Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Auf der Heide 11

16348 Wandlitz

Einfamilienhaus

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	23.09.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 23.09.2026

Verfasser:

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

Empfänger:

Paegel Real Estate GmbH
Fabian Paegel
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
017663691626
fabian.paegel@paegelrealestate.com
finance@paegelrealestate.com

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Auf der Heide 11
PLZ / Ort:	16348 Wandlitz
Art des Objektes:	**Einfamilienhaus**

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**

Auf der Heide 11
16348 Wandlitz

Zusammenfassung

Nutzfläche	4,83 m²
Wohnfläche	117,48 m²

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 23.09.2026	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**

Auf der Heide 11
16348 Wandlitz

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
EG	Wohnfläche	R-001	Diele	10,63	8,62
EG	Wohnfläche	R-002	Bad 01	2,33	2,33
EG	Wohnfläche	R-003	HWR	5,21	5,21
EG	Wohnfläche	R-004	Wohnen/Essen/Kochen	41,60	41,60
EG	Wohnfläche	R-005	Wintergarten	18,98	18,98

76,74 m²

DG	Nutzfläche	R-001	Abseite	4,83	4,83
DG	Wohnfläche	R-006	Flur	7,14	3,94
DG	Wohnfläche	R-007	Bad 02	5,96	5,11
DG	Wohnfläche	R-008	Schlafen	31,41	24,00
DG	Wohnfläche	R-009	Arbeiten	11,27	7,69

45,57 m²

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus**

Auf der Heide 11
16348 Wandlitz

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**

122,31 m²

Berechnung nach DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: Einfamilienhaus

Auf der Heide 11
16348 Wandlitz

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	Abseite	4,83	
	1 2	**Fläche** 1: 4,085 * 0,885 = 3,64 2: 1,210 * 1,000 = 1,21 **Summe:** **4,85** **Rundungskorrektur:** **-0,02**	
Summe Nutzfläche [m²]		**4,83**	

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 23.09.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der GM - Akademie GmbH

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

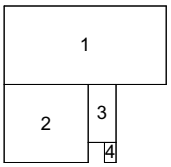
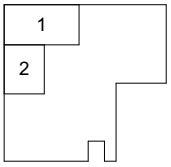
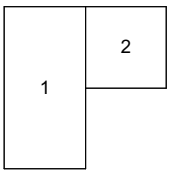
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

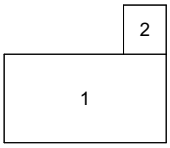
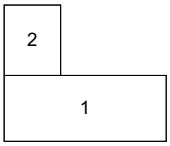
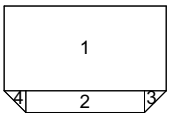
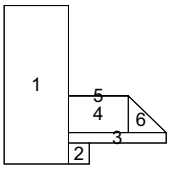
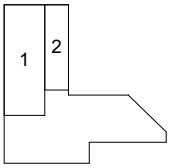
Objektdaten: Einfamilienhaus

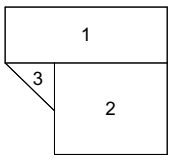
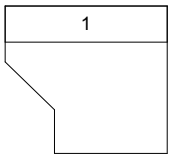
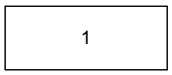
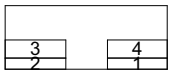
Auf der Heide 11
16348 Wandlitz

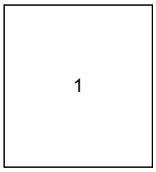
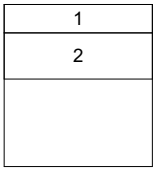
Einheitenname: Wohnfläche

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Diele			8,62	
		**Fläche**			
		1: 3,635 * 1,760	=	6,41	
		2: 1,885 * 1,750	=	3,31	
		3: 0,625 * 1,300	=	0,82	
		4: 0,260 * 0,450	=	0,12	
		Summe:		**10,66**	
		**Schraffurabzug**			
		1: 1,680 * 0,900	=	1,51	
		2: 0,900 * 1,100	=	0,99	
		Summe (50%-100%)		**2,01**	
		Rundungskorrektur:		**-0,03**	
R-002	Bad 01			2,33	
		**Fläche**			
		1: 0,885 * 1,760	=	1,57	
		2: 0,875 * 0,885	=	0,78	
		Summe:		**2,35**	
		Rundungskorrektur:		**-0,02**	

R-003	HWR			5,21
		**Fläche**		
		1: 2,885 * 1,575	=	4,57
		2: 0,760 * 0,875	=	0,67
		Summe:		**5,24**
		Rundungskorrektur:		**-0,03**
R-004	Wohnen/Essen/Kochen			41,60
		**Fläche**		
		1: 8,635 * 3,510	=	30,33
		2: 3,010 * 3,750	=	11,29
		Summe:		**41,62**
		Rundungskorrektur:		**-0,02**
R-005	Wintergarten			18,98
		**Fläche**		
		1: 5,450 * 2,850	=	15,53
		2: 3,990 * 0,730	=	2,91
		3: 0,730 * 0,730 / 2	=	0,27
		4: 0,730 * 0,730 / 2	=	0,27
		Summe:		**18,98**
		Rundungskorrektur:		**0,00**
R-006	Flur			3,94
		**Fläche**		
		1: 1,425 * 3,510	=	5,02
		2: 0,460 * 0,465	=	0,22
		3: 2,165 * 0,230	=	0,50
		4: 1,325 * 0,814	=	1,08
		5: 1,325 * 0,001	=	0,00
		6: 0,840 * 0,814 / 2	=	0,34
		Summe:		**7,16**
		**Schraffurabzug**		
		1: 0,900 * 2,450	=	2,21
		2: 0,525 * 1,888	=	0,98
		Summe (100%)		**3,19**
		Rundungskorrektur:		**-0,03**

R-007	Bad 02		5,11	
		**Fläche**		
		1: 2,760 * 0,952	=	2,62
		2: 1,920 * 1,558	=	3,00
		3: 0,840 * 0,814 / 2	=	0,34
		Summe:		**5,96**
		**Schraffurabzug**		
		1: 2,760 * 0,615	=	1,68
		Summe (50%)		**0,84**
		Rundungskorrektur:		**-0,01**
R-008	Schlafen		24,00	
		**Fläche**		
		1: 8,950 * 3,510	=	31,41
		Summe:		**31,41**
		**Schraffurabzug**		
		1: 3,300 * 0,615	=	2,05
		2: 3,350 * 0,615	=	2,08
		3: 3,350 * 1,000	=	3,35
		4: 3,300 * 1,000	=	3,30
		Summe (50%-100%)		**7,46**
		Rundungskorrektur:		**0,05**

R-009	Arbeiten		7,69	
		**Fläche**		
		1: 3,210 * 3,510	=	11,27
		Summe:		**11,27**
		**Schraffurabzug**		
		1: 3,210 * 0,615	=	1,96
		2: 3,210 * 1,000	=	3,21
		Summe (50%-100%)		**3,57**
		Rundungskorrektur:		**-0,01**
Summe Wohnfläche [m²]			**117,48**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 23.09.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH