

Bauzeichnungen und Aufteilungsplan lesen: Grundrisse, Schnitte und Ansichten richtig verstehen

Welche Bauzeichnungen Verwalter sicher beherrschen müssen: Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Aufteilungsplan, Maßstäbe, Bauteilkürzel.

Inhalt

- 01 Zeichnungsarten: Grundriss, Schnitt, Ansicht, Detail
- 02 Maßstäbe und Bemaßung nach DIN 1356 und DIN ISO 7519
- 03 Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 WEG
- 04 Materialdarstellung und Schraffuren
- 05 Praxisanwendung: Bauliche Veränderungen prüfen und Sondereigentum abgrenzen
- 06 Take-aways

EINE EIGENTÜMERIN AUS DEM DRITTEN OBERGESCHOSS FRAGT IN DER SPRECHSTUNDE NACH, OB DIE vorgelagerte Loggia eigentlich zu ihrem Sondereigentum gehört oder ob es sich um Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrecht handelt. Sie möchte die seitlichen Brüstungen verkleiden lassen und einen festen Sonnenschutz montieren. Bevor der Verwalter eine Auskunft gibt, gehört der Aufteilungsplan auf den Tisch, dazu der Schnitt durch das Gebäude und idealerweise eine Ansicht. Erst aus dem Zusammenspiel dieser Zeichnungen lässt sich die Eigentumsgrenze sauber rekonstruieren.

Die Praxis zeigt, dass viele Verwalter Bauzeichnungen zwar archivieren, aber im Alltag selten aktiv lesen. Genau dort entstehen Fehler bei der Bewertung baulicher Veränderungen, bei Schadensregulierungen und bei Beschlussvorbereitungen. Dieser Beitrag erklärt, welche Zeichnungsarten Verwalter sicher beherrschen sollten, welche Normen und Maßstäbe gelten und wie sich der Aufteilungsplan nach § 7 Abs. 4 WEG von der Bauzeichnung im Genehmigungsverfahren unterscheidet.

Zeichnungsarten: Grundriss, Schnitt, Ansicht, Detail

Bauzeichnungen im Hochbau folgen einer normierten Systematik. Die Kernzeichnungen Grundriss, Schnitt, Ansicht und Detail beschreiben das Gebäude aus unterschiedlichen Blickrichtungen und ergänzen einander. Wer eine bauliche Frage beurteilen möchte, sollte alle vier Zeichnungstypen kennen und gemeinsam auswerten.

Der **Grundriss** ist eine waagerechte Schnittebene, meist etwa 1,00 bis 1,20 Meter über der Rohfußbodenoberkante des jeweiligen Geschosses. Er zeigt Wände, Türen, Fenster, Treppen, Sanitäreobjekte und tragende Bauteile in der Draufsicht. Für jedes Geschoss existiert ein eigener Grundriss, vom Kellergrundriss bis zum Dachgeschoss. Verwalter erkennen aus Grundrissen die räumliche Verteilung von Wohnungen, die Lage tragender Wände, Schächte und Leitungsführungen sowie die Anordnung gemeinschaftlicher Flächen wie Treppenhaus, Flure und Technikräume.

Der **Schnitt** schneidet das Gebäude vertikal an einer im Grundriss markierten Schnittlinie. Üblich sind ein Längsschnitt und mindestens ein Querschnitt. Schnitte machen Geschosshöhen, Deckenstärken, Dachneigungen, Treppenläufe, Brüstungs- und Sturzhöhen sichtbar. Für die Bewertung von Loggien, Balkonen, Dachterrassen und auskragenden Bauteilen sind Schnitte unverzichtbar, weil sich die räumliche Zuordnung im Grundriss allein nicht abschließend klären lässt.

Die **Ansicht** zeigt die Fassade von außen. Üblicherweise existieren Nord-, Ost-, Süd- und Westansicht. Ansichten dokumentieren die Außenwirkung des Gebäudes, die Fensteraufteilung, Materialien der Fassade, Dachform, Schornsteine, Antennen und sichtbare Anbauten. Sie sind die wichtigste Bezugsgrundlage, wenn Eigentümer optische Veränderungen wie Markisen, Klimageräte, Außenrollos oder Photovoltaikmodule beantragen.

Das **Detail** ist eine herangezoomte Teilzeichnung in größerem Maßstab. Typische Details sind Fenster- und Türanschlüsse, Sockelausbildung, Attika, Balkonkopplung, Dachrand. Details werden relevant, wenn Schadensbilder aufgeklärt werden, etwa Wärmebrücken, undichte Anschlüsse oder Schallübertragung zwischen Sondereigentumseinheiten. Wer die Konstruktionsdetails kennt, kann Schadensursachen sauber abgrenzen und die Frage nach Gemeinschafts- oder Sondereigentum belastbar beantworten. Eine vertiefende Einordnung der Eigentumsgrenzen finden Sie im Beitrag zu Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.

Maßstäbe und Bemaßung nach DIN 1356 und DIN ISO 7519

Bauzeichnungen sind verkleinerte Abbildungen des Gebäudes. Damit eine Zeichnung lesbar bleibt, gibt es genormte Maßstäbe. Die einschlägigen Regelwerke sind die **DIN 1356** für Bauzeichnungen im Hochbau und die **DIN ISO 7519** für allgemeine Grundsätze zu technischen Zeichnungen im Bauwesen. Beide Normen regeln Maßstäbe, Linienarten, Beschriftung und Symbolik.

Im Wohnungsbau dominieren drei Maßstäbe. Der **Maßstab 1:100** ist der Standardmaßstab für Genehmigungsplanung und Aufteilungspläne. Ein Meter in der Wirklichkeit entspricht einem Zentimeter auf dem Papier. Wenn auf einem Grundriss ein Fenster mit 1,10 Zentimetern eingezeichnet ist und in der Realität 1,10 Meter breit ist, handelt es sich folglich um einen Plan im Maßstab 1:100. Der **Maßstab 1:50** wird für Ausführungspläne genutzt, in denen mehr Konstruktionsdetail sichtbar werden muss. Der **Maßstab 1:20** und kleiner kommt bei Detailzeichnungen zum Einsatz, etwa für Fensteranschlüsse, Attika oder Treppenstufen. Lagepläne werden dagegen häufig in **1:500** oder **1:1000** dargestellt, weil dort das gesamte Grundstück mit Nachbarbebauung sichtbar sein muss.

Bei der Bemaßung gilt: Außenmaße liegen außerhalb der Wand, Innenmaße innerhalb des Raums. Maßketten werden parallel zur Wand geführt, beginnend mit der Gesamtlänge, gefolgt von den Einzelmaßen für Wände, Öffnungen und Pfeiler. Höhenangaben werden bezogen auf einen festgelegten Bezugspunkt angegeben, häufig die Oberkante Rohdecke Erdgeschoss als plus minus null. Maßangaben im Meter erfolgen mit zwei Nachkommastellen, Angaben in Zentimetern ohne Nachkommastelle. Wer Maßketten konsequent prüft, erkennt schnell, ob ein Plan vor oder nach einer baulichen Änderung gezeichnet wurde.

Bauteilkürzel verdichten Informationen. Verbreitete Abkürzungen sind **OK** für Oberkante, **UK** für Unterkante, **OKFF** für Oberkante Fertigfußboden, **OKRD** für Oberkante Rohdecke, **BRH** für Brüstungshöhe, **LH** für lichte Höhe, **MW** für Mauerwerk, **STB** für Stahlbeton, **WD** für Wärmedämmung, **TR** für Trockenbau und **GK** für Gipskarton. Symbole für Fenster, Türen, Sanitärobjekte, Heizkörper, Elektroinstallationen und Treppenrichtungen folgen

ebenfalls den Normen, weichen jedoch je nach Bürostandard im Detail ab. Wer regelmäßig Pläne liest, sollte eine Symbollegende in Reichweite haben und im Zweifelsfall den Planverfasser anrufen.

Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 WEG

Der Aufteilungsplan ist die wichtigste Bauzeichnung im Wohnungseigentumsrecht. § 7 Abs. 4 WEG definiert den Aufteilungsplan als eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile ersichtlich ist. Alle zu derselben Wohnungseigentumseinheit gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks tragen dieselbe Nummer.

In der Praxis besteht der Aufteilungsplan aus mehreren Zeichnungen: dem Lageplan mit dem Grundstück und dessen Bebauung, den Grundrissen aller Geschosse einschließlich Keller und Dachgeschoss, mindestens einem Schnitt sowie den Ansichten. Auf jedem Blatt sind die Sondereigentumseinheiten mit fortlaufenden Nummern gekennzeichnet, häufig zusätzlich farblich abgesetzt. Kellerräume, Stellplätze, Hobbyräume oder Speicherabteile, die zu einer Wohnung gehören, tragen dieselbe Nummer wie die Wohnung. Auch Stellplätze außerhalb des Gebäudes müssen gemäß § 3 Abs. 3 WEG durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sein.

