

Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Dorotheenstraße 83

10117 Berlin

Eigentumswohnung WE 15

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 Lütz
+49 38731 200 82
support@wohnrechner.online



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

	Lütz	16.10.2026
Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 16.10.2026

Verfasser:

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

Empfänger:

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

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:

Dorotheenstraße 83

PLZ / Ort:

10117 Berlin

Art des Objektes:

Eigentumswohnung WE 15

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

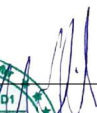
Objektdaten: **Eigentumswohnung WE 15**

Dorotheenstraße 83
10117 Berlin

Zusammenfassung

WE15 2. OG rechts

65,56 m²

Ort und Datum Lübz , 16.10.2026	Unterschrift  
---	--

Berechnung nach WoFIV und DIN 277

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Eigentumswohnung WE 15**

Dorotheenstraße 83
10117 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	Einheitennummer	Raumnummer	Raumname	Nettofläche in m²	Anzurechnende Fläche in m²
2. OG	WE15 2. OG rechts	R-001	Flur	8,56	8,56
2. OG	WE15 2. OG rechts	R-002	Bad	4,75	4,75
2. OG	WE15 2. OG rechts	R-003	Wohnen	21,93	21,93
2. OG	WE15 2. OG rechts	R-004	Loggia	4,14	1,04
2. OG	WE15 2. OG rechts	R-005	Schlafen	22,68	22,68
2. OG	WE15 2. OG rechts	R-006	Kochen	6,60	6,60

65,56 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV

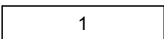
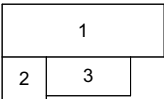
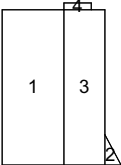
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

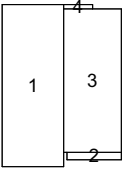
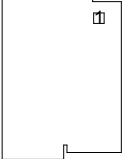
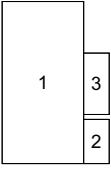
Objektdaten: **Eigentumswohnung WE 15**

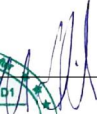
Dorotheenstraße 83
10117 Berlin

Einheitenname: WE15 2. OG rechts

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	8,56	
		1: 6,180 * 1,385 = 8,59 Summe: 8,59 Rundungskorrektur: -0,03	
R-002	Bad	4,75	
		1: 3,010 * 0,980 = 2,95 2: 0,820 * 0,820 = 0,67 3: 1,565 * 0,720 = 1,13 Summe: 4,75 Rundungskorrektur: 0,00	
R-003	Wohnen	21,93	
		1: 2,260 * 5,680 = 12,84 2: 0,591 * 1,109 / 2 = 0,33 3: 1,500 * 5,680 = 8,52 4: 1,000 * 0,250 = 0,25 Summe: 21,94 Rundungskorrektur: -0,01	

R-004	Loggia	1,04	
		Fläche 1: $0,800 * 4,304$ = 3,44 2: $0,800 * 1,500 / 2$ = 0,60 3: $0,800 * 0,246 / 2$ = 0,10 Summe: 4,14 Allgemeiner Abzug (75%): 3,11 Rundungskorrektur: 0,00	
R-005	Schlafen	22,68	
 		Fläche 1: $2,145 * 5,650$ = 12,15 2: $1,895 * 0,260$ = 0,49 3: $2,010 * 5,000$ = 10,05 4: $1,010 * 0,150$ = 0,15 Summe: 22,84 Abzugsflächen durch Bauteile 1: $0,365 * 0,365$ = 0,13 Summe der Abzugsflächen durch Bauteile: -0,13 Rundungskorrektur: -0,03	
R-006	Kochen	6,60	
		Fläche 1: $1,660 * 3,300$ = 5,48 2: $0,520 * 0,900$ = 0,47 3: $0,520 * 1,250$ = 0,65 Summe: 6,60 Rundungskorrektur: 0,00	
Summe Wohnfläche [m²]		65,56	

Ort und Datum Lüz , 16.10.2026	Unterschrift  
-----------------------------------	--