

Berlin
Brüssel
Düsseldorf
Frankfurt/Main
Hamburg
Mönchengladbach
München

Dr. Hendrik Schilder

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
hendrik.schilder@kapellmann.de
Durchwahl: +49 211 600500-416
Telefax: +49 211 600500-91
Assistenz: Diana van Tintelen
sche/madi

Düsseldorf, 06.04.2022

Unser Zeichen: 4706/2021sche
Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland/Landesverband NRW e.V. - Beratung CW VO NRW

**Orientierungshilfe für die Campingwirtschaft
zur Genehmigungspflicht von Wochenendhäusern und der
Genehmigungsfähigkeit von Mietunterkünften**

Büro Düsseldorf

Stadttor 1
D-40219 Düsseldorf
Telefon: +49 211 600500-0

www.kapellmann.de

1 Allgemeines

Der vorliegende Handlungsleitfaden soll den Mitgliedern des Bundesverbandes der Campingwirtschaft in Deutschland/Landesverband NRW e.V. eine Handreichung geben, um die Bedeutung der letzten Novelle der Bauordnung NRW für ihre eigene Platzsituation beurteilen und die Handlungsspielräume/-möglichkeiten der Bauaufsichtsbehörden erkennen zu können.

Deutsche Bank

BLZ 300 700 10
Konto 311338803
BIC / SWIFT DEUTDE33XXX
IBAN DE66 3007 0010 0311 3388 03

**Kapellmann und Partner
Rechtsanwälte mbB**

Rechtsform: Partnerschaft mbB
Sitz: Mönchengladbach
Registrierung: AG Essen, PR 18
UID: DE120485916

2 Ausgangssituation

Durch § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i) BauO NRW a.F. waren Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen, die nicht zu Dauerwohnzwecken dienen durften, genehmigungsfrei gestellt. Für die Errichtung dieser baulichen Anlagen bedurfte es keiner vorherigen Baugenehmigung. Dies bedeutete allerdings nicht, dass keine baurechtli-

chen Anforderungen an Wochenendhäuser zu stellen waren. Diese mussten vielmehr den materiell-rechtlichen Anforderungen der CW-VO NRW genügen. Die Genehmigungsfreiheit führte (nur) dazu, dass diese Anforderungen nicht in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft wurden, sondern vom Bauherrn selbst einzuhalten waren. Bei Verstößen konnten die Bauaufsichtsämter ordnungsbehördlich einschreiten.

Durch die letzte Novelle der BauO NRW wurde die Genehmigungsfreistellung gestrichen. Die Errichtung eines Wochenendhauses ist nunmehr im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, § 64 BauO NRW, zu genehmigen.

Zur Rechtfertigung der Änderung verweist die Gesetzesbegründung auf die Entwicklung, dass in Wochenendhäusern zunehmend in bauplanungsrechtlich unzulässiger Weise Dauerwohnen stattfindet. Durch die Genehmigungspflicht soll den Bauaufsichtsbehörden ein Instrument an die Hand geben werden, mit dem der Verfestigung von Wohnstrukturen im Sinne eines Dauerwohnens auf festgesetzten Wochenendplätzen entgegengewirkt wird.

LT-Drs. 17/12033, S. 111 f.

Nachfolgend werden die rechtlichen Konsequenzen dieser Gesetzesnovelle für bestehende Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen sowie künftige Wochenendhäuser und bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden aufgezeigt. Abschließend erfolgt noch eine Einordnung des sog. Glampings.

3 Bestehende Wochenendhäuser zum Zeitpunkt der Gesetzesnovelle

Für die zum Zeitpunkt der Gesetzesnovelle bereits bestehenden Wochenendhäuser ist zu klären, ob diese Bestandsschutz genießen oder ob für sie nachträgliche Baugenehmigungen erforderlich sind.

3.1 Bestandsschutz

Ein durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG bewirkter Bestandsschutz liegt dann vor, wenn der Bestand zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt worden (= formeller Bestandsschutz) oder jedenfalls für einen nennenswerten Zeitraum genehmigungsfähig gewesen ist (= materieller Bestandsschutz).

BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 24. Juli 2000 – 1 BvR 151/99 –, juris, Rn. 8; Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 11. November 2013 – 7 E 1036/13 –, juris, Rn. 8.

Da bis zur Novellierung der BauO NRW eine Baugenehmigung für Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen nicht erforderlich war, liegt in den allermeisten Fällen keine Bestandsschutz vermittelnde Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde in Form einer Baugenehmigung vor. Bestehende Wochenendhäuser sind daher regelmäßig nicht formell bestandsgeschützt.

Für einen materiellen **Bestandsschutz** müssen die betreffenden Wochenendhäuser **im Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. später während eines nennenswerten Zeitraumes den Vorschriften des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts entsprechen haben** (zu den aktuellen Anforderungen siehe sogleich unter Ziff. 4). Die Darlegungs- und Beweislast für diesen materiellen Bestandsschutz liegt beim Bauherrn.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.05.2020 – 10 A 549/19 –, juris.

Sofern die Wochenendhäuser Bestandsschutz genießen, dürfen sie in **der bestandsgeschützten Form weiter unterhalten und genutzt** werden. Zulässig sind auch Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen, die infolge Abnutzung, Alterung, Witterung und Einwirkungen Dritter notwendig werden (z.B. die Erneuerung von Anstrichen ohne Änderung der Farbgebung, das Ersetzen einzelner undicht gewordener Dachpfannen ohne Material- und Farbwechsel oder den Austausch verrosteter Türbeschläge).

Vgl. Gädtke / u.a., BauO NRW Kommentar, 13. Auflage 2019, § 62 BauO NRW, Rn. 241, § 3, Rn. 32.

Sobald eine bauliche Maßnahme vorliegt, bzgl. derer kein Tatbestand der Genehmigungsfreiheit nach § 62 BauO NRW greift, muss hierfür eine Baugenehmigung eingeholt werden.

3.2 Nachträgliche Genehmigung

Sofern Wochenendhäuser weder formellen noch materiellen Bestandsschutz genießen, muss für sie eine (nachträgliche) **Baugenehmigung beantragt** werden.

Einschlägiges Verfahren ist hierbei das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Charakteristisch an diesem Verfahren ist, dass die Bauaufsichtsbehörde nur ein eingeschränktes Prüfprogramm hat. Es prüft das jeweilige Vorhaben nur auf die Übereinstimmung mit den in § 64 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-3 BauO NRW aufgeführten Vorschriften. Im Übrigen obliegt es den Bauherren selbst, dass das Vorhaben den aktuellen Vorschriften – des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts – entspricht.

3.3 Ordnungsbehördliche Befugnisse

Wenn die erforderliche Baugenehmigung fehlt, kann die Bauaufsichtsbehörde allein deshalb eine Nutzungsuntersagung aussprechen. Dem kann sich der Bauherr durch Stellung eines Bauantrages entziehen, sofern das Wochenendhaus offensichtlich genehmigungsfähig ist.

Falls das Wochenendhaus nicht genehmigungsfähig ist, kann sogar eine Beseitigungsverfügung erlassen werden.

4 Künftige Wochenendhäuser und bauliche Veränderungen an bestehenden Wochenendhäusern

Durch den Wegfall der Genehmigungsfreistellung von Wochenendhäusern auf genehmigten Wochenendplätzen unterliegen zukünftige Wochenendhäuser und nicht baugenehmigungsfreie bauliche Veränderungen an bestehenden Wochenendhäusern dem vereinfachten Genehmigungsverfahren. Eine **Baugenehmigung** ist zu **beantragen**.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft die Bauaufsichtsbehörde insbesondere die Übereinstimmung mit den bauplanungsrechtlichen sowie den bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

4.1 Bauplanungsrechtlichen Anforderungen

Welche bauplanungsrechtlichen Anforderungen die Errichtung und Änderung eines Wochenendhauses einhalten muss, hängt davon ab, ob das betreffende Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt.

4.1.1 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans darf das bauliche Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung muss gesichert sein.