Zum Aufteilungsplan gehört die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** der Baubehörde. Sondereigentum darf nach § 3 Abs. 3 WEG nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen und sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Abgeschlossenheit bedeutet die Abgrenzung gegenüber anderem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum, eine eigene Zugangsmöglichkeit sowie eine bestimmte Ausstattung. Bei Wohnungen ist die Ausstattung mit Küche und Bad erforderlich, damit ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist Voraussetzung dafür, dass das Grundbuchamt die Wohnungsgrundbücher anlegt.

Der Aufteilungsplan ist über § 7 Abs. 3 WEG Inhalt des Grundbuchs. Daraus folgt, dass spätere Änderungen am Sondereigentumszuschnitt nicht beiläufig erfolgen können, sondern eine Änderung der Teilungserklärung mit erneuter Eintragung im Grundbuch erfordern. Welche Bestandteile der Teilungserklärung zwingend und welche durch Beschluss veränderbar sind, behandelt der Beitrag zu Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung lesen. Für Verwalter ist der Aufteilungsplan die zentrale Referenz, wenn Eigentümer Veränderungen anmelden, wenn Versicherungsschäden räumlich zugeordnet werden müssen

oder wenn ein neuer Verwalter sich in den Bestand einarbeitet. Der Verwalternachweis nach § 29 GBO, der für viele dieser Eintragungen relevant ist, wird im Beitrag zum Verwalternachweis nach § 29 GBO erläutert.

Materialdarstellung und Schraffuren

Bauzeichnungen kodieren Materialien über Schraffuren und Linienarten. Wer Schraffuren lesen kann, erkennt aus dem Grundriss, ob eine Wand tragend oder nicht tragend ist, ob es sich um Mauerwerk oder Stahlbeton handelt und an welcher Stelle Dämmung sitzt. Die Symbolik ist in DIN 1356 und in der DIN ISO 7519 festgelegt, wird in der Praxis jedoch je nach Planbüro etwas variabler eingesetzt.

Mauerwerk wird üblicherweise mit diagonalen Schraffuren dargestellt, häufig im Winkel von 45 Grad. Tragendes Mauerwerk erscheint mit dichteren Linien, nicht tragende Innenwände dünner oder ohne Schraffur. **Stahlbeton** wird mit einer Kombination aus Schraffur und Punktmuster gezeichnet, was die Bewehrung andeutet. **Ortbeton** und **Fertigteile** unterscheiden sich in der Darstellung nur fein, daher lohnt der Blick in die Legende. **Holzbalken** und Holzkonstruktionen werden mit einer typischen Maserungsschraffur dargestellt, die Faserrichtung sichtbar macht.

Wärmedämmung wird häufig durch wellenförmige Linien oder ein Sterndiagramm gekennzeichnet. Bei modernen Plänen erscheint die Dämmschicht oft farblich oder als gepunkteter Streifen. Die korrekte Darstellung der Dämmebene ist wichtig, um bei Sanierungen das ursprüngliche Wärmeschutzkonzept zu rekonstruieren. **Estrich** wird mit einer dicht punktierten Schicht dargestellt, **Trittschalldämmung** mit feinen waagerechten Linien unterhalb des Estrichs.

Erdreich außerhalb der Kelleraußenwand wird mit kreuzweisen Schraffuren oder einem Bodensymbol dargestellt. **Wasser**, etwa in Schwimmbecken, erscheint mit waagerechten Wellenlinien. **Abdichtungen** werden als kräftige schwarze Linien an erdberührten Bauteilen eingezeichnet. Diese Materialinformationen helfen, Schäden zu interpretieren: Eine feuchte Kellerwand lässt sich nur dann sinnvoll bewerten, wenn klar ist, an welcher Stelle die Abdichtung im Originalplan liegt und wie die Dämmung aufgebaut wurde.

Bei tragenden Bauteilen lohnt ein zweiter Blick auf die **Linienstärken**. Schnittflächen, also alles, was die Schnittebene durchschneidet, werden mit der dicksten Linie gezeichnet. Ansichtskanten dahinter erscheinen dünner, Hilfslinien und Maßlinien sind am dünnsten. Eine ältere Wand, die im Grundriss plötzlich mit dünneren Linien gezeichnet ist als die umliegenden Wände, kann auf eine spätere Innenwand-Ergänzung hindeuten, die nicht in der Originalplanung enthalten war.

Praxisanwendung: Bauliche Veränderungen prüfen und Sondereigentum abgrenzen

Im Verwalteralltag werden Bauzeichnungen vor allem zu drei Anlässen herangezogen: Prüfung baulicher Veränderungen, Bewertung von Schäden und Vorbereitung von Beschlüssen. In allen drei Fällen geht es um die räumliche und rechtliche Zuordnung von Bauteilen.

Zur **Prüfung baulicher Veränderungen nach § 20 WEG** beginnt der Workflow mit dem Aufteilungsplan. Liegt der geplante Eingriff im Sondereigentum, im Bereich eines Sondernutzungsrechts oder im Gemeinschaftseigentum? Eine Loggia ist in vielen Aufteilungsplänen Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrecht des angrenzenden Wohnungseigentümers. Die seitlichen Brüstungen, die Decke und der Fußbodenaufbau bis zur Trittschalldämmung sind häufig Gemeinschaftseigentum, weil sie konstruktiv mit der Fassade und der Geschossdecke verbunden sind. Der Bodenbelag oberhalb der Trittschalldämmung kann hingegen Sondereigentum sein. Erst Schnitt und Detail klären den genauen Aufbau. Welche Beschlussmehrheiten und Kostentragungen § 20 WEG für unterschiedliche Eingriffe vorsieht, beschreibt der Beitrag zu baulichen Veränderungen nach § 20 WEG.

Bei **Schadensregulierungen** entscheidet die Materialdarstellung. Ein Wasserschaden, der an einer Wohnungstrennwand auftritt, kann aus einer Leitung im Estrich, aus einer Steigleitung im Schacht oder aus einer Sanitärinstallation der angrenzenden Einheit stammen. Der Grundriss zeigt die Lage der Schächte, der Schnitt zeigt die Höhe der Leitungsführung, das Detail klärt den Wandaufbau. Erst mit dieser Information lässt sich entscheiden, ob ein Schadensteil zum Gemeinschaftseigentum oder zum Sondereigentum gehört und wer welche Kosten trägt.

Bei der **Beschlussvorbereitung**, etwa für eine energetische Sanierung, ist die Ansicht der Bezugspunkt. Soll die Fassade gedämmt werden, betrifft dies das Gemeinschaftseigentum, weil die Außenwand zwingend Gemeinschaftseigentum ist. Sollen einzelne Fenster getauscht werden, ist zu prüfen, ob die Teilungserklärung Fenster dem Sondereigentum oder dem Gemeinschaftseigentum zuordnet. In Aufteilungsplänen sind Fenster zeichnerisch in der Außenwand dargestellt, rechtlich folgt die Zuordnung jedoch der Teilungserklärung und der gefestigten Rechtsprechung, nach der Fenster grundsätzlich Gemeinschaftseigentum sind.

Eine bewährte Routine für die Verwaltung sieht so aus: Pläne digital archivieren, mit klaren Dateinamen versehen, Aufteilungsplan und Teilungserklärung gemeinsam ablegen, bei jeder baulichen Anfrage zuerst Aufteilungsplan, Schnitt und gegebenenfalls Detail prüfen und das Prüfergebnis schriftlich dokumentieren. Fehlende Pläne sollten beim Bauordnungsamt eingesehen und kopiert werden, denn dort gelten landesgesetzliche Aufbewahrungsfristen, nach deren Ablauf Unterlagen vernichtet werden können.

Take-aways

- Bauzeichnungen umfassen Grundriss, Schnitt, Ansicht und Detail, jeweils mit eigener Aussagekraft.
- Standardmaßstäbe sind 1:100 für Genehmigung und Aufteilungsplan, 1:50 für Ausführungsplanung, 1:20 und kleiner für Details.
- DIN 1356 und DIN ISO 7519 regeln Linien, Maße, Symbole und Schraffuren.
- Der Aufteilungsplan nach § 7 Abs. 4 WEG ist Inhalt des Grundbuchs und maßgeblich für die räumliche Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.
- Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde ist Voraussetzung für die Anlage der Wohnungsgrundbücher.
- Materialschraffuren machen Wandtypen, Dämmung, Abdichtung und Bewehrung sichtbar und unterstützen die Schadensanalyse.
- Bei baulichen Veränderungen klärt erst das Zusammenspiel aus Aufteilungsplan, Schnitt und Detail die rechtliche Zuordnung.
- Fehlende Pläne lassen sich beim Bauordnungsamt einsehen, solange landesgesetzliche Aufbewahrungsfristen laufen.

Fragen zum Lesen von Bauzeichnungen und Aufteilungsplänen? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.