

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. Objekt-/ Bauüberwachung	31%	Bauleitung, Kostenfeststellung
9. Objektbetreuung/ Dokumentation	3%	Zusammenstellung der Unterlagen, Gewährleistung

Auszug aus der Honorartafel zu §34 Abs. 1 HOAI (Gebäude und raumbildende Ausbauten)

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone III		Honorarzone IV	
	Euro		Euro	
	von	bis	von	bis
25.565	3.290	4.241	4.241	4.876
30.000	3.847	4.948	4.948	5.686
35.000	4.483	5.760	5.760	6.613
40.000	5.112	6.565	6.565	7.538
45.000	5.743	7.372	7.372	8.458
50.000	6.358	8.154	8.154	9.346
100.000	12.442	15.796	15.796	18.032
150.000	18.236	22.900	22.900	26.008
200.000	23.745	29.471	29.471	33.289
250.000	29.018	35.610	35.610	40.006
300.000	33.715	41.407	41.407	46.540
350.000	38.017	46.970	46.970	52.944
400.000	41.940	52.175	52.175	59.001
450.000	45.498	57.024	57.024	64.702
500.000	48.667	61.464	61.464	69.994
1.000.000	87.112	109.650	109.650	124.674
1.500.000	125.749	157.951	157.951	179.416
2.000.000	164.341	206.201	206.201	234.105
2.500.000	202.953	254.487	254.487	288.842
3.000.000	239.295	297.639	297.639	336.534
3.500.000	275.353	340.143	340.143	383.337
4.000.000	311.411	382.642	382.642	430.133
4.500.000	347.465	425.145	425.145	476.931
5.000.000	383.522	467.649	467.649	523.731
10.000.000	752.869	908.967	908.967	1.013.031
15.000.000	1.109.559	1.326.782	1.326.782	1.471.595
20.000.000	1.453.088	1.720.148	1.720.148	1.898.192
25.000.000	1.798.766	2.117.513	2.117.513	2.330.011
25.564.594	1.837.835	2.162.447	2.162.447	2.378.856

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 23.745 und 29.471 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.

Stand: 01.01.2011

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