

Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Tschaikowskieweg 4

14480 Potsdam

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



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

	Lübz	25.06.2026
Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 25.06.2026

Verfasser:

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

Empfänger:

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

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Tschaikowskieweg 4
PLZ / Ort:	14480 Potsdam
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

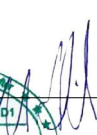
Objektdaten:

Einfamilienhaus

Tschaikowskiweg 4
14480 Potsdam

Zusammenfassung

Nutzfläche	112,78 m ²
Wohnfläche	205,52 m ²

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 25.06.2026	 

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus**

Tschaikowskiweg 4
14480 Potsdam

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	Einheitennummer	Raumnummer	Raumname	Nettofläche in m²	Anzurechnende Fläche in m²
KG	Nutzfläche	R-001	TRH KG	18,05	18,05
KG	Nutzfläche	R-002	Bad	11,99	11,99
KG	Nutzfläche	R-003	Flur 01	2,20	2,20
KG	Nutzfläche	R-004	Keller 01	19,85	19,85
KG	Nutzfläche	R-005	Keller 02	18,62	18,62
KG	Nutzfläche	R-006	Flur 02	2,80	2,80
KG	Nutzfläche	R-007	Keller 03	15,73	15,73
KG	Nutzfläche	R-008	Keller 04	22,08	22,08
KG	Nutzfläche	R-009	Abst.	1,46	1,46

112,78 m²

EG	Wohnfläche	R-001	Eingang	7,68	7,39
EG	Wohnfläche	R-002	Diele	9,19	9,19

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus**

Tschaikowskiweg 4
14480 Potsdam

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	Einheitennummer	Raumnummer	Raumname	Nettofläche in m²	Anzurechnende Fläche in m²
EG	Wohnfläche	R-003	Kochen	12,62	12,62
EG	Wohnfläche	R-004	WC	2,93	2,93
EG	Wohnfläche	R-005	Essen	22,58	22,58
EG	Wohnfläche	R-006	Wintergarten	9,52	9,52
EG	Wohnfläche	R-007	Wohnen	25,89	25,89
EG	Wohnfläche	R-008	Arbeiten	22,65	22,65

112,77 m²

DG	Wohnfläche	R-009	TRH DG	15,71	11,29
DG	Wohnfläche	R-010	Flur	6,01	6,01
DG	Wohnfläche	R-011	Bad	10,40	9,47
DG	Wohnfläche	R-012	Schlafen 01	17,51	16,40
DG	Wohnfläche	R-013	Schlafen 02	19,62	19,62

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus**

Tschaikowskiweg 4
14480 Potsdam

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	Einheitennummer	Raumnummer	Raumname	Nettofläche in m²	Anzurechnende Fläche in m²
DG	Wohnfläche	R-014	Balkon	11,61	2,90
DG	Wohnfläche	R-015	Schlafen 03	15,96	15,96
DG	Wohnfläche	R-016	Abseite 01	8,71	5,63
DG	Wohnfläche	R-017	Abseite 02	8,39	5,47

92,75 m²

318,30 m²

Berechnung nach DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten:

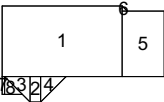
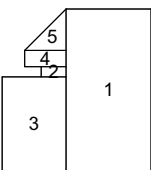
Einfamilienhaus

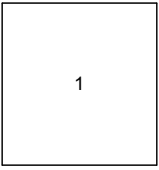
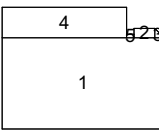
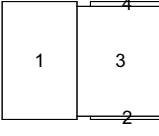
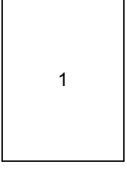
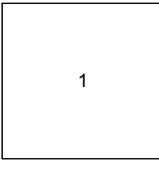
Tschaikowskiweg 4

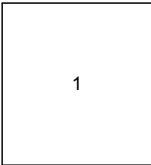
14480 Potsdam

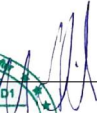
Einheitenname: Nutzfläche

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 KG	18,05	
		<p>Fläche</p> <p>1: $4,597 * 2,705$ = 12,47</p> <p>2: $0,406 * 0,975$ = 0,40</p> <p>3: $0,975 * 0,975 / 2$ = 0,48</p> <p>4: $0,975 * 0,975 / 2$ = 0,48</p> <p>5: $1,613 * 2,510$ = 4,04</p> <p>6: $0,195 * 0,195 / 2$ = 0,02</p> <p>7: $0,094 * 0,680$ = 0,06</p> <p>8: $0,680 * 0,680 / 2$ = 0,23</p> <p>Summe: 18,18</p> <p>Abzugsflächen durch Bauteile</p> <p>1: $0,375 * 0,240$ = 0,09</p> <p>Summe der Abzugsflächen durch Bauteile -0,09</p> <p>Rundungskorrektur: -0,04</p>	
R-002	Bad	11,99	
		<p>Fläche</p> <p>1: $2,004 * 3,820$ = 7,64</p> <p>2: $0,586 * 0,240$ = 0,14</p> <p>3: $1,506 * 2,220$ = 3,35</p> <p>4: $0,975 * 0,385$ = 0,37</p> <p>5: $0,975 * 0,975 / 2$ = 0,48</p> <p>Summe: 11,98</p> <p>Rundungskorrektur: 0,01</p>	

R-003	Flur 01		2,20	
		Fläche		
		1: $1,450 * 1,519$	=	2,20
		Summe:		2,20
		Rundungskorrektur:		0,00
R-004	Keller 01		19,85	
		Fläche		
		1: $5,260 * 2,960$	=	15,57
		2: $0,675 * 0,305$	=	0,21
		3: $0,305 * 0,305 / 2$	=	0,05
		4: $4,040 * 0,990$	=	4,00
		5: $0,240 * 0,115$	=	0,03
		Summe:		19,86
		Rundungskorrektur:		-0,01
R-005	Keller 02		18,62	
		Fläche		
		1: $2,343 * 3,690$	=	8,63
		2: $2,310 * 0,100$	=	0,23
		3: $2,730 * 3,440$	=	9,39
		4: $2,310 * 0,150$	=	0,35
		Summe:		18,60
		Rundungskorrektur:		0,02
R-006	Flur 02		2,80	
		Fläche		
		1: $1,450 * 1,931$	=	2,80
		Summe:		2,80
		Rundungskorrektur:		0,00
R-007	Keller 03		15,73	
		Fläche		
		1: $4,050 * 3,885$	=	15,75
		Summe:		15,75
		Rundungskorrektur:		-0,02

R-008	Keller 04	22,08	
		Fläche 1: $4,520 * 4,885$ = 22,10 Summe: 22,10 Rundungskorrektur: -0,02	
R-009	Abst.	1,46	
		Fläche 1: $1,450 * 0,930$ = 1,35 2: $1,370 * 0,080$ = 0,11 3: $0,080 * 0,080 / 2$ = 0,00 Summe: 1,46 Rundungskorrektur: 0,00	
Summe Nutzfläche [m²]		112,78	

Ort und Datum Lübz , 25.06.2026	Unterschrift  
---	--

Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

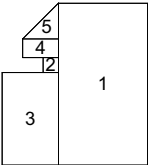
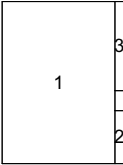
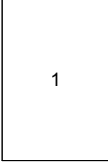
Objektdaten: **Einfamilienhaus**

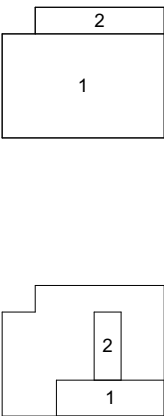
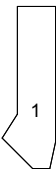
Tschaikowskiweg 4
14480 Potsdam

Einheitenname: Wohnfläche

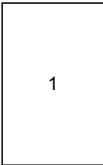
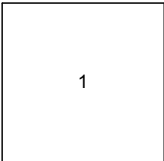
5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]	Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²]
			Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Eingang		7,39
		<p>Fläche</p> <p>1: $3,775 * 1,645 = 6,24$</p> <p>2: $1,580 * 0,930 = 1,47$</p> <p>Summe: 7,71</p> <p>Schraffurabzug</p> <p>1: $1,200 * 0,240 = 0,29$</p> <p>Summe (100%) 0,29</p> <p>Rundungskorrektur: -0,03</p>	
R-002	Diele		9,19
		<p>Fläche</p> <p>1: $1,642 * 3,885 = 6,38$</p> <p>2: $0,808 * 3,077 = 2,49$</p> <p>3: $0,808 * 0,808 / 2 = 0,33$</p> <p>Summe: 9,20</p> <p>Rundungskorrektur: -0,01</p>	

R-003	Kochen	12,62	
		Fläche 1: $2,175 * 3,950$ = 8,61 2: $0,375 * 0,365$ = 0,14 3: $1,375 * 2,260$ = 3,12 4: $0,875 * 0,455$ = 0,40 5: $0,875 * 0,875 / 2$ = 0,39 Summe: 12,66 Rundungskorrektur: -0,04	
R-004	WC	2,93	
		Fläche 1: $0,950 * 3,080$ = 2,93 Summe: 2,93 Rundungskorrektur: 0,00	
R-005	Essen	22,58	
		Fläche 1: $3,835 * 5,510$ = 21,16 2: $0,300 * 1,800$ = 0,54 3: $0,300 * 3,030$ = 0,91 Summe: 22,61 Rundungskorrektur: -0,03	
R-006	Wintergarten	9,52	
		Fläche 1: $2,450 * 3,885$ = 9,53 Summe: 9,53 Rundungskorrektur: -0,01	
R-007	Wohnen	25,89	
		Fläche 1: $4,135 * 6,260$ = 25,92 Summe: 25,92 Rundungskorrektur: -0,03	

R-008	Arbeiten	22,65	
		Fläche 1: $4,520 * 5,010$ = 22,65 Summe: 22,65 Rundungskorrektur: 0,00	
R-009	TRH DG	11,29	
		Fläche 1: $4,510 * 2,895$ = 13,08 2: $3,590 * 0,740$ = 2,66 Summe: 15,74 Schraffurabzug 1: $3,000 * 1,000$ = 3,00 2: $0,750 * 1,895$ = 1,43 Summe (100%) 4,43 Rundungskorrektur: -0,02	
R-010	Flur	6,01	
		Fläche 1: nicht partitioniert = 6,01 Summe: 6,01 Rundungskorrektur: 0,00	

R-011	Bad	9,47	
		Fläche	
		1: $1,598 * 3,725$	= 5,97
		2: $0,420 * 0,200$	= 0,08
		3: $0,714 * 1,860$	= 1,32
		4: $1,412 * 1,965$	= 2,78
		5: $0,178 * 1,035$	= 0,19
		6: $0,178 * 0,825 / 2$	= 0,07
		Summe:	10,41
		Schraffurabzug	
		1: $0,155 * 0,774$	= 0,12
		2: $0,365 * 2,951$	= 1,06
		3: $0,700 * 0,774$	= 0,54
		Summe (50%-100%)	0,92
		Rundungskorrektur:	-0,02
R-012	Schlafen 01	16,40	
		Fläche	
		1: $3,832 * 1,125$	= 4,33
		2: $0,330 * 0,850$	= 0,28
		3: $0,850 * 0,850 / 2$	= 0,36
		4: $0,850 * 0,850 / 2$	= 0,36
		5: $1,300 * 1,600$	= 2,08
		6: $3,832 * 1,760$	= 6,74
		7: $3,042 * 0,790$	= 2,40
		8: $0,790 * 0,790 / 2$	= 0,31
		9: $2,575 * 0,234$	= 0,59
		10: $0,234 * 0,234 / 2$	= 0,03
		11: $0,234 * 0,234 / 2$	= 0,03
		Summe:	17,51
		Schraffurabzug	
		1: $0,267 * 1,600$	= 0,43
		2: $0,147 * 0,850$	= 0,13
		3: $0,700 * 1,600$	= 1,12
		Summe (50%-100%)	1,12
		Rundungskorrektur:	0,01
R-013	Schlafen 02	19,62	
		Fläche	
		1: $4,950 * 3,392$	= 16,78
		2: $4,571 * 0,595$	= 2,70
		3: $0,379 * 0,595 / 2$	= 0,11
		Summe:	19,59
		Rundungskorrektur:	0,03

R-014	Balkon		2,90	
		Fläche 1: $2,700 * 4,300$ = 11,61 Summe: 11,61 Allgemeiner Abzug (75%): 8,71 Rundungskorrektur: 0,00		
R-015	Schlafen 03		15,96	
		Fläche 1: $4,040 * 3,950$ = 15,96 Summe: 15,96 Rundungskorrektur: 0,00		
R-016	Abseite 01		5,63	
		Fläche 1: $2,311 * 3,770$ = 8,71 Summe: 8,71 Schraffurabzug 1: $0,467 * 3,770$ = 1,77 2: $0,700 * 3,770$ = 2,64 Summe (50%-100%): 3,09 Rundungskorrektur: 0,01		

R-017	Abseite 02	5,47	
		Fläche	
		1: 2,344 * 3,580	= 8,38
		Summe:	8,38
		Schraffurabzug	
		1: 0,467 * 3,580	= 1,68
		2: 0,700 * 3,580	= 2,51
		Summe (50%-100%)	2,94
		Rundungskorrektur:	0,03
Summe Wohnfläche [m²]		205,52	

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 25.06.2026	