Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Rheinsberger Straße 12

10115 Berlin

Eigentumswohnung

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.

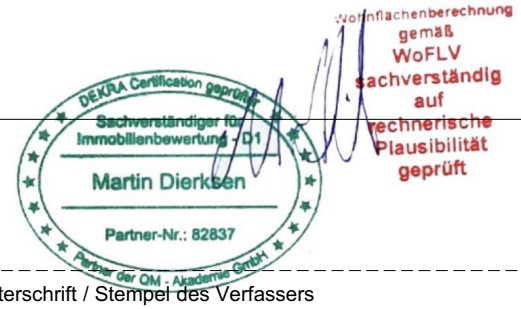
Wenn kein Bestandsschutz besteht, verfällt die Wohnfläche und wird als reine Nutzfläche bewertet.

Verfasserdaten

W.O. wohnrechner.online GmbH
Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz
+49 38731 200 82
grundrissberechnung@wohnrechner.online

wohnrechner.online

Der Verfasser dieser Wohn- & Nutzflächenberechnung versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen die Messungen durchgeführt hat.



Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum
	Lübz	08.04.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

vom 08.04.2026

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:	Rheinsberger Straße 12
PLZ / Ort:	10115 Berlin
Art des Objektes:	**Eigentumswohnung**

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 der Wohnfläche

gemäß "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche" vom 01.01.2004 (WoFlV)

Objektdaten: **Eigentumswohnung**

Rheinsberger Straße 12
10115 Berlin

Einheitenname: Wohnung

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]	Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
001	Flur	4,8565	
	1	**Fläche** 1: 1,2553 * 3,8689 = 4,8566 **Summe:** **4,8566** **Rundungskorrektur:** **-0,0001**	
002	Kochen	7,1105	
	1	**Fläche** 1: 3,7172 * 1,9129 = 7,1106 **Summe:** **7,1106** **Rundungskorrektur:** **-0,0001**	
003	Balkon	1,3146	
	1	**Fläche** 1: 1,5868 * 3,3139 = 5,2585 **Summe:** **5,2585** **Allgemeiner Abzug (75%)** **3,9439** **Rundungskorrektur:** **0,0000**	

004	Bad		6,2673	
	1	**Fläche** 1: 3,7172 * 1,6861	= 6,2676	
		Summe:	**6,2676**	
		Rundungskorrektur:	**-0,0003**	
005	Büro		9,1710	
	1	**Fläche** 1: 5,2124 * 1,7595	= 9,1712	
		Summe:	**9,1712**	
		Rundungskorrektur:	**-0,0002**	
006	Wohnen		19,2058	
	1	**Fläche** 1: 5,2125 * 3,6846	= 19,2060	
		Summe:	**19,2060**	
		Rundungskorrektur:	**-0,0002**	
007	Schlafen		16,6151	
	1	**Fläche** 1: 5,2125 * 3,1875	= 16,6148	
		Summe:	**16,6148**	
		Rundungskorrektur:	**0,0003**	
Summe Wohnfläche [m²]			**64,5408**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 08.04.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH