



Wohn- und Nutzflächen A2

Flächenberechnung vom 24.08.2026 mit Hinweisen zum Quellenabgleich

HAUS A2 · FREISTEHEND
Frankensteiner Straße 157 A
Darmstadt-Eberstadt

Die Unterlagen zeigen dasselbe Haus. Einzelne Flächenangaben sind noch abzustimmen.

Punkt	Angaben in den bereitgestellten Unterlagen	Einordnung
Terrasse	EG-Plan: 16,37 m² / 2 = 8,19 m²; Flächenblatt: 16,04 m² in der EG-Summe.	Die Terrassenanrechnung stimmt nicht überein.
Maßtext der Terrasse	EG-Plan: 3,71 × 4,11 = 16,37 m². Das Produkt ergibt tatsächlich 15,25 m².	Keine Geometrieänderung ohne bestätigte Planerangabe.
HWR im Dachgeschoss	Ausgewiesen: 7,80 m². Die Maßrechnung nach 2 % Abzug ergibt rund 8,09 m².	Plan und Flächenberechnung müssen abgestimmt werden.
Gesamtwohnfläche	Flächenblatt: 148,79 m². EG 65,64 + OG 52,72 + DG 30,42 = 148,78 m².	Rundungsdifferenz von 0,01 m²; weitere Widersprüche siehe oben.
Nutzfläche / umbauter Raum	70,30 m² Nutzfläche; 790,041 m³ umbauter Raum laut Flächenblatt.	Nutzfläche ist keine zusätzlich bestätigte Wohnfläche.

Bis zur abgestimmten Flächenaufstellung wird keine abschließend geprüfte Gesamtwohnfläche beworben. Die angehängte Originalberechnung bleibt vollständig erhalten. Die Flächenbezeichnungen stammen aus der Quelle; eine rechtliche Neubewertung des Berechnungsverfahrens wird damit nicht vorgenommen.

PROJEKT

: Neubau eines Einfamilienwohnhaus mit 1 PKW-Stellplatz (**Projekt A2**)
in 64297 Darmstadt-Eberstadt, Frankensteiner Straße 157 A
Flur 9, Flurstück 221/2

BAUHERR

: SABO-HAUS GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer
Wilfried Sabo, Am Krümmgewann 20, 64625 Bensheim

PLANER

: Bauplanungsbüro Dern, Stefan Dern
Pestalozzistr. 4, 35619 Braunfels

WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG nach DIN 277

WC	1,135 x 1,950	=	2,21 m ² - 2% Putz =	2,17 m²
Diele	(1,665 x 4,335)-(0,850 x 0,850) : 2 + 0,200 x 1,885	=	7,23 m ² - 2% Putz =	7,09 m²
Wohnen, Essen und Kochen	(4,325 x 7,900)-(1,795 x 1,795) : 2 + 3,065 x 2,665 + (0,940 x 0,940) : 2	=	41,17 m ² - 2% Putz =	40,34 m²

Terrasse	(4,560 x 2,045)-(2,045 x 2,045) : 2 + (4,560 x 0,433)+(2,480 x 2,080) : 2 + (2,000 x 2,000)	=	16,37 m ² - 2% Putz =	16,04 m²
-----------------	---	---	----------------------------------	----------------------------

Wohnfläche EG**65,64 m²**

Flur	1,865 x 2,065	=	3,85 m ² - 2% Putz =	3,77 m²
-------------	---------------	---	---------------------------------	---------------------------

Bad	2,805 x 2,960	=	8,30 m ² - 2% Putz =	8,14 m²
------------	---------------	---	---------------------------------	---------------------------

Kind 1	7,480 x 2,575	=	19,26 m ² - 2% Putz =	18,88 m²
---------------	---------------	---	----------------------------------	----------------------------

Eltern	4,325 x 5,175	=	22,38 m ² - 2% Putz =	21,93 m²
---------------	---------------	---	----------------------------------	----------------------------

Wohnfläche OG**52,72 m²**

Flur	0,590 x 1,070	=	0,63 m ² - 2% Putz =	0,62 m²
-------------	---------------	---	---------------------------------	---------------------------

HWR.	1,255 x 1,345 + 2,905 x 2,410	=	8,25 m ² - 2% Putz =	7,80 m²
-------------	-------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------

Kind 2	(0,935 x 0,935):2 (7,480 x 0,960)+(5,635 x 1,185) : 2 + (3,205 x 2,525)+(1,000 x 1,000) : 2	=	22,45 m ² - 2% Putz =	22,00 m²
---------------	---	---	----------------------------------	----------------------------

Wohnfläche DG		=		<u>30,42 m²</u>
----------------------	--	---	--	-----------------------------------

Wohnfläche gesamt**148,79 m²****Wohnfläche gesamt****148,79 m²****Nutzfläche**

Staufäche unter Treppe	0,850 x 1,800	=	1,53 m ² - 2% Putz =	1,50 m²
-------------------------------	---------------	---	---------------------------------	---------------------------

Flur KG.	1,765 x 1,885 + 1,800 x 1,035	=	5,19 m ² - 2% Putz =	5,09 m²
-----------------	-------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------

Waschen/Heizung KG.	(7,300 x 2,575)-(1,740 x 1,740) : 2	=	17,28 m ² - 2% Putz =	16,94 m²
----------------------------	---	---	----------------------------------	----------------------------

Abstellraum KG.	4,995 x 4,235 - 0,090 x 0,750	=	21,09 m ² - 2% Putz =	20,66 m²
------------------------	-------------------------------	---	----------------------------------	----------------------------

KG.-Raum	2,715 x 2,210 - 1,250 x 0,150	=	5,81 m ² - 2% Putz =	5,70 m²
-----------------	-------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------

Nutzfläche unter 1,50m im DG.	7,480 x 1,615 + 3,205 x 1,615 + 4,160 x 0,950 - 0,740 x 0,505	=	20,83 m ² - 2% Putz =	20,42 m²
--	--	---	----------------------------------	----------------------------

Nutzfläche gesamt**70,30 m²****Wohn- und Nutzfläche gesamt****= 219,09 m²****BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES**

Kellergeschoss Fläche	67,450 x 3,17	Höhe	=	213,817 m³
------------------------------	---------------	------	---	------------------------------

Erdgeschoss Fläche	67,450 x 2,86	Höhe	=	192,907 m³
---------------------------	---------------	------	---	------------------------------

Obergeschoss Fläche	71,810 x 2,84		=	203,940 m³
----------------------------	---------------	--	---	------------------------------

Dachg. Fläche Schnitt A-A	21,540 x 8,180	Gebäude Breite	=	176,197 m³
----------------------------------	----------------	----------------	---	------------------------------

Dachg. Fläche Vorsprung	1,150 x 2,765	Breite	=	3,180 m³
--------------------------------	---------------	--------	---	----------------------------

Umbauter Raum**790,041 m³**

Braunfels, den 24.08.2026

Der Planer

Der Bauherr

.....

.....