

**Der rote Faden für:**

# Tiny Häuser

**Fast 60 Seiten Praxiswissen  
KfW, Grundstücke & Rechtliches  
Ausbautipps, PV und Ideen**



## **Alles, bloß nicht Schuldenmillionär sein**

Hi, ich bin der Mad und habe mir nach einen 190m<sup>2</sup> Haus, ein Tiny House on Wheel von Grund auf selber gebaut und einen tollen Platz gefunden.

Aber selbst aus Sicht des Hausbau Bloggers, habe ich doch noch einiges gelernt und gebe nun mein Wissen an euch weiter. Denn eines ist mir klar geworden, ich **will keine Million Schulden für ein Haus haben.**

Daher viel Spaß mit diesem eBook, meinen Erfahrungen für euch und dass euch diese Lebensweise auch so gefällt.



# Vorteile eines Tiny Houses

- ✓ Preiswerte Alternative zum Einfamilienhaus
- ✓ Kann oft erweitert werden, wie bei Container oder wenn man 2 TH verbindet
- ✓ Geringe Nebenkosten und Kreditzinsen
- ✓ Tiny Häuser können bis zu 100m<sup>2</sup> groß sein
- ✓ Hochwertiges wohnen dank Echtholz und High Tech Materialien
- ✓ Sehr angenehmes Wohngefühl
- ✓ Unterschiedliche Konzepte und Wohnideen
- ✓ Ideal als Alterswohnsitz, auch Barrierefrei
- ✓ Reduktion auf das Wesentliche
- ✓ Flexibel, da man sein Haus umziehen kann. Viele auch per Transport.
- ✓ DIX ist vieles möglich

## Nachteile:

- ✓ Oft hinkt die Schalldämmung der Wärmedämmung hinterher
- ✓ Der Aufwand für Genehmigungen ist ähnlich hoch wie bei einem EFH
- ✓ Grundstückssuche gestaltet sich schwierig



## Step by Step zum neuen Wohnen

Dir schwirrt der Traum vom Tiny House im Kopf rum? Dann wirst du hier **alle Fragen** beantwortet bekommen und ich sage gleich vorweg, alle die mein Tiny House und Lebensweise nun kennen, sind schon etwas neidisch. Nicht wegen mir, eher auf die Reduktion und dass man eine Mobilie hat, aber schuldenfrei ist.

***Mad: Freiheit beginnt dann, wenn man nicht nur für seine Schulden oder Vermieter arbeitet.***



Als Hausbau Blogger bekomme ich mit, was Familien für ihre Immobilien zahlen und wie sich die Kreditsumme durch die hohen Zinsen verdoppelt. Eine Million Schulden sind da eher das Minimum und Raten von 3.000€ im Monat müssen das schon sein. Da wird man als Hausbesitzer und vor allem als Familie regelrecht vom Kredit erdrückt.

# Inhalte

- Einleitung
- Vorüberlegungen
- Reduktion
- Tiny House Varianten
- Was kostet ein Tiny House?
- Der Kostenvorteil zu klassischen Häusern und Fördergeldern
- Als Investitionsobjekt
- Die typischen Kostenfallen
- Wie findet man seriöse Tiny House Anbieter?
- Gebrauchte Tiny Häuser
- Finanzierung
- Welche Förderung gibt es?
- Es wird immer teurer, als man denkt
- Finanzielle Fallen
- Bauherren Rechtsschutz
- Auf Mängeln sitzen bleiben
- Privatinsolvenz des Anbieters
- Grundstücke finden
- Baulücken suchen?
- Tiny House Siedlungen
- Nachverdichtung
- Was sagt der Bebauungsplan?
- Welche Anschlüsse braucht man?
- Vorschriften nach Bundesländern
- Allgemeine Vorschriften ( GEG, Holzofen usw. )
- Die beste Heizungskombi?
- Welche Varianten von Modulhäusern gibt es?
- Fertig kaufen oder bauen?
- Hausbau Anbieter vs Tiny House Anbieter ( auch aus dem Ausland )
- Wie baut man selber ein Tiny House?
- DIY Bauen
- Mit Architekten bauen?
- Baupläne
- Mit einem Zimmermann bauen
- Welchen Hänger nimmt man beim THoW?
- Wohnwagen oder Ladung?
- Tiny House on Wheel auf der Straße
- Transport / Schwertransport und Genehmigungen
- Welches Fundament eignet sich?
- Wie wäre ein Keller, vielleicht auch als Tiny Variante?
- Wo kauft man Material und Werkzeug?
- Holzständerbauweise
- Dämmung
- Beplankung
- Dampfsperre
- Lüftung
- Elektrik
- 240V oder 12V?
- Wasser

- **Badinstallation**
- **Dach und Dachrinne**
- **PV Anlage**
- **Küche und Einbaugeräte**
- **Schranktreppe**
- **Verschrauben und verbinden**
- **Abdichten**

## Einleitung – Mache dich frei



*Auch ein Tiny House kann 100m<sup>2</sup> haben, aber weder Staat noch Baufirmen wollen das. Die bevorzugen Gewinne, Steuern und vor allem einen Kredit, der dich ein Leben lang an den Arbeitsmarkt und feste Strukturen bindet.*

*Vielleicht ist es im Leben auch wichtig, **frei** von solchen Belastungen zu sein. Mit 30.000€ habe ich ein Tiny House on Wheel ohne Schulden. **FREI sein!** Ganz so einfach ist es zwar auch nicht, denn es gibt noch zahlreiche Sachen zu beachten und einige kosten Geld, wie das prüfen der Splitklima, Hausanschlüsse, TÜV usw.*

*Hier bekommt ihr das Fachwissen, damit ihr nun sorgenfrei euren Weg beschreiten könnt.*

*Viel Spaß, Mad.*

### **Wichtige Dinge, die euch ans Herz legen will:**

Ich sehe es hier immer wieder, wie andere auf ihr Tiny House freuen, es geliefert bekommen und dann geht der Ärger los. Da laufen Wände bei Regen voll Wasser, die Häuser sind verzogen oder entsprechen nicht den Vorgaben bei der Bestellung und man landet vor Gericht.

### ***Probleme hat man immer, wie die gelöst werden ist wichtig!***

**Nimm einen Baufachmann:** Ein Profi sieht immer mehr als ein Laie und kennt Schwachstellen, die euch später teuer zu stehen kommen. Deckt man den Pfusch oder Mängel rechtzeitig auf, könnt ihr diese geltend machen. Ich rate dazu, einen Fachmann zur Abnahme mitzunehmen.

**Eigenleistung** ist eine sinnvolle Sache und spart Kosten. Aber Laien sollten sich lieber auf den Innenausbau konzentrieren und die Hülle den Fachleuten überlassen. Hier fand ich eine gute Option, wenn man den Rohbau zusammen mit einem Fachmann macht.

**Mein Tipp:** Das **Auweg-Kartell** bei Regensburg. In einer Halle mit großem Schnitttisch baut ihr den Rohbau, dann geht es nach draußen auf einen Platz, wo bis zu 6 Tiny Häuser gebaut werden. Der

Schreinermeister gibt euch immer passend Tipps oder steht euch mit Rat zur Seite. Hier bekommt ihr auch die **AL-KO Tiny House Anhänger**. Super Kombination. Ebenso könnt ihr hier Modulhäuser bauen.

Ich hatte Gelegenheit mit 3 Tiny House Bauherren zu sprechen und die hatten dabei alle dieses leuchten in den Augen. Stolz, zufrieden und voller Vorfreude.

**Grundstückssuche** ist tückisch und da lauern so einige Stolperfallen. Das ich 2mal spannende Grundstücke gefunden habe kommt auch daher, dass ich da viel Erfahrung habe. Nehmt euch Zeit, lest alles gut durch und wer mag, ich habe ein Video-Ratgeber erstellt >>



**Tip:** Zwei Modulhäuser a 50m<sup>2</sup> sind perfekt für eine kleine Familie und kosten zusammen nur 120-180.000€ bezugsfertig. Ein kleines Einfamilienhaus eher 600.000€. Mit Zinsen reden wir da von einer Gesamtsumme von 200-250.000€ oder 1.100.000€. Gönnst euch lieber eine tolle Terrasse oder Wintergarten, die beide Häuser verbindet. Mein Tiny House on Wheel mit 1,5 Etagen lag bezugsfertig bei 30-32.000€ inkl. 6Kw / 5Kwh Solar.

Rückblickend kann ich euch sagen, **es war alles gar nicht so schwierig**, man muss es nur tun. Schritt für Schritt verfolgt man seinen Plan. Daher habe ich mich für ein Tiny House auf Rädern entschieden, so kann ich ggf. umziehen. Aber ich habe hier eine tolle Anlage gefunden, unwahrscheinlich das ich hier weggehe, dennoch wäre es möglich. Beruhigend zu wissen.

## Ist das nicht alles recht klein?

Der Kredit ja, der Wohnraum ganz unterschiedlich. Selbst mit meinem THoW wäre genug Platz für 2 Personen. Man kann sich hier sogar etwas aus dem Weg gehen, wenn einer im Loft ist, einer Couch. Aber es geht ja auch **GRÖßER!** Und anders. Selbst barrierefrei ist kein Thema mehr oder wie wäre eine Jurte? So sind 50-100m<sup>2</sup> auch möglich und somit familienfreundlich – nur günstiger.

## Habe den Mut

Hört vorher auf, alles bis in das Detail zu planen. Vieles bekommt ihr im Bau mit und dabei entstehen auch Wünsche. Plant auch mal um, lasst euch von den Wünschen leiten oder gönnt euch etwas. Ihr braucht natürlich den Basisplan, aber werft die deutsche Detailverliebtheit ruhig mal über Board und werdet kreativ.

Ich lebe nun seit einiger Zeit in meinem Traum, nun seid ihr dran und dieses Buch hilft euch bei allen Fragen.

## Vorüberlegungen

Hier die wichtigsten Fragen, die ihr euch vor dem Bau stellen solltet.

- Steht die Finanzierung?
- Habe ich ein Tiny House Platz oder Grundstück, oder bekomme nach Fertigstellung eines?
- Was sagt der Bebauungsplan und bekomme ich eine Genehmigung, ein Tiny Haus zu bauen?
- Lieber selber bauen oder baut ihr lieber unter fachmännischer Anleitung selber?
- Habe ich eine trockene Scheune, Garage, Halle oder ähnliches, bis das Grundgerüst fertig ist?
- Habe ich beim THoW ein Auto mit 3,5t t Zuglast oder kann eines mieten?
- Passt mein Zeitplan?
- Habe ich einen Plan B für unerwartete Dinge?

*Gar nicht so viel, aber gerade beim Grundstück werdet ihr vor einigen Herausforderungen stehen. Dazu aber später mehr, denn die Vorschriften sind in jedem Bundesland etwas anders, andere sind gleich. Daher wird dieses Thema hier noch eine wichtige Rolle spielen.*

**Wenn ihr diese Fragen beantwortet habt, könnt ihr loslegen.**

**Dennoch einige Tipps aus meinen Erfahrungen mit dem Bau von einem Big und Tiny House, aber auch durch meine Erlebnisse als Hausbau Blogger:**

- Euer Platz sollte als Erstwohnsitz möglich sein. Gartengrundstücke oder im Außenbereich der Orte gehören oft nicht dazu.
- Überprüft, mit wem ihr arbeitet. Schaut auch mal zur Creditreform, lasst euch Sachen zeigen und unterschreibst NICHTS vorschnell.
- Es wird immer teurer, als man denkt

- Du brauchst immer länger, als ein Handwerker. Hast Du die Zeit?
- Ich habe schon von mehreren Häusern gehört und auch persönlich mitbekommen, dass diese undicht und somit nicht bewohnbar waren. Wenn ihr fertig kauft, macht eine Abnahme und zieht ggf. einen Spezialisten dazu. Von mir aus, nehmt einen Wasserschlauch mit und simuliert Regen und drückendes Wasser. Würdest du das so machen?
- **Nehmt nie verschweißte Anhänger** als Basis, die können sich zu schnell verziehen ( Schweißverzug ) und dann musst du alles ausrichten, damit Fenster und Türen wieder aufgehen. Daher habe ich einen Al-KO Hänger, der verschraubt ist. Willst immer nachjustieren?
- Auch für Tiny Häuser gelten **GEG-Vorschriften**, aber auch für Holzöfen, Hausanschlüsse usw.
- Wenn ihr in eine Siedlung zieht, schaut es euch an und versucht mit den Nachbarn ins Gespräch zu kommen. Gute Nachbarn sind wichtig! Tust du das?
- Plätze, wo man steht wie in einer Legebatterie, machen keinen Spaß. Oder wäre es etwas für dich?

## Reduktion

Das ist nicht nur unnötiger Krempel, der Platz braucht. Oft ist man auch im Kopf belastet. Fangt nicht mit einem solchen Projekt an, wenn ihr noch Groll hegt. Habt Erfolg mit eurem Plan, das ärgert andere am meisten.

Beim Krempel ist es so, man hat viele Ausreden, warum man Dinge unbedingt braucht oder brauchen könnte. Aber auch bei mir war es so, aber weniger war mehr. Ich habe anfangs viel Stauraum geschaffen und zum Schluss in einem Sammelsurium von alten Dingen gewohnt. Ich räume nun die meisten Fächer und schmeiße weg, was ich länger als 6 Monate nicht mehr in den Händen hatte.

Ein großes Problem ist mein vieles Werkzeug. Einiges geht weg zu Kleinanzeigen, anderes wird nach Häufigkeit in Boxen verstaut. Boxen für wichtigen Kleinkram haben sich bewährt.

Tatsächlich tut Reduktion gut. Lasst euch da nicht drängeln, findet heraus, was ihr wollt und was nicht.

## Tiny House Varianten

Tatsächlich sehe ich immer mehr Varianten, teils auch sehr kreative. Im Prinzip kann man alles ausbauen, solange man sich an die GEG und ggf. Bebauungspläne hält. Ob ihr dabei selber ausbauen wollt oder fertig, liegt in eurem Ermessen. Mein Tipp, bleibt unter 50m<sup>2</sup> um in die einfachen GEG Vorschriften zu fallen.

- Container / Seecontainer
- Tiny Haus Bausätze
- Bauwagen ( auch als High End )
- Gartenhäuser als 3 Jahreszeiten Variante
- Gartenhäuser mit GEG für 4 Jahreszeiten
- Tiny Häuser
- Tiny Häuser auf Rädern
- Modulhäuser mit 2 Halbschalten
- Modulhäuser komplett mit 5m Breite und Schwerlasttransport
- Diverse Designprojekte als Ferienhäuser
- Jurten
- Barrierefreie Tiny Häuser
- Tiny Häuser als Altersvorsorg

Bedenkt bei der Wahl, wie ihr das Tiny House zu eurem Grundstück bekommt. Ob ihr dabei einen Kran braucht, Absperrungen benötigt, wie ihr die Lieferung organisiert bis zum Aufbau usw. Auch Stromleitungen können zum Problem werden. Bei uns hat eine Nachbarin ein 5m breites Tiny House von Holland nach Bayern bringen lassen. Da braucht es für jedes Bundesland eine Genehmigung, die dürfen nur nachts fahren und es gibt auch nur wenige Routen für solch Breite Gespanne.

## Was kostet ein Tiny House?

**Tipp:** Nicht nur der Preis ist wichtig, sondern die Gesamtinvestition inkl. Zinsen, Nebenkosten, Transportkosten usw. Bedenkt das von Anfang an.

Die Preise können erheblich schwanken und reichen von 10.000€ bis weit über 100.000€. Nach oben kaum Grenzen gesetzt, vor allem bei vielen individuellen Wünschen. Dabei kommt es auf folgende Eckpunkte an:

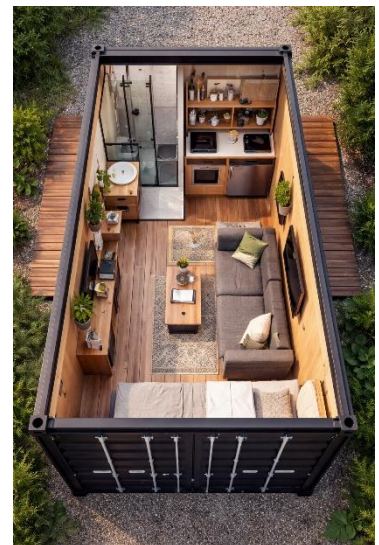
- Baut man das Haus selber?
- Kauft man nur eine Hülle und baut selber aus?
- Ist es ein Container, Tiny House, Tiny House on Wheel, Modulhaus, Seecontainer oder spezielles Konzept?
- Ist es sehr individuell oder mit Anbauten versehen?
- Wird es in Polen produziert oder ist es von einem großen Hausbauanbieter?
- Ist es nur schlüsselfertig oder sogar bezugsfertig?
- Was sind Nebenkosten wie Stellplatz, Fundament, Hausanschlüsse usw.
- Braucht es einen Kredit mit Zinskosten?
- Transport, Kran und Absperrkosten
- Auch die Nebenkosten wie Wärme, Strom, Müll, Hausmeister usw. sollten einberechnet werden

## Container

Die günstigste Basis ist ein Container, die es bereits als ausgebauten Bürocontainer ab 10.000€ gibt. Die könnt ihr dann ausstatten lassen oder es selber tun. Ein gebrauchter Container gibt es ab 1.500€ bei Kleinanzeigen. Vor allem werdet ihr Dämmung, Heizung und Innenausbau einberechnen müssen. Das ist individuell, macht Spaß und daher von preiswert bis exklusiv alles möglich. Gerade für die DIY Fraktion ist es ein enormer Vorteil, dass die Container von Haus aus extrem stabil sind.

Die Maße gehen bei etwa 6x2,5m. Die Wohnfläche ist dann 12-13m<sup>2</sup>, da die Wände abgezogen werden müssen. Ein gut ausgestattetes Haus kostet dann 10- 15.000€ und entspricht dem Raumgefühl eines Wohnwagens. Vorteil, ihr könnt auch mehrere kombinieren und zusammen aufstellen und so größere Tiny Häuser bauen. Und wenn Nachwuchs ansteht, einfach einen weiteren Container anbauen.

Hier steht auch ein Seecontainer, der besonders lang ist. Auch eine gute Wahl.



## Tiny House ( on Wheel ) DIY

Ein guter Eigenbau kann ab 15.000€ realisiert werden, billiger geht, aber man sollte doch auf gute Qualität achten. Dazu kommt ein Hänger der etwa 6-8.000€ kostet, wenn man ein Tiny House on Wheel baut. Ich empfehle hier AL-KO, da diese Marke **verschraubte Anhänger** haben, die sich nicht wie verschweißte Hänger verziehen (siehe <https://www.youtube.com/watch?v=PLLnexu30sl> ). Nimmt man Inneneinrichtung und Elektrogeräte dazu, seid ihr bei einem THoW bei etwa 25.000€ in einer normalen Version. Rest hängt von eurem Wünschen ab.

## Tiny Fertighaus

Ein schlüsselfertiges Tiny House bekommt man ab etwa 30.000€, auf Hänger 35-40.000€. Ich habe auch schon Kampfpreise gesehen, aber da rate ich zur Vorsicht, da es hier an der Qualität mangeln könnte. Das sind dann Basismodelle ohne oder ohne großen Ausbau. Den macht man selber.

Gute Modelle, die ausgebaut sind, haben Preise von 55 – 70.000€ in der Basis. Da hat man bereits eine kleine Auswahl an verschiedenen Anbietern. Es gibt aber auch Häuser im 6stelligen Bereich.

Außerdem hält der Markt auch Anbieter wie Bien-Zenker bereit, die Tiny Häuser für 300.000€ verkaufen. Kann man machen, entspricht aber nicht meiner Vorstellung von günstigem wohnen. Man will sich ja nicht vom Kredit abhängig machen.

## Modulhäuser / 6m breit

Das beginnt ab 40.000€ in einer einfachen 3 Jahreszeiten Variante und reicht bis 120.000 in gehobener Ausbaustufe für die beiden Halbschalen. Hier habt ihr eine große Auswahl und viele Möglichkeiten individuell bauen zu lassen. Bezugsfertig liegt ihr da eher bei 60.000€.

Ein spannendes Konzept sind auch 2 Modulhäuser die etwas versetzt stehen und das wird mit einer großen Terrasse verbunden.

## Jurte

Sehr spannende Sache und das beginnt bei etwa 17.00€ und geht bis 25.000€ für die Basis. Die könnt ihr dann noch einrichten lassen oder selber ausstatten.



Hier steht eine solche Jurte, die nach GEG gedämmt ist und einen Holzofen hat. Sehr markant ist daher der Schornstein. Aber es hat auch etwas von Abenteuer und Individualismus.

## Barrierefreie Tiny Häuser

Das hat mir jemand aus erster Hand erzählt und ich habe mir das Haus ansehen können. Alles ebenerdig, breite Türen, passende Badausstattung und ganze 5m breit. Die Idee und das Haus kamen aus Holland und sind dazu gedacht, dass man diese neben seinem Haupthaus im Garten platziert und die zu Pflegenden / Eltern usw. in der Nähe hat, aber dennoch jeder seine Privatsphäre hat. Leider hat diese Firma etwas arg viel Murks gebaut, den ich selber gesehen und auch dokumentiert habe. Das Konzept ist dennoch super! Nur kann ich diese Firma nicht empfehlen.

Aber es gibt auch in Deutschland Anbieter für barrierefreie Tiny Häuser. Ebenerdig und breite Türen können auch günstige Anbieter und je nach Bedarf, könnt ihr ja Anpassungen vornehmen.

## Als Altersvorsorge

Als Hausbau-Blogger kenne ich die Argumente, dass wenn die Kinder aus dem Haus sind, man nun 150m<sup>2</sup> putzen muss... will man das? Ein anderes Problem ist, viele Häuser müssten für die GEG saniert werden. Lohnt sich das?

Hier könnten kleine bis mittlere Tiny Häuser, die auf den neuesten GEG Stand sind eine tolle Option sein. Großes Haus verkaufen, auf ein Tiny House umsteigen und da ist wohl auch noch genug für einen Camper übrig.

Oder man kauft sich einfach so ein Tiny House, was bei etwa 20-50.000€ liegt. Ob man sich dann ein Grundstück oder Pachtparzelle sucht, muss man selber wissen. Es ist auf alle Fälle eine günstige Alternative um extrem hohe Mieten in der Rente zu vermeiden.

## Der Kostenvorteil zu klassischen Häusern und Fördergeldern

Tatsächlich gehört das Thema zusammen. Seid gespannt.

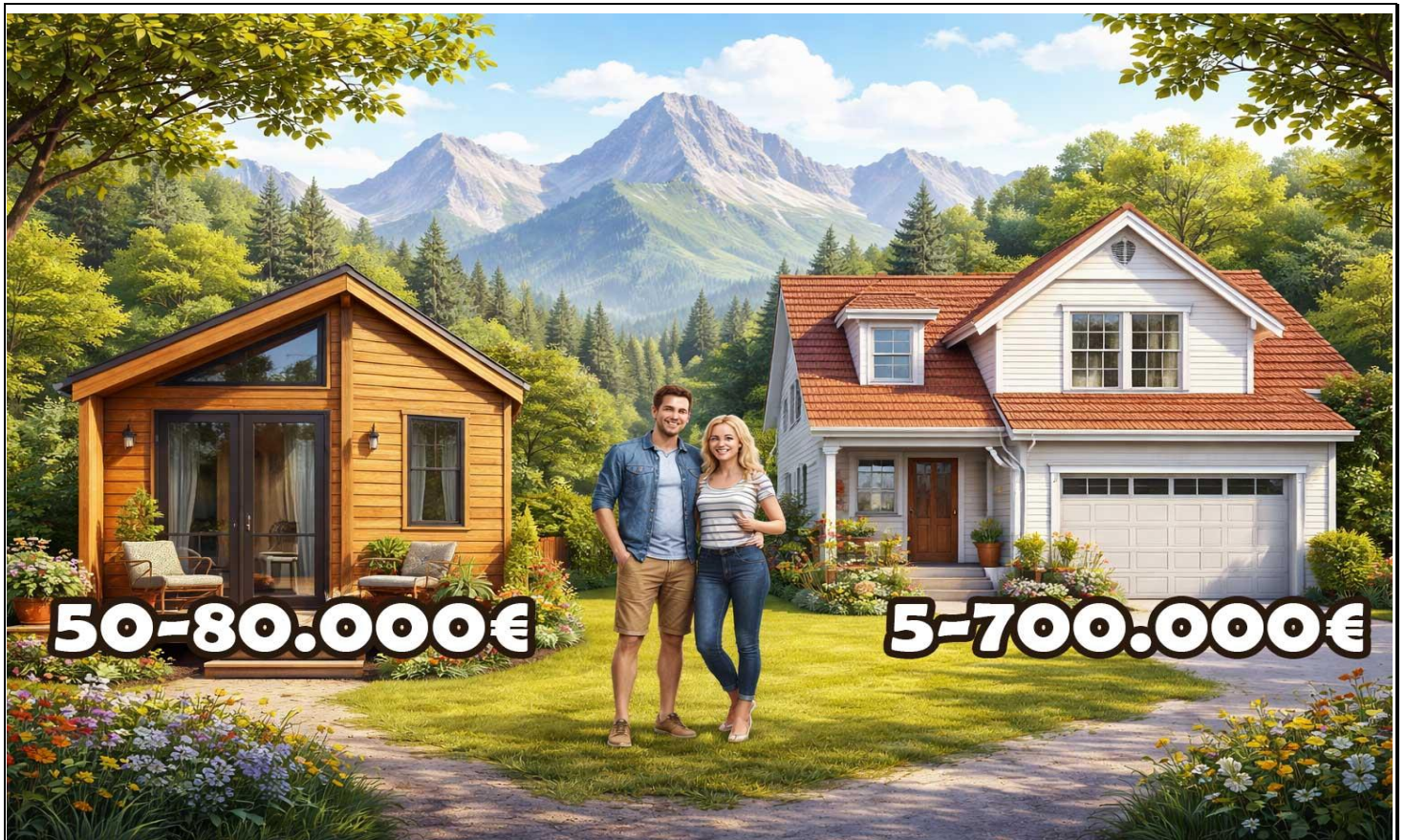
**Die Zinsen.** Ein klassisches EFH kostet etwa 600.000 €, aber ihr zahlt fast das Doppelte durch die Zinsen ab. Üblicherweise kaschiert man das gekonnt in den Beratungsgesprächen. Lasst euch immer die **Gesamtsumme** zeigen, die ihr zurückzahlen müsst.

Kauft ihr für 40-100.000€ ein Tiny House, sind die Laufzeiten deutlich geringer und ihr könnt höhere Raten mit mehr Abtrag nutzen, ohne dass es euch geißelt. Wer will schon 500.000€ Zinsen zahlen...



Rechnet es mit euren Preisen im Detail aus: <https://www.drklein.de/baufinanzierungsrechner.html>

Hausart	Preis	Mit Zinsen
EFH 130m <sup>2</sup>	600.000€	1.200.000€
Container	ab 12.000€	15 – 18.000€
Tiny House on Wheel	50.000€	70 – 78.000€
Modulhaus	65.000€	80-90.000€



Spannend ist auch das Thema **Fördergelder**. Die Ampelparteien haben in ihrer Unfähigkeit das Thema ja völlig verrissen, aber wird mit der neuen Regierung noch komischer. Oft gibt es einen Förderfähigen Betrag von etwa 100.000€ zu verbesserten Zinsen und teilweise einen Barzuschuss.

Dank der geringen Baukosten, eine echte Alternative? Nein, denn keine Bank wird euch den aktuellen KfW296 mit 100.000€ geben, außer ihr nehmt 200.000€ auf. Hier könnten spezielle Tiny House Banken besser passen.

**Das Problem:** Die Banken vermitteln die Baukredite, da man von der KfW das Geld nicht direkt bekommt. Wenn ihr 100.000 € braucht, diese komplett von der KfW wollt, verdient die Hausbank nichts. Besonders bei mobilen Tiny Häusern ohne festes Grundstück hat die Bank noch nicht einmal die Grundschuld. Selbst 50 oder 100.000€ sind den Banken zu wenig. Baut 2 Tiny Häuser und vermietet eines, damit die Bank auch einen Schnitt macht.

## Als Investitionsobjekt

Geringe Investition, große Rendite sind die vollmundigen Versprechen der Verkäufer. In der Praxis ist das so ne Sache und was sich zuerst gut anhört, hat seine Tücken. Natürlich braucht es ein Grundstück, was noch ein größeres Thema hier sein wird. Als Nachverdichtung wäre das ideal, weil es keine Investition und Erschließung eines neuen Grundstückes braucht. In Bayern braucht man so bis 75m<sup>3</sup> nicht einmal eine Baugenehmigung, da gelten nur die allgemeinen Vorschriften und Bebauungsplan.



Aber im Detail gibt es zahlreiche Dinge auf die man achten muss und daher werde ich mal ein ausführliches Video dazu machen. Hier mal die Kurzform, was euch alles erwarten (könnte).

- Du brauchst einen Dauermieter, der das TH ordentlich behandelt.
- Als FeWo bist du Ansprechpartner, auch wenn etwas nicht geht bis hin zur Reinigung.
- Wer reinigt, wenn du im Urlaub oder krank bist?
- Wer kümmert sich um Reparaturen, Laub, Unkraut, Mülltonnen?
- Wer kümmert sich bei einer Nutzung als Ferienhaus um ständig neue Gäste und die Internetportale?
- Wie ist das mit der Zielgröße? Reicht denen ein 25m<sup>2</sup> THoW? Ich sehe hier ehr die Größe von 50m<sup>2</sup> und auch schon auf barrierefrei oder zumindest vorbereitet.

### Vorteile

Die Rendite ist durchaus gut, wenn man es fest vermietet. Da hat man vor allem wenig Arbeit mit der Organisation, wie bei einer FeWo. Bei einer Investition ab 30.000€ und Kaltmiete von 500€, ist das eine sinnvolle Sache. Vor allem mit Garten, darf es schon etwas teurer als 10€ /m<sup>2</sup> sein.

Aber auch als Ferienhaus kann man damit gutes Geld verdienen und es gilt: Lage, Lage, Lage! Perfekt für alle, die in einer beliebten Ferienregion sind. Das kann sich dann richtig lohnen.

Außerdem kann es Steuervorteile haben.

**Mein Tipp:** Hört nicht auf den Verkäufer, der bricht immer alles auf ganz leicht herunter. Klärt erst alles, geht auch mal zum Bauamt und erst wenn alles passt, dann die Unterschrift. Wenn ihr nicht sicher seid, fragt lieber einen Experten.

### Video

Tiny House als Ferienwohnung: <https://www.youtube.com/watch?v=wQ7Z3aJHcxo>

## Typische Kostenfallen beim Tiny House:

Ich will nicht auf jedes Detail eingehen, aber die wichtigsten sind hier zu finden. Klärt das vorher ab, damit ihr die Höhe des Kredites besser bestimmen könnt.

- Service mit Transport, Aufbau und Inbetriebnahme
- Dämmung und Bau nach GEG Vorschriften
- PV Anlage
- Heizung / Splitklima
- Fernwärme, falls es dort Vorschrift ist.
- Mehr Fenster und Terrassentüren
- Nachträgliche Vermessung und Grundsteuern
- Tricks der Baufirmen in der Bau- und Leistungsbeschreibung. Da wird einiges absichtlich weggelassen und kommt dann im Nachverkauf sehr teuer.

Über 130 Zusatzkosten und Stolperfallen beim Hausbau habe ich im entsprechenden PDF zusammengefasst.

*Das braucht ihr wahrscheinlich auch noch*

**Bauplatz / XXL Garage** – Wenn ihr eine Garage oder Storage für den Bau benötigt, kostet das Extra. Bei mir waren es 150€ im Monat, als ich den Rohbau erstellt habe.

**Baupläne und Statik** – Sonst werdet ihr keine Baugenehmigung bekommen.

**Gutachter / Baufachmann** für die Abnahme zur eigenen Sicherheit

## Wie findet man seriöse Tiny House Anbieter?

Dank einer Flut an Rechtsanwälten, werden schlechte Bewertungen regelrecht aus dem Netz geklagt. Ein Super Bewertungsprofil kann echt sein, aber wer nur pfuscht, macht das auch mit Rechtsanwälten. Das ist also nur ein Indiz. Daher hier einige Tipps:

- Lasst euch von eurem Anbieter einen Auszug von der **Creditreform / Schufa** geben
- Sucht gezielt nach Bewertungen bei verschiedenen Plattformen und schaut nach Unregelmäßigkeiten, vor allem wenn viele Positive von Accounts mit 1-3 Bewertungen kommen ist Vorsicht geboten.
- Wenn Bewertungen bei Google oder Facebook fehlen, ist das ein ganz schlechtes Zeichen!!!
- Sucht mit Google „**Name eures Anbieters + Erfahrung**“ sowie + **Gerichtsverfahren, Rechtsanwalt +Pfus**
- Nehmt zum Beratungsgespräch einen Fachmann / Bausachverständigen mit. Zumindest jemanden, der Ahnung hat
- Schaut euch vor Ort um und achtet darauf, wie lange die Firma am Markt ist, ob das Gelände in Schuss oder vermüllt ist, fragt vielleicht auch mal beim Bäcker, Fleischer oder anderen Ortsansässigen. Klingt komisch, hat uns aber beim großen Haus gute Tipps ergeben
- Schaut ob es Youtube Videos gibt und was in den Kommentaren steht



Für den Fall der Fälle, es gibt seit einigen Jahren auch wieder eine Bauherren Rechtsschutz. Bei Problemen ist das ein guter Trumpf.

**WICHTIG:** Die Verkäufer wissen, ihr kauft nur einmal. Euer Problem ist, das Tiny House muss zum Bebauungsplan passen. Nur habt ihr meist noch kein Grundstück und wisst gar nicht, was im Bebauungsplan steht und ob ihr davon Befreiungen bekommen könnt. Ihr müsst euch also um ein Grundstück kümmern, parallel mehrere Anbieter für Tiny Häuser besuchen und wenn ihr das Grundstück bekommen könnt schauen, welches der Anbieter kann euch das wirklich umsetzen. Erst dann das Grundstück kaufen / pachten. Glaubt mir, der Bebauungsplan ist einfach wichtig!

## Gebrauchte Tiny Häuser

Eine gute und teils günstige Idee, die aber mit Tücken verbunden ist. Sofern ihr keine Fachkenntnisse habt, holt euch da einen Spezialisten. Ihr findet Tiny Häuser bei Kleinanzeigen, bei Börsen in Facebook und Ebay.

Vor allem gibt es verschiedene Ausbaustufen. So ist **schlüsselfertig** nicht klar definiert, sondern hängt vom Anbieter ab. Da kann es sein, dass die Haustüre drin ist, aber kein Innenausbau. Hier ist eine Bau- und Leistungsbeschreibung oder Besichtigung nötig.

Ich habe aber auch schon Tiny Häuser gesehen, die waren extrem undicht und bei Regen ging alles in die Wände. Das ist beim Kauf sehr schlecht zu sehen. Ihr könnt natürlich auf Wasserflecken achten. Wenn die aber so dreist sind, euch das zu verschweigen, wird man das wohl vorher kaschiert haben. Passt daher besonders bei vermeidlichen Schnäppchen auf.

Überlegt euch auch gut, wieviel Zeit ihr dann reinstecken wollt. Das sanieren eines alten Zirkuswagen ist zeitaufwendig, teuer und viel Bastelarbeit. Dafür seid ihr anschließend auch SEHR stolz.

## Das solltet ihr prüfen

- Sind die Baupläne, Statik und Energieausweis vorhanden
- Sind bei der Heizung die Abstände eingehalten worden
- Stimmen die Außenmaße, besonders bei THoW Varianten
- Dichtigkeitsprüfung und auf Wasserflecken achten
- Hänger gut betrachten und auch Rost achten, wie sehen die Bremsen aus? Bekommt er noch einmal TÜV?
- Fragt, wie es mit einem Transport aussieht. Auch wegen der Hausanschlüsse.
- Entspricht das Haus den aktuellen Vorschriften oder sind das noch alte, wo ihr bei der Baugenehmigung Probleme bekommt?
- Kann man Anbauteile bis hin zu Dachrinnen usw. zum Transport einfach entfernen und wieder anbringen?

## Finanzierung

Wie bei den Kostenvorteilen angesprochen, wenn ihr nur kleine Beträge für ein Bauvorhaben wollt, wird das schwierig. Selbst wenn ihr einen größeren Eigenanteil zur Verfügung habt. Bei 50.000€ finden die Vermittler teilweise nicht einmal Banken bei einem Kreditvergleich. Daher solltet ihr das versuchen, aber es gibt anschließend noch 3 Optionen.

1. Ihr sucht eine Bank die sich auf **Tiny Haus Finanzierung** spezialisiert hat. Die kennen die Beträge und man fühlt sich eher Willkommen.
2. Euer Hausanbieter hat eine Bank, die das finanziert. Versucht dennoch andere Banken einzubeziehen. Hat jemand das Monopol, wird's meistens teuer.
3. Ihr geht zur Hausbank und nehmt einen Privatkredit und habt höhere Zinsen.

**Tipp:** Nehmt nicht das Erstbeste Angebot, sondern erkundigt euch bei 2-3 Banken. Ein Kreditvermittler soll zuerst den Gewinn seiner Bank im Auge behalten und geht ihr zu 2-3 Anbietern, muss er gut überlegen, wie er das Geschäft zum Abschluß bringt.

Das solltet ihr im Blick haben:

- Wie groß ist die Kreditsumme und wie hoch der Betrag inkl. Zinsen, den ihr zurückzahlt
- Habt ihr eine Reserveoption?
- Könnt ihr Sondertilgungen leisten und will man dafür extra Zinsen?
- Klärt vor allem ab, was passiert, wenn plötzlich die Zinsen deutlich steigen und der Kredit zu teuer wird. Kommt ihr da heraus ohne Schadenersatz? Bleibt euer Zins stabil?

## Welche Förderungen gibt es?

Das müsst ihr immer aktuell bei den Instituten nachschauen. Ich bin auf viele veraltete Informationen gestoßen. Hauptförderer ist die KfW, evtl. die Bafa beim Modernisieren (gebrauchte THs). Bei festen Tiny Häusern können noch regionale Förderungen der Kommunen, Landkreise und die Bürgermeisterförderungen in Betracht kommen.

Fragt da IMMER im **örtlichen Bauamt** und im **Landkreis** nach. Hier kann es für die Innenstadt, für Solar oder Baugebiete Förderungen geben. Oft als Zuschuss, aber auch zu vergünstigten Preisen. Die Bürgermeisterförderung sind kleine Annehmlichkeiten, oder auch günstigere Grundstücke. Das können kostenlose Kita-Plätze sein, kostenloser Wasseranschluss oder Absperrungen usw. Kleinvieh macht auch Mist!



# KFW

## KfW 296 – Niedrigpreissegment

**Basis:** 100.000€ zu etwa 1% für Neubau oder Erstkauf einer Immobilie, aber da werdet ihr wenigstens 200.000€ aufnehmen müssen, sonst spielt kaum eine Bank mit. Daher ist dieser Kredit eher für größere Investitionen da.

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-im-Niedrigpreissegment-\(296\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-im-Niedrigpreissegment-(296)/)

## KfW 297, 298 und 300

Da sich das immer ändert, auch was Konditionen betrifft, hier der Link zur Übersicht.

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-PB-Neubau.html>

- Der 124er ist ein Allroundkredit, den ihr auch mit den anderen kombinieren könnt
- Denkt daran, ihr müsst mehr aufnehmen, damit die Bank was verdient
- Bis 50m<sup>2</sup> gelten die einfachen KfW Vorgaben bei Dämmung
- Ihr braucht zusätzlich einen Energieberater, um an die Kredite zu kommen

## Wie beantragt man diese?

Die KfW Kredite werden nur über eine normale Bank finanziert, die dann auch die Förderung beantragt. Diese prüfen ebenfalls Schufa und Kreditwürdigkeit, bzw. sagen euch, wie ihr am besten finanziert.

**Tipp:** Die Bank macht nicht euch ein gutes Angebot, sondern man will maximalen Gewinn. Daher immer verglichen und handeln.

## Bestandsimmobilien

Kauft ihr eine **bestehende Moblie** oder müsst sanieren, gibt es aktuell zinsvergünstigte Kredite der Bafa für Heizung und Dämmung. Da das immer mal neu aufgelegt wird, hier der Link. Es ist aber zu befürchten, dass man die staatlichen Förderungen 2026 massiv kürzt. Da sollten alle Details stehen. [https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente\\_Gebaeude/Sanierung\\_Wohngebaeude/Gebaeudehuelle/gebaeudehuelle\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Wohngebaeude/Gebaeudehuelle/gebaeudehuelle_node.html)

**Wichtig:** Nutzt ihr solche Förderungen, müsst ihr auch einen Energieberater dazu nehmen. Der kostet extra und wird von der Bafa gefördert. Aber die Förderungen wurden in den letzten 5 Jahren dramatisch gekürzt.

## Grundstück

Auch das könnt ihr finanzieren und vielleicht passt es dann auch besser mit einer möglichen Förderung. Allerdings will die Bank meist einen Grundschuldeintrag. Theoretisch könnt ihr dafür die KfW Förderung 124 nutzen,. Aber die Zinsen sind so hoch, dass ein Baukredit wohl günstiger ist.

## Bürgermeisterförderungen

Um neue Bewohner anzulocken, bieten etwa 800 Kommunen kleine Gefälligkeiten für Bauherren. Besonders junge Familien sind im Fokus. Da hilft man schon einmal mit dem Bauhof bei Absperrungen ( kann bis zu 3.000€ beim Hausanbieter kosten ) oder vergibt kostenlose Kita Plätze, aber auch Wasseranschlüsse oder vergünstigte Grundstückspreise sind möglich. Das erfragt ihr am besten im örtlichen Bauamt.

## Es wird immer teurer, als man denkt

Ich habe die **Reserveoption** schon angesprochen. Die sollte euch einen Puffer ohne Zinsaufschlag geben.

Teilweise ist es nicht nur das Bauvorhaben selber, was zu Mehrkosten neigt. Auch Wünsche die sich immer wieder auftun. Mal was Kleines, oder eine Terrasse? Letzteres trägt zur Wertschöpfung bei, da ist die Bank meist dabei. Aber sie will dann meist einen deutlich höheren Zinssatz und das könnt ihr mit der Reserveoption vermeiden.

Hier ist es sinnvoll, sich auch mal an einen Kreditvermittler zu wenden. Der kann euch Banken mit der Reserveoption herausuchen, die auch niedrige Zinsen anbieten.

## Finanzielle Fallen

Da kann jeder Hausbauer ein Lied von singen. Baufirmen sind **Meister im Nachverkauf**. Oft stehen dann Dinge nicht im Bau- und Leistungsbeschreibung. Das ist meist kein Zufall, sondern bewusst kalkuliert um einfache Dinge teuer nach zu verkaufen. Typisches Beispiel, in der BuL sind viel zu wenige Steckdosen eingeplant und dann kommt der Elektriker mit dem Spruch „Wäre es dort nicht sinnvoll eine Steckdose zu platzieren?“ und dem Bauherrn fallen dann noch weitere Plätze wie Küche auf... dazu kommt dann noch der Spruch „Steckdosen kann man nie genug haben und später macht es Dreck und ist teuer“ und schwupps sind 1-2.000€ weg. Und davon gibt es zahllose Beispiele, wie auch Dosenlöcherfalle, Druckplattentest usw.

Daher hier mein eBook zu den Kostenfallen:

Über 100 Zusatzkosten und Stolperfallen beim Hausbau habe ich im entsprechenden PDF zusammengefasst.



## Bauherren Rechtsschutz

Wir deutschen sind Weltklasse bei Versicherungen, aber auch bei Streitigkeiten. Beim Hausbau kann immer etwas passieren und teilweise reicht es schon, wenn man diese Option bei Streitigkeiten anspricht und die Baufirma knickt ein. Lest euch immer gut durch, bis zu welchen Summen ihr versichert seid, was der Eigenanteil ist und welche sonstigen Konditionen im Vertrag stehen.

Lange Zeit gab es nur die Option mit der ÖRAG und Sparkasse, mittlerweile sind es wohl mehrere Anbieter. Hier das Suchergebnis zu den **Anbietern**:

<https://www.google.com/search?q=Bauherren+Rechtsschutz+anbieter>

## Auf den Mängeln sitzen bleiben

Trotz Bauherren Rechtsschutz oder Abnahme, gibt es Streitigkeiten oder Mängel, welche die Firmen einfach nicht klären oder beseitigen wollen. Das hängt zum Teil auch damit zusammen, weil sie das Aussitzen in der Hoffnung, ihr habt kein Geld für einen Rechtsstreit. Das kenne ich zur genüge, aus dem Hausbau Bereich und erlebe das nun auch bei den Tiny Häusern. Hier mal Beispiele:

- Ein Haus wurde mit Unterbau ab Frostsicht verkauft. Was dann kam waren Baumarkt Gehwegplatten und nicht geeignete Steine. Es wurde so halbwegs ausgerichtet, aber Tags drauf hatte sich alles gesetzt, die Steine in Teile gesprungen und Fenster / Türen gingen nicht mehr zu. Der Unterbau war unter aller Sau, wie man so schön sagt. Der Schaden enorm, da nun ein Fundament aus ALU Pfählen her musste und das Haus nur mit einem riesigen Kran bewegt werden konnte. Zum Schluß Mehrkosten von über 13.000€ und ein Rechtsstreit.
- Ein Tiny House völlig undicht. Überall Wasser in den Wänden, nicht bewohnbar und da dürfte mittlerweile genug Schimmel für ein Totalschaden drin sein. Rechtsstreit im Gang.

Das Problem, ihr könnt fast nichts machen und Baufirmen haben mit Rechtsstreitigkeiten viel Erfahrung. Selber machen ist auch nicht ratsam, weil man da seine Ansprüche verlieren kann. Noch schlimmer ist, wenn die Firmen insolvent gehen und auch das hat schon große Tiny House Anbieter getroffen.

Es gibt natürlich Abnahmen, Sicherheitseinbehalt und Versteckte / arglistige Mängel. Das hilft einzudämmen, aber ist keine Garantie für schadensfreie Häuser. Der Nachweis ist oft teuer und langwierig.

## Privatinsolvenz des Anbieters

**\$** Schon mehrere Tiny House Firmen sind Pleite, daher zuerst der wichtige Tipp: Zahlt nur in kleinen Raten nach Baufortschritt. Größere Anzahlungen oder gar Komplettschulden sind nicht ratsam.

Denn das Problem ist auch, wenn die Firma Insolvenz anmeldet, geht alles in die Insolvenzmasse. Ich klammere mal die Eigenverwaltung aus. Damit gehen auch die bestehenden Häuser in die Insolvenzmasse und werden vom Insolvenzverwalter verwaltet. Da gibt es unterschiedliche Fälle und der Insolvenzverwalter entscheidet.

1. Euer Tiny House ist weder angezahlt, noch habt ihr Teilbeträge geleistet. Dann geht das Tiny House in die Insolvenzmasse über und wird versteigert. Ihr könnt dann mitsteigern und bekommt es vielleicht sogar günstiger. Problematisch wird es eher, wenn es halbfertig ist. Ihr müsst dann Transport zu einer anderen Firma organisieren. Eine solche zu finden, auch wegen Haftung der bestehenden Ausbaustufen, wird nicht ganz einfach.
2. Ihr habt eine Anzahlung gemacht oder Teilbeträge geleistet, dann seid ihr beim Insolvenzverfahren dabei. Dabei wird das Haus verkauft und das Geld geht in die Insolvenzmasse ein. Als Gläubiger bekommt ihr dann einen Teil nach einem Schlüssel ausgezahlt. Meist deutlich weniger, als man gezahlt hat.
3. Wenn das Tiny House bezahlt ist und an euch übergeben wurde, dann ist es rechtlich euch und steht nur auf dem Hof. Dann gilt das Aussonderungsrecht nach §47. Dabei müsst ihr nachweisen, dass das Tiny House formell euch gehört. Bei einem THoW wäre das der Fahrzeugbrief, Abnahmeprotokoll mit Übergabe usw.

## § Daher immer vor einem Vertrag bei Schufa, Creditreform oder auch Bundesanzeiger Informationen zu der Baufirma einholen.

Grundsätzlich gilt, ihr solltet euch überlegen einen Rechtsanwalt zu nehmen. Zum einen erhöht das den Druck, zum Anderen ist professionelle Beratung ebenso wichtig.

## Grundstücke finden

Ein Thema das mit schon länger begleitet, vor allem die knappen Grundstücke in der Bauboomphase. Bei Grundstücken für Tiny Häuser gibt es ganz andere Probleme und die können sehr zeitintensiv sein. Vor allem sind einige Optionen kaum bekannt, wie das Verpachten von Grundstücksflächen zur Nachverdichtung.

## Von netten Platzbesitzern bis hin zu verkappten Öko-Tussen

Gefühlt gibt es 10mal so viele Tiny Häuser im Markt zu kaufen, wie es Grundstücke gibt. Das habe ich auch bei meiner Suche erlebt. Wobei es uns in Bayern mit der 75m<sup>3</sup> Regel recht gut geht. So bin ich zuerst auf Kleinanzeigen gewesen und anschließend bei <https://www.tiny-houses.online/suche/> und das kann ich euch empfehlen. Manchmal auch alte Daten, aber ansonsten eine tolle Sammlung.

**Was ich furchtbar fand:** Plätze wie eine Legebatte und eine Tusse, die war derart arrogant mit ihrem Ökotick... hat nur noch gefehlt, dass man nur Veganes auf den Grill legen darf.

**ABER:** Mit jedem Besuch, mit jeder Erfahrung und mit jedem Gespräch merkt ihr, was euch wichtig ist oder ihr nicht wollt. Denn mal ehrlich, dass Tiny House Grundstück das idyllisch am See mit Laubwald liegt, bekommt man wohl kaum. Aber die Erfahrungen sind für einen guten Kompromiss enorm wichtig.

**Die Realität bei der Suche sieht so aus:** Du wirst zahllose Anfragen haben, die nichts für dich sind. Es gibt Vereine, oder Interessengruppen die für die Zukunft planen. Einige wollen eine Art Bewerbung. Beim Grundstückskauf musst du aufpassen, dass der Bebauungsplan passt. Je mehr du dich kümmerst, desto mehr wird dir klar, die Kompromisse werden weit über deinen Wunschraum rausgehen. Du wirst frustriert sein und dann klappt es doch 😊 Ich habe eine tolle Siedlung gefunden und du wirst das auch packen.

## Baulücken finden

In der Grundstückskrise 2016 und den Folgejahren, gab es immer tolle Tipps und eine waren Baulücken. Die Not war groß und es ist ähnlich bei den Tiny Häusern. Tatsächlich kann das funktionieren, auch weil es mühsam ist und daher unbeliebt. Dabei reicht die Spanne von Onlinekarten, über das Bauamt, rumfahren und suchen bis hin zu Inseraten.

Eine gute Übersicht dazu findet ihr hier:

<https://wohnglueck.de/artikel/bauluecke-finden-60785> / Externe Seite

## Vorsicht

Damals in der Krise wurden Bauherren abgezockt.

**Beispiel:** Kam in München ein Grundstück auf den Markt, versuchten 20 Baufirmen ihr Haus mit dem Grundstück zu verkaufen. Einige unterschrieben, einer bekam das Paket und die restlichen hatten ein Vertrag für ein Haus, aber kein Grundstück. Wollte man aus dem Hausvertrag raus, kostete es 10% Stattliche Summe.

## Kostenpflichtige Anleitungen

Kann funktionieren, aber im Prinzip ist das Meiste alles im Internet verfügbar und / oder auch aufgewärmte Tipps aus der letzten Grundstückskrise. Daher rate ich, sucht nach Tipps wie man Grundstücke findet im Netz.



**Ja, ihr könnt kaufen oder pachten.**

## Pachtgrundstücke

Besonders für Tiny House on Wheel geeignet, aber auch für feste Gebäude mit Langzeitverträgen. Denn selbst Modulhäuser kann man ja wieder umziehen. Der Vorteil liegt klar auf der Hand, es braucht keinen Kredit mit hohen Zinsen. Alleine die Ersparnis ist enorm, aber man hat nie etwas Eigenes. Wichtig ist, ihr müsst dort einen Erstwohnsitz anmelden können.

Dabei unterscheidet man 2 Arten.

1. Pachtgrundstücke in einer Siedlung
2. Pachtgrundstück das man selber organisiert ( Nachverdichtung, Gemeinschaftskauf usw. )

Dabei ist es wichtig, folgendes zu beachten:

- Darf dort überhaupt gebaut werden? Auf Bauerwartungsland oder Flächen außerhalb der Ortschaften gehen zum Beispiel nicht oder nur für Bauern
- Was sagt der Bebauungsplan und / oder könnt ihr Befreiungen von einzelnen Punkten bekommen? Befreiung müsst ihr vorher klären, da mehrere Personen abstimmen und nur weil einer etwas sagt, kann das gekippt werden.
- Liegen dort schon die Hausanschlüsse und welche?
- Was sagen die Gemeindefestsetzungen und Wasserwerke zu den Grundstücken und Nebenkosten? Besonders das Thema Bodenversiegelung ist wichtig.
- Habt ihr Zugang zu Stromsicherungen Absperrhähnen usw.
- Dürft ihr einen Garten betreiben, Hecken anpflanzen usw.

Dabei müssen auch Nebenkosten geregelt werden und nicht nur für Wasser und Strom. Auch Müll, Hausmeisterservice, Grunderwerbssteuer usw.

**Während ich gleich noch zu Siedlungen komme, hier einige weitere Optionen.**

- Grundstück wird für Tiny Häuser gekauft und man beteiligt sich als Pächter daran oder teilt die Kosten.
- Schaut bei Kleinanzeigen, da werden oft auch diverse private Grundstücke angeboten.
- Ihr könnt auch aktiv suchen, wie in Facebookgruppen oder googlet mal Tiny House Platz + Region

### **Tiny House im Garten**

Auch dafür gibt es Regeln, aber grundsätzlich machbar. Nur in Bayern geht das ohne Baugenehmigung bis 75m<sup>3</sup>. Aber Vorschriften wie GEG, Abstände, Bebauungsplan, Schornsteinfeger usw. Besonders bei großen Grundstücken ist das sinnvoll und ursprünglich wäre ich in eine Minisiedlung für 4 Häuser auf ein solches gezogen. Vor allem gibt es keine Zusatzkosten durch die Erschließung ( nur innerhalb des Grundstückes ), keinen Kauf und alles nah beisammen. In Holland gibt es dafür sogar barrierefreie Varianten, damit Angehörige in der Nähe sind, aber es Privatsphäre gibt.

Eine durchaus günstige Variante.

### *Grundstück kaufen*

Ein sehr spezielles Thema, denn diese Grundstücke sind nicht für Tiny Häuser gedacht. Allerdings kann man sich dennoch an die Vorgaben des Bebauungsplanes halten, nur eben im Tiny Format.

## Welche Arten der Grundstücke gibt es

- Ganz normale Grundstücke in Baugebieten oder von privat
- Siedlungen, wo man sich ein kleines Grundstück kaufen kann
- Sonderbaugebiete mit Parzellen zum Kauf
- Gemeinschafts Kauf mit mehreren Beteiligten und einem Vertrag untereinander

Hier können zu den Kosten des Grundstücks noch die typischen Nebenkosten hinzukommen.

Ob ihr das mit Makler macht, bei Kleinanzeigen schaut oder in die Facebookbörsen, entscheidet ihr. Natürlich muss das alles über einen Notar laufen und es braucht einen Kaufvertrag. Klärt vor allem im Vorfeld alles mit dem Bauamt ab, die sind nicht immer begeistert von kleinen Häusern oder Sonderkonzepten.

Wie üblich kann es sein, dass ihr das Grundstück für die Bank in das **Grundbuch** eintragen lassen müsst. Das ist eine Sicherheit, denn so kommt die Bank ohne große Umwege an die Immobilie.

## Tiny House Siedlungen



Das habe ich gemacht und wohne in Bayern in einer Tiny House Siedlung für experimentelles wohnen. Ein ehemaliger Bauhof, der von 2 Architekten erworben wurde und mit gut 30 Pachtgrundstücken bestückt ist. Man steht nicht wie in einer Legebatterie, Bäume zieren die Grundstücksgrenze und es gibt Hauptgebäude.

Wichtiger finde ich, dass wir hier tolle Verpächter haben, die auch ein gutes Händchen bei der Belegung haben. Ich sage immer, hier haben alle einen charmanten Knall. Ich mag meine Nachbarn, nichts übertriebenes oder blödes Gewäsch. Einfach nett.

## Warum ich das betone?

Eine Siedlung heißt auch immer, wohnen auf kleinem Raum und ich habe auf meiner Suche auch Plätze gefunden, wo der Vergleich Legebatterie naheliegend ist. Hier hat man Platz und da merkt man auch, wie wichtig nette Nachbarn sind. Oft hilft man sich, oder gibt sich Tipps. Wir haben hier auch einige Hunde. Passt.

Dabei sind die Tiny House Konzepte ganz unterschiedlich. Hier gibt es eine tolle Jurte, Dualkonzepte, einen Seecontainer, Tiny Häuser auf Rädern, Container, Modulhäuser und einen Zirkuswagen. Jeder hat hier seine Idee verwirklicht.

Interessant ist, dass wir auch ein Haupthaus haben. Hier gibt es eine Küche, Toilette, Dusche, Waschräume, Werkstatt und dort residiert unser netter Hausmeister.

Preislich ist es zuerst günstig, die Nebenkosten hat man zum Teil auch anderswo. Unterm Strich vielleicht etwas über dem Durchschnitt, aber die Anlage, der Service und das Drumherum passen zum Preis. Nur billig sollte nicht euer Ziel sein, die Pacht und Nebenkosten sollten einfach zusammen passen.

Daher achtet bei solchen Anlagen auf:

- Freiraum bei den Pachtgrundstücken
- Sind die Hausanschlüsse vorhanden?
- Welche Nebenkosten gehören dazu?
- Habt ihr einen Ansprechpartner bei Fragen oder Problemen?
- Gibt es eine Waschmaschine / Trockner?
- Gibt es Lagerboxen oder gar Lagerräume?
- Habt ihr Schatten oder Sonne für Solar?
- Gibt es so etwas wie Rasenmäher und Gartengeräte die man nutzen kann?
- Sprecht vorher ruhig einmal mit den Bewohnern
- Wie sieht es mit Internet aus?
- Könnt ihr das THoW wieder wegbewegen, wenn der Platz voll ist?
- Braucht ihr einen Kran zum Aufstellen?
- Was sagen die Kündigungsfristen und Optionen im Vertrag?
- Wie sind die Hausanschlüsse geregelt?

Lest euch alles gut durch, fragt nach und lasst euch alles schriftlich geben oder im Vertrag festhalten.

## Nachverdichtung

Eine spannende Option. So kann man auf ein größeres Grundstück zu einem Haus, noch ein Tiny House bauen. Einige nehmen das als Ferienhaus zum Vermieten, als Studentenwohnung oder für die Kinder. So haben alle ihre Privatsphäre, aber man ist sich zum Helfen nahe.

Dennoch kann man nicht ohne weiteres diese Option nutzen.

1. Gibt es keinen Bebauungsplan, greift gerne die Option des Stadtbildes. Das Tiny House muss sich in das Stadtbild gut einfügen. Hier müsst ihr zuerst zum Bauamt und dann wird das meist im Gemeinderat entschieden.

2. Gibt es einen Bebauungsplan, müsst ihr euch daran halten oder eine Befreiung beantragen. Dabei kann es sogar sein, dass zusätzliche Gebäude gänzlich ausgeschlossen sind oder nur kleine Geräteschuppen erlaubt sind. Auch hier müsst ihr zuerst zum Bauamt.
3. Selbst bei der 75m<sup>3</sup> Regelung in Bayern, wo ihr ohne Baugenehmigung bauen könnt, müsst ihr genau im Bebauungsplan schauen. Am besten, auch zum Bauamt. Aber auch hier gelten die allgemeinen Vorschriften wie Heizung, GEG oder Abstände.

## Was sagt der Bebauungsplan?



Die normalen **Bebauungspläne** sind nie von Tiny Häusern ausgegangen. Da stehen eher maximale Geschosse drin, Dachneigungen, Satteldach oder auch Zisternen. Niemand sagt, dass dieses auch als Tiny machbar ist. Aber ein Satteldach ist auch auf einem Tiny House möglich und eigentlich alle Anforderungen die normal in einem Bebauungsplan stehen ebenfalls.

Damit steht formell einer Baugenehmigung nichts im Wege.

**Aber:** Da können dann Argumente wie das Ortsbild kommen, auch Landesbauvorschriften und wehe, wenn ihr so einen Korinthenkacker auf dem Bauamt habt. Selbst wenn alles richtig ist, kann man das noch massiv verzögern, per Anwalt auch über Jahre. Das alles, obwohl ihr ein Anrecht auf Erteilung habt, wenn alle Kriterien erfüllt sind. Siehe auch <https://www.deubner-recht.de/themen/baugenehmigung/>

Daher ist es wichtig, vor einem Kauf oder auch nur Pachtvertrag, den Bebauungsplan genau durchzulesen. Auch bei einer Teilung eines bestehenden Grundstücks, solltet ihr in die Ortssatzung schauen, ob es da etwas zu beachten gilt.

Generell solltet ihr das Bauamt fragen, aber die haben nicht das alleinige Sagen bei einer Baugenehmigung. Meist kennen die ihre Pappenheimer und können Tipps geben.

Schaut auch in die Landesbauvorschriften, Ortssatzung und was das Wasserwerk sagt. Oft kommen da noch Zusatzkosten, vor allem bei geschlossenen Flächen oder fehlenden Zisternen.

## *Welche Anschlüsse braucht ihr und welche sind Pflicht?*

In Baugebieten zählen Strom, Wasser, Abwasser, Telefonie, Gas und Fernwärme als erschlossen, wenn diese am Grundstück liegen. Ab dieser Grenze seid ihr dafür verantwortlich. Die Kosten für die Erschließung zahlt ihr, ob ihr das braucht oder nicht. Meist ist das in den Grundstückspreisen inkludiert.

Wasser und Abwasser müsst ihr in das Haus legen. Strom, Telefonie, Gas, Fernwärme oder auch Kabel sind optional. Zumindest meistens.

***Wichtig:*** Liegen Wasserrohre an der freien Luft, wie das am Übergang Erdboden zum inneren des Tiny House der Fall ist, dann braucht ihr im Winter eine Rohrheizung. Diese wird an dem Rohr befestigt, mindestens 50cm in den Erdboden getan. Die freie Stelle und den Bereich im Erdboden dick mit Dämmung umwickelt. Zum Schutz darüber auch Folie. Die Rohrheizung geht nur an, wenn der Sensor eine Temperatur unter 4 Grad misst, die Dämmung sorgt dafür, dass die Heizung nur kurz angeht.

**Ausnahme:** Es gibt Baugebiete mit Fernwärme oder auch Gas, wo es extra Verträge für die Nutzung gibt. Teilweise sogar mit Mindestabnahmen. Dieses wird euch beim Verkaufsgespräch gesagt. Ihr schließt damit ein Sondernutzungsvertrag ab, oder bekommt das Grundstück nicht. Eine Zwangsmaßnahme die nicht immer Sinn ergibt. Wer zum Beispiel eine Wärmepumpe installieren will, soll dann teure Fernwärme beziehen?

Bei einem Tiny House noch übler. Da ist eine Splitklima Anlage eine sehr preiswerte Option. Da wäre das völlig unsinnig.

Aus Kostengründen werden **Strom und Telefonie** meist zusammen ins Haus gelegt. Die Telekom kommt dann mit tollen Angeboten, die aber langfristig teuer sind. Kündigt zum nächsten Termin und geht zu Congster. Besser als Telekom, obwohl es derselbe Laden ist.

Wahlweise gibt es Homespots, deren Tarife sind mittlerweile so günstig, dass es eine gute Alternative ist.

Wer bei euch zuständig für die Hausanschlüsse ist, sagt euch der Verpächter oder das Bauamt.

**Stromautarkie:** Das war ein teurer Spaß am großen Haus, aber bei einem Tiny House? Mit Wärmepumpe werdet ihr an dunklen Tagen nicht genug Strom für eine WP haben, da braucht ihr einen Anschluss.

Mit Solar kommt ihr gut hin, die bringen auch bei Dunkelflaute Strom, wenn auch nur 10-20 Watt je Panel. Nutzt man das clever, reicht das in Kombi mit einer Batterie und noch besser, mit einer kleinen 12V Elektrik. Ich habe 6,5 kWh, was auch bei Dunkelflaute reicht. Allerdings Warmwasser nur kurz und Heizen wird da nix. Aber da kann man ja mit Gas, Holz oder Pellets kombinieren. Noch besser geht das mit einem kleinen Windrad, was besonders im Norden recht gut funktioniert. In Küstennähe ist immer viel Wind. Es gibt auch Karten, wo ihr schauen könnt wie diese: [http://www.wind-of-change.org/files/helix\\_files/news/160823\\_Bergedorfer/Windkarte-Deutschland-10m.pdf](http://www.wind-of-change.org/files/helix_files/news/160823_Bergedorfer/Windkarte-Deutschland-10m.pdf) generell gilt aber, Norden und Mittelgebirge sind am Windreichsten.

**Info:** *Ich habe bei meiner Grundstückssuche auch solche Sachen erlebt, dass man mir vorschreiben wollte, wer meine Hausanschlüsse macht. Zufällig Leute aus dem Ort... Nun ist es so, dass diese Siedlungen bereits am Netz sind und nur mit Strängen zum Pachtgrundstück bestückt werden. Das wird üblicherweise umgelegt und ist normal. Die letzten Meter kann man theoretisch selber machen. Ich als Elektriker sowieso. Der Zwang hätte mich etwa 5.500€ für eine Mobilie gekostet. Wer solche Methoden anwendet, wird später auch überlegen, wie er mehr Geld bekommt. Ich habe da immer Bauchschmerzen.*

## Vorschriften nach Bundesländern

Ich werde mich hier auf die Vorschriften beschränken, die für unsere Tiny Häuser relevant sind.

1. Im Hauptfeld unterscheiden sich die Vorschriften bei den Baugenehmigungen auf die Größe in m<sup>3</sup> und m<sup>2</sup>. So ist Bayern das gelobte Land, die man hier 75m<sup>3</sup> große Tiny Häuser ohne Baugenehmigung bauen darf. Da passen die THoW gut rein.
2. In den **meisten anderen Bundesländern** wird Verfahrensfrei nur für Häuser ohne Heizung und / oder Toiletten gewährt. Da müsst ihr eine Baugenehmigung haben.
3. Es gelten natürlich ebenfalls die Landesbauvorschriften.
4. GEG gilt immer bei 4 Jahreszeiten-Häusern, richtet sich aber nach der Größe. Bis 50m<sup>2</sup> gelten die einfachen Vorschriften, danach die für Häuser allgemein. Wohnt ihr nur 3 Jahreszeiten ohne Winter darin, sind die Dämmvorschriften nicht nötig.
5. Heizungsgesetz nach GEG gilt ebenfalls. Hier ist Splitklima die perfekte Lösung. Ich empfehle, noch eine Infrarot-Fußbodenheizung bei den Laufflächen. Es gilt die 65% Regelung aus erneuerbaren Energien.
6. Da auch Wasser nach GEG geregelt ist, habe ich eine Splitklima mit Warmwasser gefunden. Eine Option, wenn auch teuer. Dank der neuen Regelung ohne die 65%, geht auch ein Boiler oder Durchlauferhitzer. Boiler ist bei PV aber besser, da der nicht so hohe Leistungen zieht.
7. Bei Anlagen die mit Gas oder Holz verbrennen, muss der Schornsteinfeger einbezogen werden und das überwachen. Der macht zuerst die **Feuerstättenschau** und sagt euch, was beim Schornstein, Wanddurchführungen usw. zu beachten ist.
8. Auch Vorschriften der Ortssatzung oder auch des **Wasserwerkes** kommen zur Geltung, wie Bodengutachten, Archäologische Funde, Abwasser an verdichteten Flächen usw.
9. Seid ihr in einer Siedlung, sind das oft Sonderbaugebiete mit erweiterten Vorschriften. Oft machen es diese einfacher, aber ihr müsst das Einhalten.
10. Bei Tiny House on Wheel gelten die aktuellen StVo Vorschriften, wenn ihr es bewegt
11. Bei Transporten von Modulhäusern oder Tiny Häusern bis 5m Breite, gelten die Vorschriften für Schwerlasttransporte inkl. der Genehmigungen für jedes involvierte Bundesland.
12. Braucht ihr Kräne, die eine Straße blockieren, muss eine Absperrung beantragt werden

Viele Fragen, vor allem die regionalen Gegebenheiten sagt euch das Bauamt. Ihr könnt dann eines nach dem anderen erledigen.

# Allgemeine Vorschriften für Heizungen

Dazu kommen noch ganz allgemeine Vorschriften für die einzelnen Heizungsarten, die kommen gleich.

- Wohnst du länger als 3 Monate im Tiny House, wird es zur Gebäudeklasse 1
- **Holzofen:** Tolle Sache, aber die Abstände sind schwer einzuhalten, vor allem fehlen Öfen mit 2-3Kw Leitung und Dämmung, die nur kleine Abstände zu Wänden brauchen. Leider gilt das auch für Pelletöfen, wenn auch mit kleineren Abständen. Es bräuchte einen 80cm Radius um den Ofen, damit er die Abnahme des Schornsteinfegers besteht.
- Das anschließen von elektrischen Anlagen ist einer Fachfirma vorbehalten. Selbst ein Elektriker mit 40 Jahren Berufserfahrung zählt da nicht. Macht ihr es selber, seid ihr auch dafür verantwortlich. Es gibt keine Strafen, aber Versicherungen sind da sehr genau!!!
- Mit dem Heizungsgesetz, musste bisher der Energiebedarf zu 65% aus erneuerbaren Energien bestritten werden. Das ist nun nicht mehr! Die Strafe kommt aus einer anderen Richtung, ETS2 wird die neue Erziehungsmaßnahme. Daher sind Splitklimaanlagen so beliebt. Allerdings decken das Warmwasser nicht ab. Es gibt aktuell nur ein Modell, was das kombiniert. Wahlweise habt ihr PV auf dem Dach. Nehmt einfach die Kombination mit einem Boiler.
- Habt ihr eine Splitklima mit R32 gelten die FCKW Vorschriften und Strafen. Lasst das lieber von einer Fachfirma anschließen. Macht ihr es selber, wären Klimaanlagen mit R290 ( Propan ) besser geeignet.
- Splitklimaanlagen unterliegen auch einer regelmäßigen Kontrolle.
- GEG kann sich nach und nach ändern, fragt also vorher, was zu beachten ist.

## Heizungsarten

Ihr seht, es gibt diverse Varianten. Wichtig ist vor allem, dass ihr gut gedämmte Wände, Boden und Dach habt. Gerne auch über der KfW55 Norm mit Dampfsperre. Da Splitklimaanlagen beliebt sind, solltet ihr über eine Photovoltaikanlage nachdenken. Habt auch eine Notlösung parat, wenn im Winter mal der Strom länger ausfällt.

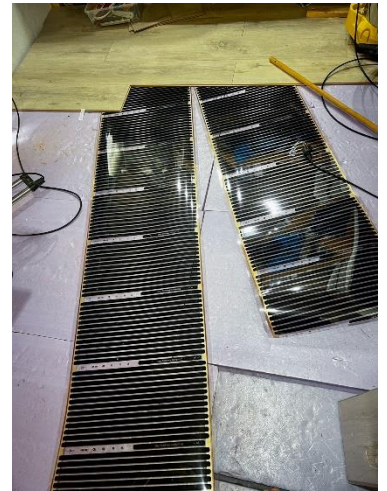
## Das Matrix Prinzip - Körperwärme

Wir sind eine menschliche Energiequelle und erzeugen wirklich die in Matrix genannten 120 Watt. Selbst mein Hund Laila, dürfte bei 50-60 liegen. Zusammen haben wir also 200 Watt Dauerwärme im Raum. Ich habe mein Tiny House getrennt und der Raum mit 9m<sup>2</sup> wird alleine durch uns um etwa 15 Grad erwärmt. Draußen 4 Grad, drinnen 19 Grad. Bis dahin muss ich gar nicht heizen. Rein rechnerisch braucht es nur noch 3 Lailas und ich hätte 350 Watt Dauerwärme, sowie ein Hundeschlittengespann 😊



## Infrarot Fußbodenheizung

Kostengünstig, einfach zu installieren und erzeugt unter Laminat sehr schnell Wärme. Ich mag die Wärme von unten und eine gute Option. Ihr solltet eine Photovoltaikanlage haben. Ich als Elektriker und Solarteuer, habe das selber gemacht und werden etwa 9Kw PV haben, 9KWh Speicher und 1 KW IR Heizung. Daher ist eine gute Dämmung wichtig, die man sowieso auf KFW55 haben muss.



