Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

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

Für folgendes Objekt:



Leydenallee 98

12165 Berlin

Eigentumswohnung Nr. 04 - 1. OG

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 QM - Akademie GmbH

Unterschrift / Stempel des Verfassers	Ort	Datum
	Lübz	16.11.2026

Inhalt: Deckblatt, Datenblatt und Aufmaßblätter

Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFlV und DIN 277

vom 16.11.2026

Verfasser:

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

Empfänger:

Paegel Real Estate GmbH
Fabian Paegel
Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
017663619626
finance@paegelrealestate.com

Relevante Objektdaten:

Straße / Hausnummer:	Leydenallee 98
PLZ / Ort:	12165 Berlin
Art des Objektes:	**Eigentumswohnung Nr. 04 - 1. OG**

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 Nr. 04 - 1. OG**

Leydenallee 98
12165 Berlin

Zusammenfassung

Wohnfläche WE 04	48,56 m²

Ort und Datum	Unterschrift
Lübz , 16.11.2026	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 Nr. 04 - 1. OG**

Leydenallee 98
12165 Berlin

Flächen nach Geschossen					
Geschoss	**Einheitennummer**	**Raumnummer**	**Raumname**	**Nettofläche in m²**	**Anzurechnende Fläche in m²**
1. OG	Wohnfläche WE 04	R-001	Flur	5,33	5,33
1. OG	Wohnfläche WE 04	R-002	Küche	4,80	4,80
1. OG	Wohnfläche WE 04	R-003	DU/ WC	2,80	2,80
1. OG	Wohnfläche WE 04	R-004	Schlafen	11,04	11,04
1. OG	Wohnfläche WE 04	R-005	Wohnen	24,08	24,08
1. OG	Wohnfläche WE 04	R-006	Balkon	2,04	0,51

48,56 m²

Berechnung der Wohnfläche nach WoFlV

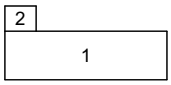
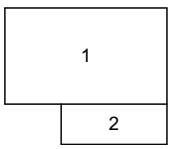
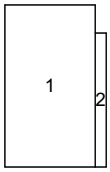
Stand aktuell zum Zeitpunkt der Berechnungserstellung

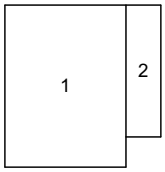
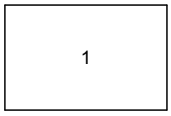
Objektdaten: Eigentumswohnung Nr. 04 - 1. OG

Leydenallee 98
12165 Berlin

Einheitenname: Wohnfläche WE 04

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			5,33	
		**Fläche**			
		1: 4,020 * 1,205	=	4,86	
		2: 0,775 * 0,625	=	0,49	
		Summe:		**5,35**	
		Rundungskorrektur:		**-0,02**	
R-002	Küche			4,80	
		**Fläche**			
		1: 2,520 * 1,495	=	3,78	
		2: 1,645 * 0,625	=	1,04	
		Summe:		**4,82**	
		Rundungskorrektur:		**-0,02**	
R-003	DU/ WC			2,80	
		**Fläche**			
		1: 1,190 * 2,135	=	2,55	
		2: 0,145 * 1,765	=	0,27	
		Summe:		**2,82**	
		Rundungskorrektur:		**-0,02**	

R-004	Schlafen		11,04	
		**Fläche** 1: 2,585 * 3,460 = 2: 0,745 * 2,815 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	 8,96 2,12 **11,08** **-0,04**	
R-005	Wohnen		24,08	
		**Fläche** 1: 6,095 * 3,950 = **Summe:** **Rundungskorrektur:**	 24,10 **24,10** **-0,02**	
R-006	Balkon		0,51	
		**Fläche** 1: 1,970 * 1,035 = **Summe:** **Allgemeiner Abzug (75%)** **Rundungskorrektur:**	 2,05 **2,05** **1,54** **0,00**	
Summe Wohnfläche [m²]			**48,56**	

Ort und Datum	**Unterschrift**
Lübz , 16.11.2026	DEKRA Certification geprüft Sachverständiger für Immobilienbewertung - DI Martin Dierksen Partner-Nr.: 82837 Partner der QM - Akademie GmbH