu. Wobei die genannten Trends nicht nur auf das Jahr 2020 zutreffen, sondern über mehrere Jahre bis Jahrzehnte Relevanz entwickeln werden.<sup>8</sup>

Hierbei beeinflussen Megatrends<sup>9</sup> wie ein gesteigertes Bedürfnis nach Mobilität den Trend zum Tiny House. Unter dem Trendbegriff des „Tidyism“ wird ein Phänomen beschrieben welches, als Reaktion auf immer kleinere Wohnflächen, eine Splittung von Dingen die dem/der NutzerIn tagtäglich wichtig sind und Dingen, die er zwar besitzt, aber aus seinem Alltag auslagert, getroffen wird. Dieser Trend lässt sich vorallem in Ballungsräumen, in welchem der Raum zumeist knapper ist, beobachten. Im Kern geht es dem „Tidyism“ darum, ein Lebensumfeld der Reduktion und Achtsamkeit zu schaffen.<sup>10</sup>

Die Tiny-House-Bewegung lebt mit ihrem Bekenntnis zu Reduktion und Achtsamkeit vor, was in vielen Großstädten immer mehr Realität wird, eine Reduktion auf das was wesentlich erscheint. Nicht umsonst wirbt der österreichische Tiny House Hersteller „Wohnwagen“ seit vielen Jahren mit dem Spruch: *„Was brauchst du für ein gutes Leben“*.<sup>11</sup>

Weiters wird der Trend der Mobilität als eines der prägendsten Themen zukünftigen Wohnens angeführt. So erkennt Horx-Strathern, dass die Welt, in welcher wir leben, immer mobiler und vernetzter wird, folglich müssen sich auch unsere Wohnformen diesen Ansprüchen anpassen.<sup>12</sup>

In diesem Zusammenhang scheint das Tiny House als „Wohnmarke“, sowie dessen immer größer werdende mediale Reichweite, als eine Pioniertat. Die verdichtete städtische Version des Tiny Houses wird in dem zitierten Report von Horx-Strathern als der „Mc Living“-Trend beschrieben, schnell gebaute und kostengünstige Wohnzellen, welche zu Wohnbauten zusammengeschaltet werden. Jede Einheit so einfach und kostengünstig wie nur möglich gebaut, wobei vermehrt alles aus einer Hand angeboten wird.

Das Zukunftsinstitut betrachtet gerade den Trend des „Mc Living“ kritisch und prognostiziert aufgrund immer weniger verfügbaren Raums in Städten eine immer höhere Relevanz dieses Trends. Es wird in den kommenden Jahren der Punkt erreicht werden, an dem neue gesetzliche Regelungen für beide Wohntrends erforderlich sind.<sup>13</sup>

<sup>8</sup> vgl. Horx-Strathern, Home Report 2020 (2019)

<sup>9</sup> vgl. Zukunftsinstitut GmbH, Megatrends, Weblink: <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends/> (aufgerufen am 14.8.2020)

<sup>10</sup> vgl. Horx-Strathern, Home Report 2020 (2019), 7 - 13

<sup>11</sup> WW Wohnwagen GmbH, Weblink: [wohnwagen.at](http://wohnwagen.at) (aufgerufen am 5.5. 2020)

<sup>12</sup> vgl. Horx-Strathern, Home Report 2020 (2019), 13

<sup>13</sup> vgl. Ebenda, 39

## Tiny Houses und die Potenziale der Zwischen- und Mehrfachnutzung

Es braucht keine weitreichenden Überlegungen um zu erkennen, dass sich mobile wie auch teilmobile Tiny Houses gut für den Zweck der Zwischen- sowie Mehrfachnutzung von Grundstücken eignen. Die Mobilität der Einheiten bringt dieser Wohnform sicherlich einen großen Vorteil in der zweifachen Nutzung von Grundstücken.

Will man den Begriffspool der Zwischen- oder Mehrfachnutzung (auch temporären Nutzung) fassen, spielt vorallem die zeitliche Dimension der Nutzung eine wichtige Rolle. Im folgenden Textverlauf werden die drei eben genannten Begriffe der Nutzungen als Synonyme verwendet. Die Magistratsabteilung 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wien) publizierte im Jahr 2018 ein Buch zu diesem Thema, in welchem Mehrfachnutzung in zwei zeitliche Dimensionen von Nutzungsmöglichkeiten aufgeteilt werden kann:<sup>14</sup>

- „die zeitgleiche Nebeneinandernutzung von Räumen durch unterschiedliche NutzerInnengruppen zur selben Zeit“
- „die Nacheinandernutzung von Räumen über die Zeit“

Wenngleich in dieser Abgrenzung von „Räumen“ gesprochen wird so kann, im Zusammenhang mit dieser Arbeit, diese Aussage sicherlich auch auf Grundstücke umgelegt werden. Was beiden zeitlichen Betrachtungswinkeln gemein ist, ist eine effizientere und damit eine im ökonomischen Sinne potenziell nachhaltigere Nutzung von Räumen und Flächen. Eine weitere wichtige Dimension ist die der Nutzungsdauer. Zwischennutzungen können grundsätzlich auf ein paar Stunden oder aber auf Jahre festgelegt werden. Wie in Kapitel 6 festgelegt, geht es in dieser Arbeit vor allem um Tiny Houses mit vollwertigem Wohnzweck, somit ist sicherlich eine Nutzungsdauer von einem Jahr bis hin zu mehreren Jahrzehnten als sinnvoll anzusehen. Wichtig hierbei festzuhalten ist, dass ein vollwertiger Wohnzweck in dieser Arbeit auch mit einem dauerhaften Wohnzweck gleichgesetzt wird. Im Zusammenhang mit Thematiken der Zwischennutzung kann auch der Zweck der Ferienutzung ausklammert werden, dies unterstreicht der Rechtswissenschaftler Kanonier: „(...) Nutzungsformen, die zwar im Jahresverlauf temporär, aber regelmäßig benutzt werden (...)“ seien der Zwischennutzung nicht zuzuordnen.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien – MA 18, Einfach-Mehrfach - Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht. (2018), 16

<sup>15</sup> Kanonier, Baurechtliche Blätter 15, Zwischennutzung in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht (2012), 236  
Christoph Raz / 0929195



Abbildung 3: Zwischennutzung Tiny House in Au bei Zürich <sup>16</sup>

Betrachtet man aktuelle Beweggründe der Tiny-House-Bewegung (Abschnitt 5.2), so fällt auf, dass der Gedanke der Zwischen- und Mehrfachnutzung gerade bei Anhängern der mobilen sowie teilmobilen Einheiten der Bewegung eingeschrieben wirkt. Trotz dieses Umstandes sind Beispiele des Einsatzes von Tiny Houses im Bereich der Zwischennutzung in Österreich äußerst spärlich vorhanden. Wobei die Bewirtschaftung von Grundstücken im Zusammenhang mit Tiny Houses im Bereich der Zwischen- und Mehrfachnutzung in zwei Akteursbereiche beziehungsweise Motivlager eingeteilt werden kann. Zum einen existiert die gewerbliche Immobilienwirtschaft, zum andere gibt es die privaten Immobilienbesitzer mit Immobilienbesitz in einem kleineren Umfang.

### Zwischennutzung im Bereich der Immobilienwirtschaft

In der Immobilienwirtschaft stellt das Thema Zwischennutzung ein noch relativ junges Thema dar. Es bieten sich projektbezogen viele Chancen und Risiken. So können Zwischennutzungsprojekte den Aufbau eines positiven Images für die der Zwischennutzung nachgelagerter Verwertungen steigern, oder aber zumindest die Liegenschaft vor Verfall und Vandalismus schützen. <sup>17</sup>

Überdies hinaus kann das Ziel einer Zwischennutzung natürlich die Verbesserung der Ertragssituation sein. Hierbei bewegt sich die Bandbreite der Entgelte zwischen dem Abdecken der Betriebskosten, bis hin zu Miet- oder Pachtzahlungen. <sup>18</sup>

<sup>16</sup> vgl. Schenkel, Wie es sich auf 33 Quadratmetern in einem Energieautarken Bullerbü lebt, in: Neue Zürcher Zeitung (NZZ), Bildquelle: Natalie Taiana, Weblink: <https://www.nzz.ch/zuerich/so-wohnt-zuerich-wie-es-sich-auf-33-quadratmetern-in-einem-energieautarkem-bullerbue-lebt-id.1437880?reduced=true>, (aufgerufen am 22.8.2020)

<sup>17</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Urban Pioneers, Stadtentwicklung durch Zwischennutzung in Berlin (2007), 144

<sup>18</sup> vgl. Kanonier, Baurechtliche Blätter 15, Zwischennutzung in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht (2012), 238  
Christoph Raz / 0929195

Im Bereich der Risiken geht es aus EigentümerInnensicht vorallem darum, den Prozess und vertragliche Verhältnisse möglichst genau zu kennen und für sich vorteilhaft gestalten zu können. Was oftmals in der Praxis einen hohen (Verwaltungs-) Aufwand auslöst, womit im Bereich kurzer Nutzungsdauern eine wirtschaftliche Darstellung oftmals schwieriger wird. Gleichzeitig will der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümerin bezüglich der Bindung an eine Zwischennutzung, gerade in einem dynamischen Immobilienmarkt, die Möglichkeit schneller und „unkomplizierter“ Ausstiegsszenarien um gegebenenfalls eine andere, lukrativere Verwertungsoption anzustreben. Dies beschreibt das Spannungsfeld zwischen EigentümerInnen- und NutzerInnenseite, welches in der Praxis jedem Zwischennutzungsprojekt ganz spezifische Chancen und Risiken gibt.

Für die Zwischennutzung von beispielsweise Brachflächen mit mehreren Tiny Houses bedeutet dies ab einer gewissen Projektgröße eine vergleichbare Komplexität zu gängigen Wohnbauprojekten in der Immobilienbranche. Diese ergibt sich ebenfalls durch viele bau- und planungsrechtliche Vorgaben welche es zu beachten gilt. So ist, wie diese Arbeit noch zeigen wird, eine Aufstellung von Tiny Houses nicht auf allen Flächen gleichermaßen möglich. Diese müssen aus baurechtlicher Sicht geeignet sein. Dies bedeutet, dass die angestrebte Nutzung, im Falle der beispielhaften Einheit (siehe Kapitel 6) eine Wohnnutzung, nur auf dafür vorgesehenen Flächen auch möglich ist.

Die Zwischennutzung ist in jedem Fall von anderen üblichen oftmals längeren Vertragszeiträumen in der gewerblichen Immobilienbranche abzugrenzen. Hierbei gemeint sind die Vergabe von Bau-rechten oder „Superädifikaten“<sup>19</sup> für beispielsweise die Errichtung von Einfamilienhäusern, auf mehrere Jahrzehnte klassische Beispiele aus der Praxis - die sicherlich nicht in den Bereich der Zwischennutzung fallen. Grund dafür ist, dass die Zwischennutzung eine bereits heute bekannte idente Folgenutzung hat und diese im Grunde auch immer behalten soll. Die jeweilige Nutzung (zumeist Wohnzweck) ist dem Geschäft eingeschrieben und langfristig auf den gleichen Nutzen mit im Jahresverlauf selten wechselnden Vertragspartnern festgelegt.

Der Zweck der Zwischennutzung ist also von der einer Hauptnutzung zu unterscheiden, die Zwischennutzung soll „die Wartezeit bis zur Wiederaufnahme einer Hauptnutzung verkürzen“.<sup>20</sup>

Zusammengefasst bleibt der Eindruck bestehen, dass trotz ähnlicher Motivlagen gewerblicher und privater ImmobilienbesitzerInnen die Zwischennutzung, aus eben genannten Gründen, die vorwiegend im Bereich des (noch) zu geringen Kosten-Nutzen-Verhältnisses liegen dürfte, zu finden ist.

<sup>19</sup> vgl. Twaroch, Liegenschaft und Recht (2010), 66 ff.

<sup>20</sup> ebenda, 235

## Zwischennutzung im Bereich privater Immobilienbesitzer

Die Motivlage privater, nicht gewerblich wirtschaftender, ImmobilienbesitzerInnen ist jener der gewerblichen Immobilienwirtschaft im Grunde sehr ähnlich. Doch ergeben sich im Bezug auf mögliche Zwischennutzungen brachliegender unbebauter Grundstücke einige Vorteile. Neben dem Thema baurechtlicher Herausforderungen, welche primärer Anlassgeber dieser Arbeit sind, ist das Thema der Suche nach einem geeigneten Grundstück, sicherlich genauso relevant in der Tiny-House-Bewegung. Über die Jahre hat sich aber für immer mehr Tiny House BesitzerInnen eine interessante Option der Zwischennutzung auf unbebauten privaten Baulandparzellen ergeben.

In Österreich waren im Jahr 2017 im Schnitt rund 23,5% des gewidmeten Baulandes nicht bebaut, wobei die Zahlen zwischen den Bundesländern Wien mit rund 4,3%, Niederösterreich mit 27,7% bis hin zu 35,1% im Burgenland divergieren.<sup>21</sup>

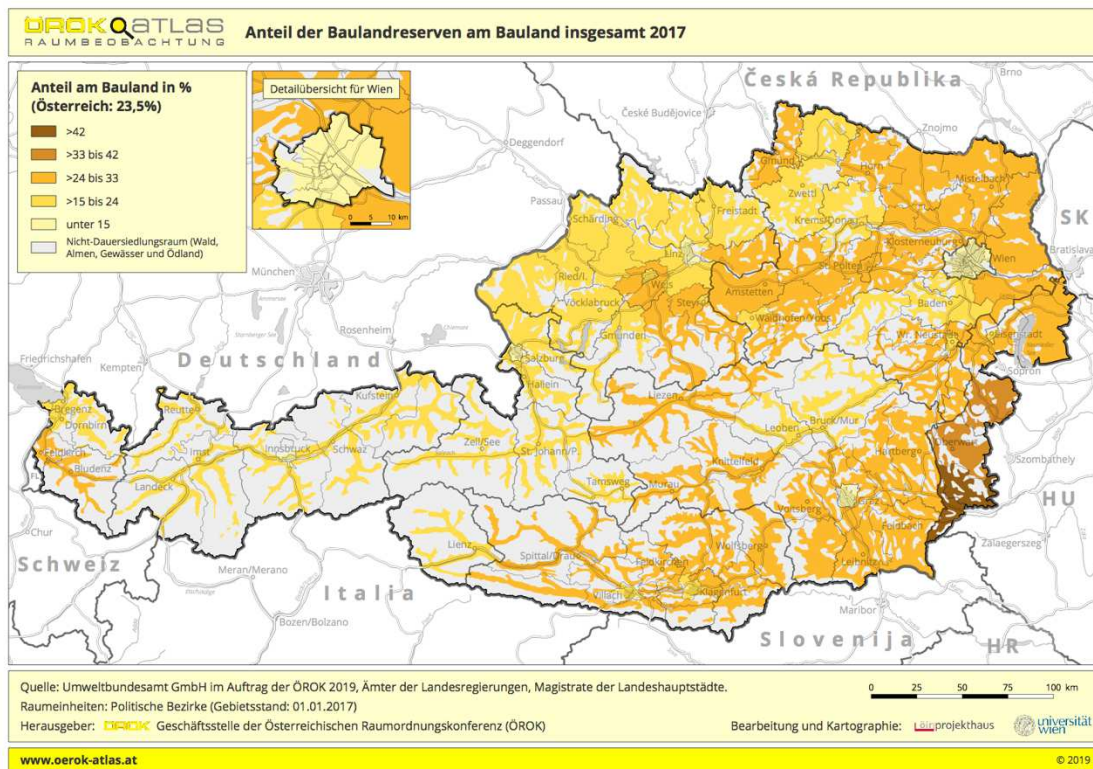


Abbildung 4: gewidmetes nicht bebautes Bauland in Österreich (2019)<sup>22</sup>

Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass sich diese Baulandreserve auf die Widmung „Bauland“ mit allen Widmungsarten wie etwa „Bauland Wohngebiet“, „Bauland Industriegebiet“ oder „Bauland

<sup>21</sup> vgl. Umweltbundesamt GmbH (Hrsg.), Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Erstellung von Auswertungen für Österreich (2017), 23

<sup>22</sup> Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), Weblink: <https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/70.pdf> (aufgerufen am 15.7.2020)

Sondergebiet“ bezieht. Dies sind mitunter Widmungsarten welche laut den diversen Raumordnungsgesetzen mit einem Wohnzweck nicht zwingend zusammenhängen müssen.

Bei genauerer Betrachtung der Daten des Bundeslandes Niederösterreich kann festgestellt werden, dass die Bereiche, in welchen eine überwiegende Wohnnutzung beziehungsweise gemischte bauliche Nutzungsform möglich ist, bei rund 26% der Gesamtreserve an Bauland im Bundesland liegt. Somit liegt der Anteil an unbebautem Bauland mit möglichem Wohnzweck in Niederösterreich bei rund 7,2%. Damit ergibt sich in Niederösterreich jedenfalls ausreichend Potenzial für die Zwischenutzung durch Tiny Houses.

Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden setzen immer mehr Gemeinden mit unterschiedlichen Instrumenten, wie etwa der Befristung von Baulandausweisungen, auf das Thema Baulandmobilisierung. Dieser sinnvolle Umstand veranlasst aus zwei Motiven immer mehr EigentümerInnen ihren Grund und Boden zu bebauen. Erstens aufgrund drohender Abgaben an den Staat beziehungsweise anderweitiger subjektiver Benachteiligungen bei baulicher Nichtnutzung des Grundstücks, sowie immer höher steigende Kosten für Grund und Boden, welche ein Wirtschaften mit dem eigenen Grundstück interessanter erscheinen lässt. Es kann vermutet werden, dass Eigentümer beziehungsweise EigentümerInnen grundsätzlich kein Interesse an der Bebauung des eigenen Grundstücks haben. Dieses soll primär als Geldanlage und/oder im Familienverband gehalten werden, und kann als „persönliche Baulandreserve“ gewertet werden.

Nach Durchsicht der Rechtslage in den unterschiedlichen Raumordnungsgesetzen der Bundesländer kann festgestellt werden, dass Niederösterreich im Vergleich zu anderen Bundesländern wenig rechtliche Handhabe bei der Mobilisierung, gerade bei Bestandswidmungen von Bauland, hat. Im Zuge der Neuwidmung von Bauland und der gesetzlichen Möglichkeiten, beziehungsweise Versuchen dieses schneller seitens der EigentümerInnen zur Konsumation zu bringen, kann in diesem Zusammenhang das „befristete Bauland“ lt. NÖ ROG 2014 genannt werden.<sup>23</sup>

Hierbei hält der Sachverständige für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Gilbert Pomaroli (Abt. RU 2 – Land NÖ) fest, dass diese Widmung nicht als „spezielle Lösung“ für Tiny Houses gedacht ist und somit langfristig sicherlich nicht als eine schnell abrufbare Widmungsart für das zeitweise Verbleiben der flexiblen Einheiten zu werten ist.<sup>24</sup>

Es kann entgegengehalten werden, dass mit der Aufstellung eines Tiny Houses in jedem Fall dem Wunsch einer „Aktivierung“ des Grundstücks nachgekommen wird. Es ist vielmehr die Frage nach dem Zeitraum dieser „Aktivierung“, also aus baurechtlichen Sicht der Bebauung zu stellen. Die Be-lassungsabsicht in Zusammenhang mit dem Faktor Zeit gilt es also vielmehr ins Treffen zu führen. Die Aufstellung eines Tiny House kann, muss aber nicht als „Umgehungskonstrukt“ gewertet werden. Sollte die Einheit beispielsweise einmalig aufgestellt werden, womit das Grundstück baurechtlich als bebaut gelten dürfte und schon nach wenigen Wochen wieder abgebaut und umgesiedelt wird, so war dies sicherlich nicht das Ziel des Gesetzgebers.

Diese Thematik wird im Zuge der Aufarbeitung der einzelnen Widmungsarten im Bauland und den damit zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen an einer anderen Stelle dieser Arbeit weiter behandelt (siehe Abschnitt 8.4.2.1).

<sup>23</sup> vgl. NÖ ROG 2014, §17

<sup>24</sup> vgl. Pomaroli, „Tiny houses“ aus der Sicht der Raumordnung, in Raumdialog Nr. 4 (2018), 15

Österreichweit betrachtet, kann die Konstellation von Beweggründen für die Bewirtschaftung des eigenen privaten Grundstücks unter Umständen von Tiny House BesitzerInnen auf Grundstückssuche, in die Hände spielen. Durch die Mobilität vieler Tiny Houses könnten diese im Sinne einer Zwischennutzung Grundstücke welche vonseiten der EigentümerInnen grundsätzlich langfristig als Geldanlage gehalten werden wollen, genutzt werden. Sofern mit dem Abstellen eines Tiny Houses auch einer baurechtlichen Bebauung nachgekommen wird, hätten beide Seiten, GrundeigentümerInnen und Tiny House BesitzerInnen einen Vorteil. Erstens wird das Grundstück mobilisiert, womit dem Wunsch des Gesetzgeber nachgekommen wird, zweitens kann durch die Aufstellung des mobilen Tiny House eine zumeist hochwertige Widmungsart und damit der Liegenschaftswert für den/die EigentümerIn gehalten werden und drittens findet der Tiny House BesitzerIn einen Aufstellungsort für seine Einheit.

Die fiktive Trennung von Grundstück und der darauf stehenden Baulichkeit, bietet also einiges an Potenzial für die Baulandmobilisierung in ganz Österreich. Gerade in Hinblick auf das Thema der Bereitstellung leistbaren Wohnraums könnten durch verkürzte Vertragslaufzeiten interessante Konditionen für den/die NutzerIn des Grundstücks entstehen.

Eine weitere Möglichkeit in diesem Zusammenhang, welche ebenfalls im Zuge mehrerer selbstbetreuter Kundenprojekte realisiert worden ist, besteht in der direkten Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken. Sofern die zulässige Bebauungsdichte (siehe Abschnitt 8.2.5.1) beziehungsweise eine mögliche, vonseiten der Gemeinden festgelegte, Beschränkung der am Grundstück zulässigen Wohneinheiten, nicht schon konsumiert wurde, bieten Tiny Houses auch hier eine Möglichkeit der Nachverdichtung, auch über den Zeitraum einer Zwischennutzung hinaus.

### 3 Erscheinungsformen und technische Ausgestaltungsmerkmale

#### Definition eines typischen Tiny House

Die Frage nach der Definition eines typischen Tiny House fällt aufgrund der unüberschaubar wirkenden Möglichkeiten der Ausgestaltung schwierig. Der amerikanische Autor und Betreiber der Internetseite „thetinylife.com“, Ryan Mitchell weist einem typischen Tiny House drei Planungsprinzipien zu:<sup>25</sup>

- *“It focuses on effective use of space.”*
- *“It relies on good design to meet the needs of the residents.”*
- *“It serves as a vehicle to a lifestyle that the resident wishes to pursue.”*

Mitchell betont, dass seiner Auffassung nach eine Definition mittels Festschreibung auf eine bestimmte Anzahl an Quadratmetern nicht sinnvoll erscheint. Wenngleich viele Tiny Houses auf Anhängerfahrgestellen aufgebaut seien und sich alleine durch die oft festgelegten Maße der Anhänger, auf welche mobile Tiny Houses aufgebaut sind, doch eine maximale Größenentwicklung vorgeben. In diesem Fall spricht er von einer Maximalgröße von 340 Square Feet, welche rund 31,5m<sup>2</sup> entsprechen. Die genannte Größe bezieht sich jedoch auf die durchschnittlich erreichbare Fläche, die laut amerikanischen Gesetzen leicht und ohne größeren Aufwand, wie etwa Sondertransporten, auf dortigen Straßen bewegt werden dürfen.<sup>26</sup>

Diese Größe lässt sich durchaus mit den erreichbaren Flächenausmaßen von mobilen Tiny Houses in Österreich vergleichen. Sie stellt hierzulande ebenfalls eine erreichbare Maximalfläche dar. Diese lässt sich beispielsweise bei dem größten Tiny House Modell der österreichischen Firma „Wohnwagon“ ablesen. Bei einem Gesamtmaß (ohne Zugdeichsel) von 10m Länge und 2,5m Breite erreicht dieses Modell mittels einem ein- und ausfahrbaren Erker (ca. 3,3 x 2m), welcher im Transportfall mittig in das Tiny House verbracht wird, knapp über 30m<sup>2</sup>.<sup>27</sup>

Aus Gründen der Praxisrelevanz wurden diese Maße ohne Erker, somit also 25m<sup>2</sup> ebenfalls für die in Kapitel 6 beispielhaft zu untersuchende Einheit, gewählt.

Es wird jedoch nochmals hervorgehoben, dass die Größendefinition von rund 30m<sup>2</sup> lediglich für mobile, also auf eigener Achse transportierbare, Tiny Houses herangezogen werden kann. Für eine Definition abseits mobiler Varianten, kann die obenstehende dreiteilige Definition Mitchells genannt werden. Dieser ergänzt seine Definition für Tiny Houses im Allgemeinen um das Verhältnis von Wohnfläche zu BewohnerIn. So sei ein Tiny House mit über

<sup>25</sup> Mitchell, Tiny House Living: Ideas for building and living well in less than 400 squarefeet (2014), 15

<sup>26</sup> vgl. ebenda, 15

<sup>27</sup> vgl. WW Wohnwagon GmbH, Dein Wohnwagon – Außen – Innen (2019)

Weblink: <https://www.wohnwagon.at/der-wohnwagon/1-dein-wohnwagon-aussen-innen-2/> (aufgerufen am 21.11.2019)

100m<sup>2</sup> immer noch ein Tiny House, vorausgesetzt es leben beispielsweise fünf Personen darin.<sup>28</sup>

Neben Mitchells Definitionsansätzen, welche spätestens auf das Jahr 2014 datierbar sind,<sup>29</sup> gibt es seit dem Jahr 2018 in den Vereinigten Staaten von Amerika eine weitere interessante Größendefinition für Kleinstbauten. In dem 2018 erschienenen „International Residential Code“ (IRC) des „International Code Council“, einem Baustandartkatalog, welcher vonseiten der Non-Profit-Organisation „ICC“ ausgearbeitet wurde, finden sich auch Vorschläge für Standards welche explizit auf Tiny Houses zutreffen sollen. In dem sogenannten „Appendix Q“ des „Regulation Codes 2018“ werden in einigen Belangen Baustandards für beispielhafte Bereiche wie Raumhöhen oder Flächenausmaßen vorgeschlagen. Unter diesen befindet sich ebenfalls eine Maximaldefinition für das Flächenausmaß eines Tiny House. Dieses sei demnach maximal 400 square feet, oder 37m<sup>2</sup> groß.<sup>30</sup>

Um Rechtsgültigkeit zu erlangen müssen diese Normungsvorschläge von den einzelnen Bundesstaaten übernommen werden; dies ist bereits in einigen Bundesstaaten geschehen. Interessanterweise verweist „Appendix Q“ darauf, dass seine Standards nur auf Tiny Houses abzustellen sei welche als Einzelwohneinheit genutzt werden.<sup>31</sup>

Eine aus Sicht der Tiny- House-Community fragwürdige Definition, da in vielen Fällen zwei Personen in den kleinen Wohneinheiten leben.

Neben dem Kriterium der Größe hat sich im Zuge der Überlegungen zu unterschiedlichen Nutzungen des Tiny House eine interessante Abgrenzungsfrage gestellt. Welche Nutzungen sind typisch und im Sinne der Tiny-House-Bewegung, wie können Tiny Houses zu anderen Kleinstbauten (die offensichtlich keine Tiny Houses sind) abgegrenzt werden?

Der Bautypus Tiny House, sowie der bezweckte Nutzen derselben zielt eindeutig auf einen Wohnnutzen ab. Neben diesem Nutzen ist aber auch die (zumindest) äußere Erscheinung, insbesondere bei Tiny Houses anglo-amerikanischen Baustils, eines kleinen Wohngebäudes entsprechend. Dies ist einerseits die Erklärung, warum diese Arbeit einen Fokus auf den Nutzen des Wohnens legt, sowie andererseits eine wichtige Feststellung für eine zuerst schwierig scheinende Abgrenzungsfrage „typischer“ Tiny Houses zu dem breiten Spektrum kleiner immobiler oder mobiler Gebäude weltweit.

<sup>28</sup> vgl. Mitchell, Tiny House Living: Ideas for building and living well in less than 400 squarefeet (2014), 15

<sup>29</sup> vgl. ebenda, 15

<sup>30</sup> vgl. International Code Council, Appendix Q – Tiny Houses,

Weblink: <https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018/appendix-q-tiny-houses> >> section „AQ102“, (aufgerufen am 20.4.20)

<sup>31</sup> vgl. ebenda, Section „AQ101“

Wie nun festgestellt, kann eine Definition des „typischen“ Tiny House nur bedingt erfolgen. Sehr wohl kann aber eine Gliederung von unterschiedlichen Erscheinungsformen oder technische Ausgestaltungsmerkmale getroffen werden. Diese werden im folgenden Textverlauf auf die thematischen in den folgenden Bereichen aufgegliedert:

- Mobilität
- Größe und Grundrissgestaltung
- Verwendungszweck
- Hauptkonstruktionsmaterial
- Technische Versorgungsinfrastruktur

### 3.1 Mobilität

Für viele Personen ist der Gedanke an ein Tiny House mit zumindest einem gewissen Grad an Flexibilität der Wohneinheit verbunden. Wenngleich das Thema Mobilität einer der möglichen Hauptcharakteristika eines Tiny House sein kann, so trifft der Großteil weiterer Definitionen auch auf immobile Kleinstwohneinheiten zu. Es wird erwähnt, dass die in Kapitel 6 getroffene Eingrenzung sich auf die untersuchte mobile Einheit bezieht.

Um nun das Charakteristikum der Mobilität etwas genauer zu beleuchten wird eine Aufgliederung in drei Möglichkeiten der Mobilität getroffen:

- 1. vollmobile Einheiten
- 2. teilmobile Einheiten
- 3. immobile Einheiten

#### 3.1.1 Vollmobile Einheiten

Ein besonders hoher Grad an Mobilität ist das Ziel vieler Hersteller. Ganz allgemein ist die Trennlinie zwischen den unterschiedlichsten Tiny-House-Herstellern und deren Marktpositionierungen beim Thema Mobilität sehr deutlich. Der Grad an Mobilität hängt mit dem benötigten Zeit- und Geldeinsatz für die Mobilmachung, also benötigte Vorbereitungsarbeiten zusammen. Eine weitere praxisrelevante Untergliederung im Bereich der Mobilität ist die verkehrsrechtliche Zulassung des Tiny Houses um auf öffentlichen Straßen unterwegs sein zu dürfen. Wobei es mit der Ausnahme der Möglichkeit einer Einzeltypisierung des Tiny Houses zumeist um die Zulassung des Anhängers, auf welchem die Konstruktion der Einheit ruht, geht. De facto ist diese die einzig praktikable Möglichkeit eines schnellen und kostengünstigen Transports für den/ die private EndnutzerIn. Besitzt das Tiny House, beziehungsweise das verwendete Fahrgestell keine Straßenzulassung, ist der Besitzer somit immer von einem Transporteur, beziehungsweise wenn verfügbar, einem zugelassenen Transportanhänger, wie etwa einem Tiefbettlader, abhängig.

Wenn in dieser Arbeit von Mobilität gesprochen wird, so geht es darum, - im Transportfall die gesetzlich zulässige Geschwindigkeiten von über 10km/h zu erreichen. In Einzelfällen ist der Transport von nicht zugelassenen Fahrgestellen beziehungsweise Tiny Houses bis heute in Österreich möglich. Von einer ernstzunehmenden Vollmobilität kann aber im Sinne der Tiny-House-Bewegung nicht gesprochen werden. Trotzdem will diese Arbeit einen kurzen Einblick in die Transportmöglichkeit von Tiny Houses im Geschwindigkeitsbereich von bis zu 10km/h geben.

In Österreich sind dafür drei Bundesgesetze ausschlaggebend. Einerseits das Kraftfahrzeuggesetz (KFG 1967), die Kraftfahrzeuggesetz-Durchführungsverordnung (KDV 1967) und die Straßenverkehrsordnung (StVO 1960).

Das KFG 1967 nimmt „Kraftfahrzeuge mit einer Bauartgeschwindigkeit von nicht mehr als 10 km/h und mit solchen Kraftfahrzeugen gezogene Anhänger“, <sup>32</sup> von vielen gesetzlichen Bestimmungen aus. Mobile Tiny Houses könnten als die eben angesprochenen Anhänger gewertet werden.

Es gelten somit in der Zusammenfassung der genannten Rechtsquellen nur minimale Anforderungen baulicher Art die mit der geringen Geschwindigkeit zusammenhängen.



**Abbildung 5:** Abgewandelter Bootsanhänger, „Chassis für Tiny Houses“<sup>33</sup>

Ein in der Tiny House Szene verbreitete Möglichkeit rechtskonform auf Österreichs Straßen unterwegs zu sein, bieten Aufbauten auf Bootsanhängern. Diese sind die mobilsten Tiny-House-Konstruktionen. Sie haben den Vorteil,

bei Neukauf eine aufrechte Zulassung zu besitzen. Aus diesem Grund kommen diese auch sehr oft zum Einsatz. Neben dem geringen Gewicht bieten sie den Vorteil von einem ausreichend motorisierten und schweren PKW gezogen zu werden. Hierbei sind von Gesetzes wegen einige Vorschriften bezüglich Zugfahrzeug, Lenkerberechtigung und Ausgestaltung des gezogenen Anhängers zu beachten.

Genauere Informationen können beispielsweise bei den österreichischen Automobilclubs wie dem „Österreichischen Automobil-, Motorrad- und Touring Club“- „ÖAMTC“ in Erfahrung gebracht werden.<sup>34</sup>

<sup>32</sup> KFG 1967, § 1 Abs. 2 – Z. a.

<sup>33</sup> AL-KO Technology Austria GmbH, Chassis für Tiny House, weblink: <https://www.alko-tech.com/at/chassis-fur-tiny-house> (aufgerufen am 1.7.2020)

<sup>34</sup> vgl. Österreichischer Automobil-, Motorrad- und Touring Club (ÖAMTC), Anhänger: Vorschriften zum Ziehen von Anhängern, Weblink: <https://www.oeamtc.at/thema/ladung-transport/anhaenger-vorschriften-zum-ziehen-von-anhaengern-16179702> (aufgerufen am 15.4.2020)

Großer Nachteil dieser Aufbauten ist das stark begrenzte Gesamtgewicht. In der Praxis erfordert es viel bautechnisches Fachwissen das gesetzlich festgelegte Gesamtgewicht (meistens 3,5 Tonnen) des Tiny Houses inklusive Anhänger nicht zu überschreiten. Dieses Kriterium und die bautechnischen Normwerte für Wohnge-



**Abbildung 6:** Wechselbrückenfahrzeug, Modell „Profi Box Carrier B7\*<sup>35</sup>“

bäude in Einklang zu bringen gestaltet sich schwierig. Die im Sinne der Gewichtseinsparung verwendeten dünnen Aufbauten können in der Praxis kaum gesetzlich geforderte Wärmedämmwerte erfüllen.

Eine mögliche Lösung ist der Aufbau des Tiny Houses auf LKW-Anhänger-

fahrgestellen, diese bieten mit mehreren Tonnen möglicher Zuladung genügend Spielraum einen hochwertigeren und vorallem baurechtlich konformen Aufbau aufzusetzen. Doch geht der Einsatz von diesen Fahrgestellen zu Lasten der praktischen Flexibilität des Tiny Houses. Jeder Transport benötigt einen passenden LKW, diese müssen oftmals besonderen Anforderungen bezüglich Länge und ziehbarem Gewicht erfüllen, sowie den Besitz eines LKW-Führerscheines. Gesetzliche

<sup>35</sup> Fahrzeugwerk Bernard Krone GmbH & CO KG, (2020), Weblink: <https://www.krone-trailer.com/produkte/wechselsysteme/box-carrier/> (aufgerufen am: 1.7.2020)

Regelungen hierzu lassen sich im österreichischen „Kraftfahrgesetz 1967“ sowie in der „Kraftfahrgesetz-Durchführungsverordnung 1967“ nachlesen.<sup>36</sup>

Trotz vieler praktischer Nachteile von Tiny-House-Aufbauten auf LKW-Anhängern sollten diese aus baurechtlicher Sicht, sowie aus Gründen der in Kapitel 6 definierten Grundanforderungen an die beispielhafte in dieser Arbeit analysierte Wohneinheit bevorzugt werden.

### 3.1.2 teilmobile Einheiten

Teilmobile Einheiten verfügen über kein eigenes Fahrgestell und benötigen somit im Transportfall neben einem Transportfahrzeug auch einen Anhänger. Hierbei kommen in den meisten Fällen Tiefbettlader zum Einsatz. Großer Nachteil ist, dass zusätzlich zu den Kosten für einen Transporteur (Fahrer, LKW und Anhänger) Kosten für den Versatz des Tiny Houses auf den Aufstellungsort beziehungsweise auf den LKW-Anhänger hinzukommen. Da im Regelfall nicht davon auszugehen ist, dass der/die BewohnerIn dies selbstständig organisieren kann und somit externe Auftragnehmer benötigt werden, wird in diesem Fall von Teilmobilität gesprochen.



**Abbildung 7:** beispielhaftes Fahrgestell für den Transport von Tiny Houses, 3 – Achs Tiefladeanhänger mit geradem Plateau<sup>37</sup>

Ein besonderer Fall der Teilmobilität sind Einheiten welche auf Fahrgestellen aufgebaut sind, aber über keine Straßenzulassung verfügen. In diesem Fall erspart sich der Tiny House Besitzer im Transportfall, sofern der Böschungswinkel des Fahrgestells ausreichend groß ist, die Kosten für einen Kran. Das Fahrgestell

kann mittels Seilwinde auf einen Tiefbettlader gezogen werden. Weiters ist die Endaufstellung am Grundstück beispielsweise mit einem Traktor möglich, da auf Eigengrund keine Straßenzulassung benötigt wird.

Ansonsten geht es bei der Wahl eines teilmobilen Tiny Houses vordergründig um die zukünftigen Bedürfnisse seiner BewohnerInnen und damit um die Frage wieviel Mobilität im Laufe eines „Tiny House Lebens“ wirklich benötigt wird.

### 3.1.3 immobile Einheiten

Immobilien ruhen auf bautechnisch üblichen Fundamentierungen, wie etwa Platten, Streifen oder Punktfundamenten. Diese können ebenfalls in modularer Bauweise errichtet werden, wobei diese Arbeit modulare Einheiten, also Gebäude welche zu einem großen Anteil vorgefertigt sind und zumindest theoretisch in seinen

<sup>36</sup> vgl. KFG 1967 sowie KDF 1967

<sup>37</sup> Wilhelm Schwarzmüller GmbH, 3-achs Tiefladeanhänger mit geradem Plateau, Weblink: <https://www.schwarzmuel-ler.com/de/fahrzeuge/tieflade-fahrzeuge/tieflade-anhaenger/3-achs-tiefladeanhaenger-mit-geradem-plateau/> (aufgerufen am 2.7.2020)

Einzelkomponenten versetzt werden können ebenfalls als immobil kategorisiert. Dies aus dem Grund, da Mobilität in dieser Arbeit nicht nur als die Transportfähigkeit der gesamten Einheit betrachtet wird, sondern wie bereits erwähnt, der Grad an Mobilität mit dem spezifischen Einsatz von Zeit- und Geldressourcen zusammenhängt. Dieser ist in den beiden eben genannten Dimensionen zumindest an der Grenze einer wirtschaftlichen Darstellbarkeit und somit als immobil einzustufen.

## 3.2 Größe & Grundrissgestaltung

Das Charakteristikum der Größe ist bei Tiny Houses eines, welches besonders oft thematisiert wird und genauso wie die BesitzerInnen von Tiny Houses unterschiedlichste Vorstellungen der Größenentwicklungen ihrer Tiny Houses haben, so unterschiedlich sind auch die Definitionsansätze des üblichen Größenspektrums. Eine Definition welche in einigen US-amerikanischen Bundesstaaten Anwendung findet, ist der bereits vorgestellte „Appendix Q“ des „International Code Council“ der Tiny Houses als Einheiten mit einer Fläche von unter 37m<sup>2</sup> definiert.<sup>38</sup>

Im Bereich der mobilen und zum Straßenverkehr zugelassenen Tiny Houses in Österreich hängt die Größenentwicklung stark von den am Markt verfügbaren Fahrgestellgrößen ab. Gleiches gilt bei teilmobilen Einheiten welche ebenfalls von den maximalen Transportabmaßen der Transportanhänger abhängen. Aus diesem Grund ergeben sich bei vielen Einheiten sich ähnelnde Grundrisse, sowie ein in vielerlei Maßen vordefinierter Rahmen an Möglichkeiten der Innen- und Außenraumgestaltung. Gerade im Hinblick auf eine für den Transportfall auf eigener Achse vorteilhaften Gewichtsverteilung sowie Statik, lassen sich weitere relevante Entwurfskriterien feststellen.

Im Bereich der teilmobilen Tiny Houses gibt es ebenfalls einen Zusammenhang zwischen möglichen Transportmaßen und der Größenentwicklung der Wohneinheit. Diese kann ebenfalls, sofern in einem Stück transportiert und ohne einen Sondertransport auszulösen nur die Maximalmaße des Transportmittels, also beispielsweise des Transportanhängers, haben.

Bei immobilten Einheiten gibt es vonseiten des Transports keine besonderen Größenbeschränkungen. Je nach Lage des Aufstellungsortes kann es dabei lediglich zu Herausforderungen bei dem Transport von Einzelbaukomponenten, also beispielsweise großen Holzträgern, kommen. Die mögliche Größenentwicklung von immobilten Tiny Houses ist also, ohne auf lokale Baureglements einzugehen, sehr variabel. Wobei an dieser Stelle sicherlich die zu Beginn des Kapitels 3 angeführte Größendefinition von Mitchell als im Sinne der Tiny-House-Bewegung gewertet werden kann und somit als sinnvolle Abgrenzung immobilter Tiny Houses zu „normalen“ Einfamilienhäusern bezeichnet werden kann. Mitchell stellt ein nicht näher definiertes Verhältnis von Wohnfläche und Anzahl der BewohnerInnen her. So bietet ein Tiny House natürlich ungemein weniger Wohnfläche pro Kopf als ein „normales“ Einfamilienhaus.

<sup>38</sup> vgl. International Code Council, Appendix Q – Tiny Houses, section „AQ102“

Weblink: <https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018/appendix-q-tiny-houses> (aufgerufen am 20.4.20)

Um einen ersten Überblick über Größen- und Grundrissgestaltung von Tiny Houses zu bekommen, werden nun einige Beispiele vorgestellt. Diese sind in drei Größenkategorien eingeteilt, wobei folgende Einteilung getroffen wurde:

- Einheiten unter 10m<sup>2</sup>
- Einheiten von 10 – 20m<sup>2</sup>
- Einheiten über 20m<sup>2</sup>

Diese Einteilung ist selbst gewählt und soll eine weitere Kategorisierung von Tiny Houses ermöglichen. Die Größenentwicklung bezieht sich auf die gerundete Bruttofläche der beispielhaften Einheiten und geht explizit nicht auf die Wohnnutzfläche, beispielsweise laut Mietrechtsgesetz (MRG) definiert, ein. Nach erster Durchsicht der dortigen Regelungen zur Bewertung von Flächen würden viele Tiny Houses und deren Qualitäten aufgrund zweierlei Gründe nicht sinnvoll abgebildet erscheinen. Erstens aufgrund der zumeist kreativeren Ausnutzung von Raum in Tiny Houses und der damit oftmals entstehenden Qualitäten, welche sich nur bedingt im MRG abbilden lassen. Sowie zweitens, aufgrund der in der selbst erlebten Praxis immer noch vielfachen Unterschreitung von Werten, wie beispielsweise Mindestraumhöhen, wodurch viele genutzte Qualitäten, wie etwa Schlafkojen nicht bewertet werden. Es würden also der Eindruck einer oftmals minderwertigeren Wohneinheit entstehen.

Die folgenden Beispiele sind hierbei vorwiegend gebaute Beispiele des U.S. amerikanischen Tiny House Pioniers Jay Shafer, sowie seiner Firma „Tumbleweed Tiny House Company“ welcher im Laufe seines Lebens viele Projekte rund um mobile und immobile Tiny Houses verwirklicht hat. Diese werden in Abschnitt 4.6 ebenfalls ausführlicher vorgestellt. Dabei dient das von Jay Shafer 2009 veröffentlichte „Standardwerk“ der Tiny-House-Szene „The Small House Book“, zwei Tiny-House-Kataloge der Firma „Tumbleweed Tiny House Company“, sowie die firmeneigene Homepage als Beispielsammlung klassischer Tiny Houses. Mit dem Begriff „klassisch“ ist hier nicht nur die sich immer ähnelnde Grundrissgestaltung gemeint, sondern vorallem der architektonische Stil der Tiny Houses. Diese sind zumeist in einem anglo-amerikanischen Baustil verwirklicht und gelten, als „klassische“ Tiny Houses. Dies liegt auch daran, dass das Tiny House erstmals in den Vereinigten Staaten von Amerika breitenwirksame mediale Aufmerksamkeit bekommen hat. Sofern man eine „architektonische Marke“ des Tiny Houses definieren müsste, wäre diese in der Ausgestaltung desselben, angloamerikanischer Art. Wobei erwähnt werden muss, dass es in den vergangenen Jahren sicherlich einen immer breiteren architektonischen Diskurs bezüglich der Ausgestaltung von Tiny Houses gibt.

Bis auf ein Modellbeispiel der Firma „Wohnwagen“ fiel die Auswahl durchgehend auf Modelle der Firma „Tumbleweed“, dies liegt darin begründet, da die Firma „Tumbleweed“ über die Jahre eine sehr große Auswahl an Modellen vorzuweisen hat. Bei allen vorgestellten Beispielen gilt, dass diese nicht als festgeschriebene Modelle zu bewerten sind. In der Praxis ist es nach wie vor in der Grundriss- sowie Detailgestaltung der kleinen Einheiten üblich, auf viele Kundenwünsche eingehen zu können. Alle Modelle sind also als Varianten zu verstehen.

### 3.2.1 Einheiten unter 10m<sup>2</sup>

Die kleinste der gewählten Kategorien bietet den BewohnerInnen unter 10m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die nachfolgenden beiden Tiny House Beispiel sind beide von Jay Shafer designed und bieten jeweils eine Bruttofläche von nur 6 beziehungsweise 9,5m<sup>2</sup>.

#### „Tumbleweed“ Tiny House / Modell „XS House“

##### Grundmaße:

Quadratmeter: 6,8m<sup>2</sup>  
Breite: 2m  
Länge: 3,4m

##### Raumflächen:

Aufenthaltsraum: 2,4m<sup>2</sup>  
Küche: 1,5m<sup>2</sup>  
Bad: 0,6m<sup>2</sup>  
Schlafkoje (Dachfirst): 2,3m<sup>2</sup>

##### Sonstiges:

Höhe (Loft): 1m  
Veranda: keine

(alle Angaben gerundet, Zeichnung maßstabslos, Darstellungen selbst erstellt anhand Vorlage)

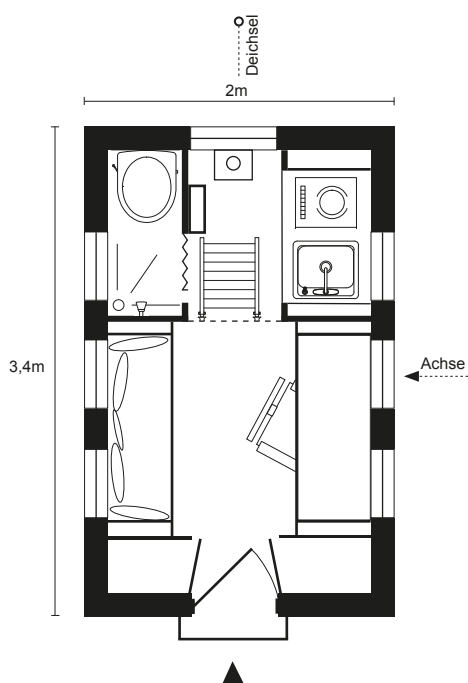


Abbildung 8: adaptierter Grundriss „XS-House“<sup>39</sup>

andere Anordnung denkbar. So geht es hierbei vielmehr um eine bessere

Das in dieser Arbeit kleinste vorgestellte Tiny House mit dem Namen „XS House“ („extra small“) bietet seinen BewohnerInnen unter 6m<sup>2</sup> Nutzfläche. Es ist mittels einem stärkeren PKW transportierbar und durch seine kleinen Außenmaße von rund 2m sehr gut auf der Straße zu bewegen. Übliche Tiny Houses haben in der Regel eine Breite von 2,50m.

Im Inneren des Wagens fällt, wie auch bei allen anderen noch vorgestellten Tiny Houses auf, dass alle Bereiche welche viel Haustechnik benötigen (Bad + WC) immer gemeinsam im Bereich der Deichsel angeordnet sind. Dies hängt (wie auch im konventionellen Einfamilienhausbau) mit der zentralen Organisation der Haustechnik zusammen. Bei so kleinen Grundrissen wie diesem, wäre allerdings aber auch eine andere

<sup>39</sup> vgl. Shafer, The Small House Book, (2009), 124

Gewichtspositionierung der Lasten. Diese sollte bei einachsigen oder aber mittig positionierten Tandemachsen immer über der Achse beziehungsweise nicht hinter der Achse liegen. Diese Grundregel ist damit äußerst entwurfsrelevant und zieht sich somit durch alle der folgenden Beispiele.

Ansonsten bietet dieses Tiny House eine Nasszelle mit Toilette sowie Dusche und eine Küche die gleichzeitig als „Aufstiegsraum“ (mittels Leiter) in die Schlafkoje dient. Die Leiter ist, an Schienen oder Rollen montiert und lässt sich so aus der Gehlinie der BewohnerInnen lose oder geführt verschieben. Sowie einen Aufenthaltsraum welcher durch einen Mittelgang durchschnitten alle Funktionen des Tiny Houses verbindet. An den beiden Flanken dieses Ganges befinden sich ein Schreibtisch sowie eine Couch. Die Grundkonstruktion des Wagens ist eine Ständerkonstruktion welche innen durch Schalungsbretter sowie außen durch Wellstahlplatten verkleidet wurden.



**Abbildung 9:** Außenansicht des Tiny House Modell "XS House"<sup>40</sup>



**Abbildung 10:** Schlafkoje des Tiny House Modell "XS House"<sup>42</sup>



**Abbildung 11:** Küche/ Wohnraum des Tiny House Modell "XS House"<sup>41</sup>



**Abbildung 12:** Interieur des Tiny House Modell "XS House"<sup>43</sup>

<sup>40</sup> Shafer, The Small House Book, (2009), 125

<sup>41</sup> ebenda, 129

<sup>42</sup> ebenda, 126

<sup>43</sup> ebenda, 20

## “Tumbleweed” Tiny House / Modell “Weebee”

### Grundmaße:

Quadratmeter ebenerdig: 9,5m<sup>2</sup> (ohne Veranda)  
 Breite: 2,5m  
 Länge: 4,5m

### Raumflächen:

Aufenthaltsraum: 3,6m<sup>2</sup>  
 Küche: 1,7m<sup>2</sup>  
 Bad: 0,7m<sup>2</sup>  
 Schlafkoje (Dachfirst): 4,5m<sup>2</sup>

### Sonstiges:

Höhe (Loft): 1m  
 Veranda: 1,5m<sup>2</sup>

(alle Angaben gerundet, Zeichnung maßstabslos, Darstellungen selbst erstellt anhand Vorlage)

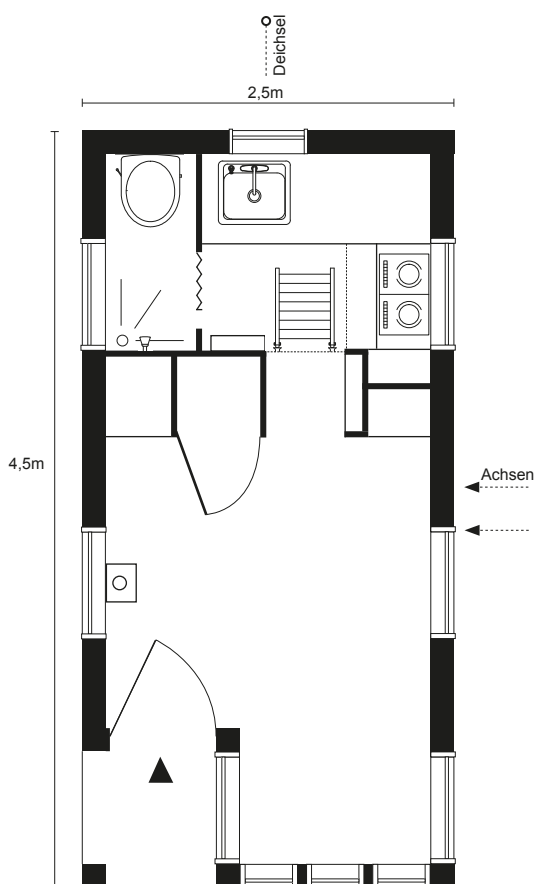


Abbildung 13: adaptierter Grundriss "Weebee"<sup>44</sup>

Das Modell „Weebee“ der Firma „Tumbleweed“ hat rund 9,5m<sup>2</sup> Bruttofläche und ist in seiner wesentlichen Grundrissentwicklung dem zuvor vorgestellten Modell sehr ähnlich. Durch die etwas größere Gesamtbreite von 2,5m können allen Funktionsräumen etwas mehr Fläche zugeschlagen werden. Dies hat vor allem wesentliche Konsequenzen für die Größe des Aufenthaltsraum. Ein besonderes Merkmal dieses Modells ist eine kleine Veranda die im Wesentlichen als Wind und Regenschutz dient. Der Aufenthaltsraum wird durch diesen kleinen geschützten Außenbereich in eine an drei Seiten mit Fenstern versehenen hellen Kopfbereich gestaltet. Dieser bietet den BewohnerInnen Platz für einen großzügiger wirkenden Sitzbereich oder aber Arbeitsplatz. Der Aufstieg in die direkt unter dem First liegende Schlafkoje befindet sich wie auch im Modell „XS“ der Firma

„Tumbleweed“ im Bereich der Küche. Aufgrund der beschränkten Höhenentwicklung ist die „Raumhöhe“ der Kojen beider Modelle („XS“ + „Weebee“) bei rund 1m Höhe. Der Bereich zwischen Küche und Bad ist durch einen im Wesentlichen als Stauraum und Ablageflächen genutzten Bereich getrennt. Wie in fast allen Tiny Houses gilt die Grundregel, dass zumindest ein „größerer“ Stauraum (im Innenraum) vorhanden sein sollte (in diesem Beispiel im Aufenthaltsraum). Grundmaße sind hierbei jedenfalls den standardisierten Größen von Haushaltsgeräten (kleinerer Ausführungen) anzupassen. Der kleine Badgrundriss nimmt ebenfalls die kombinierte Nutzung einer Nasszelle, also Toilette und Dusche auf.

<sup>44</sup> vgl. ebenda, 138

Diese Modell ist, ebenfalls mittels Ständerkonstruktion aus Holz gebaut und wurde im Innen- wie auch Außenbereich mit Schalungsbrettern verkleidet.



**Abbildung 14:** Interieur Tiny House Modell "Weebie"<sup>48</sup>



**Abbildung 15:** Außenaufnahme Interieur Tiny House Modell "Weebie"<sup>49</sup>



**Abbildung 16:** Rückansicht Tiny House Modell "Weebie"<sup>45</sup>



**Abbildung 17:** Interieur Tiny House Modell "Weebie"<sup>46</sup>



**Abbildung 18:** Interieur Tiny House Modell "Weebie"<sup>47</sup>

<sup>45</sup> Shafer, The Small House Book, (2009), 142

<sup>46</sup> ebenda, 144

<sup>47</sup> ebenda, 140

<sup>48</sup> ebenda, 141

<sup>49</sup> ebenda, 139

### 3.2.2 Einheiten von 10 – 20m<sup>2</sup>

#### “Tumbleweed” Tiny House / Modell “Linden”

##### Modell 1 – Linden 20 „Equator“

###### Grundmaße:

Quadratmeter ebenerdig: 15m<sup>2</sup> (ohne Veranda)  
Breite: 2,5m  
Länge: 6m

Aufenthaltsraum + Küche: 6,5m<sup>2</sup>  
Bad: 1,5m<sup>2</sup>  
Schlafen ebenerdig: 1,8m<sup>2</sup>  
Schlafkoje (Dachfirst): 4m<sup>2</sup>

##### Modell 2 – Linden 20 „Horizon“

###### Grundmaße:

Quadratmeter ebenerdig: 15m<sup>2</sup> (ohne Veranda)  
Breite: 2,5m  
Länge: 6m

Aufenthaltsraum + Küche: 5,5m<sup>2</sup>  
Bad: 1,8m<sup>2</sup>  
Schlafen ebenerdig: 2,5m<sup>2</sup>  
Schlafkoje (Dachfirst): 5m<sup>2</sup>

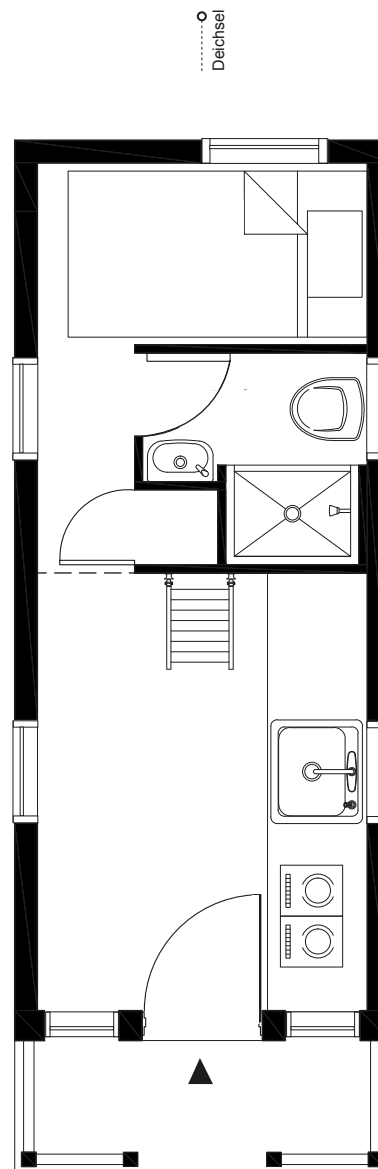
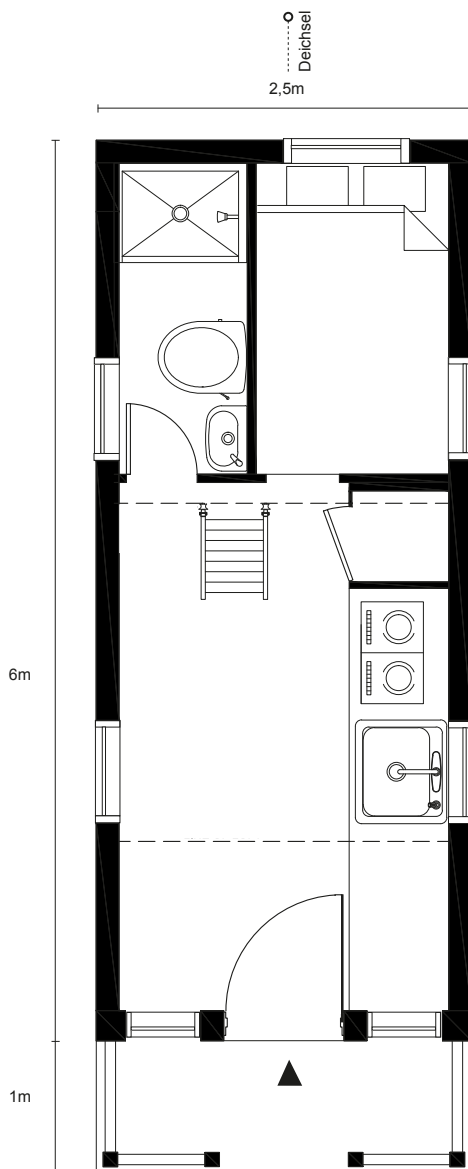


Abbildung 19 + 20: adaptierte Grundrisse „Linden“<sup>50</sup>

Achsen  
←  
→

(alle Angaben gerundet; Zeichnung maßstablos; Darstellungen selbst erstellt anhand Vorlage)

<sup>50</sup> vgl. Tumbleweed Tiny House, Catalog (Hrg.) (2013), 5

Das Modell „Linden“ der Firma „Tumbleweed“ hat in Summe eine Bruttofläche von 17,5m<sup>2</sup> (inklusive Veranda) und wird in zwei Modellvarianten vorgestellt. Beide Modelle, in den Varianten „Equator“ und „Horizon“ sind aufgrund ihrer Größe und vor allem dem Gewicht mit einer Tandemachse versehen. Dieses Modell bietet drei wesentliche Unterschiede zu den beiden vorgestellten Modellen unter 10m<sup>2</sup>.

Erster Unterschied ist die Raumöffnung des Aufenthaltsraum bis unter den Dachfirst. Dies hat den großen Vorteil einer deutlich größeren Innenraumwirkung. Zweiter Unterschied ist, dass aufgrund der gewachsenen Gesamtfläche nun auch ein eigenes Schlafzimmer geschaffen wurde. Dieses bietet Platz für ein Bett mit einer Breite von rund 1,20m und sind somit nur bedingt für zwei Personen geeignet. Drittens bieten beiden Modellvarianten nun auch Platz für eine eigene Dusche welche nicht in Form einer Nasszelle einen direkten Verbund mit der Toilette eingeht.

Die Variante „Equator“ bietet zusätzlichen Stauraum im Dachfirst. Dieser ist über dem Eingangsbereich angeordnet und kann theoretisch in seiner baulichen Ausgestaltung als offene Ablage, oder aber als geschlossener Stauraum ausgeführt werden. Die Variante „Horizon“ weist diese Möglichkeit nicht auf, in dieser öffnet sich der Raum durchgehend bis unter den Dachfirst bis zu dem Durchgangsbereich zu Bad/ Toilette und Schlafraum. Beide Modelle bieten eine Schlafkoje welche sich über dem Hauptschlafraum sowie Bad/ Toilette befinden (unter Dachfirst).

Wie auch in den vorangegangenen Grundrissen, versucht dieses Modell in beiden Varianten einen möglichst großen Aufenthaltsbereich (Wohnküche), der sich unmittelbar nach dem Eintreten in das Tiny House befindet zu schaffen. Beide Grundrisse bieten nun auch eine Veranda welche im Vergleich zu den vorhergehend vorgestellten Grundrissen deutlich nutzbarer wird. Beidseits der Gehlinie befinden sich nun zwei Bereiche in denen Platz für die beispielhafte Aufstellung von Sitzgelegenheiten ist.

Wie auch die vorhergehenden Modelle ist dieses Tiny House Modell in Holzständerbauweise gebaut.



**Abbildung 21:** Außendarstellung Tiny House Modell "Linden"<sup>51</sup>



**Abbildung 22:** Innenraumdarstellung Küche Tiny House Modell "Linden"<sup>52</sup>



**Abbildung 23:** Innenraumdarstellung Ausgang Tiny House Modell "Linden"<sup>53</sup>



**Abbildung 24:** Innenraumdarstellung Wohnbereich Tiny House Modell "Linden"<sup>54</sup>

<sup>51</sup> Tumbleweed Tiny House, Catalog (Hrg.) (2013), 4

<sup>52</sup> ebenda, 4

<sup>53</sup> ebenda, 4

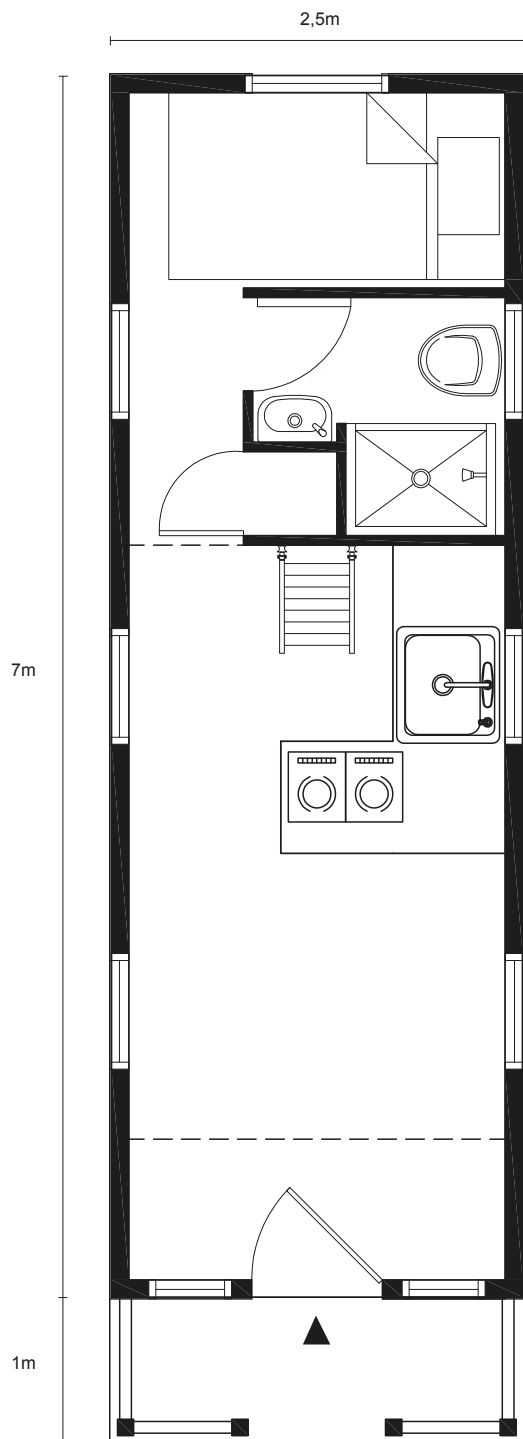
<sup>54</sup> ebenda, 4

## „Tumbleweed“ Tiny House / Modell „Elm 24“

### Modell 1 - Elm 24 „Horizon“

#### Grundmaße:

Quadratmeter ebenerdig: 17,5m<sup>2</sup> (ohne Veranda)  
 Breite: 2,5m  
 Länge: 7m  
 Aufenthaltsraum + Küche: 7,5m<sup>2</sup>  
 Bad: 2m<sup>2</sup>  
 Schlafen ebenerdig: 2,5m<sup>2</sup>  
 Schlafkoje (Dachfirst): 5,5m<sup>2</sup>



### Modell 2 – Elm 24 „Overlook“

#### Grundmaße:

Quadratmeter ebenerdig: 17,5m<sup>2</sup> (ohne Veranda)  
 Breite: 2,5m  
 Länge: 7m  
 Aufenthaltsraum: 8,5m  
 Küche: 3,2m<sup>2</sup>  
 Bad: 1,5m<sup>2</sup>  
 Schlafkoje (Dachfirst): 5,5m<sup>2</sup>

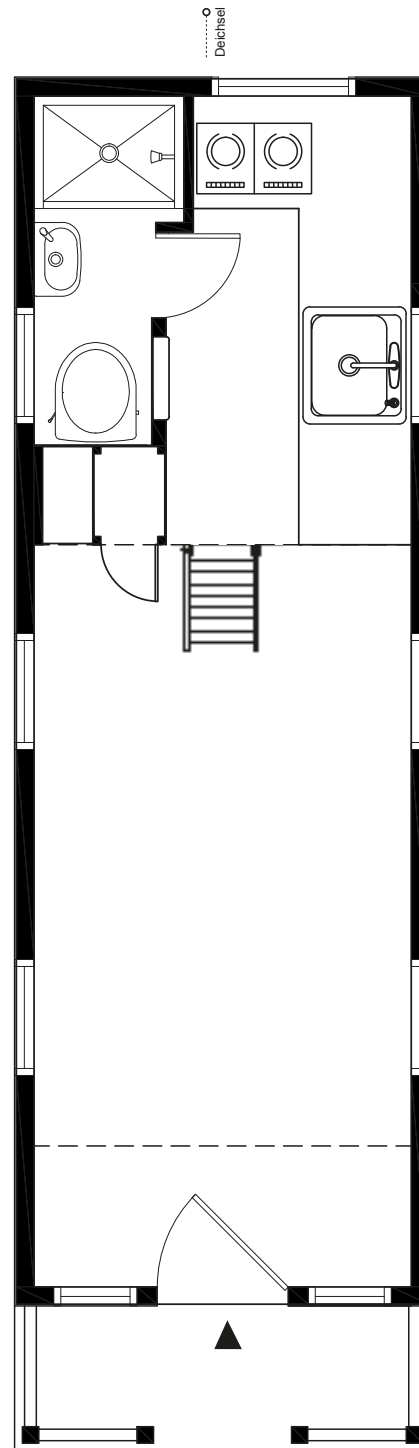


Abbildung 25 + 26: adaptierte Grundrisse „Elm“<sup>55</sup>

Achsen  
 ←  
 →

(alle Angaben gerundet, Zeichnung maßstablos, Darstellungen selbst erstellt anhand Vorlage)

<sup>55</sup> ebenda, 9

Das Modell „Elm 24“ ist in zwei Grundrissvariationen dargestellt. Beide bieten in Summe rund 17,5m<sup>2</sup> Bruttofläche (ohne Veranda) und zeigen auf wie auf kleinem Raum Variantenreichtum doch möglich ist.

Beide Modelle sind in ihrer Länge nun um einen weiteren Meter gewachsen, womit vor allem dem Aufenthaltsbereich (teilweise Wohnküche) mehr Raum zugeschlagen wurde. Dies lässt sich unter anderem daran erkennen, da die gleiche Grundrisskonfiguration und Größe von Bad/ Toilette und Schlafräum in dem eben vorgestellten Modell „Linden – Horizon“ und „Elm – Horizon“ verbaut wurde.

An den beiden Beispielen lässt sich ebenfalls eine Grundregel in der Innenraumgestaltung von Tiny Houses ablesen. Technikintensive Bereiche, mit viel Gewicht liegen mittig über oder aus der Achslinie im Bereich der Deichsel. Desweiteren werden im täglichen Gebrauch weniger frequentierte Funktionsbereiche wie Bad/ Toilette oder Küche eher gedrängter gehalten, womit der Bereich mit der längsten Aufenthaltsdauer, also der Wohn- beziehungsweise in vielen Modellen die Wohnküche größer ausgestaltet werden können.

Ansonsten wirken die Grundrisse im Vergleich zu anderen Grundrissen der Größenklasse „10 – 20m<sup>2</sup>“ recht repetitiv. So lassen sich auch in der Anordnung der Fenster eine sich wiederholender Abstand erkennen. Im Wesentlichen unterscheiden sich die bereits vorgestellten Modelle durch ein Anfügen von rund einem Meter im Bereich des Eingangs.



Abbildung 9: Außenaufnahme Tiny House Modell "Elm"<sup>56</sup>



Abbildung 28: Wohnraum Tiny House Modell "Elm Overlook"<sup>57</sup>



Abbildung 29: Schlafkoje Tiny House Modell "Elm"<sup>59</sup>



Abbildung 30: Küche Tiny House Modell "Elm Overlook"<sup>58</sup>

<sup>56</sup> Tumbleweed Tiny House, Catalog (Hrg.) (2013), 6

<sup>57</sup> ebenda, 6

<sup>58</sup> ebenda, 6

<sup>59</sup> ebenda, 6

### 3.2.3 Einheiten über 20m<sup>2</sup>

#### “Tumbleweed” Tiny House / Modell “Cypress”

##### Grundmaße:

Quadratmeter: 23m<sup>2</sup> (ohne Veranda)

Breite: 2,5m

Länge: 9m

##### Raumflächen:

Wohnküche: 10m<sup>2</sup>

Bad: 2m<sup>2</sup>

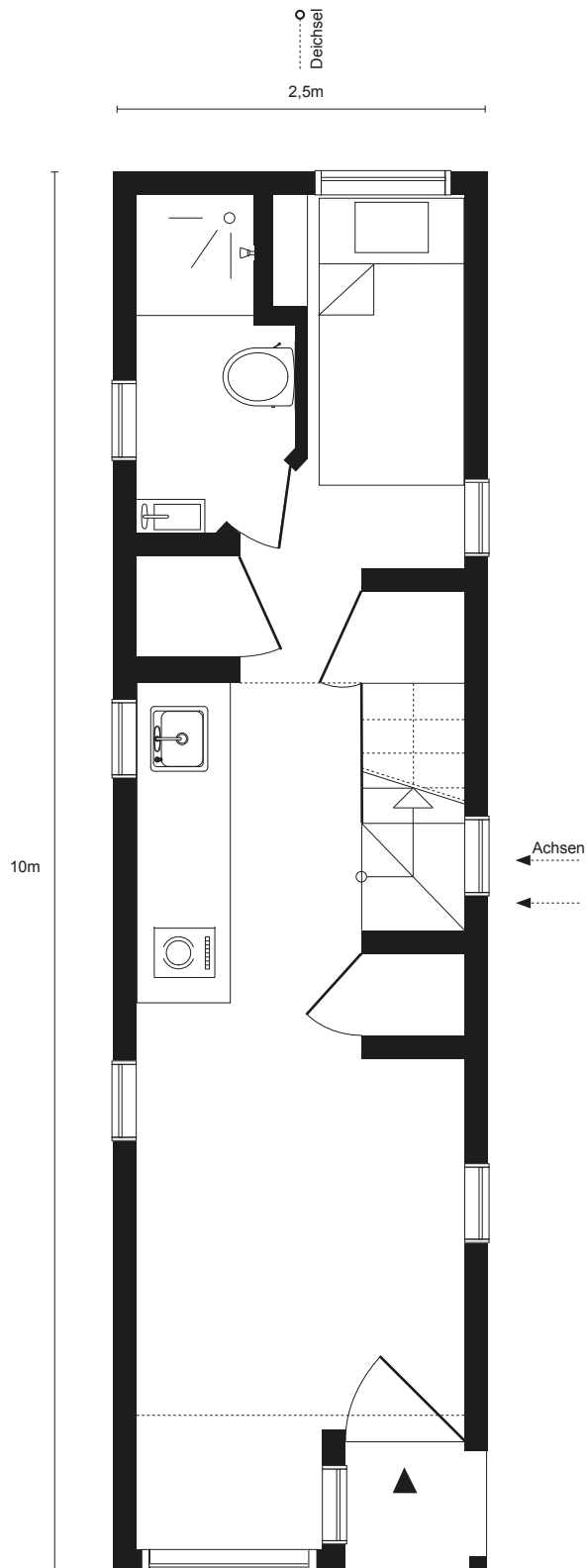
Schlafen ebenerdig: 2,5m<sup>2</sup>

Schlafkoje (Dachfirst): 5,5m<sup>2</sup>

##### Sonstiges:

Höhe (Loft): 1,5m

Veranda: 0,7m<sup>2</sup>



Das Modell „Cypress“ in der größten Modellvariante bietet seinen Bewohnern rund 23m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche. Der Hauptaufenthaltsraum welcher einer Wohnküche entspricht, hat durch Öffnung bis unter den Dachfirst eine in Tiny House-Maßstäben großzügige Raumhöhe. Eine weitere Besonderheit dieses Hauses ist die freiliegende Treppe in der Wohnküche die eine Verbindung zu der unter dem Dachfirst liegenden Schlafkoje schafft. Der angesprochene Planungsgrundsatz gewichtsintensivere Konstruktionsbereiche, wie etwa die auch in diesem Modell gedrungeneren Bereiche des Bads, sowie eines kleinen Schlafzimmers, befinden sich leicht außermittig der Achse im Bereich der Deichsel.

Die Küche und der Aufenthalts- beziehungsweise Wohnbereich wird durch einen Stauraum abgegrenzt. Dieser ist einer von insgesamt drei größeren Lagerflächen, in denen man Haushaltsgeräte (kleinerer Ausführung), wie etwa einen Eiskasten oder eine Waschmaschine unterbringen kann. Damit bietet dieser Wagen die größte Fläche an abgeschlossenen Stauraum unter den hier vorgestellten Beispielen.

**Abbildung 31:** adaptierter Grundriss „Cypress“, Tumbleweed Tiny House Company (2020),  
Weblink: <https://www.tumbleweedhouses.com/tumbleweed-models/cypress/> (aufgerufen am 10.8.2020)

(alle Angaben gerundet, Zeichnung maßstabsgerecht, Darstellungen selbst erstellt anhand Vorlage)

Der Eingangsbereich ist wie schon auch bei anderen Modellen kennengelernt mit einer kleinen Veranda, welche einen witterungsgeschützten Eingangsbereich schafft ausgestattet. Das Wort „Veranda“ (engl. „porch“), eine Bezeichnung des Herstellers für diesen Bereich ist jedoch etwas irreführend. Es handelt sich vielmehr um ein Vordach.

Die Konstruktion ist ebenfalls eine Holzständerkonstruktion welche innen und außen mit Schalungsbrettern beplankt ist.



**Abbildung 32:** Außendarstellung (Eingangsbereich) Tiny House „Cypress“<sup>60</sup>



**Abbildung 33:** Außendarstellung (Rückansicht) Tiny House „Cypress“<sup>61</sup>



**Abbildung 34:** Innenraumdarstellung (Wohnküche) Tiny House „Cypress“<sup>63</sup>



**Abbildung 35:** Innenraumdarstellung (Bad) Tiny House „Cypress“<sup>62</sup>

<sup>60</sup> Tumbleweed Tiny House Company (2020), Weblink:<https://www.tumbleweedhouses.com/tumbleweed-models/cypress/> (aufgerufen am 10.8.2020)

<sup>61</sup> ebenda

<sup>62</sup> ebenda

<sup>63</sup> ebenda



**Abbildung 36:** Innenraumdarstellung (Schlafkoje) Tiny House „Cypress“<sup>64</sup>



**Abbildung 37:** Innenraumdarstellung (Wohnküche) Tiny House „Cypress“<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> ebenda

<sup>65</sup> ebenda

## “Wohnwagen” Tiny House / Modell “Fanni”

### Grundmaße:

Quadratmeter:  $30\text{m}^2$  (ohne Veranda)

Breite: 2,5m + Erker 2m

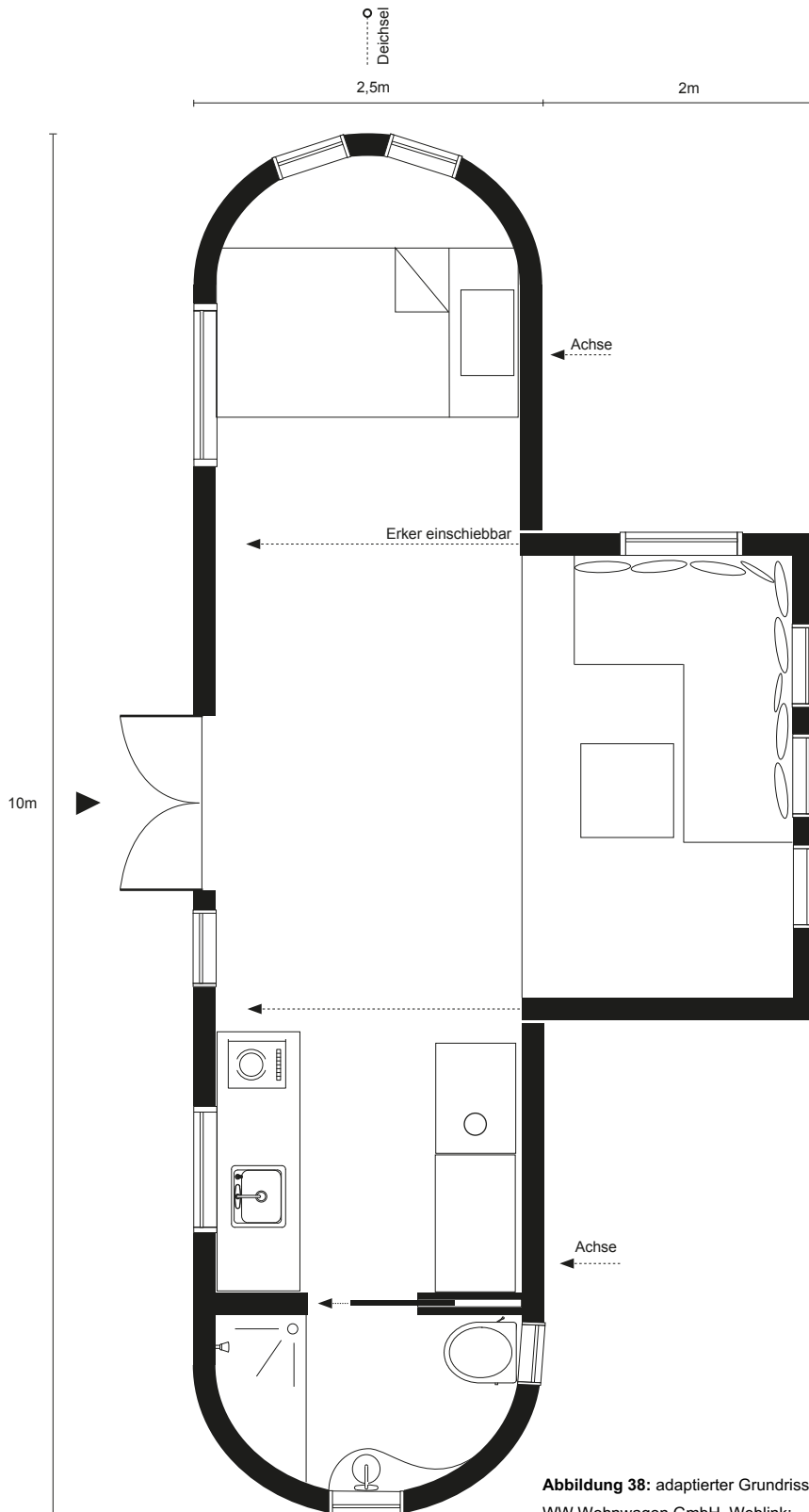
Länge: 10m

### Raumflächen:

Aufenthaltsraum<sup>1</sup> (Erker):  $6\text{m}^2$

Aufenthaltsraum<sup>2</sup> (Küche, Wohnraum, Schlafen):  $17,5\text{m}^2$

Bad:  $2,8\text{m}^2$



**Abbildung 38:** adaptierter Grundriss „Fanni“, WW Wohnwagen GmbH, Weblink: [www.wohnwagen.at](http://www.wohnwagen.at) (aufgerufen am 10.8.2020)

(alle Angaben gerundet, Zeichnung maßstabslos, Darstellungen selbst erstellt anhand Vorlage)

Eines der größten Modelle der Firma „Wohnwagen“ namens „Fanni“ bietet seinen Bewohnern rund 30m<sup>2</sup> Bruttowohnfläche. Besonderheit dieses Modells ist ein ein- und ausziehbarer Erker, welcher zusätzlich rund 5m<sup>2</sup> Wohnraum schafft. Dieser wird im Transportfall im Wageninneren verbracht. Dies geschieht mittels Lagerung auf Rollen, welche den gesamten Erkerkorpus in den Wagen gleiten lassen. Diese Funktion ist für den Transport notwendig, durch den Einschub wird eine Breite von 2,5m erreicht, womit ein einfacher und behördlich zulässiger Transport möglich ist. Die zwei Rundungen sind ausschließlich als Designelemente zu betrachten. Anders als alle bisherig vorgestellten Wagen ist dieses Tiny House auf keinem adaptierten Bootsanhänger aufgebaut, sondern auf einem sogenannten Wechselbrückenfahrgestell (siehe Abschnitt 3.1). Dieses wird vor allem aufgrund der hohen Lasten dieses Modells begründet. So hat dieses Tiny House zwischen 10 und 15 Tonnen Gesamtgewicht (ohne Hausrat) und ist damit ungefähr doppelt so schwer wie das zuvor vorgestellte Modell „Cypress“ der Firma „Tumbleweed Tiny House Company“<sup>66</sup> rund 6,5 Tonnen Gesamtgewicht (ohne Hausrat).

Die Grundrissgestaltung wird durch einen großen offenen Raum bestimmt, der die Funktionen des Schlafens, Kochens und des allgemeinen Aufenthalts aufnimmt. Der einzig abgeschlossene Raum ist das Bad, dieses befindet sich immer in einem der beiden Enden des Wagens. Dieses ist im Grunde die einzige fix gesetzte Grundrisskomponente vonseiten der Firma „Wohnwagen“. Durch einen unter dem Boden liegenden Kellerkasten, kann an jede Stelle des Wagens Leitungen verzogen werden – womit die Grundrissgestaltung sehr frei ist. Der abgebildete Vorschlag des Modells „Fanni“ hat sich jedoch in seiner Grundaufteilung durchgesetzt. Diese Grundaufteilung wird zumeist aufgrund von Kundenwünschen durch den Verbau von mehr Stauraum ergänzt.

Ansonsten hebt sich dieses Tiny House Modell eindeutig von „klassischen“ Modellen aus den vereinigten Staaten von Amerika oder aber Europa durch seine Rundungen sowie sein Flachdach ab. Dieses nimmt, anders als bei den meisten Tiny Houses vielfältige Funktionen, wie die Stromerzeugung, Wasserklärung oder aber der Kühlung auf.

Der Grundaufbau besteht aus großflächigen Vollholzelementen welche innen auf Sicht produziert werden, sowie außen mit Schalungsbrettern verkleidet sind. Einzig im Bereich der beiden Rundungen ist die Grundkonstruktion in einer Holzständerkonstruktion errichtet (siehe Abschnitt 3.4.1.3). Damit einhergehend ist die für den mobilen Tiny House Bereich hohe Gewichtsentwicklung zu erklären.

Weitere Besonderheit ist das benötigte Zugfahrzeug, durch das eben angesprochene Gewicht und der damit verbundenen Fahrgestellwahl (zweiachsiges Wechselbrückenfahrgestell) wird ein LKW für den Transport benötigt.

<sup>66</sup> vgl. Tumbleweed Tiny House Company, Weblink: <https://www.tumbleweedhouses.com/tumbleweed-models/cypress/> (aufgerufen am 10.8.2020)



Abbildung 39: Außendarstellung Tiny House Modell "Fanni"<sup>67</sup>



Abbildung 40: Außendarstellung Tiny House Modell "Fanni"<sup>68</sup>



Abbildung 41: Innendarstellung Aufenthaltsraum Blickrichtung Wohn- und Schlafbereich Tiny House Modell „Fanni“<sup>70</sup>



Abbildung 42: Innendarstellung Aufenthaltsraum Blickrichtung Wohn- und Kochbereich Tiny House Modell „Fanni“<sup>69</sup>

<sup>67</sup> WW Wohnwagen GmbH, Weblink: <https://www.wohnwagen.at/der-wohnwagen/bilder-galerie/> (aufgerufen am 10.8.2020)

<sup>68</sup> ebenda (aufgerufen am 10.8.2020)

<sup>69</sup> ebenda (aufgerufen am 10.8.2020)

<sup>70</sup> ebenda (aufgerufen am 10.8.2020)

### 3.3 Verwendungszweck

Wenngleich das Tiny House und seine Bewegung vorwiegend auf den Verwendungszweck als vollwertige Wohneinheit abzielt, so gibt es doch eine große Anzahl an möglichen Nutzungen welche in den kleinen Einheiten Platz finden.

In der eigenen beruflichen Praxis hat sich, gerade in Hinblick auf baurechtliche Belange, eine Einteilung in folgende drei Verwendungszwecke als praktikabel erwiesen:

- vollwertiger Wohnzweck
- bedingte Wohnnutzung/ Feriennutzung
- gewerblicher Zweck/Nutzung

Um eine Vorstellung zu bekommen wie viele Einheiten für welchem Nutzungsbereich verkauft werden, lässt sich die Absatzaufteilung der österreichischen Firma „Wohnwagon“ nennen.<sup>71</sup>

- 78% vollwertiger Wohnzweck
- 7% bedingter Wohnzweck/ Feriennutzung
- 15% gewerblicher Zweck/ Nutzung

Die Firma „Wohnwagon“ dürfte laut Eigeneinschätzung aktuell das Unternehmen mit dem wahrscheinlich höchstem Absatz an Tiny-House-Einheiten im deutschsprachigen Raums (D, Ö, CH) sein. Wobei unter dem Begriff Tiny House die in dem Kapitel 6 getroffenen Abgrenzungen und Definitionen heranzuziehen sind.<sup>72</sup>

Genauere Zahlen ließen sich leider bei keinem österreichischen Anbieter ermitteln.

#### 3.3.1 Vollwertiger Wohnzweck

Die Verwendung als vollwertige Wohneinheit hat unter den drei genannten Nutzungskategorien den größten Überschneidungsgrad mit den Idealen und Beweggründen der Tiny-House-Bewegung (siehe Kapitel 5) aus diesem Grund, sowie aus Gründen der wahrscheinlich höchsten Relevanz am österreichischen Markt, wird der Wohnnutzung in dieser Arbeit die größte Aufmerksamkeit gewidmet.

Die vollwertige Wohnnutzung ist der bedingten oder auch Feriennutzung auch aus raumplanerischer Sicht zu bevorzugen. Hierbei ist die Ausstattung des Tiny Houses jedenfalls für einen ganzjährigen und vorwiegenden Wohnzweck ausgelegt.

---

<sup>71</sup> vgl. Steininger Theresa, Geschäftsführerin WW Wohnwagon GmbH (2020): E-Mail-Verkehr zu firmenbezogenen Absatzzahlen und -aufteilung des Geschäftsjahres 2019 vom 11.8.2020

<sup>72</sup> ebenda, (11.8.2020)

### 3.3.2 bedingter Wohnzweck/ Feriennutzung

Der bedingte oder nicht ständige Wohnzweck, sowie die Feriennutzung von Tiny Houses beschreibt ebenfalls eine wichtige Verwendung der kleinen Einheiten. Neben der Nutzung als zeitweise private Rückzugsorte, finden sich diese immer öfters als Beispiele für neue Freizeitarchitektur in Österreich wieder.

Im Zuge der Recherche zu möglichen Nutzungsformen war neben dem ständigen Wohnzweck als Hauptwohnsitz, der bedingte Wohnzweck (beispielsweise als Nebenwohnsitz) oder aber die Feriennutzung der wichtigste aufgefundene Nutzungsbereich. Eine Einteilung dieser Nutzungsform kann in die beiden grundsätzlichen Bereiche der „bloßen Überlassung von Räumen zum Gebrauch“ sowie des Bereichs der Beherbergung erfolgen. In diesem Kapitel geht es nun um eine kurze Darstellung des Bereichs „Beherbergung“ welcher in die beiden wichtigen Teilbereiche der gewerblichen Zimmervermietung sowie in die Privatzimmervermietung erfolgen. Diese Abgrenzung ist wichtig, da sie für die Person welche Räume, in unserem Fall Tiny Houses, in einem gewissen zeitlichen Ausmaß zur Verfügung stellt, weitreichende Folgen in der Ausgestaltung der kleinen Häuser haben kann.

#### Privatzimmervermietung

Die private Vermietung von Zimmern ist grundsätzlich im Rahmen der sogenannten „häuslichen Nebenbeschäftigung“ in Österreich von gewerberechtlichen Bestimmungen ausgenommen.<sup>73</sup>

Wobei diese Tätigkeit durch die sogenannten „gewöhnlichen“ Mitglieder des zugehörigen Haushalts im Umfang von nicht mehr als 10 Gästebetten ausgeübt werden muss.<sup>74</sup>

Im Bereich der Privatzimmervermietung sind Vermittlungsplattformen wie „Airbnb“<sup>75</sup> oder „Booking.com“<sup>76</sup> eine der wichtigsten Vermittlungsplattformen für Tiny Houses in Österreich. Beispielhaft können zwei Beispiele aus Niederösterreich in diesem Bereich genannt werden:

<sup>73</sup> vgl. GewO 1994, § 2 – Abs. 1 Z 9

<sup>74</sup> vgl. Wirtschaftskammer Niederösterreich (Sparte Gastronomie), Infoblatt Privatzimmervermietung (2018), Weblink: <https://www.wko.at/branchen/noe/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Privatzimmervermietung.pdf> (aufgerufen am 8.8.2020)

<sup>75</sup> vgl. Airbnb Ireland UC, weblink: <https://www.airbnb.at> (aufgerufen am 8.8.2020)

<sup>76</sup> vgl. Booking.com B.V., weblink: [www.booking.com](http://www.booking.com) (aufgerufen am 8.8.2020)

### Zirkuswagen/ St. Andrä Wördern/ NÖ

Inmitten der niederösterreichischen Gemeinde St. Andrä Worden steht dieser ehemalige Zirkuswagen, welcher mit einem Doppel- sowie einem Einzelbett Platz für insgesamt 3 Personen bietet.



**Abbildung 43:** Außenansicht eines privat vermieteten Tiny House in St. Andrä - Wördern<sup>77</sup>



**Abbildung 44:** Innenraumdarstellung eines privat vermieteten Tiny House<sup>78</sup>

### Tiny House/ Traismauer/ NÖ

In einem niederösterreichischen Weinberg nahe Traismauer befindet sich ein 18m<sup>2</sup> großes Tiny House welches ebenfalls im Zuge der Privatzimmervermietung via einem anliegendem Weinbaubetrieb vermietet wird.

Die Firma „Wohnwagon“ hat einen Sonderweg in der touristischen Nutzung von Tiny



**Abbildung 45:** Außenansicht eines privat vermieteten Tiny Houses in Traismauer<sup>79</sup>

Houses gewählt, sie kooperiert mit LiegenschaftseigentümerInnen welche die Tiny Houses auf ihrem Grund aufstellen und vermieten. Die Firma „Wohnwagon“ hat hierbei nur eine Vermittlerrolle und bietet auf der eigenen Internet -Website Nächtigungen in den eigenen Modellen an. Bis jetzt wurde dieses Modell in Österreich, Deutschland und der Schweiz umge-

setzt. In Niederösterreich stehen bereits sechs Tiny Houses der Firma die zu Ferienzwecken genutzt werden.<sup>80</sup>

<sup>77</sup> Novak, Original Zirkuswagen beim Donauradweg, Weblink: [https://www.airbnb.at/rooms/24459933?source\\_impression\\_id=p3\\_1593595043\\_a08DYvaAV0B7AeIA&guests=1&adults=1](https://www.airbnb.at/rooms/24459933?source_impression_id=p3_1593595043_a08DYvaAV0B7AeIA&guests=1&adults=1) (aufgerufen am 2.7.2020)

<sup>78</sup> ebenda, (aufgerufen am 2.7.2020)

<sup>79</sup> Winzerhaus Hans Schöller, Wohnwagon Karl, Weblink: <https://weinschoeller.at/wohnen/wohnwagon-karl/> (aufgerufen am 2.7.2020)

<sup>80</sup> vgl. WW Wohnwagon GmbH, Unsere Wohnwagon Hotels, weblink: <https://www.wohnwagon.at/der-wohnwagon/rechtliche-unterstuetzung/probewohnen-besichtigen/> (aufgerufen am 1.7.2020)

Erwähnenswert ist, dass sich die Einheiten zumeist im örtlichen Verbund einer bereits etablierten Übernachtungsmöglichkeit, beispielsweise einem Hotel oder Gasthaus, befindet und vonseiten der Betreiber oftmals lediglich als touristische Ergänzungsnutzung gesehen wird.

### **Gewerbliche Vermietung**

Diese unterliegt der Gewerbeordnung wobei diese grundsätzlich anzuwenden ist, insofern die Tätigkeit selbstständig, regelmäßig und mit der Absicht eines Ertrages oder wirtschaftlichen Vorteils, betrieben wird.<sup>81</sup>

Hierbei kommt es zu strengeren gesetzlichen Auflagen sowie Reglementierungen.

### **Baumhauslodge Schrems/ Schrems/ NÖ**



**Abbildung 46 + 47:** Außendarstellung gewerblich vermieteter Tiny Houses (Baumhäuser) in Schrems<sup>82</sup>

Die „Baumhauslodge Schrems“, welche sich in der gleichnamigen niederösterreichischen Gemeinde befindet bietet insgesamt fünf Baumhäuser zur touristischen Nutzung.<sup>83</sup>

<sup>81</sup> vgl. GewO 1994, § 2 – Abs. 2

<sup>82</sup> Steiner Franz, Baumhauslodge Schrems, Weblink: <https://www.baumhaus-lodge.at/home.html> (aufgerufen am 2.7.2020)

<sup>83</sup> ebenda, (aufgerufen am 2.7.2020)

### Glamping Park Mönichkirchen/ Mönichkirchen/ NÖ



Mit dem Versprechen eines luxuriösen Campingurlaubs bietet der „Glamping Park Mönichkirchen“ in mehreren immobilen Tiny House Modellen die Möglichkeit der Übernachtung. Die als „Wood Lodges“ bezeichneten Unterkünfte bieten Platz für mindestens zwei Personen.<sup>84</sup>

Abbildung 48: touristisch genutzte Tiny Houses in Mönichkirchen<sup>85</sup>

### 3.3.3 Sonstige Nutzungen gewerblicher Art

Neben dem vollwertigen, dem bedingten Wohnzweck und dem Ferienwohnzweck, , gibt es noch eine kleine Gruppe sonstiger gewerblicher Nutzungen. Streng genommen sind alle Nutzungen abseits eines Wohnnutzens keine intendierten Nutzungen der Tiny-House-Bewegung. Diese definiert den Nutzungszweck für Tiny Houses mit dem eines Wohnnutzens, womit dieser auch im Fokus dieser Arbeit steht.

Somit wurde bei der theoretischen Vielfalt an Nutzungsbeispielen darauf Bedacht genommen, dass diese auch im, in dieser Arbeit erarbeiteten, „Bautypus Tiny House“ aufzufinden sind.

Um diese notwendige Abgrenzung zu verdeutlichen nehme man nur die vielfältigen Nutzungsbeispiele mobiler oder aber auch immobiler Verkaufsstände wie sie weltweit zu finden sind. Diese könnten aufgrund ihrer vielen vergleichbaren Ausgestaltungsmerkmale ebenfalls als Tiny Houses gewertet werden. Da Verkaufsstände äußerlich schnell als solche zu erkennen sind, unterscheiden sie sich meistens deutlich von Tiny Houses. Tiny Houses erwecken also immer, zumindest den äußeren Eindruck einer Wohneinheit. Diese Feststellung dient als ein Eckpfeiler der Definition des Tiny House.

Trotz dieser wichtigen Abgrenzung ist die denkbare Nutzungsvielfalt der kleinen Wohneinheiten groß, vom kleinen Bürogebäude für (mobile) DienstleisterInnen, oder aber kleinen Werkstätte, ist theoretisch sehr viel vorstellbar. Im Zuge der Recherche wurden aber kaum umgesetzte Nutzungsbeispiele aufgefunden. Dies deckt sich ebenfalls mit dem vermuteten geringen Absatzzahlen der Firma „Wohnwagen“ in diesem

<sup>84</sup> vgl. Prutti Ernst, Glamping Park Mönichkirchen, Weblink: <https://www.glamping-park.at> (aufgerufen am 8.8.2020)

<sup>85</sup> ebenda, (aufgerufen am 8.8.2020)

Segment (geschätzte 15% von jährlicher Gesamtabsatzmenge 2019 - siehe Abschnitt 3.3.).

Somit werden räumlich reduzierter Gewerbegebäude, wie etwa Marktstände oder Bürocontainer, (per Definition dieser Arbeit kein Tiny House) in dieser Arbeit nicht behandelt. Daran anknüpfend ergibt sich, im Bereich der Entwicklung gewerblicher Immobilienprojekte ein höherer Aufwand in der Projektumsetzung, wie beispielsweise strengere Auflagen an die bauliche Ausgestaltung. In vielen Fällen bedeutet die Erfüllung von diversen Auflagen nicht nur einen finanziellen Aufwand, sondern auch die vermehrte Inanspruchnahme von Raumkapazitäten. Dies erschwert die Umsetzung sowie den wirtschaftlichen Betrieb in vielen Fällen enorm.

Trotzdem können auch in dem denkbar breiten Feld an theoretischen Nutzungsmöglichkeiten abseits des Wohnnutzens auch zwei umgesetzte Beispiele aufgezeigt werden. Beide sind Beispiele von Dienstleistern, welche in mobilen Tiny Houses untergebracht sind.



Abbildung 49: Außenansicht „Sandras Frisörwagon“<sup>87</sup>



Abbildung 50: Innenansicht „Sandras Frisörwagon“<sup>88</sup>

Das erste Beispiel ist ein mobiles Frisörstudio (Abbildung 49 + 50) welches in Niederösterreich beheimatet im Jahre 2019 eröffnet worden ist. Es bietet auf rund 25m<sup>2</sup> Platz für drei Haarschneideplätze und beherbergt alle für den professionellen Frisörbetrieb benötigten Einrichtungsgegenstände.<sup>88</sup>

<sup>86</sup> Zeh Ingeborg, WW Wohnwagon GmbH, „Sandras Frisörwagon“ (2019)

<sup>87</sup> ebenda

<sup>88</sup> vgl. Weghofer Sandra, „Sandras Frisörwagon“, weblink: <https://www.friseurwagon.com> (aufgerufen am 8.8.2020)



**Abbildung 51:** Innenraumdarstellung mobiles Wellnessstudio "Moving Spa"<sup>89</sup>



**Abbildung 52:** Außenraumdarstellung mobiles Wellnessstudio "Moving Spa"<sup>90</sup>

Ein ebenfalls im Dienstleistungsbereich angesiedeltes Projekt ist das „Moving Spa“, ein mobiles Wellnessstudio in einem Tiny House. Dieses temporäre Projekt wurde im Winter 2018 in Berlin umgesetzt (Abbildung 51 + 52). Das Tiny House bot im Zuge einer mehrtägigen Werbetour durch Berlin Präsentationsfläche für ausgewählte Marken im „Beauty und Lifestyle Bereich“. <sup>91</sup>

Das mobile Kleinsthaus ist ein gutes Beispiel für die temporäre Nutzung von Tiny Houses. Ein ursprünglich zu Wohnzwecken konzipiert und ausgestattetes rollendes Haus wurde mit einer ihm eigentlich nutzungsfernen Funktion gefüllt. Von außen als Tiny House und damit als Wohnbehausung zu erkennen, wurde es mit einer (temporären) gewerblichen Nutzung gefüllt.

<sup>89</sup> Schmidt Zerrin, Textil Werkstatt Berlin, weblink: <http://www.textilwerkstatt.berlin> (aufgerufen am 8.8.2020)

<sup>90</sup> Preuss und Preuss GmbH, Moving Spa, weblink: <https://www.preussundpreuss.com/portfolio/moeve-movingspa/> (aufgerufen 8.8.2020)

<sup>91</sup> vgl.ebenda, (aufgerufen am 8.8.2020)

## 3.4 Hauptkonstruktionsmaterial

Im Zuge der Konzeptionierung eines Tiny House müssen viele planerische Entscheidungen getroffen werden. Eine der wichtigsten Fragen betrifft die Wahl des Hauptkonstruktionsmaterials. In den meisten Fällen ist dieses Material nicht nur in Teilbereichen sichtbar, sondern prägt den Stil der kleinen Häuser. Die folgende Aufgliederung soll hierbei einen kurzen Einblick in die heute üblichen Konstruktionsmaterialien im Tiny House Bau geben.

Hierbei wird mit Absicht nur auf mobile Tiny Houses eingegangen. Die Begründung liegt darin, dass kein wesentlicher Unterschied in der Konstruktion und dem Umgang mit den folgenden Konstruktionsmaterialien im Bau immobiler Tiny Houses, sowie heute üblicher Einfamilienhäuser besteht. Anders sieht dies jedenfalls bei mobilen Tiny Houses aus. Diese sind vor allem aufgrund ihrer Mobilität als besondere Konstruktionsdisziplin zu bewerten. Neben dem Baustoff Holz, ist Metall das wichtigste Konstruktionsmaterial im Bau mobiler Tiny Houses. Beide werden im folgenden Textverlauf kurz dargestellt.

### 3.4.1 Holz

Als das häufigste Konstruktionsmaterialien mobiler Tiny Houses stellt sich Holz dar. Bei der Konstruktion kann in zwei grundlegende Aufbauvarianten unterschieden werden:

#### 3.4.1.1 Ständerbauweise

Die Ständerbauweise ist eine der üblichsten Holzbauweisen im Bereich der Tiny Houses, diese werden in Österreich vorwiegend aus vergleichsweise kostengünstigem



Abbildung 53: beispielhafter Ständeraufbau eines Tiny House<sup>92</sup>

Fichtenholz produziert (Abbildung 53). Die Konstruktion wird zumeist aus handelsüblichen Kanthölzern verschraubt oder aber zimmermannsmäßig verbunden. Eine besondere Herausforderung ist die Aufnahme von dynamischen Druck- und Zugspannungen in der Konstruktion, die in der Konstruktion, im Transportfall

entstehen. Durch ständiges Beschleunigen und Abbremsen kann es hierbei zu teils erheblichen Lasten in der Konstruktion kommen.

<sup>92</sup> WW Wohnwagen GmbH (2018)

Ständerkonstruktion haben den Vorteil materialsparend und vorallem relativ leicht zu sein. Gerade beim Bau von mobilen Tiny Houses ist dies ein Vorteil. Bei „leichten“ Tiny Houses die auf adaptierten Bootsanhängern aufgebaut und von PKWs verzogen werden können (siehe Unterkapitel 3.1.1) muss auf das maximale Gesamtgewicht von 3,5t besonders Rücksicht genommen werden. Dies ist der ausschlaggebende Grund für die Anwendung der Ständerbauweise im Bereich mobiler Tiny Houses. Das Thema „Gewicht“ ist in diesem Segment der Tiny-House-Szene neben bau- und planungsrechtlichen Belangen sicherlich eines der Wesentlichsten. Aber auch das Thema Baurecht muss in diesem Zusammenhang genannt werden. Wie diese Arbeit aufschlüsseln wird, sparen viele Tiny House BesitzerInnen aufgrund der eben angesprochenen Problematik des drohenden Übergewichts an Konstruktionsmaterial, womit eine oftmals unzureichende Aufbaustärke im Zusammenhang mit baurechtlich vorgeschriebenen Mindestdämmwerten (U-Werten) umgesetzt wird.



**Abbildung 54:** mit Dämmung ausgestopfte Ständerkonstruktion eines Tiny House<sup>93</sup>

In einem weiteren Schritt wird die Grundkonstruktion, beispielsweise mittels Schalungsbrettern, verblendet. Der sich dadurch ergebende Zwischenraum nimmt notwendige Installationen auf und bietet Platz für die benötigte Dämmung (siehe Abbildung 54).

### 3.4.1.2 Vollholzbauweise

Bei der Vollholzbauweise werden Wände und oder Decken mittels großflächiger Holzscheiben erstellt. Im Tiny Hous Bereich liegen die Wandstärken der unverkleideten Grundkonstruktion bei rund 8 – 15cm. Diese Konstruktionsart bietet mehrere Vorteile. Bei ausreichender vorhergehender Planung können die Platten bereits im Werk mit allen benötigten Wandöffnungen, wie etwa Türen- und Fensteröffnungen, aber auch mit allen Installationsöffnungen versehen werden. Diese werden auf Grundlage einer digitalen Zeichnungsdatei im Werk ausgefräst. Bei ausreichender Qualität des Baustoffes bietet sich ebenfalls die Möglichkeit einer bereits fertigen Innenwandansicht. Ansonsten bietet die Plattenbauweise mittels Vollholzelementen den Vorteil keine weitergehende Aussteifungen zu benötigen, da die einzelnen Elemente bei ausreichender Stärke, sowie Verbindungsmittel bereits Scheibenwirkung zukommt. In weiteren Schritten wird die Vollholzplatte anschließend mit einer Dämmschicht, sowie einer Fassade versehen. Diese kann ebenfalls aus Holzbaustoffen (beispielsweise

<sup>93</sup> WW Wohnwagen GmbH (2019)

Schalungsbrettern) oder aber anderen Materialien, wie etwa Metall (Blechplatten), bestehen.



Abbildung 55: beispielhafter Vollholzaufbau eines Tiny House<sup>94</sup>

Für die Produktion im Selbstbau eignet sich diese Konstruktionsart weniger, da zu-  
meist für das Verheben der  
Einzelemente größerer ma-  
schineller Einsatz erforderlich  
ist. Gerade im Bereich profes-  
sioneller Erzeuger, auch ab-  
seits der Bauaufgabe eines  
Tiny House, ist diese Kon-  
struktionsart aber immer ge-  
fragter. Bei der Konstruktion

von mobilen Tiny Houses müssen jedoch die höheren Lasten und das damit höhere  
Gesamtgewicht der Konstruktion beachtet werden. Mehr Gesamtgewicht bedeutet zu-  
meist Einbußen bei der Mobilität des Tiny Houses (siehe Unterabschnitt 3.1.1), so  
haben die größten Modelle der niederösterreichischen Firma „Wohnwagon“ (rund  
30m<sup>2</sup> Bruttofläche) je nach Inneneinrichtung in Summe zwischen 10 und 15 Tonnen  
Gesamtgewicht.

### 3.4.1.3 Holz - Mischbauweise



Abbildung 56: beispielhafte Mischkonstruktion (Ständer + Vollholzaufbau) ei-  
nes Tiny House<sup>95</sup>

Eine Sonderform im Bereich  
der Holzkonstruktionen stellt  
die Mischbauweise dar. Wie  
obenstehend dargestellt kön-  
nen die beiden Bauweisen  
auch kombiniert werden. Im  
Falle der Firma „Wohnwagon“  
werden Bereiche wie Rundun-  
gen in konventioneller Stän-  
derbauweise gebaut (Abbil-  
dung 56).

<sup>94</sup> ebenda, 2019

<sup>95</sup> ebenda, 2019

### 3.4.2 Metall

Metallkonstruktionen haben, gerade bei mobilen Tiny Houses, sicherlich den Vorteil durch potenziell geringeres Gewicht der Konstruktion mehr Gestaltungsspielraum im Bereich anderer Gewerke zu haben. In Österreich ist diese Konstruktionsart im Wesentlichen bei Tiny Houses mit Wohnzweck unüblich.



**Abbildung 57:** verplattete Metallkonstruktion eines mobiler Tiny Houses<sup>96</sup>



**Abbildung 58:** beispielhafte Metallkonstruktion eines deutschen Herstellers mobiler Tiny Houses<sup>97</sup>

Dies könnte mit einer komplexeren Grundkonstruktion sowie der möglichen Problematik im Bereich der Kälte- beziehungsweise Wärmebrücken liegen. In jedem Fall wurde im Zuge der Recherche zu diesem Hauptkonstruktionsmaterial kein Erzeuger in Österreich ausfindig gemacht. In Deutschland bietet beispielsweise die Firma „Rolling Tiny House“ Stahlrahmenkonstruktionen auf zugelassenen Anhängerfahrzeugen an (siehe Abbildung 57 + 58) . Diese können dann vonseiten fachkundiger Kunden als Grundkonstruktion für den Ausbau des eigenen Tiny House verwendet werden.

## 3.5 Technische Ver- & Entsorgungsinfrastruktur

Der Grad an Eigenversorgung oder Autarkie in Bezug auf die technische Versorgungsinfrastruktur ist, in der mobilen Tiny-House-Bewegung, aus zweierlei Gründen ein häufig thematisierter Punkt als bei Besitzern „normaler“ Einfamilienhäuser. Erstens ist es durch die Mobilität vieler Tiny Houses, eine unter Umständen sich öfters stellende Frage woher und wie mit benötigter Infrastruktur der Ver- und Entsorgung umzugehen ist. Zweitens wird von vielen Tiny House AnhängerInnen auch bei immobilen Tiny Houses ein höherer Eigenversorgungsgrad gewünscht als bei konventionellen Wohnformen, wobei die Begründung hier in einem oftmals höheren Wunsch nach Unabhängigkeit und Eigenständigkeit begründet liegt. Aus diesem Grund kann der Eigenversorgungsgrad in drei Kategorien aufgeschlüsselt werden: autark, teilautark und konventionell versorgt.

<sup>96</sup> Rolling Tiny House GmbH, weblink: <https://rolling-tiny-house.de> (aufgerufen am 5.8.2020)

<sup>97</sup> ebenda, (aufgerufen am 5.8.2020)

In allen drei Kategorien müssen auf unterschiedliche Art die folgenden Infrastrukturthemen gelöst werden:

- Stromversorgung
- Wasserversorgung + Entsorgung
- Wärmeversorgung + Kühlung

Wenn alle drei Kategorien eigenständig und ohne nicht-umweltbedingte Standortfaktoren bewerkstelligt werden, kann von Vollautarkie gesprochen werden. Umweltbedingte Standortfaktoren sind hier explizit angesprochen, da sie immer zur Etablierung von Autarkie benötigt werden. Beispiele wären hier die Sonneneinstrahlung für die Erzeugung von Strom mittels Photovoltaik oder Wärme mittels Sonnenkraft, „nicht-umweltbedingte“ Standortfaktoren wären hierbei das Anlegen einer Stromleitung an der Grundstücksgrenze.

Bei dem Begriff der Autarkie, also der weitestgehend autonomen Eigenversorgung, geht es immer auch um eine örtliche Abgrenzung. So kann Autarkie direkt in der Wohneinheit, am Grundstück oder aber beispielsweise im Siedlungsverbund oder der Gemeinde bereitgestellt werden. Autarkie kann also in mehreren Dimensionen betrachtet werden. Die Autarkie im engeren Sinne meint in dieser Arbeit die Etablierung autonomer Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Tiny House oder aber des Grundstückes. Alles über diesen Radius hinaus, definiert diese Arbeit als Autarkie im weiteren Sinne.

Die folgende Abhandlung zeigt nun die unterschiedlichen Bereiche der Versorgungsinfrastruktur, sowie deren technischen Lösungsansätze beispielhaft auf. Um Vollautarkie zu erreichen würde es also einer unabhängigen technischen Lösung aller, der folgenden Einzelbereiche benötigen.

### 3.5.1 Stromversorgung

Eine der in weiten Teilen bereits gut funktionierende Autarkiekomponente ist die autonome Energieherstellung mittels Photovoltaikmodulen. Es kann an vielen ausreichend sonnigen Standorten in Österreich eine ganzjährige Stromautarkie erreicht werden. Dies bedingt allerdings einen haushälterischen Umgang in der Verwendung von Strom, sowie den Einsatz von stromsparenden Einbauten wie etwa LED-Lichtern und der alternativen Wärmeerzeugung in den Wintermonaten. Eine integrierte und bereits



Abbildung 59: Tiny House mit 10 Stück südwärts orientierten Photovoltaikpaneelen<sup>98</sup>

ausgetestete Lösung für den Tiny House Bereich findet sich (beispielhaft) auf der Seite der österreichischen Firma WW Wohnwagen GmbH.<sup>98</sup>

Neben der Möglichkeit der vollkommenen Stromautarkie sollte sich jedes Tiny House aber auch über einen externen Stromanschluss ansteuern lassen.

Alternativen zu der Stromproduktion mittels Photovoltaik sind leider bis heute für den

Tiny House Bereich in kaum relevantem Maße entwickelt, beziehungsweise als wirtschaftlich anzusehen. Zu nennen wären hier die Energieproduktion mittels Wasserkraft, Windkraft sowie aus Wärmeenergie.

### 3.5.2 Wasserver- und entsorgung

Unter den behandelten Autarkithemen ist das Thema der Wasserver- und -entsorgung sicherlich am Komplexesten. Vor allem dann, wenn die Eigenversorgung auch ausschließlich im Hausverbund, also innerhalb der Wohneinheit geschehen soll. Es gibt diesbezüglich im Grunde 3 Möglichkeiten der Eigenversorgung für den Bereich der Tiny Houses:

#### 3.5.2.1 Wasserversorgung

##### - Eigenversorgung mittels Regenwasser

Im Bereich der Wasserversorgung gibt es die Möglichkeit, mittels Regenwassersammlung im Tank oder Zisterne und nachgehender Aufbereitung, Teilautarkie zu erreichen. So gibt es die Möglichkeit das Tiny House über seine Dachfläche Regenwasser „on board“ in einem Tank zu sammeln. Hierbei ist das Tankvolumen je nach Platzverhältnissen und Bedarf auszulegen. Nach diesem Schritt muss das Wasser mittels Filtrierung aufbereitet werden um Trinkwasserqualität zu garantieren. Diese so sammelbare Wassermenge ist jedoch aufgrund der zumeist kleinen Dachflächen von Tiny Houses und dem damit begrenzten Möglichkeiten der Wassersammlung stark begrenzt. Neben Standort und Jahreszeitenverlauf kann mit dieser Strategie der Eigenwasserversorgung nur an wenigen Tagen des Jahres Vollautarkie erreicht werden.

<sup>98</sup> vgl. WW Wohnwagen GmbH, Das kann dein Wohnwagen – Autarkie, Weblink: <https://www.wohnwagen.at/der-wohnwagen/2-das-kann-dein-wohnwagen-autarkie-2-2/> (aufgerufen am 15.4.2020)

<sup>99</sup> WW Wohnwagen GmbH (2018)

Selbst bei einem wassersparenden Umgang, sowie dem Verbau von wassersparenden oder wasserlosen Geräten, kann in Tiny Houses mit vollwertiger Wohnnutzung somit immer nur Teilautarkie erreicht werden.

Eine weitere Möglichkeit, welche technisch leichter umsetzbar ist, wäre die nur ergänzende Verwendung des gesammelten Regenwassers zu Brauchwasserzwecken, dabei würde eine aufwändige Aufbereitung entfallen.

Selbst wenn die Sammlung von Regenwasser, eine Lösung welche nicht zwingend innerhalb der Gebäudehülle („on board“) vonstatten gehen muss (beispielsweise bei immobilen Tiny Houses), verfolgt wird, ist es kaum möglich eine ausreichend große Regenwassermenge in einem beispielsweise neben der Einheit aufgestellten oder vergrabenen Zisterne zu gewährleisten. Auch wenn bei unterirdischen Zisternen einige Vorteile, wie etwa eine erhöhte Frostsicherheit, sowie eine hygienisch bessere Lagerung des Wassers durch geringere Temperaturen bestehen, so ist die anfallende und vorallem sammelbare Regenmenge zumeist nicht ausreichend.

#### **- Eigenversorgung mittels Grundwasser/ öffentlicher Wasseranschluss**

Die gängigste Methode ist der konventionelle Wasseranschluss an einen Brunnen oder einen behördlich zumeist geforderten öffentlichen Wasseranschluss. Die Eigenversorgung mit Trinkwasser ist in Niederösterreich in nur sehr wenigen Fällen in der Praxis zulässig.<sup>100</sup>

Von Autarkie kann dann nur im Falle der direkten Brunnenwasserversorgung gesprochen werden. Im engeren Sinne ist bei der Versorgung mittels öffentlichem Trinkwasseranschluss keine Autarkie gegeben. Wenngleich hierbei eine begriffliche Definition des „Autarkiebegriffes“ sicherlich Auslegungssache ist. Selbst wenn in Österreich an fast allen Orten ausreichende Qualität und Menge an Trinkwasser bereitgestellt werden kann, ist in jedem Fall der direkte Einflussbereich auf Qualität und Bezugssicherheit des Nutzers oder Nutzerin bei dieser Versorgungsstrategie nur sehr gering. Wenn die betreffende Gemeinde in welcher das Tiny House aufgestellt ist, über eine eigene Trinkwasserversorgung verfügt, so ist im besten Falle eine Autarkie im weiteren Sinne gegeben.

Gleiches gilt für die Bevorratung von Trinkwasser in Tanks „on board“, oder in einer unterirdischen Zisterne, welche periodisch über den öffentlichen Ortswasseranschluss befüllt wird. Diese gängige Strategie, wie man sie aus dem Campingbereich kennt, stellt ist in jedem Fall eine Möglichkeit - gerade mobile Tiny Houses mit Trinkwasser zu versorgen dar.

#### **- Eigenversorgung mittels Oberflächenwässern (fließend, stehend)**

Eine weitere Lösung ist die Trinkwassereigenversorgung aus Oberflächengewässern. Grundsätzlich gilt bei dieser Vorgangsweise dasselbe wie in der zuletzt

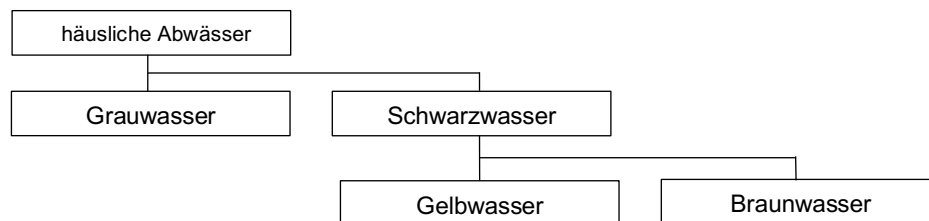
<sup>100</sup> vgl. NÖ WLAG 1978, § 1 ff.

genannten Strategie. Theoretisch ist der Trinkwasserbezug aus dem eigenen anliegenden See oder Fließgewässer möglich. Rechtlich ist diese Strategie aber nur in den wenigsten Fällen in Niederösterreich zulässig.

Zusätzlich zu diesen Möglichkeiten kann die zu erreichende Wasserqualität der Eigenversorgung differenziert werden. Es kann zwischen der höchsten Klasse der Trinkwasserqualität, sowie der Brauch- oder Nutzwasserqualität unterschieden werden.

### 3.5.2.2 Wasserentsorgung

Im Bereich möglicher Entsorgungsstrategien können die auftretenden Abwässer ebenfalls untergliedert, und überblicksartig folgende Wasserqualitäten unterschieden, werden:<sup>101</sup>



**Abbildung 60:** Untergliederung häuslicher Abwässer, abgewandelte Darstellung<sup>102</sup>

Hierbei können die eben dargestellten Wasserqualitäten (Abbildung 60) folgendermaßen definiert werden:<sup>103</sup>

#### - Schwarzwasser

Dieses besteht aus Gelb- und Braunwasser und ist die am höchsten verunreinigte Klasse im Bereich häuslicher Abwässer.

#### - Grauwasser

Leicht verunreinigtes Abwasser welches folgenden Bereichen zugeordnet werden kann: Bad, Wäsche, Küche.

#### - Gelbwasser

Dieses besteht aus Urin und Spülwasser.

#### - Braunwasser

Braunwasser besteht aus Fäkalien und Spülwasser.

<sup>102</sup> vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, „Nachhaltige Strategien der Abwasserentsorgung im ländlichen Raum“ (2005), 11

<sup>103</sup> ebenda

Trotz der eben genannten technisch möglichen Aufgliederung von Wasserqualitäten innerhalb von Tiny Houses, wird in der folgenden Aufzählung unterschiedlicher Entsorgungsstrategien nur auf Strategien, die Abwasser in seiner Gesamtheit behandeln, eingegangen. Es wird von einer Sammlung aller Wasserqualitäten ausgegangen. Eine gesonderte Sammlung von beispielsweise Grauwasser und Gelbwasser ist in jedem Fall möglich. Aufgrund des (bau)rechtlichen Fokus dieser Arbeit würde eine detaillierte Aufgliederung des Themas zu viel Raum einnehmen.

Im Bereich der Wasserentsorgung können folgende Entsorgungsmöglichkeiten genannt werden:

#### **- Tanksammlung und periodische Entsorgung**

Die Fäkalien Sammlung und nachgelagerte Entsorgung mittels spezialisierter Entsorgungsdienstleister ist zwar grundsätzlich möglich, in den vergangenen Jahrzehnten ist aber durch den laufenden Kanalnetzausbau der Kommunen diese Entsorgungsstrategie immer unüblicher. In der Regel besteht für den am Grundstück anliegenden öffentlichen Entsorgungsstrang eine Anschlussverpflichtung.

Die wesentlichen gesetzlichen Regelungen in Niederösterreich finden sich im Wasserrechtsgesetz, der NÖ Bauordnung sowie dem NÖ Kanalgesetz.<sup>104</sup>

#### **- Tanksammlung sowie anschließende Aufarbeitung via technischer/ biologischer Filtersysteme**

Bei dieser Möglichkeit geht es wiederum um eine Betrachtung der möglichen und wirtschaftlich sinnvollen örtlichen Bewerkstellung von Autarkie. Wenngleich die Sammlung von anfallenden häuslichen Abwässer zumeist relativ einfach via Lagerung in einem Tank funktioniert, so ist die nachgelagerte Aufbereitung aus gutem Grund vonseiten der Kommunen gemeinschaftlich gelöst. Die am Markt verfügbaren Systemlösungen technischer wie biologischer Art, also technische Filtersysteme oder aber Pflanzenfilter/kläranlagen, sind für den einzelnen Haushalt zumeist unwirtschaftlich und im Betrieb unsicherer als größere, kommunale Anlagen. Es gibt also historisch gute Gründe für gemeinschaftliche Entsorgungsstrategien. Nichts destotrotz ist in Ausnahmefällen eine Klärung häuslicher Abwässer innerhalb der Wohneinheit, sowie am jeweiligen Grundstück möglich.<sup>105</sup>

Da diese Fälle aber keinesfalls repräsentativ sind, werden sie nicht näher erörtert.

<sup>104</sup> vgl. Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1), weblink: [http://www.noel.gv.at/noel/Wasser/abwasser\\_kanalgesetz.html](http://www.noel.gv.at/noel/Wasser/abwasser_kanalgesetz.html) (aufgerufen am 2.7.2020)

<sup>105</sup> ebenda

#### **- Konventioneller Hauskanalanschluss**

Diese Entsorgungsstrategie ist die, bei Tiny Houses mit vollwertigem Wohnzweck, sicherlich rechtlich am wahrscheinlichsten vorgeschrieben, sowie im Regelfall einfachste Art häusliche Abwässer zu entsorgen.

### **3.5.3 Wärmeversorgung & Kühlung**

Im Bereich der Temperaturregulierung von Tiny Houses gibt es ebenfalls verschiedenste Möglichkeiten der Wohnraumkonditionierung. Neben technischer Einbauten, die diese beiden Themen bewerkstelligen sollen, muss aber auch der Einsatz von passiven Strategien zur Versorgung mit Wärme beziehungsweise Kühlung genannt werden. So gilt es in jedem Fall für eine gute thermische Isolierung zu achten. In diesem Fall kommt in der Regel fast immer ein Mix aus technischen Maßnahmen zum Einsatz.

#### **3.5.3.1 Wärmeversorgung**

Bei der Wärmeversorgung von Tiny Houses kann grundsätzlich auf alle technischen Wärmebezugslösungen des konventionellen Einfamilienhausbereichs zurückgegriffen werden. Die am Markt verfügbaren Systeme sind hier in der zumeist kleinsten Dimensionierung auch für die Konditionierung von Tiny Houses mit deutlich geringerer Fläche möglich. Wobei erwähnt werden muss, dass die meisten mobilen, wie auch immobilen Tiny Houses aufgrund einer verhältnismäßig großen Außenfläche, energetische Nachteile aufweisen.

Bei der folgenden Darstellung unterschiedlicher Wärmebereitstellungsstrategien können, je nach Anforderungen der BewohnerInnen können kombinierte Lösungen der folgenden Versorgungsstrategien sinnvoll sein.

##### **3.5.3.1.1 Wärmeversorgung bei mobilen Tiny Houses**

Die Strategien der Wärmeversorgung bei mobilen Tiny Houses sind vielfältig. Folgende übliche Möglichkeiten können aufgezählt werden:

#### **Festbrennstoff/ Holz**

Eine der gängigsten Strategien der Wärmeversorgung bei mobilen Tiny Houses ist die der Wärmebereitstellung mittels Festbrennstofföfen. Die wichtigsten Lösungen sind konventionelle Einzelöfen welche mit Stückholz betrieben werden, sowie Anlagen welche mittels Pellets oder Holzschnitzel beschickt werden. Auch hier kommen die zumeist kleinsten dimensionierten Anlagen, welche für den Einfamilienhausbereich konzipiert sind, zum Einsatz.

Sofern bei der Wärmebereitstellung keine Kombination mit anderen (folgend beschriebenen) Energiequellen wie Gas oder Strom verwendet wird, stellt sich bei dieser Lösung schnell die Frage einer ausreichenden Frostabsicherung. Pellets- oder Holzschnitzanlagen sind durch die Möglichkeit der elektronischen Beschickungssteuerung eine gute Möglichkeit um Tiny Houses auch bei Abwesenheit der BewohnerInnen, über längere Zeit zu konditionieren und vor allem frostsicher zu halten. Hierbei ist auf einen ausreichend großen Pelletsspeicher und eine elektronischer Nachspeisung zu achten. Gerade bei kleinen Grundrissen und beschränkten Platzverhältnissen stellt sich in diesem Zusammenhang der Platzverlust durch Lagerraum ein relevantes Entwurfskriterium, dar. Gleiches gilt auch bei händisch beschickten Festbrennstofföfen. In der Regel kommt es bezüglich der Konditionierung jedoch zu einer Kombination. Der Festbrennstoffofen, der die Luft direkt erwärmt sowie der Erwärmung eines Pufferspeichers welcher mit Wasser gefüllt ist (Warmwasserspeicher). Wassergeführte Ofenmodelle bieten den großen Vorteil Wärme in gedämmten Wassertanks zu bevorraten, sowie gegebenenfalls Warmwasser für die Raumkonditionierung mittels Radiatoren bereitzustellen. Somit ist eine gleichmäßigere Verteilung von Wärme im Tiny House, sowie eine Bevorratung derselben möglich. Gerade bei Tiny Houses mit oft wenig thermischer Masse, beispielsweise aufgrund geringer Wandstärken, kann eine längere Wärmehaltung im Tiny House erreicht werden. Gleichzeitig kann durch eine Wasserführung das Warmwasser zur täglichen Nutzung erzeugt werden. Immer mehr Kombinationsgeräte bieten ebenfalls die Möglichkeit eines Kochherdes.

Wie bei allen anderen Heizsystemen, gilt es beim Verbau Normen und Richtlinien zu beachten. So gelten gerade im Bereich von Festbrennstofföfen Mindestabstände zu Wänden, Möbeln oder anderer brennbarer Einrichtungsgegenstände einzuhalten.<sup>106</sup> Gerade in Tiny Houses sollte auf eine gut durchdachte Platzierung des Ofens geachtet werden, da so eine Minimierung der nutzbaren Fläche vermieden werden kann.

#### **- Gas**

Die Wärmebereitstellung mittels Gas hat ebenfalls eine lange Tradition im Bereich von Tiny Houses. So gibt es, wie auch bei den eben vorgestellten Festbrennstofföfen, die Möglichkeit der Wärmeabgabe an die Luft, also der direkten Erwärmung der Raumluft (über Gebläse) oder aber der Erwärmung von Wasser, welche dann mittels Radiatoren die Raumluft erwärmen. Es ist, je nach Kundenbedarf eine große Bandbreite an möglichen Systemlösungen, möglich.

Unabhängig von Lösungen im Campingbereich, gilt die Gastherme als eine der erprobtesten Lösungen. Diese bietet den Vorteil der Erwärmung von Wasser für die Erwärmung von Luft, beispielsweise via Radiatoren als Abgabegerät, sowie der

<sup>106</sup> vgl. OIB Richtlinie 2 – 3. Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes (2015/03)

Erzeugung von Warmwasser (Kombinationsgeräte). Da bei mobilen Tiny Houses ein fixer Gasanschluss zumeist keine verfügbare oder aber gewollte Lösung darstellt, wird die Therme meist mittels Gasflaschen gespeist.

In Österreich sind hierbei gesetzliche Regelungen betreffend Lagerung und Verbau zu beachten. So müssen Gasanlagen, ab einem bestimmtem Umfang von zertifiziertem Fachpersonal abgenommen werden. Für den/die BewohnerIn sind insbesondere Regelungen rund um die Lagerung von Gasflaschen zu beachten.<sup>107</sup>

Weiterer Vorteil von Gasanlage ist, dass sich die Integration eines Gasherdes ebenfalls anbietet. Gerade bei regelmäßiger Nutzung in den Wintermonaten ist es dringend zu empfehlen den Raum für zwei Gasflaschen einzuplanen. So kann mittels automatischer Wechsellanlage ein schnelles, automatisiertes Umschalten im Falle einer leeren Gasflasche auf die Reservegasflasche sichergestellt werden.

#### **- Strom**

Im Bereich konventionell angeschlossener Tiny Houses sind Stromheizungen eine üblich Variante der Wärmebereitstellung. Bei diesen Systemen geht es um die Wärmeerzeugung aus der Umwandlung elektrischer Energie. Die wichtigsten Heizsysteme sind im folgenden Textverlauf dargestellt.

#### **Elektrokonvektionsheizung**

Das System der Konvektionsheizungen funktioniert mittels der elektrischen Erwärmung eines Trägermediums, also beispielsweise Öl, Gas oder Wasser. Das so erwärmte Medium gibt dann, zumeist in Form von Radiatoren, seine Wärme an den Raum ab. Viele Modelle sind so gestaltet, dass sie durch ihre Bauform die natürliche Auftriebsbewegung sich erwärmender Luft verstärken und damit eine Warmluftzirkulation im Raum erzeugen.

#### **Heizluftgebläse**

Das Prinzip des Heizlüfters funktioniert im Grunde wie auch elektrische Konvektionsheizungen mit dem Unterschied, dass ein zusätzlicher Lüfter einen schnelleren Transport von Wärme in den Raum bewerkstelligt. Weiterer Unterschied ist, dass mittels Strom ein dichteres Trägermedium, zumeist Metall erhitzt wird.

#### **Flächenheizung - Infrarotheizung**

Diese Systeme arbeiten mit Strahlungswärme welche Bauteile oder Einrichtungsgegenstände in Tiny Houses erwärmen und damit indirekt Raumwärme erzeugen. Sie sind gerade in der Tiny-House-Szene aufgrund ihres einfachen Einsatzes beliebt. Sie gelangen in Form von transportablen Heizpaneelen oder aber fix verbaut zum Einsatz.

<sup>107</sup> vgl. Flüssiggas-Verordnung 2002, § 18

### 3.5.3.2 Kühlung

Ein in der Planung von Tiny Houses sicherlich noch wenig berücksichtigter Konditionierungsbereich ist die Kühlung der kleinen Häuser. Relevant ist dieses Thema insofern, da viele mobile Tiny Houses aus einer Holzständerkonstruktion gebaut sind und trotz Einhaltung gesetzlich verpflichtender Dämmwerte nur wenig thermische Masse besitzen. So kann es gerade untertags zu sehr hohen Temperaturentwicklungen in Tiny Houses kommen. Fehlende Masse bedeutet schließlich aber auch schnelleres Abkühlen des Innenraums, beispielsweise in den Nachtstunden. Ein weiterer Grund für die schnellere Erwärmung von mobilen Tiny Houses in den Sommermonaten, ist die allseitige Umströmung des Hauses. Durch die fahrgestellbedingte Hochstellung des Tiny Houses, ist keine flächige Auflage mit dem Boden und damit wiederum mit thermischer Masse vorhanden.

Gerade im Hinblick auf klimawandelbedingte steigende Temperaturen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird dieses Thema sicherlich vermehrt in den Fokus vieler BesitzerInnen rücken. Es sollte jedenfalls auf passive Sonnenschutzmaßnahmen gegen sommerliche Überhitzung gedacht werden. Die Bandbreite an Maßnahmen ist, aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche von Tiny Houses kleiner als im „normalen“ Einfamilienhausbereich.

Viele der nun angesprochenen Maßnahmen müssen in jedem Fall bereits bei der Planung eines Tiny Houses berücksichtigt werden.

#### **Dämmwerte der Fenster sowie Wände/ Decken**

Eine höhere Dämmung, sowie mehr thermische Masse sind eine der effizientesten Möglichkeiten vor sommerlicher Überwärmung zu schützen. Gerade bei mobilen Tiny Houses sollte darauf Bedacht genommen werden, dass aufgrund gesetzlich geregelter Maximalquerschnitte (Straßenbreiten) ein Nachrüsten von Dämmung schwierig ist. So dürfen Tiny Houses in der Regel (siehe Kapitel 6) um einfach auf der Straße transportiert zu werden, maximal 2,55m Breite aufweisen. Ansonsten würde ein Sondertransport nötig werden. Da die meisten Tiny Houses, aus platzmaximierenden Gründen diesen Querschnitt voll ausnutzen, ist eine nachträgliche Außendämmung auch immer mit dem Verlust von Mobilität verbunden.

#### **Fensterläden/ Rollos/ Markisen**

Diese drei Maßnahmen sind einfache und relativ kostengünstige Möglichkeiten um den Sonneneintrag in (Fensterläden/ Rollos) oder auf die Gebäudehülle (Markise) zu vermeiden. Auch hier gilt der Grundsatz, dass bei mobilen Tiny Houses diese Maßnahmen bereits bei der Planung berücksichtigt werden muss um den erlaubten Gesamtquerschnitt (breite des Tiny Houses) nicht zu überschreiten. Desweiteren ist zu beachten, dass selbst bei beispielsweise abnehmbaren Markisen, hervorstehende Befestigungsgegenstände wie metallische Markisenaufnahmen, zu gefährlichen

Situationen im Straßenverkehr führen können. Dies gilt insbesondere dann, wenn der angesprochenen Querschnitt (Tiny House breite) von 2,55m überragt wird und keine vom Gesetzgeber vorgesehenen Maßnahmen ergriffen wurden.

### Gebäudebegrünung

Die Begrünung von mobilen Tiny Houses ist eine tolle Möglichkeit sommerliche Überwärmung hintanzuhalten. In der aktuell gebauten Praxis mobiler Einheiten verfügen diese aber kaum über Begrünungen.

Auch hier ergibt sich, durch das zumeist vorangestellte Motiv vieler EigentümerInnen mobiler Tiny Houses, die gesetzlich maximal erlaubten Querschnitte (siehe Kapitel 6) auszunutzen, die Situation, dass Tiny Houses im Regelfall keine horizontale oder vertikale Begrünung aufweisen. Hinzu kommt, dass die Begrünung im Transportfall ab einem vorangeschrittenem Bewuchs zusätzlich abgesichert werden muss.

Um trotzdem den durch Verdunstung auftretenden Kühleffekt sowie Schattenwurf der Natur für Tiny Houses nutzbar zu machen, bleibt sicherlich die Möglichkeit mit guter Standortwahl sommerliche Überwärmung hintanzuhalten. So kann der beispielhafte Standort unter einem Baum, oder aber eine vorteilhafte Ausrichtung der Hauptglasfronten des Tiny Houses, einen merklichen Beitrag zur angenehmeren natürlichen Konditionierung, durch weniger solaren Einträgen von Tiny Houses beitragen.



Abbildung 61: Gründach auf einem Tiny House<sup>108</sup>

Sofern die Maxime der maximalen Ausnutzung erlaubter Straßenquerschnitte zum Zwecke des Wohnraums hintangestellt wird, gibt es aber Möglichkeiten horizontale und/oder vertikale Begrünung zu verbauen. Ein Beispiel wäre das von der Firma Wohnwagon verbaute Flachdach, im Gegensatz zu den sonst bei mobilen Tiny Houses typische Satteldach. Auf diesem befindet sich zu-

meist eine Begrünung, welches einerseits durch eine erhöhte thermische Maße, sowie durch die Verdunstung der Pflanzen das Wohnraumklima durch weniger Wärmeeintrag in den Sommermonaten sicherstellt. Durch einen Attikahochzug wird der Bewuchs, welcher sich im Transportfall zumindest teilweise im Windschatten der Attika befindet, geschützt. Zusätzlich zu dieser Begrünung wurde auf den Dachflächen eine ein- und ausklappbare Photovoltaikanlage, neben Strom für eine zusätzliche Beschattung auf der Dachhaut des Tiny House.

<sup>108</sup> WW Wohnwagon GmbH, Weblink: <https://www.wohnwagon.at/der-wohnwagon/2-das-kann-dein-wohnwagon-autarkie-2-2/> (aufgerufen am 23.8.2020)

### **Klimaanlage**

Natürlich gibt es ebenfalls die Möglichkeit des Verbaus von Klimageräten, diese mit Strom betriebenen Gerätschaften, zumeist sogenannte „Split-Klimageräte“, kühlen mittels der Kompression sowie Ausdehnung von Kühlmittel und einhergehenden chemischen Prozessen. Neben dem Kühlen gibt es ebenfalls Geräte welche heizen können.

## 4 Geschichte des Tiny House

Die Erforschung der Geschichte des „Tiny House Movement“, sowie deren Meilensteine gestaltete sich schwierig, wissenschaftliches Material ist selbst gut zehn Jahre nach dem ernstzunehmenden „Durchstarten“ der Tiny-House-Bewegung in den Vereinigten Staaten kaum vorhanden. Es darf vermutet werden, dass dies vor allem daran liegt, dass Tiny Houses einen nur untergeordneten Stellenwert in der Wohnraumproduktion darstellen. Im Zuge der Recherchen zu dieser Arbeit erhöhte sich diese Vermutung zunehmend. Es ist kaum wissenschaftliches Material zur Geschichte von Tiny Houses recherchierbar. Weiters ist der Trend rund um die Kleinstbehausungen relativ jung und wurde unter dem Schlagwort „Tiny House“ erst ab Ende der 2000er Jahre zu einem wahrnehmbaren Begriff. Die geschichtlichen Wurzeln können vor allem in den Vereinigten Staaten von Amerika verortet werden. Aus diesem Grund lässt sich die geschichtliche Betrachtung des Tiny House Trend auch am besten anhand dieses Staates erzählen. Parallele Entwicklungen, beziehungsweise deren historische Auslöser, hatten und haben natürlich auch auf Europa großen Einfluss. Einige dieser Auslöser werden in den folgenden Kapiteln näher betrachtet.

### 4.1 Geschichtliche Abgrenzung

Die Geschichte kleiner Behausungen reicht in der Menschheitsgeschichte weit zurück. Das Leben in einem „reduzierten“ Wohnumfeld war historisch betrachtet zumeist keine freie Entscheidung, sondern viel mehr ein Zusammenspiel von lokalen Ressourcen und deren Verfügbarkeit. Rund um den Globus hatte der Mensch also einen oftmals pragmatischen Zugang zu seinen Behausungen, sowie deren Größe.<sup>109</sup>

Bei der Frage nach den Ursprüngen der heutigen Tiny-House-Bewegung, kann somit generell auch die allgemeine Architekturgeschichte mit ihren urgeschichtlichen Ursprüngen herangezogen werden. Da die beleuchtete Bewegung jedoch sehr stark von den in Kapitel 5 beschriebenen Beweggründen getrieben ist, erscheint eine historische Betrachtung erst ab dem 19. Jahrhundert sinnvoll.

In Urzeiten lebte der Mensch teilweise in Behausungen, welche einem heutigen Tiny House in vielen Erscheinungskriterien entsprechen würde. Der persönliche Zugang, beziehungsweise die Wahl dieser Wohnform war jedoch mit vielen der heutigen Beweggründe nicht zu vergleichen.

Wenn nun selbst dies außer Betracht gelassen würde und argumentiert wird, dass die architekturgeschichtlichen Wurzeln in urgeschichtlichen, reduzierten Wohnformen (wie Höhlen, Lehmbauten, Jurten und dergleichen) liegt, so gilt dies, wie genannt, für die gesamte Architekturgeschichte. Eine Aufarbeitung dieser hätte also nur wenig Erkenntnisgewinn für das Thema dieser Arbeit.

Wer die Wurzeln der Tiny-House-Bewegung ergründen möchte, sollte die Aspekte und Beweggründe der zumeist bewussten Entscheidungen zu dieser Wohnform verstehen.

<sup>109</sup> vgl. Lloyd Khan et al. (Hg), Shelter (1973), 4-6

Doch muss ebenfalls festgehalten werden, dass der heutige Wunsch nach einem Tiny House bei vielen Menschen mitunter in beschränkten persönlichen Ressourcen wurzelt (Kapitel 4.7). Immerhin ist die heutige Ressource bei der Verwirklichung der eigenen Wohnbedürfnisse nicht mehr die lokale Verfügbarkeit von Baumaterialien wie Lehm und Stein, sondern schlichtweg das verfügbare Geld. Es ist also durchaus eine bedingte, geschichtliche Parallelität zu den heutigen Beweggründen zu vermuten. Des Weiteren kann aber ebenfalls eine gesellschaftliche Schicht festgestellt werden, welche bereits vor dem 19. Jahrhundert eine Wahlmöglichkeit bezüglich ihrer Wohnform beziehungsweise ihrer Wohnraumgröße hatten.

Zusammenfassend ist es aber wenig sinnvoll einen, architekturgeschichtlich weiten und damit bis in urgeschichtliche Zeiten wirkenden Zusammenhang der Tiny-House -Bewegung und dem beispielsweise ersten Holzhütten sesshaft werdender Urvölker herzustellen. Ein weiterer Eckpunkt der historischen Betrachtung ist der Zweck eines Tiny Houses. Es können im Grunde drei Verwendungen genannt werden, welche in Abschnitt 3.3 näher betrachtet werden. Zum einen wird von den meisten AnhängerInnen der Tiny-House-Bewegung ein vollwertiger und ganzjähriger Wohnzweck angestrebt. Andere sehen einen zeitlich begrenzten Wohnzweck, wie ihn etwa Ferienhäuser bieten, im Vordergrund stehen, und wiederum andere möchten ein Tiny House ausschließlich als Notunterkunft nutzen. Natürlich kann die Kubatur eines Tiny House noch mehrere Zwecke, wie etwa eine Werkzeughütte oder aber einen Arbeitsraum erfüllen. Im Kern der Bewegung geht es aber in jedem Fall um eine vollwertige Wohnlösung. Aus diesem Grund werden die geschichtlichen Wurzeln auf diesen Zweck untersucht.

## 4.2 Das späte 19. Jahrhundert - Henry David Thoreau als möglicher Begründer der Tiny-House-Bewegung

Die Tiny-House-Bewegung ist eine architekturgeschichtlich junge Entwicklung, die rund um das 19. Jahrhundert begründet wurde. Einer ihrer gedanklichen Väter war Henry David Thoreau. Der amerikanische Schriftsteller und Philosoph ist einer der prägendsten Persönlichkeiten der Tiny-House-Bewegung.

Thoreau lebte Ende des 19. Jahrhundert in der kleinen Stadt Concord (Massachusetts, Vereinigte Staaten) und verbrachte sein Leben vom 29. bis ins 31. Lebensjahr an einem unweit der Stadt gelegenen See, dem Walden See. Sein in vielen Belangen asketischer Lebensstil, wie das Wohnen in einer kleinen, selbst gebauten Holzhütte macht ihn für viele Tiny House AnhängerInnen zu einer Art Begründer der Tiny-House -Bewegung. Warum Thoreau die zentrale Figur der Bewegung zu sein scheint, ist mit der Tatsache eng verknüpft, dass er seinen Aufenthalt teilweise akribisch verschriftlichte.<sup>110</sup>

In seinem Buch „Walden oder Leben in den Wäldern“ (aus dem englischen: „Walden; or, Life in the Woods“)<sup>111</sup> beschreibt er seinen täglichen Alltag, von Aufstellungen zu Kosten

<sup>110</sup> vgl. Emmerich et al., Walden oder Leben in den Wäldern (2004)

<sup>111</sup> vgl. ebenda

für den Bau seiner Hütte, bis hin zu malerisch formulierten Beobachtungen rund um die, seine Behausung umgebende Natur. Der Schriftsteller Walter E. Richards beschreibt in einem Vorwort zu einer neueren Ausgabe des Buches

*„Nicht viele gibt es, die so schamlos dem menschlichen Glück nachstellen, wie Thoreau in >Walden<. Das ist der Hauptgrund für seine Aktualität.“<sup>112</sup>*

Thoreau vermittelt mit seinem Buch eine Lebensphilosophie und verbindet wie wohl kaum jemand zu seiner Zeit die in Abschnitt 5.1 genannten ideologischen Bewegungen, die in ihrer Gesamtheit den aktuellen Tiny House Trend beschreiben.

#### 4.3 Die 1930<sup>er</sup> Jahre – Die amerikanische „Back to the Land Bewegung“

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts ziehen im Zuge der Industrialisierung in den Vereinigten Staaten immer mehr Arbeiter in städtische Ballungsräume. Der Beginn einer großen, noch heute anhaltenden Urbanisierung nimmt zu dieser Zeit seinen Anfang. Doch löst diese gesellschaftliche Veränderung auch einen Gegentrend aus und so begründet sich die „Back to the Land“ Bewegung ebenfalls in der Zeit der aufkommenden Industrialisierung.<sup>113</sup>

Doch war der oft romantisierte Wunsch nach dem Idyll am Land für wenige Personen damals Hauptbeweggrund für den Schritt aus der Stadt, beziehungsweise den bewussten Schritt nicht in die Stadt zu siedeln. Er war damals vor allem, begründet durch drei historische Krisen in den Vereinigten Staaten, für viele zu einer der wenigen Optionen für das eigene Vorankommen geworden. In den Jahren 1893, 1907 sowie im Jahr 1930 hatten weitreichende Wirtschaftskrisen das Land erschüttert. Die Regierung reagierte darauf mit sogenannten „New Deal Programs“ welche die Auswirkungen dieser Krisen, insbesondere der „großen Depression“ von 1930 einbremsen, beziehungsweise eine positive Umkehr der wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen bewirken sollte.<sup>114</sup>

Trotz dieser Programme sahen viele Bürger ihre Zukunft oftmals gezwungenermaßen nun auf dem Land. So erreichte die Bewegung seinen ersten Höhepunkt vor dem 1. Weltkrieg und somit sogar noch vor der großen Wirtschaftskrise in den 1930er Jahren. Ab den 1940er Jahren ist in den Vereinigten Staaten ein weiteres Phänomen zu beobachten, die Suburbanisierung, also das Leben in Siedlungen rund um städtische Ballungsräume. Dieses schien die Vorzüge beider Lebenswelten, Stadt und Land vereinigen zu können.<sup>115</sup>

Eine weitere historisch bedeutende Periode für die „Back to the Land“ Bewegung stellten die 1960er Jahre dar. Doch ist der Zugang zu der Bewegung für viele AnhängerInnen nun ein anderer als noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Es ist ein romantischerer, eindeutig

<sup>112</sup> Emmerich et al., Walden oder Leben in den Wäldern (2004), 10

<sup>113</sup> vgl. Brown, Back to the land: the enduring Dream of self-sufficiency (2011), 3-4

<sup>114</sup> vgl. Ebenda, 3-9

<sup>115</sup> vgl. Ebenda, 3-9

von ökologischen Gedanken getriebener Zugang. Das Leben am Lande, so argumentieren viele, ist umwelt- und sozialverträglicher als das Leben in den Städten.<sup>116</sup>

Interessant ist, dass die Umweltbewegung wie wir sie heute kennen ebenfalls in diesem Zeitraum seine definitive Verankerung in einigen Teilen der Welt findet. Doch neben diesem historischen Abriss stellt sich immer wieder die Frage was die „Back to the Land“ Bewegung eigentlich in ihrem Kern ausmacht. Diese Fragestellung birgt keine definitive Antwort, so sind einige Wissenschaftler davon überzeugt, es sei definitionsgemäß keine Bewegung, da es an intellektueller Basis und Wortführern fehle.<sup>117</sup>

Jede/r hat seine eigene Vorstellung vom Leben auf dem Lande und es darf vermutet werden, dass sich diese vor allem aus den in Abschnitt 5.1 aufgearbeiteten Strömungen, zu welchen die Bewegung selbst ja auch gehört, nährt.

Die „Back to the Land“ Bewegung stellt jedenfalls eine historisch wichtige Bewegung für den heutigen Tiny House Trend dar. Dabei gilt als Hauptargument ihre zentrale Rolle als Gegenbewegung zur Urbanisierung. Wie im Folgenden dargestellt, ist die Naturverbundenheit das verbindende Element der aufgearbeiteten Beweggründe. Diese teilweise romantisierte Verbundenheit dürfte heute ein stärkeres Argument sein, als die harten historischen Argumente der Versorgungssicherheit beziehungsweise Eigenversorgung auf dem Lande.

#### 4.4 1973 - Lester Walker, der Sammler kleiner Häuser

Ende der 1980er Jahre brachte der U.S. Amerikanische Architekt Lester Walker das Buch „Tiny Houses: or How to get away from it all“ heraus. Dieser konnte sich schon länger für kleine Behausungen begeistern und sammelte über 40 Beispiele. Diese sind photographisch sowie in Form von Skizzen und technischen Detailzeichnungen dargestellt und sollen dem Leser einen Einblick in die mögliche Vielfalt dieser kleiner Häuser geben.

Einer der Hauptmotivationen für dieses Sammelwerk sind laut Walkers möglichst vielen Menschen ein Leben im selbst gebauten Haus nahezubringen.<sup>118</sup>

#### 4.5 1998 – Sarah Susanka und “The not so big House”

Sarah Susanka, eine U.S. Amerikanische Architektin widmete sich in ihrem ersten Buch der Frage ob größere Einfamilienhäuser ihre BewohnerInnen wirklich glücklicher machen. Sie führt in ihrem Buch „The not so big House – a blueprint for the way we really live“ durch viele berufliche und private Erkenntnisse im Zusammenhang mit der Gestaltung von Einfamilienhäusern. Susanka präsentiert einen Erfahrungsschatz, welcher sich aus 15 Jahren und rund 3000 KundInnen im Einfamilienhausbereich zusammensetzt. Sie kommt zu dem Entschluss, dass „bigger“ nicht besser ist.<sup>119</sup>

<sup>116</sup> vgl. ebenda, 3-9

<sup>117</sup> vgl. ebenda, 9-10

<sup>118</sup> vgl. Walker, Kleine Häuser (2000), 14

<sup>119</sup> vgl. Susanka, The not so big House (2001), 4 f.

Susanka kann also als gedankliche Wegbereiterin rund um die Tiny-House-Szene gewertet werden. Sie reduziert in ihren Entwürfen, die Wohnfläche und versucht auf einer geringeren Anzahl an Quadratmetern mehr Qualität zu schaffen. Susankas Entwürfe sind betreffend ihrer Größenentwicklung sicherlich keine Tiny Houses, in österreichischen Maßstäben würden diese, als normale Einfamilienhäuser bewertet werden. Im Lichte immer größer werdender amerikanischer Einfamilienhäuser, mit teilweise mehreren hundert Quadratmetern Wohnfläche, wirken ihre Gedanken aber sicherlich (für den damaligen amerikanischen Architekturdiskurs) relevant.

#### 4.6 1999 – „Tumbleweed“, einer der ersten Hersteller von Tiny Houses

Die Geschichte der Tiny House Bewegung ist eng mit dem Namen Jay Shafer verbunden. Der U.S. Amerikaner gilt seit dem Ende der 1990er Jahre als einer der wichtigsten Personen rund um den Trend zum Tiny House.

Jay Shafer, welcher zwei Winter lang in einem unzureichend isolierten Wohnwagen lebte, baute sich, aus der Not heraus, eines der ersten heute breit bekannten Tiny Houses namens „Tumbleweed“. Dieser Name fand auch gleich Verwendung für seine Firma. Shafer gilt als einer der Begründer der modernen Tiny-House-Bewegung.<sup>120</sup>

Im Jahre 1999 gründete er eine der ersten Unternehmen welche sich explizit mit dem Bau von Tiny Houses beschäftigten - die „Tumbleweed Tiny House Company“.

Shafer gründete im Jahr 2002 gemeinsam mit drei anderen Personen die „Small House Society“ welche sich als Sprachrohr der Tiny-House-Szene begreift. Aktuell sind über 80 aktive Betriebe, welche Dienstleistungen wie Planung und Bau der kleinen Wohneinheiten anbieten, auf der Homepage der Vereinigung gelistet. Wobei über 90% Dienstleister aus den Vereinigten Staaten von Amerika sind.<sup>122</sup>

Im Jahre 2009 brachte er mit seiner Firma das Buch „The Small House Book“ heraus, dieses darf sicherlich als eines der Standardwerke der Tiny-House-Bewegung betrachtet werden. Das Buch beschreibt den persönlichen Lebensweg von Shafer, grundlegende Informationen zu Bau und Planung von Tiny Houses, sowie einige gebaute Beispiele von Tiny Houses.<sup>123</sup>



Abbildung 62: Jay Shafer vor einem seiner ersten Tiny Houses<sup>121</sup>

<sup>120</sup> vgl. Morrison, Tiny House Designing, Building, & Living (2017), 19

<sup>121</sup> Shafer, The Small House Book (2009), 5

<sup>122</sup> vgl. The Small House Society, Weblink: <https://smallhousesociety.net/designers-builders/> (aufgerufen am 15.8.2020)

<sup>123</sup> vgl. Shafer, The Small House Book (2009)

## 4.7 2008 - Die Subprime - Krise und die Tiny-House-Bewegung

In der Geschichte ist es immer wieder zu Wirtschaftskrisen kleineren und größeren Ausmaßes gekommen. Alle diese Krisen sind durch komplexe, in seiner Gesamtheit oft schwer zu erfassende, Zusammenhänge gekennzeichnet. Aber auch deren Auswirkungen sind vielfältig und umfassend. So hat die letzte Weltwirtschaftskrise 2008, die ihren Ursprung in einer Finanzkrise in den Vereinigten Staaten genommen hat, auch gravierende Auswirkungen auf den dortigen Immobilienmarkt.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden vermehrt gesetzliche Erleichterungen für die Vergabe von Hypothekarkrediten in den Vereinigten Staaten erlassen.<sup>124</sup>

Der Wirtschaftswissenschaftler Dr. Putnoki hält fest, dass dies zur Folge hatte, dass Kredite deutlich einfacher zu haben waren. Mit dem Ziel die Wirtschaft nach den jüngsten Ereignissen rund um die „Dotcom-Blase“ sowie den Anschlägen des 11. Septembers wurden zusätzlich rund um das Jahr 2000, viele Leitzinse der Zentralbanken auf teilweise bis zu 1% gesenkt. Diese beiden Faktoren ließen Investitionen in Immobilien immer attraktiver erscheinen. Desweiteren stiegen durch die folgend vermehrte Nachfrage nach diesen, die Immobilienpreise immer stärker. Das Geschäft wirkte so sicher, dass Banken Hypotheken immer großzügiger und teilweise mit kaum vorhandenen Eigenmitteln auf Kreditnehmerseite, sowie mit Kreditvolumina von bis zu 110% der Grundstückswerte ausgaben. Dieses Vorgehen wirkt absurd, in Anbetracht von damals beträchtlichen jährlichen Preissteigerungen von bis zu 10% auf Immobilien, aber als scheinbar sicheres Geschäft.<sup>125</sup>

Durch das danach wieder schrittweise Anheben des amerikanischen Leitzinses, im Jahre 2006 – auf 5,25%, kamen viele der Kreditnehmer unter Druck. Da diese Kredite oftmals mit variablen Zinssätzen ausgestattet waren, welche dem Leitzins folgten und die Bonität der Kunden, wie beschrieben, oftmals kaum vorhanden war, rutschten viele Kreditnehmer in den Zahlungsverzug. Der Beginn einer Abwärtsspirale der Immobilienwerte war somit eingeleitet.<sup>126</sup>

Der dadurch entstandene Vertrauensverlust in den Immobilienmarkt hatte so weitreichende Folgen, dass auch viele andere Branchen in diese Finanz- und Immobilienkrise schlitterten und die heute bekannte Weltfinanzkrise von 2008 auslöste.

Da durch die Vergabe von sogenannten „Subprime – Krediten“ auch viele Kleinanleger dazu ermutigt wurden, in Immobilien mittels Hypothekarkredite zu investieren, war auch der amerikanische Mittelstand von der Krise schnell direkt betroffen. Dies hatte zur Folge, dass viele ImmobilienbesitzerInnen ihr Eigenheim verloren. Für viele AmerikanerInnen ein sicherlich einschneidendes Erlebnis, welches zu einem Umdenken des eigenen Konsumverhaltens, sowie zur Wahl ihrer zukünftigen Wohnsituation und deren Finanzierung, zwang.

<sup>124</sup> vgl. Jahnke, Wo die Krise herkommt Wo sie hinführt Was tun? (2009), 41

<sup>125</sup> vgl. Putnoki, Große Spekulationsblasen und ihre Folgen - von der Tulpomanie bis zur neuen Weltwirtschaftskrise (2010), 197 – 186

<sup>126</sup> vgl. ebenda, 187-188

Somit kann die Weltwirtschaftskrise von 2008 als „Beflügler“ der Tiny House Community gewertet werden.

Nach dem „Faulwerden“ von vielen „Subprime-Krediten“ konnten viele Kreditnehmer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen und verloren nicht nur oftmals sehr viel Geld, sondern auch das Eigenheim. Tiny Houses stellten daher eine günstige Möglichkeit dar, Wohneigentum zu schaffen.

## 5 Beweggründe für Tiny Houses

Die Wahl der Wohnform ist von sehr vielen Einflussfaktoren bestimmt. Neben der Lagequalität sowie die Ausstattungsqualität hat sehr oft das verfügbare Einkommen einen großen Einfluss auf die Wahl der Wohnform.

Der Tiny House Trend ist von vielen Bewegungen beeinflusst, diese können in persönliche Beweggründe sowie den darüberstehenden oftmals ideologisch getriebenen Bewegungen gebündelt werden. In einer 2019 publizierten wissenschaftlichen Arbeit beschäftigte sich Severin Mangold dezidiert mit der Frage welche Motivationen für ein Leben in einem Tiny House ausschlaggebend sind.<sup>127</sup>

### 5.1 Ideologische Beweggründe

#### 5.1.1 Transzendentalismus

Die Bewegung des Transzendentalismus wurzelt im 19. Jahrhundert und stellte sich in vielen Ansichten gegen große Denkschulen der damaligen Zeit. Zwei der bedeutendsten Persönlichkeiten dieser Denkschule waren Ralph Waldo Emerson und Henry David Thoreau, welcher auch geschichtlich sehr wichtig für die Tiny – House - Bewegung war. Transzendentalisten glaubten unter anderem, dass jeder Mensch in teilweiser Losgelöstheit von damaligen religiösen Vorstellungen eine eigene „originelle“ Beziehung zu Gott finden kann. Beide suchten diese Beziehung in der kontemplativen Beobachtung der Natur.<sup>128</sup>

Einer dieser Beobachtungen und der daraus für den Transzendentalismus besonders typischen Geisteshaltung, wird durch eine Passage in Thoreaus Buch besonders deutlich:

*„Unser dörflches Leben würde stocken, wären nicht die unerforschten Wälder und Sumpfwiesen ringsum. Wir müssen manchmal in Sümpfen waten, wo die Rohrdommel und das Sumpfhuhn hausen, (...). Sobald wir es uns ernstlich angelegen sein lassen, alles zu erforschen und zu lernen, verlangen wir zu gleicher Zeit, daß alles geheimnisvoll und unerforschbar sei (...) und von uns unergründet bleiben, weil sie unergründlich seien.“<sup>129</sup>*

Thoreau stellte mit dieser Textpassage eine wichtige Überzeugung der Transzendentalisten dar, die auch der Philosoph Ralph Waldo Emerson vertrat. Sie besagt, dass Wunder die Religion des Christentums nicht beweisen. Die Bekehrung durch Wunder im christlichen Zusammenhang seinen zu kritisieren. Emerson meint vielmehr, dass Spiritualität nicht auf vorgefertigten Aussagen basieren sollte, sondern vielmehr auf

<sup>127</sup> vgl. Mangold et al., In Search of the “Good Life”: The Appeal of the Tiny House Lifestyle in the USA (2019)

<sup>128</sup> vgl. Stanford Encyclopedia of Philosophy: “Transcendentalism” (2019), Weblink: <https://plato.stanford.edu/entries/transcendentalism/#HighTideDialFullThor> (Zugriff: 30.8.2019)

<sup>129</sup> Emmerich et al., Walden oder Leben in den Wäldern (2004), 449

Wahrnehmungen und damit auf persönlichen Tatsachen welche ein Gefühl von Spiritualität vermitteln können.

### 5.1.2 „back-to-the-land movement“

Diese Bewegung stellt eine Gegenbewegung zum seit Jahrzehnten auftretenden Phänomen der Urbanisierung dar. Hierbei entdecken zumeist ehemalige StadtbewohnerInnen ländliche, oft unterentwickelte, Gebiete für sich. Der „back-to-the-land“ Bewegung geht es vor allem darum, eine verlorene Verbindung zur Natur sowie einen einfachen Lebensstil, neu zu entdecken.<sup>130</sup>

Eine Subkategorie dieser Bewegung sind die sogenannten „Prepper“ (engl.: to prepared = bereit sein). Hierbei stehen vor allem die Themen Selbstständigkeit und Selbstversorgung im Mittelpunkt. Man möchte im Falle des Zusammenbruchs öffentlicher Infrastruktur für ein autonomes Leben gerüstet sein.<sup>131</sup>

Ein bereits genannter Vertreter dieser Bewegung, ist Henry David Thoreau. Der amerikanische Schriftsteller und Philosoph lebte zweieinhalb Jahre zurückgezogen an einem See und erprobte in dieser Zeit einen weitestgehend selbstversorgenden Lebensstil. Doch ist er nicht der Subkategorie der „Prepper“ anhängig gewesen.

Thoreau begleitet seinen Aufenthalt am „Waldensee“ mit vielen Aufzeichnungen welche schließlich auch in einem Buch herausgegeben wurden. Der deutsche Chemiker und Schriftsteller Walter E. Richards meinte in einem stichwortartigen Vorwort auf Thoreaus Aufzeichnungen, dass dieser seinen Aufenthalt als Experiment bezeichnete, „*romantische Missverständnisse*“ rund um „*naive Naturschwärmerei*“ seien auszuschließen. Es ginge ihm viel mehr um die „*freie Entfaltung der Persönlichkeit mit geringstem Aufwand*“<sup>132</sup>

### 5.1.3 Pragmatismus

Die philosophische Strömung des Pragmatismus hat viele Ausformungen, doch eint die meisten die Ansicht, das praktische Handeln ist mehr wert als die theoretische Vernunft. Somit richtet sich die Handlungsmaxime nachdem, was einem wissenschaftlichen Versuch standhält und einen praktischen Nutzen hat.

Die Denkschule des Pragmatismus entstand in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und wurzelt in den Vereinigten Staaten von Amerika. Erwähnenswert sind insbesondere Charles Sanders Peirce sowie William James, beide waren Pragmatisten der ersten Stunde und definierten die philosophische Strömung in seinen Grundsätzen.<sup>133</sup>

<sup>130</sup> vgl. Jacob, The North American Back-to-the-Land Movement (1996), 241 - 249

<sup>131</sup> vgl. Mitchell, Tiny House Living (2014), 39

<sup>132</sup> Emmerich et al., Walden oder Leben in den Wäldern (2004), 449

<sup>133</sup> vgl. Stanford Encyclopedia of Philosophy: Pragmatism (2019), weblink: <https://plato.stanford.edu/entries/pragmatism/#MeanPragJame> (aufgerufen: 14.9.2019)

### 5.1.4 Umweltschutzbewegung

Die Umwelt und deren Schutz hat eine vergleichsweise junge Geschichte. Sie wurzelt in seinen Ursprüngen im späten 18. Jahrhundert in der frühen Romantik<sup>134</sup>.

Das späte 19. Jahrhundert brachte eine weitere umweltgeschichtlich wichtige Periode: die sogenannte „Holznot“. Sie ließ kontroverse Diskussionen rund um einen immensen Holzverbrauch in Europa aufflammen. Selbst wenn nicht geklärt ist ob diese Debatte begründet war, war sie doch eine der ersten umweltpolitischen Debatten rund um endliche Ressourcen und Umweltschutz.<sup>135</sup>

Durch die Industrialisierung und die damit verbundene Urbanisierung entwickelte sich ab dem späten 19. Jahrhundert die sogenannte „Hygienebewegung“. Sie versuchte die oft unmenschlichen Lebensbedingungen in den Städten zu verbessern und damit auch teilweise zu ökologisieren. Die umweltpolitische Debatte gewann an Bedeutung, als sich die Prävention vor Seuchen/ Seuchenschutz und Naturschutzbewegungen vereinten. Der gemeinsame Nenner war die Sicht auf die Natur als therapeutisch wichtige Komponente.

Geschichtlich bedeutsam ist ebenfalls der von den Vereinigten Staaten ausgehende Stolz auf Naturmonumente, welcher in der Schaffung des weltweit ersten Nationalparks Ausdruck findet.<sup>136</sup>

Historisch gesehen ist der Umweltschutz aber auch immer von Umweltkatastrophen vorangetrieben worden. Ein solches Beispiel sind die sogenannten „Dust Bowls“, verheerende Staubstürme welche in den Vereinigten Staaten sowie in Australien in den 1930er und 1940er Jahre schwere Verwüstungen hinterließen. Diese hatten beispielsweise weitreichende Investitionen in den Bodenschutz zur Folge.<sup>137</sup>

Die Nachkriegszeit der beiden Weltkriege brachte aufgrund notwendiger engerer zwischenstaatlicher Kooperationen auch das Thema Umweltschutz ein Stück weit voran. So wurde im Jahre 1948 die „UICN“ (International Union für Conservation of Nature) gegründet, aus dessen Kreise zu Beginn der 1960er Jahre ebenfalls der „WWF“ (World Wide Fund For Nature) hervorging.<sup>138</sup>

Als ebenfalls relevant für den Weg zu einer breiten Umweltbewegung ist der Biologe Julian Huxley, erster Generalsekretär der UNESCO (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) zu erwähnen. Zwei Jahre nach der Gründung der Organisation war er der Meinung, dass das Thema Natur in die Agenden der Vereinigung aufgenommen werden sollte. Huxley, der auch Fürsprecher der Kernenergie

<sup>134</sup> vgl. Radkau, Die Ära der Ökologie - Eine Weltgeschichte (2011), 38

<sup>135</sup> vgl. ebenda 40-42

<sup>136</sup> vgl. ebenda, 70

<sup>137</sup> vgl. ebenda, 81-82

<sup>138</sup> vgl. ebenda, 101

war, darf jedenfalls als einer der Gründungsväter der Umweltbewegung genannt werden.<sup>139</sup>

In den 1960er Jahren bekam das Thema Umwelt und dessen Schutz auch in der literarischen Landschaft einen festen Platz. Die Biologin Rachel Carson verfasste mit Ihrem Buch „Silent Spring“ eines der wichtigsten Bücher im Zeichen des Umweltschutzes. Sie machte mit ihrem Werk unter anderem auf die Gefahren von Chemikalien und deren breiten Einsatz aufmerksam.<sup>140</sup>

Doch erst die 1970er Jahre begründeten einen kleinen Durchbruch und gelten als Begründungsjahrzehnt einer breiten Umweltschutzbewegung. Besonders das Jahr 1970 brachte viele erwähnenswerte Ereignisse wie zum Beispiel den ersten „Earth Day“, welcher mehrere tausend Menschen dazu bewegte für den Umweltschutz zu demonstrieren.<sup>141</sup>

### 5.1.5 Voluntary Simplicity/ Downshifting

Die Bewegung der „Voluntary Simplicity“, also der „freiwilligen Einfachheit“ basiert auf der Reduktion sowie der Vermeidung von Handlungen, die für den jeweiligen Anhänger beziehungsweise Anhängerin nicht sinnvoll erscheint. Der Trend des Downshifting kann hierbei als eine Teilbewegung der Voluntary Simplicity Bewegung gewertet werden. Wobei scharfe Abgrenzungen in all den genannten Bewegungen schwierig sind.<sup>142</sup>

In einem 2016 erschienenen wissenschaftlichen Artikel behandelt der Wissenschaftler J. Zralek das Phänomen der „Voluntary Simplicity“. Die geschichtliche Entwicklung des sogenannten „Voluntary Simplicity Movement“ wurzelt jedenfalls in Ländern mit hohen Konsumraten, wie etwa den Vereinigten Staaten.<sup>143</sup>

Wie zu Beginn des Kapitels festgestellt, ist eine Abgrenzung zu einer historisch bedingten „Einfachheit“ der eigenen Wohnsituation, wie sie geschichtlich meist im vorindustriellen Gesellschaften vorherrschte und einer bewussten, aus freien Stücken, gewählten einfachen Lebensart sehr wichtig.

Damit rückt bei der Erfassung dieses Trends der Begriff der Freiwilligkeit, also „voluntary“ erst einmal in den Fokus der Betrachtung. Die freie Entscheidung grenzt, wie auch bei der allgemeinen zeitgeschichtlichen Entwicklung des Tiny House Movement, auch dieses Phänomen geschichtlich ab.<sup>144</sup>

Diese abzugrenzenden Grundlagen liegen bei dem Voluntary Simplicity Movement hierbei vor allem lt. Zralek in spirituellen beziehungsweise religiösen Wurzeln, wie

<sup>139</sup> vgl. Radkau, Die Ära der Ökologie - Eine Weltgeschichte (2011), 104-109

<sup>140</sup> vgl. ebenda, 118-120

<sup>141</sup> vgl. ebenda 134-135

<sup>142</sup> vgl. Mangold et al., In Search of the „Good Life“: The Appeal of the Tiny House Lifestyle in the USA (2019)

<sup>143</sup> vgl. Zralek, Challenges of Sustainable Consumption: Voluntary Simplicity as a Social Movement (2016), 362

<sup>144</sup> vgl. ebenda, 362

etwa dem buddhistischen Glauben, um nur eine unter vielen religiösen Ursprüngen zu nennen.<sup>145</sup>

Das Voluntary Simplicity Movement hat in seiner heutigen, weniger spirituellen/ religiösen Ausformung vor allem in den 1970er und 1990er Jahren des 20. Jahrhunderts seine Ursprünge. Diese fußen, wie erwähnt, mitunter in einer Gegenbewegung zu einer immer zügelloser erscheinenden Konsumgesellschaft.<sup>146</sup>

Auch die bereits behandelte erstarkende Umweltbewegung der 1970er Jahre des 20. Jahrhunderts darf hierbei ebenfalls als geschichtlich zusammenhängend in Erinnerung gerufen werden.

Bei der Frage nach einer genaueren Charakterisierung, neben der eingangs erfolgten, beantwortet Zralek mit einem Verweis auf D. Elgin und A. Mitchell. Diese beschäftigten sich ebenfalls in den 1970er Jahren mit dem Fassen des Begriffs der Voluntary Simplicity. In einem 1977 erschienen Artikel wurden fünf Werte identifiziert:<sup>147</sup>

- Materielle Einfachheit / „material simplicity“*
- Menschlicher Maßstab / „human scale“*
- Selbstbestimmung / „self-determination“*
- Ökologisches Bewusstsein / „ecological awarness“*
- Persönliches Wachstum/Entwicklung / „personal growth“*

Diese Definition ist aber nur eine von vielen. Auch bezüglich der übrigen kennengelernten Bewegungen wird festgehalten, dass eine scharfe Abgrenzung schwierig ist. Interessant erscheint einmal mehr der Zusammenhang dieser Bewegung und auftretenden Weltwirtschaftskrisen. So kann davon ausgegangen werden, dass die Weltwirtschaftskrise von 2008 für viele heutige AnhängerInnen der „Voluntary Simplicity“ ein Beweggrund für deren Motivation einen „simpleren“ Lebensstil zu wählen war. Wenngleich dieser Entschluss sicherlich oftmals von Zwängen, wie beispielsweise dem Verlust der eigenen Immobilie, ausgelöst wurde und zumindest teilweise aus der oben getroffenen Abgrenzung der freiwilligen Motivation auszuschließen ist.

### 5.1.6 Minimalismus

Die Bewegung des Minimalismus ist ebenfalls schwer zu definieren, beziehungsweise von den beiden Bewegungen der Voluntary Simplicity sowie dem Downshifting abzugrenzen. Minimalismus ist weniger philosophisch und wertebehaftet als die Bewegung der Voluntary Simplicity. Es geht dem Minimalismus mehr um die Erfahrung der Reduktion und der damit verbundenen Befreiung von vielen scheinbar

<sup>145</sup> vgl. ebenda, nach Gregg, The Value of Voluntary Simplicity (2009)

<sup>146</sup> vgl. ebenda, 363

<sup>147</sup> Zralek, Challenges of Sustainable Consumption: Voluntary Simplicity as a Social Movement (2016), 363 > nach: Elgin, Voluntary Simplicity (1977)

festgeschriebenen Glaubenssätzen des etablierten Lebens. Dies befähigt, im besten Fall, den Einzelnen seine Träume zu verfolgen.<sup>148</sup>

## 5.2 Persönliche Beweggründe

In der Praxis werden Entscheidungen rund um die Wahl der Wohnform oftmals nicht bewusst aufgrund einer vorhergehenden Auseinandersetzung mit Ideologien getroffen. Es sind zumeist viele persönliche Beweggründe, die zu einem Leben im Tiny House führen. In einer von Severin Mangold verfassten wissenschaftlichen Arbeit wurden diese Beweggründe anhand von 30 Interviews mit Tiny House BewohnerInnen, beziehungsweise Tiny House InteressentInnen, erfragt. Hierbei wurden die folgenden 5 Hauptmotivationen festgestellt:<sup>149</sup>

### **Finanzielle Sicherheit**

Fast alle Befragten gaben an, sich durch das Leben in einem Tiny House mehr finanzielle Sicherheit zu erhoffen. Die Erwartungshaltung an ein Leben im Tiny House ist also sehr stark mit der Reduktion von finanziellen Schulden, beziehungsweise der Reduktion von Ausgaben verbunden.

### **Freiheit und Autonomie**

Über zwei Drittel der Befragten erhofften sich durch den reduzierten Lebensstil im Tiny House wieder mehr Kontrolle über ihr Leben zu erlangen, beziehungsweise erwarteten sie sich durch diesen Schritt eine Hilfestellung um ihr Leben autonomer zu gestalten.

### **Sinnstiftende Beziehungen**

Viele der Befragten hatten den Wunsch nach mehr menschlichen Interaktionen sowie erfüllenden Beziehungen. Durch ein Leben im Tiny House sollte es möglich sein, mehr Zeit mit dem Aufbau sowie der Pflege dieser zu verbringen.

### **Einfaches Leben**

Eine Motivation welche alle Befragten teilten, war der Wunsch nach einem einfacheren Leben. Dieser Wunsch wurde durch persönliche Motive, sowie Motiven rund um die Themen Umweltbewusstsein beziehungsweise Nachhaltigkeit begründet. Festgehalten wird, dass die Anzahl der Personen, die den Schritt zu einem einfacheren Leben nur aufgrund des kleineren ökologischen Fußabdrucks gewählt haben, beziehungsweise wählen würden, deutlich in der Unterzahl sind.

Es darf vermutet werden, dass das Motiv der bewussten Ökologisierung, welche mit einem einfacheren Lebensstil einhergehen soll, bei einer ähnlichen Befragung in Europa von

<sup>148</sup> vgl. Mangold et al., In Search of the "Good Life": The Appeal of the Tiny House Lifestyle in the USA (2019)

<sup>149</sup> vgl. ebenda

höherer Bedeutung sein könnte. Ein wissenschaftlicher Beleg kann an dieser Stelle aber nicht angeführt werden.

### **Neue Erfahrungen**

Die neu erlangte Freiheit im Zuge eines einfacheren Lebensstils im Tiny House sollte bei allen Befragten zu mehr, beziehungsweise neuen Erfahrungen führen. Erfüllende Erfahrungen standen hierbei unter anderem für ein glückliches Leben.

Festgehalten wird, dass die Interviews mit BewohnerInnen der Vereinigten Staaten geführt wurden und eine Umlegung auf Europa beziehungsweise Österreich somit zunächst schwierig erscheint. Im Zuge der Recherche zu dieser Arbeit war jedoch schnell klar, dass die Tiny-House-Bewegung ein internationales Phänomen ist. Womit die Aussage der Befragung durchaus ausreichend Aussagekraft darstellt um Eingang in diese Arbeit zu finden.

## 6 Abgrenzung und Definition

Um eine zielgerichtete Analyse sowie Aussage dieser Arbeit zu erhalten, wird der Untersuchungsgegenstand eingegrenzt.

Die vorliegende Arbeit untersucht ein beispielhaftes mobiles Tiny House. Dieses entspricht einem kleinen Einfamilienhaus, das für einen ganzjährigen Wohnzweck ausgelegt ist. Es berührt an vier Punkten mittels Bereifung den Untergrund und kann theoretisch jederzeit verzogen werden.

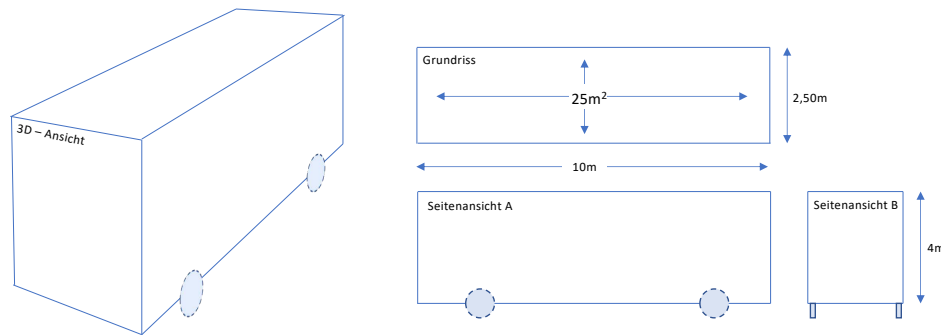


Abbildung 63: abgegrenzte beispielhafte mobile Einheit (eigene Darstellung)

Die Beispiereinheit hat eine Bruttofläche von  $25\text{m}^2$ , welche sich durch eine Länge von 10m (ohne Deichsel) bei einer Breite von 2,50m ergibt. Diese Maße dürfen als Maximalwerte für die einfache Transportfähigkeit auf Österreichs Straßen herangezogen werden. Abmessungen über die angegebenen Dimensionen würden einen Sondertransport auslösen<sup>150</sup>. Da dieser in der Regel sehr aufwändig ist, wird es in der Praxis vermieden eine Kubatur über die angegebenen Maße zu produzieren.

Neben der Grundkubatur, der Flexibilität mittels Räder, sowie der Festlegung das die Einheit theoretisch ohne Anschlüsse (Wasser, Strom, Fäkalien) auskommt, werden keine weiteren Eingrenzungen getroffen.

Für eine bau- und planungsrechtliche Beurteilung ist insbesondere der Zweck des Tiny Houses wichtig. Dieser wird aufgrund der in der Praxis üblichsten Nutzung von Tiny Houses, dem des Wohnnutzens, festgelegt. Überdies hinaus ist dieser Nutzen, in seinen unterschiedlichen Spektren (vollwertiger oder bedingter Wohnnutzen beziehungsweise Ferienutzung) ein dem Tiny House eingeschriebener Nutzen, womit sich auch eine Abgrenzung zu anderen mobilen aber auch immobilen Einheiten, wie etwa Verkaufsständen oder etwa Bürocontainern, ergibt.

<sup>150</sup> vgl. KFG 1967, § 4 Abs. 6

## 7 Aufbau und Methodik

Diese Arbeit definierte in Kapitel 6. ein beispielhaftes Gebäude, dieses wird ab dem Kapitel 8.4 auf Zulässigkeiten beziehungsweise mögliche Unzulässigkeiten rechtlicher Art überprüft. Konkret geschieht dies mit der Beantwortung von für InteressentInnen von Tiny Houses praxisrelevanten Fragestellungen.

Im Verlauf der Arbeit werden insbesondere Erkenntnisse der Judikatur, sowie Kommentare von Fachleuten herangezogen.

Zu Beginn wurden Gesetze recherchiert, welche Relevanz für das fiktive Vorhaben, der Aufstellung einer flexiblen Wohneinheit, haben könnten. Diese wurden anschließend der beiden Recherchefelder „bauliche Ausgestaltung“ und „infrastrukturelle Ausgestaltung“ zugeordnet. Die nachfolgende Darstellung soll eine erste Orientierung für den/ die LeserIn schaffen.

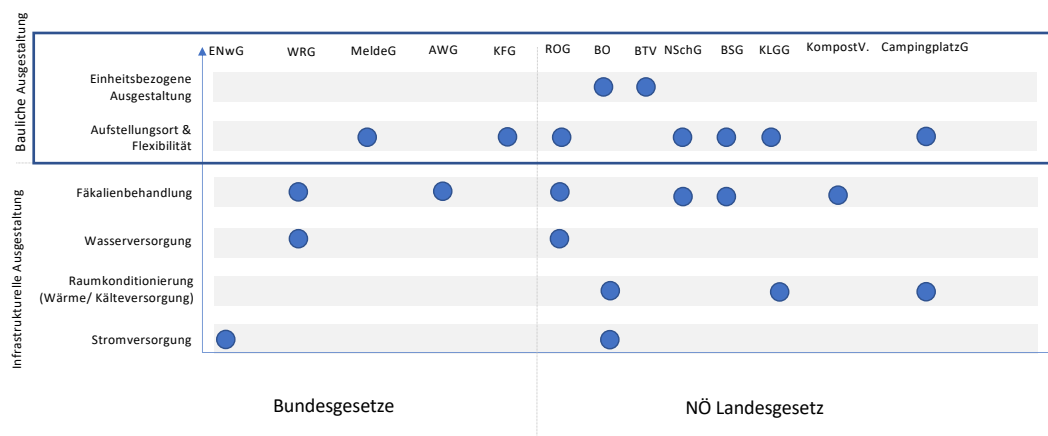


Abbildung 64: Einordnungstabelle relevanter Gesetze in Österreich sowie NÖ (eigene Darstellung)

In Abbildung 64 lässt sich schnell erkennen, dass jede der angeführten Recherchethemen in mehreren Gesetzen geregelt ist. Diese Arbeit wird sich insbesondere mit Themen der Niederösterreichischen Landesgesetzgebung auseinandersetzen und sich ausschließlich Themen der baulichen Ausgestaltung (gerahmter Bereich) widmen.

Die jeweiligen Volltexte zu den Abkürzungen der Gesetze sind dem Abkürzungsverzeichnis, welches zu Beginn dieser Arbeit steht, zu entnehmen.

## 8 Rechtliche Einordnung

### 8.1 Geschichte des Raumordnungs- und Baurechts in Österreich

Gesetzliche Regelungen rund um das Bauen in Österreich wurzeln in Josephinischen Zeiten und zielten vor allem auf die Vorbeugung von Bränden ab. So gab es im Jahr 1782 in Niederösterreich bereits flächendeckende Regelungen zu diesem Thema. Es wurden beispielsweise Regelungen zu Dacheindeckungen, ersten verpflichtenden Begutachtungen „feuerpolizeilicher“ Art, sowie erste Tendenzen heutiger Nachbarrechte getroffen.<sup>151</sup>

Die ersten Bauordnungen in Österreich wurden in den beiden Städten Linz und Salzburg im Jahre 1820 erlassen. Die Stadt Wien führte im Jahre 1930 erstmals auch planungsrechtliche Bestimmungen ein, welche die restlichen Bundesländer erst nach dem zweiten Weltkrieg etablierten und die somit die Vorläufer der heutigen Raumplanungsgesetze der Bundesländer darstellten.<sup>152</sup>

Ein Verständnis für die beiden Bereiche des österreichischen Raumordnungsrechts sowie des öffentlichen Baurechts sind dabei Grundlage für die Aufarbeitung der in Abschnitt 8.4. genannten praxisrelevanten Themen. In den folgenden beiden Kapiteln werden die zuvor genannten Rechtsbereiche nun in ihren Grundsätzen erklärt.

### 8.2 Das österreichische Raumordnungsrecht

Neben rechtlichen Reglements des Baurechts, welche die Gestalt von Bauvorhaben beziehungsweise deren Errichtung regelt, geht es im Raumordnungsrecht insbesondere um den Umgang mit Grund und Boden.

Laut Lienbacher welcher sich auf Rill und Schäfer bezieht, ist Raumordnung

*„(...) die Gesamtheit staatlicher Akte hoheitlicher und nichthoheitlicher Art, die darauf abzielen, den Staatsraum oder Teile hiervon nach den politischen Zielvorstellungen, insbesondere im Sinne wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Leitlinie zu gestalten (...)“*<sup>153</sup>

Raumplanung ist grundsätzlich in den einzelnen Landesgesetzen der Bundesländer geregelt. In diesen werden Ziele und Grundsätze festgehalten. Dabei treffen sich die meisten festgelegten Ziele trotz unterschiedlicher Landesgesetze grundsätzlich in ihrem Wesen und Willen. So nennt auch das, in dieser Arbeit behandelte, niederösterreichische

<sup>151</sup> vgl. Geuder, Österreichisches Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht (1996), 20-21

<sup>152</sup> vgl. ebenda

<sup>153</sup> Rill/Schäfer, Die Rechtsnormen für die Planungskoordination seitens der öffentlichen Hand auf dem Gebiet der Raumordnung (1975), 15

Raumordnungsgesetz (NÖ ROG 2014) Leitziele<sup>154</sup>. Diese bilden die Grundlage für jegliche räumliche Entwicklung in Niederösterreich.

Die Kompetenz betreffend Raumordnung ist in der sogenannten Generalklausel des Art. 15 des Bundesverfassungsgesetzes (B-VG) geregelt. Dies gilt aber nur solange Teilbereiche davon nicht in Bundes- beziehungsweise Landeskompetenz fallen. Es kann also von einer rechtlichen „Querschnittsmaterie“ gesprochen werden.<sup>155</sup>

So sind beispielsweise das Eisenbahn- und Straßenwesen, die Luft- und Schifffahrt, das Berg- und Forstwesen, sowie wasserrechtliche Belange in Bundeskompetenz, in diesem Fall wird von der sogenannten Fachplanungskompetenz des Bundes gesprochen. Somit lässt sich alles was nicht in die beispielhaft genannten Bereiche fällt der Länderkompetenz zuordnen. Gemeinden haben hierbei lt. Lienbacher außerhalb der Fachplanungskompetenz der Länder einen eigenen Kompetenzbereich, welchen sie vollziehen. Das Bundesverfassungsgesetz (Art 118 Abs. 3 Z 9 B-VG) spricht den Gemeinden im sogenannten „eigenen Wirkungsbereich“ den Vollzug der örtlichen Raumplanung zu.<sup>156</sup>

### 8.2.1 Überörtliche Raumplanung

Wie bereits festgestellt, erfolgt Raumordnung auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene. Nach Lienbacher kann in eine hoheitliche und eine nichthoheitliche Planung unterschieden werden. Auf Bundesebene besteht die hoheitliche Planung im Rahmen der Fachplanungskompetenzen in einem abgesteckten Rahmen. Die Länder wirken im Bereich der hoheitlichen Raumordnung auf Grund der sogenannten Generalklausel in sehr breitem Umfang. Besonders wichtig sind die in den landeseigenen Raumordnungsgesetzen definierten Ziele und Grundsätze, welche teils sehr breit formuliert sind. Diese bilden die Grundlage aller weiteren Konkretisierungsschritte in der hoheitlichen Raumplanung. In dieser Hierarchie an Kompetenzen steht an nächster Stelle sogenannte Landesentwicklungs- beziehungsweise Raumordnungsprogramme. Sie sind ein überörtliches Planungsinstrument und konkretisieren die in den Raumordnungsgesetzen formulierten Ziele und Grundsätze. Es sei festgehalten, dass diese Programme als Planungsinstrument explizit in die Zukunft gerichtet sind. Beispielhafte Inhalte sind die Lage von Verkehrsachsen oder Siedlungsräumen. Sie können aber auch Sachmaterien wie den Fremdenverkehr, Krankenanstalten, oder das Schulwesen betreffen. Grundsätzlich sind diese Programme bindend und werden vonseiten der jeweiligen Landesregierung als Verordnung erlassen.<sup>157</sup>

Auf Gemeindeebene wirkt die hoheitliche Planung vor allem vonseiten des Landes die im Zuge der überörtlichen Raumplanung die örtliche Raumplanung „determiniert“ so

<sup>154</sup> vgl. NÖ ROG 2014, § 1 Abs. 2

<sup>155</sup> vgl. Lienbacher et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016), 492

<sup>156</sup> vgl. ebenda, 492

<sup>157</sup> vgl. ebenda, 498 - 501

Lienbacher.<sup>158</sup> Die örtliche Raumplanung ist also an die auf Landesebene erlassenen Raumordnungsgesetze und deren Ziele und Leitlinien in der Planung gebunden und darf diesen nicht widersprechen. Gemeinden wirken also wie festgestellt, grundsätzlich in ihrem eigenen Wirkungsbereich welcher im Grunde das eigene Gemeindegebiet umfasst. Dieses Wirken findet in drei Planungsinstrumenten seinen Niederschlag: das örtliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan sowie den Bebauungsplan.<sup>159</sup>

## 8.2.2 Örtliche Raumplanung - örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept, kurz „ÖEK“ (lt. Gesetzestext auch „örtliches Raumordnungsprogramm“ genannt) dient als Grundlage für den nachgeordneten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Das Konzept legt für das Gemeindegebiet Entwicklungsziele und Maßnahmen fest. In Niederösterreich sind konkrete Aussagen zu folgende Themenkomplexen genannt<sup>160</sup>:

- „*naturräumliche Gegebenheiten*“
- „*Grundausrüstung*“
- „*Betriebsstättenplanung*“
- „*bauliche Bestandsaufnahme*“
- „*Verkehrskonzept*“
- „*Landschaftskonzept*“

Neben einem Plandokument besteht dieses Konzept aus weiteren erläuternden und/oder konkretisierenden Berichten. In weiterer Folge wird das ÖEK vom zuständigen Gemeinderat beschlossen und per Bescheid der Landesregierung genehmigt. Die Gemeinde bindet sich mit dem ÖEK selbst, das heißt, dass jegliche Widmung in Einklang mit dem aktuellen ÖEK zu erfolgen hat. Dieses Konzept stellt ein Planungsinstrument mit einem zeitlichen Horizont von mindestens 10 Jahren dar.<sup>161</sup>

## 8.2.3 Örtliche Raumplanung - Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan (FWP) ist das zentrale Planungsinstrument der örtlichen Flächenwidmung. Er wird vom zuständigen Gemeinderat als Verordnung erlassen und kann laufend, auf Grundlage der hierarchisch übergeordneten Pläne und Konzepte, wie etwa dem genannten ÖEK, überarbeitet werden. Der Flächenwidmungsplan soll laut Lienbacher „eine geordnete Art der Nutzung der gesamten Fläche des

<sup>158</sup> vgl. Lienbacher et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016), 503

<sup>159</sup> vgl. Lienbacher et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016), 503

<sup>160</sup> NÖ ROG 2014, §13 Abs. 5

<sup>161</sup> vgl. Land NÖ, Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Örtliches Entwicklungskonzept,

Weblink: <https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=25>, (aufgerufen am: 06.08.2019)

Gemeindegebietes festlegen“. Konkret geschieht diese mit dem Verordnen von unterschiedlichen Widmungsarten.<sup>162</sup>

Dieses Plandokument ist für jeden Bürger/in öffentlich, am zuständigen Gemeindeamt und/oder selbstständig digital, einsehbar.

### 8.2.3.1 Inhalte des niederösterreichischen Flächenwidmungsplan

Da in dieser Arbeit neben einem Überblick über das österreichische Bau- und Planungsrecht vor allem, auf Grundlage der in Kapitel 6 erfolgten Abgrenzung das niederösterreichische Bau- und Planungsrecht beleuchtet wird, wird bezüglich der Inhalte des FWP ausschließlich das NÖ ROG 2014 einbezogen. Festgehalten sei, dass die möglichen Widmungsarten in den unterschiedlichen Bundesländern stark divergieren und oftmals in ihrer Ausgestaltung schwer vergleichbar sind.

Neben dem Darstellen von Widmungen beinhaltet der FWP auch weitere Kenntlichmachungen von weiteren Bundes- und Landesbehörden. Hier können beispielsweise Gebiete mit besonderen Gefährdungen wie Hochwässer, Rutschungen oder Altlasten, sowie Gebiete mit besonderem Schutzcharakter gekennzeichnet werden.<sup>163</sup>

Die Grundlage dieses Plandokuments bildet ein Katasterplan, welcher je nachdem auf welcher Grundlage dieser wiederum erstellt worden ist, ebenfalls eine rechtsverbindliche Aussage zu Lage und Dimension von Grundstücken darstellt. Eine Rechtsverbindlichkeit ist jedenfalls nur dann gegeben, wenn sich das jeweilige Grundstück im sogenannten Grenzkataster befindet, in vielen Fällen sind Grundstücke aber noch nicht vom sogenannten Steuerkataster in den Grenzkataster überführt. Im Sinne ordentlicher Grundstücksverhältnisse ist dies jedenfalls bei jeder Bauführung zu beachten, beziehungsweise eine Übertragung für jeden Grundstückseigentümer beziehungsweise GrundstückseigentümerIn anzuraten.

### 8.2.4 Widmungsarten in Niederösterreich

Grundsätzlich gibt es in Niederösterreich lt. NÖ ROG 2014 drei Widmungsarten<sup>164</sup>:

- „Bauland“ (§ 16 – 18)
- „Verkehrsfläche“ (§ 19)
- „Grünland“ (§ 20)

Diese drei Kategorien sind in den § 16 - 20 näher erläutert, insbesondere die möglichen Widmungsarten, welche die drei Kategorien weiter spezifizieren, beschreiben Handlungsspielräume der in dem FWP getroffenen „flächigen Festlegungen“.

<sup>162</sup> vgl. Lienbacher et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016), 504

<sup>163</sup> vgl. NÖ ROG 2014, § 15

<sup>164</sup> ebenda, § 15 Abs. 1, bzw. Ausformulierung in NÖ ROG 2014, § 16 ff

Im Folgenden ist ein beispielhafter FWP einer niederösterreichischen Gemeinde dargestellt.

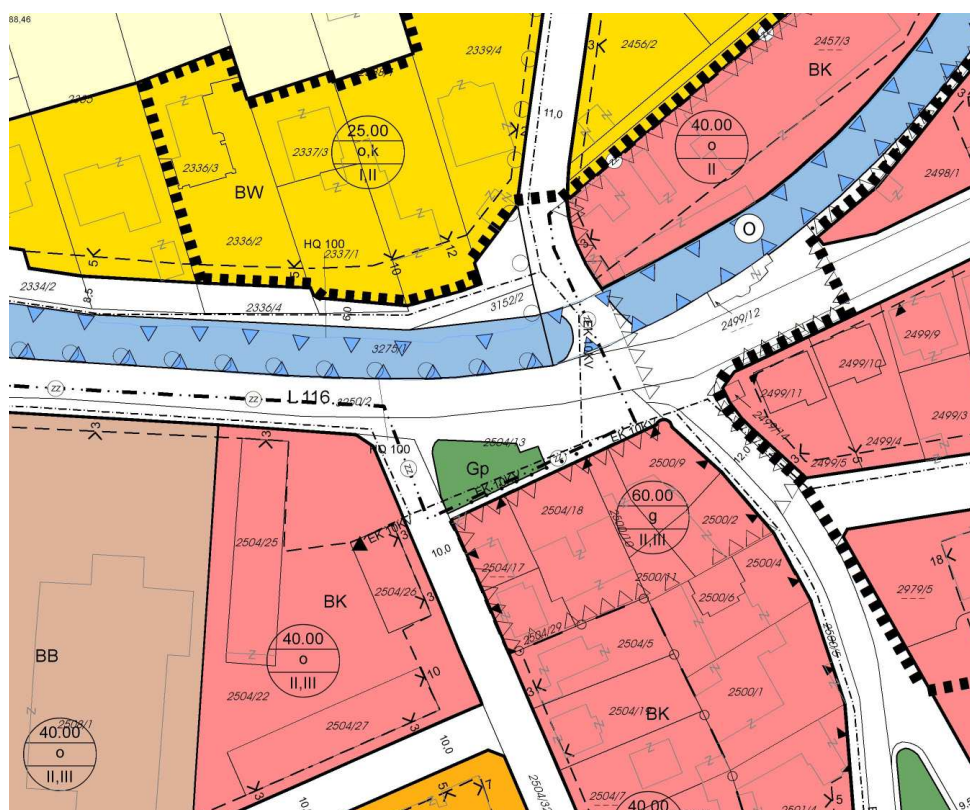


Abbildung 65: Beispielhafter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan<sup>165</sup>

Der FWP besteht aus einer parzellenscharfen Abgrenzung von Grundstücken und Widmungen. Über dies hinaus sind in der Abbildung weitere Planzeichen dargestellt, diese bilden die Inhalte des Bebauungsplans (BP).

Wie in Abbildung 65 dargestellt, besteht der FWP aus unterschiedlichen Planzeichen und Farbkodierungen. Diese sind in ihrer Darstellung in der Niederösterreichischen Planzeichenverordnung festgelegt<sup>166</sup>.

Für eine schnellere Erkennbarkeit der jeweiligen Flächenwidmung zeigen die angesprochenen Farbkodierungen unterschiedliche Flächenwidmungen an, diese sind ebenfalls in der NÖ Planzeichenverordnung festgelegt. Neben diesem Farbcode lässt sich die Widmung anhand der eingeschriebenen Widmungsabkürzungen identifizieren. Wobei folgende Abkürzungen der Abbildung 65 kurz aufgeschlüsselt werden:

167

<sup>165</sup> Stadtgemeinde Klosterneuburg, Weblink: <https://map.geoportal.at/Klosterneuburg/synserver?project=Klosterneuburg&client=flexjs&view=RPL> (aufgerufen am 03.06.2020)

<sup>166</sup> vgl. NÖ Planzeichenverordnung

<sup>167</sup> ebenda

„BW – Bauland Wohngebiet“

„BK – Bauland Kerngebiet“

„BB – Bauland Betriebsgebiet“

„GP – Grünland Park“

Die jeweiligen Widmungen und deren Beschreibung finden sich dann im NÖ ROG 2014 wieder.

Alle weiteren flächigen Festlegungen sind im folgenden Kapitel, welches sich dem Bebauungsplan und seinem Aufbau sowie dessen wichtigsten Kenntlichmachungen widmet, nachgelesen werden.

## 8.2.5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan legt lt. NÖ ROG 2014 im Wesentlichen Regelungen zur örtlichen Bebauung und Verkehrserschließung fest<sup>168</sup>. Dies hat, wie auch beim eben behandelten FWP, in Abstimmung mit übergeordneten Planungsinstrumenten, wie etwa dem örtlichen Raumordnungsprogramm zu geschehen. Der örtliche Geltungsbereich dieser Verordnung kann sich flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet oder nur über Teilbereiche erstrecken<sup>169</sup>. Neben der Plandarstellung besteht der Bebauungsplan auch immer aus textlichen Bestimmungen, sogenannten Bebauungsbestimmungen durch welche weitere präzisierende Regelungen getroffen werden können. Dieses Plandokument ist für jeden Bürger/in öffentlich, am zuständigen Gemeindeamt und/oder selbstständig digital, einsehbar.

In vielen Gebieten Niederösterreichs, insbesondere in Gebieten mit geringerem Flächendruck, gibt es keinen Bebauungsplan. In diesem Fall hat die NÖ BO 2014 eigene Festlegungen getroffen. Die zuständige Bauverwaltung prüft hierbei jedes Bauverfahren neben einer Konformität in Bezug auf den FWP, auch auf besonderen Festlegungen der NÖ BO 2014 für Bereiche ohne Bebauungsplan.<sup>170</sup>

### 8.2.5.1 Inhalte des NÖ Bebauungsplan

Hauptregelungsinhalte des BP sind lt. NÖ ROG 2014<sup>171</sup>:

1. „die Straßenfluchtlinien,“
2. „die Bebauungsweise und“
3. „die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe.“

<sup>168</sup> vgl. NÖ ROG 2014, § 29 Abs. 1

<sup>169</sup> vgl. ebenda, § 29 Abs. 2

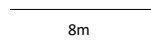
<sup>170</sup> vgl. NÖ BO 2014, § 54 – 56

<sup>171</sup> NÖ ROG 2014, § 30 Abs. 1

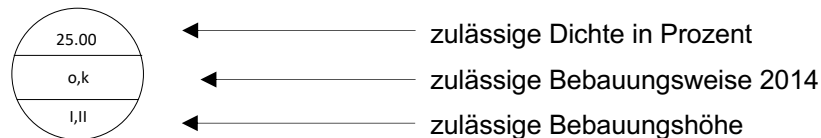
Neben diesen drei Inhalten können aber auch viele weitere Regelungen wie etwa zu Baufluchtlinien, Mindestmaße von Bauparzellen oder Anbauverpflichtungen getroffen werden.<sup>172</sup>

Alle diese Festlegungen sind lt. Niederösterreichischer Planzeichenverordnung im BP darzustellen. Da, wie eben angedeutet, eine Vielzahl an Festlegungen möglich sind, beschränkt sich diese Arbeit nur auf die beispielhafte Darstellung der genannten drei Hauptregelungsinhalte, welche ebenfalls in der bereits gezeigten Abbildung 65 ablesbar sind<sup>173</sup>.

## 1. Straßenfluchtlinie



## 2 + 3. Bebauungsweise + Bebauungshöhe



Weitere mögliche Inhalte:

### Straßenfluchtlinie

Straßenfluchtlinien sind insbesondere für die Verkehrserschließung maßgeblich. Maßgebliche Regelungen des NÖ ROG 2014 zielen insbesondere auf eine sichere und umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs ab. Der Abstand von Straßenfluchtlinien folgt einer ebenfalls festgelegten Hierarchie. So sind Hauptverkehrsstraßen mit anderen Regelungen verbunden als beispielsweise Wohnwege.<sup>174</sup>

### Bebauungsdichte

Die zulässige Dichte stellt die maximale Ausnutzbarkeit des Grundstücks mit Hauptgebäuden im Verhältnis zur Grundstücksgröße dar.

### Bebauungsweise

Das NÖ ROG 2014 die Bebauungsweisen, also die zulässige Anordnung des Baukörpers auf dem Bauplatz, hierbei kennt das Gesetz vier mögliche Arten:<sup>175</sup>

<sup>172</sup> vgl. ebenda, § 30 Abs. 2

<sup>173</sup> NÖ ROG 2014, § 31

<sup>174</sup> vgl. ebenda, § 32

<sup>175</sup> ebenda, § 31

- „geschlossene Bebauungsweise - g“

„Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. (...)“

- „gekuppelte Bebauungsweise – k“

„Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen (...)“

- „einseitig offene Bebauungsweise – eo“

„Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, (...)“

- „offene Bebauungsweise – o“

„An beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten.“

## Bebauungshöhe

Das NÖ ROG 2014 kennt insgesamt neun Gebäudeklassen, welche die maximale Höhenentwicklung von Gebäuden festlegen<sup>176</sup>:

| Bauklasse | Von      | Bis |
|-----------|----------|-----|
| I         | 0m       | 5m  |
| II        | 5m       | 8m  |
| III       | 8m       | 11m |
| IV        | 11m      | 14m |
| V         | 14m      | 17m |
| VI        | 17m      | 20m |
| VII       | 20m      | 23m |
| VIII      | 23m      | 25m |
| IX        | über 25m |     |

**Abbildung 66:** Tabelle gesetzlich festgelegter Bauklassen in NÖ (eigene Darstellung)

Sollte im Bebauungsplan keine Angabe in Form von Bauklassen, also römischen Zahlen angegeben sein, ist es auch legitim mittels des Ausweisens von absoluten Zahlen eine maximale Höhenentwicklung festzulegen. Wichtig zu erwähnen ist, dass die maximale Höhe nicht den höchsten gebauten Punkt darstellt, sondern die mittlere Höhe einer Gebäudefront darstellt, hierbei regelt die NÖ BO 2014 das Berechnungsverfahren<sup>177</sup>.

<sup>176</sup> NÖ ROG 2014, § 31 Abs. 2

<sup>177</sup> vgl. NÖ BO 2014, § 53 Abs. 1

## 8.3 Das österreichische Baurecht

### 8.3.1 Allgemein

Grundsätzlich kann das österreichische Baurecht in das sogenannte „private“ sowie das „öffentliche Baurecht“ gegliedert werden. Im „privaten Baurecht“ werden unter anderem Eigentumsverhältnisse oder Vertragsbeziehungen geregelt. Die vorliegende Arbeit befasst sich ausschließlich mit Gegenständen welche im „öffentlichen“ Baurecht angesiedelt sind. Es handelt sich um Vorschriften welche öffentliche Interessen, wie beispielsweise Sicherheit, Gesundheit oder Umweltschutz behandeln. Das Baurecht greift aufgrund diverser Grundsätze also in die sogenannte Baufreiheit ein und beschränkt diese um öffentliche Interessen zu wahren<sup>178</sup>

Nach Jahnel gliedert sich das öffentliche Baurecht in folgende drei Gruppen:<sup>179</sup>

- „Allgemeine Bebauungsregelungen“
- „Baupolizeiliche Normen“
- „Bautechnische Normen“

Diese Arbeit befasst sich mit allen drei genannten Gruppen, welche in Niederösterreich in unterschiedlichen Gesetzen geregelt sind.

Grundsätzlich fällt das Baurecht lt. Bundesverfassungsgesetz in die Kompetenz der einzelnen Bundesländer. Dies gilt sowohl für die Gesetzgebung wie auch den Vollzug. Doch hält Jahnel<sup>180</sup> fest, dass lt. BVG (Art 10 Abs. 1 Z.9 ff.) durchaus Ausnahmen bestehen. Es können beispielhaft das Verkehrswesen, Bergwesen, Forstwesen oder das Wasserrecht genannt werden. In diesen Bereichen ist das Bauwesen jedenfalls in Bundeskompetenz.<sup>181</sup>

Desweiteren liegt auf Grundlage des Bundesverfassungsgesetz, die Vollziehung von Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.<sup>182</sup> Welche Angelegenheiten hierbei konkret zum Vollzug kommen, so Jahnel, sind dann in den einzelnen Bauordnungen festgelegt.<sup>183</sup>

Dies bedeutet, dass sich dieser als auch der folgende Abschnitt vorwiegend mit Regelungen der niederösterreichischen Bauordnung befassen wird. Da diese von den einzelnen Gemeinden vollzogen wird, ist im Regelfall die eigene Gemeinde auch erster Ansprechpartner bei Fragen rund um das Thema Baurecht. Kritisiert kann hierbei lt. Jahnel werden, dass trotz der damit durchaus gewollten Bürgernähe ein Interessenskonflikt des Bürgermeisters als Verwaltungsbehörde 1. Instanz entstehen kann.<sup>184</sup>

<sup>178</sup> vgl. Lienbacher et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016), 520

<sup>179</sup> ebenda, 520

<sup>180</sup> vgl. ebenda, 521

<sup>181</sup> vgl. ebenda, 521

<sup>182</sup> vgl. B-VG, Art 118 Abs. 3

<sup>183</sup> vgl. Lienbacher et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016), 522

<sup>184</sup> vgl. Lienbacher et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016), 523

## 8.4 Bau- und raumordnungsrechtliche Einordnung von Tiny Houses

Nachdem in den beiden vorangegangenen Kapiteln versucht wurde einen Überblick über die beiden Rechtsgebiete des Raumordnung- und Baurecht zu geben, wird in den folgenden beiden Kapiteln auf für die Tiny-House-Szene praxisrelevante rechtliche Thematiken eingegangen.

War die Thematik der Tiny Houses vor wenigen Jahren im baurechtlichen Diskurs Niederösterreichs sicherlich noch wenig bekannt, so wird vermutet dass es gerade in den vergangenen fünf Jahren aufgrund des Trends zu Kleinstwohneinheiten vermehrt Anfragen bei lokalen Bauämtern zur Aufstellung solcher Einheiten gegeben hat.

Aus diesem Grund widmete sich selbst ein niederösterreichisches Fachzeitschrift namens „Raumdialog“ mit einem eigenen Artikel dem Thema Tiny Houses, sowie dem bau- und planungsrechtlichen Umgang mit denselben. Dabei wird vonseiten des Verfassers des angesprochenen Artikels selbst herausgestrichen, dass gerade die Nachhaltigkeit diverser Modelle am Markt, bei vielen InteressentInnen die Meinung entstehen lässt, man sei von vielen baurechtlichen Vorschriften entbunden.<sup>185</sup>

Teilweise herrsche Blauäugigkeit und Fehlinformation in der Szene“, so Theresa Steininger, Gründerin und Geschäftsführerin des Tiny-House Herstellers „Wohnwagon“.<sup>186</sup>

Ohne den folgenden Kapiteln vorgreifen zu wollen, erscheinen Pauschalaussagen zur Entbindung von baurechtlichen Vorschriften, alleine aufgrund der Vielzahl an bau- und raumordnungsrechtlichen Regelungen in Österreich, äußerst schwierig<sup>187</sup>. Da die meisten Anbieter aus dem deutschsprachigen Raum in zumindest drei Ländern aktiv sind, ist es ebenfalls sehr unwahrscheinlich, dass es in den jeweiligen Landesregelungen zukünftig flächendeckend zu Ausnahmeregelungen für Tiny Houses kommt.

Bei der Untersuchung der nachfolgenden Thematiken sei darauf hingewiesen, dass immer wenn von Tiny Houses gesprochen wird, der eingegrenzte Begriff der beispielhaften Einheit in Kapitel 6 herangezogen wird. Dies geschieht aus dem Grund, da nur so eine aussagekräftige baurechtliche Aussage zu erhalten ist.

<sup>185</sup> vgl. Pomaroli, „Tiny houses“ aus der Sicht der Raumordnung, in Raumdialog Nr. 4 (2018), 14 f

<sup>186</sup> vgl. Löffler, Neuer Trend zum Tiny House: „Pack das Haus ein, wir fahren!“, in: Die Presse online, Weblink: <https://www.diepresse.com/5779371/neuer-trend-zum-tiny-house-pack-das-haus-ein-wir-fahren!> (aufgerufen am 6.6.2020)

<sup>187</sup> vgl. Lienbacher et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016), 530

## 8.4.1 Baurechtliche Beurteilung von Tiny Houses

Im folgenden Abschnitt werden Thematiken die im Baurecht und somit vorwiegend in der niederösterreichischen Bauordnung geregelt sind, behandelt. Hierbei werden folgende Themen behandelt:

- Baurechtliche Definition von Tiny Houses
- Baurechtliche Kategorisierung von Tiny Houses
- Baurechtliche Erleichterungen für Tiny Houses
- Erneute baurechtliche Bewilligungspflicht bei Verzug von Tiny House
- Baurechtliche Mindestgebäudehöhen
- Konsequenzen bei Nichteinhaltung baurechtlicher Bestimmungen

Alle Themen beziehen sich in der Ausarbeitung auf die in Kapitel 6 getroffene Eingrenzung der beispielhaften Einheit.

### 8.4.1.1 Baurechtliche Definition von mobilen Tiny Houses

Die Frage, die sich zu Beginn eines Aufstellungsvorhabens stellt, ist ob das Vorhaben grundsätzlich in das lokale Baurecht fällt. Es geht also darum, ob das Vorhaben von baurechtlichen Regelungen erfasst wird und damit diesem unterliegt. Diese Frage stellt sich noch vor der baurechtlichen Bewertung des Grundstücks. Da aufgrund bundeslandweiser Unterschiede in den bau- und planungsrechtlichen Regelungen keine flächendeckende Antwort gegeben werden kann, wird für die Klärung dieser Frage die in Kapitel 6 definierte einheitsbezogene, sowie lokale Abgrenzung herangezogen.

Um zu klären, ob Tiny Houses im Baurecht wie „normale“ Gebäude behandelt werden oder eventuell von diesem ausgeschlossen sind, gilt es festzustellen, was ein Gebäude definiert. In Niederösterreich sind solcherlei Definitionen in der NÖ BO 2014 festgehalten.

Hierbei trifft die abgegrenzte Einheit auf mehrere Definitionen zu<sup>188</sup>:

„7. **Bauwerk**“:

*„ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;“*

„15. **Gebäude**“:

*„ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten;“*

<sup>188</sup> NÖ BO 2014, § 4

**„15. Nebengebäude“:**

„ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m<sup>2</sup>, das oberirdisch nur ein Geschöß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen;“

**„15. Konditioniertes Gebäude“:**

„ein Gebäude, dessen Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet wird; als konditioniertes Gebäude können ein Gebäude als Ganzes oder Teile eines Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut wurden, bezeichnet werden;“

**„15. Wohngebäude“:**

„ein Gebäude, das ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt wird;“

**„24. Mobilheim“:**

„die zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlage, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt;“

Bei Durchsicht möglicher passender Definitionen fällt auf, dass die abgegrenzte Einheit auf mehrere Definitionen angewendet werden kann. Der Untersuchungsgegenstand ist in Niederösterreich auf den ersten Blick „Bauwerk“, „Gebäude“, „konditioniertes Gebäude“, „Wohngebäude“ wie auch ein „Mobilheim“. Die Definitionen des „Nebengebäudes“ wird nicht weiterverfolgt, da Tiny Houses, wie eben auch die beispielhafte Einheit, jedenfalls über einen Aufenthaltsraum verfügen. Diese Ansicht ergibt sich aus dem definierten Wohnzweck in der in Kapitel 6 getroffenen Abgrenzung.

Die eben getroffenen Zuordnungen sind im Folgenden sehr wichtig, da gewisse baurechtliche Pflichten damit einhergehen. Diese sind besonders bei der Definition des Bauwerks oft umfangreich geregelt.

### **Der Begriff der „Kraftschlüssigkeit“ bei Bauwerken**

Oftmals wird von Tiny House Besitzern vorgebracht, dass durch die Bereifung beziehungsweise Mobilhaltung von Tiny Houses ein Kraftschluss nicht gegeben ist und dadurch die Definition eines Bauwerks nichtzutreffend sei. Sieht man sich die Definition des Bauwerks lt. NÖ BO 2014 an, so fällt auf, dass ein wesentliches Merkmal von Bauwerken „eine kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden“ darstellt. Es stellt sich die Frage ob die untersuchte Einheit, die auf vier Rädern verzogen werden kann und eine Straßenzulassung besitzt, einen baurechtlichen Kraftschluss mit dem Boden aufweist.

Da dieser Begriff in der NÖ BO 2014 nicht näher definiert ist, soll ein Blick in die entsprechende niederösterreichische Judikatur Klarheit schaffen. Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hält in einem Erkenntnis aus dem Jahre 2018 folgendes fest:

„(...) Gleichmaßen liegt eine kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden nicht erst dann vor, wenn derartige Bauwerke auf Fundamenten ruhen, sondern kann sich ein derartiger Kraftschluss auch bereits aus dem

*Eigengewicht der Baulichkeit ergeben (vgl. abermals VwGH 30.9.2015, 2013/06/0251). Dass selbst die kleinere der beiden Hütten notwendig über einen solchen Kraftschluss verfügt, ergibt sich schon daraus, dass sie anderenfalls bspw. Einwirkungen durch Wind nicht standhalten könnte (...)*<sup>189</sup>.

Bei dem zitierten Vorhaben handelt es sich nicht um eine mobile Einheit im Sinne des eigenen Untersuchungsgegenstandes bei welchem eine Lagerung auf eigenen Rädern der Fall ist. Jedoch ist die Anwendbarkeit dieses Erkenntnis durchaus legitim, da ohne einen derart definierten Kraftschluss das eigene Vorhaben ebenfalls den Einwirkungen durch Wind nicht standhalten kann.

Die Definition des Bauwerks trifft also auf die beispielhafte Einheit und somit auf einen Großteil der Tiny Houses zu.

### **Sind Tiny Houses Anhänger?**

Der Sachverständige für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Gilbert Pomaroli (Abt. RU 2 – Land NÖ). behandelt in dem Fachmagazin „Raumdialog“ ebenfalls die rechtliche Einordenbarkeit von Tiny Houses. In dem Fachartikel verwendet Pomaroli unter anderem den Begriff „Mikrowohnform“ welche sinngemäß dem Untersuchungsgegenstand entspricht und untergliedert diese in folgende drei Formen:<sup>190</sup>

- „Anhänger“
- „Mobilheim“
- „ortsfeste Gebäude“

Er hält fest, dass ortsfeste Gebäude, genauso wie Mobilheime jedenfalls eine Baubewilligung benötigen und dem Baurecht unterliegen. Es stellt sich nun aber die Frage, was unter einem Anhänger zu verstehen ist und ob der Untersuchungsgegenstand nicht auch als Anhänger zu werten ist. Sollte dies zutreffen könnte ein teilweiser Entfall aus baurechtlichen Regelungen der Fall sein.

Dazu meint Pomaroli, dass beide zu einem Aufenthalt beziehungsweise der Unterkunft von Personen ausgestaltet sein können und jedenfalls ortsbeweglich ausgestaltet sind.<sup>191</sup>

Laut einem Entscheid des Verwaltungsgerichtshofes definiert sich ein Anhänger, wenn er „nach seiner Bauart und Ausrüstung dazu bestimmt ist, mittels Kfz auf Straßen gezogen zu werden“<sup>192</sup>. Desweiteren hält Pomaroli fest, dass bei diesem Zitat eine Betonung auf den beiden Wörtern „bestimmt ist“ zu legen sei, diese setzen eine Regelmäßigkeit der Merkmale voraus. Die Frage ob der Untersuchungsgegenstand nun der Definition eines Anhängers entspricht, kann also bejaht werden.

<sup>189</sup> LVwG-AV-704/001-2018

<sup>190</sup> vgl. Pomaroli, „Tiny houses“ aus der Sicht der Raumordnung, in Raumdialog Nr. 4 (2018), 14 f

<sup>191</sup> ebenda, 14

<sup>192</sup> vgl. VwGH 20.12.2017, Ra 2016/ 10/ 147

Untermuert wird diese Feststellung durch ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes aus dem Jahr 2010 in welchem folgendes festgehalten ist<sup>193</sup>:

*„ (...) Für die Abgrenzung einer baulichen Anlage (eines Gebäudes) von "Fahrzeugen" bzw. "fahrzeugähnlichen Objekten" ist maßgeblich, ob eine Fortbewegung des Objektes über eine nennenswerte Strecke gefahrlos und/oder ohne unverhältnismäßigen Aufwand (beispielsweise ohne Zuhilfenahme eines Kranes) möglich ist, oder, anders ausgedrückt, ob die Anlage zur leichten und gefahrlosen Fortbewegung objektiv geeignet ist oder nicht (...)“*

Für den Untersuchungsgegenstand trifft auch diese Abgrenzung zu, da die untersuchte Einheit nicht nur als „Anhängers“ sondern auch als „Fahrzeug“ beziehungsweise „fahrzeugähnliches Objekt“ behandelt werden kann.

Es stellt sich in einem weiteren Gedankengang die Frage, inwieweit eine Mobilhaltung des Anhängers, beziehungsweise Fahrzeuges, welche mit einer aufrechten Anmeldung als Kfz (je nach Definition zumindest bei der Definition als „Anhängers“) Grundvoraussetzung zu sein scheint, um von baurechtlichen Regelungen laut NÖ BO 2014 nicht betroffen zu sein.

### **Abstützen des Tiny House**

Es erscheint also möglich, dass der Untersuchungsgegenstand als Anhängers beziehungsweise Fahrzeug definiert werden kann. Es wird aber festgehalten, dass dies nur solange der Fall ist, solange keine Abstützungen angebracht werden. In der Regel werden diese aber aus Gründen der Standsicherheit sowie zur Nivellierung des Tiny Houses benötigt. Es liegt die Vermutung nahe, dass mit dem Abstützen des Untersuchungsgegenstandes die baurechtliche Definition eines Gebäudes beziehungsweise eines Bauwerkes jedenfalls zutreffender ist, als diejenige eines Anhängers wie auch eines Fahrzeuges.

In den folgenden Kapiteln wird somit zu klären sein, ob diese Annahme auch im Verbund mit unterschiedlichen Aufstellungsorten, im speziellen deren Widmungsarten, rechtlich möglich ist.

Die Frage ob Tiny Houses Gebäude sind, beziehungsweise dem Baurecht unterliegen, kann im untersuchten Beispiel also bejaht werden. Es wird vermutet, dass die Definition als Anhängers beziehungsweise Fahrzeuges einer fachlichen Beurteilung nicht standhält.

<sup>193</sup> VwGH 23.11.2010, 2008/ 06/ 0135

#### 8.4.1.2 Baurechtliche Kategorisierung von Bauvorhaben

Die im vergangenen Kapitel dargestellten Definitionen von Vorhaben, wie beispielsweise der Definition des „Gebäudes“ lösen vor der Aufstellung beziehungsweise der Realisierung unterschiedlichste Pflichten für den Bauwerber aus. In Österreich wird in folgende Kategorien gegliedert<sup>194</sup>:

- „bewilligungspflichtige Vorhaben“
- „anzeigepflichtige Vorhaben“
- „mitteilungspflichtige Vorhaben“
- „freie Vorhaben“

Da jedes österreichische Bundesland in den Zuordnungen der Kategorien und den damit verbundenen Pflichten für den Bauwerber stark divergieren, ist auch hier ein Blick in die landeseigene NÖ BO 2014 für eine Feststellung der Kategorien notwendig. Die NÖ BO 2014 arbeitet bezüglich der Begrifflichkeiten mit folgenden Kategorien<sup>195</sup>

- „bewilligungspflichtige Vorhaben“
- „anzeigepflichtige Vorhaben“
- „meldepflichtige Vorhaben“
- „bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben“

Diese Kategorien sind für jeden/ jede BauwerberIn von äußerster Wichtigkeit, da mit der Zuordnung des eigenen Vorhabens der Aufwand in der Erarbeitung benötigter Unterlagen verbunden ist.

So ist bei bewilligungspflichtigen Vorhaben die Erarbeitung und Vorlage umfangreicher Unterlagen notwendig. Die NÖ BO 2014 regelt hierbei detailliert welche Unterlagen zu erarbeiten und abzugeben sind. Mögliche sowie verpflichtende Inhalte für eine behördliche Beurteilung sind in den § 18 und § 19 der NÖ BO 2014 geregelt.

Neben einem Bauplan, einer Baubeschreibung sowie eines Energieausweises<sup>196</sup> sind sofern für eine baurechtliche Beurteilung benötigt, eine Vielzahl anderer Nachweise oder aber bautechnischer Unterlagen zu erarbeiten. Je nach konkretem Bauvorhaben sowie lokalen Umfeldfaktoren, also beispielsweise Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, kann es im Umfang der zu erarbeitenden Unterlagen zu erheblichen Aufwänden für den/ die Bauwerber kommen. Diese dürfen keinesfalls unterschätzt

<sup>194</sup> Lienbacher et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016), 530

<sup>195</sup> NÖ BO 2014, § 14 ff.

<sup>196</sup> lt. NÖ BO 2014 §44 d: Entfall der Erstellung eines Energieausweises für: „frei stehende, an mindestens 2 Seiten auf eigenem Grund zugängliche Gebäude mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>“

werden, viele Gemeinden bieten hierfür eigene „Bausprechtag“ bei welchen eine grundsätzliche Auskunft über den zu erwartenden Umfang sowie die generelle Abschätzung möglicher Aufwände, oder aber beispielsweise die generelle Kategorisierung (wie oben aufgeschlüsselt) des geplanten Vorhabens eingeschätzt wird.

Unterliegt das Vorhaben keiner baurechtlichen Bewilligungspflicht sinkt der Aufwand für den/die BauwerberIn bis hin zu einem kompletten Entfall zu erarbeitender Unterlagen. Dieser Entfall wäre bei einem „bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Vorhaben“ gegeben.

### **Baurechtliche Kategorisierung von Tiny Houses in Niederösterreich**

Um eine Aussage über die rechtliche Einordnung in einer der vier Kategorien zu erhalten, wird erneut das beispielhafte Vorhaben (Kapitel 6) auf die NÖ BO 2014 angewandt.

Es wird festgehalten, dass Tiny Houses in der Regel, sowie das beispielhafte Vorhaben explizit per Definition in die Definition „Bauwerk“ beziehungsweise „Gebäude“ fallen.<sup>197</sup>

Im Folgenden eine Zuordnung des Untersuchungsgegenstands, wobei nur Textstellen von Interesse beachtet wurden. Grundlage ist die NÖ BO 2014:<sup>198</sup>

- §14 – „Bewilligungspflichtige Vorhaben“:

„Neu- und Zubauten von Gebäuden“

Wie festgestellt passt das beispielhafte Vorhaben jedenfalls in die Definition eines Gebäudes, im Falle einer Aufstellung ist somit ein Baubewilligungsverfahren notwendig.

- §15 – „Anzeigepflichtige Vorhaben“:

„Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen“

„e) die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;“

Das beispielhafte Vorhaben könnte zwar in die Kategorie der lediglich „baubehördlichen Anzeigepflicht“ fallen, da die Definition eines Anhängers im Abschnitt 8.4.1.1. als sehr unwahrscheinlich bewertet wurde, wird diese Passage nicht weiter behandelt.

- § 17 – „Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben“

„8. die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwuchs;“

<sup>197</sup> vgl. Kapitel 6.4.1.1

<sup>198</sup> NÖ BO 2014, §14 - 17

Dieser Paragraph scheint für die Aufstellung von Tiny Houses am wenigsten Regularien aufzuweisen, somit scheint es für Tiny House BesitzerInnen mit einem geringeren Aufwand verbunden, wenn dieser Paragraph geltend gemacht werden könnte. Auf den Untersuchungsgegenstand passt diese Passage alleine aufgrund des zu geringen, maximal erlaubten Flächenausmaßes nicht. Im Hinblick auf mögliche Tiny Houses welche maximal 10m<sup>2</sup> groß sind muss aber auch ohne große juristische Kenntnis festgehalten werden, dass ein Objekt zu Wohnzwecken sehr wahrscheinlich nicht als Gerätehütte oder Gewächshaus klassifiziert werden kann.

- § 17 – „Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben“

„11. die Aufstellung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen (z. B. Freiluftbühnen u. dgl.) mit den Eignungsvoraussetzungen im Sinn des § 10 Abs. 2 Z 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, (...) mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen;“

Diese Passage lässt sich ebenfalls nicht für den Zweck der Aufstellung der beispielhaften Einheit heranziehen. Wenngleich der im Rechtstext genannte Begriff der „mobilen Einrichtung“ einen passenden Anschein erweckt. Ohne hierbei tiefergehend zu prüfen, werden hierfür zwei Gründe genannt:

Erstens: da das genannte Beispiel einer Freiluftbühne (u. dgl.) mit einer genannten „mobilen Einrichtung“ keine Artverwandtschaft der untersuchten Einheit aufweist, sowie

Zweitens: da es sehr unwahrscheinlich sein dürfte, einen dauerhaften Wohnzweck aufgrund einer Gesetzespassage, welche auf Veranstaltungen mit einer Bestandsdauer von maximal 30 Tagen abzielt, zu begründen.

Fraglich bleibt, ob die eben genannte Passage für einen temporären Aufenthalt herangezogen werden kann.

- § 17 – „Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben“

„13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung), soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist;“

Wie festgestellt, ist es durchaus möglich den Untersuchungsgegenstand in die Definition eines Mobilheims einzuordnen. Somit ist es unter Umständen möglich in Niederösterreich als „freies Vorhaben“ zu gelten. Dies gilt jedoch, wie im Gesetzestext sowie lt. Pomaroli festgehalten, ausschließlich auf Flächen, die eine Widmung der Art „Grünland Campingplatz“ aufweisen.<sup>199</sup>

Es gilt im Weiteren zu beachten, dass auf Campingplätzen das NÖ Campingplatzgesetz Gültigkeit hat und Thematiken rund um die Aufstellung von Tiny Houses in Abschnitt 8.4.2.1 behandelt werden. In einem 2019 erschienen Kommentar<sup>200</sup> zur NÖ

<sup>199</sup> vgl. Pomaroli, „Tiny houses“ aus der Sicht der Raumordnung, in Raumdialog Nr. 4 (2018), 14 f

<sup>200</sup> vgl. Kienastberger et al. (Hrsg), NÖ Baurecht (2019), 190

BO 2014 wird dies ebenfalls bestätigt. Es wird festgehalten, dass Mobilheime grundsätzlich der Definition von Gebäuden entsprechen und somit eine Baubewilligung benötigen. Es kommt jedoch auf der genannten Flächenart zu einem Entfall dieser Pflicht, solange das aufgestellte Mobilheim das zulässige Höchstausmaß an Dauercampers nicht übersteigt.

Da die untersuchte Einheit jedenfalls unter die Definition „Gebäude“ fällt, gilt grundsätzlich eine baurechtliche Bewilligungspflicht. Da dieses aber ebenfalls als Mobilheim definiert werden kann, gilt unter besonderen Umständen, wie etwa der Aufstellung auf Flächen mit der Widmung „Grünland Campingplatz“ eine Befreiung der baurechtlichen Bewilligungspflicht. Tiny Houses können also unter besonderen Umständen als bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben gelten.

#### 8.4.1.3 Baurechtliche Erleichterungen für Tiny Houses

Da die Tiny-House-Bewegung sehr stark von einem „Do-it-yourself-Charakter“, also dem Wunsch, oft auch dem finanziellen Zwang folgend, Bauausführungen selbst zu bewerkstelligen, unterliegt, will dieses Kapitel einen Überblick über baurechtliche Mindestanforderungen an Tiny Houses in Niederösterreich geben.

Grundsätzlich wurde in Abschnitt 8.4.1.1 festgestellt, dass es unterschiedliche baurechtliche Definitionen von Tiny Houses geben kann. In der Regel, beziehungsweise bei der gewählten beispielhaften Einheit handelt es sich um ein „Bauwerk“ beziehungsweise ein „Gebäude“.<sup>201</sup>

Durch das Zutreffen dieser Definition ergeben sich viele bautechnische Anforderungen. Diese sind in unterschiedlichen Gesetzen und Richtlinien geregelt, welche nun vorgestellt werden sollen. Es muss erwähnt werden, dass es nur bei einer überblicksartigen Vorstellung bleiben kann.

Da sich dieser Überblick auf die in Kapitel 6 definierte beispielhafte Einheit bezieht, welche stellvertretend für viele Tiny Houses am österreichischen Markt steht, wurde auf zu viele einschränkende Detaildefinitionen verzichtet. Diese Detailinformationen werden für eine genaue baurechtliche Beurteilung, insbesondere im Bereich von bautechnischen Regelungen, nun aber benötigt. Doch ist der „baurechtliche Maßstab“ der in dieser Arbeit gewählt wurde absichtlich groß. Es soll eine erste Orientierung für möglichst viele LeserInnen geschaffen werden.

<sup>201</sup> vgl. NÖ BO 2014, § 4

## **Anforderungen lt. NÖ BO 2014**

Die Niederösterreichische Bauordnung widmet sich in einem eigenen Teil (II Bautechnik) dem Thema Bautechnik. Es werden folgende Themen geregelt<sup>202</sup>:

### **„A) Anforderungen an die Planung und Bauausführung“**

In diesem Abschnitt wird thematisch vor allem auf die Einhaltung der genannten „OIB-Richtlinien“ verwiesen, welche Grundanforderungen an folgende Themenbereiche definiert:

- „1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit“
- „2. Brandschutz“
- „3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“
- „4. Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung“
- „5. Schallschutz“
- „6. Energieeinsparung und Wärmeschutz“

### **„B) Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken“**

### **„C) Heizung“**

### **„D) Anlagen und Geländeänderung“**

## **Anforderungen lt. niederösterreichischer Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014)**

Neben den im vergangenen Kapitel kennengelernten Regelungsthematiken der NÖ BO 2014, gibt es eine eigene Verordnung zu bautechnischen Belangen – die NÖ BTV 2014. Inhaltlich ist vor allem Teil II interessant, da die genannten OIB-Richtlinien als verbindlich erklärt wurden. Durch eine Vereinbarung aller österreichischen Bundesländer wurden die jeweils bundeslandeigenen bautechnischen Vorschriften durch bundesweit gültige Richtlinien, den sogenannten „OIB-Richtlinien“, harmonisiert.<sup>203</sup>

Mit Einhaltung dieser Richtlinien wird somit einem Großteil der bautechnischen Regelungsinhalte der NÖ BO 2014 (Regelungen des Teiles „II Bautechnik“), sowie der NÖ BTV 2014 entsprochen.

Um einen kurzen Überblick über die NÖ BTV 2014 und deren Inhalte zu bekommen, sollen diese nun kurz umrissen werden. Die Verordnung gliedert sich in 7 Teile, welche kurz folgende Themen behandeln:

### **„Teil I – Begriffsbestimmungen und gleichwertiges Abweichen“**

Eine erste Definition verwendeter bautechnischer Begriffe, sowie der Möglichkeit des Abweichens von Regelungen (Bestimmung von Schutzziele).

### **„Teil II – Bautechnische Anforderungen“**

<sup>202</sup> NÖ BO 2014, § 43 ff.

<sup>203</sup> vgl. Kienastberger et al. (Hrsg), NÖ Baurecht (2019), 513

Inhaltlicher Verweis und Erklärung der Verbindlichkeit auf die ebenfalls in der NÖ BO verwiesenen OIB-Richtlinien.

„Teil III – Sondervorschriften für bestimmte Bauwerke“

Regelung von Erleichterungen beziehungsweise besonderen Anforderungen an unterschiedliche Bauwerke.

„Teil IV – VI“

Bestimmungen rund um die Themen Heizungs- und Feuerungsanlagen, sowie Geräten für die Konditionierung von Räumen und Bestimmungen rund um Lagerung und Leitungen von brennbaren Flüssigkeiten.

„Teil VII – Umgesetzte EU-Richtlinien, Schlussbestimmungen“

Information und Auflistung der mit diesem Rechtstext umgesetzter Richtlinien der Europäischen Gemeinschaft sowie Informationen mit Themen der sprachlichen Gleichbehandlung in demselben Rechtstext.

### **Besondere Regelungen baurechtlicher Art für Tiny Houses**

In der Praxis erwarten sich viele Tiny House InteressentInnen bei dem Bau- und der Aufstellung von Tiny Houses zumindest Erleichterungen baurechtlicher Art. Dies rührt aus der Ansicht, dass das Bauvorhaben so klein und überschaubar sei, dass es viele Ausnahmen geben müsse.

Im Folgenden wurde auf Grundlage der NÖ BO 2014, der NÖ BTV 2014 sowie den OIB-Richtlinien 2011 („NÖ Fassung“) versucht mögliche Ausnahmeregelungen sowie besondere Erleichterungen im Zusammenhang mit bautechnischen Regelungen, für die zu Beginn dieser Arbeit definierte, beispielhafte Einheit herauszufiltern. Besondere Regelungen zu Kleinsteinheiten wie Tiny Houses wurden nicht gefunden. Es bestehen lediglich für die Gebäude der Gebäudeklasse 1 vereinzelte Erleichterungen für Gebäude unter 50m<sup>2</sup> sowie Kleingartenhütten<sup>204</sup>. Da Gebäude der Klasse 1 auf Einfamilienhäuser abzielen, werden diese Regelungen, wenngleich sie auch für Tiny Houses gelten, hier nicht extra erwähnt.

#### **1. Untersuchung NÖ BO 2014:**

- „§ 43a Elektronische Kommunikation“

Es gelten Ausnahmeregelungen für die Einrichtung von physischer Infrastruktur für Kleingartenhütten.

---

<sup>204</sup> NÖ LGBl. Nr. 25/2016 vom 14.4.2016: „Gebäude der Gebäudeklasse 1 (GK1): „Freistehende, an mindestens drei Seiten auf eigenem Grund oder von Verkehrsflächen für die Brandbekämpfung von außen zugängliche Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7 m und insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße, bestehend aus nicht mehr als zwei Wohnungen oder einer Betriebseinheit.“

Dieser Paragraph kommt aber aus zweierlei Gründen als Erleichterung nicht zur Anwendung:

1. Eine ganzjährige Nutzung von Kleingartenhütten ist lt. dem NÖ verboten<sup>205</sup>. Da in Kapitel 6 ein ganzjähriger Wohnzweck Grundvoraussetzung war, kann diese Erleichterung nicht zur Anwendung kommen.

2. In Kleingartengebieten und nur in solchen stehen per Definition „Kleingartenhütten“. Es darf eine Traufenhöhe von 3m nicht überschritten werden, damit kann die beispielhafte Einheit mit 4m Traufenhöhe ebenfalls nicht als Kleingartenhütte definiert werden.

- § 44 Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

Hierbei kommt es zu einer Erleichterung für Gebäude mit einer konditionierten Nettofläche von 50m<sup>2</sup>, es muss kein Energieausweis erstellt werden. Weiters müssen Gebäude, die kleiner als 50m<sup>2</sup> sind bei ihrer Erstellung nicht als Niedrigstenergiegebäude ausgeführt werden.

## 2. Untersuchung NÖ BTV 2014 + OIB 2011<sup>206</sup>

NÖ BTV §5 – „Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“

„(1) Über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers finden bei der Errichtung oder Abänderung eines Gebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen nachstehend angeführte Bestimmungen keine Anwendung:“

- |                                            |                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| - „Anlage 3 (OIB-Richtlinie 3), Pkt. 9.1“  | „Anforderungen an die Belichtung“ |
| - „Anlage 3 (OIB-Richtlinie 3), Pkt. 11.1“ | „Fußbodenniveau von Räumen“       |
| - „Anlage 3 (OIB-Richtlinie 3), Pkt. 11.2“ | „Raumhöhe“                        |
| - „Anlage 5 (OIB-Richtlinie 5)“            | „Schallschutz“                    |

Dieser Paragraph weist einige Ausnahmeregelungen auf in welche das untersuchte Beispiel hineinfallen würde. Da diese Regelung auch „normale“ Einfamilienhäuser betrifft, kann nicht von einer Ausnahmeregelung für Kleinsteinheiten wie Tiny Houses, sowie die untersuchte beispielhafte Einheit, gesprochen werden.

Zusammenfassung:

Wenn man Regelungsthematiken rund um das Thema Bau- und Planungsrecht betrachtet, ergeben sich mehrere „Maßstabsebenen“. Die erste Maßstabsebene nimmt die Raumplanung ein, welche Thematiken rund um die Themen Grund und Boden

<sup>205</sup> vgl. NÖ Kleingartengesetz, § 2 Z 4

<sup>206</sup> OIB Richtlinien 2011, NÖ LGBL. 4/2015

behandelt. Die zweite Ebene befasst sich mit der Dimension und Platzierung von Bauvorhaben auf dem Grund und Boden. Die dritte Ebene befasst sich schließlich mit den konstruktiven Details, den „Organen des Bauvorhabens“, sie stellt in diesem Zusammenhang den kleinsten Maßstab, welche diese Arbeit behandelt, dar.

Diese kleinste Maßstabsebene wurde anhand der NÖ BO 2014, der NÖ BTV 2014 mit den OIB-Richtlinien 2011 beleuchtet. Es bleibt aber lediglich bei einer überblicksartigen Darstellung, welche die wichtigsten Regelwerke für die Aufstellung von Tiny Houses in Niederösterreich am Beispiel der getroffenen eingegrenzten Einheit, aufzeigt. Zusammenfassend kann nach Durchsicht der genannten Gesetze und Regelwerke festgehalten werden, dass eine große Anzahl an bautechnischen Regelungen auf die genannten Gebäude wirken.

Der Gesetzgeber hat zwar in vielen Bereichen Erleichterungen für kleinere Bauvorhaben vorgesehen, in Summe gelten für Tiny Houses aber fast die gleichen Regelungen wie für „normale“ Einfamilienhäuser. Es wird festgestellt, dass es in einigen wenigen bautechnischen Regelungen zu Erleichterungen bezüglich der Ausführung von kleinen Einheiten, zumeist Gebäude unter 50m<sup>2</sup>, kommt, diese im Grunde aber wie Einfamilienhäuser behandelt werden. Um die Kernfrage dieser Arbeit zu beantworten wird festgehalten, dass aus baurechtlicher Sicht bei der bautechnischen Ausführung von Tiny Houses (anhand der beispielhaften Einheit) aber keine besonderen Erschwernisse bestehen und somit eine Ausführung jedenfalls möglich ist.

#### 8.4.1.4 Erneute baurechtliche Bewilligungspflicht bei Verzug von Tiny Houses

Wie in Abschnitt 8.4.1.2 festgestellt wurde, wird für die Aufstellung der exemplarischen Einheit dieser Arbeit in jedem Fall eine baurechtliche Bewilligung benötigt. Diese ist bei Gebäuden zunächst vor Aufstellung beziehungsweise Baubeginn erforderlich. Wobei inhaltlich lt. Gesetz unter anderem ein Bauplan, eine Baubeschreibung, sowie weitere technische Berechnungen gefordert werden. Das Baubewilligungsverfahren ist hierbei in der NÖ BO 2014 in den §18 – 24 geregelt.

Für die baurechtliche Einreichung eines Einfamilienhauses kann somit mit einem zeitlichen Aufwand von wenigen Wochen bis hin zu mehreren Monaten gerechnet werden. Es ist neben der Erarbeitung von geforderten Unterlagen bis hin zu Behörden gängen und möglichen geforderten Nachreichungen von Unterlagen mitunter auch mit einigem finanziellem Aufwand (im Bereich mehrerer tausend Euro) zu rechnen. Die einmaligen Aufwände vor dem Bau eines Hauses sind also in vielen Fällen, alleine was den geforderten behördlichen Aufwand betrifft, nicht zu unterschätzen.

Mobile Tiny Houses versprechen einen flexiblen, ungebundenen Lebensstil. Die kleine Wohneinheit kann bei sich verändernden Lebensbedingungen einfach mitgenommen werden. Doch was passiert aus baurechtlicher Sicht nach dem Verzug des Tiny Houses auf ein anderes Grundstück? Hierbei ist zu unterscheiden in welchem geografischem Umfang ein Umzug vonstatten geht:

- Fall 1: Umzug innerhalb des gleichen Grundstücks
- Fall 2: Umzug innerhalb der gleichen Gemeinde
- Fall 3: Umzug innerhalb des gleichen Bundeslandes
- Fall 4: Umzug innerhalb des gleichen Staates
- Fall 5: Umzug in einen anderen Staat

Grundsätzlich regelt in den ersten 3 Fällen die NÖ BO 2014 das „*Neu- und Zubauten von Gebäuden*“ einer Baubewilligung bedürfen.<sup>207</sup> Somit müsste in allen drei Fällen eine Neueinreichung durchgeführt werden, womit im Einzelfall erneut mitunter erhebliche Aufwände auf den/die BauwerberIn zukommen würden. In einzelnen zu leistenden Abgabebestandteilen, wie beispielsweise einer möglichen geforderten statischen Berechnung oder aber Grundrisszeichnung kann sicherlich auf bereits erarbeitetes Material zurückgegriffen werden. Dies hängt aber vorallem davon ab, ob zwischenzeitlich neue gesetzliche Regelungen in Kraft getreten sind. So gilt es zu beachten, dass bei Neueinreichungen immer die aktuelle gesetzliche Konformität des Bauvorhabens zu prüfen ist. Je nach Länge des Zeitraums zwischen erstmaliger baurechtlicher Bewilligung und Neueinreichung beziehungsweise Umzug, ist somit mit immer größeren Aufwänden für den/die BauwerberIn zu rechnen. Diese können natürlich auch die Substanz des Gebäudes verändern. Ein Beispiel wäre die sich laufend verändernde gesetzliche Bestimmungen betreffend Wärmedämmvorschriften. So müsste ein Tiny House welches im Vorjahr gesetzeskonform gebaut wurde, bei einer baurechtlichen Neueinreichung grundlegend umgebaut werden. Es könnte ein Tausch der Dämmung beziehungsweise eine Aufdoppelung, welche natürlich auch die Außenmaße des Tiny Houses verändert, notwendig werden. Diese könnte wiederum im Falle des Transportes problematisch sein, da aus der zuvor noch für den Straßenverkehr zugelassenen Einheit ein Sondertransport oder aber eine Nachtypisierung benötigt wird.

In den beiden noch nicht behandelten Fällen 4 (Umzug innerhalb des gleichen Staates) und 5 (Umzug in einen anderen Staat) ist hierbei auch ohne detaillierten Blick in die geltende Rechtslage schnell klar, dass die Aufwände aufgrund oftmals stark unterschiedlicher rechtlicher Gesetzeslagen nicht weniger komplex werden. Es ist davon auszugehen das in anderen Staaten beziehungsweise anderen österreichischen Bundesländern, die in dieser Arbeit behandelte Einheit (Kapitel 6) ebenfalls eine Bewilligungspflicht in seiner Gesamtheit sowie zumindest in einzelnen Teilbereichen, wie beispielsweise zu erreichenden Normwerten bei Heizöfen, auslöst.

Dies bedeutet natürlich nicht, dass ein Umzug in allen 5 genannten Fällen rechtlich nicht möglich wäre. Es wird lediglich festgehalten, dass es zu mitunter großen Aufwänden aufgrund unterschiedlicher lokaler gesetzlicher Regelungen kommt. Desweiteren wird festgehalten, dass bei selbst kleineren gesetzlichen Unterschieden ein

<sup>207</sup> vgl. NÖ BO 2014, §14

Umzug im Tiny House, für welche die exemplarisch abgegrenzte Einheit steht, eine Neueinreichung auslöst.

#### 8.4.1.5 Baurechtliche Mindestgebäudehöhen

Wie in Abschnitt 8.2.5.1 erörtert, ist eine der Hauptregelungsinhalte des Bebauungsplanes in NÖ die Festlegung von Bebauungshöhen oder aber der höchstzulässigen Gebäudehöhe.

Die Frage die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist ob es lt. der Rechtslage in NÖ möglich ist, dass es aufgrund einer höheren, für das eigene Bauvorhaben nicht geplanten, verordneten Bebauungshöhe (Bauklasse) zu dem Zwang höher bauen zu müssen kommen kann. Gibt es also Festlegungen von Mindestbebauungshöhen welche die Aufstellung von Tiny Houses, aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Höhenentwicklung, verunmöglichen?

In der Regel haben mobile Tiny Houses eine maximale Höhenentwicklung von 4m Höhe. Diese ergibt sich daraus, da 4m als Maximalmaß für einen einfachen Transport auf Österreichs Straßen gilt. Brückendurchfahrten oder Tunneln sind in der Regel auf diese Mindestlichte ausgelegt. Aus diesem Grund wurde für die beispielhafte Einheit in dieser Arbeit genau diese Höhe festgelegt.

Wie angesprochen regelt das NÖ ROG 2014 grundlegende Regelungsinhalte von Bebauungsplänen. So stellen sich die zulässigen Bauklassen wie folgt dar<sup>208</sup>:

| Bauklasse | Von      | Bis |
|-----------|----------|-----|
| I         | 0m       | 5m  |
| II        | 5m       | 8m  |
| III       | 8m       | 11m |
| IV        | 11m      | 14m |
| V         | 14m      | 17m |
| VI        | 17m      | 20m |
| VII       | 20m      | 23m |
| VIII      | 23m      | 25m |
| IX        | über 25m |     |

Wie in der obenstehenden Abbildung dargestellt kommt es in der Bauklasse „I“ mit dem beispielhaften Vorhaben zu keinerlei Einschränkungen bezüglich der Gebäudehöhe. In den Bereich von 0 bis 5m würde die beispielhafte Einheit hineinfallen. Ab der Bauklasse „II“ kann es aber aufgrund der zu geringen Höhenentwicklung von Tiny Houses zu baurechtlichen Problemen kommen. Ab dieser Bauklasse kann eine Aufstellung aufgrund zu geringer Höhe unzulässig sein.

Eine definitive Aussage lässt sich an dieser Stelle jedoch nicht machen, dies liegt vor allem daran, da kein Anlassfall vorhanden ist. Es müsste ein Grundstück definiert

<sup>208</sup> vgl. NÖ ROG 2014, § 31 Abs. 2.

werden um eine gültige Aussage zu erhalten. Die hier heranzuziehenden Regelungen bezüglich der Höhenberechnung von Bauwerken ist in der NÖ BO 2014 geregelt.<sup>209</sup>

Es ist anzumerken, dass es in NÖ in der Regel nur selten zur Verordnung der Bauklasse „II“ (5 – 8m) kommt. Diese wird zumeist in Kombination mit der Bauklasse „I“, somit im Bebauungsplan als Bauklasse „I – II“, ausgewiesen. Es kommt im Regelfall durch die zulässige Höhenentwicklung dieser Bauklasse im Bereich von 0 – 8m also zu keinerlei Einschränkungen für die Aufstellung der beispielhaften Einheit. Da diese Bauklasse gerade im Bereich von Einfamilienhaussiedlungen anzutreffen ist und diese Bereiche vorrangig auch von Tiny House-InteressentInnen für eine Aufstellung der eigenen Tiny House in Betracht gezogen werden, wird im Regelfall eine Aufstellung möglich sein. Überdies hinaus kann es aber wie festgehalten in Bereichen höherer Bauklassen (ab „II“) zu Versagensgründen aufgrund der Nichterreichung der festgelegten Bauhöhe kommen.

In Bereichen in welchen kein Bebauungsplan und somit eventuell keine Bauklasse verordnet ist, regelt die NÖ BO 2014 den Umgang mit Neubauten indem ein Bezug zur umgebenden Bebauung herzustellen ist. Die Höhenentwicklung von Neubauten hat sich somit dem bewilligten umgebenden Bestand an Hauptgebäuden anzupassen. Der Gesetzgeber definiert hierbei in der NÖ BO 2014 detailliert wie in diesem Fall eine Beurteilung und Festlegung der Höhenentwicklung des eigenen Bauvorhabens erfolgen muss.<sup>210</sup>

#### 8.4.1.6 Konsequenzen bei Nichteinhaltung baurechtlicher Bestimmungen

Um die Wichtigkeit der Befolgung baurechtlicher Bestimmungen zu untermauern, will dieser Abschnitt einen Einblick in mögliche Konsequenzen bei der Nichteinhaltung derselben behandeln.

Die NÖ BO 2014 listet in § 37 Sachverhalte auf, welche zu einer Verwaltungsübertretung führen. So wird eine Übertretung begangen, wenn:

1. Es trotz Bewilligungspflicht zu Ausführungen oder aber der Nutzung von bewilligungspflichtigen Bauvorhaben kommt und keine rechtskräftige baurechtliche Bewilligung vorhanden ist.<sup>211</sup>
2. Es trotz Anzeigepflicht zu Ausführungen oder aber der Nutzung von anzeigepflichtigen Bauvorhaben kommt. Sofern die Ausführung vor Ablauf der definierten Fristen begonnen wurde.<sup>212</sup>

<sup>209</sup> vgl. NÖ BO 2014, § 53 ff.

<sup>210</sup> vgl. NÖ BO 2014, § 54

<sup>211</sup> vgl. NÖ BO 2014 §37 Abs. 1 Z.1

<sup>212</sup> vgl. ebenda §37 Abs. 1 Z. 2

3. Auflagen, Bescheinigungen oder Befunde im Zusammenhang mit einer Bewilligung nicht vorhanden sind.<sup>213</sup>

Neben den eben angeführten Sachverhalten regelt die NÖ BO 2014 eine Vielzahl anderer möglicher Übertretungen. Diese regeln detailliertere Sachverhalte rund um die fehlende Vorlage oder aber Nichtbeachtung behördlich geforderter oder behördlich zugestellter Unterlagen sowie die in diesem Zusammenhang geforderten Handlungen von der Baubehörde.<sup>214</sup>

Je nach Verwaltungsübertretung kann es zu Geldstrafen im Ausmaß von € 1.000,- bis € 10.000,-, sowie bei Uneinbringlichkeit zu einer Ersatzfreiheitsstrafe von 3 bis 21 Tagen kommen.<sup>215</sup>

Neben den eben ausgeführten Übertretungen kann es natürlich über baurechtliche Strafbestimmungen hinaus zu Konsequenzen für den/ die BauwerberIn kommen. So sind Schadensfälle aufgrund der Nichtbefolgung baurechtlicher Bestimmungen theoretisch weitreichender. So kann die Nichtbefolgung baurechtlicher Regelungen nicht nur verwaltungsrechtliche Konsequenzen, sondern auch zivil- oder strafrechtliche Folgen nach sich ziehen.

---

<sup>213</sup> vgl. ebenda §37 Abs. 1 Z. 3

<sup>214</sup> vgl. ebenda § 37 Abs. 1 Z. 4 ff.

<sup>215</sup> vgl. ebenda §37 Abs. 2 Z.1 ff.

## 8.4.2 Raumordnungsrechtliche Beurteilung von Tiny Houses

### 8.4.2.1 Potenzielle Widmungsarten für die Aufstellung von Tiny Houses

Nachdem festgestellt wurde, dass Tiny Houses, beziehungsweise die beispielhafte Einheit dieser Arbeit baurechtlich einzureichen ist (siehe Abschnitt 8.4.1.2) und damit eine baurechtliche Erfassung der beispielhaften Einheit festgestellt wurde, stellt dieses Kapitel die Frage, welche Widmungsarten für die Aufstellung von Tiny Houses in Niederösterreich rechtlich möglich sind. Bei der folgenden Analyse ist es besonders wichtig auf den zuvor definierten Zweck der untersuchten Einheit hinzuweisen. Dies ist dadurch begründet, dass das NÖ ROG 2014 in seinen Ausführungen zu unterschiedlichen Widmungen sehr oft auf den Nutzen des jeweiligen Grundstückes abzielt.

Wie in Unterabschnitt 8.2.4 kurz vorgestellt, kennt das NÖ ROG 2014 drei grundsätzlich mögliche Flächenwidmungsarten: Bauland, Verkehrsfläche und Grünland. In diesem Kapitel sollen die eben genannten drei Widmungsarten mit ihren jeweiligen Unterarten auf die Möglichkeit der Aufstellung von Tiny Houses untersucht werden. Es wird auf Basis der im Gesetzestext vorhandenen Gliederung der Widmungsarten gearbeitet.

#### „Bauland“

Die Widmung „Bauland“ gliedert sich in folgende Arten:<sup>216</sup>

- „1. Wohngebiete“

Der Wortlaut des Gesetzestextes stellt diese Widmung im Kern auf „Wohngebäude“ sowie Gebäude des „täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung“ ab.

Diese Widmung lässt in jedem Fall aus Sicht der rein rechtlichen Nutzungsmöglichkeit, die Aufstellung eines Tiny House wie exemplarisch definiert zu.

- „2. Kerngebiete“

Diese Widmung lässt mehrere Nutzungsmöglichkeiten, wie öffentliche Gebäude, Wohngebäude oder Betriebe zu, diese sollten sich in jedem Fall laut Gesetz „(...) dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen (...)“.

Es wird davon ausgegangen, dass die Aufstellung eines Tiny House, wie definiert in dieser Widmungsart möglich ist. Bei der baurechtlichen Einreichung wird aber zu prüfen sein, ob das Tiny House in seiner baulichen Ausgestaltung auch in den angesprochenen Siedlungskern passt, auch wenn dies kein im NÖ ROG 2014 direkt behandeltes Thema ist, sei schon jetzt darauf hingewiesen. Überdies wird in vielen Fällen eine vorgegebene, zumeist höhere Dichte oder aber beispielsweise

<sup>216</sup> NÖ ROG 2014, §16

geschlossenen Bebauungsweise laut Bebauungsplan in dichterem Siedlungskernen mit der Bebauung eines Tiny Houses schwer zu erreichen sein. Ohne auf den Einzelfall abzustellen würde vonseiten der Widmung aber einer Aufstellung nichts im Wege stehen.

- „3. Betriebsgebiete“

Diese Widmung stellt grundsätzlich auf eine betriebliche Nutzung ab. Eine rechtskonforme Verwendung dieser Widmung schließt im Grunde eine Wohnnutzung aus. Sofern auf dem jeweiligen Grundstück nicht ein bestehendes Wohngebäude oder aber ein bewilligter Wohnzweck im Bestand vorhanden ist, im Rahmen dessen ein Tiny House theoretisch als Zubau genehmigt werden könnte, ist eine Wohnnutzung auszuschließen.<sup>217</sup>

Unter besonderen Umständen ist im „Bauland Betriebsgebiet“ theoretisch im Bereich des Ausbaus einer bewilligten Wohnnutzung, eine Aufstellung eines Tiny House also möglich. Es muss aber festgehalten werden, dass dieser Fall sicherlich nicht repräsentativ ist.

In den beiden Kategorien Bauland Kern- und Betriebsgebiet ist neben der reinen Ausweisung der Widmung eine zusätzlich Verwendungsbezeichnung, welche gewisse Nutzungen, wie beispielsweise Wohnnutzungen dezidiert ausschließen oder vorschreiben, möglich.<sup>218</sup>

- „4. Industriegebiete“

Diese Widmung ist für „betriebliche Bauwerke“ vorgesehen und schließen grundsätzlich eine Wohnnutzung aus. Es sind lediglich Räume für Personal, welche keinem ständigen Wohnzweck dienen, möglich.<sup>219</sup>

Da die abgegrenzte zu untersuchende Wohneinheit dieser Arbeit (Kapitel 6) einen vollwertigen Wohnzweck verfolgt, kann diese Widmung für eine Aufstellung ausgeschlossen werden.

- „5. Agrargebiete“

Diese Widmung ist für „ (...) Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung (...) sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück (...)“ bestimmt. Die Aufstellung eines Tiny House wie definiert ist somit rechtlich möglich.

<sup>217</sup> vgl. NÖ ROG 2014, § 16 - (2)

<sup>218</sup> vgl. ebenda, § 16 - (5)

<sup>219</sup> vgl. W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht, 11. Aufl. 2019, 1287

- „6. Sondergebiete“

Diese Widmung ist für Nutzungen bestimmt „(...) deren besonderer Zweck (...) ausdrücklich festgelegt ist.“ Das Gesetz stellt diesen besonderen Zweck auf Nutzungen für welche ein besonderer Schutz oder Standort erforderlich beziehungsweise zugewiesen werden soll. Exemplarisch werden hierbei Nutzungen wie Krankenanstalten oder Schulen sowie Asphaltmischanlagen im Gesetz genannt.

In einer weiteren Definition wird festgehalten, dass diese Widmung in jedem Fall nur Wohnnutzungen zulässt sofern diese „mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen.“<sup>220</sup>

Die Aufstellung der exemplarischen Einheit ist somit nur im Zusammenhang mit einer betrieblichen Erfordernis möglich und darf darüber hinaus nicht als Widmungszweck der Sondergebietswidmung ausgewiesen werden.<sup>221</sup>

- „7. Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“

Diese Widmungsart ist der des „Bauland Wohngebiet“ sehr ähnlich. Eine Wohnnutzung ist jedenfalls möglich. Diese Widmung zielt auf eine Nutzung ab, „welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen“ soll.

Grundsätzlich eignet sich diese Widmung für die Aufstellung der definierten Einheit.

„Befristetes Bauland“<sup>222</sup>

Neben den eben erörterten Möglichkeiten der Errichtung von Tiny Houses auf diversen Widmungsarten des Baulandes, kann der Gesetzgebers eine Bebauungsfrist für neugewidmetes Bauland festlegen.

In der textlichen Erörterung des Gesetzes wird festgehalten, dass vonseiten der Gemeinde vertragliche Vereinbarungen mit dem/der GrundeigentümerIn abgeschlossen werden dürfen die den/die GrundeigentümerIn dazu verpflichtet definierte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen. Einer Nutzung zu Wohnzwecken und der damit einhergehenden Aufstellung eines Tiny Houses anhand des definierten Beispiels steht also nichts im Wege. Dies gilt aber nur so lange die Gemeinde einen derartigen Nutzen vertraglich ausschließt.

<sup>220</sup> vgl. NÖ ROG 2014, § 16 – Abs. 2

<sup>221</sup> vgl. W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht, 11. Aufl. 2019, 1286

<sup>222</sup> vgl. NÖ ROG 2014, § 17

### „Verkehrsflächen“<sup>223</sup>

Diese Widmungsart ist für den ruhenden und fließenden Verkehr vorzusehen. Sie kann spezielle Verwendungen wie beispielsweise vonseiten des Gesetzes genannten Nutzungen wie etwa Spielwege, Tankstellen, Abstellanlagen, Raststätten oder Bahnhöfe aufnehmen. In jedem Fall können in diesem Bereich nur Bauwerke welche im Zusammenhang für diesen Nutzen erforderlich sind, errichtet werden.

Weiters ist die Errichtung von „(saisonal beschränkten) Veranstaltungsbetriebsstätten“ erlaubt.

Abschließend kann die österreichische Straßenverkehrsordnung (StVO) ins Treffen geführt werden. Diese sagt, dass für die Benutzung von Straßen „(...) zu anderen Zwecken als zu solchen des Straßenverkehrs (...)“ eine Bewilligung einzuholen ist.<sup>224</sup> Wenngleich im niederösterreichischen Raumordnungsgesetz kein dezidierter Wohnzweck auf Verkehrsflächen erlaubt beziehungsweise verboten ist, so ist die Wohnnutzung (insbesondere für private Zwecke) keine mit dem Straßenverkehr in Verbindung zu bringende Nutzung, welche die Errichtung eines Bauwerks rechtfertigen würde.

### „Grünland“<sup>225</sup>

Die Widmung „Grünland“ ist laut NÖ ROG 2014 allen Flächen zuzuordnen, welche nicht die eben behandelten Widmungen „Bauland“ sowie „Verkehrsfläche“ besitzen. Um der Aufarbeitung dieses Kapitels etwas vorzugreifen und einen der wichtigsten Grundsätze betreffend zulässigen Nutzungen im Grünland darzustellen, wird Absatz 4 des § 20 NÖ ROG 2014 vorangestellt. Sinngemäß wird in diesem Absatz ausgesagt, dass bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben nur dann im Grünland erfolgen dürfen, solange eine Nutzung entsprechend den folgenden (im weiteren Textverlauf dieser Arbeit aufgezählten) Widmungsarten erforderlich ist. Darüber hinaus muss bei den beiden Widmungen „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ sowie „Grünland Hofstelle“ eine „nachhaltige Bewirtschaftung“ erfolgen.<sup>226</sup>

Der Gesetzgeber will grundsätzlich sicherstellen, dass Bauvorhaben im Grünland einer betrieblichen Notwendigkeit folgen, sowie bei gewissen Widmungsarten ein nachhaltiges Wirtschaften erfolgen muss. Es soll somit verhindert werden, dass unter dem „Deckmantel“ einer Grünlandwidmung welcher Art auch immer, raumplanerische Leitziele wie sie beispielsweise im § 1 des NÖ ROG 2014 festgehalten sind, einfach hintergangen werden können.

<sup>223</sup> vgl. ebenda, § 19

<sup>224</sup> vgl. StVO 1960, § 82

<sup>225</sup> vgl. NÖ ROG 2014, § 20

<sup>226</sup> vgl. ebenda, § 20 Abs. 4

Wie festgehalten wurde, unterliegt die exemplarisch analysierte Einheit dieser Arbeit lt. NÖ BO 2014 einer baurechtlichen Bewilligungspflicht. Somit gilt auch für Tiny Houses eine Einordnung in die folgenden Widmungsarten, sowie insbesondere den jeweiligen festgelegten Erforderlichkeiten.

Die eben angesprochenen Arten der Widmung „Grünland“ gliedert sich wie folgt:<sup>227</sup>

- „1a. Land- und Forstwirtschaft“

Diese Widmung ist für Nutzungen in Verbindung mit der namensgebenden „ (...) land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung (...) einschließlich deren Nebengewerbe“ vorgesehen.

Im sogenannten „Hofverband“ sind weiters zulässig:<sup>228</sup>

- „Zubauten und bauliche Abänderungen“

- „die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude“

- „die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes“

Dies beschränkt sich jedoch auf die sogenannte „Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers“ der zugleich EigentümerIn des dort bestehenden Betriebes, oder der seines dort wohnenden Betriebsübergebers sein muss.<sup>229</sup>

Dem Gesetzgeber geht es somit um die betriebliche Absicherung forst- und landwirtschaftlicher Betriebe im Bestand. Eine Neuaufstellung eines Tiny House im Hofverband ist somit grundsätzlich möglich. Beachtet muss an dieser Stelle jedoch werden, dass die „zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes“ wie im Gesetz festgehalten und in unserem Beispiel ein Tiny House wäre, für den Betriebsinhaber oder seines Betriebsübergebers einmalig und bei nachweislichem Bedarf, geschehen darf. Es ist also auf das Wort „eines Wohngebäudes“ zu achten.<sup>230</sup>

Zusätzlich zu der eben genannten Möglichkeit dürfen im „Hofverband“ im Zuge der Privatzimmervermietung, bis zu 10 Gästebetten geschaffen werden. Zum Zwecke der Privatzimmervermietung könnten somit ein oder mehrere Tiny Houses errichtet werden, jedoch müssten diese einem Zubau oder aber einer baulichen Abänderung entsprechen. Was bei dem exemplarischen Tiny House dieser Arbeit (Kapitel 6) zwar sicherlich möglich, aber aufgrund des zumeist gewollt freistehenden „Gebäudetypus Tiny House“ in der Praxis in der Umsetzung äußerst unwahrscheinlich erscheint.

<sup>227</sup> NÖ ROG 2014, §20

<sup>228</sup> ebenda, Abs. 2

<sup>229</sup> ebenda

<sup>230</sup> vgl. W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht, 11. Aufl. 2019, 1380

Weiters ist es sicherlich nicht Zweck der Privatzimmervermietung einen vollwertigen, also dauerhaft angelegten, Wohnzweck für eine oder mehrere Personen zu schaffen. Da diese Recherche aber genau diesen verfolgt, wird festgehalten, dass die Aufstellung eines Tiny Houses für einen vollwertigen Wohnzweck, aus Sicht des Verfassers, dieser Arbeit, nicht unter der Begründung der Privatzimmervermietung in der gegenständlichen Widmung Platz findet.

- „1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen“

Diese Widmung bietet die Möglichkeit, der erstmaligen Ansiedelung eines Wohngebäudes im Zuge einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Grünland. Darüber hinaus ist die Errichtung von Bauwerken im eben genannten Umfang der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ möglich.<sup>231</sup>

Aus diesem Grund beinhaltet die NÖ BO 2014 eine Passage, in welcher im Zuge der baurechtlichen Einreichung die Möglichkeit einer ebenfalls tiefergehenden Prüfung der Behörde zu diesem Zweck erfolgen kann.<sup>232</sup>

So kann beispielsweise vonseiten der Behörde ein Betriebskonzept, und oder ein Sachverständigengutachten zu weiteren Prüfungsbelangen eingefordert werden. Es geht hierbei um die Sicherstellung einer im Grünland nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, es müssen

*„langfristige Erträge erzielt werden, sodass nicht von der Ausübung eines Hobbys, sondern von einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit auszugehen ist.“*<sup>233</sup>

Somit stellt diese Widmung, solange der Bauwerber die Notwendigkeit einer landwirtschaftlichen Hofstelle begründen kann, eine Möglichkeit der Aufstellung der exemplarischen Einheit dar.

- „2. Grüngürtel“

Diese Grünlandwidmung ist im Wesentlichen auf drei Zwecke zusammenzufassen:<sup>234</sup>

*„1. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,“*

*„2. die Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen, und“*

*„3. ökologische Zwecke.“*

<sup>231</sup> vgl. NÖ ROG § 20 – Abs. 2, 1b.

<sup>232</sup> vgl. NÖ BO § 19- Abs. 2 Z 6

<sup>233</sup> vgl. W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht, 11. Aufl. 2019, 1388

<sup>234</sup> ebenda: S.1381

Die Aufstellung eines Tiny House mit vollwertigem Wohnzweck, kann somit ausgeschlossen werden.

- „3. *Schutzhäuser*“

Diese Widmung bietet Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie Unterstandshütten im Grünland Platz. Im Gesetzestext wird auf die Erforderlichkeit „für *Bedürfnisse des fußwegigen Tourismus*“ gesprochen.

Ob diese Widmungsart auch ein dauerhafter Wohnzweck, zum Beispiel für den Betriebsinhaber oder seine Angestellten begründet werden kann, ergibt sich nicht aus der Widmungsbeschreibung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der Betriebsführung eine Wohnsitzbegründung möglich ist. Wie eingangs erwähnt, will der Gesetzgeber sicherstellen, dass Bauwerke im Grünland u.a. einer betrieblichen Notwendigkeit folgen. Somit stellt sich die Frage ob argumentativ die Bestimmungen der Widmungsart „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, für die in sicherlich vielen Fällen gegebene betriebliche Notwendigkeit eines Wohnsitzes vor Ort herangezogen werden können. Dies würde sich nicht nur durch die in vielen Fällen gegebene Nächtigungsmöglichkeit (für beispielsweise Wanderer) vor Ort begründen und der damit zusammenhängenden Notwendigkeit der dauerhaften Anwesenheit des Betriebsführers oder seiner Angestellten. Alleine aufgrund der vielfach schlechten Erreichbarkeit von Schutzhütten (was dem Widmungszweck eingeschrieben ist), würde im Falle eines täglichen Pendelns des Betriebsführers oder seiner Angestellten ein positives Wirtschaften in vielen Fällen zumindest erheblich erschweren.

Eine eindeutige Gesetzespassage welche dies aber eindeutig festlegen würde, wurde nicht aufgefunden. Trotzdem wird davon ausgegangen, dass diese Widmungsart für die Aufstellung eines Tiny House zu dauerhaften Wohnzwecken theoretisch möglich ist.

- „4. *Erhaltenswerte Gebäude im Grünland*“

Diese sind laut Gesetzestext „*baubehördlich bewilligte Hauptgebäude*“, sie befinden sich somit im Bestand. Der Gesetzgeber möchte mit dieser Widmung, Gebäude von „*(kunst)historischer Bedeutung*“, Gebäude welche „*nicht mehr bestehenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören*“ oder historisch bewilligte Gebäude, deren Flächenwidmung von Bau- in Grünland überführt wurde, erhalten.<sup>235</sup>

In der Praxis geht es bei dieser Widmungsart darum Altbeständen im Grünland unter gewissen Voraussetzungen einen rechtssicheren Raum zu bieten. Per se würde sich diese Widmung also nicht für die Neuerrichtung eines Tiny House eignen.

<sup>235</sup> vgl. W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein, Niederösterreichisches Baurecht, 11. Aufl. 2019, 1381 f.

- „5. Materialgewinnungsstätten“

Ohne nähere Erörterung kann diese Widmung als ungeeignet für die Aufstellung der exemplarischen Einheit gewertet werden.

- „6. Gärtnereien“

Das NÖ ROG 2014 legt fest, dass diese Widmung der „*der gewerblichen gärtnerischen Nutzung*“ dient. Die Errichtung eines Wohnhauses beziehungsweise die Nutzung dieser Widmung zum Zwecke des Wohnens ist sicherlich nicht vorgesehen.

Doch bleibt für den Verfasser dieser Arbeit die Frage offen, ob der Betreiber eines wirtschaftenden Gärtnereibetriebes eine Wohneinheit, welche in diesem Fall die exemplarische Einheit, zur Eigennutzung im Sinne eines Hauptwohnsitzes, errichtet darf. Hierbei schätzt der Verfasser dieser Arbeit die Frage insbesondere unter Berücksichtigung und Bewertung des § 20 – Abs. 4 der NÖ ROG 2014 so ein, dass bei betrieblicher Notwendigkeit des dauerhaften Aufenthalts des Betriebsinhabers, eine Errichtung unter Umständen möglich ist.<sup>236</sup>

- „7. Kleingärten“

Das NÖ ROG 2014 meint knapp, dass diese Widmung für Kleingartenanlagen lt. dem niederösterreichischen Kleingartengesetz vorgesehen ist. In diesem ist festgehalten, dass Kleingartenhütten „*nicht der ganzjährigen Benutzung dienen*“<sup>237</sup>.

Da diese Arbeit aber anhand der vordefinierten exemplarischen Einheit (siehe Kapitel 6) einen vollwertigen, also ganzjährigen Wohnzweck anstrebt, kann diese Widmung ohne tiefergehende Prüfung als nicht geeignet für die Aufstellung der Einheit betrachtet werden.

Desweiteren würde die exemplarische Einheit in seiner Höhenentwicklung nicht gesetzeskonform sein. Laut Kleingartengesetz ist eine Traufenhöhe von maximal 3m zulässig. Mit einer Traufenhöhe von rund 4m wäre eine Aufstellung somit generell nicht möglich.<sup>238</sup>

An dieser Stelle muss jedoch festgehalten werden, dass viele marktübliche Tiny House Modelle in ihrer baulichen Ausgestaltung sicherlich komplett Platz in dieser Grünlandwidmung finden würden.

---

<sup>236</sup> vgl. NÖ ROG 2014 §20 – Abs. 4: „*Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist (...)*“

<sup>237</sup> vgl. NÖ Kleingartengesetz, §4

<sup>238</sup> vgl. ebenda: §6 Abs. 2

- „10. Campingplätze“

Diese Grünlandwidmung wird in einem eigenen Paragraphen des NÖ ROG 2014 behandelt. Sie ist lt. Gesetzestext:

*„eine touristische Einrichtung, die für einen Zeitraum von mehr als einer Woche einem zehn Personen übersteigenden Kreis von Erholungssuchenden zum Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen und Mobilheimen, (...) dient.“<sup>239</sup>*

Die Aufstellung von Tiny Houses wäre somit sicherlich, unter Berücksichtigung von Platzreglements der konkreten Campingplatzbetreiber, möglich. Dieser Abschnitt möchte jedoch ermitteln ob eine dauerhafte Aufstellung und ein damit verbundene ganzjähriger Wohnzweck möglich ist. Hierbei nennt das NÖ ROG 2014 die Möglichkeit der Ausweisung von Flächen für Dauercamper. Diese sind auf die Hälfte der ausgewiesenen Stellplatzflächen zu beschränken. Wobei die zuordenbare Fläche als diejenige anzusehen ist, auf welcher *„Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime länger als 6 Monate hindurch aufgestellt werden.“<sup>240</sup>*

Bei Auswertung des Rechtstextes stellt sich im Grunde kein Versagensgrund für die Aufstellung und ganzjährige Nutzung eines Tiny House (definierte Einheit siehe Kapitel 6). Bei Durchsicht des Meldegesetzes (MeldeG 1991) ergeben sich ebenfalls keine Versagensgründe für die Wohnsitzbegründung beziehungsweise Hauptmeldung auf Campingplätzen. Diese Möglichkeit wird zum Teil sogar von niederösterreichischen Anbietern aktiv angeboten.<sup>241</sup>

Dies entspricht jedoch sicherlich nicht dem Willen des Gesetzgebers, dieser möchte den touristischen Charakter in jedem Fall wahren, was sich in der eben genannten Regelung zur Festlegung auf maximal 50% der Flächen für Dauercamper widerspiegelt.<sup>242</sup>

Wie in Abschnitt 8.4.1.1 festgestellt wurde kann die beispielhafte Einheit ebenfalls als Mobilheim lt. NÖ BO 2014 definiert werden. Die Frage die sich bei der dauerhaften und vorwiegenden Wohnnutzung eines Mobilheimes stellt, ist ob dieses nicht als Wohngebäude zu klassifizieren wäre. Der Gesetzgeber definiert lt. NÖ BO 2014, ohne eine zeitliche oder räumliche Dimension zu nennen, dass ein Wohngebäude, ein Gebäude ist welches „ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt werden“.<sup>243</sup>

<sup>239</sup> NÖ ROG 2014, § 21 – Abs. 2 .

<sup>240</sup> ebenda, Abs. 3

<sup>241</sup> vgl. Camping Paradise Garden, Mobilheime im Wienerwald,

weblink: <https://www.camping-noe.at/mobilheim-mit-50-qm-wohnflaeche/> (aufgerufen am 29.5. 2020)

<sup>242</sup> vgl. W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Klewein, Niederösterreichisches Baurecht<sup>11</sup> (2019), 1419

<sup>243</sup> vgl. NÖ BO 2014, §4 – 15

Würde man dieser Begründung folgen wären Tiny Houses mit ganzjährigem Wohnzweck auf Flächen der Widmung Grünland Campingplatz in jedem Fall nicht mehr als Bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben zu bewerten.<sup>244</sup>

In diesem Fall wäre die Aufstellung des exemplarischen Einheit im Rahmen der weitestgehend touristischen Nutzung als Dauercamper sicherlich nicht möglich sein.

Somit bleibt die Frage offen, ob der Betreiber des Campingplatzes eine Wohneinheit, in diesem Fall die exemplarische Einheit, zur Eigennutzung im Sinne eines Hauptwohnsitzes, errichten darf. Hierbei schätzt der Verfasser dieser Arbeit insbesondere unter Berücksichtigung und Bewertung des § 20 – Abs. 4 der NÖ ROG 2014 die Frage so ein, dass bei betrieblicher Notwendigkeit des dauerhaften Aufenthalts des Betriebsinhabers, eine Errichtung unter Umständen möglich ist.<sup>245</sup>

- „20. Kellergassen“

Der Versuch im Bereich dieser Widmungsart einen Wohnzweck in Bestandsgebäuden („landwirtschaftlichen Kellern oder Presshäusern“) oder aber beispielsweise durch die Aufstellung eines Tiny Houses im Nahbereich dieser, sind sicherlich in der Praxis öfters versucht worden. Vonseiten des Gesetzgebers ist in der textlichen Beschreibung des Gesetzes aber schnell zu erkennen, dass dieses nicht zulässig ist.<sup>246</sup>

**Sonstige Grünlandwidmungen:**

Das NÖ ROG 2014 bietet die Möglichkeit der Festlegung der folgenden noch nicht genannten Widmungsarten. Diese wurden im Zuge der Durchsicht ebenfalls bewertet und schnell als ungeeignet für die Aufstellung der exemplarischen Einheit angesehen. Eine nähere textliche Begründung findet keinen Eingang in diese Arbeit und ergibt sich schnell aus der Bezeichnung der Widmungsart, sowie aus der textlichen Beschreibung dieser:

NÖ ROG §20:

- „8. Sportstätten“
- „9. Spielplätze“
- „11. Friedhöfe“
- „12. Parkanlagen“

<sup>244</sup> vgl. ebenda, § 17 - 13

<sup>245</sup> vgl. NÖ ROG 2014, §20 – Abs. 4: „Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist (...)“

<sup>246</sup> ebenda §20 – Abs. 2 – 20

- „13. Abfallbehandlungsanlagen“
- „14. Aushubdeponie“
- „15. Lagerplätze“
- „16. Ödland/Ökofläche“
- „17. Wasserflächen“
- „18. Freihalteflächen“
- „19. Windkraftanlagen“
- „21. Photovoltaikanlagen“

#### **Anmerkung:**

Es wird abschließend festgehalten, dass alle Widmungen, welche theoretisch für die Aufstellung eines Tiny Houses, wie in Kapitel 6 exemplarisch definiert, geeignet sind, mit keinerlei „Garantie“ für eine tatsächliche Eignung des Grund und Boden in Verbindung zu stehen hat. Es sind vielfache Versagensgründe im Bereich der baurechtlichen Prüfung der Einreichung möglich. In Bezug auf das Grundstück geht es beispielsweise um die Lage des selbigen in möglichen Gefahrenzonen laut Gefahrenzonenplan<sup>247</sup>, oder aber wenn die für den Verwendungszweck benötigte Grundlagen lt. der NÖ BO 2014 nicht gegeben sind.<sup>248</sup>

#### **Bewertung von Aufstellungsvorhaben außerhalb des Ortsbereich**

Um eine umfassendere Aussage zur Bewertung der Zulässigkeit von Bauvorhaben zu bekommen, müssen in der Regel auch Gesetze abseits von bau- und planungsrechtlichen Regelungsinhalten beachtet werden. So kann im konkreten Anlassfall, eine Prüfung anderer Gesetze notwendig sein.

Ein Beispiel bei Bauvorhaben ist hierbei die zusätzliche Prüfung naturschutzrechtlicher Bestimmungen außerhalb von Ortsbereichen. So regelt das niederösterreichische Naturschutzgesetz (NÖ NschG 2000) abseits der Bestimmungen des NÖ ROG 2014 den Umgang mit Grund und Boden. Es besteht die Möglichkeit, dass Bauvorhaben welche lt. NÖ ROG 2014 rechtlich konform sind, aufgrund von Regelungen des NÖ NschG 2000 versagt werden.

<sup>247</sup> Amt der NÖ Landesregierung – Abteilung Wasserwirtschaft, Gefahrenzonenpläne des Forsttechnischen Dienstes der Lawinen- und Wildbachverbauung, Weblink: [http://www.noel.gv.at/noel/Wasser/Hochwasserschutz\\_Gefahrenzonenpläne\\_WLV.html](http://www.noel.gv.at/noel/Wasser/Hochwasserschutz_Gefahrenzonenpläne_WLV.html) (aufgerufen am 01.06.2020)

<sup>248</sup> vgl. NÖ BO 2014 § 55 Abs. 2

### Zusammenfassende Beurteilung:

Nachdem die lt. NÖ ROG 2014 aufgegliederten Widmungsarten auf die Möglichkeiten der Aufstellung der exemplarischen Einheit bewertet wurden, soll die folgende Darstellung einen schnelleren Überblick über die Ergebnisse bieten. Wie angesprochen geht es bei dem Nutzen von Tiny Houses vorwiegend um einen Wohnzweck. Aus diesem Grund ist die folgende Tabelle auf die Möglichkeit der Aufstellung eines Tiny Houses in Verbindung mit einem dauerhaften Wohnzweck zu bewerten.

Die Tabelle stellt alle lt. NÖ ROG 2014 möglichen Widmungskategorien dar und bewertet diese auf die Möglichkeit der Aufstellung eines Tiny Houses mit Wohnzweck. Es wurden drei Kategorien eingeführt, wobei diese jeweils die Tendenz einer möglichen Aufstellung in der jeweiligen Widmung widerspiegeln sollen. Die in den Ampelfarben gehaltene Farbcodierung soll zudem einen schnelleren Überblick über die Möglichkeit der Realisation geben.

**„möglich“** – bedeutet in dieser Tabelle, dass aufgrund der obenstehenden Recherche keine Versagensgründe für die Aufstellung eines Tiny House mit Wohnzweck im NÖ ROG 2014 aufgefunden worden sind. Eine Aufstellung ist somit grundsätzlich möglich.

**„anlassbezogen zu bewerten“** – bedeutet dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Aufstellung als möglich anzusehen ist. Um eine abschließende Aussage zu erhalten bedarf es einer genaueren Definition des jeweiligen Vorhabens.

**„nicht möglich“** – im Zuge der Bewertung der Widmung sowie des Abgleichs mit der zuvor definierten beispielhaften Einheit sind eindeutige Versagensgründe für die Aufstellung in der jeweiligen Widmung aufgefunden worden. Eine Aufstellung von Tiny Houses mit Wohnzweck ist in dieser Widmung nicht möglich.

| Widmung lt. NÖ ROG 2014                |                                           |         |                           |               |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|---------|---------------------------|---------------|
| Widmung                                | Widmungsart                               | möglich | anlassbezogen zu bewerten | Nicht möglich |
| Bauland (§16)                          | Wohngebiete                               | X       |                           |               |
|                                        | Kerngebiete                               | X       |                           |               |
|                                        | Betriebsgebiete                           |         | X                         |               |
|                                        | Industriegebiete                          |         |                           | X             |
|                                        | Agrargebiete                              | X       |                           |               |
| Gebiete für Handelseinrichtungen (§18) | -                                         |         |                           | X             |
| Verkehrsflächen (§19)                  | -                                         |         |                           | X             |
| Grünland (§20)                         | Land- und Forstwirtschaft                 |         | X                         |               |
|                                        | Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen |         | X                         |               |

|  |                                             |  |   |   |
|--|---------------------------------------------|--|---|---|
|  | Grüngürtel                                  |  |   | X |
|  | Schutzhäuser                                |  | X |   |
|  | Erhaltenswerte Gebäude<br>im Grünland (GEB) |  |   | X |
|  | Materialgewinnungsstätten                   |  |   | X |
|  | Gärtnereien                                 |  | X |   |
|  | Kleingärten                                 |  |   | X |
|  | Sportstätten                                |  |   | X |
|  | Spielplätze                                 |  |   | X |
|  | Campingplätze                               |  | X |   |
|  | Friedhöfe                                   |  |   | X |
|  | Parkanlagen                                 |  |   | X |
|  | Abfallbehandlungsanlagen                    |  |   | X |
|  | Aushubdeponie                               |  |   | X |
|  | Lagerplätze                                 |  |   | X |
|  | Ödland/ Ökofläche                           |  |   | X |
|  | Wasserflächen                               |  |   | X |
|  | Freihalteflächen                            |  |   | X |
|  | Windkraftanlagen                            |  |   | X |
|  | Kellergassen                                |  |   | X |
|  | Photovoltaikanlagen                         |  |   | X |

**Abbildung 67:** Tabelle der NÖ Widmungen und deren Eignung für die Aufstellung von Tiny Houses mit Wohnzweck (eigene Darstellung)

Bei dieser Auswertung gilt es jedoch die Einzigartigkeit jedes Bauvorhabens und die damit einhergehende Komplexität der rechtlichen Bewertung zu beachten. Trotz der Eingrenzung der beispielhaften Einheit dieser Arbeit, in unserem Beispiel für ein mobiles Tiny House, müsste für eine zielgerichtete Aussage, betreffend möglicher Aufstellungsorte (btrfd. Widmungen), ebenfalls eine genauere Eingrenzung des Grundstückes erfolgen.

Aus diesem Grund bietet diese Tabelle sicherlich keine gesicherten Aussagen, es können jedoch wertvolle Tendenzen für die Aufstellung von mobilen Tiny Houses in Niederösterreich abgelesen werden.

## 9 Zusammenfassung und Ergebnis

In den vergangenen Jahren ist im Bereich angebotener Wohnlösungen ein immer größerer Trend zu Flexibilität und Ungebundenheit zu beobachten. So ist das „Wohnen von morgen“ immer öfters die Entscheidung für flexible Lebensräume. Auf dieses Phänomen reagieren seit einigen Jahren auch vermehrt der Markt an Wohnraumproduzenten. Eine konkrete Antwort auf diesen Trend stellen sogenannte „Tiny Houses“ dar. Diese Kleinstwohneinheiten versprechen ihren BewohnerInnen die Verbindung eines flexiblen Lebensstils und sollen gleichzeitig ein bewussteres und einfacheres Leben ermöglichen.

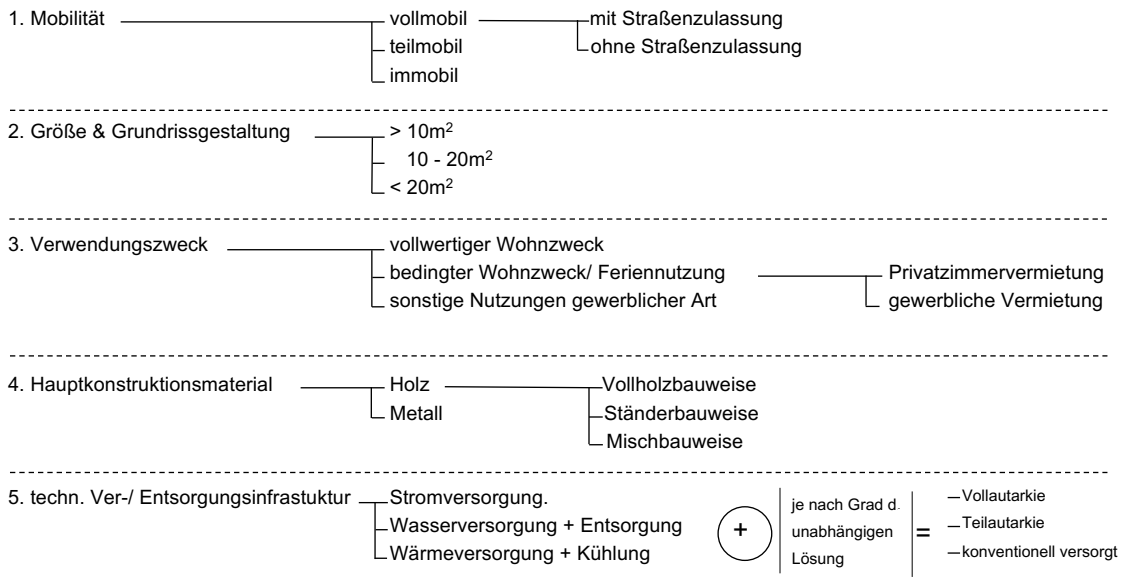
Wenngleich diese neue Wohnform aktuell keinen nennenswerten Stellenwert in der globalen, wie auch österreichischen Bauleistung einnimmt, so kann doch von einem Trend gesprochen werden. Einem Trend welcher vor allem im Internet bildgewaltig, in Form von aufwändigen Architektur Fotografien, viele Betrachter zum Träumen einlädt. Das Leben in einem Tiny House verspricht ein einfaches aber erfülltes Leben, das zumeist inmitten der Natur stattfinden soll.

Damit scheint das Tiny House den Puls der Zeit zu treffen. Nicht erst seit der aktuellen Corona-Pandemie, ist das „Wohnen im Grünen“ ein erstrebenswertes Ziel. Bereits länger wirkende Trends, wie der Wunsch nach mehr Flexibilität oder aber einem Lebensumfeld der Reduktion und Achtsamkeit, lassen ein Leben im Tiny House immer attraktiver erscheinen. Aber auch aus raumplanerischer Sicht lassen sich einige Potenziale im Trend um die kleinen Wohneinheiten erkennen. So bieten sie aufgrund der Mobilität vieler Einheiten die Option der Zwischen- oder Mehrfachnutzung von beispielsweise brachliegenden Grundstücken. Desweiteren können Tiny Houses einen interessanten Beitrag zur Nachverdichtung im Bereich von Einfamilienhaussiedlungsstrukturen bieten. Neben diesen Vorteilen muss aber auch ein raumplanerischer Nachteil genannt werden, so sind Tiny Houses abseits der genannten Vorteile eine Wohnform die in der Praxis nicht in verdichteter Form umgesetzt wird. Das Tiny House „sucht“ die grüne Wiese und ist aus raumplanerischer Sicht im Grunde ein Einfamilienhaus. Ein Einfamilienhaus, das zwar weniger Fläche versiegelt, vor allem aufgrund der stark reduzierten Wohnform, aber viel Fläche in Anspruch nimmt. So stehen die meisten Tiny Houses, wie auch „normale“ Einfamilienhäuser alleine auf verhältnismäßig großen Grundstücken in entsprechenden Siedlungsstrukturen.

Wenn von Tiny Houses gesprochen wird, stellt sich schnell die Frage nach einer Definition derselben. Aufgrund kaum vorhandener wissenschaftlicher Literatur fällt eine grundsätzliche Definition sowie Einordnung unterschiedlicher Erscheinungsformen schwer. Die wenigen aufgefundenen Quellen beschreiben das Tiny House als (mobile) Wohneinheit, die unter 37m<sup>2</sup> Bruttofläche besitzt, sowie auf eine effektive Raumausnutzung setzt. Die aufgefundenen Definitionen sind durchwegs u.s.-amerikanischen Ursprungs und aufgrund einer Abhängigkeit der Maximalabmaße von Tiny Houses auf die jeweilig möglichen Straßenquerschnitte für einen einfachen Transport der Häuser abzustimmen. So wäre eine europäische Definition mobiler Tiny Houses tendenziell kleiner auszulegen.

Um Tiny Houses besser zu erfassen wurde im Bereich unterschiedlicher Erscheinungsformen sowie technischer Ausgestaltungsmerkmale eine Aufgliederung in folgende Bereiche vorgenommen:

### Erscheinungsformen und technische Ausgestaltungsmerkmale



Das Charakteristikum der Mobilität ist bei Tiny Houses eines der wichtigsten Unterscheidungsmerkmale, so gibt es von mobilen und zum Straßenverkehr zugelassenen Einheiten, bis hin zu gänzlich immobilen Einheiten eine große Bandbreite. Neben rechtlichen Regelungen beeinflusst vor allem der Grad an Mobilität die Entwurfsgestaltung der kleinen Häuser. So müssen bei vollmobilen Einheiten dynamische Beanspruchungen der Gesamtkonstruktion, sowie eine vorteilhafte Gewichtsverteilung derselben beachtet werden. Tiny Houses wirken auf den ersten Blick in ihrer (technischen) Ausgestaltung überschaubar, doch sind sie gerade aufgrund der beengten Platzverhältnisse, eine ernstzunehmende Bauaufgabe. Immerhin gilt es eine voll funktionsfähige (mobile) Wohneinheit, welche je nach Ausgestaltung technische Autarkiekomponenten aufweist, auf wenigen Quadratmetern umzusetzen. Im Bereich der Konstruktion wird im Bau mobiler Tiny Houses ganz klar auf den Baustoff Holz, zumeist in Umsetzung mittels verschalteten Ständerkonstruktion, gesetzt. In untergeordnetem Maße kann das Hauptkonstruktionsmaterial Metall genannt werden. Wie in der obenstehenden Abbildung zu sehen ist, wird neben ideologischen Beweggründen vorallem aufgrund der Mobilität vieler Tiny Houses zumindest in Teilbereichen auf eine autarke technische Versorgungsinfrastruktur gesetzt. Grundsätzlich können Tiny Houses mit normaler Haustechnik (kleinster Dimension) aus dem Einfamilienhausbereich betrieben werden. Je nach Unabhängigkeit der einzelnen Ver- beziehungsweise Entsorgungsinfrastruktur innerhalb der Einheit, können drei Grade an Autarkie unterschieden werden: Vollautarkie, Teilautarkie sowie eine konventionelle ortsgebundene technische Versorgung.

Weitere entwurfsrelevante Komponente ist der Verwendungszweck, so wurde festgestellt das vorallem der Wohnzweck in mehrerer Hinsicht dem Tiny House eingeschrieben ist. Dies lässt sich neben geschichtlich ideologischen Gründen auch in den Absatzzahlen eines österreichischen Tiny House Produzenten ablesen. Neben dem Zweck des Wohnens, welcher

in den vollwertigen sowie dem bedingten Wohnzweck (Feriennutzung) unterschieden werden kann, gibt es in untergeordnetem Ausmaß ebenfalls gewerbliche Nutzungsbeispiele. Dies beruht auf der Geschichte der Tiny-House-Bewegung, diese lässt sich vor allem durch den Zweck der Wohnnutzung von anderen Nutzungsformen abgrenzen. Sie beschreibt sich selbst durch starke ideologische, sowie den damit zusammenhängenden persönlichen Beweggründen seiner BewohnerInnen. Die Tiny-House-Bewegung will eine Gegenbewegung zur Urbanisierung darstellen. Sie bewegt sich in seinen ideologisch-geschichtlichen Meilensteinen aber auch immer in einem Spannungsfeld von freiwillig gewählten Beweggründen (Wertehaltungen) und dem durch geschichtliche Ereignissen wie Krisen gezwungenen Reduktion auf kleinere Wohneinheiten. So können ideologische Bewegungen wie der Transzendentalismus, die „back-to-the-land Bewegung“ der 1930er Jahre oder aber das Aufkommen der Umweltschutzbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts genannt werden. Hier wurzeln Gedanken rund um Reduktion und Ressourcenschonung welche in der Ideologie der „Voluntary Simplicity“ (freiwillige Einfachheit), dem Downshifting oder dem „Minimalismus“ seine unterschiedlichen Ausformungen erfährt. Neben den genannten Ideologien muss aber nochmals herausgehoben werden, dass neben jeder Freiwilligkeit zur Reduktion hauptsächlich Krisen, wie die Weltwirtschaftskrisen der 1930er Jahre oder aber die Finanzkrise des Jahres 2008 einen großen Einfluss auf die Wahl der kleinen Wohneinheiten hat. Dies widerspiegelt sich auch in den aufgefundenen persönlichen Beweggründen wieder. So sind Motive wie mehr finanzielle Sicherheit oder aber der Wunsch nach mehr Freiheit und Autonomie starke Anzeichen einer gezwungenen Reduktion aufgrund beschränkter persönlicher Möglichkeiten.

In diesem Lichte gilt es auch bau- und planungsrechtliche Regelungen zu bewerten. Inwieweit bietet das österreichische Bau- und Planungsrecht Platz für Tiny Houses und wie ist diese neue Wohnform in die aktuelle Gesetzeslage bau- und planungsrechtlicher Art einzuordnen?

Nachdem diese Arbeit versucht hat ein Grundverständnis für das Phänomen Tiny House zu schaffen wurde im zweiten Teil eine bau- und planungsrechtliche Analyse angestellt. Die Auswahl der bearbeiteten Themen ergab sich hierbei aufgrund der für den/die NutzerIn in der Praxis relevantesten Fragestellungen rund um die Aufstellung eines Tiny Houses in Niederösterreich. Um eine aussagekräftigere rechtliche Aussage treffen zu können wurde eine beispielhafte Einheit (siehe Kapitel 5) definiert. Diese für den österreichischen Markt repräsentative Einheit wurde am Beispiel des Bundeslandes Niederösterreich auf folgende bau- und planungsrechtliche Thematiken untersucht:

#### 1. baurechtliche Thematiken:

##### - Baurechtliche Definition von mobilen Tiny Houses<sup>249</sup>

Noch vor der Aufstellung von Tiny Houses muss für eine weitergehende Beurteilung geklärt werden, ob Tiny Houses von baurechtlichen Regelungen erfasst sind. Es geht um die Feststellung welcher baurechtlichen Definition die beispielhafte Einheit entspricht. Nach Durchsicht möglicher Definitionen entsprechen Tiny Houses in Niederösterreich der Definition eines „Bauwerks“, „Gebäudes“ (in allen baurechtlichen Abwandlungen) sowie unter Umständen der eines „Mobilheimes“. Damit wurde festgestellt, dass Tiny Houses im Regelfall wie „normale“ Einfamilienhäuser kategorisiert werden. Dies liegt neben einem sogenannten Kraftschluss derselben vor allem daran, dass Tiny Houses „ (...) zu einem Aufenthalt beziehungsweise der Unterkunft von Personen ausgestaltet sein können(...)“.<sup>250</sup>

##### - Baurechtliche Kategorisierung von Tiny Houses<sup>251</sup>

Eine für den/die BauwerberIn ebenfalls spannende Frage ist die der baurechtlichen Kategorisierung von Tiny Houses. So gibt es in Niederösterreich bewilligungspflichtige, meldepflichtige, anzeigepflichtige und bewilligungs- anzeige- und meldefreie Vorhaben.<sup>252</sup> Diese bildet im Wesentlichen den Aufwand für den/die BauwerberIn, in Bezug auf zu leistender Nachweise und bautechnischer Unterlagen an die Baubehörde ab. Tiny Houses sind in der Regel einer baurechtlichen Bewilligungspflicht, und damit der Kategorie in welcher eine detaillierte Prüfung des Aufstellungsvorhabens seitens der Behörde erforderlich ist, unterworfen. Im Zuge der Recherche wurde aber auch eine Möglichkeit der Aufstellung von Tiny Houses als bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben gefunden. So ist eine Aufstellung in der Widmungskategorie „Grünland Campingplatz“ (lt. NÖ ROG 2014) möglich. Da dieser „Spezialfall“ aber nicht repräsentativ ist, gilt im Regelfall eine baubehördliche Bewilligungspflicht. Damit können in diesem Zusammenhang Tiny Houses mit „normalen“ Einfamilienhäusern verglichen werden.

<sup>249</sup> siehe Abschnitt 8.4.1.1.

<sup>250</sup> Pomaroli, „Tiny houses“ aus der Sicht der Raumordnung, in Raumdialog Nr. 4 (2018), 14 f

<sup>251</sup> siehe Abschnitt 8.4.1.2.

<sup>252</sup> vgl. NÖ BO 2014, §14 - 17

### - Baurechtliche Erleichterungen für Tiny Houses<sup>253</sup>

Aufgrund der überschaubaren Größe von Tiny Houses, erwarten viele Tiny House InteressentInnen Erleichterungen oder Ausnahmen baurechtlicher Art. Das dies bezüglich der baurechtlichen Kategorisierung im Regelfall nicht zutrifft wurde bereits festgestellt, so unterliegen Tiny Houses einer baurechtlichen Bewilligungspflicht.

Nach dieser generellen Einordnung in das niederösterreichische Baurecht wurden drei wesentliche Gesetzestexte<sup>254</sup> auf besondere Regelungen oder Erleichterungen für Tiny Houses durchsucht. Nach Durchsicht dieser, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass es zu keinen wesentlichen Erleichterungen baurechtlicher Art für Tiny Houses kommt.

### - Erneute baurechtliche Bewilligungspflicht bei Verzug von Tiny House<sup>255</sup>

Eines der größten Argumente die Anschaffung eines Tiny Houses ist die Mobilität vieler Einheiten. Ein Abgleich dieser Eigenschaft mit baurechtlichen Bestimmungen erscheint als wesentlich. Wie festgestellt unterliegen Tiny Houses einer baurechtlichen Bewilligungspflicht, die für den/die BauwerberIn mit mitunter großen Aufwänden in der Erstellung von Nachweisen und bautechnischer Unterlagen verbunden ist. Nach Durchsicht der NÖ BO 2014 kommt es nach einer Umsiedelung des Tiny Houses aufgrund der baurechtlichen Bewertung als Neubau zu einer erneuten baurechtlichen Bewilligungspflicht. Der Aufwand für den/die BauwerberIn kann hierbei von einem überschaubaren Maße bis hin zur generellen Überarbeitung oder aber Neuerstellung von Nachweisen oder bautechnischer Unterlagen reichen. Es gilt also, dass nach jedem Verzug eine Neueinreichung auf Grundlage der örtlich geltenden Rechtslage durchzuführen ist.

### - Baurechtliche Mindestgebäudehöhen<sup>256</sup>

Um die Flexibilität von mobilen Tiny Houses zu gewährleisten, sind diese an bestimmte bauliche Maximalausmaße gebunden. Eine dieser Maximalmaße ist eine auf 4m beschränkte Höhenentwicklung. Bis zu diesem Maß ist ein einfacher Transport auf Österreichs Straßen möglich. Die NÖ BO 2014 weist Grundstücken mit verordnetem Bebauungsplan ebenfalls unterschiedliche bauliche Höhenentwicklungen zu. Diese sind im Bebauungsplan flächig festgelegt und geben mögliche Mindest- beziehungsweise Maximalentwicklungen an. Da Tiny Houses als Gebäude klassifiziert werden, gelten diese Festlegungen auch für sie. Bei einem Abgleich der üblichen Höhenentwicklung von 4m bei Tiny Houses mit den festgelegten Bauklassen lt. NÖ BO fällt auf, dass Tiny Houses nur in einer der angegebenen Klassen Platz findet, der „Bauklasse I“: 0 - 5m. Alle die „Bauklasse I“ übersteigende Klassen (II,III,IV,V,VI, VII, VIII sowie IX) eignen sich für die Aufstellung von Tiny Houses nicht.<sup>257</sup> In der Regel werden, gerade im Bereich von Einfamilienhaussiedlungen jedoch die kombinierte

<sup>253</sup> siehe Abschnitt 8.4.1.3.

<sup>254</sup> geprüfte Gesetzestexte: NÖ BO 2014, NÖ BTV 2014, OIB-Richtlinien 2011 („NÖ Fassung“)

<sup>255</sup> siehe Abschnitt 8.4.1.4.

<sup>256</sup> siehe Abschnitt 8.4.1.5.

<sup>257</sup> vgl. NÖ ROG 2014, § 31 Abs. 2.

Klasse „I-II“ ausgewiesen, womit Tiny Houses auch im bevorzugtem Aufstellungsbereich ihrer BesitzerInnen rechtskonform aufgestellt werden können.

#### **- Konsequenzen bei Nichteinhaltung baurechtlicher Bestimmungen<sup>258</sup>**

Die Nichteinhaltung baurechtlicher Bestimmungen kann zu weitreichenden Konsequenzen führen. Kommt es trotz Bewilligungs- oder Anzeigepflicht zu Ausführungen oder der Nutzung von Bauvorhaben beziehungsweise wenn Auflagen, Bescheinigungen oder Befunde in diesem Zusammenhang nicht vorhanden sind, zu einer Verwaltungsübertretung.<sup>259</sup> Diese Übertretungen können jeweils mit einer Geldstrafe von € 1.000,- bis € 10.000,- (bei Uneinbringlichkeit einer Ersatzfreiheitsstrafe von 3 bis 21 Tage) geahndet werden.<sup>260</sup> Desweiteren kann es zu weitreichenden Konsequenzen im Bereich zivil- oder strafrechtlicher Folgen kommen.

#### **2. planungsrechtliche Thematik:**

##### **- Potenzielle Widmungsarten für die Aufstellung von Tiny Houses<sup>261</sup>**

Im Bereich planungsrechtlicher Thematiken ist die Frage nach möglichen Aufstellungsorten in Zusammenhang mit Flächenwidmungen besonders interessant. Das NÖ ROG 2014 kennt drei Widmungen: Bauland, Verkehrsfläche und Grünland. Es wurden alle drei Flächenwidmungen sowie ihre Arten auf die Möglichkeit einer rechtskonformen Aufstellung eines Tiny House (lt. Abgrenzung Kapitel 5) untersucht. An dieser Stelle muss auf den Zweck von Tiny Houses hingewiesen werden. Dieser ist im Regelfall der eines Wohnzweckes, diese Feststellung hat für die Bewertung der unterschiedlichen Widmungsarten große Bedeutung, da Widmungen einen Zweck festlegen.

##### **„Bauland“<sup>262</sup>**

Im Bereich der Baulandwidmungen ist vonseiten des NÖ ROG 2014 eine Aufstellung in drei von fünf Widmungsarten möglich („Wohn-, Kern- sowie Agrargebiet“) in der Widmung „Bauland Betriebsgebiet“ ist eine Aufstellung anlassbezogen zu bewerten und im Bereich der Widmungsverordnung „Bauland Industriegebiet“ nicht möglich.

<sup>258</sup> siehe Abschnitt 8.4.1.6.

<sup>259</sup> vgl. NÖ BO 2014 §37 Abs.1 Z.1 ff.

<sup>260</sup> vgl. ebenda §37 Abs. 2 Z.1 ff.

<sup>261</sup> siehe Abschnitt 8.4.2.1.

<sup>262</sup> NÖ ROG 2014, §16

„Verkehrsfläche“<sup>263</sup>

Im Bereich der Widmung „Verkehrsfläche“ kann eine dauerhafte Aufstellung, sowie Wohnnutzung aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen werden.

„Grünland“<sup>264</sup>

Nutzungen in Grünlandwidmungen sind aus planungsrechtlicher Sicht nur dann erlaubt, insofern eine (betriebliche) Notwendigkeit besteht, sowie bei einigen Widmungsarten eine nachhaltige Bewirtschaftung des Grundstückes erfolgt.<sup>265</sup>

Aufgrund dieser Grundsätze ist die Aufstellung von Tiny Houses in Verbindung mit einem Wohnzweck im Grünland ohne den eben genannten Begründungen beziehungsweise Anforderungen nicht möglich. So ist in allen 22 Grünlandwidmungen eine Aufstellung anlassbezogen zu bewerten beziehungsweise zu versagen.

---

<sup>263</sup> vgl. ebenda, § 19

<sup>264</sup> vgl. ebenda, § 20

<sup>265</sup> vgl. ebenda, § 20 Abs. 4

## 10 Fazit

Um das Phänomen der „neuen Wohnform Tiny House“ zu verstehen, gilt es zu Beginn vor allem einen geschichtlich-ideologischen Blick auf die Tiny-House-Bewegung zu werfen. Die junge Geschichte der kleinen Behausungen ist grundsätzlich durch ein Spannungsfeld aus freiwillig ideologisch motivierten Beweggründen für die Wahl von Tiny Houses, sowie dem durch Krisen ausgelösten Zwang zur persönlichen Reduktion geprägt. Die spannende Frage nach dem Umgang, sowie der gesetzlichen Einordnung in das aktuelle niederösterreichische Bau- und Planungsrecht ist die Kernfrage dieser Arbeit.

So bietet die Einordnung ebenso wie der Abgleich gesetzlicher Regelungen im Zusammenhang mit Tiny Houses einen interessanten Blick auf den hoheitlichen Umgang mit dieser neuen Wohnform mit folgendem Ergebnis:

Tiny Houses erfahren in Niederösterreich keine wesentliche Sonderbehandlung. Sie sind baurechtlich zu bewilligende (Wohn-) Gebäude, welche im Grunde allen gesetzlichen Bestimmungen bau- und planungsrechtlicher Art, wie sie auch für freistehende Einfamilienhäuser gelten, unterliegen. Sie dürfen, mit wenigen anlassbezogen zu bewertenden Ausnahmen, nur auf ausgewiesenen Baulandflächen stehen. Wenngleich aufgrund der Überschaubarkeit des Bauvorhabens viele BauwerberInnen Erleichterungen beziehungsweise Ausnahmen beispielsweise in der baulichen Ausgestaltung oder aber der Aufstellung von Tiny Houses auf Flächen der Widmung „Grünland“ erwarten, so sieht der Gesetzgeber dies nicht vor. Diese in den geltenden Gesetzen ablesbare Grundhaltung ist vor allem auf eine Absicherung baulicher Mindeststandards an Wohngebäude/ -räume sowie einer nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden zu begründen.

Noch deutlicher wird dies, wenn das eingangs erwähnte Spannungsfeld der freiwilligen Wahl beziehungsweise dem durch Krisen ausgelösten Zwang zur Wahl der Wohnform Tiny House mit gesetzlichen Regelungen in Zusammenhang gebracht wird. Selbst wenn die Tiny-House-Bewegung in seinen ideologischen Beweggründen eine positiv zu bewertende Reduktion auf wesentlich erscheinende Werte anstrebt, so kann diese Freiwilligkeit der Wahl nicht sichergestellt werden. Ein Mindestmaß an bautechnischen Standards an Wohngebäude/räume muss aus diesem Grund zum Wohle benachteiligter Gruppen sichergestellt werden. Eine Sonderbehandlung (bau- und planungsrechtlicher Art) von Tiny Houses in Teilbereichen zwar sicherlich sinnvoll, dies gilt aber nur solange bau- und raumplanungsrechtliche Leitbilder beziehungsweise Ziele nicht untergraben werden.

# 11 Verzeichnisse

## 11.1 Rechtsquellen

Abfallwirtschaftsgesetz 2002 – (AWG 2002) StF: BGBl. I Nr. 102/2002

Flüssiggas-Verordnung 2002 (FGV 2002), BGBl. II Nr. 446/2002

Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), StF: BGBl. Nr. 194/1994 (WV)

Kraftfahrzeuggesetz 1967 (KFG 1967), BGBl. Nr. 267/1967 idF BGBl. Nr. 104/2019

Kraftfahrzeuggesetz-Durchführungsverordnung 1967 (KDV. 1967), StF: BGBl. Nr. 399/1967

Meldegesezt 1991 (MeldeG) StF: BGBl. Nr. 9/1992

Mietrechtsgesetz (MRG) StF: BGBl. Nr. 520/1981

Niederösterreichische Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 53/2018

Niederösterreichische Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014), LGBl. Nr. 4/2015 idF LGBl. Nr. 54/2018

Niederösterreichisches Campingplatzgesetz 1999, LGBl. 5750-0 idF LGBl. 5750-1

Niederösterreichisches Kanalgesetz 1977, StF: LGBl. 8230-0 (WV)

Niederösterreichisches Kleingartengesetz, LGBl. 8210-0 idF LGBl. Nr. 68/2015 (VFB)

Niederösterreichisches Naturschutzgesetz 2000, (NÖ NSchG 2000) StF: LGBl. 5500-0

Niederösterreichische Planzeichenverordnung (NÖ PZV) StF: LGBl. 8000/2-0

Niederösterreichisches Wasseranschlussgesetz, (NÖ WLAG) StF: LGBl. 6951-0 (WV)

Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960), StF: BGBl. Nr. 159/1960

Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG. 1959), StF: BGBl. Nr. 215/1959 (WV)

## 11.2 Literaturverzeichnis

- Airbnb Ireland UC. (8. 8 2020). *www.airbnb.at*. Von *www.airbnb.at* abgerufen
- AL-KO Technology Austria GmbH. (2020). *Chassis für Tiny House*. Von *alko-tech.com*: <https://www.alko-tech.com/at/chassis-fur-tiny-house> abgerufen
- Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1). (20. 7 2020). *www.noe.gv.at*. Von [http://www.noe.gv.at/noe/Wasser/abwasser\\_kanalgesetz.html](http://www.noe.gv.at/noe/Wasser/abwasser_kanalgesetz.html) abgerufen
- Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Wasserwirtschaft. (1. 6 2020). *www.noe.gv.at*. Von [http://www.noe.gv.at/noe/Wasser/Hochwasserschutz\\_Gefahrenzonenplaene\\_WLV.html](http://www.noe.gv.at/noe/Wasser/Hochwasserschutz_Gefahrenzonenplaene_WLV.html) abgerufen
- Bachmann, S., Baumgartner, G., Feik, R., Fuchs, C., Giese, K., Jahnel, D., & Lienbacher, G. (2016). *Besonderes Verwaltungsrecht*. (L. Georg, Hrsg.) Wien: Verlag Österreich GmbH.
- Bernard Krone GmbH. (kein Datum). *www.krone-trailer.com*.
- Booking.com B.V. (8. 8 2020). *www.booking.com*. Von *www.booking.com* abgerufen
- Brown, D. (2011). *Back to the land: the enduring Dream of self-sufficiency*. Madison, Wisconsin: The University of Wisconsin Press.
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, U. u., Starkl, M., Binner, E., Führhacker, M., Holubar, P., Koeck, S., . . . Haberl, R. (2005). *Nachhaltige Strategien der Abwasserentsorgung im ländlichen Raum – SUS-SAN*. Wien: Eigenverlag.
- Camping Grandl - Camping Paradise Garden. (29. 5 2020). *www.camping-noe.at*. Von <https://www.camping-noe.at/impressum/> abgerufen
- Der Standard. (2019). *Tiny House Nation: Gemütlich kleiner werden*. Wien: STANDARD Verlagsgesellschaft m. b. H.
- Duane Elgin, A. M. (22. Juni 1977). Voluntary Simplicity. *The Co-Evolution Quarterly*, unbekannt.
- Emmerich, E., & Fischer, T. R. (2004). *Walden oder Leben in den Wäldern*. Zürich: Diogenes Verlag AG.
- Gebhard Banko, M. W. (2016). *Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Erstellung von Auswertungen für Österreich*. Wien: Umweltbundesamt GmbH (Hrsg.).
- Geuder, H. (1996). *Österreichisches Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht*. Wien: Linde Verlag.
- Goodman, R. B. (30. August 2019). *Stanford Encyclopedia of Philosophy*. Von <https://plato.stanford.edu/entries/transcendentalism/#HighTideDialFullThor> abgerufen
- Google Ireland Limited. (6. 12 2019). *trends.google.de*. Abgerufen am 12 2019 von <https://trends.google.de/trends/explore?date=all&q=Tiny%20House,%2Fm%2F05p3mb6>
- Gregg, R. B. (2009 (Ersterscheinung 1936)). *The Value of Voluntary Simplicity*. Auckland: The Floating Press.
- Hookway, C. (14. März 2019). *Stanford Encyclopedia of Philosophy*. Von <https://plato.stanford.edu/entries/pragmatism/#MeanPragJame> abgerufen

- Horx, M., Horx-Stathern, O., & Varga, C. (2017). *50 Insights - Zukunft des Wohnens*. (Z. GmbH, Hrsg.) Frankfurt: Eigenverlag.
- Horx-Strathern, O. (2019). *Home Report 2020*. Frankfurt: Zukunftsinstitut GmbH.
- International Code Council. (August 2017). <https://codes.iccsafe.org>. Von <https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018/appendix-q-tiny-houses> abgerufen
- Jacob, J. C. (1996). The North American Back-to-the-Land Movement. *Community Development Journal* , 241-249.
- Jahnke, J. (2009). *Wo die Krise herkommt Wo sie hinführt Was tun?* Aachen: Shaker Media GmbH.
- Kanonier, A. (Dezember 2012). Zwischennutzung in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht. *Baurechtliche Blätter*, S. 235-256.
- Kienastberger, G., & Stellner-Bichler, A. (2019). *NÖ Baurecht*. Wien: Verlag Österreich GmbH.
- Lloyd Khan, B. E. (1973). *Shelter*. Bolinas, California : Shelter Publications Inc.
- Mitchell, R. (2014). *Tiny House Living*. Blue Ash, Ohio: Betterway Home Books (an imprint of F + W Media).
- Morrison, G. a. (2017). *Tiny House Designing, Building, & Living*. USA, Indiana : Alpha / First Amerika Edition.
- Österreichische Raumordnungskonferenz. (2017). [oerok-atlas.at](https://www.oerok.at). Von <https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/70.pdf> abgerufen
- Pallitsch, W., Pallitsch, P., & Wolfgang , K. (2019). *Niederösterreichisches Baurecht*. Wien: Linde Verlag.
- Pomaroli, G. (2018). "Tiny houses" aus der Sicht der Raumordnung. *Raumdialog Nr. 4*, 14,15.
- Die Presse, D., & Löffler, A. (2020). *Neuer Trend zum Tiny House: "Pack das Haus ein, wir fahren!"*. Wien: "Die Presse" Verlags-Gesellschaft m.b.H. Co KG.
- Preuss und Preuss GmbH. (8. 8 2020). [www.preussundpreuss.com](http://www.preussundpreuss.com). Von <https://www.preussundpreuss.com/portfolio/moeve-movingspa/> abgerufen
- Prutti, E. (8. 8 2020). [www.glamping-park.at](http://www.glamping-park.at). Von <https://www.glamping-park.at> abgerufen
- Putnoki, H. (2010). *Große Spekulationsblasen und ihre Folgen - von der Tulpomanie bis zur neuen Weltwirtschaftskrise*. Weinheim/ D: WILEY-VCH Verlag GmbH & Co KGaA.
- Radkau, J. (2011). *Die Ära der Ökologie - Eine Weltgeschichte*. München: C. H. Beck oHG .
- Rolling Tiny House GmbH. (5. 8 2020). [www.rolling-tiny-house.de](http://www.rolling-tiny-house.de). Von <https://rolling-tiny-house.de> abgerufen
- Schenkel, L. (20. 11 2018). Wie es sich auf 33 Quadratmetern in einem energieautarken Bullerbü lebt. Zürich.
- Schmidt, Z. (8. 8 2020). [www.textilwerkstatt.berlin](http://www.textilwerkstatt.berlin). Von <http://www.textilwerkstatt.berlin> abgerufen
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hg.). (2007). *Urban Pioneers, Stadtentwicklung durch Zwischennutzung in Berlin*. Berlin: jovis Verlag.
- Severin Mangold, T. Z. (17. Januar 2019). In Search of the "Good Life": The Appeal of the Tiny House Lifestyle in the USA. *Multidisciplinary Digital Publishing Institute*, S. In Search of the "Good

Life”: The Appeal of the Tiny House Lifestyle in the USA. Von [https://www.mdpi.com/2076-0760/8/1/26?type=check\\_update&version=2](https://www.mdpi.com/2076-0760/8/1/26?type=check_update&version=2) abgerufen

- Shafer, J. (2009). *The Small House Book*. Boyes Hot Springs, California 95416: Eigenverlag: Tumbleweed Tiny House Company.
- Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien - MA18 (Hg.). (2018). *Einfach - Mehrfach, Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht*. Wien: Eigenverlag.
- Stanford Encyclopedia of Philosophy. (16. 8 2008). Pragmatism. USA.
- Stanford Encyclopedia of Philosophy. (30. 8 2019). Transcendentalism. USA.
- Steiner, F. (2. 7 2020). [www.baumhaus-lodge.at](http://www.baumhaus-lodge.at). Von <https://www.baumhaus-lodge.at/home.html#baumhäuser> abgerufen
- Steininger, T. (11. August 2020). Geschäftsführerin WW Wohnwagon GmbH. *E-Mail-Verkehr zu firmenbezogenen Absatzzahlen und -aufteilung des Geschäftsjahres 2019*. (C. Raz, Interviewer)
- Susanka, S. (2001). *The not so big house*. Newtown/ Connecticut: The Taunton Press.
- The Small House Society. (15. 8 2020). [www.smallhousesociety.net](http://www.smallhousesociety.net). Von <https://smallhousesociety.net> abgerufen
- Tumbleweed Tiny House Company. (2013). *Tumbleweed Tiny House Catalog 2013*. Colorado Springs (USA): Tumbleweed Tiny House Company (Eigenverlag).
- Twaroch, C. (2010). *Liegenschaft und Recht*. Graz: Neuer Wissenschaftlicher Verlag GmbH Nfg KG.
- Walker, L. (2000). *Kleine Häuser*. Köln: Könnemann Verlagsgesellschaft mbH.
- Weghofer, S. (8. 8 2020). [www.friseurwagon.com](http://www.friseurwagon.com). Von <https://friseurwagon.com> abgerufen
- Wilhelm Schwarzmüller GmbH. (2020). [www.schwarzmueller.com](http://www.schwarzmueller.com). Von <https://www.schwarzmueller.com/de/fahrzeuge/tieflade-fahrzeuge/tieflade-anhaenger/3-achs-tiefladeanhaenger-mit-geradem-plateau/> abgerufen
- Winzerhaus Hans Schöller. (2. 7 2020). [www.weinschoeller.at](http://www.weinschoeller.at). Von <https://weinschoeller.at/wohnen/wohnwagon-karl/> abgerufen
- Wirtschaftskammer Österreich. (21. 8 2019). [www.wko.at](http://www.wko.at). Von [https://www.wko.at/service/verkehr-betriebsstandort/Fahrzeuge\\_mit\\_einer\\_Bauartgeschwindigkeit\\_von\\_10\\_km\\_h.html](https://www.wko.at/service/verkehr-betriebsstandort/Fahrzeuge_mit_einer_Bauartgeschwindigkeit_von_10_km_h.html) abgerufen
- Wirtschaftskammer Niederösterreich (Sparte Gastronomie) (Hg.). (2018). *Infoblatt Privatzimmervermietung*. St. Pölten: Eigenverlag.
- WW Wohnwagon GmbH. (21. 11 2019). [www.wohnwagon.at](http://www.wohnwagon.at). Von [www.wohnwagon.at](http://www.wohnwagon.at) abgerufen
- Zabell, S. (2018). *The Best Coffee Table Books for Tiny House Lovers*. New York: Apartment Therapy, LLC.
- Zralek, J. (2016). Challenges of Sustainable Consumption: Voluntary Simplicity as a Social Movement. *HANDEL WEWNĘTRZNY*, 361 - 371.
- Zukunftsinstitut GmbH. (-. - 2020). [www.zukunftsinstitut.de](http://www.zukunftsinstitut.de). Von <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends/> abgerufen