

# Exposé

## Bauernhaus in Brakel

**Alte Mühle Bellersen - ein besonderes Objekt an einem besonderen Ort**



Objekt-Nr. **OM-327423**

**Bauernhaus**

Verkauf: **349.000 €**

Zum Mühlengrund 9  
33034 Brakel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	11.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	18,00	Garagen	3
Wohnfläche	437,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Nutzfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die alte Wassermühle befindet sich am Dorfrand mit direktem Blick ins Grüne und dem Einstieg in verschiedene Wanderwege direkt vor der Tür. Im Umfeld befindet sich ein kleiner Wohnmobilhafen und direkt nebenan liegt der Dorfteich sowie ein Kneipp-Tretbecken.

Im Mühlengebäude befindet sich außerdem die kleine Edelobstbrennerei mit einigen Nebenräumen, in welcher vom Heimat- und Verkehrsverein der in der Region bekannte Bellerser Edelobstbrand sowie Auftragsbrände gefertigt werden.

Die Alte Mühle ist bis 2010 als Landhotel und Restaurant genutzt worden, dem ehemaligen „Mühlenkrug“, danach als Musikseminarhaus bis 2015.

Das Ensemble besteht aus dem alten Mühlegebäude mit Ursprung im 16. Jhd., welches seit den 1960/70er Jahren zum Zweck der Pension/des Hotelbetriebes immer wieder umgebaut wurde, einem Wohn-/Zimmer-Anbau aus den 70er Jahren, der alten Scheune aus dem 19. Jhd., einem ehemaligen Kegelbahn-Gebäude sowie dem vor etwa 20 Jahren angebauten Brennerei-Raum.

Der Wohn-Anbau (ca. 1970) besteht aus Lagerräumen und Heizungsraum im EG, 4 Zimmern im 1. OG und einem kleinen Dach-Appartement im 2. OG.

Der ehemalige Kegelbahnanbau steht größtenteils leer und wird momentan als Werkstatt- und Lagerraum genutzt. Außerdem ist ein Teil dieses Raumes für einen Lagerraum der Brennerei abgetrennt.

Das Blech-Dach wurde 2022 erneuert, eine Isolierung auf der darunter liegenden Betondecke verlegt.

Dieses Dach wäre für eine große 30 kWp-PV-Anlage geeignet. Unabhängig davon wäre nach entsprechender Ertüchtigung eine weitere große Anlage auf dem Dach der Scheune in Kombination mit dem Wohn-Anbau in ähnlicher Größe denkbar, da es zwei Hausanschlüsse gibt (Mühlengebäude UND Brennerei).

Der Brennerei-Raum grenzt an der einen Seite an die Scheune an, an der anderen Seite an den ehemaligen Kegelbahn-Bau.

Die Scheune steht leer. Ein Betonboden wurde vor ca. 20 Jahren dort eingebaut.

Zusätzlich existiert ein Garagen-Gebäude, angebaut an die Scheune. Hier steht eine geräumige Einzelgarage zur Verfügung sowie eine Doppelgarage, welche von der Brennerei als Lagerraum genutzt wird.

Beheizt wird das Gebäude in großen Teilen über eine Gas-Heizung aus dem Jahr 2010. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte die Umstellung von Öl auf Gas. Zwei Edelstahlkamine aus dem Jahr 2021 sind im Bereich des alten Mühlengebäudes zur Nutzung vorhanden und werden derzeit durch einen Pelletofen und einen Scheitholz-Kamin genutzt.

Das 11.000 qm große, idyllische Grundstück wird durch den Mühlengraben und den kleinen Fluss „Brucht“ in drei Teile geteilt. Auf dem zur Strasse „Zum Mühlengrund“ gelegenen Grundstücksteil befindet sich das Gebäude-Ensemble mit ca. insgesamt 1100 qm Wohn und Nutzfläche.

Zwischen dem Mühlengraben und der Brucht liegt ein langgezogenes, parkähnliches Grundstück, welches vom „Kaminzimmer“-Anbau des alten Mühlengebäudes mit direktem Zugang zu diesem Grundstücksteil bis zum Zusammenfluss von Mühlengraben und Brucht am Ende des Grundstücks reicht.

Die Gestaltung als kleiner Park oder auch Beete und Nutzgärten sind hier gut realisierbar. Aber auch Tierhaltung ist möglich.

Auf dem hinteren, durch die Brucht abgetrennten Grundstück, befindet sich noch einmal eine Wiese/Weide, welche an den von der Brucht abgewandten Seiten größtenteils durch

Weidezäune abgetrennt wird. Außerdem befindet sich auf diesem Grundstücksteil ein an einem Hang gelegenes kleines Wäldchen.

Die Mühle ist ein absolutes Liebhaberobjekt in einer sehr besonderen Lage, fernab vom hektischen Leben und mit großem Erholungswert.

## **Ausstattung**

Für zukünftige Nutzungen müssen Anträge gestellt werden (z.B. Umnutzung).

Im ehemaligen Mühlengebäude ist vieles nicht mehr im originalen Zustand und das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Von den ursprünglichen Einbauten der Wassermühle ist nichts mehr vorhanden. Das Wasserrad läuft aber noch immer (ohne Funktion) als Schaurad und wurde 2015 in Kooperation mit dem Heimat- und Verkehrsverein und verschiedener Sponsoren erneuert, da das alte Metallrad nicht mehr funktionsfähig war.

Der Heimat- und Verkehrs-Verein ist Mieter der im Objekt befindlichen Brennerei. Eine weiterführende Kooperation ist erwünscht.

Eine Kündigung bzw. Neuverhandlung von Bedingungen seitens eines potentiellen Käufers ist mit einem Vorlauf von 1-2 Jahren aber möglich.

Insgesamt befinden sich viele Teile des Ensemble in einem sanierungsedürftigen Zustand.

Im alten Mühlengebäude ist ein Teil des Innenbereichs entkernt. In einigen Bereichen sind in den letzten 10 Jahren neue Fenster eingesetzt worden.

Ein Teil der Fassade ist im Herbst 2019 neu mit Holz verkleidet und isoliert worden.

In einigen Gebäudeteilen wäre eine Erneuerung der Installationen (Elektro, Sanitär, Heizung) notwendig sowie eine Erneuerung einiger Dachflächen mit entsprechender Isolierung.

Aufgrund der Gesamtgröße und eines großen Sanierungsstaus in vielen Bereichen, muss ein erheblicher finanzieller Bedarf eingeplant werden. Auch die Bereiche Brandschutz, energetische Sanierung und bauamtsseitig notwendige Genehmigungen müssen berücksichtigt werden.

Ein Abriss eines kleinen Anbaues (ehemalige Waschküche) ist aufgrund des Zustandes sinnvoll.

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Kamin

## **Lage**

Die „Alte Mühle Bellersen“ liegt malerisch im kleinen Dorf Bellersen (ca. 670 Einwohner), welches zur Stadt Brakel (ca. 15.000 Einw.) im Kreis Höxter gehört.

Die Alte Mühle sehr ruhig am Rande des Dorfes, abseits von Durchgangsverkehr. Das bietet einen großen Erholungswert, aber auch die Möglichkeit, hier z.B. ungestört zu musizieren.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Mühle mit Weidegrundstück

# Exposé - Galerie



Mühle-Anbau-Scheune (2017)



Mühle aktuell vorne

# Exposé - Galerie



Mühlrad



Mühle vorne Strasse

# Exposé - Galerie



Brennerei



Park-01

# Exposé - Galerie



hintere Weide



Park-02

# Exposé - Galerie



Park-03



Mühlrad im Winter

# Exposé - Galerie



Mühle Blick vom Dorfteich



Rückseite Wohn-Anbau

# Exposé - Galerie



Mühle Rückseite - Kaminzimmer



chem. Kegelb.-geb. Rückseite





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Flächenberechnung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 15.11.2033

Registriernummer: NW-2023-004813492

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Zum Mühlengrund 9 33034 Brakel - Bellersen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1970 Sanierung und Anbau		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	600,6 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E, Stückholz; Pellet		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Rudolf Lüke  
Gebäudeenergieberater  
Am Mühlengraben 10  
33034 Brakel

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 16.11.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

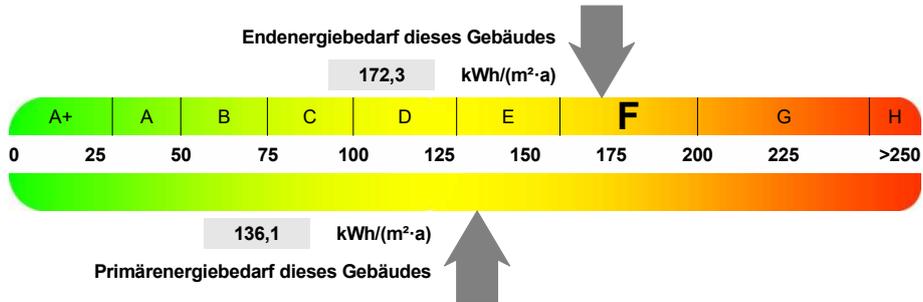
Registriernummer:

NW-2023-004813492

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 28,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 136,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 85,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 1,05 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

172,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

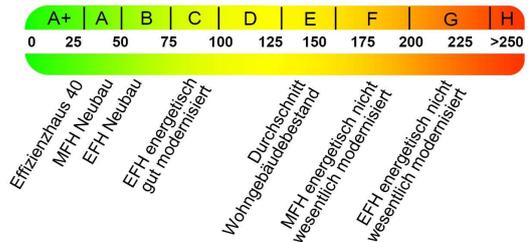
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2023-004813492

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



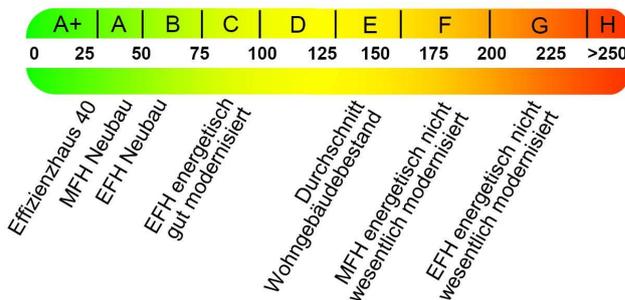
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2023-004813492

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke und ausbessern der "lückenhaften" Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller	Dämmung der Decke zum Lager und "Kalträumen"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Dämmung der Rohrleitungen der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Rudolf Lüke, Gebäudeenergieberater, Gebäudeenergieberater  
Am Mühlengraben 10, 33034 Brakel

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## Flächenberechnung Alte Mühle Bellersen

Erdgeschoss		1. Etage (OG)		2. Etage (DG)	
Büro	20,5 qm	Wohnzimmer privat	17,2 qm	FeWo Zi 30-1	12,5 qm
Gastraum	39,7 qm	Schlafzimmer priv.	15,8 qm	FeWo Zi 30-2	14,1 qm
Kaminzimmer	56,3 qm	ehem. Bad priv.	8,9 qm	Du/Wc Zi. 30	2,9 qm
Flur	15,9 qm	Zimmer 21 (priv.)	15 qm	Zi 31	11,9 qm
Durchgang	24 qm	Du/WC Zi 21 (priv.)	2,9 qm	Du/WC Zi 31	2,6 qm
Küche	15 qm	Du/WC Mitarb.	2,5 qm	Zi 32	11,8 qm
Kalte Küche	6,8 qm	Zi 4	15,6 qm	Du/WC Zi 32	2,4 qm
Spülküche	5,8 qm	Zi 26	20,3 qm	Zi 33	12,6 qm
Vorrat 1	2,7 qm	Zi 25	16,5 qm	Du/WC Zi 33	2,6 qm
Vorrat 2	1,8 qm	Bad/WC Zi 25	3,2 qm	Flur 1	14,2 qm
Ehem. Waschküche	19,2 qm	Lager	8,3 qm	Flur 2	7,3 qm
Absatz ehem. Waschküche	2,9 qm	Flur 1	21,2 qm	Durchgang Zi 40	5,5 qm
Ehem. Waschküche 2	8 qm	Flur 2	21,3 qm	Zi 40 - FeWo Schlafz.	15,1 qm
WC Damen	3,6 qm	Zi 22	9,43 qm	Zi 40 - FeWo Bad/WC	3,5 qm
WC Herren	7,4 qm	Du/WC Zi 22	2,6 qm	Zi 40 - FeWo Wohnz.	15,8 qm
Durchgang	6,2 qm	Zi 23	14,8 qm	Zi 40 - FeWo Küche	3,3 qm
Waschküche NEU	15,2 qm	Du/WC Zi 23	2,6 qm	<b>Gesamt DG</b>	<b>138,1 qm</b>
Heizungsraum	5,6 qm	Zi 24	17,4 qm		
prov. Waschküche	25,7 qm	Du/WC Zi 24	3 qm		
Ehem. Werkstatt	20,9 qm	<b>Gesamt OG</b>	<b>218,53 qm</b>		
Durchgang	10,9 qm				
WC Damen 2	4,6 qm				
WC Herren 2	6,1 qm				
Ehem. Kegelbahn	178,4 qm				
Brennerei	25,2 qm			<b>Gesamt-Nutzfläche</b>	<b>1.064,63 qm</b>
Büro Brennerei	2,9 qm				
Scheune	124 qm			<b>Grundstück gesamt ca.</b>	<b>11.000 qm</b>
Garage	24,1 qm				
Lager 1	16,9 qm			außerdem:	
Lager 2	11,7 qm			Freisitz OG	37,3 qm
<b>Gesamtfläche EG</b>	<b>708 qm</b>			Freisitz Eingang	23,7 qm