Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Weinbergstraße 14A

14542 Töplitz

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	17.08.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

vom 17.08.2026

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:	Weinbergstraße 14A
PLZ / Ort:	14542 Töplitz
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**

Weinbergstraße 14A
14542 Töplitz

Zusammenfassung

Wohnfläche	104,98 m²

Wohnfläche gesamt	**104,98 m²**

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 17.08.2026	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**

Weinbergstraße 14A
14542 Töplitz

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
EG	Wohnfläche	001	Diele	6,23	4,05
EG	Wohnfläche	002	Zimmer 1	21,07	21,07
EG	Wohnfläche	003	Flur	3,97	3,97
EG	Wohnfläche	004	Zimmer 2	16,71	16,71
EG	Wohnfläche	005	Zimmer 3	13,90	13,90
EG	Wohnfläche	006	Bad	4,35	4,35
EG	Wohnfläche	007	Kochen	10,30	10,30

74,35 m²

DG	Wohnfläche	101	Flur 1	1,74	1,74
DG	Wohnfläche	102	Flur 2	6,44	4,98
DG	Wohnfläche	103	Zimmer 1	12,89	9,50
DG	Wohnfläche	104	Zimmer 2	19,21	14,41

30,63 m²

104,98 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

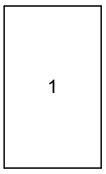
Objektdaten: Einfamilienhaus

Weinbergstraße 14A
14542 Töplitz

Einheitenname: Wohnfläche

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

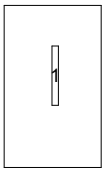
Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]	Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
001	Diele	4,05	



Fläche

1: 1,954 * 3,264 = 6,36

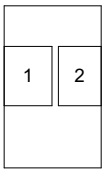
Summe: **6,36**



Abzugsflächen durch Bauteile

1: 0,129 * 1,195 = 0,15

Summe der Abzugsflächen durch Bauteile **-0,15**



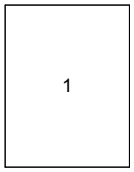
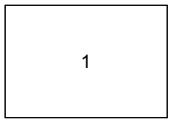
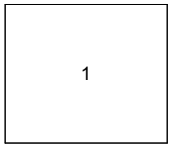
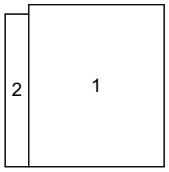
Schraffurabzug

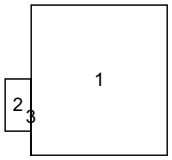
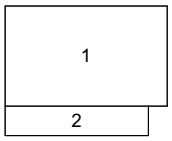
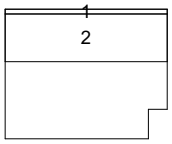
1: 0,963 * 1,195 = 1,14

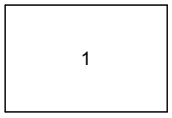
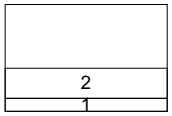
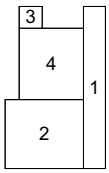
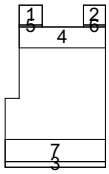
2: 0,862 * 1,195 = 1,02

Summe (100%) **2,16**

Rundungskorrektur: **0,00**

002	Zimmer 1			21,07
		**Fläche** 1: 4,020 * 5,242	= =	 21,06
		Summe: **Rundungskorrektur:**		**21,06** **0,01**
003	Flur			3,97
		**Fläche** 1: 2,392 * 1,658	= =	 3,97
		Summe: **Rundungskorrektur:**		**3,97** **0,00**
004	Zimmer 2			16,71
		**Fläche** 1: 4,421 * 3,780	= =	 16,71
		Summe: **Rundungskorrektur:**		**16,71** **0,00**
005	Zimmer 3			13,90
		**Fläche** 1: 3,158 * 3,780 2: 0,550 * 3,561	= = =	 11,94 1,96
		Summe: **Rundungskorrektur:**		**13,90** **0,00**
006	Bad			4,35
		**Fläche** 1: 2,918 * 1,491	= =	 4,35
		Summe: **Rundungskorrektur:**		**4,35** **0,00**

007	Kochen		10,30	
		**Fläche** 1: 2,957 * 3,264 = 2: 0,556 * 1,135 = 3: 0,011 * 1,658 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	9,65 0,63 0,02 **10,30** **0,00**	
101	Flur 1		1,74	
		**Fläche** 1: 1,804 * 0,965 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	1,75 **1,75** **-0,01**	
102	Flur 2		4,98	
	 	**Fläche** 1: 2,876 * 1,776 = 2: 2,542 * 0,523 = **Summe:** **Schraffurabzug** 1: 2,876 * 0,085 = 2: 2,876 * 0,846 = **Summe (50%-100%)** **Rundungskorrektur:**	5,13 1,32 **6,45** 0,23 2,45 **1,46** **-0,01**	

103	Zimmer 1			9,50
		**Fläche**		
		1: 4,421 * 2,915	=	12,86
		Summe:		**12,86**
		Schraffurabzug		
		1: 4,421 * 0,355	=	1,55
		2: 4,421 * 0,821	=	3,62
		Summe (50%-100%)		**3,36**
		Rundungskorrektur:		**0,00**
104	Zimmer 2			14,41
		**Fläche**		
		1: 0,812 * 5,994	=	4,85
		2: 2,896 * 2,548	=	7,40
		3: 0,853 * 0,806	=	0,69
		4: 2,378 * 2,640	=	6,28
		Summe:		**19,22**
		Schraffurabzug		
		1: 0,853 * 0,732	=	0,62
		2: 0,812 * 0,732	=	0,59
		3: 3,708 * 0,207	=	0,78
		4: 3,190 * 0,773	=	2,46
		5: 0,853 * 0,074	=	0,06
		6: 0,812 * 0,074	=	0,06
		7: 3,708 * 0,821	=	3,04
		Summe (50%-100%)		**4,80**
		Rundungskorrektur:		**-0,01**
Summe Wohnfläche [m²]				**104,98**

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 17.08.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH