

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 hohen 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	2%	Aufgabenstellung klären, Entscheidungshilfen geben
2. Vorplanung	7%	Skizzen, Kostenschätzung
3. Entwurfsplanung	15%	Entwurfszeichnung M 1:100, Kostenberechnung
4. Genehmigungsplanung	3%	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. Objekt-/ Bauüberwachung	32%	Bauleitung, Kostenfeststellung
9. Objektbetreuung/ Dokumentation	2%	Zusammenstellung der Unterlagen, Gewährleistung

**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 Honorarzahung 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.

Stand: 25.04.2013

Für zwischenzeitliche Änderungen der HOAI übernehmen die PSD Banken keine Gewähr.