

Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Trappenweg 25
14624 Seeburg
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	05.10.2026
Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 05.10.2026

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:	Trappenweg 25
PLZ / Ort:	14624 Seeburg
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**

Trappenweg 25

14624 Seeburg

Zusammenfassung

Nutzfläche	138,81 m ²
Wohnfläche	199,23 m ²

Ort und Datum

Lübz , 05.10.2026

Unterschrift



Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus**

Trappenweg 25
14624 Seeburg

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	Einheitennummer	Raumnummer	Raumname	Nettofläche in m ²	Anzurechnende Fläche in m ²
KG	Nutzfläche	R-001	Treppenraum KG	10,89	10,89
KG	Nutzfläche	R-002	Waschraum	14,67	14,67
KG	Nutzfläche	R-003	Wellnessbereich	23,15	23,15
KG	Nutzfläche	R-004	WC	1,62	1,62
KG	Nutzfläche	R-005	Sauna	5,39	5,39
KG	Nutzfläche	R-006	Lager	17,87	17,87
KG	Nutzfläche	R-007	Heizung	7,08	7,08
KG	Nutzfläche	R-008	Weinkeller	7,08	7,08
KG	Nutzfläche	R-009	Keller	10,55	10,55

98,30 m²

EG	Nutzfläche	R-010	Garage	40,51	40,51
EG	Wohnfläche	R-001	Diele	3,76	3,76

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus**

Trappenweg 25
14624 Seeburg

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	Einheitennummer	Raumnummer	Raumname	Nettofläche in m ²	Anzurechnende Fläche in m ²
EG	Wohnfläche	R-002	Wohn-/ Essbereich	68,46	64,78
EG	Wohnfläche	R-003	Küche	11,62	11,62
EG	Wohnfläche	R-004a	Terrasse überdacht	15,60	7,80
EG	Wohnfläche	R-004b	Terrasse offen	18,14	4,53
EG	Wohnfläche	R-005	Flur 01	4,02	4,02
EG	Wohnfläche	R-006	WC	4,07	4,07
EG	Wohnfläche	R-007	Flur 02	5,23	5,23

146,32 m²

OG	Wohnfläche	R-008	Treppenraum OG	9,74	6,59
OG	Wohnfläche	R-009	Schlafen 01a	15,37	12,47
OG	Wohnfläche	R-010	Ankleide 01	1,96	1,96
OG	Wohnfläche	R-011	Schlafen 01b	28,60	24,00

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus**

Trappenweg 25

14624 Seeburg

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	Einheitennummer	Raumnummer	Raumname	Nettofläche in m ²	Anzurechnende Fläche in m ²
OG	Wohnfläche	R-012	Bad 01	7,97	6,55
OG	Wohnfläche	R-013	Schlafen 02	20,66	19,45
OG	Wohnfläche	R-014	Ankleide 02	10,19	8,98
OG	Wohnfläche	R-015	Bad 02	16,29	13,42

93,42 m²

338,04 m²

Berechnung nach DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

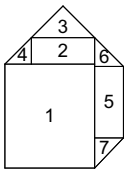
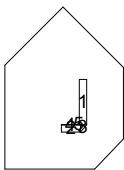
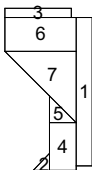
Objektdaten: **Einfamilienhaus**

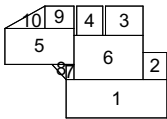
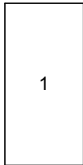
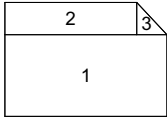
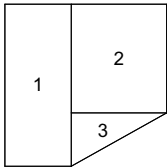
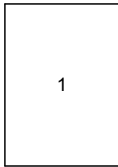
Trappenweg 25

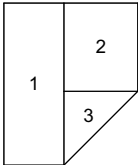
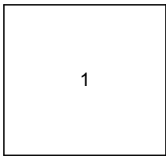
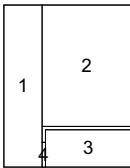
14624 Seeburg

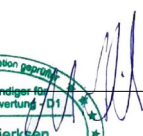
Einheitenname: Nutzfläche

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]	Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²]
			Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Treppenraum KG	10,89	
	 	Fläche 1: $2,439 * 2,823$ = 6,88 2: $1,721 * 0,718$ = 1,24 3: $1,217 * 1,217 / 2$ = 0,74 4: $0,718 * 0,718 / 2$ = 0,26 5: $0,781 * 1,942$ = 1,51 6: $0,781 * 0,781 / 2$ = 0,30 7: $0,781 * 0,819 / 2$ = 0,32 Summe: 11,25 Abzugsflächen durch Bauteile 1: $0,200 * 1,232$ = 0,25 2: $0,520 * 0,198$ = 0,10 3: $0,167 * 0,198 / 2$ = 0,02 4: $0,487 * 0,002$ = 0,00 5: $0,060 * 0,071 / 2$ = 0,00 Summe der Abzugsflächen durch Bauteile -0,37 Rundungskorrektur: 0,01	
R-002	Waschraum	14,67	
		Fläche 1: $0,622 * 5,765$ = 3,58 2: $0,630 * 0,661 / 2$ = 0,21 3: $2,581 * 0,358$ = 0,93 4: $1,038 * 1,854$ = 1,92 5: $1,038 * 1,038 / 2$ = 0,54 6: $2,771 * 1,314$ = 3,63 7: $2,771 * 2,771 / 2$ = 3,84 Summe: 14,65 Rundungskorrektur: 0,02	

R-003	Wellnessbereich	23,15	
		Fläche 1: $4,217 * 1,604$ = 6,75 2: $1,000 * 1,132$ = 1,13 3: $1,569 * 1,226$ = 1,93 4: $1,089 * 1,226$ = 1,34 5: $2,890 * 1,503$ = 4,34 6: $2,888 * 1,848$ = 5,35 7: $0,329 * 0,634$ = 0,21 8: $0,594 * 0,634 / 2$ = 0,19 9: $1,216 * 0,936$ = 1,15 10: $1,674 * 0,936 / 2$ = 0,78 Summe: 23,17 Rundungskorrektur: -0,02	
R-004	WC	1,62	
		Fläche 1: $0,885 * 1,827$ = 1,63 Summe: 1,63 Rundungskorrektur: -0,01	
R-005	Sauna	5,39	
		Fläche 1: $2,807 * 1,415$ = 3,96 2: $2,284 * 0,559$ = 1,28 3: $0,523 * 0,559 / 2$ = 0,15 Summe: 5,39 Rundungskorrektur: 0,00	
R-006	Lager	17,87	
		Fläche 1: $1,824 * 4,453$ = 8,10 2: $2,622 * 2,987$ = 7,83 3: $2,622 * 1,466 / 2$ = 1,93 Summe: 17,86 Rundungskorrektur: 0,01	
R-007	Heizung	7,08	
		Fläche 1: $2,232 * 3,172$ = 7,07 Summe: 7,07 Rundungskorrektur: 0,01	

R-008	Weinkeller	7,08	
		Fläche 1: $1,160 * 3,130$ = 3,63 2: $1,426 * 1,704$ = 2,43 3: $1,426 * 1,426 / 2$ = 1,02 Summe: 7,08 Rundungskorrektur: 0,00	
R-009	Keller	10,55	
		Fläche 1: $3,372 * 3,130$ = 10,55 Summe: 10,55 Rundungskorrektur: 0,00	
R-010	Garage	40,51	
		Fläche 1: $1,707 * 7,240$ = 12,38 2: $3,983 * 5,423$ = 21,57 3: $3,833 * 1,667$ = 6,40 4: $0,150 * 1,106$ = 0,17 Summe: 40,52 Rundungskorrektur: -0,01	
Summe Nutzfläche [m²]		138,81	

Ort und Datum Lübz , 05.10.2026	Unterschrift  
------------------------------------	--

Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus**

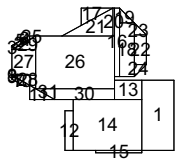
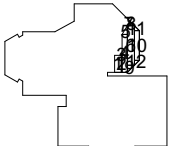
Trappenweg 25

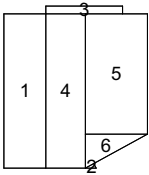
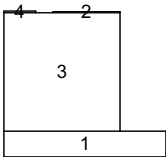
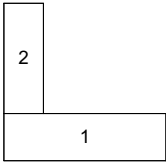
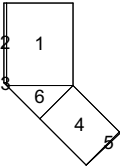
14624 Seeburg

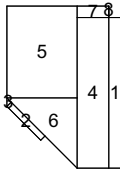
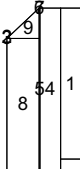
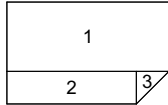
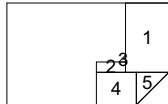
Einheitenname: Wohnfläche

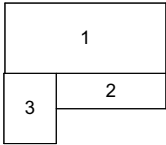
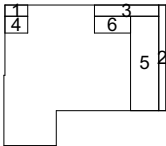
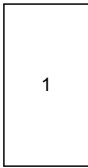
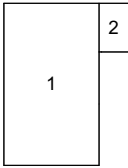
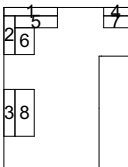
5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

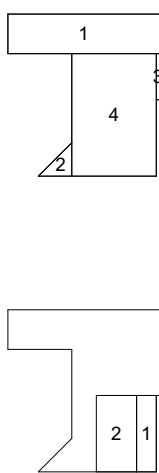
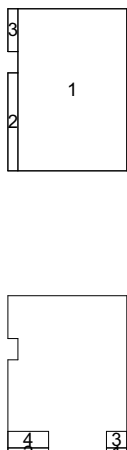
Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]	Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²]
			Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Diele	3,76	
	1	Fläche 1: $2,715 * 1,385 = 3,78$ Summe: 3,78 Rundungskorrektur: -0,02	

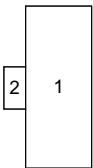
R-002	Wohn-/ Essbereich	64,78	
		Fläche	
	1: $2,127 * 4,645$	=	9,90
	2: $0,959 * 0,225$	=	0,21
	3: $0,225 * 0,129 / 2$	=	0,01
	4: $0,225 * 0,000 / 2$	=	0,00
	5: $0,959 * 0,001 / 2$	=	0,00
	6: $0,001 * 0,000 / 2$	=	0,00
	7: $0,959 * 0,222$	=	0,21
	8: $0,110 * 0,063 / 2$	=	0,00
	9: $0,110 * 0,192 / 2$	=	0,01
	10: $0,959 * 0,003 / 2$	=	0,00
	11: $1,655 * 0,940 / 2$	=	0,78
	12: $0,545 * 2,623$	=	1,44
	13: $1,807 * 1,280$	=	2,32
	14: $4,543 * 3,365$	=	15,30
	15: $3,053 * 0,160$	=	0,49
	16: $0,333 * 4,535$	=	1,50
	17: $2,100 * 1,150 / 2$	=	1,21
	18: $0,979 * 3,556$	=	3,49
	19: $0,979 * 0,979 / 2$	=	0,48
	20: $0,106 * 1,848$	=	0,20
	21: $3,376 * 1,848 / 2$	=	3,13
	22: $0,795 * 1,966$	=	1,58
	23: $0,795 * 0,795 / 2$	=	0,32
	24: $0,795 * 0,795 / 2$	=	0,32
	25: $0,397 * 0,227 / 2$	=	0,05
	26: $5,220 * 3,492$	=	18,22
	27: $1,575 * 1,698$	=	2,67
	28: $1,575 * 0,894 / 2$	=	0,70
	29: $1,575 * 0,900 / 2$	=	0,71
	30: $3,961 * 0,715$	=	2,81
	31: $1,258 * 0,715 / 2$	=	0,45
	Summe:		68,51
		Schraffurabzug	
	1: $0,443 * 1,125$	=	0,50
	2: $0,052 * 1,125$	=	0,06
	3: $0,052 * 0,049 / 2$	=	0,00
	4: $0,347 * 2,510$	=	0,88
	5: $0,347 * 0,576 / 2$	=	0,10
	6: $0,471 * 2,615$	=	1,23
	7: $0,177 * 0,294 / 2$	=	0,03
	8: $0,294 * 0,294 / 2$	=	0,04
	9: $0,471 * 0,471 / 2$	=	0,11
	10: $0,325 * 1,966$	=	0,63
	11: $0,325 * 0,325 / 2$	=	0,05
	12: $0,325 * 0,325 / 2$	=	0,05
	Summe (100%)		3,68
	Rundungskorrektur:		-0,05

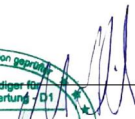
R-003	Küche	11,62	
		Fläche 1: $0,970 * 3,568$ = 3,46 2: $0,219 * 0,120 / 2$ = 0,01 3: $1,775 * 0,180$ = 0,32 4: $0,914 * 3,568$ = 3,25 5: $1,436 * 2,782$ = 4,00 6: $1,436 * 0,786 / 2$ = 0,57 Summe: 11,61 Rundungskorrektur: 0,01	
R-004 a	Terrasse überdacht	7,80	
		Fläche 1: $4,763 * 0,756$ = 3,62 2: $1,970 * 0,035$ = 0,08 3: $3,413 * 3,480$ = 11,87 4: $0,938 * 0,050$ = 0,05 Summe: 15,62 Allgemeiner Abzug (50%): 7,81 Rundungskorrektur: -0,01	
R-004 b	Terrasse offen	4,54	
		Fläche 1: $6,300 * 1,833$ = 11,53 2: $1,537 * 4,287$ = 6,61 Summe: 18,14 Allgemeiner Abzug (75%): 13,61 Rundungskorrektur: 0,00	
R-005	Flur 01	4,02	
		Fläche 1: $1,337 * 1,660$ = 2,22 2: $0,055 * 1,605$ = 0,08 3: $0,055 * 0,055 / 2$ = 0,00 4: $1,320 * 0,945$ = 1,25 5: $0,945 * 0,028 / 2$ = 0,01 6: $0,945 * 0,945 / 2$ = 0,45 Summe: 4,01 Rundungskorrektur: 0,01	

R-006	WC	4,07	
		Fläche 1: $0,201 * 2,383$ = 0,48 2: $0,758 * 0,095$ = 0,08 3: $0,095 * 0,095 / 2$ = 0,01 4: $0,501 * 2,383$ = 1,19 5: $1,112 * 1,453$ = 1,61 6: $1,112 * 1,112 / 2$ = 0,62 7: $0,501 * 0,182$ = 0,09 8: $0,000 * 0,182 / 2$ = 0,00 Summe: 4,08 Rundungskorrektur: -0,01	
R-007	Flur 02	5,23	
		Fläche 1: $0,431 * 3,260$ = 1,40 2: $0,017 * 0,017 / 2$ = 0,00 3: $0,017 * 0,016 / 2$ = 0,00 4: $0,447 * 3,490$ = 1,57 5: $0,018 * 3,490$ = 0,07 6: $0,009 * 0,009 / 2$ = 0,00 7: $0,009 * 0,009 / 2$ = 0,00 8: $0,696 * 2,835$ = 1,98 9: $0,696 * 0,655 / 2$ = 0,23 Summe: 5,25 Rundungskorrektur: -0,02	
R-008	Treppenraum OG	6,59	
 		Fläche 1: $4,000 * 1,710$ = 6,84 2: $3,195 * 0,805$ = 2,59 3: $0,805 * 0,805 / 2$ = 0,33 Summe: 9,76 Schraffurabzug 1: $1,072 * 1,710$ = 1,83 2: $0,719 * 0,254$ = 0,18 3: $0,160 * 0,173 / 2$ = 0,01 4: $0,986 * 0,805$ = 0,80 5: $0,805 * 0,805 / 2$ = 0,33 Summe (100%): 3,15 Rundungskorrektur: -0,02	

R-009	Schlafen 01a	12,47	
		Fläche 1: 4,595 * 2,005 = 9,25 2: 3,130 * 1,010 = 3,16 3: 1,495 * 2,005 = 3,02 Summe: 15,43	
		Schraffurabzug 1: 0,650 * 0,320 = 0,21 2: 0,205 * 3,015 = 0,60 3: 1,835 * 0,320 = 0,59 4: 0,650 * 0,480 = 0,31 5: 0,805 * 2,695 = 2,15 6: 1,030 * 0,480 = 0,49 Summe (50%-100%) 2,88 Rundungskorrektur: -0,08	
R-010	Ankleide 01	1,96	
		Fläche 1: 1,015 * 1,935 = 1,98 Summe: 1,98 Rundungskorrektur: -0,02	
R-011	Schlafen 01b	24,00	
		Fläche 1: 3,920 * 6,675 = 26,19 2: 1,215 * 2,005 = 2,45 Summe: 28,64	
		Schraffurabzug 1: 2,205 * 0,345 = 0,77 2: 0,455 * 1,595 = 0,73 3: 0,455 * 1,930 = 0,89 4: 1,025 * 0,345 = 0,36 5: 1,750 * 0,490 = 0,86 6: 0,795 * 1,105 = 0,87 7: 1,025 * 0,490 = 0,50 8: 0,795 * 1,930 = 1,52 Summe (50%-100%) 4,63 Rundungskorrektur: -0,01	

R-012	Bad 01	6,55	
		Fläche	
		1: $3,280 * 0,855$	= 2,82
		2: $0,723 * 0,723 / 2$	= 0,26
		3: $0,075 * 0,995$	= 0,08
		4: $1,825 * 2,645$	= 4,85
		Summe:	8,01
		Schraffurabzug	
		1: $0,425 * 1,650$	= 0,71
		2: $0,870 * 1,650$	= 1,44
		Summe (50%-100%)	1,43
		Rundungskorrektur:	-0,03
R-013	Schlafen 02	19,45	
		Fläche	
		1: $3,585 * 5,335$	= 19,17
		2: $0,330 * 3,225$	= 1,07
		3: $0,330 * 1,410$	= 0,47
		Summe:	20,71
		Schraffurabzug	
		1: $0,670 * 0,325$	= 0,22
		2: $1,340 * 0,325$	= 0,44
		3: $0,670 * 0,545$	= 0,36
		4: $1,340 * 0,545$	= 0,72
		Summe (50%-100%)	1,20
		Rundungskorrektur:	-0,06

R-014	Ankleide 02	8,98	
		Fläche 1: 1,955 * 4,800 = 9,41 2: 0,645 * 1,250 = 0,81 Summe: 10,22 Schraffurabzug 1: 1,955 * 0,315 = 0,63 2: 0,560 * 1,435 = 0,81 3: 0,560 * 1,800 = 1,01 Summe (50%) 1,23 Rundungskorrektur: -0,01	
R-015	Bad 02	13,42	
		Fläche 1: 2,075 * 3,455 = 7,20 2: 0,940 * 2,515 = 2,37 3: 0,940 * 1,040 = 0,98 4: 0,940 * 1,280 = 1,20 5: 2,435 * 1,880 = 4,59 Summe: 16,34 Schraffurabzug 1: 0,170 * 3,455 = 0,59 2: 1,365 * 0,260 = 0,36 3: 0,405 * 0,260 = 0,10 4: 0,845 * 3,195 = 2,71 5: 1,075 * 0,260 = 0,28 6: 0,520 * 0,605 = 0,31 7: 0,405 * 0,605 = 0,25 8: 1,075 * 0,100 = 0,11 Summe (50%-100%) 2,88 Rundungskorrektur: -0,04	
Summe Wohnfläche [m²]		199,24	

Ort und Datum Lübz , 05.10.2026	Unterschrift  
------------------------------------	--