Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

Zelterstraße 10

10439 Berlin

Maisonette Wohnung - 2. & 3. Obergeschoss

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	05.11.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

vom 05.11.2026

Verfasser:

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

Empfänger:

Paegel Real Estate GmbH
Fabian Paegel
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
+49 157 50777205
fabian.paegel@paegelrealestate.com

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Zelterstraße 10
PLZ / Ort:	10439 Berlin
Art des Objektes:	**Maisonette Wohnung - 2. & 3. Obergeschoss**

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: **Maisonette Wohnung - 2. & 3. Obergeschoss**

Zelterstraße 10
10439 Berlin

Zusammenfassung

Wohnung	81,50 m²

Wohnfläche gesamt **81,50 m²**

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 05.11.2026	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: **Maisonette Wohnung - 2. & 3. Obergeschoss**

Zelterstraße 10
10439 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
2. OG	Wohnung	01	Eingangsflur	8,65	8,65
2. OG	Wohnung	02	Wohnen / Küche	33,57	33,23
					41,88 m²
3. OG	Wohnung	03	Flur oben	4,68	4,68
3. OG	Wohnung	04	Schlafen 1	18,55	18,55
3. OG	Wohnung	05	Schlafen 2	8,64	8,64
3. OG	Wohnung	06	Bad	6,97	6,97
3. OG	Wohnung	07	Abstl.	0,78	0,78
					39,62 m²

81,50 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

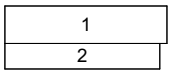
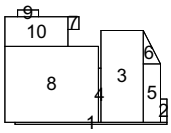
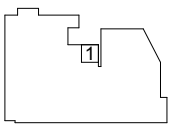
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

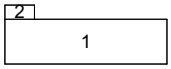
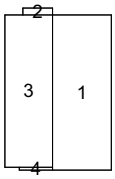
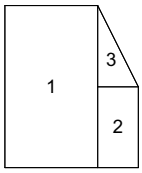
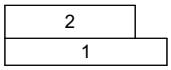
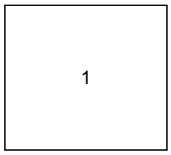
Objektdaten: Maisonette Wohnung - 2. & 3. Obergeschoss

Zelterstraße 10
10439 Berlin

Einheitenname: Wohnung

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
01	Eingangsflur			8,65	
		**Fläche**			
		1: 4,760 * 1,100	=	5,24	
		2: 4,550 * 0,750	=	3,41	
		Summe:		**8,65**	
		Rundungskorrektur:		**0,00**	
02	Wohnen / Küche			33,23	
		**Fläche**			
		1: 7,180 * 0,095	=	0,72	
		2: 0,305 * 1,100	=	0,34	
		3: 2,000 * 4,340	=	8,68	
		4: 0,120 * 2,560	=	0,31	
		5: 0,815 * 2,760	=	2,24	
		6: 0,815 * 1,580 / 2	=	0,64	
		7: 0,520 * 0,600	=	0,31	
		8: 4,420 * 3,590	=	15,87	
		9: 0,990 * 0,320	=	0,32	
		10: 2,980 * 1,400	=	4,17	
		Summe:		**33,60**	
		Schraffurabzug			
		1: 0,800 * 0,830	=	0,66	
		Summe (50%)		**0,33**	
		Rundungskorrektur:		**-0,04**	

03	Flur oben		4,68	
		**Fläche** 1: 4,000 * 1,105 = 2: 0,730 * 0,350 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	 4,44 0,26 **4,70** **-0,02**	
04	Schlafen 1		18,55	
		**Fläche** 1: 1,960 * 5,175 = 2: 0,990 * 0,230 = 3: 1,590 * 5,080 = 4: 1,110 * 0,095 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	 10,13 0,23 8,08 0,11 **18,55** **0,00**	
05	Schlafen 2		8,64	
		**Fläche** 1: 1,930 * 3,370 = 2: 0,845 * 1,680 = 3: 0,845 * 1,690 / 2 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	 6,50 1,41 0,71 **8,62** **0,02**	
06	Bad		6,97	
		**Fläche** 1: 4,595 * 0,765 = 2: 3,695 * 0,935 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	 3,50 3,44 **6,94** **0,03**	
07	Abstl.		0,78	
		**Fläche** 1: 0,935 * 0,835 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	 0,77 **0,77** **0,01**	
Summe Wohnfläche [m²]			**81,50**	

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 05.11.2026	