

Wie kommt es zu den Instandhaltungspauschalen der II.BV?

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin des GdW

- **Im Auftrag des GdW/GGW**

1. Gutachten Backhaus, 1961
2. Gutachten WIBERA, 1974

- **Im Auftrag des Bauministeriums**

1. Gutachten, Baurevision, 1969
2. Gutachten Baurevision, 1985
3. Gutachten Baurevision, 1992
4. Gutachten Baurevision, 1996



**Danach nur noch Fortschreibung der Ergebnisse
unter Anwendung des
Lebenshaltungskostenindex**

Idealtypische-kalkulatorische Methode

- **Grundlage "Richtlinien für die Kalkulation der Instandhaltungskosten, insbesondere der periodisch wiederkehrenden Arbeiten, für eine Lebensdauer von 100 Jahren" (Köln, 11.7.1958)**
- **Häufigkeitskatalog**
 - Wie oft müssen während der ND eines Gebäudes bestimmte Maßnahmen durchgeführt werden
 - Ursprünglich ND 100Jahre, 1961 geändert auf 80 Jahre
- **Erhebung der Kosten für die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen**
- **Untersuchung Backhaus 1958, veröffentlicht 1961 und darauf aufbauend WIBERA 1974 (Überprüfung des Häufigkeitskataloges und Baukostenuntersuchung bei 40 Objekten)**

Beispiel aus Katalog Backhaus

→
Doppel-
und Verbund-
Fenster 1x in
ND

	Häufigkeit	
	100 Jahre	80 Jahre
4. Fenster und Türen in Holz		
4.1 — Einfache Fenster, Kiefer oder Lärche	2	
4.2 — Fenster in Eiche	1	2
4.3 — Doppelfenster	1	1
4.4 — Verbundfenster	1	1
4.5 — Innentüren	1	1
4.6 — Außentüren aus Nadelholz	2	1
4.7 — Außentüren aus Eiche	1	2
4.8 — Glaswände (innen und außen)	2	1
4.9 — Waschtisch, Waschbock, Lattenrost	9	2
4.10 — Balkonbrüstungen in Holz	6	7
4.11 — Balkonblumenkästen in Holz	15	5
5. Parkettbelag		
5.1 — Tannen/Fichten Riemen und Parkett	2	
5.2 — Kiefern und Lärchen Riemen und Parkett	2	2
5.3 — Buchen-Parkett	1	2
5.4 — Eichen-Parkett	1	1
6. Fensterbänke und Einbaumöbel		
6.1 — Fensterbänke aus Nadelholz	3	2
6.2 — Fensterbänke aus Eiche	2	2
6.3 — Einbaumöbel (Arbeitstischplatte, Fensterschrank, Besenschrank)	3	2
7. Holzroll- und Klappläden		
7.1 — Holzrollläden	4	3
7.2 — Fensterläden aus Holz	4	3
8. Tür- und Fensterbeschläge, Gitter und Roste		
8.1 — Türbeschläge	3	2
8.2 — Fensterbeschläge	3	2
8.3 — Dreh-Kipp-Beschläge für Fenster und Türen	4	3
8.4 — Hebebeschläge für Balkontüren	5	4
8.5 — Gitter und Geländer außen (Schmiedestahl)	2	2
8.6 — Gitter und Treppengeländer, innen	1	1
8.7 — Fußkratztroste vor den Hauseingängen	9	7
8.8 — Lichtschachttroste	6	5
8.9 — Hausbriefkästen in Metallausführung	4	3
8.10 — Balkongeländer in Eternit auf Stahlkonstruktion	3	3
8.11 — Balkongeländer in Kunststoff auf Stahlkonstruktion	4	3
8.12 — Aussteigeleitern, Stahl	2	2
8.13 — Aussteigeleitern, Holz	6	5
8.14 — Rauchabzugsklappen einschl. der Seilführung	4	3
9. Metallfenster und Metalltüren		
9.1 — Fensterschutzgitter vor den Kellerfenstern	2	2
9.2 — Eiserne Kellerfenster	1	1
9.3 — Treppenhaufenster in Stahl	1	1
9.4 — Sonstige Stahlfenster	1	1
9.5 — Feuersichere Türen im Keller und Boden	1	1
10. Verglasungen		
10.1 — Treppenhaufensterverglasung	2	2
10.2 — Brüstungsverglasungen der Balkone (Drahtglas)	2	2
10.3 — Haustürverglasung	3	2
10.4 — Kellerfensterverglasung	3	2
10.5 — Vordächer	3	
11. Öfen und Herde		
11.1 — Dauerbrennereinsatz	6	5
11.2 — Warmluftöfen	4	5
11.3 — Warmluftblechkanäle aus verzinktem Stahlblech	2	3
11.4 — Warmluftblechkanäle, Schwarzblech	4	2
11.5 — Kachelöfen	3	3
11.6 — Kachelöfen, transportabel	4	2
11.7 — Eiserne Öfen, Stahlblech, ausgemauert	7	3
11.8 — Gußeiserne Öfen, ausgemauert	4	6
11.9 — Kachelherde, komb. für Kohle und Gas	5	3
11.10 — Kachelherde, komb. für Kohle und Elektrizität	4	4
11.11 — Eiserne Herde für Kohle	7	3
11.12 — Eiserne Herde für Kohle und Gas	7	6
11.13 — Gasherde	6	6
11.14 — Waschherde, Kohle	8	5
11.15 — Ofenrohre aus Schwarzblech für Herde und Ofen	10	7
11.16 — Ofenrohre Gußeisen (Waschküche)	4	3
12. Anstriche		
12.1 — Außenanstriche (Holzwerk)		
Fenster	19	15
Haustüren	19	15
Trennwände	19	15
Rinnen und Abfallrohre	19	15
12.2 — Außenanstriche (Stahl)		
Kellerfenster	19	15
Treppenhaufenster	19	15
Balkongeländer	19	15
Brüstungsgeländer usw.	19	15
12.3 — Außenanstriche der Fassaden und anderes		
Wandflächen	8	7
Fensterfaschen und Sohlbänke	8	7
Loggien	8	7
Dachgauben	6	5
12.4 — Innenanstriche — Treppenhäuser		
Wandanstriche	11	9
Decken	11	9
Paneele	11	9
Holzanstriche	11	9
Türen	11	9
innere Fensterflächen	11	9
Treppengeländer	9	7
Namensschilder, stille Portiers	19	15
Treppenauftritte	11	9
Anstriche auf Treppengeländer	11	9
Metall	4	3
Zählerschranktüren		
FT-Türen		
13. Fußbodenbelag und Kunststoff-Fußböden		
13.1 — Linoleum erneuern	4	3
13.2 — PVA-Spachtelböden erneuern	5	4
13.3 — PVC-Fußböden (Platten und Bahnen) erneuern	5	4
13.4 — Asphalt-Tiles erneuern	5	4
13.5 — Steinholzfussböden erneuern	5	

←
Anstrich: 15x in ND,
d.h. alle rd. 5 Jahre

Beispiel aus Katalog Backhaus

V. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

1. Heizungs- und zentrale Warmwasserbereitungsanlagen
(Anmerk.: Die Angaben entsprechen der VDI-Richtlinie VDI 2067).

	H ä u f i g k e i t	
	100 Jahre	80 Jahre
1.1 — Erneuerung der Kesselanlage	3	2
1.2 — Erneuerung der Rohrleitungen	3	2
1.3 — Laufende Unterhaltung der Kesselanlage = 2% jährlich der jeweiligen Anschaffungs- und Montagekosten		
1.4 — Laufende Kosten der Überwachung der Kesselanlage durch den Dampfkessel-Überwachungsverein		freigestellt
1.5 — Heizölbrenner mit Zubehör	7	freigestellt
1.6 — laufende Überwachung der Ölheizung durch den Ölbrenner-Kundendienst		6
1.7 — Heizöl-Vorratsbehälter, unterirdisch	3	freigestellt
1.8 — Heizöl-Vorratsbehälter, oberirdisch	1	2
1.9 — Heizkörper aus Stahlblech	4	1
1.10 — Heizkörper aus Gußeisen	1	3
1.11 — Regulierventile	4	1
1.12 — Auslaufventile	4	3
1.13 — Erneuerung der Warmwasser-Kesselanlage	3	3
1.14 — Erneuerung der Boiler einschl. Heizschlange	3	2
1.15 — Erneuerung der Rohrleitungen (Warmwasserleitung)	3	2
1.16 — Erneuerung der Umwälzungsanlage	3	2
1.17 — Elektro-Motoren erneuern	3	2
1.18 — Sterosolanlage erneuern	3	2
1.19 — Isolierung Heizrohre Kellergeschoß	3	2



Heizkessel 2x in ND,
d.h. alle 40 Jahre

Empirisch-statistische Methode

- Auswertung von Aufzeichnungen zu den tatsächlich angefallenen Instandhaltungskosten konkreter Gebäude nach Baujahren
- **Baurevision 1985:**
 - 1 überregionales WU mit 25% Altbaubestand
 - Stichprobe 139 Gebäude , Bj. 1918-1983
 - 9 WU mit 296 Gebäuden, Bj. 1974-1983
 - 4 WU mit 116 Gebäuden, Bj. ab 1983
- **Baurevision 1992:**
 - Fortschreibung der Werte 1985
 - 21 WU neue Untersuchung der Baujahre 1981-1990
- **Baurevision 1995:**
 - Fortschreibung der Werte 1992
 - Detailliertere Untersuchung der neueren Baujahre

- Keine veröffentlichten Gutachten mehr
- Die Pauschalen der II.BV erreichten aber **nie** die Gutachtenwerte
- Fortschreibung der Werte der II.BV letztmals 1996
- Seit 2002 (Reform des Wohnungsbaurechtes) Indexierung der damals geltenden Sätze entsprechen Veränderung des **Lebenshaltungsindex**
 - Zum 1.1.2002: Aufholung von 7 Jahren
 - Danach alle 3 Jahre, 1.1.2008, 1.1.2011