Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Brunnenstraße 178-179

10119 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	26.06.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 26.06.2026

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:	Brunnenstraße 178-179
PLZ / Ort:	10119 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 nach WoFlV

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Eigentumswohnung**

Brunnenstraße 178-179
10119 Berlin

Zusammenfassung

Wohneinheit 01	89,48 m²
Wohnfläche gesamt	**89,48 m²**

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 26.06.2026	

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

Objektdaten: **Eigentumswohnung**

Brunnenstraße 178-179
10119 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
EG	Wohneinheit 01	R-001	Flur	5,94	5,94
EG	Wohneinheit 01	R-002	Bad	7,86	7,86
EG	Wohneinheit 01	R-003	Schlafen 01	18,81	18,81
EG	Wohneinheit 01	R-004	Wohnen	28,28	28,28
EG	Wohneinheit 01	R-005	Küche	8,42	8,42
EG	Wohneinheit 01	R-006	Schlafen 02	14,30	14,30
EG	Wohneinheit 01	R-007	Terrasse	22,54	5,87

89,48 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

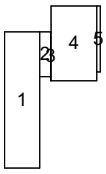
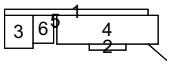
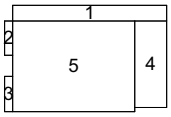
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

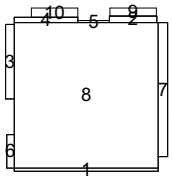
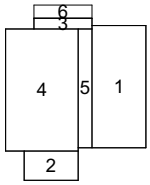
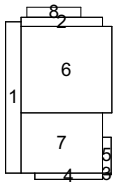
Objektdaten: Eigentumswohnung

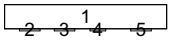
Brunnenstraße 178-179
10119 Berlin

Einheitenname: Wohneinheit 01

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			5,94	
		**Fläche**			
		1: 0,905 * 3,510	=	3,19	
		2: 0,280 * 1,155	=	0,32	
		3: 0,012 * 1,261	=	0,01	
		4: 1,178 * 1,927	=	2,28	
		5: 0,090 * 1,700	=	0,15	
		Summe:		**5,95**	
		Rundungskorrektur:		**-0,01**	
R-002	Bad			7,86	
		**Fläche**			
		1: 5,395 * 0,227	=	1,24	
		2: 1,381 * 0,227	=	0,32	
		3: 1,069 * 1,240	=	1,33	
		4: 3,811 * 1,083	=	4,11	
		5: 0,120 * 0,445	=	0,05	
		6: 0,775 * 1,050	=	0,82	
		Summe:		**7,87**	
		Rundungskorrektur:		**-0,01**	
R-003	Schlafen 01			18,81	
		**Fläche**			
		1: 5,152 * 0,524	=	2,68	
		2: 0,270 * 1,147	=	0,31	
		3: 0,270 * 1,181	=	0,32	
		4: 1,068 * 2,893	=	3,09	
		5: 4,084 * 3,033	=	12,36	
		Summe:		**18,76**	
		Rundungskorrektur:		**0,05**	

R-004	Wohnen		28,28	
		**Fläche**		
		1: 4,832 * 0,106	=	0,53
		2: 1,593 * 0,220	=	0,35
		3: 0,290 * 2,503	=	0,73
		4: 2,135 * 0,180	=	0,39
		5: 1,060 * 0,070	=	0,07
		6: 0,250 * 1,122	=	0,28
		7: 0,320 * 4,500	=	1,44
		8: 4,832 * 4,885	=	23,57
		9: 1,560 * 0,270	=	0,42
		10: 1,560 * 0,310	=	0,48
		Summe:		**28,26**
		Rundungskorrektur:		**0,02**
R-005	Küche		8,42	
		**Fläche**		
		1: 1,105 * 2,505	=	2,75
		2: 1,107 * 0,599	=	0,67
		3: 1,190 * 0,220	=	0,26
		4: 1,487 * 2,502	=	3,73
		5: 0,283 * 2,435	=	0,68
		6: 1,190 * 0,270	=	0,32
		Summe:		**8,41**
		Rundungskorrektur:		**0,01**
R-006	Schlafen 02		14,30	
		**Fläche**		
		1: 0,446 * 4,372	=	1,97
		2: 2,354 * 0,263	=	0,61
		3: 0,250 * 0,046	=	0,01
		4: 1,955 * 0,180	=	0,35
		5: 0,250 * 1,036	=	0,26
		6: 2,624 * 2,498	=	6,55
		7: 2,354 * 1,741	=	4,09
		8: 1,560 * 0,290	=	0,45
		Summe:		**14,29**
		Rundungskorrektur:		**0,01**

R-007	Terrasse		5,87	
		**Fläche**		
		1: 12,302 * 1,832	= 22,51	
		2: 1,560 * 0,160	= 0,25	
		3: 1,560 * 0,160	= 0,25	
		4: 1,190 * 0,160	= 0,19	
		5: 1,560 * 0,160	= 0,25	
		Summe:	**23,45**	
		Allgemeiner Abzug (75%)	**17,59**	
		Rundungskorrektur:	**0,01**	
Summe Wohnfläche [m²]			**89,48**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 26.06.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der ÖM - Akademie GmbH