Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

Diese Wohn- & Nutzflächenberechnung wurde mit dem Berechnungsprogramm eines zweifach Dekra- zertifizierten Sachverständigen erstellt.

Für folgendes Objekt:

Straße nach Fichtenwalde 18

14547 Beelitz

Einfamilienhaus, Doppelhaus

Für die Richtigkeit der folgenden Zahlenwerte ist der Verfasser verantwortlich.

Diese Berechnung ist nur gültig, wenn für das genannte Objekt eine Baugenehmigung vorliegt und dadurch für die Wohnfläche nach damaligem Regelwerk ein Bestandsschutz besteht.

Wenn kein Bestandsschutz besteht, verfällt die Wohnfläche und wird als reine Nutzfläche bewertet.

Verfasserdaten

W.O. wohnrechner.online GmbH
Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz
+49 38731 200 82
support@wohnrechner.online

wohnrechner.online

Der Verfasser dieser Wohn- & Nutzflächenberechnung versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen die Messungen durchgeführt hat.

DEKRA Certification geprüft
Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1
Martin Dierksen
Partner-Nr.: 82837
Partner der OM - Akademie GmbH

Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum
	Lübz	02.11.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 02.11.2026

Verfasser:

W.O. wohnrechner.online GmbH
Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz

Empfänger:

Paegel Real Estate GmbH
Fabian Paegel
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
0176631626
finance@paegelrealestate.com

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Straße nach Fichtenwalde 18
PLZ / Ort:	14547 Beelitz
Art des Objektes:	**Einfamilienhaus, Doppelhaus**

Genutztes Messinstrument: Vorortaufmaß LiDAR Scan

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie eine detaillierte Aufstellung zur Errechnung der Wohn-, Nutz- und ggf. Gewerbeflächen der einzelnen Räume.

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus, Doppelhaus**

Straße nach Fichtenwalde 18
14547 Beelitz

Zusammenfassung

Wohnfläche	110,53 m²

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 02.11.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus, Doppelhaus**

Straße nach Fichtenwalde 18
14547 Beelitz

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
EG	Wohnfläche	R-001	Windfang	4,76	1,32
EG	Wohnfläche	R-002	Diele	9,83	9,83
EG	Wohnfläche	R-003	WC	1,61	1,61
EG	Wohnfläche	R-004	Kochen	10,56	10,56
EG	Wohnfläche	R-005	Wohnen	22,26	22,26
EG	Wohnfläche	R-006	Schlafen 01	16,02	16,02
EG	Wohnfläche	R-013	Terrasse	27,43	6,86

68,46 m²

DG	Wohnfläche	R-007	Flur 01	9,29	5,25
DG	Wohnfläche	R-008	Bad	6,92	5,73
DG	Wohnfläche	R-009	Schlafen 02	13,41	11,10
DG	Wohnfläche	R-010	Flur 02	1,23	1,23

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus, Doppelhaus**

Straße nach Fichtenwalde 18
14547 Beelitz

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
DG	Wohnfläche	R-011	Schlafen 03	12,18	9,77
DG	Wohnfläche	R-012	Schlafen 04	11,17	8,99

42,07 m²

110,53 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

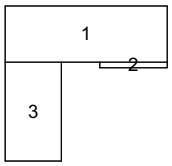
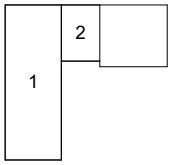
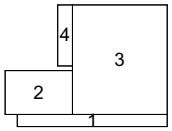
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

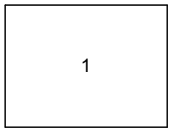
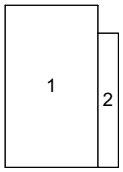
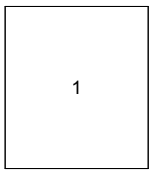
Objektdaten: Einfamilienhaus, Doppelhaus

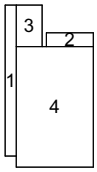
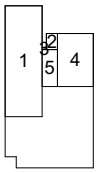
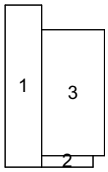
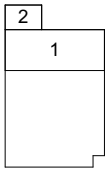
Straße nach Fichtenwalde 18
14547 Beelitz

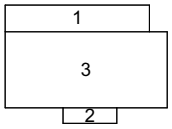
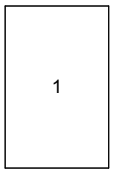
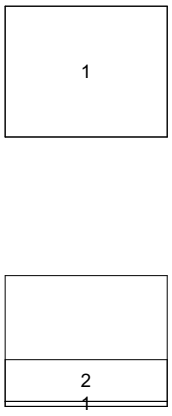
Einheitenname: Wohnfläche

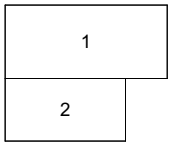
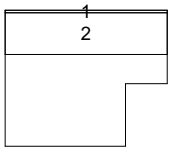
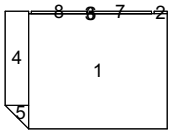
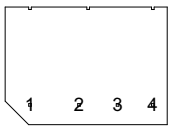
5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Windfang			1,32	
		**Fläche**		
		1: 2,885 * 1,000	=	2,89
		2: 1,200 * 0,100	=	0,12
		3: 1,000 * 1,760	=	1,76
		Summe:		**4,77**
		**Schraffurabzug**		
		1: 1,000 * 2,760	=	2,76
		2: 0,685 * 1,000	=	0,69
		Summe (100%)		**3,45**
		Rundungskorrektur:		**0,00**
R-002	Diele			9,83	
		**Fläche**		
		1: 3,710 * 0,300	=	1,11
		2: 1,665 * 1,085	=	1,81
		3: 2,345 * 2,710	=	6,37
		4: 0,365 * 1,510	=	0,56
		Summe:		**9,85**
		Rundungskorrektur:		**-0,02**

R-003	WC		1,61	
		**Fläche** 1: 1,460 * 1,100 =	1,61	
		Summe:	**1,61**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	
R-004	Kochen		10,56	
		**Fläche** 1: 2,260 * 3,950 = 2: 0,500 * 3,270 =	8,93 1,64	
		Summe:	**10,57**	
		Rundungskorrektur:	**-0,01**	
R-005	Wohnen		22,26	
		**Fläche** 1: 5,635 * 3,950 =	22,28	
		Summe:	**22,28**	
		Rundungskorrektur:	**-0,02**	
R-006	Schlafen 01		16,02	
		**Fläche** 1: 3,760 * 4,260 =	16,02	
		Summe:	**16,02**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	

R-007	Flur 01				5,25	
		**Fläche**				
		1: 0,300 * 4,085	=	1,22		
		2: 1,270 * 0,375	=	0,48		
		3: 0,700 * 1,125	=	0,79		
		4: 2,085 * 3,260	=	6,78		
		Summe:		**9,27**		
		**Schraffurabzug**				
		1: 1,000 * 3,000	=	3,00		
		2: 0,300 * 0,435	=	0,13		
		3: 0,115 * 0,060	=	0,01		
		4: 0,970 * 1,435	=	1,40		
		5: 0,415 * 1,000	=	0,42		
		Summe (50%-100%)		**4,05**		
		Rundungskorrektur:		**0,03**		
R-008	Bad				5,73	
		**Fläche**				
		1: 0,800 * 3,550	=	2,84		
		2: 1,125 * 0,250	=	0,28		
		3: 1,375 * 2,760	=	3,78		
		Summe:		**6,90**		
		**Schraffurabzug**				
		1: 2,175 * 0,895	=	1,94		
		2: 0,800 * 0,540	=	0,43		
		Summe (50%)		**1,19**		
		Rundungskorrektur:		**0,02**		

R-009	Schlafen 02		11,10	
		**Fläche** 1: 4,050 * 0,750 = 2: 1,510 * 0,435 = 3: 4,550 * 2,135 = **Summe:** **Schraffurabzug** 1: 4,550 * 0,870 = 2: 1,510 * 0,435 = **Summe (50%)** **Rundungskorrektur:**	3,04 0,65 9,74 **13,43** 3,96 0,65 **2,31** **-0,02**	
R-010	Flur 02		1,23	
		**Fläche** 1: 0,885 * 1,385 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	1,24 **1,24** **-0,01**	
R-011	Schlafen 03		9,77	
		**Fläche** 1: 3,885 * 3,135 = **Summe:** **Schraffurabzug** 1: 3,885 * 0,120 = 2: 3,885 * 1,000 = **Summe (50%-100%)** **Rundungskorrektur:**	12,21 **12,21** 0,47 3,89 **2,42** **-0,02**	

R-012	Schlafen 04			8,99
		**Fläche**		
		1: 3,885 * 1,760	=	6,85
		2: 2,885 * 1,500	=	4,34
		Summe:		**11,19**
		Schraffurabzug		
		1: 3,885 * 0,060	=	0,23
		2: 3,885 * 1,000	=	3,89
		Summe (50%-100%)		**2,18**
		Rundungskorrektur:		**-0,02**
R-013	Terrasse			6,86
		**Fläche**		
		1: 5,300 * 4,406	=	23,37
		2: 0,500 * 0,094	=	0,05
		3: 4,700 * 0,000	=	0,00
		4: 0,900 * 3,600	=	3,24
		5: 0,900 * 0,900 / 2	=	0,41
		6: 4,600 * 0,002	=	0,00
		7: 2,375 * 0,092	=	0,21
		8: 2,125 * 0,092	=	0,19
		Summe:		**27,47**
		Abzugsflächen durch Bauteile		
		1: 0,100 * 0,100	=	0,01
		2: 0,100 * 0,100	=	0,01
		3: 0,100 * 0,100	=	0,01
		4: 0,100 * 0,100	=	0,01
		Summe der Abzugsflächen durch Bauteile		**-0,04**
		Allgemeiner Abzug (75%)		**20,57**
		Rundungskorrektur:		**0,00**
Summe Wohnfläche [m²]				**110,53**

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 02.11.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - DI Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH