

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

Auszug aus der Honorartafel zu §34 HOAI (Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen)

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone III Durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone IV Hohe Anforderungen	
	Euro		Euro	
	von	bis	von	bis
25.000	4.339	5.412	5.412	6.094
35.000	5.865	7.315	7.315	8.237
50.000	8.071	10.066	10.066	11.336
75.000	11.601	14.469	14.469	16.293
100.000	15.005	18.713	18.713	21.074
150.000	21.555	26.883	26.883	30.274
200.000	27.863	34.751	34.751	39.134
300.000	39.981	49.864	49.864	56.153
500.000	62.900	78.449	78.449	88.343
750.000	89.927	112.156	112.156	126.301
1.000.000	115.675	144.268	144.268	162.464
1.500.000	165.911	206.923	206.923	233.022
2.000.000	214.108	267.034	267.034	300.714
3.000.000	306.162	381.843	381.843	430.003
5.000.000	478.207	596.416	596.416	671.640
7.500.000	686.862	856.648	856.648	964.694
10.000.000	887.604	1.107.012	1.107.012	1.246.635
15.000.000	1.272.601	1.587.176	1.587.176	1.787.360
20.000.000	1.641.513	2.047.281	2.047.281	2.305.496
25.000.000	1.998.153	2.492.079	2.492.079	2.806.395

Sind Bewertungsmerkmale aus mehreren Honorarzonen anwendbar und bestehen deswegen Zweifel, welcher Honorarzone das Gebäude oder der Innenraum zugeordnet werden kann, wird über ein gewichtetes Punktesystem die Zuordnung vorgenommen (Honorarzone III: 19 bis 26 Punkte, Honorarzone IV: 27 bis 34 Punkte)

$\tilde{H}_{III} = \frac{P_{III} - P_{III,Min}}{P_{III,Max} - P_{III,Min}} \cdot (H_{III,Max} - H_{III,Min}) + H_{III,Min}$
 $\tilde{H}_{IV} = \frac{P_{IV} - P_{IV,Min}}{P_{IV,Max} - P_{IV,Min}} \cdot (H_{IV,Max} - H_{IV,Min}) + H_{IV,Min}$
 $H = \frac{\tilde{H}_{III} + \tilde{H}_{IV}}{2}$

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 27.863 und 34.751 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 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.