Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Heinz-Kapelle-Straße 9

10407 Berlin

Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links

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	28.07.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 28.07.2026

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
finance@paegelrealestate.com

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Heinz-Kapelle-Straße 9
PLZ / Ort:	10407 Berlin
Art des Objektes:	**Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links**

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 nach WoFlV

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links**

Heinz-Kapelle-Straße 9
10407 Berlin

Zusammenfassung

Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links	78,49 m²

Wohnfläche gesamt **78,49 m²**

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 28.07.2026	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: **Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links**

Heinz-Kapelle-Straße 9
10407 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
EG	Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links	01	Diele	4,58	4,58
EG	Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links	02	Kochen	8,69	8,69
EG	Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links	03	Wohnen/Essen	29,50	29,50
EG	Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links	04	Bad	5,52	5,52
EG	Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links	05	Balkon	8,50	4,25
EG	Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links	06	Schlafen	9,35	9,35
EG	Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links	07	Arbeiten	16,60	16,60

78,49 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

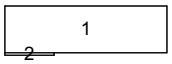
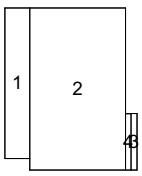
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

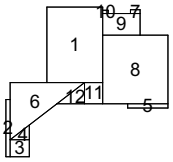
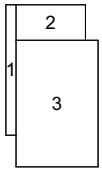
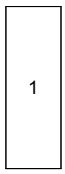
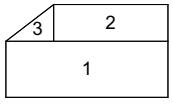
Objektdaten: Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links

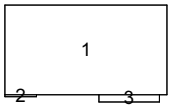
Heinz-Kapelle-Straße 9
10407 Berlin

Einheitenname: Wohnung 25/26 - 3 Obergeschoss links

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
01	Diele			4,58	
		**Fläche**			
		1: 3,950 * 1,140	=	4,50	
		2: 1,200 * 0,060	=	0,07	
		Summe:		**4,57**	
		Rundungskorrektur:		**0,01**	
02	Kochen			8,69	
		**Fläche**			
		1: 0,520 * 3,145	=	1,64	
		2: 2,000 * 3,385	=	6,78	
		3: 0,125 * 1,180	=	0,15	
		4: 0,115 * 1,176	=	0,14	
		Summe:		**8,71**	
		Rundungskorrektur:		**-0,02**	

03	Wohnen/Essen			29,50	
		**Fläche**			
		1: 2,635 * 3,565	=	9,42	
		2: 0,200 * 2,700	=	0,54	
		3: 0,905 * 0,803	=	0,73	
		4: 0,905 * 0,695 / 2	=	0,32	
		5: 1,900 * 0,200	=	0,38	
		6: 3,511 * 2,697 / 2	=	4,74	
		7: 0,455 * 0,180	=	0,08	
		8: 3,080 * 3,240	=	9,98	
		9: 1,765 * 1,020	=	1,80	
		10: 0,260 * 0,155	=	0,04	
		11: 0,859 * 1,000	=	0,86	
		12: 1,302 * 1,000 / 2	=	0,65	
		Summe:		**29,54**	
		Rundungskorrektur:		**-0,04**	
04	Bad			5,52	
		**Fläche**			
		1: 0,200 * 2,575	=	0,52	
		2: 1,371 * 0,700	=	0,96	
		3: 1,620 * 2,500	=	4,05	
		Summe:		**5,53**	
		Rundungskorrektur:		**-0,01**	
05	Balkon			4,25	
		**Fläche**			
		1: 1,700 * 5,000	=	8,50	
		Summe:		**8,50**	
		Allgemeiner Abzug (50%)		**4,25**	
		Rundungskorrektur:		**0,00**	
06	Schlafen			9,35	
		**Fläche**			
		1: 4,165 * 1,441	=	6,00	
		2: 2,936 * 0,944	=	2,76	
		3: 1,229 * 0,944 / 2	=	0,58	
		Summe:		**9,34**	
		Rundungskorrektur:		**0,01**	

07	Arbeiten		16,60	
		**Fläche** 1: 5,385 * 2,980 = 2: 1,050 * 0,065 = 3: 2,010 * 0,240 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	16,06 0,07 0,48 **16,61** **-0,01**	
Summe Wohnfläche [m²]			**78,49**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 28.07.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung (S) - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH