Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Spreewaldblick 6

03226 Vetschau

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 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	18.11.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

vom 18.11.2026

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:	Spreewaldblick 6
PLZ / Ort:	03226 Vetschau
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**

Spreewaldblick 6
03226 Vetschau

Zusammenfassung

Wohnfläche	122,07 m²

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 18.11.2026	

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus freistehend**

Spreewaldblick 6
03226 Vetschau

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
EG	Wohnfläche	R-001	Diele	13,19	10,89
EG	Wohnfläche	R-002	HWR	12,14	12,14
EG	Wohnfläche	R-003	Wohnen/Essen	32,01	32,01
EG	Wohnfläche	R-004	Kochen	9,47	9,47
EG	Wohnfläche	R-005	Spk.	2,69	2,69
EG	Wohnfläche	R-006	Bad 01	3,13	3,13
EG	Wohnfläche	R-007	Terrasse	23,52	5,88

76,21 m²

DG	Wohnfläche	R-008	Flur	7,63	3,52
DG	Wohnfläche	R-009	Bad 02	8,30	7,22
DG	Wohnfläche	R-010	Schlafen 01	15,48	12,37
DG	Wohnfläche	R-011	Schlafen 02	13,27	10,87

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus freistehend**

Spreewaldblick 6
03226 Vetschau

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
DG	Wohnfläche	R-012	Schlafen 03	13,84	11,10
DG	Wohnfläche	R-013	Balkon	3,13	0,78

45,86 m²

122,07 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

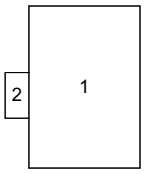
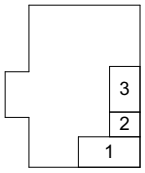
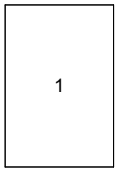
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

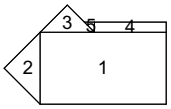
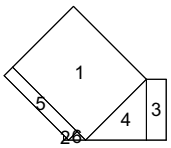
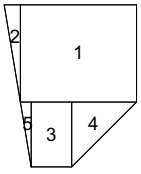
Objektdaten: Einfamilienhaus freistehend

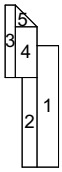
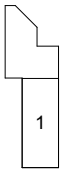
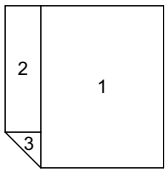
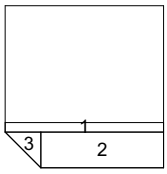
Spreewaldblick 6
03226 Vetschau

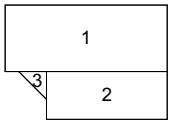
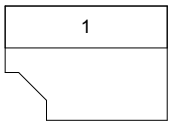
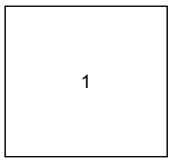
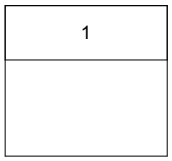
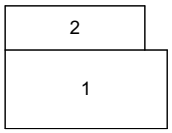
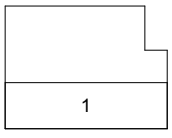
Einheitenname: Wohnfläche

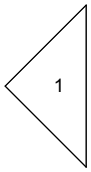
5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Diele			10,89	
		**Fläche**			
		1: 2,920 * 4,260	=	12,44	
		2: 0,625 * 1,200	=	0,76	
		Summe:		**13,20**	
		**Schraffurabzug**			
		1: 1,620 * 0,800	=	1,30	
		2: 0,800 * 0,650	=	0,52	
		3: 0,800 * 1,200	=	0,96	
		Summe (50%-100%)		**2,30**	
		Rundungskorrektur:		**-0,01**	
R-002	HWR			12,14	
		**Fläche**			
		1: 2,850 * 4,260	=	12,14	
		Summe:		**12,14**	
		Rundungskorrektur:		**0,00**	

R-003	Wohnen/Essen		32,01	
		**Fläche** 1: 6,545 * 3,733 = 2: 2,640 * 2,640 / 2 = 3: 1,995 * 1,995 / 2 = 4: 3,723 * 0,527 = 5: 0,527 * 0,527 / 2 =	 24,39 3,48 2,00 1,97 0,14	
		Summe: **Rundungskorrektur:**	**31,98** **0,03**	
R-004	Kochen		9,47	
		**Fläche** 1: 2,772 * 2,312 = 2: 0,136 * 0,136 / 2 = 3: 0,533 * 1,635 = 4: 1,635 * 1,635 / 2 = 5: 2,449 * 0,323 = 6: 0,323 * 0,323 / 2 =	 6,40 0,01 0,87 1,34 0,78 0,05	
		Summe: **Rundungskorrektur:**	**9,45** **0,02**	
R-005	Spk.		2,69	
		**Fläche** 1: 2,135 * 1,260 =	 2,70	
		Summe: **Rundungskorrektur:**	**2,70** **-0,01**	
R-006	Bad 01		3,13	
		**Fläche** 1: 2,760 * 1,135 =	 3,15	
		Summe: **Rundungskorrektur:**	**3,15** **-0,02**	
R-007	Terrasse		5,88	
		**Fläche** 1: 4,300 * 3,600 = 2: 0,601 * 3,600 / 2 = 3: 1,500 * 2,400 = 4: 2,400 * 2,400 / 2 = 5: 0,400 * 2,400 / 2 =	 15,48 1,08 3,60 2,88 0,48	
		Summe: **Allgemeiner Abzug (75%)** **Rundungskorrektur:**	**23,52** **17,64** **0,00**	

R-008	Flur		3,52	
		**Fläche**		
		1: 0,765 * 4,325	=	3,33
		2: 0,530 * 3,190	=	1,69
		3: 0,361 * 2,580	=	0,93
		4: 0,774 * 1,806	=	1,39
		5: 0,774 * 0,774 / 2	=	0,30
		Summe:		**7,64**
		Schraffurabzug		
		1: 1,295 * 3,175	=	4,10
		Summe (100%)		**4,10**
		Rundungskorrektur:		**-0,02**
R-009	Bad 02		7,22	
		**Fläche**		
		1: 2,235 * 2,951	=	6,61
		2: 0,650 * 2,301	=	1,50
		3: 0,650 * 0,650 / 2	=	0,21
		Summe:		**8,32**
		Schraffurabzug		
		1: 2,885 * 0,173	=	0,49
		2: 2,235 * 0,650	=	1,45
		3: 0,650 * 0,650 / 2	=	0,21
		Summe (50%)		**1,08**
		Rundungskorrektur:		**-0,02**

R-010	Schlafen 01		12,37	
		**Fläche**		
		1: 4,900 * 2,010	= 9,85	
		2: 3,650 * 1,445	= 5,29	
		3: 0,841 * 0,841 / 2	= 0,35	
		Summe:	**15,49**	
		Schraffurabzug		
		1: 4,900 * 1,267	= 6,22	
		Summe (50%)	**3,11**	
		Rundungskorrektur:	**-0,01**	
R-011	Schlafen 02		10,87	
		**Fläche**		
		1: 3,780 * 3,510	= 13,27	
		Summe:	**13,27**	
		Schraffurabzug		
		1: 3,780 * 1,267	= 4,80	
		Summe (50%)	**2,40**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	
R-012	Schlafen 03		11,10	
		**Fläche**		
		1: 4,385 * 2,125	= 9,35	
		2: 3,780 * 1,195	= 4,54	
		Summe:	**13,89**	
		Schraffurabzug		
		1: 4,385 * 1,247	= 5,49	
		Summe (50%)	**2,75**	
		Rundungskorrektur:	**-0,04**	

R-013	Balkon	0,78	
	**Fläche** 1: 2,500 * 2,500 / 2 = 3,13 **Summe:** **3,13** **Allgemeiner Abzug (75%)** **2,35** **Rundungskorrektur:** **0,00**		
Summe Wohnfläche [m²]		**122,07**	

Ort und Datum Lübz , 18.11.2026	**Unterschrift**