### Vorteile:

- Günstige Anschaffung
- DIY ist so einfach, wie eine Steckdose zu installieren. ABER, laut Vorschrift darf das NUR eine Fachkraft machen, also Firma. Es gibt zwar keine Strafen, aber wenn etwas passiert, seid ihr verantwortlich und das kann bei der Versicherung Ärger geben.
- Angenehm wohlige Wärme
- Kein Dreck, Staub, Lüfter, Kontrollen durch Schornsteinfeger und auch kein Nachfüllen
- Steuerung erfolgt über ein Thermostat, evtl. gekoppelt mit Smartphone
- Kein Verschleiß, hält quasi ewig.

### Nachteile:

- Wie oben erwähnt, sollte es eine Fachkraft installieren
- Passt ohne Zusatzinvestition nicht zur 65% Regel oder man nimmt teuren Ökostrom
- Legt ihr etwas stark dämmendes drauf, erzeugt ihr einen Wärmestau. Bei mir war ein ein Dickes Hundebett, dass hat mir das Styrodur versenkt. Passt da bitte auf

## Splitklimaanlage

Eine der beliebtesten Heizungen bei Tiny Häusern. Kühl im Sommer, warm im Winter. Allerdings bedenkt, wenn es sehr kalt ist, geht der Stromverbrauch hoch. Die arbeiten bei Kälte nicht so gut. Insgesamt aber eine gute Lösung und zu Recht so beliebt.

### Vorteile:

- Anschaffung ist deutlich günstiger als eine Wärmepumpe
- Passt zur 65% Regelung
- Allgemein günstiger Betrieb, da diese Umgebungsenergie nutzen
- Steuerung durch eine Fernbedienung und / oder Thermostat wenn es so konfiguriert wurde beim Kauf
- Schon die Batterie, wenn man eine PV hat.

### Nachteile

- Sie sind etwas laut, auch mit den Elefantenfüßen. Das Tiny House wird etwas zum Resonanzboden. Hält sich aber in Grenzen und merkt man kaum
- Regelmäßige Überprüfungen durch den Schornsteinfeger oder einen Fachbetrieb
- Ersatzteile und Reparaturen können teuer sein
- Laufen nicht bei Stromausfällen und haben keine Speicher
- Sehr laute Geräusche, wenn sich Eis in der Außeneinheit gesammelt hat
- Effektivität geht ab 5 Grad stark zurück und ab 5 Grad wird es sehr wenig. Schwankt von Marke zu Marke und Qualität.
- DIY ist nicht möglich, da man sogar zum Kauf einen Nachweis braucht, dass eine FachFIRMA den Einbau durchführt.

## Pelletheizung

Im großen Haus haben wir eine Fröhling P1 eingebaut und sind damit sehr zufrieden. Aber in einem Tiny House? Das ist so eine Sache, denn die Heizung muss ja zum Haus passen und selbst kleine Pelletöfen haben zu viel Leistung für die kleinen Tiny Häuser. Natürlich kann man auch einen kleinen Pelletofen nur immer kurz heizen, aber das ist nervig.

Da es aber Tiny Häuser bis 100m<sup>2</sup> gibt, wird der Pelletofen mit jedem Quadratmeter interessanter. Aber es gibt zahlreiche Vorschriften und eine ist da wichtig, die Feuerstättenschau vom Schornsteinfeger. Der kann euch genau sagen, was in eurem Fall gemacht werden muss.

Hier die wichtigsten Vor- und Nachteile, sowie Vorschriften.

- Du musst die Pellets speichern, auch im Kleinen. Die Tanks haben oft nicht die Größe um einen 15 Kg Sack zu fassen.
- Immer etwas Dreck von den Pellets
- Es braucht evtl. auch eine trockene Lagerstätte für einen kleinen Vorrat
- Der Ofen braucht diverse Mindestabstände, je nachdem ob man brennbare oder nichtbrennbare Wände hat
- Ebenso gibt es Abstände nach vorne, Abstände der Schornsteinrohre und nicht brennbarer Untergrund
- Auch die Durchführung des Schornsteins muss durch eine 20cm nicht brennbare Dämmung erfolgen. Da gibt es spezielle Durchführungen
- Pro KW des Ofens, müssen 4m<sup>3</sup> Rauminhalt zur Verfügung stehen.
- Bei einigen größeren Modellen können größere Abstände nötig sein. Das steht dann in den Herstellerangaben
- Regelmäßige Kontrolle und Reinigung durch den Schornsteinfeger.

Da werde ich einmal ein eigenes Video zu drehen.

## Heizlüfter / Elektroheizungen

Keine so gute Idee, zumal die 65% Regel kaum eingehalten werden kann außer mit PV und / oder Ökostrom. Allerdings ist die Investition sehr gering und man könnte damit wirklich günstig heizen.

**Wichtig:** Kann sein, dass die 65% Regelung mit dem neuen Heizungsgesetz entfällt.

**Dazu einige Tipps:**

- Du brauchst eine sehr gute Dämmung, evtl. mit einem kleinen Raum der geheizt wird und Rest überschlagen warm. Ich brauch erst ab 3-4 Grad überhaupt heizen, oft passt die PV und grad bei sonnig / kaltem Wetter habe ich mehr Strom.
- Lieber etwas mehr PV drauf, kann nie schaden.
- Lüfter bläst die Luft in den Raum, was zu einer schnellen Wärme führt, aber auch einen Luftzug mit sich bringt
- Kann mit Thermostat geregelt werden
- Braucht keinen Elektriker
- Wartungsfrei
- Keine Zusatzkosten durch jährliche Kontrollen

- Wichtig: Selbst bei hochwertigen 16A Steckdosen, liegt der Dauerstrom eher bei 13A! und somit bei 3.000 Watt. Habt ihr mehrere Verbraucher, verteilt es lieber auf mehrere Steckdosen.

Stell dir mal vor, du musst 200€ für die Inspektion deiner Splitklima pro Jahr zahlen. Das sind etwa 650 Kw/h. Nehmen wir mal 6 Monate Heizsaison, dann sind das 3-4Kw/h / Tag, die man gegenüber einer Splitklima Vorsprung hat. Dazu kommt, dass eine Splitklima bei Kälte immer schlechter läuft. Die Bilanz ist bei guter Dämmung durchaus gut, vielleicht sogar etwas billiger?

## Gasheizung

Eine günstige Investition, aber die Gaspreise werden durch den Markt und CO2 Steuer ( ETS-2 ) deutlich steigen. Vor allem gibt es einige, die nur im Außenbereich zugelassen sind. Im Innenbereich immer, wirklich IMMER mit CO Warner kombinieren.

Seit dem 19. Juni 2025 müssen Gasheizungen in Wohnwägen oder Wohnmobilen regelmäßig geprüft werden. Wenn ihr ein Tiny House on Wheel habt, welches auf Camper ausgelegt ist, gilt das auch für euch. Allerdings wird auch eine Mobilie zur Gebäudeklasse 1 und würde da theoretisch herausfallen. Würde mich nicht wundern, wenn diese Lücke noch geschlossen wird.

<https://www.youtube.com/watch?v=EZMUSmk8ReI&t=1s>

## Vor- und Nachteile

- Im Camper fanden wir die Gasheizung sehr angenehm
- Leichte Geräusche beim Heizen
- Nur mit CO Warner betreiben!
- Gut lüften
- Gasanlagen müssen regelmäßig vom Schornsteinfeger kontrolliert werden
- Zusätzliche Arbeit und Stauraum

## Die beste Heizungskombi?

Das war für mich zuerst die Kombination aus **Splitklima-Analge und Holzofen**, da ich fast umsonst an Holz komme. In der Praxis ist das gar nicht so einfach. Es gibt Vorschriften für Abstände und da geht viel Platz verloren, vor allem gibt es keine 2-3 Kw Holzöfen, die eine Zulassung haben. Hier müsst ihr schauen, ob sich das bei euch ausgeht. Dazu kommen Kosten für Schornsteinfeger, Dreck am Ofen, Asche entsorgen.

Nach einigen Überlegungen habe ich mich für die Kombination aus Splitklima und eine Infrarot Fußbodenheizung im Laufbereich entschieden. Das ist eine Folie, die man unter das Laminat macht und per Thermostat ganz einfach ansteuert. Ja, das ist wenig energieeffizient. Aber bei sehr kalten Temperaturen unter 0 Grad, läuft auch die Splitklima nicht im Verhältnis von 1 zu 4,5 und nutzt einen Heizstab. Das ist der Nachteil bei Luft-Luft Wärmepumpen.

Dennoch, die Wärme von unten ist sehr angenehm beim Laufen und dasselbe wie die klassische Fußbodenheizung. Der Einbau geht schnell und das Set kostet 150€. Ich habe die 220 Watt Variante <https://amzn.to/3J8egpG> , aber habe da bei einem Wärmestau mir die Dämmung versenkt. War aber meine Schuld. Ansonsten passt das gut. Wer sicher gehen will, nimmt die 150 Watt Variante <https://amzn.to/4fquCGa> . Breite müsst ihr für euch entscheiden, ich habe mit den 50cm gute Erfahrungen gemacht. Länge könnt ihr euch mit einer Haushaltsschere zurechtschneiden.

Ich habe also die energieeffiziente Splitklima-Anlage mit dem Wohlfühlfaktor Fußbodenheizung kombiniert. Preis waren 800 € zzgl. 250 für das anschließen der Splitklima.

### ***Kann man das selber machen?***

Klares Jein. Das Arbeiten an elektrischen Anlagen ist einer Fachkraft vorbehalten. Es gibt zwar keine Strafen, aber im Schadensfall könnte die Versicherung versuchen da raus zu kommen. Ihr seid für eure Arbeit selber verantwortlich.

Bei der Splitklima ist das auch so, aber dazu kommt die FCKW Verordnung der EU wegen dem Kältemittel R32. Anschluß ist zwar recht einfach, auch das evakuieren, aber man darf es nicht und die Strafen können heftig sein.

## *Fertig kaufen oder selber bauen?*

Ein Tiny House könnt ihr **komplett selber bauen** oder in mehreren Ausbaustufen bis hin zu Bezugsfertig kaufen. Die Auswahl ist mittlerweile riesig, aber die Anbieter leiden auch unter dem Grundstücksmangel und einige Anbieter sind bereits insolvent.

Ganz klar, der Eigenbau ist ein Abenteuer und man kennt zum Schluß jede Schraube persönlich. Der Kauf ist bequemer. Was für euch das Richtige ist, könnt ihr nun lesen und selber entscheiden, welchen Weg ihr gehen wollt.

**Eine spannende Variante** war, dass ein Schreiner den Selberbauern den Start mit seinem Fachwissen vereinfacht hat. Sie konnten die Basis und den Rohbau unter seiner Anleitung bauen, später den Innenausbau erledigen.

### **Mein Tipp: Auweg Kartell bei Regensburg**

Dennoch, DIY ist zeitintensiv. Rechnet mit 1 Jahr Bauzeit, wenn ihr das neben eurem Job macht. Überlegt euch gut, was ihr an Zeit habt oder ob es schnell fertig sein soll.

### *Bezugsfertig oder als Rohbau*

Hört sich zuerst beides gut an, aber ich habe auch schon undichte Tiny Häuser gesehen, verzogene Häuser oder welche, die sich bei den Jahreszeiten wegen Schweißverzug verziehen ( nehmt hier lieber verschraubte Hänger wie die von AL-KO ).

Wenn ihr euch dafür entscheidet, nehmt einen Fachmann mit, der typische Probleme sieht oder erkennt. Das muss nicht gleich bei der Planung sein, aber zumindest bei der Abnahme.

### *Mit Planungsoption*

Hier könnt ihr in die Planung und Gestaltung eingreifen und eure Wünsche in das Haus einbringen. Das ist beliebt und gibt einem ein gutes Gefühl. Man schafft so etwas Eigenes und die Fachleute bauen das nach den Plänen. Aber messt alles nach. Ich kenne jemanden, wo eine Wand für eine geerbte Schrankwand auf 3,20 brauchte und man hat die dann auf 3m ohne Absprache gekürzt. Ein Erbstück zersägen? Planung ja, Kontrolle definitiv!

## Bestehendes Tiny House kaufen

So richtig gut läuft der Markt nicht (was oft mit Grundstücken zu tun hat) und so stehen viele Tiny Häuser auf Lager. Da kann man sogar mal ein Schnäppchen bekommen. Gerade bei Kleinanzeigen sieht man da immer mal wieder etwas. Aber kauft nicht vorschnell und wie oben erwähnt, nehmt einen Fachmann mit.

Dennoch solltet ihr nicht irgendein Tiny House kaufen. Bedenkt auch den Transport und die Kosten, den Schnitt der Räumlichkeiten, Heizung, Dämmung usw. Schaut euch ruhig vorher um oder besucht Anbieter um ein Gefühl zu bekommen. Je mehr du dich informierst, desto mehr merkst du, was du haben willst oder worauf du verzichten kannst.

Neben Kleinanzeigen gibt es auch bei Facebook einige Gruppen und eine Suche mit Google, Gemini oder ChatGPT kann auch Tiny Häuser finden. Kleinanzeigen bietet aber aus meiner Sicht den besten Überblick.

### Meine Tipps für euch:

- Prüft die Dichtigkeit und ob Wasser eindringt. Fahrt halt an einem Regentag hin, nehmt von mir aus einen Gartenschlauch. Habt ihr das einmal gekauft kann es euch so gehen wie einer Bekannten. Sie hätte natürlich Anspruch auch Behebung der massiven Undichtigkeiten, aber der Hersteller verweigert die Kommunikation und nun Rechtsanwalt... und nix mit wohnen im Tiny House...
- Nehmt nur verschraubte Anhänger, da diese sich nicht verziehen. Geschweisste neigen zum Schweißverzug und dann gehen die Fenster und Türen nur schwer oder gar nicht auf und zu.
- Verlangt oder macht einen Blower Door Test!
- Lasst euch die Durchlasswerte für die Wände und Dach geben, damit ihr das für die GEG angeben könnt.
- Ihr braucht auch die Baustatik und Baupläne
- Ebenso einen ordentlichen Kaufvertrag, Übergabe oder auch Bauabnahme.
- Klärt ggf. den Transport, Kran, Kranplatz und Absperrung beim Aufbau
- Grundstück sollte ebenfalls vorher geklärt sein.

## Hausbau Anbieter vs Tiny House Anbieter (auch aus dem Ausland)

Auch große **Hausbau Fertighausanbieter** setzen auf Tiny Häuser, aber das kann nerven! Die haben einen derart hohen Zwang zu verkaufen. Kein Wunder, bei Preisen von 222.000€ für 42m<sup>2</sup>. Vor allem muss man da teilweise eine Bodenplatte nehmen, die auch noch deutlich über Marktpreisen liegen kann. Dazu kommen dann aber noch weitere Kosten, für Hausanschlüsse, ggf. Transport / Kran, Grundstück usw. Ja, sie sind massiver, auch langlebiger und haben auch verputzte Fronten, oder Dächer mit Frankfurter Pfanne.

Braucht man das alles und muss ein Haus 100 Jahre halten oder tun es 50-80 auch?

Dazu kommen die hohen Zinsen, sodass aus den 222.000€ durchaus 400.000€ bei der Rückzahlung auflaufen.



## Tiny House Anbieter

Es gibt auch andere Anbieter, die sich auf Tiny- und Modulhäuser spezialisiert haben. Teilweise sind diese in Deutschland, produzieren in Polen. Hier bekommt ihr gute Qualität, zu deutlich günstigeren Preisen. Da reden wir von 50-100.000€ und nach oben keine Grenzen. Diese stellt man dann auf Pfahlfundamente ( Aluminiumpfähle die in die Erde geschraubt werden ) die sehr preiswert sind.

Der größte Vorteil sind die geringeren Investitionskosten und damit auch die geringeren Zinsen.

Da ihr dafür auch eine Baugenehmigung und Statik braucht, sind diese Häuser natürlich robust, stabil und sollten wetterfest sein. Ebenfalls gelten die GEG Vorschriften für die Dämmung. Da alle diese Normen erfüllen müssen, kann man solche Häuser durchaus empfehlen. Schaut aber, dass ihr Referenzen und Bewertungen checkt.

## Welche Tiny Fertighäuser / Anbieter sollte man nehmen?

Zuerst einmal, sollten die Tiny Häuser zu eurer Lebensweise passen. Da gibt es von einfachen Containern bis zu Designhäusern eine ganze Reihe. Hier hilft die Google Bilder Suche.

Wichtig ist auch, dass ihr den Unterschied zwischen schlüsselfertig und bezugsfertig kennt. Das sind keine rechtlich geschützten Begriffe. Schlüsselfertig kann also alles Mögliche sein und wird in der Bau- und Leistungsbeschreibung definiert. Da steht dann, was im schlüsselfertig alles dabei ist.

Ebenso bezugsfertig. Damit meint man meist ein bezugsfertiges Haus, aber auch da gibt es Spielräume. Ist tapeziert? Ist die Küche dabei? Auch hier schaut genau in der BuL nach.



## Anbieter

Ich werde da keinen empfehlen. Ich habe schon mehrfach Baupfusch gesehen und möchte da Ärger vermeiden. Ich kann euch aber sagen, ihr findet gute oder eben auch schlechte Anbieter in Deutschland, wie auch im Ausland. Ich würde mal sagen, 80-90% sind gut, einige haben Mängel und bisher war nur eines unbewohnbar wegen massivem Wassereinbruch.

Dennoch ist die Menge an Problemen geringer, als bei den großen Häusern. Bei den Tiny Häusern laufen immer dieselben geübten Prozesse ab. Auch die Masse an möglichen Fehlerquellen ist kleiner.

Ihr könnt daher nur vorher im Netz nach Erfahrungen oder Bewertungen schauen, vor Ort alles genau ansehen und vielleicht auch einen Baufachmann mitnehmen.

Deutschland hat sicherlich durch seine Nähe zu den Anbietern Vorteile, aber auch in Holland oder Polen bekommt man gute Modelle. Lasst euch von der Fahrerei nicht abschrecken.

# Selber Bauen / DIY

## Wie baut man selber ein Tiny House?

Wenn du handwerklich begabt bist, beschäftigst du dich mit dem Holzrahmenbau und fängst an.

Das zur Kurzform 😊 aber mal im Ernst, es ist auch ein Projekt und selbst Anfänger können das Schritt für Schritt schaffen. Daher hier erste Tipps und Vorüberlegungen:



1. Überlegt euch, ob ihr ein klassisches Tiny House, Container, Jurte, Zirkuswagen oder on Wheel bevorzugt. Auch die Größe ist wichtig, denn es muss zu euch passen!
2. Es gibt keine richtigen Baupläne für deutsche Tiny Häuser. In Bayern unter 75m<sup>3</sup> ist das noch machbar, aber sobald man eine Baugenehmigung und Statik braucht, hilft nur der Gang zum Architekten und Statiker. Das ist beim Bau dann auch recht beruhigend.
3. Es gibt einige sehr gute Youtube Videos zum Bau von Tiny Häusern, wie man verbindet, schneidet, anzeichnet usw.
4. Überlegt euch von Anfang an, was ihr wo hinhaben wollt.
5. Bedenkt, dass ihr Strom, Wasser, Abwasser, Netzwerk, Audio braucht und das evtl. auch im Loft.
6. Überlegt auch Solar, Terrasse, Erker und Anbauten
7. Schaut euch die aktuellen GEG Vorschriften zu Dämmung, Dampfsperre und Heizung an.

Auf einzelne Themen komme ich noch in den weiteren Kapiteln.

Holt euch Hilfe. Wenn ihr im Bekanntenkreis handwerklich begabte Freunde habt, bietet ihnen ein Tausch an. Denkt aber an die BG Bau Abgaben, auch falls etwas passiert. Ein Tausch ist dann **keine Schwarzarbeit!** Wundert euch aber nicht, wenn der Freund Elektriker ist und keinen Bock hat... Wenn man das die ganze Woche hat, hat man nicht zwingend Bock das am Wochenende fortzuführen. Fragt ihn lieber nach dem Bau einer Schranktreppe und Elektrik so nebenbei.

Vor allem beim Holzrahmen solltet ihr zu zweit sein, oft braucht es jemandem zum Halten, Messen oder als helfende Hand und sei es nur mit einer Wasserwaage, damit etwas gerade wird.

**PS: Grillen im Anschluss ist immer eine gute Idee und ist sehr motivierend für die Freunde.**

## Videos zum Thema DIY

<https://www.youtube.com/watch?v=BJDYIJaMuv0>

[https://www.youtube.com/results?search\\_query=tiny+House+selber+bauen](https://www.youtube.com/results?search_query=tiny+House+selber+bauen)

## Mit Architekten bauen?

Sobald du eine Baugenehmigung brauchst, kommst du um einen Architekten nicht drum herum, zumal da auch eine Statik Berechnung benötigt wird. Ausnahme wäre, wenn du unter den Vorgaben bleibst, wie in Bayern die 75m<sup>3</sup> Regelung. Willst du ein THoW bauen und das als Wohnwagen, dann brauchst du TÜV und auch eine Statik.

Rechne ruhig mit etwa 5.000€ durchschnittlicher Kosten für einen Architekten. Ist aber sehr variabel, je nach Aufwand.

## Baupläne

Ich habe im Netz einige Baupläne gefunden, die man für kleines Geld kaufen kann. Nur keine für Deutschland. Die aus dem Ausland können noch so gut sein, ob das bei unseren Bauämtern klappt, bezweifle ich. Vielleicht tut ihr euch mit anderen Bauherren zusammen und teilt euch die Kosten.

## Mit einem Zimmermann bauen

Das habe ich mir beim **Auweg Kartell** nahe Regensburg angesehen und war begeistert. Ein Laie hat so die Möglichkeit, das wichtige Fundament, also den Rohbau unter fachkundiger Anleitung zu bauen. Das Grundgerüst ist das Herz und das muss passen. Daher empfehle ich auch AL-KO Hänger, da diese verschraubt sind und nicht unter **Schweißverzug** leiden.

Vor allem hat der einen großen Bautisch und dort kann man Wände, Winkel und Verstrebungen exakt zusammenbauen. Eines der größten Sachen, die ich vermisst habe.

Wie weit ihr euch helfen lasst, bestimmt ihr. Ihr könnt das bis zu Bezugfertig buchen. Aber grundsätzlich arbeitet er nicht mit, er ist nur beratend da. Ich habe es aber gesehen, er hilft durchaus einmal mit, vor allem wenn sonst eine helfende Hand fehlen würde.

## Rohbau in einer Halle

Das ist tatsächlich gar nicht so einfach gewesen. Viele Bauern vermieten zwar, sind aber voll mit Wohnmobilen und wollen auch nicht bei freien Plätzen, dass da ewig Dreck gemacht wird. Zumal die Hänger durchaus 10m haben und auch da nicht jede Garage geeignet ist. Auch das Rolltor muss über 4m aufgehen... Bei Ebay gab es einige Hallen zu mieten, aber alles schon weg oder zu klein gewesen. Da muss man echt schauen und ggf. schnell zuschlagen. Ich habe dann eine krasse Anlage 30Km weg gefunden, wo ich eine Garage für Camper bekam. Etwas schmal und ich musste meinen AL-Ko Hänger tauschen. Der 8,4m Hänger passte nicht rein, der 7,8m gerade so mit 3cm Spielraum.

Die eingesparten Kubikmeter habe ich dann in einen Erker umgewandelt und habe nun ein super Raumgefühl.

# Bauinformationen

## Bauantrag einreichen

**Bayern:** In Bayern könnt ihr bis 75m<sup>3</sup> Baugenehmigungsfrei ein Tiny House aufstellen. Allerdings müsst ihr euch dennoch an einige Regelungen wie Bebauungsplan, Abstände und Abwasser halten.

**Andere Bundesländer:** Da gibt es zwar auch Befreiungen, aber diese sind nicht für Wohnräume gedacht und die Grenze liegt da zum Beispiel bei Heizung oder WC.

**Wenn es keinen Bebauungsplan gibt:** Dann braucht ihr dennoch die Baugenehmigung. Allerdings gilt dann häufig, dass euer Haus in das Ortsbild passen muss. Ob das dann so durch die Gemeinde geht, hängt vom Gemeinderat ab.

**Normale Baugenehmigung:** Das ist dann, wenn ihr euch komplett an den Bebauungsplan haltet. Hier wird anhand eurer Unterlagen geprüft, ob die Pläne und Antworten zu dem Bebauungsplan passt. Die Größe eines Hauses spielt bei einem Bebauungsplan normalerweise nie eine Rolle, da man früher nicht an Tiny Häuser dachte. Könnte also Nachfragen geben.

**Baugenehmigung mit Befreiungen:** Wollt ihr Abweichungen wie Farbe, Dachform oder Dachneigung usw. müsst ihr das einzeln mit einer Befreiung beantragen und in die Bauunterlagen tun. Wichtig ist, dass euch das Bauamt oder deren Mitarbeiter keine Auskunft geben können, ob ihr etwas machen, bauen oder im Vorfeld anders machen könnt. Das letzte Wort hat da immer die Baukommission / Gemeinderat.

Eine gute Liste findet ihr hier: <https://www.byak.de/data/pdfs/Recht/Merkblaetter/M01-BayBO-Checkliste-Bauantrag.pdf>

## Sonderbaugebiete

Tiny House Siedlungen gibt es oft als Sonderbaugebiete. Da gibt es feste Regeln, die euch der Betreiber sagt. Natürlich gelten hier auch die üblichen Vorschriften wie GEG, Landesbauvorschriften, Bebauungsplan etc. Dennoch ist es etwas einfacher mit den Genehmigungen.

**Tipp:** Passt auf bei versiegelten Flächen. Das kann zu Extrakosten führen und das steht meist nicht im Bebauungsplan, sondern in der Gemeindegesetzgebung!

## Was braucht ihr alles für die Baugenehmigung?

So einiges, aber ihr werdet wohl eh einen Architekten dabei haben, der euch das zusammen stellt. Unter anderem gehören dazu:

- Baupläne
- Statik
- Brandschutz
- Schallschutz
- Enev
- Bauantrag / Fragebogen, wer welche Arbeiten macht und allgemeines

Fragt ruhig vorher mal im Bauamt, was ihr vor Ort beachten müsst. Grad unsere Kitzinger waren da sehr hilfsbereit.

## Was darf man beim Bauen und was nicht?

Tatsächlich dürft ihr recht viel selber machen. Allerdings steht geschrieben, dass elektrische Anlagen von einem Fachmann installiert werden müssen und tatsächlich zählt ein Elektriker nicht dazu. Die meinen wirklich **Elektro Fachfirmen mit Meister**. Deutscher Hirnfasching in Reinkultur. Das betrifft dann auch eine Solaranlage, außer Balkonkraftwerk bis 800 Watt nach den neuen Normen. Aber es gibt keine Strafen, wenn ihr die Elektrik selber macht. Problem ist eher bei festen Tiny Häusern, der Energieversorger will die Anmeldung von einer bei ihm registrierten Fachfirma. Ihr bekommt das privat nicht durch. Liegt bereits Strom, spielt das keine Rolle. Damit meine ich, wenn ein Haupthaus Strom hat, wenn es einen funktionierenden Anschluss für THoW gibt usw.

Splitklimaanlagen mit R32 dürft ihr ebenfalls nicht anschließen und schon gar nicht das Kühlmittel freischalten. Dazu braucht es einen Fachmann, sonst sind die Strafen extrem.

Den Rest dürft ihr tatsächlich machen. Aber bedenkt, alles was ihr baut liegt auch in eurer Verantwortung! Also plant gut, arbeitet sauber und gewissenhaft. Haltet euch an die Baupläne und Statik!

## Hänger

---

### Welchen Hänger nimmt man beim THoW?

Tatsächlich könntet ihr jeden Hänger nehmen, sogar einen für Autotransporte oder große, wie für Zirkuswägen. Das hängt auch davon ab, welche Zugmaschine ihr habt. Ich habe den Autohänger bewusst genommen, da ich nun zeigen kann, was man braucht. Denn für ein Tiny House on Wheel kannst du als Wohnwagen machen und brauchst TÜV, da spielt der TÜV bei einem Autoanhänger nicht mit. Oder als Ladung, wodurch du für den Transport verantwortlich bist und deine Ladung muss ohne Werkzeug entfernbar sein. Schwierig bei einem Autoanhänger.

Neben LKW Anhängern, gibt es aber die speziell konzipierten THoW-Anhänger. Diese sind ausgelegt für bis zu 2,5m Breite und Längen von etwa 5-8,4m. So habe ich einen Anhänger mit 7,8m und 2 Achsen. Vor allem sind die Hänger auch für die Statik eines Tiny Houses ausgelegt.

Mit 2,5m könnt ihr die Häuser auch normal im Straßenverkehr bewegen. In Deutschland geht das bis 2,55m. In Portugal wird das eher nichts, da hier 2,5m gelten. Da müsst ihr ein paar Zentimeter schmaler bauen.

### AL-KO oder verschweißt?

Ich würde grundsätzlich keine verschweißten Hänger nehmen, nur verschraubte. Bei der Wahl also AL-KO. Vor allem, je länger das Schweißprodukt ist, desto größer der mögliche Schweißverzug. Im Video wird auch gesagt, dass man das nur minimieren, nicht verhindern kann und das gilt auch für Profis..

Das wird hier im Video gut erklärt, auch das **Schweißverzug** unvermeidbar ist.

<https://www.youtube.com/watch?v=jBxH2lpLjKE>

AL-KO [https://www.alko-tech.com/de\\_de/Fahrzeugtyp-Produkte/Anhaenger/Tiny-House](https://www.alko-tech.com/de_de/Fahrzeugtyp-Produkte/Anhaenger/Tiny-House)

Mein Artikel im Blog:

<https://hausbau-anleitungen.de/al-ko-oder-vlemmix-fuer-einen-tiny-house-anhaenger/>

***Dazu eine Begebenheit:*** Ich war auf einer Besichtigung von einem Platz, wo ein Tischler sich ein Tiny House gekauft hatte. Der erzählte mir, dass er 2mal im Jahr Keile unterlegen musste, um Verzug auszugleichen, damit er Fenster und Türen aufbekommt.

## Wohnwagen oder Ladung?

In Bayern ist die Variante als Ladung am sinnvollsten, weil man keine Baugenehmigung braucht. Diese wäre als Wohnwagen aber zwingend erforderlich. Problem ist nur, wenn man diesen verkaufen will oder in ein anderes Bundesland zieht, braucht man doch die Baugenehmigung.

Das ist also eine Entscheidungsfrage. Nur Bayern, dann reicht die Ladungsvariante. Ganzes Bundesgebiet / Ausland als Wohnwagen.

Als Ladung muss es **von Hand abnehmbar sein**, also verschraubt mit Flügelmuttern. Grundsätzlich ist das der totale Unsinn, aber das Gesetz zur Ladung wurde ja auch nicht für Tiny Häuser entwickelt. Zumal keiner ein Tiny House vom Hänger heben würde... Ich würde das lieber fest verschrauben, denn ich als Halter und Fahrer, bin auch für die Ladungssicherung zuständig.

Wohnwagen ist fest verbunden und wird vom TÜV abgenommen.

## Tiny Häuser auf der Straße bewegen

650€ Strafe und 2 Punkte beim Transport des Tiny Houses. Einer meiner Nachbarn ist genau das passiert. Sie ließ ihr Tiny House on Wheel von einer Firma mit einem kleinen LKW transportieren und der kam in eine Polizeikontrolle. Die stellten mehrere Sachen fest, wie fehlende Papiere, die Reifen waren abgelaufen usw. Im LKW Bereich sind die Strafen eh höher und es ist so, dass der **Fahrer für seine Fracht verantwortlich ist**. Er hätte nicht losfahren dürfen. Aber unter uns, wer hat jemals sein Ablaufdatum seiner Reifen nachgeschaut?



### Wichtig vor der Fahrt:

- Kontrolliert eure Papiere, ggf. TÜV von Hänger und Zugmaschine
- Schaut nach Reifen, Beleuchtung und Transportsicherung
- Messt Höhe und Breite lieber nach
- Ist der Hänger unter 3,5 Tonnen?
- Habt ihr eine Fahrerlaubnis, die ein solches Gespann abdeckt?
- Macht das auch, wenn eine Transportfirma den Transport macht. Insbesondere, wenn am Ziel ein Kran wartet, um die Tiny House auf das Fundament zu heben.



**Meine Fahrt:** Das war ein Spaß. Zuerst von der Halle 35 Kilometer Überland nach Marktbreit. Würde ich durch die drei Kreisverkehre kommen? Ja, war einfacher als gedacht. Beim Einfahren halt großen Bogen / weit ausholen und dann ist es wie mit jedem anderen Hänger.

Achtet auf die Gewichtsverteilung, dass ihr wirklich genug Last auf der Anhängerkupplung habt. Ich hatte nur 30 Kg, lag also super laut Vorschrift. Aber ich hätte bis 75 Kg gehen können. Auf der Autobahn war das etwas instabil und ich hätte da lieber 50-60 Kg gehabt. Geht also lieber etwas Richtung maximal zulässiges Gewicht auf der AHK.

Ansonsten gilt, ihr braucht ein Auto, was die 3,5 Tonnen ziehen kann.

Ich habe zur Kontrolle eine Anhängerwaage gekauft: <https://amzn.to/3KEFjdo>

Da wiegt man jedes Rad und die Achslast und erhält ein halbwegs genaues Ergebnis. Allerdings solltet ihr das zu zweit machen. Einer im Auto, einer schaut, wann das Rad genau sitzt.

## Transport / Schwertransport und Genehmigungen

Bei einem Tiny House on Wheel gelten die StVo Vorgaben von 2,55m Breite, 4m Höhe und ein Gewicht bis 3.5 Tonnen. Es kann also sein, dass ihr mit einem neueren Führerschein ein solches Gespann nicht bewegen könnt. Auch sind die Anhängelasten oft unter den 3,5 Tonnen. Hier braucht ihr größere Transporter wie einen Iveco oder einen Sangyong Rexton mit seinem Leitergestell. Defender geht auch. Schaut in eure Fahrzeugpapiere.

Einschränkung wäre in Portugal, die haben nur 2,5m Breite.

### Schwertransporte

Besonders Modulhäuser halten sich an die Breite bis 3,2m um die einfache Genehmigung zu erhalten, wo man zu ruhigen Zeiten fahren darf. Meist regelt das der Hersteller des Modulhauses, der ein Transportunternehmen an der Hand hat. Die Genehmigungen müssen für jedes Bundesland erwirkt werden, durch die der Transport fährt.

### Schwerlasttransporte mit Überbreite

Das Haus meiner Nachbarin hatte eine Breite von 5 m und musste von Holland nach Bayern. Dafür gibt es nur wenige Strecken und so musste das Haus über Berlin transportiert werden. Das brauchte



dann mehrere Genehmigungen, der Transporter darf nur Nachts fahren und braucht Begleitfahrzeuge zur Absicherung.

Bei solchen Breiten prüft vorher, ob ihr überhaupt eine Fahrstrecke bis zum Stellplatz habt.

## Bauwissen

---

### Welches Fundament eignet sich?

Für Tiny Häuser reichen Stabfundamente völlig aus. Das sind riesige Aluminiumschrauben, die mit einem Lasermesser in das Erdreich geschraubt werden. Hier bei mir haben das fast alle. Aluminium ist wetterbeständig und das Haus bleibt trocken. Außerdem habt ihr etwas Stauraum. Denkt aber daran, dass ihr den Übergang vom Erdreich zum Haus mit euren Anschlüssen machen müsst. Wasser kann gefrieren, da braucht es evtl. eine Heizung.

Ansonsten geht auch jedes andere Fundament. Die großen Hersteller setzen natürlich auf gegossene Fundamente mit der Verrohrung. Es reichen aber auch Streifenfundamente. Bedenkt aber, dass ihr laut GEG auch Dämmung im Boden braucht. Hier macht die Perimeterdämmung Sinn.



### Wie wäre ein Keller, vielleicht auch als Tiny Variante?

Keller sind teuer und das gilt auch für Tiny Häuser. Aber wenn das nur als Lager dient, geht es auch einfacher mit Schachtringen. Da kostet einer mit 2m Durchmesser 300€

[https://www.fetter.at/onlineshop\\_detail/9103005/1/1198100958](https://www.fetter.at/onlineshop_detail/9103005/1/1198100958) Der muss natürlich ordentlich mit Bitumen abgedichtet werden und eine Leiter sollte mit rein. Mit Bagger und Kleinmaterial also ab 2.500€ machbar.

Es gibt auch Ringe mit 2,5 m Durchmesser, die sind aber sehr teuer.

### Erschließungskosten

Das besteht immer aus 2 Bereichen. Zum einen muss das Grundstück selber erschlossen sein. Das ist das, was immer beim Verkauf oder Pacht angegeben ist. Diese Erschließung geht normalerweise immer bis zur Grundstücksgrenze. Teilweise wird im Bebauungsplan oder Satzungen noch ein Revisionschacht mit Rückstauklappe gefordert. Das macht auch Sinn, selbst wenn es nicht vorgeschrieben ist.

Diese Erschließungskosten werden allgemein auf die Bauherren umgelegt. Das gilt auch für Tiny House Siedlungen. Da ist das in der Pacht verankert oder als Einmalzahlung.

Wenn ihr ein **unerschlossenes Grundstück** kauft, dann müsst ihr das machen. Falls es mehrere Grundstücke betrifft, könnt ihr euch zusammentun.

Dafür werdet ihr Baufirmen brauchen und die sagen euch, was der laufende Meter etwa kostet.

Auf dem **Grundstück** organisiert ihr das selber. Strom müsst ihr beim Energieversorger nehmen, die schicken ein Team vorbei. Das macht auch oft den Telefonanschluss. Selber machen geht nicht, da bekommt ihr keinen Strom. Wasser kann man selber anschließen oder eine Firma beauftragen. Abwasser ebenso. Kabel und Gas gibt es eigentlich kaum noch.

Anders kann das bei Tiny House Siedlungen sein. Ich hatte eine, wo ich ortsansässige Firmen nutzen sollte. Das war im Pachtvertrag vorgeschrieben, daher habe ich dort nicht unterschrieben. Lest euch da gut den Pachtvertrag durch. Mal abgesehen von dem hohen Preis, macht das für mich als Elektriker auch wenig Sinn. Einen Hausanschluss 3 Phasig zu verlegen ist nun wirklich das kleine 1x1. Und Wasser ist mit den Flexrohren ebenfalls easy.

Das war Geldschneiderei für die Stammtischkollegen. Da würde ich nur ungern einen Platz buchen, da man nie weiss, was die für Geld noch alles in der Zukunft machen.

Wenn ihr Firmen nehmen möchtet, holt euch Angebote.



## Wo kauft man Material und Werkzeug?

Online, ich bei Amazon. Wenn ich sehe, was ich an Werkzeug brauchte und häufig gar nicht so oft, dann muss es nicht Knipex sein. Oft reicht Mittelklasse bei Zangen, Werkzeugen und Kleinen Sachen. Wenn man da immer 10€ spart, das summiert sich enorm.

Vor allem die Zeitersparnis war wichtig. Das hatte ich schon beim großen Haus gemerkt, dass man nicht wegen jedem Mist zum Baumarkt fährt. Man kommt so kaum vorwärts. Amazon liefert vieles über Nacht, das reicht fast immer.



Das galt auch für Akku Werkzeuge. Ich war von den **neuen** Bosch Sachen nicht begeistert und habe schmerzlich meine alten Bosch Sachen vermisst. Daher habe ich zu Makita gewechselt und dort die Kreissäge, den Akkuschrauber, Flex und Schleifer geholt. Dazu eine Metabo Kappsäge und Bohrmaschine. Bohrhammer von Einhell. Ein super Setup das ich euch empfehlen kann.

Holz habe ich zu einem großen Teil im Großhandel gekauft. Auch wegen der 5m langen Balken und 250cm Platten. Kleinholz dann im Baumarkt, aber da war die Qualität erschreckend schlecht.

Teilweise nur besseres Brennholz... Vor allem, lasst **euch nie vom Baumarkt das Holz zusammenstellen**, da bekommst du das, was andere nicht wollten. Baumarkt ist wirklich grenzwertig bei vielen Sachen.

**Mein Tipp:** Ich habe genau in der Holzpreisexplosion gebaut, wo kaum noch Birkenmultiplex 15 und 18mm zu bekommen war und bin auch günstigeres Fichtensperrholz umgeschwenkt. Reichte für alles aus, auch wenn ich im direkten Sichtbereich nicht ganz so begeistert war. Aber der Unterschied von 90€ / m<sup>2</sup> war damals ein guter Mittelweg. Vielleicht auch für euch?

**Sonderpreisbaumarkt** war zum Teil ganz praktisch für einfache Dinge. War meist günstig und passte. Bei Schrauben habe ich später umgeschwenkt auf Mittelklasse bei Amazon. Da war die Qualität beim Sonderpreisbaumarkt grenzwertig, aber für 5€ / Kg soweit ok. Würth und Spax sind super, aber auch enorm teuer und bei dem was man an Schrauben braucht, geht das arg ins Geld.

Das mit Amazon galt dann auch für Wasserrohre und Zubehör, Kabel, Befestigungsmaterial, Elektrogeräte und vor allem Kleinteile.

Solar habe ich die Panels über Kleinanzeigen in der Nähe gesucht und mir teure Transportkosten gespart. Hybrid Wechselrichter habe ich online den Deye Sun / „Victronkiller“ gekauft und dazu Pylontech 5kwh Akku. Da lohnt ein Vergleich. Mittlerweile gesellt sich da noch ein 12,8V Lifepo4 Block mit 300Ah dazu, der eine 12V Elektrik speisst. Die 12V Elektrik kam auch von Amazon.

## Welche Einrichtung und Geräte

Klingt etwas früh, sich an dieser Stelle schön damit zu beschäftigen? Nein. Einiges baut man nach seinen Geräten. So wie meine Treppe mit der Kühl- und Gefrierkombi. Mein Laufsteg im Loft sollte über der Kombi sein, daher ging nur ein Höhenmaß von 1,45m. Auch die Bauknecht Supreme musste einen Platz mit Entlüftung finden, wie auch mein Werkbank-Klap.ptisch.



## Holzständerbauweise

Diese ist leicht, sehr stabil und einfach zu bauen. Die Holzständerbauweise wird seit Jahrzehnten erfolgreich beim Hausbau eingesetzt und das könnt ihr auch bauen. Wichtig sind die Verbindungen und eine gute Statik. Ein großer Vorteil ist weiterhin, dass die Zwischenräume mit Dämmung gefüllt werden können, was Wandstärken spart.

Mit Querbalken wird die quadratische Form gegen alle Scherkräfte stabilisiert. Wichtig ist, dass die Konstruktion später auch großen Windstärken und Schneelasten standhält. Daher ist die Zusammenarbeit mit einem Architekten durchaus sinnvoll.

Verschraubt wird immer gekreuzt. Uralte Technik, die besonders Zugfest ist. Nur im Hirnholz ist die Festigkeit deutlich reduziert.

### Alles im Lot?

Bei normale Tiny Häusern empfehle ich einen einfachen Laser wie den Kreuzlinienlaser. Der kann hoch- und querlinien. Ansonsten misst bei Vierecken die Diagonalen. Die müssen identisch sein, dann hat alles die 90 Grad.

Bei Tiny Häuser ist das alles sehr problematisch, denn selbst wenn du das anfangs ausrichtest, die Stützen passen, kann sich durch das Gewicht was nun drauf kommt, alles etwas verschieben. Schlimmer noch, der Boden kann einen Bogen machen. Nivelliert das ab und zu nach.

### Holzrahmen

Der Holzrahmen wird aus zahlreichen Quer- und Längsbalken aufgebaut, die noch mit Stabilisierungsbalken gegen Scherkräfte verstärkt werden. Üblicherweise nutzt man das 62,5 / 125 cm Maß, da das zu den OSB-Platten oder allgemein Holzplatten passt. Kennt ihr vielleicht aus dem Trockenbau.

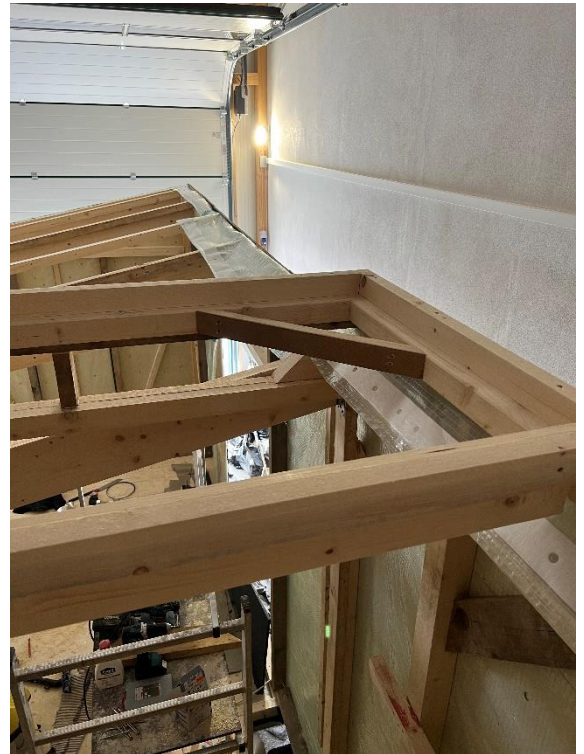
Ich habe über der Bodenplatte zuerst eine Balkenlage unten angebracht um die Horizontalen Kräfte zu verteilen. Dann kamen in den Ecken 8x8cm Balken, die ich auch oben als Abschluß genommen habe. Die Balken dazwischen waren 8x6, wie auch die Stabilisierungsbalken.

Dieses Viereck was da entsteht ist extrem stabil, sofern man es gut verschraubt. Schrauben immer schräg gegeneinander, Hirnholz hält schlechter als die Seiten.

An einigen Stellen habe ich noch Metallwinkel zur zusätzlichen Stabilisierung eingebaut. Doppelt hält besser.

Noch mehr Stabilität kommt von den Holzplatten, die engmaschig geschraubt werden. Außerdem habe ich den Loftboden mit 25mm Fichtensperrholz auf einen Rahmen zur zusätzliche Verwindungssteifheit verbaut. Selbst die Schranktreppe wurde für die Statik genutzt.

Letztendlich ist das euer wichtigstes Fundament.



## Dämmung

Da braucht ihr den Durchlasswert 024 für Böden und Wände, die Decke darf sogar nur 020 haben. Das sind die Werte für Tiny Häuser bis 50m<sup>2</sup> laut aktueller GEG 2025. Mit dem Online Tool **Ubakus** könnt ihr die Durchlasswerte einfach berechnen. Geht kostenlos, aber nehmt ruhig die ein Jahres Lizenz.

Wie man diese aufbaut und ob Wandstärke nicht so wichtig ist, müsst ihr entscheiden. Mein Tipp ist Steinwolle, weil diese auch gute Dämmung gegen Schall bietet und dazu ISUM als Reflektionsfolie. Die ist leicht und reflektiert viel Wärme wieder zurück in den Raum.

### Info: Was ist Reflektion?

Dabei geht es um Infrarotstrahlen, einem Teil des Lichtspektrums. Wie Licht, können diese Strahlen auch reflektiert werden. In Räumen geben Gegenstände immer Infrarotwärme ab, die ihr bei Wärmebildkameras auch sehen könnt. Reflektiert man diese nun zurück in den Raum, ist das sehr effizient.

Besonders bei einem THoW bei 4 Jahreszeitennutzung und GEG, kommt da eine Wandstärke von 15cm zusammen. Selbst mit PIR und ISUM sind es noch 12. Das geht bei 2,5m Breite zu Lasten des Wohnraumes.

Vor allem vermeidet Wärmebrücken. Ich habe daher überall eine durchgehende Dämmschicht über der Holzständerkonstruktion.



## Beplankung

Beplankt wird beidseitig und ihr könnt da von OSB Platten bis Birkenmultiplex alles nehmen. Ich habe Fichtensperrholz genommen. Das ist leicht und passt zu meinem Konzept. Wie ihr das machen möchtet, überlegt es euch selber. Wenn ihr später Glasfasertapete nehmt, ist es egal was darunter ist.

Verschraubt vor allem alles gut mit den Balken, das gibt Stabilität.

Außen ist das so eine Sache. Oft wird das Tiny House noch verkleidet. Dann reicht OSB drunter aus. Denkt nur an etwas Luftraum zur Zirkulation. Das nennt man eine Hinterlüftung.

Allerdings trägt das auf und ihr müsst unter 2.55m bleiben. Hinterlüftung mit Holz oder Deko-Blech trägt ohne weiteres 3 - 5cm auf.

## Welche Schrauben?

Grundsätzlich empfehle ich Torx. Ich habe diese Anfangs im Sonderpreisbaumarkt gekauft, aber die Qualität war nicht so dolle. Bei 5€ Kilo ist das aber völlig ok, nur eben nicht für den Hausbau. Bei Amazon habe ich dann eine gute Mittelklasse gefunden und habe mich fast etwas geärgert, dass ich die nicht gleich genommen habe.

5x100 <https://amzn.to/45hmIKM>

Das sind Spanplattenschrauben, die einen Senkkopf haben, darunter glatt und dann ein Gewinde. So werden die Platten an die Balken gezogen.

Torx ist dabei eine Wohltat, gegenüber Kreuzschlitz. Die können deutlich besser verschraubt werden, da sie besser im Bit liegen.<sup>89</sup>

## Dampfsperre

Die sorgt dafür, dass kein Luftaustausch stattfindet. Passiert das, kann die Luft Wassertröpfchen abgeben, die dann der Nährboden für Schimmel in den Wänden bildet.

Dabei müsst ihr unterscheiden zwischen diffusionsoffen und -geschlossen. Klassischerweise macht man innen eine diffusionsoffene Folie dran. OSB Platten gelten auch als Dampfsperre, wenn diese ordentlich verlegt und Ränder abgedichtet sind.

Ihr könnt zur Kontrolle anschließend einen Blower Door Test machen, der die Dichtigkeit prüft. So vermeidet man unentdeckte Schimmelbildung.

Ein gutes Video findet ihr hier: <https://www.youtube.com/watch?v=04liVO-JiYU>

## Lüftung

Ihr produziert auf kleinem Raum viel Wasserdampf und der muss raus. Ansonsten sammelt der sich an und noch schlimmer, in den Wänden. Hier empfehle ich eine dezentrale Lüftung aus 2 Lüftern und Steuergerät. Baut diese weit auseinander ein und nehmt keinen Chinaschrott. Mein Tipp ist die **Seventilation 160**.

<https://www.youtube.com/watch?v=yJ9c8wdF30>

## Dämmung

Ihr werdet sehen, viele Tiny House Stellplätze sind recht eng nebeneinander. Ich sage gerne Legebatterie. Aber Dämmung ist auch gegen Schall und da rate ich, nehmt das Thema ernst. Außer ihr habt ein Grundstück, wo es leise wäre. Gegen Lärm hilft Steinwolle oder SteinwolleMix, da diese mehr Masse haben.

Ich habe extrem viel Restmaterial aus dem ersten Haus übriggehabt und verbaut. War gut, aber würde ich nach 2 Häusern so nicht mehr machen. Allerdings stellt auch die Wandstärke eine Herausforderung dar, denn bei 4 Jahreszeiten Häusern gilt die GEG und die besagt Boden und Wände bei Häusern bis 50m<sup>2</sup> müssen einen Durchlasswert von 024 und Decke sogar 020 in Wänden und Fußboden haben.

024: Mit PIR Dämmung und ISUM Reflektionsfolie kam ich rechnerisch auch 12 oder 13cm. PIR ist extrem gut, aber teuer und wirkt kaum gegen Lärm. Pir hat einfach keine Masse.

Meine Wände haben 15 oder 16 cm Dämmung inkl. Reflektionsfolien aus ISUM, aber auch einiges an Reflektionsfolie aus beschichteter Luftpolsterfolie.

Beste Variante gegen Kälte und Lärm ist Steinwolle oder Steinwolle gemischt. Wenn es laut ist, würde ich nur Steinwolle nehmen, wenn nur normal laut, dann eher mit ISUM.

## Winterdämmung

Mein Tiny House ist faktisch in 3 Zonen eingeteilt, wo ich auch Wärmehänge und einfache 5cm Dämmwände nutze. Mein Hauptaufenthaltsraum ist 9m<sup>2</sup> / 20 m<sup>3</sup> groß und wird per Splitklima und IR Fußbodenheizung geheizt, wobei letztere eher zum Wohlbefinden beiträgt. Die setze ich eher an sonnigen Wintertagen ein. Kleiner gut gedämmter Wohlfühlbereich.

## Elektrik 240V oder 12V?

Besonders mit PV ist 240V zu bevorzugen, weil man da ja allgemein mit Elektroenergie heizt, kocht, backt und Kaffee kocht. Allerdings hat 12 oder auch 24V einen großen Vorteil. Man bräuchte Nachts keinen Hybrid-Wechselrichter laufen lassen. Der braucht auch Strom und das können 100-150W sein. Die Energie geht nicht verloren, wird nur zu schlecht genutzter Wärmeenergie umgewandelt. Da ist Splitklima deutlich besser. Bei den vielen dunklen Stunden im Winter, kann sich das auf 2 Kwh summieren.

12V schafft aber die Splitklima nicht und schon gar nicht kochen. Wenn ihr bei Dunkelheit mehr Strom braucht, Wechselrichter in Betrieb nehmen. Für den Kühlschrank nehmt einen Mini Wechselrichter, der wenig Eigenbedarf hat.

## 240 V Elektrik

Das ist normalerweise einer Fachkraft vorbehalten, aber es gibt keine Strafen. Allerdings bei einem Schadensfall, seid ihr dann auch selber dafür verantwortlich. Auch die Versicherung wird da versuchen, dass auch euch abzuwälzen.

1. Das Haus muss geerdet werden. Das sind die Grün / gelben Kabel, meist 6-16mm<sup>2</sup>. Das gilt auch für PV mit Metalrahmen.

2. Ihr müsst schauen, woher euer Strom kommt. Ist da eine CEE Steckdose oder muss das aufgeklemt werden? Braucht ihr noch den Strom beim Hausanschluss vom Energieversorger, muss das eine Firma machen, die bei dem registriert ist.
3. Geräte wie Herd, Backofen, Waschmaschine / Trockner, Durchlauferhitzer ( nehmt lieber Boiler ) brauchen Kabel mit größeren Querschnitten. Oft das 3x2,5mm<sup>2</sup> NYM Kabel. Kann bei Durchlauferhitzern auch 5x 2,5 oder stärker ausfallen.
4. Ihr braucht einen FI Schalter zur Hausabsicherung
5. Außerdem Sicherungen
6. Verlegt wird NYM-Kabel mit Schutzleiter
7. Falls ihr ein Balkonkraftwerk plant, legt gleich eine extra Leitung für die neuen EU Vorgaben

PV Kombination kommt in einem späteren Kapitel

## 12V Elektrik

Hat den Vorteil, dass vieles aus dem KFZ Bereich vorhanden ist.

**Info:** Ein Hybrid-Wechselrichter hat einen Eigenverbrauch von 50-100 Watt / Stunde, was sich über die Nacht summiert. Ich schalte den Abends aus und frühs wieder ein. Spart 1-1,5 Kw und nutze 12V.

Allerdings ist Gleichstrom mit Verlusten behaftet. Vermeidet lange Kabelwege. Schwachpunkt ist, dass die Hybrid Wechselrichter mit 48V Batterien laufen. Ihr braucht eine 12V Batterie. Da reicht sogar ein Bleiakku, aber der braucht einen Entladeschutz und die Zyklen eher lausig. AGM schon besser. Ich rate zu einer 12V Lifepo4 Batterie mit BMS – BatterieManagementSystem. Bei 100A könnt ihr könnt ihr knapp 1,1 Kwh nutzen. Reicht für Licht, TV, Laptop am Abend aus. Aber man sollte etwas Reserve haben und besonders die 200A Batterien haben ein sehr gutes Preis / Leistungsverhältnis.

**Mein Tipp:** <https://amzn.to/3H0IU3P> mit BMS und Bluetooth

Zu den Besonderheiten des Ladens bei 48V und 12V komme ich im PV Kapitel

Ich rate hier zu

1. Auch für 12V solltet ihr Sicherungen einplanen!
2. Denkt an stabile / feste Verbindungen. Da fließen oft einige Ampere drüber.
3. Für die 19V Laptop Netzteile, gibt es auch Adapter 12V auf 19V bei Amazon. Das spart viel Strom ein. Ähnlich bei TV.
4. TV Geräte gibt es aus dem Wohnmobilbereich auch als 12V Varianten. Ich nutze einen guten PC Monitor inkl. Mini PC. Der ist so groß wie eine Zigarettenschachtel, kann per HDMI fix angeschlossen werden. Den kann ich mit ins Auto zum arbeiten nehmen und habe vor allem Werbeblocker. Eine Wohltat.
5. Grundsätzlich gibt es auch Kühlschränke mit 12V. Schwieriger wird es bei Tiefkühlschränken. Ich habe die Mobicool FR40. Das ist eine Kompressorkühlbox, die ich auf Reisen für das Barf nutze. Geht bis -10 Grad. <https://amzn.to/45mblRx>
6. Viele Geräte haben auch interne Akkus. Beste Beispiel Smartphones. Tagsüber laden und gut. Ich habe dazu noch ein Tablet, da komme ich Abends fast ohne Strom aus.
7. Licht geht super mit LED, aber jede dieser Lichtstreifen hat ein Netzteil für 240V. Das braucht ihr NICHT! Ihr könnt Licht Verlustfrei an eine Batterie ankleben.

Damit könnt ihr Nachts komplett auf 12V bleiben. Dann reicht auch der wenige Strom an dunklen Tagen.

## Wasserverlegung

Das kann man ohne teures Spezialwerkzeug auch selber verlegen. Wahlweise natürlich auch von Fachleuten. Macht ihr das selber, müsst ihr vor allem alles dicht bekommen. Dafür testet man das zum Schluß mit Druck, der über Nacht gehalten werden muss.

Das System basiert auf Alu-Verbundrohr ( <https://amzn.to/4mxAFuP> ) mit entsprechenden Fittingen. Zum Schneiden gibt es eine Zange, sowie einen entgrater der auch ein Aufweiter ist. Das Set kostet ca. 15€ bei Amazon ( <https://amzn.to/4fs5vmg> )

Ich habe euch dafür ein Video erstellt, da zeige ich das Schritt für Schritt.

Für Warmwasser werdet ihr einen Durchlauferhitzer oder Boiler brauchen. Ein Durchlauferhitzer hat für die Zeit, wo er aktiv ist, einen sehr hohen Stromverbrauch. Besonders mit PV Anlagen ein echtes Problem. Kleinere Modelle schaffen nicht immer die gewünschten Temperaturen. Ihr braucht hier Drehstromanschluß, also 3 Phasen.



Ich nutze einen 5L Boiler, aber es geht nicht jeder Boiler. Ihr braucht einen, der auch mit einer Dusche funktioniert. Das sind druckfeste Boiler wie <https://amzn.to/4opbY5G> .

Anschluß an das zentrale Wassernetz geht auch mit den Flexrohren und einem Adapter. Denkt an Absperrhahn und ggf. Wasserzähler.

Wichtig: Es gibt Fittinge mit und ohne Dichtung. Habt ihr keine Dichtung, müsst ihr mit Teflonband abdichten. Nehmt nicht das Billigste. Ich bin auch so einen Murks reingefallen. Mein Tipp: <https://amzn.to/4mcqQ66>

**Meine Empfehlungen:** Schaut, dass ihr Bad und Küche nebeneinander habt. So habt ihr kleine Wege. Legt einen Kaltwasserstrang nach außen für einen Wasserhahn. Es nervt, wenn man ständig zum Blumen gießen erst alles verlegen muss. Denkt im Außenbereich daran, eine Heizspirale zu nehmen, wenn die Wasserleitung an der Luft ist. Sonst kann die eingefrieren und reißen.

## Badinstallation

Das ist nicht ganz so einfach und muss vor allem stabil sein. Lasst euch da lieber helfen. Das Verlegen der Rohre geht noch recht einfach. Kauft die Rohre, Adapter und Winkel. Verbinden geht mit Spülmittel ganz einfach. Die WC Vorbauwand muss sehr stabil installiert werden.

Bei der Dusche habe ich mich für eine Bodengleiche Dusche entschieden. Dafür gibt es auch Abflüsse, die nur eine geringe Höhe haben.

## Dach

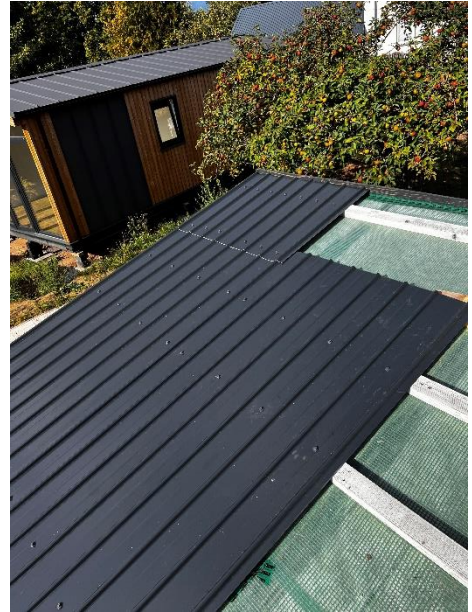
Bei THoW ist auch das Gewicht wichtig. Da lohnen sich Trapezbleche auf dem Dach. Leicht, kostengünstig und werden gut verschraubt. Das ist auch für alle anderen Häuser sinnvoll. Gibt auch andere Bleche und bei stationären Häusern könnt ihr auch Dachpappe nehmen. Schiefer sieht chic aus, aber da gibt es auch Systeme die nur so aussehen und man selber machen kann. Ansonsten, richtige Schiefer sind toll!

Frankfurter Pfanne würde auch gehen. Aber wäre mir zu wuchtig.

Die Dachform ist noch spannend. Mein Tipp ist ein Pultdach in Südausrichtung. So könnt ihr maximal Solar nutzen.

**Wichtig:** Denkt an eure Sicherheit. Ich will da niemanden etwas vorschreiben, aber ein Sturz kann vieles verändern. Es ist in eurem Sinne. Schaut, dass ihr zumindest einen Fallschutz habt!

Und prüft die Dichtigkeit. Auch wenn das von einem Hersteller gemacht wurde. Ich kenne eine, da läuft das Wasser Literweise in die Wände, weil man das verpfuscht hat.



## PV Anlage

Mein Lieblingsthema. Tatsächlich bin ich einer der ersten ausgebildeten PV Montoure mit Abschluss 1995. Da gab es noch keine PV für Dächer; also in die IT gewechselt.

## Solar

---

### Balkonkraftwerke

Ihr könnt euch natürlich eine Balkonsolar kaufen. Aber wenn die neuen Regeln kommen, wird es eng. Legt vorsichtshalber eine Leitung zu den Paneels. So wie es aussieht, sollen die zukünftig nur noch direkt betrieben werden können.

Balkonsolar kann bis zu 800 Watt liefern, aber bis zu 2.000 Watt auf dem Dach haben. So habt ihr mehr Strom bei schlechterem Wetter zur Verfügung. Die 800 Watt reichen allgemein für den Grundbedarf und man hat etwas Überschuss für einen Speicher. Bei Tiny Häusern ist das super, aber kochen, Backen, Waschmaschine oder gar Durchlauferhitzer brauchen Hausstrom.

### Richtige PV Anlagen

Das kann man tatsächlich aus selber, auch wenn der Aufbau grundsätzlich von Fachkräften ausgeführt werden soll oder muss. Macht ihr das selber, seid ihr dafür auch verantwortlich. Auch im Versicherungsfall. Vieles sind Steckverbinder. Daher ist der Schwierigkeitsgrad in etwa, wie die Installation einer Steckdose.

Hier rate ich als Basis zu einem Hybridwechselrichter mit folgenden Eckdaten:

- Mindestens 5 Kw und 48V
- 2 MPPT Eingänge
- Keine Billigware
- Kleine Verlustleistung
- 1 Phasig oder 3 Phasig nach Bedarf.
- App Steuerung



Ich habe mir den sogenannte **Victron Killer** gegönnt. Das ist der Deye Sun 5Kw in der einphasigen Variante mit 2 MPPT Eingängen. Den gibt es auch 3phasig von 5-12 Kw.

Dazu eine **Batterie**, in meinem Fall der Pylontech 5Kwh. Der wird auch gleich mit den Anschlusskabeln geliefert. Mega einfach. Allerdings überlege ich, mir einen 15 oder gar 30Kwh Block mit BMS selber zu bauen. Wer da

bisschen Ahnung hat, es gibt gute Videos bei Youtube dazu.

Mittlerweile habe ich eine 300Ah 12V Lifepo4 Batterie, die meine 12V Anlage bedient und per 20 Ladegerät bei Sonne geladen wird. Evtl. kommen da 6 x400W PV Module dran und dann eine Infrarot Fußbodenheizung.

**PV Module** bekommt ihr bei Kleinanzeigen. Die sind derart billig... meist schlägt der Transport mit 200€ zu. Daher Kleinanzeigen. Hier bekommt ihr oft was in der Umgebung und könnt die selber abholen. Meist nimmt man Bifazial, auch wenn man kein Licht rückwärtig hat. Die sind einfach billiger.

Das ist die Winterausrichtung gen Süden mit steilem Winkel. Da noch im Bau.

## *Ausrichtung*

Auf ein THoW bekommt man eigentlich nur 8 Panels drauf. Das ist gut, aber reicht nicht immer. Vor allem im Winter. Da hat man wenige Stunden, evtl. Dunkelflaute...

Jetzt kommen die 2 MPPT Eingänge. Ich habe 8 Panels in Richtung Sommersonne und einen Vorbau mit 7 Panels in Richtung Wintersonne. Das sind über 6 Kw Peak. Selbst an bewölkten Tagen reicht das für den Herd. MPPT optimiert das sogar noch.

Selbst bei Dunkelflaute liefern die Panels noch 150-200 W, am Mittag auch mal 250. Bei Regen komme ich Werte von 70-350 W. Leicht bewölkt bis 500-1.500 W. Sonne bis 4.000 W. So komme ich auch gut über den Winter und brauche kaum Strom. Der 30 kWh Speicher wäre, um einige Tage die Splitklima betreiben zu können, bis es wieder leicht bewölkt ist.

Denkt auch daran, die Anlage muss geerdet werden und auch am Potential dran hängen.

## Der Kniff mit 12 Volt

Die Elektrik habe ich oben erklärt. Nun der Vorteil bei PV.

Jeder Hybrid Wechselrichter hat einen Eigenverbrauch. Selbst wenn die 98% Effektivität haben, macht das bei 5Kw 100 W / Stunde aus. Das passt auch in etwas zu meinem Deye Sun. Im Winter, bei wenig Licht tut das echt weh, wenn du über die Nacht alleine 1,5 Kw verheizt. Und verheizt trifft es gut, diese Verluste werden im Wärme umgewandelt. Das ist aber keine gute Wärme, da das einem Elektroheizung gleicht. Mit 1,5 Kw kann ich mit einer Splitklima-Anlage durchaus 6Kw Wärme erzeugen.

Die 12V braucht keinen Wechselrichter. Ihr könnt den Wechselrichter Nachts abschalten. Wenn ihr mehr Strom braucht, schaltet ihr den kurz ein.

Ich habe hier eine Insel-PV, die ist mechanisch vom Netz getrennt.

Licht usw. könnt ihr per WLAN / Bluetooth ein und ausschalten, dafür gibt es gute Systeme.

## Umschalter auf ein Netzteil

Ich habe hier aktuell ein 12V Netzteil auf 240V. Ich werde da einen Umschalter einbauen. Wenn die 12V Batterie leer ist, kann ich normal weiter machen. Ich rate hier zu einem kleinen 48V Wechselrichter mit kleiner Verlustleistung.

**Im Prinzip habe ich ja 2 Stromquellen, wenn die 12 V Batterie leer ist.**

- 48V aus der Batterie. Dafür gibt es Konverter mit bis zu 95 Effizienz.  
<https://amzn.to/3J744Oa>
- Hausstrom, wo man einen kleinen Trafo dazwischen hängen kann. Nehmt keine billigen! Hier ist ein guter Mittelweg: <https://amzn.to/4lbvHmt>

Wenn ihr mit einer Splitklima-Anlage-heizt, dann lasst den Wechselrichter lieber an, bis ihr zu Bett geht. Spart euch zumindest die Nachtaktivität.

## Küche und Einbaugeräte

Das könnt ihr machen wie ihr möchtet. Da geht Ikea ebenso, wie eine Einbauküche vom Küchenstudio. Ich habe meine komplett selber entworfen und gebaut. Wichtig ist eher, dass eure Küchengeräte passen und zwar zum Wechselrichter, sofern ihr PV habt.

Daher habe ich mir Wasserkocher, Kaffeemaschine, Herd, Kühlschrank und Backofen nach dem Stromverbrauch gekauft. Kühlschrank natürlich effizient, die anderen Geräte mit weniger

Energieaufnahme. Klar gibt es auch Wasserkocher mit 2,5 oder 3Kw, aber mir sind 1,5 lieber. Das schont auch die Lebensdauer des Wechselrichters.

So habe ich mir bewusst Ceran in die Küche geholt. Induktion ist zwar effektiver und schneller, aber verbraucht in der kürzeren Zeit auch mehr Energie. Dann war mir die geringere Energieaufnahme über einen längeren Zeitraum lieber.

## Schranktreppe

Sägen, Schleifen, Bohren, Fräsen – es war mir ein Vergnügen. Nehmt es für euch als Projekt. Denkt euch etwas optisch cooles aus und baut es. Bei mir stimmt auch das ein oder andere Maß nicht genau, dafür fehlte mir vor allem ein Schnitttisch. Aber es macht Spaß!

Glaubt mal, es ist was völlig anderes, wie ihr normalerweise macht. Vor allem reißt es auch aus dem Hausbaustress heraus.



Ich habe auf 2 Dinge geachtet. Zum einen auf die Stabilität und Stufenhöhe, zum anderen habe ich die Treppe auch für die Statik nutzen können. Die vielen kleinen Kassetten geben Stabilität und die Stufen liegen da auf. Ein großes Fach war für den Kühlschrank, ein weiteres als Vorratsspeicher. Der Bereich über den beiden großen Fächern, ist Lauffläche im Loft. Da kann ich stehen.

Ein Birkenholzstamm verbessert noch die Traglast des Lofts.

Anfangs wollte ich das mit Holzdübeln verbinden. Ich habe aufgegeben und verschraubt.

## Verschrauben und verbinden

Besonders statisch eine wichtige Sache. Ich habe mir bei vielen Dinge eine Anzahl an kleiner und nützlicher Sachen und Handgriffe angewöhnt.

- Ich nehme nur noch Torx Schrauben, die lassen sich am besten verschrauben
- Ich vermeide es, in das Hirnholz zu schrauben. Das ist die Fläche, wo man die Jahresringe sieht. Die hält nicht gut.
- Verschraubt wird immer gegeneinander, wie man das auch beim Nageln macht. Das stabilisiert die Scheerkräfte.
- Bei langen Flächen nutze ich Holzkleber vor dem Verschrauben
- 90 Grad Ecken stabilisiere ich meist mit Schräghölzern und hier eine gute Seite dazu: <https://baubeaver.de/fachwerkhaus/>
- Bei Balken nehme ich Balkenschrauben, die ich vorbohre und versenke
- Muss es besonders stabil werden, nehme ich Metallwinkel und verschraube zusätzlich
- Bei vielen kritischen Verschraubungen bohre ich vor und habe dafür spezielle Bohre mit Senkkopf. Geht schnell und verhindert das Holz gespalten wird.

## Abdichten

Man dichtet von oben ab, angefangen beim Dach. Hier ist vor allem drückendes Wasser durch Wind ein Problem, dass auch etwas bergauf gedrückt wird. Dafür gibt es Dichtmasse.

Fassade sollte das Wasser nach unten leiten. Oft nimmt man Bleche als Kassetten für die Optik und Holz. Da könnt ihr auch eine Diffusionsoffene Folie nutzen und eine Hinterlüftung bauen.

Passt auch beim Übergang zum Fundament, dass hier alles dicht ist. Da eignet sich Bitumen sehr gut.

Eine Schwachstelle sind Fenster und Türen. Die könnt ihr mit Dampfsperrband abdichten und dann die Fassade drüber machen.

### **Wichtige Dinge, die euch ans Herz legen will:**

- Macht die Abnahme bei einem Kauf mit einem Profi. Besonders kaschierte Fehler fallen einem Laien kaum auf, da braucht es viel Erfahrung und selbst ein Profi sieht nicht alles.
- Eigenleistung ist nicht immer ratsam. Besonders undichte Stellen oder tropfende Fittings können zu Wasserschäden führen. Holt euch bei einigen Dingen ruhig Hilfe.
- Pfuscher und Bauabnahme. Ich habe es bereits bei mehreren Tiny Häusern gesehen. Verschweißte Anhänger, die sich verziehen und immer im Frühjahr und Winter mit Keilen umständlich ausgerichtet werden mussten. Hier ist AL-Ko ratsam, die sind verschraubt.
- Einzug ohne Bauabnahme. Wenn ihr das macht, wird es bei Gewährleistung schwierig. Wenn die Bauabnahme kommt, dokumentiert alles! Vor allem die Schäden und reklamiert das. Sagt auch explizit, dass ihr der Bauabnahme so nicht zustimmt, erst wenn alles behoben ist.

Baugenehmigungen und Vorgaben <https://baubiologie.de/wissen/baubiologie-magazin/gemeinschaftliches-wohnen/tiny-houses-und-das-baurecht/>