

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

KIRSCH & KIRSCH

IMMOBILIEN

Wohnflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
01	August-Bier-Str. 14482 Potsdam	1a		KG-SP	
Berechnungsgrundlage: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV					

Nr.	Raumart	anrechenbare Fläche	Anrechenbare Flächen	
			andere Flächen in m²	Wohnfläche nach WoFIV in m²
Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel				
1	Zimmer 1 (EG)			
	+ 5,56 x 4,54	25,24		
	+ 0,18 x 1,96	0,35		
	+ 0,24 x 1,80	0,43		26,02
2	Zimmer 2 (EG)			
	+ 5,62 x 4,54	25,51		
	+ 0,18 x 1,96	0,35		
	+ 0,24 x 1,80	0,43		26,29
3	Zimmer 3 (EG)			
	+ 3,76 x 4,96	18,65		18,65
4	Küche (EG)			
	+ 3,42 x 3,24	11,08		
	- 2,50 x 1,20	3,00		
	+ 0,74 x 0,18	0,13		8,21
5	Bad 1 (EG)			
	+ 2,54 x 1,62	4,11		
	+ 1,04 x 1,62	1,68		5,79
6	Flur 1 (EG)			
	+ 3,82 x 4,96	18,95		
	- 1,08 x 0,36	0,39		
	- 0,56 x 1,24	0,69		17,87
7	Windfang (EG)			
	+ ((0,97 + 1,24)/2) x 0,51	0,56		
	+ ((0,55 + 1,24)/2) x 0,63	0,56		
	+ 1,02 x 1,82	1,86		
	+ ((0,93 + 1,20)/2) x 0,51	0,54		
	+ ((1,20 + 0,51)/2) x 0,63	0,54		
	+ ((0,82 x 0,99)/2) - ((0,82 - 0,14)x 0,93)/2	0,09		
	+ ((0,82 x 0,99)/2) - ((0,82 - 0,14)x 0,93)/2	0,09		4,24

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Wohnflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
01	August-Bier-Str.	1a		KG-SP	
	14482 Potsdam				
Berechnungsgrundlage: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV					

Nr.	Raumart		Anrechenbare Flächen	
	Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel	anrechenbare Fläche	andere Flächen in m²	Wohnfläche nach WoFIV in m²
8	AK (EG)			
	+ 0,16 x 1,00	0,16		0,16
9	Wintergarten (EG)			
	+ 4,96 x 0,52	2,58		
	+ (180 ° / 360 °) x 2,48 ² x Π	9,66		12,24
10	Terrasse (EG)			
	+ 7,72 x 7,44	57,44		
	- 0,96 x 2,12	2,04		
	- 1,50 x 0,84	1,26		27,07
11	Zimmer 4 (1.OG)			
	+ 3,32 x 5,80	19,26		
	- 1,16 x 1,26	1,46		17,80
12	Zimmer 5 (1.OG)			
	+ 3,94 x 4,54	17,89		17,89
13	Zimmer 6 (1.OG)			
	+ 3,98 x 4,54	18,07		18,07
14	Zimmer 7 (1.OG)			
	+ 3,95 x 3,06	12,09		12,09
15	Zimmer 8 (1.OG)			
	+ 3,12 x 3,06	9,55		9,55
16	Bad 2 (1.OG)			
	+ 2,80 x 1,86	5,21		
	- 0,22 x 0,52	0,11		5,10
17	Bad 3 (1.OG)			
	+ 1,68 x 4,17	7,01		7,01

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Wohnflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
01	August-Bier-Str. 14482 Potsdam	1a	KG-SP		
Berechnungsgrundlage: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV					

				Anrechenbare Flächen		
Nr.	Raumart		anrechenbare Fläche	andere Flächen in m²	Wohnfläche nach WoFIV in m²	
Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel						
18	Flur 2 (1.OG)					
	+ 2,01 x 1,86		3,74			
	- 1,02 x 0,56		0,57			
	+ 1,91 x 2,26		4,32			
	- 0,97 x 1,24		1,20			6,29
19	Flur 3 (1.OG)					
	+ 2,26 x 1,86		4,20			4,20
20	Balkon (1.OG)					
	+ 5,28 x 0,82		4,33			
	+ ((2,65 x 7,80)/2) - ((2,65 - 2,38)x 5,28)/2		9,62			6,98
21	Zimmer 9 (DG)					
	+ (((3,04 + 2,41)/2) x 1,05)/2	*	1,43			
	+ (((2,19 + 1,15)/2) x 0,62)/2	*	0,52			
	+ 2,41 x 1,15		2,77			
	+ 3,98 x 3,16		12,58			
	+ (((2,98 + 2,36)/2) x 1,05)/2	*	1,40			
	+ (((2,51 + 1,47)/2) x 0,62)/2	*	0,62			
	+ 2,36 x 1,15		2,71			
	+ 7,16 x 4,41		31,58			
	+ 2,90 x 1,17		3,39			
	+ 0,62 x 1,12)/2	*	0,35			
	+ 0,45 x 1,12		0,50			
	+ 0,99 x 1,90)/2	*	0,94			
	+ 3,98 x 2,01		8,00			
	+ (((3,04 + 2,41)/2) x 0,99)/2	*	1,35			
	- 0,45 x 1,50)/2	*	0,34			
	+ (((1,88 + 0,89)/2) x 0,62)/2	*	0,43			
	+ 0,09 x 0,89		0,08			
	- 0,98 x 1,26		1,23			67,08
22	WC (DG)					
	+ 1,42 x 1,36		1,93			1,93

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Wohnflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
01	August-Bier-Str. 14482 Potsdam	1a		KG-SP	
Berechnungsgrundlage: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV					

Nr.		Raumart		anrechenbare Fläche		Anrechenbare Flächen	
		Ermittlung der Grundfläche (Fertigmaß) / Rechenformel				andere Flächen	Wohnfläche nach WoFIV
						in m²	in m²
23	Flur 4 (DG)						
	+	2,70	x 1,38		3,73		
	+	1,12	x 0,34		0,38		4,11
24	Raum 1 (KG)						
	+	4,54	x 2,18		9,90		
	+	2,28	x 3,30		7,52		
	-	0,10	x 0,96		0,10		17,32
25	Raum 2 (KG)						
	+	0,52	x 4,96		2,58		
	+	(180 ° / 360 °)	x 2,48 ² x Π		9,66		
	+	2,46	x 3,84		9,45		21,69
26	Raum 3 (KG)						
	+	4,02	x 1,52		6,11		
	-	0,36	x 0,98		0,35		
	-	0,26	x 0,40		0,10		
	-	0,20	x 0,24		0,05		
	+	4,82	x 2,16		10,41	16,02	
27	Raum 4 (KG)						
	+	3,20	x 3,92		12,54	12,54	
28	Raum 5 (KG)						
	+	1,72	x 4,26		7,33	7,33	
29	Bad 4 (KG)						
	+	1,08	x 3,58		3,87		
	+	0,16	x 0,74		0,12		
	-	0,44	x 1,40		0,62		
	+	0,33	x 0,97		0,32		3,69
30	Bad 5 (KG)						
	+	2,54	x 4,46		11,33		
	-	0,10	x 1,04		0,10		
	+	(0,20	x 0,40)/2		0,04	11,27	
31	Tech.R.						
	+	1,74	x 3,90		6,79	6,79	

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Wohnflächenberechnung

Ebeling+Finck GbR
Ostpreußendamm 44
12207 Berlin

Objektnr.	Strasse / PLZ / Ort	Nr.	Hausart	Etage	Lage
01	August-Bier-Str. 14482 Potsdam	1a		KG-SP	
Berechnungsgrundlage: gemäß der Wohnflächenverordnung WoFIV					

			Anrechenbare Flächen	
Nr.	Raumart	anrechenbare Fläche	andere Flächen in m²	Wohnfläche nach WoFIV in m²
32	Flur 5 (KG)			
	+ 3,76 x 1,17	4,40		
	- 0,31 x 1,82	0,56		
	- 0,18 x 0,46	0,08		
	+ 4,05 x 3,00	12,15		
	- 0,10 x 0,94	0,09		
	- 0,10 x 1,98	0,20	15,62	
33	Spitzboden			
	+ 4,55 x 8,52	38,77		
	- 0,80 x 1,06	0,85	37,92	

EBELING + FINCK
ADFMASSTADT + BERECHNUNG
Ostpreußendamm 44 | 12207 Berlin

Summe aller Flächen **515,58**

Summe aller anrechenbaren Flächen **474,83**

sonstige anrechenbare Flächen in m² Σ **107,49**

Datum: 03.08.2026

Wohnfläche nach WoFIV in m² Σ **367,34**

Erläuterung:

1. Terrassen, Balkone und unbeheizte Wintergärten sind laut WoFIV mit 50 % angerechnet

* Die gekennzeichneten Flächen sind halbiert, da die Raumhöhe größer als 1m und kleiner als 2m ist.

Wichtig: Nach Absprache mit dem Auftraggeber und dem Eigentümer wurden im KG die Räume Raum 3, Raum 4, Raum 5, Bad 5, Flur 5 und Tech.R. als sonstige anrechenbare Fläche ausgewiesen. Nach aktueller Bauordnung vom 29.06.2026 wäre eine Berechnung nach WoFIV möglich.