

Grundrisse, Wohnfläche und Raumvolumen

Heinrich-Grüber-Straße 174 · 12621 Berlin · Erdgeschoss und Obergeschoss

Stand: 02.09.2026

WOHNFLÄCHE EG

83,30 m²

inkl. Terrasse zu 25 %

WOHNFLÄCHE OG

18,11 m²

unter Berücksichtigung der Dachschrägen

WOHNFLÄCHE GESAMT

101,41 m²

EG + OG

LICHTE RAUMKUBATUR

234,88 m³

EG + OG, einschließlich Treppenraum

Übersicht der Berechnung

Geschoss	Innen-/Bodenfläche	Sonderansatz	Wohnfläche	Lichte Kubatur
Erdgeschoss	73,58 m ²	Terrasse 38,86 m ² × 25 % = 9,72 m ²	83,30 m ²	188,36 m ³
Obergeschoss	23,85 m ²	Dachschrägenabzug 4,11 m ² ; Treppe 1,63 m ² nicht angesetzt	18,11 m ²	46,52 m ³
Gesamt	—	Terrassenanteil und Dachschrägen berücksichtigt	101,41 m ²	234,88 m ³

Inhalt

- 2 · Erdgeschoss – Flächen- und Kubaturberechnung
- 3 · Erdgeschoss – Grundriss mit Außenterrasse
- 4 · Obergeschoss – Flächen- und Kubaturberechnung
- 5 · Obergeschoss – Grundriss mit Dachschrägen

Berechnungsgrundlagen

Flächenermittlung anhand der bereitgestellten Maße. Die Terrasse wird mit 25 % angesetzt. Im Obergeschoss basiert die Dachschrägenberechnung auf einer linearen Höhenentwicklung über 0,90 m bis zur maximalen Höhe von 2,13 m. Die ausgewiesene Kubatur ist das lichte Raumvolumen und nicht der Brutto-Rauminhalt nach DIN 277.

Wohnflächen- und Raumvolumenberechnung

Erdgeschoss | Heinrich-Grüber-Straße 174, 12621 Berlin | Stand: 02.09.2026

INNENWOHNFLÄCHE

73,58 m²

TERRASSE (25 %)

9,72 m²

WOHNFLÄCHE EG

83,30 m²

LICHTE KUBATUR

188,36 m³

Raum / Bereich	Grundmaß (m)	Grundfläche (m²)	Wohnfläche (m²)	Höhe (m)	Lichte Kubatur (m³)
Raum 1	2,24 x 3,16	7,08	7,08	2,61	18,47
Eingangsbereich	2,09 x 3,16	6,60	6,60	2,61	17,24
Kammer	0,88 x 1,86	1,64	1,64	2,61	4,27
Treppe zum 1. OG*	1,06 x 2,90	3,07	0,00	2,61	8,02
Flur 1	2,06 x 1,08	2,22	2,22	2,61	5,81
Raum 2	4,03 x 3,42	13,78	13,78	2,61	35,97
Küche	2,38 x 3,27	7,78	7,78	2,61	20,31
Bad	3,68 x 1,65	6,07	6,07	2,27	13,78
Flur 2	1,83 x 1,42	2,60	2,60	2,27	5,90
Raum 3	5,13 x 5,03	25,80	25,80	2,27	58,57
Außenterrasse**	13,40 x 2,90	38,86	9,72	-	-
Summe / Ergebnis		115,52	83,30		188,36

* Treppen mit mehr als drei Steigungen werden nicht der Wohnfläche zugerechnet; die lichte Kubatur des Treppenbereichs ist enthalten.

** Terrasse: 38,86 m² Grundfläche, gemäß § 4 WoFIV regelmäßig zu 25 % angesetzt (= 9,72 m²).

Berechnungsbasis: lichte Grundmaße des bereitgestellten Grundrisses; Raumvolumen = Grundfläche x lichte Raumhöhe.

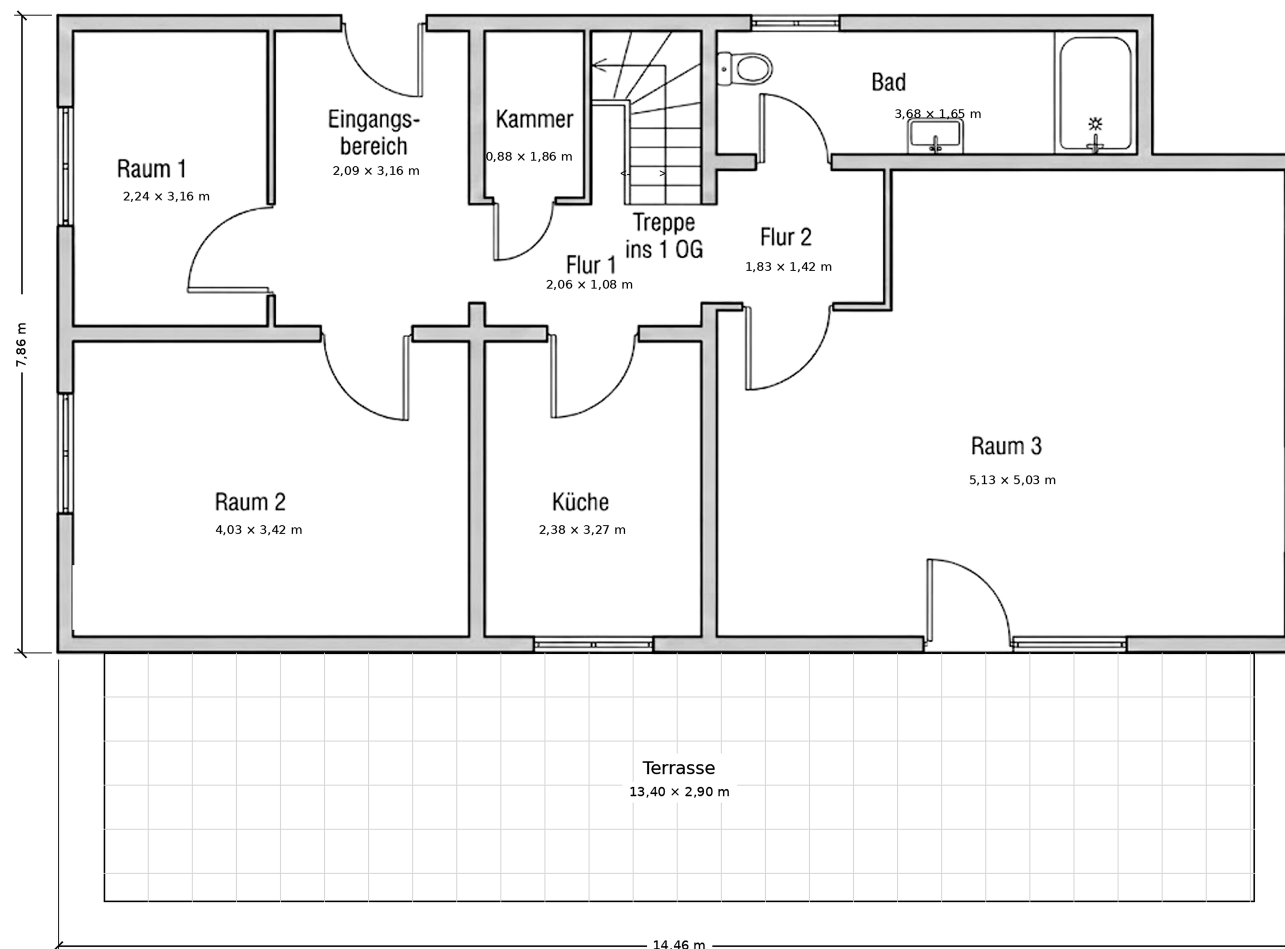
Hinweis: Die ausgewiesene Kubatur ist der lichte Netto-Rauminhalt, nicht der Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277.

Rechtsgrundlage der Wohnflächenansätze: Wohnflächenverordnung (WoFIV), insbesondere §§ 3 und 4.

Unverbindliche Berechnung nach Eigentümerangaben.

Grundriss Erdgeschoss

Darstellung mit reduzierter Bemaßung und Außenterrasse (13,40 x 2,90 m)



Maßangaben in Metern. Flächen aus den eingetragenen lichten Raummaßen; keine Ausführungs- oder Genehmigungsplanung

Wohnflächen- und Raumvolumenberechnung

Obergeschoss | Heinrich-Grüber-Straße 174, 12621 Berlin | Stand: 02.09.2026

NETTO-GRUNDFLÄCHE

23,85 m²

DACHSCHRÄGENABZUG

4,11 m²

WOHNFLÄCHE OG

18,11 m²

LICHTE KUBATUR

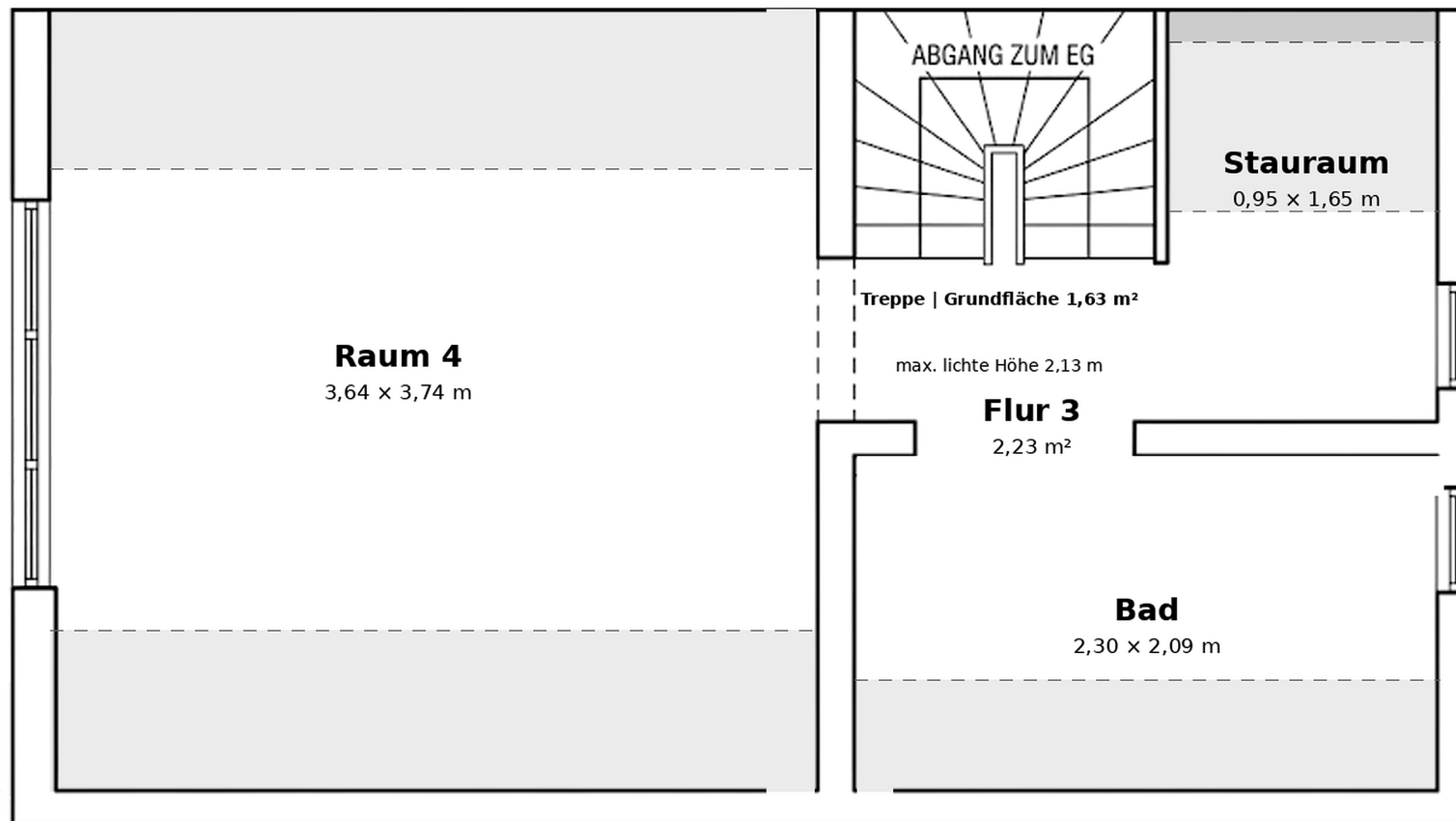
46,52 m³

Raum / Bereich	Grundmaß (m)	Bodenfläche (m²)	unter 1 m (m²)	1 bis unter 2 m (m²)	Wohnfläche (m²)	lichte Höhe (m)	Kubatur (m³)
Raum 4	3,64 x 3,74	13,61	0,00	5,56	10,83	1,27-2,13	26,18
Stauraum	0,95 x 1,65	1,57	0,13	0,64	1,12	0,80-2,13	2,77
Bad	2,30 x 2,09	4,81	0,00	1,76	3,93	1,27-2,13	9,35
Flur 3	unregelmäßig	2,23	0,00	0,00	2,23	2,13	4,75
Treppe ins EG*	unregelmäßig	1,63	0,00	0,00	0,00	2,13	3,47
Summe / Ergebnis		23,85	0,13	7,96	18,11		46,52

* Treppen mit mehr als drei Steigungen werden nicht der Wohnfläche zugerechnet; ihre lichte Kubatur ist enthalten.
Raum 4: zwei Dachschrägen; Stauraum und Bad: jeweils eine Dachschräge. Horizontaler Abstand Außenwand-Maximalhöhe: 0,90 m.
Höhenverlauf linear: Raum 4/Bad 1,27-2,13 m; Stauraum 0,80-2,13 m. Flur 3 und Treppe mit 2,13 m angesetzt.
WoFIV: Flächen unter 1,00 m = 0 %, von 1,00 bis unter 2,00 m = 50 %, ab 2,00 m = 100 %.
Kubatur = lichte Raumvolumensumme unter den Dachschrägen; kein Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277.
Rechtsgrundlage der Wohnflächenansätze: Wohnflächenverordnung (WoFIV), insbesondere §§ 3 und 4.
Unverbindliche Berechnung nach Eigentümerangaben.

Grundriss Obergeschoss

Dachschrägen und Höhenzonen nach den angegebenen lichten Höhen



■ unter 1,00 m: 0 %

■ 1,00 bis unter 2,00 m: 50 %

□ ab 2,00 m: 100 %

Schrägentiefe jeweils 0,90 m

Höhenlinien schematisch aus den angegebenen Raumhöhen und der horizontalen Schrägentiefe von 0,90 m.