Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Königstraße 37

15377 Buckow

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	19.11.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

vom 19.11.2026

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:	Königstraße 37
PLZ / Ort:	15377 Buckow
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**

Königstraße 37
15377 Buckow

Zusammenfassung

Wohnfläche	113,74 m²

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 19.11.2026	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**

Königstraße 37
15377 Buckow

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
EG	Wohnfläche	R-001	Eingang	2,10	2,10
EG	Wohnfläche	R-002	Wintergarten (beheizt)	19,53	19,53
EG	Wohnfläche	R-003	Kochen	9,31	9,31
EG	Wohnfläche	R-004	Flur 01	1,11	1,11
EG	Wohnfläche	R-005	HWR	1,77	1,77
EG	Wohnfläche	R-006	Diele	7,71	4,83
EG	Wohnfläche	R-007	Wohnen	14,66	14,66
EG	Wohnfläche	R-008	Schlafen 01	19,46	19,46
EG	Wohnfläche	R-009	Bad 01	7,43	7,43

80,20 m²

DG	Wohnfläche	R-010	Flur 02	8,06	4,04
DG	Wohnfläche	R-011	Bad 02	4,61	3,76

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Einfamilienhaus**

Königstraße 37
15377 Buckow

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
DG	Wohnfläche	R-012	Schlafen 02	21,97	18,59
DG	Wohnfläche	R-013	Ankl.	4,42	2,21
DG	Wohnfläche	R-014	Arbeiten	7,42	4,94

33,54 m²

113,74 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

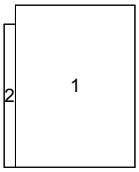
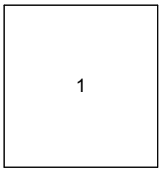
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

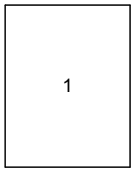
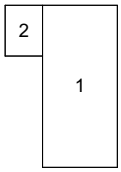
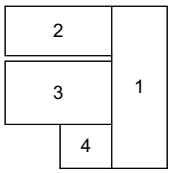
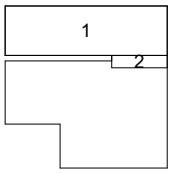
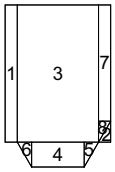
Objektdaten: Einfamilienhaus

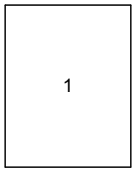
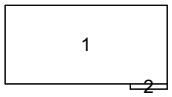
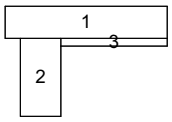
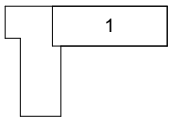
Königstraße 37
15377 Buckow

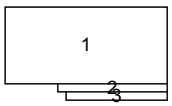
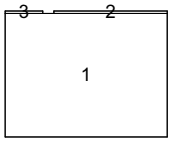
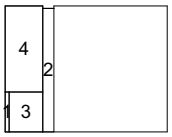
Einheitenname: Wohnfläche

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

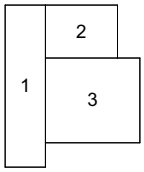
Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Eingang			2,10	
		**Fläche**			
		1: 1,825 * 1,150	=	2,10	
		Summe:		**2,10**	
		Rundungskorrektur:		**0,00**	
R-002	Wintergarten (beheizt)			19,53	
		**Fläche**			
		1: 3,645 * 4,945	=	18,02	
		2: 0,345 * 4,365	=	1,48	
		Summe:		**19,50**	
		Rundungskorrektur:		**0,03**	
R-003	Kochen			9,31	
		**Fläche**			
		1: 2,970 * 3,135	=	9,33	
		Summe:		**9,33**	
		Rundungskorrektur:		**-0,02**	

R-004	Flur 01		1,11	
		**Fläche** 1: 0,925 * 1,200 =	1,12	
		Summe:	**1,12**	
		Rundungskorrektur:	**-0,01**	
R-005	HWR		1,77	
		**Fläche** 1: 0,840 * 1,820 = 1,53 2: 0,420 * 0,570 = 0,24		
		Summe:	**1,77**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	
R-006	Diele		4,83	
		**Fläche** 1: 1,010 * 2,950 = 2,98 2: 1,940 * 0,900 = 1,75 3: 1,940 * 1,150 = 2,23 4: 0,940 * 0,800 = 0,75		
		Summe:	**7,71**	
		**Schraffurabzug** 1: 2,950 * 0,900 = 2,66 2: 1,010 * 0,225 = 0,23		
		Summe (100%)	**2,89**	
		Rundungskorrektur:	**0,01**	
R-007	Wohnen		14,66	
		**Fläche** 1: 0,365 * 4,135 = 1,53 2: 0,365 * 0,632 / 2 = 0,12 3: 2,450 * 4,135 = 10,14 4: 1,584 * 0,750 = 1,19 5: 0,433 * 0,750 / 2 = 0,16 6: 0,433 * 0,750 / 2 = 0,16 7: 0,365 * 3,503 = 1,30 8: 0,365 * 0,632 / 2 = 0,12		
		Summe:	**14,72**	
		Rundungskorrektur:	**-0,06**	

R-008	Schlafen 01		19,46	
		**Fläche** 1: 3,885 * 5,010 =	19,49	
		Summe:	**19,49**	
		Rundungskorrektur:	**-0,03**	
R-009	Bad 01		7,43	
		**Fläche** 1: 3,885 * 1,885 = 2: 0,885 * 0,125 =	7,35 0,12	
		Summe:	**7,47**	
		Rundungskorrektur:	**-0,04**	
R-010	Flur 02		4,04	
		**Fläche** 1: 4,800 * 0,950 = 2: 1,200 * 2,310 = 3: 3,150 * 0,230 =	4,56 2,77 0,72	
		Summe:	**8,05**	
		**Schraffurabzug** 1: 3,400 * 1,180 =	4,01	
		Summe (100%)	**4,01**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	

R-011	Bad 02			3,76
		**Fläche**		
		1: 2,925 * 1,385	=	4,04
		2: 1,975 * 0,145	=	0,28
		3: 1,825 * 0,150	=	0,27
		Summe:		**4,59**
		Schraffurabzug		
		1: 0,085 * 1,680	=	0,15
		2: 0,840 * 1,680	=	1,41
		Summe (50%-100%)		**0,86**
		Rundungskorrektur:		**0,03**
R-012	Schlafen 02			18,59
		**Fläche**		
		1: 5,320 * 4,055	=	21,60
		2: 3,720 * 0,080	=	0,30
		3: 1,235 * 0,080	=	0,10
		Summe:		**22,00**
		Schraffurabzug		
		1: 0,130 * 1,310	=	0,17
		2: 0,365 * 4,055	=	1,46
		3: 1,105 * 1,310	=	1,44
		4: 1,235 * 2,825	=	3,51
		Summe (50%-100%)		**3,38**
		Rundungskorrektur:		**-0,03**
R-013	Ankl.			2,21
		**Fläche**		
		1: 1,070 * 4,135	=	4,43
		Summe:		**4,43**
		Schraffurabzug		
		1: 1,070 * 4,135	=	4,43
		Summe (50%)		**2,22**
		Rundungskorrektur:		**0,00**

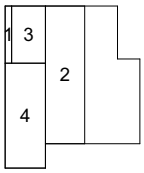
R-014	Arbeiten		4,94	



Fläche

1:	0,810 * 3,260	=	2,64
2:	1,450 * 1,065	=	1,54
3:	1,900 * 1,705	=	3,25

Summe: **7,43**



Schraffurabzug

1:	0,130 * 1,150	=	0,15
2:	0,790 * 2,770	=	2,19
3:	0,680 * 1,150	=	0,78
4:	0,810 * 2,110	=	1,71

Summe (50%-100%) **2,49**

Rundungskorrektur: **0,00**

Summe Wohnfläche [m²]	**113,74**

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 19.11.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH