Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:

An der Filmfabrik 15

12555 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	13.11.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

vom 13.11.2026

Verfasser:

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

Empfänger:

Paegel Real Estate GmbH
Fabian Paegel
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

finance@paegelrealestate.com

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	An der Filmfabrik 15
PLZ / Ort:	12555 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**

An der Filmfabrik 15
12555 Berlin

Zusammenfassung

Wohnfläche WE02 EG links	123,98 m²

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 13.11.2026	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: **Eigentumswohnung**

An der Filmfabrik 15
12555 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-000	Diele	15,23	15,23
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-001	WC	2,67	2,67
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-002	HAR	1,75	1,75
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-003	Wohnen/Kochen	34,74	34,74
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-004	Arbeiten	7,58	7,58
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-005	Schlafen 01	11,57	11,57
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-006	Schlafen 02	12,30	12,30
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-007	Schlafen 03	16,26	16,26
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-008	Bad	9,73	9,73
EG	Wohnfläche WE02 EG links	R-009	Terrasse	24,30	12,15

123,98 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

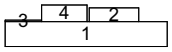
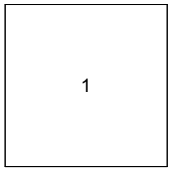
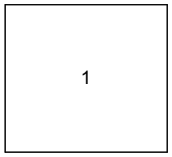
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

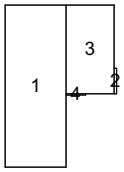
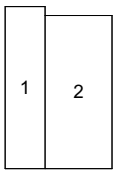
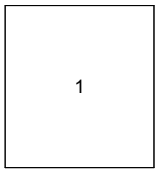
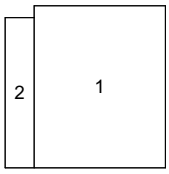
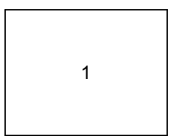
Objektdaten: Eigentumswohnung

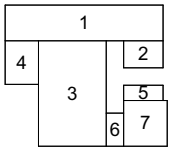
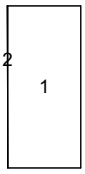
An der Filmfabrik 15
12555 Berlin

Einheitenname: Wohnfläche WE02 EG links

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]			Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m²] / Zu berechnende Fläche [m²]
R-000	Diele			15,23	
		**Fläche**			
		1: 8,510 * 1,305	=	11,15	
		2: 2,600 * 0,725	=	1,90	
		3: 1,915 * 0,080	=	0,15	
		4: 2,385 * 0,875	=	2,10	
		Summe:		**15,30**	
		Rundungskorrektur:		**-0,07**	
R-001	WC			2,67	
		**Fläche**			
		1: 1,635 * 1,635	=	2,69	
		Summe:		**2,69**	
		Rundungskorrektur:		**-0,02**	
R-002	HAR			1,75	
		**Fläche**			
		1: 1,385 * 1,260	=	1,75	
		Summe:		**1,75**	
		Rundungskorrektur:		**0,00**	

R-003	Wohnen/Kochen			34,74
		**Fläche**		
		1: 3,010 * 8,010	=	24,11
		2: 0,125 * 1,260	=	0,16
		3: 2,375 * 4,385	=	10,45
		4: 0,965 * 0,060	=	0,06
		Summe:		**34,78**
		Rundungskorrektur:		**-0,04**
R-004	Arbeiten			7,58
		**Fläche**		
		1: 0,850 * 3,450	=	2,93
		2: 1,425 * 3,260	=	4,66
		Summe:		**7,59**
		Rundungskorrektur:		**-0,01**
R-005	Schlafen 01			11,57
		**Fläche**		
		1: 3,260 * 3,550	=	11,57
		Summe:		**11,57**
		Rundungskorrektur:		**0,00**
R-006	Schlafen 02			12,30
		**Fläche**		
		1: 2,875 * 3,550	=	10,19
		2: 0,635 * 3,290	=	2,11
		Summe:		**12,30**
		Rundungskorrektur:		**0,00**
R-007	Schlafen 03			16,26
		**Fläche**		
		1: 4,580 * 3,550	=	16,26
		Summe:		**16,26**
		Rundungskorrektur:		**0,00**

R-008	Bad		9,73	
		**Fläche**		
		1: 3,625 * 0,820	= 2,98	
		2: 0,905 * 0,620	= 0,56	
		3: 1,555 * 2,420	= 3,78	
		4: 0,765 * 1,000	= 0,77	
		5: 0,905 * 0,351	= 0,32	
		6: 0,400 * 0,760	= 0,30	
		7: 1,000 * 1,049	= 1,05	
		Summe:	**9,76**	
		Rundungskorrektur:	**-0,03**	
R-009	Terrasse		12,15	
	 Terrasse nicht vermessen für Maß- und Flächenangaben keine Haftung	**Fläche**		
		1: 3,300 * 7,330	= 24,19	
		2: 0,030 * 7,330 / 2	= 0,11	
		Summe:	**24,30**	
		Allgemeiner Abzug (50%)	**12,15**	
		Rundungskorrektur:	**0,00**	
Summe Wohnfläche [m²]			**123,98**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 13.11.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - DI Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH