Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Bernkastler Straße 23

12247 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	14.09.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 14.09.2026

Verfasser:

W.O. wohnrechner.online GmbH
Martin Dierksen
Am Markt 4
19386 Lübz

Empfänger:

Paegel Real Estate GmbH
Fabian Paegel
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
017663691626
fabian.paegel@paegelrealestate.com
finance@paegelrealestate.com

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Bernkastler Straße 23
PLZ / Ort:	12247 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 nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Eigentumswohnung**

Bernkastler Straße 23
12247 Berlin

Zusammenfassung

WE18, DG	59,10 m²

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 14.09.2026	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: **Eigentumswohnung**

Bernkastler Straße 23
12247 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
DG	WE18, DG	R-001	Flur	8,64	8,64
DG	WE18, DG	R-002	Bad	6,30	3,99
DG	WE18, DG	R-003	Kochen	13,57	11,14
DG	WE18, DG	R-004	Schlafen	16,15	12,91
DG	WE18, DG	R-005	Arbeiten	10,57	7,42
DG	WE18, DG	R-006	Wohnen	19,23	13,80
DG	WE18, DG	R-007	Balkon	4,80	1,20

59,10 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

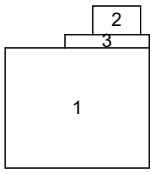
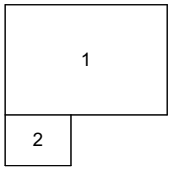
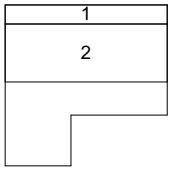
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

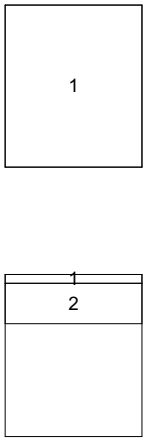
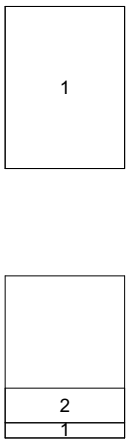
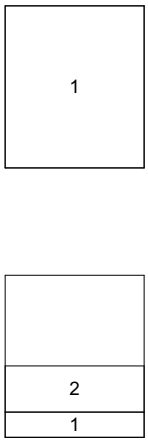
Objektdaten: Eigentumswohnung

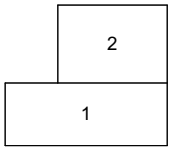
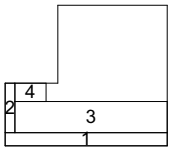
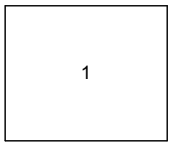
Bernkastler Straße 23
12247 Berlin

Einheitenname: WE18, DG

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			8,64	
		**Fläche**			
		1: 3,010 * 2,510	=	7,56	
		2: 1,000 * 0,600	=	0,60	
		3: 1,760 * 0,275	=	0,49	
		Summe:		**8,65**	
		Rundungskorrektur:		**-0,01**	
R-002	Bad			3,99	
		**Fläche**			
		1: 2,795 * 1,900	=	5,32	
		2: 1,135 * 0,875	=	1,00	
		Summe:		**6,32**	
		**Schraffurabzug**			
		1: 2,795 * 0,329	=	0,92	
		2: 2,795 * 1,000	=	2,80	
		Summe (50%-100%)		**2,32**	
		Rundungskorrektur:		**-0,01**	

R-003	Kochen	11,14	
	**Fläche** 1: 3,385 * 4,010 = 13,59 **Summe:** **13,59** **Schraffurabzug** 1: 3,385 * 0,218 = 0,74 2: 3,385 * 1,000 = 3,39 **Summe (50%-100%)** **2,44** **Rundungskorrektur:** **-0,01**		
R-004	Schlafen	12,91	
	**Fläche** 1: 3,450 * 4,680 = 16,15 **Summe:** **16,15** **Schraffurabzug** 1: 3,450 * 0,438 = 1,52 2: 3,450 * 1,000 = 3,45 **Summe (50%-100%)** **3,25** **Rundungskorrektur:** **0,01**		
R-005	Arbeiten	7,42	
	**Fläche** 1: 3,010 * 3,510 = 10,57 **Summe:** **10,57** **Schraffurabzug** 1: 3,010 * 0,546 = 1,66 2: 3,010 * 1,000 = 3,01 **Summe (50%-100%)** **3,17** **Rundungskorrektur:** **0,02**		

R-006	Wohnen		13,80	
		**Fläche**		
		1: 5,200 * 2,010	= 10,45	
		2: 3,510 * 2,500	= 8,78	
		Summe:	**19,23**	
		Schraffurabzug		
		1: 5,200 * 0,421	= 2,18	
		2: 0,313 * 1,589	= 0,49	
		3: 4,887 * 1,000	= 4,89	
		4: 1,000 * 0,589	= 0,59	
		Summe (50%-100%)	**5,41**	
		Rundungskorrektur:	**-0,02**	
R-007	Balkon		1,20	
		**Fläche**		
		1: 2,400 * 2,000	= 4,80	
		Summe:	**4,80**	
		Allgemeiner Abzug (75%)	**3,60**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	
Summe Wohnfläche [m²]			**59,10**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 14.09.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH