Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Fichtenweg 9

14547 Beelitz

Ein- oder Zweifamilienhaus freistehend

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 QM - Akademie GmbH

Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum
	Lübz	29.10.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

vom 29.10.2026

Verfasser:

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

Empfänger:

Paegel Real Estate GmbH
Fabian Paegel
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
+49 17663691626
finance@paegelrealestate.com

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Fichtenweg 9
PLZ / Ort:	14547 Beelitz
Art des Objektes:	**Ein- oder Zweifamilienhaus freistehend**

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: **Ein- oder Zweifamilienhaus freistehend**

Fichtenweg 9
14547 Beelitz

Zusammenfassung

Nutzfläche	52,74 m²
Wohneinheit	165,32 m²
Nutzfläche gesamt	**52,74 m²**
Wohnfläche gesamt	**165,32 m²**

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 29.10.2026	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: **Ein- oder Zweifamilienhaus freistehend**

Fichtenweg 9
14547 Beelitz

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
UG	Nutzfläche	R-001	TRH UG	3,02	3,02
UG	Nutzfläche	R-002	HWR	9,66	9,66
UG	Nutzfläche	R-003	Keller	13,93	13,93
UG	Nutzfläche	R-004	Wellnessraum	18,86	18,86
UG	Nutzfläche	R-005	Sauna	4,37	4,37
UG	Nutzfläche	R-006	Abstellraum	2,90	2,90
					52,74 m²
EG	Wohneinheit	R-001	Diele	7,65	7,65
EG	Wohneinheit	R-002	WC	2,12	2,12
EG	Wohneinheit	R-003	Wohnen / Küche	56,05	54,32
EG	Wohneinheit	R-004	Küche	6,17	6,17
EG	Wohneinheit	R-005	Wintergarten	21,02	21,53

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Ein- oder Zweifamilienhaus freistehend**

Fichtenweg 9
14547 Beelitz

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
					93,01 m²
1.OG	Wohneinheit	R-006	TRH 1.OG	4,93	4,93
1.OG	Wohneinheit	R-007	Bad	11,23	9,26
1.OG	Wohneinheit	R-008	Schlafen	10,67	8,40
1.OG	Wohneinheit	R-009	Ankleideraum	11,77	9,96
1.OG	Wohneinheit	R-010	Kinderzimmer 01	24,57	18,51
1.OG	Wohneinheit	R-011	DU / WC	6,25	5,20
1.OG	Wohneinheit	R-012	Kinderzimmer 02	19,06	15,86
1.OG	Wohneinheit	R-013	Balkon	5,62	1,41
					94,10 m²

239,85 m²

Berechnung nach DIN 277

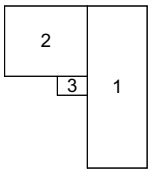
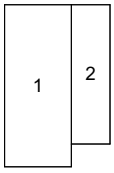
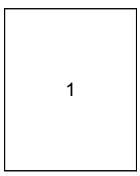
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

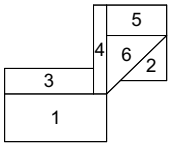
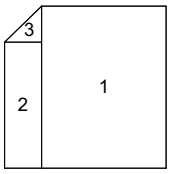
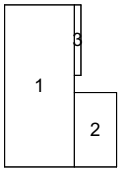
Objektdaten: Ein- oder Zweifamilienhaus freistehend

Fichtenweg 9
14547 Beelitz

Einheitenname: Nutzfläche

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	TRH UG			3,02	
		**Fläche**			
		1: 0,819 * 2,220	=	1,82	
		2: 1,133 * 0,963	=	1,08	
		3: 0,410 * 0,260	=	0,11	
		Summe:		**3,01**	
		Rundungskorrektur:		**0,01**	
R-002	HWR			9,66	
		**Fläche**			
		1: 1,630 * 3,958	=	6,45	
		2: 0,945 * 3,401	=	3,20	
		Summe:		**9,65**	
		Rundungskorrektur:		**0,01**	
R-003	Keller			13,93	
		**Fläche**			
		1: 3,367 * 4,138	=	13,95	
		Summe:		**13,95**	
		Rundungskorrektur:		**-0,02**	

R-004	Wellnessraum		18,86	
		**Fläche**		
		1: 3,897 * 1,822	= 7,10	
		2: 1,771 * 1,722 / 2	= 1,52	
		3: 3,397 * 0,975	= 3,30	
		4: 0,500 * 3,395	= 1,70	
		5: 2,294 * 1,163	= 2,66	
		6: 2,294 * 2,232 / 2	= 2,55	
		Summe:	**18,83**	
		Rundungskorrektur:	**0,03**	
R-005	Sauna		4,37	
		**Fläche**		
		1: 1,629 * 2,122	= 3,46	
		2: 0,485 * 1,650	= 0,79	
		3: 0,485 * 0,472 / 2	= 0,11	
		Summe:	**4,36**	
		Rundungskorrektur:	**0,01**	
R-006	Abstellraum		2,90	
		**Fläche**		
		1: 0,972 * 2,260	= 2,19	
		2: 0,589 * 1,037	= 0,61	
		3: 0,092 * 0,983	= 0,09	
		Summe:	**2,89**	
		Rundungskorrektur:	**0,01**	
Summe Nutzfläche [m²]			**52,74**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 29.10.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - DI Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH

wohnrechner.online

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

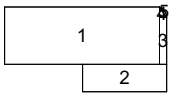
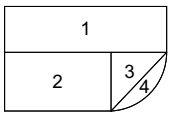
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: Ein- oder Zweifamilienhaus freistehend

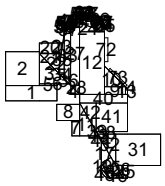
Fichtenweg 9
14547 Beelitz

Einheitenname: Wohneinheit

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

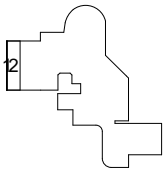
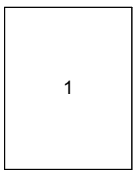
Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]	Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Diele	7,65	
		**Fläche** 1: 3,981 * 1,473 = 5,85 2: 2,161 * 0,705 = 1,51 3: 0,184 * 1,203 = 0,22 4: 0,184 * 0,270 / 2 = 0,02 5: 0,290 * 0,290 * (PI/360) * 68,597 - 0,327 * 0,240 / 2 = 0,01 **Summe: 7,61** **Rundungskorrektur: 0,04**	
R-002	WC	2,12	
		**Fläche** 1: 1,855 * 0,525 = 0,96 2: 1,218 * 0,672 = 0,82 3: 0,636 * 0,672 / 2 = 0,21 4: 0,672 * 0,672 * (PI/360) * 87,038 - 0,925 * 0,487 / 2 = 0,11 **Summe: 2,10** **Rundungskorrektur: 0,02**	

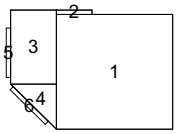
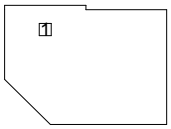
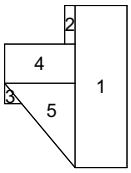
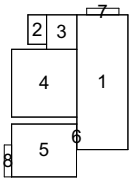
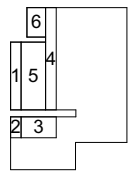
R-003	Wohnen / Küche		54,32	

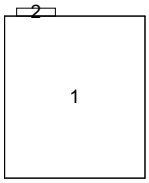
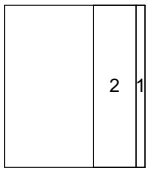
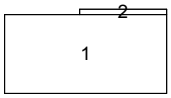
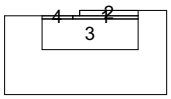


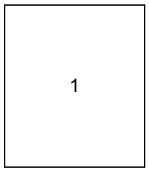
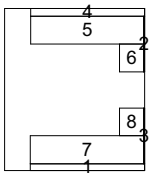
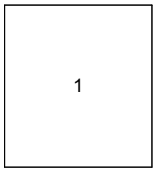
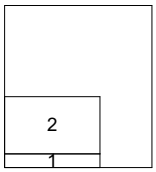
Fläche

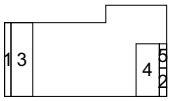
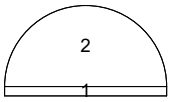
1:	3,647 * 1,083	=	3,94
2:	2,399 * 2,407	=	5,78
3:	2,112 * 2,145 / 2	=	2,26
4:	0,612 * 0,622 / 2	=	0,19
5:	1,248 * 0,124	=	0,15
6:	0,143 * 0,124 / 2	=	0,01
7:	0,550 * 1,092	=	0,60
8:	1,630 * 1,148	=	1,87
9:	1,490 * 0,547	=	0,82
10:	1,490 * 1,468 / 2	=	1,10
11:	1,347 * 2,334 / 2	=	1,57
12:	1,773 * 4,449	=	7,88
13:	0,145 * 0,401	=	0,06
14:	0,145 * 0,145 / 2	=	0,01
15:	0,801 * 1,237	=	0,99
16:	0,801 * 0,462 / 2	=	0,18
17:	1,387 * 0,801 / 2	=	0,56
18:	0,867 * 0,213 / 2	=	0,09
19:	0,370 * 0,213 / 2	=	0,04
20:	1,553 * 0,754	=	1,16
21:	1,106 * 1,089 / 2	=	0,60
22:	1,106 * 0,837 / 2	=	0,47
23:	0,110 * 0,754 / 2	=	0,04
24:	1,773 * 0,628 / 2	=	0,56
25:	0,323 * 0,899	=	0,29
26:	0,519 * 0,899 / 2	=	0,23
27:	0,636 * 4,431	=	2,84
28:	0,636 * 0,646 / 2	=	0,21
29:	0,112 * 0,186 / 2	=	0,01
30:	0,524 * 0,186 / 2	=	0,05
31:	3,188 * 2,229	=	7,11
32:	1,287 * 2,229 / 2	=	1,44
33:	0,454 * 3,216	=	1,45
34:	0,410 * 0,416 / 2	=	0,09
35:	0,410 * 2,800 / 2	=	0,57
36:	0,454 * 0,461 / 2	=	0,10
37:	0,454 * 0,753 / 2	=	0,17
38:	1,163 * 0,180	=	0,21
39:	0,104 * 0,180 / 2	=	0,01
40:	3,398 * 0,612	=	2,07
41:	2,227 * 2,028	=	4,53
42:	1,171 * 2,028 / 2	=	1,19
43:	0,450 * 0,520 / 2 - 0,450 * 0,450 * (PI/360) * 60,000	=	0,01
44:	0,233 * 0,466 / 2 - 0,450 * 0,450 * (PI/360) * 30,000	=	0,00
45:	0,642 * 0,642 * (PI/360) * 88,177 - 0,893 * 0,461 / 2	=	0,11
46:	1,450 * 1,450 * (PI/360) * 114,302 - 2,437 * 0,787 / 2	=	1,13
47:	1,698 * 1,698 * (PI/360) * 37,681 - 1,097 * 1,607 / 2	=	0,06
48:	0,373 * 0,148	=	0,06

	49: 0,373 * 0,082 / 2	=	0,01	
	50: 0,373 * 0,148	=	0,06	
	51: 0,373 * 0,082 / 2	=	0,01	
	52: 0,062 * 0,014 / 2	=	0,00	
	53: 0,134 * 0,062 / 2	=	0,00	
	54: 0,729 * 1,739 / 2 - 1,698 * 1,698 * (PI/360) * 24,790	=	0,01	
	55: 1,928 * 1,928 * (PI/360) * 24,790 - 0,828 * 1,883 / 2	=	0,03	
	56: 0,394 * 0,123	=	0,05	
	57: 0,394 * 0,107 / 2	=	0,02	
	58: 0,394 * 0,123	=	0,05	
	59: 0,394 * 0,107 / 2	=	0,02	
	60: 0,062 * 0,017 / 2	=	0,00	
	61: 0,062 * 0,106 / 2	=	0,00	
	62: 0,760 * 1,503 / 2 - 1,450 * 1,450 * (PI/360) * 30,403	=	0,01	
	63: 1,680 * 1,680 * (PI/360) * 30,403 - 0,881 * 1,621 / 2	=	0,04	
	64: 0,375 * 0,133	=	0,05	
	65: 0,375 * 0,097 / 2	=	0,02	
	66: 0,375 * 0,133	=	0,05	
	67: 0,064 * 0,017 / 2	=	0,00	
	68: 0,116 * 0,064 / 2	=	0,00	
	69: 0,375 * 0,097 / 2	=	0,02	
	70: 0,727 * 1,498 / 2 - 1,450 * 1,450 * (PI/360) * 29,023	=	0,02	
	71: 1,680 * 1,680 * (PI/360) * 29,023 - 0,842 * 1,627 / 2	=	0,03	
	72: 0,240 * 1,695	=	0,41	
	73: 1,695 * 0,160	=	0,27	
	Summe:		**56,05**	
	Schraffurabzug			
	1: 0,036 * 3,490	=	0,14	
	2: 0,921 * 3,490	=	3,21	
	Summe (50%-100%)		**1,75**	
	Rundungskorrektur:		**0,02**	
R-004 Küche			6,17	
	Fläche			
	1: 2,201 * 2,804	=	6,16	
	Summe:		**6,16**	
	Rundungskorrektur:		**0,01**	

R-005	Wintergarten		21,53	
		**Fläche**		
		1: 3,999 * 3,947	=	15,80
		2: 1,223 * 0,150	=	0,18
		3: 1,574 * 2,546	=	4,00
		4: 1,574 * 1,550 / 2	=	1,22
		5: 0,150 * 1,695	=	0,25
		6: 1,695 * 0,150	=	0,25
		Summe:		**21,70**
		Abzugsflächen durch Bauteile		
		1: 0,412 * 0,420	=	0,17
		Summe der Abzugsflächen durch Bauteile		**-0,17**
		Rundungskorrektur:		**0,00**
R-006	TRH 1.OG		4,93	
		**Fläche**		
		1: 0,950 * 2,966	=	2,82
		2: 0,190 * 0,705	=	0,13
		3: 0,312 * 0,374 / 2	=	0,06
		4: 1,290 * 0,717	=	0,93
		5: 1,290 * 1,544 / 2	=	0,99
		Summe:		**4,93**
		Rundungskorrektur:		**0,00**
R-007	Bad		9,26	
		**Fläche**		
		1: 1,320 * 3,486	=	4,61
		2: 0,483 * 0,762	=	0,36
		3: 0,783 * 0,892	=	0,69
		4: 1,688 * 1,753	=	2,96
		5: 1,679 * 1,367	=	2,30
		6: 0,009 * 0,662	=	0,01
		7: 0,833 * 0,170	=	0,14
		8: 0,190 * 0,826	=	0,16
		Summe:		**11,23**
		Schraffurabzug		
		1: 0,271 * 1,753	=	0,47
		2: 0,271 * 0,541	=	0,15
		3: 0,909 * 0,541	=	0,49
		4: 0,275 * 2,645	=	0,71
		5: 0,634 * 1,753	=	1,10
		6: 0,483 * 0,762	=	0,36
		Summe (50%-100%)		**1,95**
		Rundungskorrektur:		**-0,02**

R-008	Schlafen		8,40	
		**Fläche**		
		1: 3,020 * 3,486	=	10,54
		2: 0,833 * 0,170	=	0,14
		Summe:		**10,68**
		Schraffurabzug		
		1: 0,192 * 3,486	=	0,66
		2: 0,917 * 3,486	=	3,21
		Summe (50%-100%)		**2,27**
		Rundungskorrektur:		**-0,01**
R-009	Ankleideraum		9,96	
		**Fläche**		
		1: 4,833 * 2,350	=	11,35
		2: 2,595 * 0,161	=	0,41
		Summe:		**11,76**
		Schraffurabzug		
		1: 1,947 * 0,094	=	0,18
		2: 1,743 * 0,161	=	0,28
		3: 2,865 * 0,915	=	2,60
		4: 0,917 * 0,094	=	0,08
		Summe (50%-100%)		**1,80**
		Rundungskorrektur:		**0,00**

R-010	Kinderzimmer 01		18,51	
		**Fläche**		
		1: 4,608 * 5,332	=	24,57
		Summe:		**24,57**
		Schraffurabzug		
		1: 3,763 * 0,221	=	0,83
		2: 0,031 * 1,831	=	0,05
		3: 0,031 * 1,833	=	0,05
		4: 3,750 * 0,255	=	0,98
		5: 3,719 * 0,915	=	3,39
		6: 0,796 * 0,916	=	0,74
		7: 3,732 * 0,926	=	3,47
		8: 0,796 * 0,907	=	0,73
		Summe (50%-100%)		**6,08**
		Rundungskorrektur:		**0,02**
R-011	DU / WC		5,20	
		**Fläche**		
		1: 2,384 * 2,622	=	6,24
		Summe:		**6,24**
		Schraffurabzug		
		1: 1,543 * 0,221	=	0,34
		2: 1,543 * 0,926	=	1,43
		Summe (50%-100%)		**1,06**
		Rundungskorrektur:		**0,02**

R-012	Kinderzimmer 02		15,86	
		**Fläche**		
		1: 6,201 * 2,823	= 17,48	
		2: 2,329 * 0,666	= 1,56	
		Summe:	**19,04**	
		Schraffurabzug		
		1: 0,244 * 2,823	= 0,68	
		2: 0,281 * 1,088	= 0,31	
		3: 0,833 * 2,823	= 2,34	
		4: 0,889 * 2,014	= 1,79	
		5: 0,281 * 0,926	= 0,26	
		Summe (50%-100%)	**3,19**	
		Rundungskorrektur:	**0,01**	
R-013	Balkon		1,41	
		**Fläche**		
		1: 3,533 * 0,203	= 0,71	
		2: 1,766 * 1,766 * (PI/360) * 180,000	= 4,92	
		Summe:	**5,63**	
		Allgemeiner Abzug (75%)	**4,22**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	
Summe Wohnfläche [m²]			**165,32**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 29.10.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH