Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Werderstraße 32

12103 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
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 OM - Akademie GmbH

Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum
	Lübz	17.09.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 17.09.2026

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:	Werderstraße 32
PLZ / Ort:	12103 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.

wohnrechner.online

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Eigentumswohnung**

Werderstraße 32
12103 Berlin

Zusammenfassung

Wohneinheit	46,04 m²
Wohnfläche gesamt	**46,04 m²**

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 17.09.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Eigentumswohnung**

Werderstraße 32
12103 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
-	Wohneinheit	R-001	Flur	5,63	5,63
-	Wohneinheit	R-002	Küche	5,91	5,91
-	Wohneinheit	R-003	Bad	3,68	3,68
-	Wohneinheit	R-004	Schlafen	11,16	11,16
-	Wohneinheit	R-005	Wohnen	18,10	18,10
-	Wohneinheit	R-006	Balkon	6,24	1,56

46,04 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

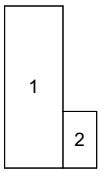
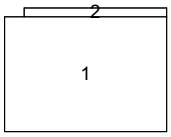
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

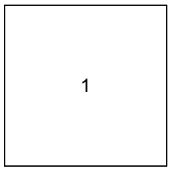
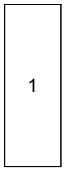
Objektdaten: Eigentumswohnung

Werderstraße 32
12103 Berlin

Einheitenname: Wohneinheit

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
R-001	Flur			5,63	
		**Fläche**			
		1: 1,299 * 3,606	=	4,69	
		2: 0,750 * 1,260	=	0,95	
		Summe:		**5,64**	
		Rundungskorrektur:		**-0,01**	
R-002	Küche			5,91	
		**Fläche**			
		1: 2,795 * 1,980	=	5,52	
		2: 2,457 * 0,152	=	0,37	
		Summe:		**5,89**	
		Rundungskorrektur:		**0,02**	
R-003	Bad			3,68	
		**Fläche**			
		1: 2,715 * 1,354	=	3,66	
		Summe:		**3,66**	
		Rundungskorrektur:		**0,02**	

R-004	Schlafen		11,16	
		**Fläche** 1: 4,214 * 2,648 =	11,16	
		Summe:	**11,16**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	
R-005	Wohnen		18,10	
		**Fläche** 1: 4,271 * 4,237 =	18,10	
		Summe:	**18,10**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	
R-006	Balkon		1,56	
		**Fläche** 1: 1,472 * 4,237 =	6,23	
		Summe:	**6,23**	
		Allgemeiner Abzug (75%)	**4,67**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	
Summe Wohnfläche [m²]			**46,04**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 17.09.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - DI Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH