

# Hausboot oder schwimmendes Haus? – Chancen und Besonderheiten zum Thema „Leben auf dem Wasser“

Die Nachfrage nach schwimmenden Wohnbauten wird angesichts der Wohnungsknappheit in der Zukunft steigen. Daher ist eine allumfassende bundeseinheitliche Definition sowohl des Hausbootes als auch des schwimmenden Hauses substanziell erforderlich; und zwar sowohl, um als rechtliche Grundlage für den Bau, als auch für eine Beleihung und Bewertung solcher schwimmenden Wohnbauten herangezogen zu werden.

○ von Dieter Dresbach

Klare gesetzliche Bestimmungen und klare Begriffsinhalte existieren bis dato zu der Thematik „Hausboote und schwimmende Gebäude“ nicht. Damit gibt es keine einheitlichen Standards und Definitionen zur Markt- und Beleihungswertermittlung, wodurch auch keine rechtssicheren Bewertungen möglich sind. Im Folgenden finden Sie einen ersten Überblick über den Stand der Dinge. In naher Zukunft sollen auch Vorschläge für Bewertungsmodelle entwickelt und in das entsprechende Kapitel im Lehrbuch aufgenommen werden.

## 1. Einleitung: Warum Leben auf dem Wasser?

Angesichts der steigenden Population werden Wohnungsnot und Klimawandel die größten Herausforderungen der Stadtentwicklung darstellen. Gegenüber den Lebensbereichen im Landesinneren werden die Küstenregionen aufgrund des steigenden Meeresspiegels, der zum Wegfall von Wohnbauland führt, stärker betroffen sein. Diverse Wissenschaftler, etwa von der Brandenburgischen Technischen Universität, aber auch vom Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation, setzen sich mit Visionen nachhaltiger und lebenswerter Städte auseinander. Als eine Alternative für die moderne Stadtentwicklung ist die Einbeziehung von Wasserflächen in eine demografisch orientierte kommunale Erweiterung zu sehen.

Unser Nachbarland Niederlande beispielsweise entwickelt aktuell Stück für Stück das Leben auf dem Wasser weiter, während wir noch immer über Begriffsinhalte und Ausle-

gung von rechtlichen Bestimmungen und Konsequenzen streiten.

Bedenkt man, dass ein Hausboot mit den Beispielmaßen von 15 m x 4 m eine Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> besitzt und rechnet man noch eine kleine zweite Ebene als Terrasse hinzu, kann eine Fläche von etwa 70 m<sup>2</sup> erreicht werden, sodass die Wohnung auf dem Wasser sehr viel Raum bieten kann.

## 2. Unterschiede und Besonderheiten: Hausboot oder schwimmendes Haus?

Vorangestellt sei folgende Information: Die Begriffe des „Hausbootes“ und des „schwimmenden Hauses“ sind bisher in keiner Vorschrift, Verordnung oder gesetzlichen Bestimmung zu finden, weshalb wissenschaftliche Literatur sowie bereits vorhandene höchstrichterliche Beschlüsse und Urteile für die kommende Definition herangezogen werden. Bitte beachten Sie, dass alle hier getätigten Aussagen dem bis zum Redaktionsschluss Anfang Februar 2020 veröffentlichten Kenntnisstand unterliegen.

### 2.1 Definition „Hausboot“ – eine Annäherung

Ein Boot unter 20 m Länge, auf dem autark gewohnt werden kann, ist dann ein Hausboot, wenn

- Küche, Toilette, Schlafräume etc. sowie die hierfür erforderlichen Leitungen und Vorrichtungen an Bord vorhanden sind und das Boot

- einen Motor sowie
- eine Ruderanlage inklusive eines Steuerrades besitzt.

Außerdem ist ein Hausboot in der Regel auch mit Navigationsgeräten ausgestattet. Das Hausboot besitzt überwiegend eine Kastenform und bewegt sich autonom auf dem Wasser von Ort zu Ort.

In Verbindung mit der Sportbootrichtlinie<sup>1)</sup> wird unterstellt, dass es sich um ein Sportboot handelt, das in jedem Sportboothafen anlegen darf. Diese Richtlinie kann allerdings nicht als Lösungsansatz rechtlicher und gesetzlicher Auseinandersetzungen dienen, sondern soll den Sportbootbau und -handel sowie die Sicherheitsmerkmale zwischen den EU-Mitgliedstaaten regeln.

## 2.2 Hausboote und die Sportbootrichtlinie

Da eine Definition des Hausbootes nirgendwo zu finden ist, wird zurzeit immer noch die Sportbootrichtlinie herangezogen. Hiernach wird ein Hausboot mit einer Rumpflänge zwischen 2,5 m und 24 m als Sportboot eingestuft. Nach der Sportbootführerscheinverordnung vom 03.05.2017<sup>2)</sup> wird für das Führen auf Binnenwasserstraßen für nicht gewerbsmäßig genutzte Sportboote von weniger als 20 m Länge und mit einer Motorleistung von mehr als 11,03 kW (15 PS) der Sportbootführerschein mit dem Geltungsbereich Binnenwasserstraßen benötigt. Für Sportboote mit weniger als 15 PS wird ein Sportbootführerschein nicht verlangt.

Ausnahme: Auf dem Rhein ist ein Sportbootführerschein schon bei einer Länge unter 15 m und bei einer Motorleistung ab 5 PS nachzuweisen. Beträgt die Motorleistung mehr als 15 PS und sollen mit dem Boot Seeschiffahrtsstraßen befahren werden, ist ein Sportbootführerschein für den Geltungsbereich Seeschiffahrtsstraßen ohne Längenbegrenzung erforderlich. Doch Achtung: Ein Hausboot dürfte die Zertifizierung für den Seebereich aufgrund seiner Außengestaltung und seines Zwecks gar nicht erst erhalten.

Wer in eine Marina einfahren möchte, sollte vorher die generelle Möglichkeit prüfen, ob dies dort gestattet ist. Da Hausboote aufgrund ihrer Form windlastig und windempfindlich sind und die Charterer häufig keine

### NOTWENDIGE MINDEST-SICHERHEITSAUSSTATTUNG

- umlaufende Reling (insbesondere, wenn Kinder an Bord sind!)
- mindestens zwei Rettungsausstiege (Heck, Bug), bestenfalls ein kleines Beiboot
- Rundumsicht: Vom Standort des Steuerrades aus muss die Sicht in alle Richtungen gewährleistet sein (gegebenenfalls Kameras verwenden).
- Navigationsbeleuchtung (insbesondere für Fahrten nach Sonnenuntergang).

Erfahrung im Navigieren haben, werden gegebenenfalls Beschädigungen an den Hafenanlagen erwartet, und dementsprechend wird das Anlegen nicht gestattet.

Da die Sportbootrichtlinie für Hausboote immer noch eine Definitionsgrundlage darstellt, wird ein Hausboot unabhängig von der Nutzung als Sportboot deklariert. Dies hat Unstimmigkeiten mit den Baubehörden zufolge, da sie oft auch ein Hausboot, das nur vorübergehend an einem Ort festgemacht und somit ständig unterwegs ist, als bauliche Anlage ansehen. Bauliche Anlagen verlangen Baugenehmigungen nach den Bauordnungen der Bundesländer. Die höchsten Gerichte haben bisher geurteilt, dass nur ein Hausboot, das sportboottypisch bzw. bestimmungsgemäß als Sportboot genutzt wird, nicht als bauliche Anlage gilt. Selbst diese Beschlüsse und Urteile werden in der Branche der Hausboote noch immer nicht flächendeckend anerkannt.

## 2.3 Definition „schwimmendes Haus“ – eine Annäherung

Ein schwimmendes Haus

- besitzt keinen eigenen Antrieb und damit auch keine Ruder- oder Steueranlage,
- ist nicht autonom, sondern durch Ver- und Entsorgungsleitungen mit dem Land verbunden und ist vor allem
- ortsfest, also ständig an einem Ort verortet.

Oft wird zur Begriffserklärung eines schwimmenden Hauses, aber auch eines Hausbootes der Genehmigungsleitfaden der Hansestadt Hamburg<sup>3)</sup> herangezogen, der zwar nur den Begriff „Lieger“ kennt, aber u. a. die oben genannten Merkmale herausstellt. Zurzeit wird bei der DIN-Normenstelle Schiffs- und Meerestechnik (NSMT) eine DINSPEC-Norm erarbeitet, in der

- 1) Richtlinie 2013/53/EU des Europäischen Parlaments und Rates vom 20.11.2013 über Sportboote und Wassermotorkräner
- 2) Verordnung über das Führen von Sportbooten (Sportbootführerscheinverordnung – SpFV) vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 572).
- 3) Genehmigungsleitfaden – Hausboote und schwimmende Häuser im Bezirk Hamburg-Mitte, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Stand 09/2011

### DAS SCHWIMMENDE GEBÄUDE/HAUS – HAUPTMERKMALE

- ist fest vertäut (ortsfest),
- wird entweder an Ort und Stelle errichtet oder nur ein einziges Mal an einen bestimmten Ort geschleppt,
- besitzt weder einen Motor noch eine Ruderanlage oder einen Steuerstand,
- gilt als bauliche Anlage,
- darf nur durch eine Baugenehmigung am Bestimmungsort errichtet werden und
- liegt somit fest an einem Ort, wie ein Wohnhaus an Land.

ein schwimmendes Gebäude als ein Gebäude beschrieben wird, das u. a. auf einem Schwimmkörper errichtet, durch eine Verankerung ortsfest gehalten ist und über keinen eigenen Antrieb verfügt, also auch ein schwimmendes Wohnhaus.

Damit stellt ein schwimmendes Haus ein Wohnhaus auf dem Wasser dar, das Küche und sanitäre Einrichtungen besitzt, aber im Gegensatz zu einem Wohnhaus an Land auf Pontons oder sonstigen Schwimmkörpern errichtet ist und keinen Schiffsrumpf besitzt. Natürlich benötigt ein schwimmendes Haus eine feste Verankerung, die insbesondere Wellenschlag und Eisbruch standhalten muss und sich durch den abwechselnden Wasserstand nicht verkanten darf. Darüber hinaus sind an Land weitere Erschließungsanlagen nachzuweisen, die auch für ein Haus an Land geklärt werden müssen. Diese sind insbesondere ein Stellplatznachweis, Feuerwehr- und Rettungswege, Ver- und Entsorgungsanlagen wie z. B. für Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abfall und Abwasser.

Letztlich ist vor der Planung eines schwimmenden Hauses ein Liegeplatz sicherzustellen. Eine Adresse mit Hausnummer für die Meldung bei Ämtern wird normalerweise mit der Baugenehmigung vergeben.

## 3 Rechtliche Besonderheiten (Stand Januar 2020)

### 3.1 Hausboote

Hausboote, die sportboottypisch genutzt werden, dürfen nicht als bauliche Anlage nach den bundesländerspezifischen Bauordnungen bezeichnet werden. Sie benötigen keine Baugenehmigung!

Sobald aber Hausboote als Wohnung nur an einem Ort oder überwiegend gewerblich genutzt werden, kann man nach dem derzeitigen Stand der Rechts- und Gesetzeslage davon ausgehen, dass die Bauordnungsbehörden tätig werden – müssen.

Verfahren sind derzeit insbesondere in Brandenburg anhängig. Ein Vorstoß der dortigen Landespolitik, die Bauordnung an die aktuelle Situation der Hausboote anzupassen, ist durch Beschluss des Landesparlaments abgewiesen worden. Damit liegt die Entscheidung, ob ein Hausboot als bauliche Anlage einzuordnen ist, wieder nur allein bei den Bauordnungsbehörden. Erschwerend kommt hinzu, dass für eine Genehmigung eines als bauliche Anlage eingestuften Hausbootes eine wasserrechtliche Genehmigung nach den Landeswassergesetzen erforderlich ist.

### 3.2 Schwimmende Häuser

Die Genehmigung schwimmender Häuser gestaltet sich etwas einfacher, da die Einordnung als bauliche Anlage zunächst unstrittig ist. Grundsätzlich ist also davon auszugehen, dass für schwimmende Häuser eine Baugenehmigung gefordert wird. Da die Legaldefinition baulicher Anlagen in den Landesbauordnungen zu finden ist und es die hierzu erfolgte Rechtsprechung als



ABB. 1 und ABB. 2

© HOME ON WATER GmbH, Schleswig

unerheblich betrachtet, ob die Anlage auf festem Boden steht oder auf dem Wasser verankert ist, gelten auch schwimmende Häuser als bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnungen. Als einzige Bauordnung führt die Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern in § 1 Abs. 2 Nr. 5 LBauO M-V<sup>4)</sup> aus, dass sie im Umkehrschluss auch für schwimmende Häuser anzuwenden ist. Eine Genehmigung nach dem Wasserrecht ist natürlich auch für ein schwimmendes Haus abzuklären.

### 3.3 Darf also eine Baugenehmigung für Hausboote gefordert werden?

Im Zusammenhang mit der Einordnung von Booten ist es nach heutiger Sicht immer noch schwierig zu beurteilen, ob für ein Hausboot, das sich mit eigener Kraft fortbewegen kann, aber auch ortsfest genutzt wird, eine Baugenehmigung gefordert werden darf. Das OVG Berlin-Brandenburg hat in seinem Beschluss vom 10.07.2018 – 2 S. 13.18 auf die Verwendungsabsicht des Einzelfalles abgestellt. Sprich: Die Einordnung des Hausbootes als bauliche Anlage hängt von der sportboottypischen bzw. bestimmungsgemäßen Nutzung als Sportboot ab.

Eine Entscheidung in der Hauptsache steht zwar noch aus, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Hausboote, werden sie nicht bestimmungsgemäß genutzt, auch hier als bauliche Anlagen gelten und somit eine Baugenehmigung zu beantragen ist. Für den Eigner kann zurzeit nur geraten werden, für die Nutzung seines Hausbootes ein Logbuch zu führen, damit im Zweifelsfall festgestellt werden kann, ob es eine bauliche Anlage darstellt oder nicht.

### 3.4 Voraussetzungen für schwimmende Häuser und nach heutiger Sicht für nicht-sportboottypisch genutzte Hausboote

Hier gelten die gleichen materiell-rechtlichen Voraussetzungen wie für Gebäude an Land. Dazu zählen insbesondere:

- die Einhaltung der Abstandflächen
- der Nachweis der Standsicherheit bzw. der Schwimmfähigkeit
- der Brandschutz und
- der Nachweis aller Erschließungsanlagen.



ABB. 3: In Amsterdam keine Seltenheit: Hausboot auf einer Gracht © kite\_rin/AdobeStock

Im Folgenden werden unter den Begriff „bauliche Anlage“ sowohl die schwimmenden Häuser als auch die nicht sportboottypisch genutzten Hausboote subsumiert.

Was muss vor Stellung des Bauantrages geprüft werden? Es sind in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Kommune zu prüfen, ob ein Bauantrag für die Errichtung einer baulichen Anlage an dem gewünschten Ort (also Liegeplatz) überhaupt genehmigungsfähig ist.

Für dieses Verfahren gelten zunächst nicht die einzelnen Bauordnungen der Bundesländer, sondern in erster Linie das Baugesetzbuch (BauGB); damit wird auf die bundesrechtliche Ebene abgestellt. Drei Genehmigungsmöglichkeiten zeigt das BauGB auf:

1. Das Bauen im Außenbereich (§ 35) – dürfte für die Zulassung so gut wie gar nicht möglich sein, da u. a. Umwelt- und Naturschutzbelange meistens zu einer Ablehnung eines Bauantrages führen.
2. Die Zulassung von baulichen Anlagen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) – dürfte ebenfalls nicht zu einer Genehmigung für ein Wohnen auf dem Wasser führen, da die meisten Wasserflächen, die für eine Wohnnutzung auf dem Wasser geeignet wären, weit außerhalb des nach dem Bundesgesetz bezeichneten Ortsteils liegen.

4) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (BauO M-V) vom 15.10.2015 (GVO Bl. M-V, S. 344)

3. Die Zulassung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§§ 12, 30 i. V. m. § 29) – bleibt als einzige Genehmigungsmöglichkeit. Aber: Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der sich nur auf die Nutzung von Wasserflächen beschränkt, rechtlich nicht möglich, da für einen Bebauungsplan die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen erforderlich ist, die die Voraussetzungen des § 9 Abs. 11 BauGB erfüllen müssen. Das bedeutet konkret, dass der Bebauungsplan nicht nur die Festsetzungen über die Nutzung der Wasserflächen, sondern auch landseitige Flächennutzungen zu Verkehrsflächen enthalten muss, die in der Regel die Erschließung auch der genutzten Wasserflächen sicherstellt. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen kann die Kommune auch durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmen.

- 5) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (SGV. NRW. 232).
- 6) Siehe z. B. Brandenburgisches Wassergesetz (Bdg-WG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.12.2017 (GVBl. I. /17, Nr. 28).

Ist also ein Plan vorhanden oder kann er aufgestellt werden, erfolgen die weiteren

Prüfungen wieder nach der Bauordnung des entsprechenden Bundeslandes. Hier kann die Prüfung ebenfalls ergeben, dass keine Genehmigung erforderlich ist. Etwa dann, wenn das schwimmende Gebäude eine geringe bzw. mittlere Höhe oder nur eine bestimmte Größe aufweist (siehe zum Beispiel § 2 BauO NRW<sup>5)</sup> i. V. m. § 63 Abs. 1 BauO NRW). Diese sogenannten Genehmigungsfreistellungsmöglichkeiten existieren mit Ausnahme des Stadtstaates Hamburg auch in anderen Bundesländern.

In allen Bundesländern existieren neben den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auch noch Verordnungen und Gesetze nach dem Wasserrecht, sodass nicht nur eine Baugenehmigung erforderlich ist, sondern im Regelfall auch eine wasserrechtliche Genehmigung. Achtung: Auch hier gelten gelegentlich landesrechtlich unterschiedliche Verfahren.<sup>6)</sup>

### 3.5 Anforderungen an schwimmende bauliche Anlagen

Wird für schwimmende bauliche Anlagen eine Baugenehmigung beantragt, müssen die bauordnungs- und bauplanrechtlichen Voraussetzungen geprüft werden. Und zwar:

#### Die Erschließungsanlagen

- ausreichend breite Zufahrt, die insbesondere von Einsatzfahrzeugen wie Feuerwehr oder Rettungsdienst nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden können,
- Stellplätze und Müllsammelplätze sind nachzuweisen,
- Abwasseranlagen, Trinkwasser-, Strom-, Telefon- und Gasleitungen.
- Dies geschieht normalerweise durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

#### Brandschutz-Nachweise

- Bestenfalls werden gem. eines separat vorzulegenden Brandschutzkonzeptes die Zuständigkeit und Aufgaben der Feuerwehr geklärt. Vor allem wird hierin die Löschwasserversorgung nachgewiesen.

#### Eigentumsbildung

Die eigentumsrechtliche Eintragung ins Grundbuch, womit die Beleihung, die Versicherung und die finanzielle Förderung

#### EXKURS: DER „LIEGER“ IN HAMBURG

In Hamburg heißen Hausboote und schwimmende Häuser „Lieger“ (siehe Text). Hierunter werden allerdings alle möglichen, mit einem Rumpf versehenen Wohnboote, die ortsfest auf der Wasserfläche liegen, schwimmende Häuser wie auch andere zu Hausbooten umgebaute Schiffe verstanden. Dort wird in einem ersten Genehmigungsschritt geprüft, ob sich die belegte Wasserfläche im Sinne des Genehmigungsleitfadens für einen Lieger eignet. Kann innerhalb eines Jahres die Erschließung hergestellt werden oder wird der Ort als geeignet festgestellt, erfolgt in einem zweiten Schritt die Prüfung für die wasserrechtliche Genehmigung. Diese letztliche Genehmigung schließt die bauordnungsrechtliche Prüfung und somit auch die bauordnungsrechtliche Genehmigung mit ein.



ABB. 4

© S. Drießen

verbunden sind, ist schwierig. Bisher hat es die Stadt Kappeln in Schleswig-Holstein geschafft, Wohneinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) zu schaffen. Da dieses Gesetz ein eigenes Grundbuch kennt, das Wohnungsgrundbuch, ist die Schaffung von (Teil-)Eigentum möglich, und somit dürften auch die Gewährung finanzieller Unterstützung und der Abschluss von Versicherungen möglich sein.

### 3.6 Bundesländerweise Unterschiede im Genehmigungsverfahren

Trotz der Möglichkeit einer Genehmigungsfreistellung nach den Landesbauordnungen gibt es Bauämter, die für ein schwimmendes Haus trotzdem eine Baugenehmigung fordern. Hier wäre für den Antragsteller eine Unterstützung durch einen Fachmann wünschenswert.

Weitere Unterschiede ergeben sich aus den Landesbestimmungen. So beinhaltet die Baugenehmigung in Mecklenburg-Vorpommern auch die wasserrechtliche Genehmigung. In Berlin, der Hansestadt Bremen, Sachsen und Sachsen-Anhalt ist es umgekehrt. In den übrigen Bundesländern sind mindestens zwei Genehmigungen erforderlich, und wahrscheinlich kommt noch eine Sondernutzungsgenehmigung für die Liegefläche hinzu, da sich diese oft nicht im Eigentum des Antragstellers befindet.

### 3.7 Wer begleitet den Antragsteller für eine schwimmende bauliche Anlage ?

Bezüglich der Bauvorlageberechtigung gemäß den Landesbauordnungen sind es in der Regel der Architekt und der Bauingenieur, die der Baubehörde einen Antrag vorlegen dürfen. Doch hier sollte eine spezielle Kenntnis vorhanden sein! Aber auch ein Stadtplaner, der im Bundesland NRW immer noch nicht bauvorlageberechtigt ist, aber im Vorfeld der Planungen durchaus mitarbeiten könnte, kommt ohne eine besondere Kenntnis auf dem Gebiet der schwimmenden Wohnbauten nicht zurecht. Schließlich sollten sich auch Statiker und Vermessungsingenieure mit den Besonderheiten baulicher Anlagen auf dem Wasser vertraut machen.

Hamburg hat die Stelle des Hausbootkoordinators geschaffen, der die Begleitung zu



ABB. 5

© Floating Homes GmbH, Verden

den Ämtern übernimmt und auch bei der Suche nach einem Liegeplatz behilflich ist. .

Insgesamt kann sich jeder Antragsteller bei Verbänden, Vereinen oder freien Büros nach Fachleuten erkundigen, die Auskünfte zu bereits betreuten Projekten auf dem Wasser und zu den Genehmigungsverfahren geben können.

## 4 Wirtschaftliche Betrachtung

Bisher ist der wirtschaftliche Mehrwert mit Angebotsmöglichkeiten durch Hausboote und schwimmenden Häusern in keiner Region erfasst worden.

Unstrittig dürften Liegeplätze für Hausboote und schwimmende Häuser einen wirtschaftlichen Effekt im Bereich des Tourismus haben. So hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie im Dezember 2016 in der Broschüre „Die wirtschaftlichen Potenziale des Wassertourismus in Deutschland“ im Segment „Chartertourismus“ auch die Nachfrage nach Hausbooten untersucht und festgestellt, dass der Trend zu größeren Segel- und Motorjachten sowie zu Hausbooten tendiert. Als „Bundesländer mit Nutzungspotenzial“ wurden Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen, das Saarland und Hessen genannt. Durch das vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur herausgegebene Wassertourismuskonzept (Stand: Mai 2016)<sup>7)</sup> soll erreicht werden, dass der Markt für wassertouristische Angebote professionalisiert und im Hinblick auf den europäischen Wettbewerb attraktiver und bekannter gemacht wird.

7) Wassertourismuskonzept, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Berlin, Mai 2016.

## 5 Beleihung und Bewertung schwimmender Gebäude und Hausboote

Sowohl zur Realkreditfinanzierung als auch zur Bewertung existiert heute noch zu wenig Fachliteratur.<sup>8)</sup> Insbesondere die fehlende Information über Begriffsinhalte der beiden Begriffe ist problematisch. Fragen nach der Differenzierung zwischen Hausboot und schwimmendem Haus sind wie beschrieben noch nicht hinreichend beantwortet.

Zusammenfassend wird nach heutiger Kenntnis von folgenden Begriffsinhalten ausgegangen:

- Ein **Hausboot** besteht aus einem Aufbau, der sich auf einem oder mehreren Schwimmkörpern befindet, mit einem Motor, einer Ruder- sowie Steuerungsanlage ausgestattet ist und sich aufgrund seiner Ausstattung autark von Ort zu Ort bewegen kann und vorwiegend einen Aufbau in Kastenform besitzt.
- Ein **schwimmendes Haus** stellt ein Gebäude dar, das auf einem Schwimmsystem errichtet oder aufgrund seiner konstruktiven Gestaltung selbst Teil des Schwimmsystems ist, durch eine Verankerung ortsfest gehalten wird und über keinen eigenen Antrieb verfügt“ [so die in Vorbereitung befindliche DIN SPEC 80003].

Denkt man nun an die Kapitalbeschaffung, etwa per Darlehen oder (Real-)Kredit, muss ein Beleihungswert festgestellt werden. Hierzu hat der Gesetzgeber die Beleihungswertermittlungsverordnung<sup>9)</sup> erlassen. Diese bezieht sich aber auf den Beleihungswert von Grundstücken, worunter nun weder das Hausboot noch das schwimmende Gebäude fällt. Das Pfandbriefgesetz (PfandBG)<sup>10)</sup> wiederum nennt das „Schiff“, das, unterstellt man die Anwendung der Sportbootrichtlinie, eine Länge größer als 24 m besitzt. Also auch hierunter fällt das Hausboot nicht. Schließlich wird das Schiff im PfandBG selbst nicht definiert!

Daraus folgt : Da im Bereich der Hausboote noch keine klaren Regelungen bestehen, erhalten Eigner von Hausbooten vornehm-

lich heute immer noch keinen Realkredit. Die Bewertung von Hausbooten ist genauso schwierig!

In Bezug auf das schwimmende Haus sieht die Sachlage etwas einfacher aus. Zwar stellt das schwimmende Haus kein Boot und auch kein Schiff dar, jedoch kann hierfür ein Grundbuchblatt erstellt werden. Damit rückt auch die Finanzierung in erreichbare Nähe. Inwieweit die Kreditinstitute bereit sind, die Voraussetzungen zur Erfüllung eines Kredits auch auf ein schwimmendes Haus anzuwenden, ist jedoch heute noch keine gängige Praxis.

Insbesondere die als gering gesehene Drittverwendungsmöglichkeit – aufgrund der sehr speziellen Art des zu beleihenden Objektes – erschwert den Kreditinstituten die Gewährung der Finanzierung.

Von daher ist ein Gutachter essenziell, der die Risiken für beide Seiten korrekt einschätzen kann, und zwar neben dem Finanzierungsrisiko auch die Rechtssicherheit sowie die Ausstattung der schwimmenden Gebäude und Hausboote. Hier sollte der Gutachter die Normen und Herstellungsgrundsätze zur Feststellung des technischen Standards wie auch die Marktfähigkeit einbeziehen. Wünschenswert wäre die Einrichtung von Institutionen, die sich detailliert mit der gesamten Problematik der Beleihung und Bewertung von schwimmenden Gebäuden beschäftigen und hierbei insbesondere einen regen zweckgesteuerten Informationsaustausch untereinander, also zwischen öffentlicher Verwaltung, Banken, Werften, Gutachtern und Eignern, gewährleisten kann.

Noch problematischer ist das Verfahren zur Bewertung schwimmender Gebäude und Hausboote. Die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – regelt die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken inklusive ihres Zubehörs und Bestandteilen wie Gebäude. Hierunter kann ein schwimmendes Gebäude oder Hausboot nicht subsumiert werden. Demgemäß stellt sich eine Bewertung sehr schwierig dar. Hier ist wieder der Fachmann im Bereich des Sachverständigenwesens gefragt, der aus der Erfahrung mit dem Thema „Bewertung von Sportbooten und schwimmender Gebäude“ eine Bewertung einer schwimmenden Wohnung ziel- und zweckgerichtet sowie nachvollziehbar durchführen kann.

8) Vgl. auch Nagy/Proporowitz/Stopp: Schwimmende Häuser – Immobilien mit zeitnahen Chancen und Risiken. In: immobilien & bewerten 03/2014, S. 122–126.

9) Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) i. d. F. vom 16.09.2009, BGBl. I S. 3041).

10) Pfandbriefgesetz (PfandBG) i. d. F. vom 25.06.2019, BGBl. I S. 357.

Dipl.-Ing. Dieter Dresbach,  
Wiehl

