

## Das Architekten-Honorar

Berechnungsgrundlage für das Architektenhonorar sind die reinen Baukosten. Hierin sind die Nettokosten für Baukonstruktion und Haustechnik enthalten, nicht aber die Kosten für das Grundstück, seine Erschließung, Einbauten, Außenanlagen und Baunebenkosten.

Die vom Gesetzgeber erlassene **Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)** schreibt Mindest- und Höchstsätze für Architektenhonorare in Abhängigkeit von den Baukosten, dem Anforderungsprofil der Aufgabe (nach Honorarzonen) und dem Umfang der Leistung (nach Leistungsphasen) vor.

### Anforderungsprofil der Aufgabe:

Die HOAI unterscheidet zwischen fünf Honorarzonen, die jeweils unterschiedliche Anforderungsprofile an das vom Architekten zu betreuende Objekt zugrunde legen.

Für den privaten Bauherren sind die Honorarzonen III und IV relevant:

#### **Honorarzone III:**

Gebäude mit durchschnittlichen Planungsanforderungen, das heißt mit

- durchschnittlichen Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung,
- mehreren einfachen Funktionsbereichen,
- durchschnittlichen gestalterischen Anforderungen,
- normalen oder gebräuchlichen Konstruktionen,
- durchschnittlicher technischer Ausrüstung,
- durchschnittlichem normalen Ausbau.

#### **Honorarzone IV:**

Gebäude mit überdurchschnittlichen Planungsanforderungen, das heißt mit

- überdurchschnittlichen Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung,
- mehreren Funktionsbereichen mit vielfältigen Beziehungen,
- überdurchschnittlichen gestalterischen Anforderungen,
- überdurchschnittlichen konstruktiven Anforderungen,
- überdurchschnittlicher technischer Ausrüstung,
- überdurchschnittlichem Ausbau.

### Leistungsumfang:

Der Umfang der Leistung gliedert sich in **neun Leistungsphasen**. Je mehr Phasen vom Architekten übernommen werden, desto höher ist sein Honorar. Liegen alle neun Phasen in der Verantwortung des Architekten, so bekommt er 100% des in der HOAI festgelegten Honorars. Damit ist dann aber auch sichergestellt, dass das Bauprojekt vom ersten Planungsschritt bis zur Fertigstellung kontinuierlich betreut wird. Betreut er lediglich einzelne Phasen, kann ein Architekt auch nur diese nach festgelegten Prozentsätzen in Rechnung stellen.

Leistungsphase	Prozent der HOAI-Sätze	Leistung
1 Grundlagenermittlung	3%	Aufgabenstellung klären, Entscheidungshilfen geben
2 Vorplanung	7%	Skizzen, Kostenschätzung
3 Entwurfsplanung	11%	Entwurfszeichnung M 1:100, Kostenberechnung
4 Genehmigungsplanung	6%	Bauantrag, Bauanzeige
5 Ausführungsplanung	25%	Ausführungsplanung M 1:50, Details
6 Vorbereitung der Vergabe	10%	Leistungsbeschreibung, Massenermittlung, Angebote
7 Mitwirkung bei der Vergabe	4%	Auftragsvergabe, Vertragsgestaltung, Kostenanschlag
8 Objektüberwachung	31%	Bauleitung, Kostenfeststellung
9 Dokumentation	3%	Zusammenstellung der Unterlagen, Gewährleistung
<b>Gesamthonorar</b>	<b>100%</b>	

## Auszug aus der Honorartafel zu §16 Abs. 1 HOAI (Objektplanung Gebäude)

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone III		Honorarzone IV	
	Euro		Euro	
	von	bis	von	bis
<b>25.565</b>	2.991	3.855	3.855	4.433
<b>30.000</b>	3.497	4.498	4.498	5.169
<b>35.000</b>	4.075	5.236	5.236	6.012
<b>40.000</b>	4.647	5.968	5.968	6.853
<b>45.000</b>	5.221	6.702	6.702	7.689
<b>50.000</b>	5.780	7.413	7.413	8.496
<b>100.000</b>	11.311	14.360	14.360	16.393
<b>150.000</b>	16.578	20.818	20.818	23.644
<b>200.000</b>	21.586	26.792	26.792	30.263
<b>250.000</b>	26.380	32.373	32.373	36.369
<b>300.000</b>	30.650	37.643	37.643	42.309
<b>350.000</b>	34.561	42.700	42.700	48.131
<b>400.000</b>	38.127	47.432	47.432	53.637
<b>450.000</b>	41.362	51.840	51.840	58.820
<b>500.000</b>	44.243	55.876	55.876	63.631
<b>1.000.000</b>	79.193	99.682	99.682	113.340
<b>1.500.000</b>	114.317	143.592	143.592	163.105
<b>2.000.000</b>	149.401	187.455	187.455	212.823
<b>2.500.000</b>	184.503	231.352	231.352	262.584
<b>3.000.000</b>	217.541	270.581	270.581	305.940
<b>3.500.000</b>	250.321	309.221	309.221	348.488
<b>4.000.000</b>	283.101	347.856	347.856	391.030
<b>4.500.000</b>	315.877	386.495	386.495	433.574
<b>5.000.000</b>	348.656	425.135	425.135	476.119
<b>10.000.000</b>	684.426	826.334	826.334	920.937

Honorarzone III: für Wohnhäuser mit durchschnittlicher Planungsanforderung

Honorarzone IV: für Wohnhäuser mit überdurchschnittlicher Planungsanforderung, das heißt mit überdurchschnittlicher technischer Ausstattung, Terrassen- und Hügelhäuser, planungsaufwändige Einfamilienhäuser mit überdurchschnittlichem Ausbau und Hausgruppen in planungsaufwändiger, verdichteter Bauweise auf kleinen Grundstücken.

**Honorarberechnung:**

Für ein Wohnhaus mit durchschnittlicher Ausstattung (Honorarzone III), dessen reine Baukosten 200.000 Euro betragen, wird also für den Fall, dass der Architekt alle neun Leistungsphasen betreut, nach der HOAI ein Architektenhonorar zwischen 21.586 und 26.792 Euro fällig.

Ob der Höchst- oder der Mindestsatz berechnet wird oder ein Satz dazwischen, hängt von der Vereinbarung im Architektenvertrag ab, den der Bauherr mit dem Architekten vor Leistungserbringung schließt.

**TIPP:**

Der Bauherr muss nicht von Anfang an alle neun Leistungsphasen im Architektenvertrag abschließen. Ratsam ist es, zunächst nur die Betreuung der ersten drei Phasen durch den Architekten zu vereinbaren. Ist der Bauherr dann mit den Leistungen des Architekten zufrieden, können Vereinbarungen über weitere Leistungen getroffen werden. Haben Sie jedoch im Architektenvertrag alle neun Leistungsphasen beauftragt, so hat der Architekt für den Fall, dass Sie ihm nachträglich durch Kündigung die Betreuung einzelner Leistungsphasen entziehen, trotzdem Anspruch auf das volle Honorar abzüglich der ersparten Aufwendungen.

**Zahlungsmodalitäten:**

Im Architektenvertrag sind die genauen Modalitäten der Honorarzahlung festzulegen. Üblich sind Abschlagszahlungen des Bauherren an den Architekten. Festzulegen ist hierbei, ob diese nach einem im Vertrag festgelegten Zeitplan geleistet werden oder nach Arbeitsfortschritt, den der Architekt durch Vorlage einer Schlussrechnung nachweist.

**Nebenkosten:**

Zum eigentlichen Honorar kann der Architekt bestimmte Nebenkosten in Rechnung stellen. Dazu gehören Fahrtkosten zwischen Büro des Architekten und der Baustelle, Porto- und Telekommunikationskosten oder auch Kopier- und Fotokosten. Diese Nebenkosten können entweder pauschal auf den Honorarbetrag angerechnet oder per Einzelnachweis berechnet werden.

Welche Form der Nebenkostenberechnung angewendet wird, muss vorher im Architektenvertrag festgelegt werden. Wird hier nicht ausdrücklich ein Pauschalsatz genannt, so sind die Nebenkosten grundsätzlich nach Einzelnachweis abzurechnen.