Nach § 10 BauNVO können durch Bebauungsplan Sondergebiete festgesetzt werden, die der Erholung dienen. Hierzu zählen insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete. In solchen der Erholung dienenden Sondergebieten sind nur Wohngelegenheiten zulässig, deren Charakteristikum ist, dass sie nur vorübergehend im Sinne eines **zeitweiligen Freizeitwohnens** genutzt werden.

Wochenendhäuser sind ihrer Art der baulichen Nutzung nach **je nach Nutzerkreis** in Wochenendhausgebieten bzw. Wochenendplatzgebieten oder Ferienhausgebieten zulässig.

In Wochenendhausgebieten bzw. Wochenendplatzgebieten ist der zeitlich begrenzte – also nicht dauernden – Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in Wochenendhäusern, Mobilheimen und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen durch einen **kaum wechselnden Nutzerkreis** (Eigentümer und gelegentliche Überlassung an Freunde und Bekannte) zulässig. Eine durchgängige Vermietung im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit an einen wechselnden Personenkreis ist in Wochenendhausgebieten unzulässig.

*VG Greifswald, Urteil vom 19. Mai 2016 – 5 A 792/14 –, juris, Rn. 28;
BeckOK BauNVO/Michallik, 27. Ed. 15.10.2021, BauNVO § 10 Rn. 53*

Eine derartige Nutzung ist hingegen in festgesetzten Ferienhausgebieten zulässig. In Ferienhausgebieten sind solche Häuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer (zumindest zu Saisonzeiten) einem **wechselnden Personenkreis** zur Erholung zu dienen.

In festgesetzten Campingplatzgebieten sind Wochenendhäuser unzulässig. Dort sind nur Nutzungen zulässig, bei denen die von den Erholungssuchenden aufgestellten Anlagen **frei beweglich** sind und mühelos Veränderungen ihres Standortes ermöglichen. Die aufgestellten Anlagen dürfen zwar dauerhaft abgestellt, nicht jedoch dauerhaft bewohnt werden. Hierzu zählen insbesondere Wohnmobile, Wohnwagen, die so beschaffen sind, dass sie jederzeit uneingeschränkt zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, sowie

Faltanhänger. Für diese bedarf es nach § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 d) BauO NRW auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen weiterhin keiner Baugenehmigung.

OVG Lüneburg BauR 1988, 452 (453); BeckOK BauNVO/Michallik, 27. Ed. 15.10.2021, BauNVO § 10 Rn. 75; Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung | BauNVO § 10 Rn. 47.

Im Übrigen hängt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

4.1.2 Innenbereich

Liegen die betreffenden Grundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich, also innerhalb eines im Zusammenhang bebauten und den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelnden Ortsteils nach § 34 BauGB, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit danach, ob sich das Wochenendhaus in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann sich die Zulässigkeit der Errichtung oder Änderung eines Wochenendhauses auch nach § 34 Abs. 2 BauGB richten, wenn ein faktisches Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet anzunehmen ist.

4.1.3 Außenbereich

Handelt es sich bei den betreffenden Grundstücken um unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB, so ist die Errichtung oder Änderung von Wochenendhäusern nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Insbesondere darf kein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans entstehen oder befürchtet werden das eine Splittersiedlung entsteht, sich verfestigt oder erweitert. Regelmäßig führen diese Belange dazu, dass Wochenendhäuser im Außenbereich nicht genehmigungsfähig sind. Es gibt aber auch Ausnahmen, wenn z.B. der Flächennutzungsplan einen Camping- oder Wochenendplatz vorsieht.

4.2 Bauordnungsrechtliche Anforderungen

Die an die Wochenendhäuser zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen hängen davon ab, ob der Anwendungsbereich der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO NRW) eröffnet ist.

4.2.1 Anwendungsbereich CW VO NRW

Die CW VO NRW regelt in Nordrhein-Westfalen die Anforderungen und Erleichterungen, die für Camping- und Wochenendplätze aufgrund ihrer besonderen Art und Nutzung zur Wahrung des bauordnungsrechtlichen Sicherheitsniveaus erforderlich sind. Die CW VO NRW enthält u.a. in §§ 2 und 9 auch Vorschriften über Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen.

Wochenendplätze sind gemäß § 2 Abs. 4 CW VO NRW Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt. Als Wochenendhäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen.

Die CW VO NRW ist also auf Wochenendhäuser anwendbar, die auf einem **genehmigten Wochenendplatz errichtet** werden, die **höchstens eine Grundfläche von 50 m² und eine Gesamthöhe von 3,50 m aufweisen** und nur einem **vorübergehenden Aufenthalt** zu Freizeitzwecken dienen.

4.2.2 Anforderungen CW VO NRW

Ist nach diesen Maßgaben der Anwendungsbereich der CW VO NRW eröffnet, sind für Wochenendhäuser gemäß § 9 Abs. 1 CW VO NRW weder die Vorschriften über Wohnungen nach § 47 BauO NRW anzuwenden noch werden Anforderungen an den Wärmeschutz, den Schallschutz, die Beheizbarkeit oder an die lichte Höhe der Aufenthaltsräume sowie an die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile gestellt.

Die CW VO NRW verlangt aus Brandschutzgründen in § 4 Abs. 4 CW VO NRW, dass Wo-

chenendhäuser zu den Grenzen der Aufstellplätze einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Gemäß § 9 Abs. 2 CW VO müssen Wochenendhäuser zudem, soweit auf den Wochenendplätzen oder auf den einzelnen Aufstellplätzen Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an das zentrale Abwassernetz vorhanden sind, an die entsprechenden Einrichtungen angeschlossen sein. § 7 Abs. 3 CW VO NRW fordert, dass Wochenendhäuser als bauliche Anlagen barrierefrei errichtet sind und von Menschen mit Behinderungen ohne fremde Hilfe benutzt werden können.

4.2.3 Anwendung der BauO NRW

Für Wochenendhäuser, die wegen ihrer Nutzung oder der Größe ihrer Grundfläche nicht der CW VO NRW unterfallen, gelten die Erleichterungen der CW VO NRW nicht. Diese müssen in vollem Umfang den **Anforderungen der BauO NRW** entsprechen. Gleiches gilt, sofern der Wochenendhausplatz als bauliche Anlage nicht genehmigt ist, weil er etwa die Mindestanforderungen der CW VO NRW nicht erfüllt.

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 15. April 2009 – 10 B 186/09 –, juris, Rn. 7.

In der Folge müssen beispielsweise die bauordnungsrechtlichen Abstände gemäß § 6 BauO NRW eingehalten werden, also ein Mindestabstand zur Parzellengrenze von 3 m. Hinzu kommen die heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung und den Brandschutz. Realistischer Weise ist dies bei Wochenendhäusern nicht zu bewerkstelligen.

5 Glamping

Für die Errichtung von Mietunterkünften, die der Campingunternehmer auf seiner Campinganlage kurzzeitig an Gäste vermieten will, bedarf es einer Baugenehmigung, sofern es sich um eine nicht jederzeit ortsveränderliche bauliche Anlage handelt. Für Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen, bedarf es auch nach der Gesetzesnovelle keiner Baugenehmigung.

Ob die Mietunterkunft jederzeit ortsveränderlich und damit mobil oder ortsfest ist, entscheidet auch darüber, wo die Errichtung dieser Unterkünfte unter welchen Anforderungen zulässig ist.

5.1 Ortsfeste Mietsunterkünfte

5.1.1 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

In einem festgesetzten Wochenendhausgebiet bzw. faktischen Wochenendhausgebiet sind ortsfeste Mietsunterkünfte unzulässig, da in diesen Gebieten nur die Nutzung durch einen kaum wechselnden Nutzerkreis (Eigentümer und gelegentliche Überlassung an Freunde und Bekannte) zulässig ist. Eine durchgängige Vermietung im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit an einen wechselnden Personenkreis ist in diesen festgesetzten Plangebieten unzulässig.

Auf festgesetzten Camping- oder Zeltplätzen sind solche Unterkünfte ebenfalls unzulässig. Auf diesen Plätzen sind nur frei bewegliche Anlagen zulässig, dessen Standorte mühelos verändert werden können.

Ortsfeste Mietsunterkünfte sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nur zulässig, sofern das Sondergebiet t als **Ferienhausgebiet** festgesetzt ist.

5.1.2 Bauordnungsrechtliche Anforderungen

In bauordnungsrechtlicher Hinsicht müssen diese Mietunterkünfte die **Anforderungen der BauO NRW** erfüllen. Der **Anwendungsbereich der CW VO NRW** ist unserer Auffassung nach für Mietunterkünfte in Gestalt von Ferienhäusern **nicht eröffnet**. Die CW VO NRW kennt den Begriff des Ferienhauses bzw. Ferienhausgebiets nicht. Sie enthält lediglich Regelungen für Camping- und Wochenendplätze. Unter Bezugnahme auf das zu den bauplanungsrechtlichen Begriffen Gesagtem ist in Wochenendhäusern auf Wochenendplätzen nur die Nutzung durch einen kaum wechselnden Nutzerkreis zulässig. Die Vermietung an einen wechselnden Personenkreis ist unzulässig.

Zwar müssen die bundesrechtlichen Begrifflichkeiten der BauNVO nicht zwangsläufig die Begrifflichkeiten der BauO NRW bzw. der CW VO NRW prägen und die Frage nach der Anwendung der CW VO NRW auf Mietunterkünfte ist noch nicht gerichtlich entschieden. Allerdings ist der Begriff des Campingplatzes in § 10 Abs. 5 BauNVO in Anlehnung an den Begriff des Campingplatzes aus den Campingplatzbauordnungen der Länder definiert worden. Die Begrifflichkeiten der BauNVO entstammen also aus den Campingplatzbauordnungen der Länder.

OVG Lüneburg, Urteil vom 24. Juli 2013 – 1 LB 245/10 –, juris.

Dies spricht im Rückschluss für eine Einheitlichkeit der Begrifflichkeiten. Daneben ist zu berücksichtigen, dass gerade der Wochenendplatz Elemente des Wochenendhausgebiets – in Abgrenzung zum Ferienhausgebiet – und des Campingplatzgebiets in sich vereinigt.

5.2 Mobile Mietunterkünfte

Mobile Mietunterkünfte sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nur in festgesetzten **Campingplatzgebieten** zulässig.

Auch hier stellt sich die Frage, ob die CW VO NRW auf mobile Mietunterkünfte Anwendung findet. Nach unserer Auffassung ist der **Anwendungsbereich eröffnet**.

Typisch ist zwar, dass die mobilen Anlagen von den Nutzern selbst aufgestellt werden. Diese Typik in der Praxis ist unseres Erachtens jedoch nicht zwingend für die Eröffnung des Anwendungsbereichs der CW VO NRW. Die CW VO NRW trifft selbst keine Aussage darüber, wer die mobilen Anlagen aufstellt. Sie setzt daher nicht zwingend voraus, dass die mobilen Unterkünfte im Eigentum oder Besitz der Nutzer stehen. Auch lässt die BauNVO keinen Rückschluss auf den Nutzerkreis zu, da – im Gegensatz zu den Wochenendhausgebieten/Wochenendplatzgebieten und den Ferienhausgebieten – kein Gegenbegriff zu dem Begriff des Campingplatzes geregelt wird.

Wesentlich für den bauplanungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen Begriff des Campingplatzes bzw. des Begriffes der CW VO NRW ist nicht – wie bei den Wochenendhäusern zur Abgrenzung zu den Ferienhäusern – der Nutzerkreis, sondern die jederzeitige Ortsveränderlichkeit der Unterkünfte.

Im Campingwesen haben sich daher bereits drei Formen herausgebildet: Das Feriencamping (Aufenthaltsdauer auf einem Campingplatz in der Regel ein bis drei Wochen), das Touristencamping (Aufenthaltsdauer im Zuge des „Wohnwanderns“ in der Regel ein bis drei Tage) und das Wochenendcamping (als eine sich wiederholende, zeitweilige Nutzung einer dauerhaft abgestellten mobilen Unterkunft).

Den ersten beiden Formen des Campingwesens ist es charakteristisch, dass der **Nutzer-**

kreis des Campingplatzes zusammen mit den mobilen Unterkünften **regelmäßig wechselt**. Bei der dritten Form des Campingwesens, das Wochenendcamping, ist die dauerhafte Aufstellung der mobilen Anlagen und die wiederholende, zeitweise Nutzung durch ihre Aufsteller charakteristisch.

In der Zusammenschau dieser zulässigen und praktizierten Campingformen kann für eine vierte Form des Campingwesens, in der die mobilen Unterkünfte beispielsweise durch den Campingplatzinhaber dauerhaft aufgestellt werden und bei der lediglich der Nutzerkreis regelmäßig wechselt, kein eine andere rechtliche Behandlung rechtfertigender Unterschied ausgemacht werden. Im Sinne der Gefahrenabwehr macht es keinen Unterschied, in wessen Eigentum die aufzustellenden mobilen Unterkünfte stehen, von wem sie aufgestellt werden und wer sie letztendlich nutzt. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist dieser Unterschied ebenfalls nicht von Relevanz.

5.3 Spezialfall: Tiny-Häuser

In welchem Plangebiet Tiny-Häuser zulässig sind und ob die CW VO NRW auf Tiny-Häuser Anwendung findet, hängt von der **baulichen Ausgestaltung** der Tiny-Häuser ab.

5.3.1 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Handelt es sich um nicht jederzeit ortsveränderliche Tiny-Häuser, sind diese je nach Nutzerkreis in Wochenendhaus-/Wochenendplangebieten oder in Ferienhausgebieten bauplanungsrechtlich zulässig. Sofern sie jederzeit ortsveränderlich sind, sind sie auf festgesetzten Campingplätzen bauplanungsrechtlich zulässig.

Für die Ortsveränderlichkeit kommt es maßgeblich darauf an, ob das Tiny-Haus **jederzeit uneingeschränkt zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden kann**. Die Voraussetzung hierfür bestimmen sich nach der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO). Nach **§ 32 StVZO** dürfen Kraftfahrzeuge und Anhänger die höchstzulässige Breite von 2,55 m, eine Länge von 12 m und einer Höhe von 4 m betragen. Um als ortsveränderlich bewertet werden zu können, müssen die Tiny-Häuser daher diese Maße einhalten und insbesondere selbst fahrfähig (mit Hilfe eines Zugfahrzeugs) sein. Weiter müssen sie so aufgestellt und gewartet werden, dass sie auch technisch jederzeit fahrbereit sind und ihren Standplatz verlassen können.

5.3.2 Anwendung CW VO NRW

Handelt es sich um ortsfeste Tiny-Häuser, findet die CW VO NRW nur Anwendung, sofern diese im Sinne eines Wochenendhauses genutzt werden. Eine durchgängige Vermietung im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit an einen wechselnden Personenkreis ist in Anlehnung an die BauNVO unzulässig. Zudem dürfen die Tiny-Häuser eine Grundfläche von höchstens 50 m² und eine Gesamthöhe von höchstens 3,50 m nicht überschreiten.

Handelt es sich um mobile Tiny-Häuser in Form eines Wohnanhängers, ist die CW VO NRW unabhängig vom Nutzerkreis anzuwenden.

5.3.3 Baugenehmigung

Die Aufstellung eines Tiny-Hauses ist unabhängig von seiner baulichen Ausgestaltung genehmigungspflichtig. Tiny-Häuser stellen bauliche Anlage im Sinne der BauO NRW dar und unterfallen dem Gebäudebegriff des § 2 Abs. 2 BauO NRW.

Vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29. September 2021 – OVG 2 S 23/21 –, juris

Denn auch wenn Tiny-Häuser bei jederzeitiger Ortsveränderlichkeit Wohnwagen ähnlich sind und diese nach § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 d) BauO NRW baugenehmigungsfrei sind, . rechtfertigt das keine Erstreckung der Genehmigungsfreiheit über den klaren Wortlaut der Vorschrift.



Dr. Hendrik Schilder
Rechtsanwalt

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

Berlin

Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
D-10178 Berlin
Telefon: +49 30 399769-0
Telefax: +49 30 399769-91

Prof. Dr. Christian Bönker¹
Prof. Dr. Martin Jung^{1,15}
Dr. Guido Schulz, Notar^{1,11}
Dr. Michael Wolters¹
Prof. Dr. Martin Lailach¹
Dr. Harald Pott¹
Dr. Jan Redmann¹
Dr. Oskar Maria Geitel^{1,8}
Dr. Andreas Papp¹
Dr. Martin Jansen⁸
Dr. Juliane Hoffmann
Andreas Rietzler³
Kai Krimlowski
Andreas Berger
Nils Romanautzky, LL.M.
Tobias Freiberg
Carolin Huber
Stephan Ehbets
Christopher Lück
Dr. Victor Vogt
Dr. Daniel Weinke, LL.M.
(King's College London)

Brüssel

Boulevard Louis Schmidt 26
B-1040 Brüssel
Telefon: +32 2 23411-60
Telefax: +32 2 23411-69

Dr. Axel Kallmayer
Prof. Dr. Robin van der Hout, LL.M.
Dr. Ivo du Mont, LL.M.
Dr. Christian Wagner
Valentine Lemonnier, LL.M.
Stine Walter

Düsseldorf

Stadttor 1
D-40219 Düsseldorf
Telefon: +49 211 600500-0
Telefax: +49 211 600500-91

Prof. Dr. Klaus Eschenbruch^{1,2}
Prof. Dr. M.-Maximilian Lederer¹
Marino Loy⁴
Prof. Dr. Kai-Uwe Hunger¹
Prof. Dr. Ralf Steding
Dr. Hans-Peter Kulartz¹²
Dr. Walter Scheerbarth⁶
Dr. Harald Brock¹
Dr. Hans-Claudius Scheef¹
Prof. Dr. Antonius Ewers⁶
Dr. Jürgen P. Schlösser, LL.M.
(Tulane University)¹
Dr. Thomas Jelitte
Dr. Hendrik Röwekamp⁸
Dr. Hendrik Schilder³
Dr. Florian Kirchhof
Dr. Martin Wittmeier¹
Dr. Dennis O. Vorsmann
Dr. Stefan Matthies¹
Dr. Sven K. Hannes¹
Dr. Michael Steinhauer, LL.M.
(University of Technology, Sydney)
Dr. Michael Bosse
Dr. Christoph Carstens
Dr. Alexander Fandrey⁸
Dr. Johannes Grüner³
Dr. Christine Janhsen, LL.M. (UCLA)⁶

Dr. Stefanie Selle
Dr. Robert Elixmann¹
Dr. Simona Liauw¹
Dr. Jörg L. Bodden¹
Dr. Lars Menninger
Janina Winz¹⁹
Kathrin Gossen
Robert Schneidenbach
Dr. Max Mommertz
Dr. Peter Coenen⁶
Dr. Thomas Bunz⁶
Dr. Christopher Pape, LL.M.
Dr. Patrick Mainka
Dr. Henrik Kühl
Dr. Sarah Baudis
Dr. Daniel Weidemann
Jonas Weise
Dr. Laura Kubach, LL.M.
Dr. André Buzari, LL.M.⁴
Sultan Bostan
Dr. Marcel Krengel²⁰
Dr. Inga Maaske
Jonathan Pott
Dr. Sebastian Zeyns
Friederike Schoenauer

Frankfurt / Main

Ulmenstraße 37 - 39
D-60325 Frankfurt / Main
Telefon: +49 69 719133-0
Telefax: +49 69 719133-91

Prof. Dr. Martin Havers
Prof. Dr. Markus Planker
Dr. Kerstin Müller^{1,14,15}
Prof. Dr. Stefan Pützenbacher, Notar³
Prof. Dr. Christian Lührmann¹
Dr. Michael Schlemmer, LL.M.
Dr. Thorsten Schlier, LL.M.¹
Dr. Marc Opitz⁸
Dr. Julian Linz¹
Dr. Maximilian Jordan¹
Philipp Sievers
Sinah Mosbach
Oliver Havers
Anna Ruth Leo¹⁴
Elisa Galir
Fabian Ranitzsch
Dr. Thomas Lenz

Hamburg

Am Sandtorkai 50
D-20457 Hamburg
Telefon: +49 40 3009160-0
Telefax: +49 40 3009160-61

Dr. Claus von Rintelen^{1,10}
Dr. Peter Leicht¹
Dr. Mathias Finke¹
Dr. Sebastian Mellwig¹
Hauke Schüler⁸
Dr. Nikolas Brunstamp¹
Dr. Stefan Bruinier¹
Dr. David Mattern, LL.M.
(Stellenbosch University)¹
Anne Baureis¹
Michael Koblizek
Stefan Latosik¹⁸
Frederik Ulbrich
Mario Ludäscher
Ntilek Sachin Amet
Louisa Krümpelmann
Fabian Drude
Dr. Christoph Carstens

Mönchengladbach

Viersener Straße 16
D-41061 Mönchengladbach
Telefon: +49 2161 811-8
Telefax: +49 2161 811-777

Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann¹
Prof. Dr. Werner Langen¹
Dr. Ewald Hansen
Dr. Alexander Kus^{1,8}
Dr. Reinhard Lethert¹
Dr. Thomas Spiritus
Jochen Piefenbrink^{2,13}
Prof. Dr. Heiko Fuchs¹
Dr. Frank Verfürth^{2,5,8,13}
Dr. Anja Birkenkämper¹
Dr. Tom Giesen⁴
Prof. Dr. Günter Krings, LL.M.
(Temple University)^{*}
Dr. Andreas Berger¹
Dr. Gerolf Sonntag¹
Dr. Axel Kallmayer
Dr. Thomas Rütten¹
Dr. Gregor Schiffers, LL.M.
(University of Pennsylvania)
Dr. Ivo du Mont, LL.M.
Dr. Martin Stelzner¹
Dr. Malte Schulz¹
Dr. Julia Wiemer, LL.M.
Dr. Johannes Langen¹
Dr. Sebastian Konrads, LL.M.
Dr. Julia Lange, LL.M.
(University of Virginia)¹⁷
Dr. Florian Dressel¹
Dr. Caroline Siegel, LL.M.⁴
Dr. Sven Marco Hartwig¹
Dr. Kai Peters
Dr. Marvin Schippers
Bianca Strobel
Dr. Heider Thomas
Sadderick Thiele
Prof. Dr. Kay H. Schumann
Dr. Felix Bleckmann
Kira-Therese Teigeler
Dr. Natalie Adrians
Dr. Dominik Hark

München

Josephspitalstraße 15
D-80331 München
Telefon: +49 89 242168-0
Telefax: +49 89 242168-61

Prof. Dr. Jochen Markus¹
Dr. Alexander Haibt⁴
Dr. Susanne Kapellmann¹
Dr. Marcus Hödl^{1,8}
Dr. Tobias Schneider¹
Dr. Bernd Wust, LL.M.
(Columbia University)^{1,3}
Dr. Adam Polkowski¹
Julia Herdy
Christiane Prüll
Dr. Jan Lundberg
Katrin Prechtl
Ervis Caja
Monika Pieczonka
Katharina Bader, LL.M.
Lisa Müller
Dr. Philip Egle
Dr. Lena-Sophie Deißler

Fachanwälte (1–10) für

- 1 Bau- und Architektenrecht
- 2 Steuerrecht
- 3 Verwaltungsrecht
- 4 Arbeitsrecht
- 5 Erbrecht
- 6 Handels- und Gesellschaftsrecht
- 7 Strafrecht
- 8 Vergaberecht
- 9 Miet- und Wohnungs-Eigentumsrecht
- 10 Versicherungsrecht
- 11 Licencié spécial en droit européen (Brüssel)
- 12 Mag. rer. publ.
- 13 Dipl.-Finanzwirt
- 14 Dipl.-Verwaltungswirtin
- 15 Wirtschaftsmediator / in
- 16 Certified Investigation Expert (CIE)
- 17 Healthcare Compliance Officer (HCO)
- 18 Bauingenieur
- 19 Certified Information Privacy Professional Europe (CIPP/E)
- 20 Steuerberater

* Anwaltszulassung und Tätigkeit für die Sozietät ruhen während der Tätigkeit als Parlamentarischer Staatssekretär