

Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Falkenstraße 14
14656 Brieselang
Einfamilienhaus, 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 Lüz
+49 38731 200 82
support@wohnrechner.online



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

	Lüz	21.10.2026
Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 21.10.2026

Verfasser:

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

Empfänger:

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

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Falkenstraße 14
PLZ / Ort:	14656 Brieselang
Art des Objektes:	Einfamilienhaus, 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

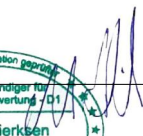
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus, freistehend**

Falkenstraße 14
14656 Brieselang

Zusammenfassung

Nutzfläche	26,93 m ²
Wohnfläche	95,78 m ²

Ort und Datum Lübz , 21.10.2026	Unterschrift  
------------------------------------	--

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus, freistehend**

Falkenstraße 14
14656 Brieselang

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	Einheitennummer	Raumnummer	Raumname	Nettofläche in m²	Anzurechnende Fläche in m²
EG	Nutzfläche	R-001	Abst.	10,01	10,01
EG	Nutzfläche	R-002	HWR	6,16	6,16
EG	Wohnfläche	R-001	Eingang	8,40	8,40
EG	Wohnfläche	R-002	Diele	6,34	5,69
EG	Wohnfläche	R-003	Abst. 01	1,55	0,34
EG	Wohnfläche	R-004	Wohnen	16,55	16,55
EG	Wohnfläche	R-005	Kochen	11,51	11,51
EG	Wohnfläche	R-006	Zimmer 01	12,88	12,88
EG	Wohnfläche	R-007	Flur 01	7,65	7,65
EG	Wohnfläche	R-008	Bad	5,30	5,30

84,49 m²

DG	Nutzfläche	R-003	Abseite	10,76	10,76
----	------------	-------	---------	-------	-------

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus, freistehend**

Falkenstraße 14
14656 Brieselang

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	Einheitennummer	Raumnummer	Raumname	Nettofläche in m²	Anzurechnende Fläche in m²
DG	Wohnfläche	R-009	Flur 02	5,05	3,00
DG	Wohnfläche	R-010	Zimmer 02	10,67	9,11
DG	Wohnfläche	R-011	Zimmer 03	17,11	15,35

38,22 m²

122,71 m²

Berechnung nach DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

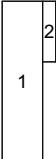
Objektdaten: **Einfamilienhaus, freistehend**

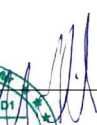
Falkenstraße 14

14656 Brieselang

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	Abst.	10,01	
		Fläche 1: $3,385 * 2,761 = 9,36$ 2: $0,480 * 2,761 / 2 = 0,66$ Summe: 10,02 Rundungskorrektur: -0,01	
R-002	HWR	6,16	
		Fläche 1: $2,885 * 2,135 = 6,18$ Summe: 6,18 Rundungskorrektur: -0,02	
R-003	Abseite	10,76	
		Fläche 1: $1,550 * 6,195 = 9,61$ 2: $0,500 * 2,320 = 1,16$ Summe: 10,77 Rundungskorrektur: -0,01	
Summe Nutzfläche [m²]		26,93	

Ort und Datum Lübz , 21.10.2026	Unterschrift  
---	---

Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus, freistehend**

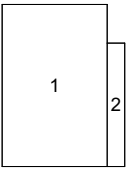
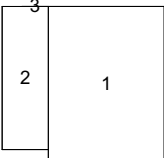
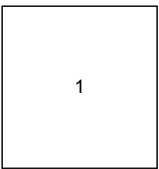
Falkenstraße 14

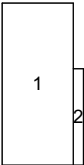
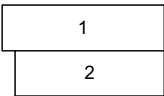
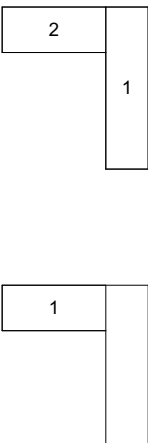
14656 Brieselang

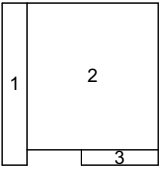
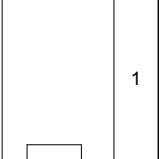
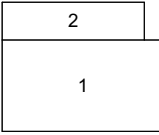
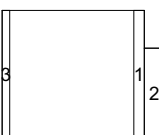
Einheitenname: Wohnfläche

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	8,40	
		Fläche 1: $4,180 * 2,010 = 8,40$ Summe: 8,40 Rundungskorrektur: 0,00	
R-002	Diele	5,69	
		Fläche 1: $3,635 * 1,360 = 4,95$ 2: $1,550 * 0,900 = 1,40$ Summe: 6,35 Schraffurabzug 1: $1,153 * 0,126 = 0,15$ 2: $0,126 * 0,101 / 2 = 0,01$ 3: $0,900 * 0,191 = 0,17$ 4: $0,900 * 0,721 / 2 = 0,32$ Summe (100%): 0,65 Rundungskorrektur: -0,01	

R-003	Abst. 01		0,34	
		Fläche		
		1: $1,970 * 0,785$	=	1,56
		Summe:		1,56
		Schraffurabzug		
		1: $1,107 * 0,785$	=	0,88
		2: $0,863 * 0,785$	=	0,68
		Summe (50%-100%)		1,22
		Rundungskorrektur:		0,00
R-004	Wohnen		16,55	
		Fläche		
		1: $3,085 * 4,760$	=	14,71
		2: $0,515 * 3,625$	=	1,89
		Summe:		16,60
		Rundungskorrektur:		-0,05
R-005	Kochen		11,51	
		Fläche		
		1: $2,510 * 3,350$	=	8,41
		2: $1,000 * 3,099$	=	3,10
		3: $0,570 * 0,001$	=	0,00
		Summe:		11,51
		Rundungskorrektur:		0,00
R-006	Zimmer 01		12,88	
		Fläche		
		1: $3,510 * 3,671$	=	12,88
		Summe:		12,88
		Rundungskorrektur:		0,00

R-007	Flur 01	7,65	
		Fläche 1: $1,760 * 4,010$ = 7,06 2: $0,250 * 2,385$ = 0,60 Summe: 7,66 Rundungskorrektur: -0,01	
R-008	Bad	5,30	
		Fläche 1: $3,135 * 0,885$ = 2,79 2: $2,885 * 0,875$ = 2,54 Summe: 5,33 Rundungskorrektur: -0,03	
R-009	Flur 02	3,00	
		Fläche 1: $0,885 * 3,385$ = 3,02 2: $2,165 * 0,950$ = 2,06 Summe: 5,08 Schraffurabzug 1: $2,165 * 0,950$ = 2,06 Summe (100%) 2,06 Rundungskorrektur: -0,02	

R-010	Zimmer 02	9,11	
 		Fläche	
		1: 0,520 * 3,385	= 1,76
		2: 2,740 * 3,065	= 8,41
		3: 1,605 * 0,320	= 0,52
		Summe:	10,69
		Schraffurabzug	
		1: 0,925 * 3,385	= 3,12
		Summe (50%)	1,56
		Rundungskorrektur:	-0,02
R-011	Zimmer 03	15,35	
 		Fläche	
		1: 4,720 * 2,660	= 12,56
		2: 4,140 * 1,100	= 4,55
		Summe:	17,11
		Schraffurabzug	
		1: 0,305 * 3,760	= 1,17
		2: 0,580 * 2,660	= 1,54
		3: 0,220 * 3,760	= 0,83
		Summe (50%)	1,77
		Rundungskorrektur:	0,01
Summe Wohnfläche [m²]		95,78	

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 21.10.2026	