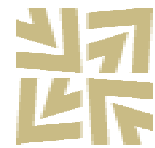


## Wie rechnet der Architekt sein Honorar ab?

### Merkblatt für den Bauherrn

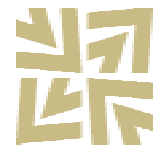
- Entgegen einer weitverbreiteten Auffassung errechnet sich das Architektenhonorar nicht prozentual aus dem Wert der Bausumme und ist auch nicht frei verhandelbar, sondern ergibt sich aus der gesetzlich vorgeschriebenen Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI). Die HOAI ist auch dann anzuwenden, wenn sie nicht ausdrücklich vereinbart worden ist. Sie gilt immer dann, wenn Architekten- und Ingenieurleistungen erbracht wurden.
- Das Honorar nach der HOAI errechnet sich nach folgenden Bemessungskriterien:
  - Umfang der erbrachten Leistungen gem. § 15 HOAI (siehe Anlage 1)
  - Anrechenbare Baukosten (Nettobaukosten ohne Umsatzsteuer, siehe Anlage 2)
  - Honorarzone, in die das Gebäude einzuordnen istEs gibt 5 verschiedene Honorarzonen, je nach Planungsanforderungen. Während in die Honorarzone I Scheunen u.a. Behelfsbauten eingeordnet werden, werden in die Honorarzone V Krankenhäuser, Studios für Rundfunk und Fernsehen eingezont. Wohngebäude werden in der Regel in die Honorarzonen III oder IV eingeordnet.
  - Zu vereinbarender Honorarsatz (von-bis-Satz, zwischen Mindest- und Höchstsatz)Sind diese Bemessungskriterien bekannt, kann das richtige Honorar in der Honorartafel, die Bestandteil der HOAI ist, festgestellt werden (Anlage 3).
- Wird der Architekt nicht mit allen Leistungen beauftragt, so kann er nur ein Honorar abrechnen, das dem übertragenen Leistungsumfang entspricht.
- Berechnungsbeispiel  
Wird er z.B. mit der Genehmigungsplanung für ein Gebäude beauftragt, steht ihm ein Honorar von 27% aus dem Tafelwert der entsprechenden Honorarzone zu. Bei angenommenen 250.000 € anrechenbaren Kosten bei Honorarzone IV, vereinbartem Mittelsatz, ist dies gem. § 16 ein Betrag von
$$\frac{34.371 \text{ €} \times 27\%}{100\%} = 9.280,17 \text{ € (zzgl. MwSt. und Nebenkosten)}$$
- Das Honorar bei Objekten, deren anrechenbare Kosten unter 25565 € liegen, kann als Pauschal- oder auch als Zeithonorar vereinbart werden, jedoch höchstens bis zum entsprechenden Höchstsatz der Honorartafel für anrechenbare Kosten von 25565 €
- Gemäß § 24 HOAI fällt bei Umbauten ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20 bis 33% an. Es kann auch ein höherer Zuschlag vereinbart werden, sofern die Planungsaufgabe überdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrad besitzt.
- Gemäß § 25 HOAI fällt für Leistungen des Raumbildenden Ausbaus in bestehenden Gebäuden ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 25 bis 50% an. Ein höherer Zuschlag kann auch hier vereinbart werden, wenn die Planungsaufgabe überdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrad besitzt.
- Nebenkosten gem. § 7 HOAI (ca. 6 %) und Mehrwertsteuer werden separat hinzu gerechnet und sind nicht in den Tabellenhonoraren enthalten.



Die HOAI beschreibt in § 15 das Leistungsbild Objektplanung wie folgt:

**§15 Leistungsbild Objektplanung für Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten**

- (1) Das Leistungsbild Objektplanung umfaßt die Leistungen der Auftragnehmer für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, raumbildende Ausbauten, Instandhaltungen und Instandsetzungen. Die Grundleistungen sind in den in Abs. 2 aufgeführten Leistungsphasen 1 bis 9 zusammengefaßt. Sie sind in der folgenden Tabelle für Gebäude und raumbildende Ausbauten in Vom-Hundert-Sätzen der Honorare des § 16 und für Freianlagen in Vom-Hundert-Sätzen der Honorare des § 17 bewertet.



Bewertung der Grundleistungen  
in v.H. der Honorare

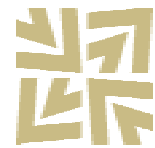
	Gebäude	Frei- anlagen	raum- bildende Ausbauten
<b>1. Grundlagenermittlung</b> Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung	3	3	3
<b>2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)</b> Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe	7	10	7
<b>3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)</b> Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe	11	15	14
<b>4. Genehmigungsplanung</b> Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen	6	6	2
<b>5. Ausführungsplanung</b> Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung	25	24	30
<b>6. Vorbereitung der Vergabe</b> Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen	10	7	7
<b>7. Mitwirkung bei der Vergabe</b> Ermitteln der Kosten und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe	4	3	3
<b>8. Objektüberwachung (Bauüberwachung)</b> Überwachen der Ausführung des Objekts	31	29	31
<b>9. Objektbetreuung und Dokumentation</b> Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses	3	3	3

Die anrechenbaren Kosten werden ausführlich in § 10 der HOAI geregelt

### §10 Grundlagen des Honorars

...

- (2) Anrechenbaren Kosten sind ... zu ermitteln
1. für die Leistungsphasen 1 bis 4 nach der Kostenberechnung, solange diese nicht vorliegt, nach der Kostenschätzung
  2. für die Leistungsphasen 5 bis 7 nach dem Kostenanschlag, solange dieser nicht vorliegt, nach der Kostenberechnung
  3. für die Leistungsphasen 8 und 9 nach der Kostenfeststellung, solange diese nicht vorliegt, nach dem Kostenanschlag



...

- (3a) **Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen;** ...

- (4) **Anrechenbar** sind für Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten die Kosten für Installationen, zentrale Betriebstechnik und Betriebliche Einbauten (...), die der Auftraggeber **fachlich nicht** plant und deren Ausführung er **fachlich nicht** überwacht,
1. vollständig bis zu 25 v.H. der sonstigen anrechenbaren Kosten
  2. zur Hälfte mit den 25 v.H. der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag.
- Plant der Auftragnehmer die in Satz 1 genannten Gegenstände fachlich und/oder überwacht er deren Ausführung, so kann für diese Leistungen ein Honorar neben dem Honorar nach Satz 1 vereinbart werden.

...

- (5) **Nicht anrechenbar** sind für die Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten die Kosten für:
1. das Grundstück einschließlich der Kosten des Erwerbs und des Freimachens (...),
  2. das Herrichten des Grundstückes (...), soweit der Auftragnehmer es weder plant noch seine Ausführung überwacht,
  3. die öffentliche Erschließung und andere einmalige Ausgaben (...),
  4. die nichtöffentliche Erschließung (...) sowie die Abwasser- und Versorgungsanlagen und die Verkehrsanlagen (...), soweit der Auftragnehmer sie weder plant noch ihre Ausführung überwacht,
  5. die Außenanlagen (...), soweit nicht unter Nummer 4 erfaßt,
  6. Anlagen und Einrichtungen aller Art, ... soweit der Auftragnehmer sie weder plant noch bei ihrer Beschaffung mitwirkt noch ihre Ausführung oder ihren Einbau überwacht,
  7. Geräte und Wirtschaftsgegenstände ...,
  8. Kunstwerke, soweit sie nicht wesentlicher Bestandteil des Objektes sind,
  9. künstlerisch gestaltete Bauteile, soweit der Auftragnehmer sie weder plant noch seine Ausführung überwacht,
  10. die Kosten der Winterbauschutzvorkehrungen ...,
  11. Entschädigungen und Schadensersatzleistungen,
  12. die Baunebenkosten (...),
  13. fernmeldetechnische Einrichtungen und andere zentrale Einrichtungen der Fernmeldetechnik für Ortsvermittlungsstellen. ...

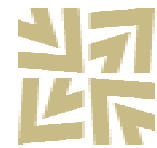
...

Anlage 3

**§16 Honorartafel für Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten**

(1) Die Mindest- und Höchstsätze für die in § 15 aufgeführten Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten sind in der nachfolgenden Honorartafel festgesetzt.

Honorartafel zu § 16 Abs. 1						
Anrechenbare Kosten	Zone I von – bis		Zone III von – bis		Zone V von – bis	
	Zone II von – bis		Zone IV von – bis			
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
25 565	1 984	2 413	2 991	3 855	4 433	4 862
30 000	2 325	2 826	3 497	4 498	5 169	5 670
35 000	2 719	3 299	4 075	5 236	6 012	6 593
40 000	3 101	3 762	4 647	5 968	6 853	7 513
45 000	3 494	4 234	5 221	6 702	7 689	8 429
50 000	3 881	4 697	5 780	7 413	8 496	9 312
100 000	7 755	9 278	11 311	14 360	16 393	17 916
150 000	11 635	13 753	16 578	20 818	23 644	25 761
200 000	15 510	18 115	21 586	26 792	30 263	32 868
250 000	19 385	22 384	26 380	32 373	36 369	39 368
300 000	22 484	25 983	30 650	37 643	42 309	45 808
350 000	25 060	29 131	34 561	42 700	48 131	52 201
400 000	27 272	31 922	38 127	47 432	53 637	58 287
450 000	29 144	34 382	41 362	51 840	58 820	64 059
500 000	30 671	36 488	44 243	55 876	63 631	69 447
1 000 000	55 293	65 535	79 193	99 682	113 340	123 582
1 500 000	80 167	94 804	114 317	143 592	163 105	177 742
2 000 000	105 005	124 033	149 401	187 455	212 823	231 851
2 500 000	129 845	153 271	184 503	231 352	262 584	286 006
3 000 000	155 660	182 183	217 541	270 581	305 940	332 462
3 500 000	181 605	211 053	250 321	309 221	348 488	377 937
4 000 000	207 550	239 927	283 101	347 856	391 030	423 407
4 500 000	233 491	268 798	315 877	386 495	433 574	468 881
5 000 000	259 435	297 672	348 656	425 135	476 119	514 356
10 000 000	518 870	589 823	684 426	826 334	920 937	991 890
15 000 000	778 305	877 041	1 008 690	1 206 165	1 337 814	1 436 550
20 000 000	1 037 740	1 159 131	1 320 989	1 563 771	1 725 629	1 847 020
25 000 000	1 297 175	1 442 062	1 635 242	1 925 012	2 118 192	2 263 075
25 564 594	1 326 470	1 474 024	1 670 759	1 965 861	2 162 596	2 310 145



**§17 Honorartafel für Grundleistungen bei Freianlagen**

(1) Die Mindest- und Höchstsätze für die in § 15 aufgeführten Grundleistungen bei Freianlagen sind in der nachfolgenden Honorartafel festgesetzt.

Honorartafel zu § 17 Abs. 1						
Anrechenbare Kosten	Zone I von – bis		Zone III von – bis		Zone V von – bis	
	Zone II von – bis		Zone IV von – bis			
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
20 452	2 378	2 914	3 625	4 694	5 404	5 941
25 000	2 896	3 547	4 412	5 708	6 573	7 224
30 000	3 453	4 228	5 259	6 805	7 836	8 607
35 000	4 008	4 904	6 100	7 887	9 083	9 979
40 000	4 559	5 575	6 931	8 959	10 316	11 332
45 000	5 100	6 237	7 749	10 017	11 529	12 665
50 000	5 636	6 889	8 556	11 056	12 723	13 975
100 000	10 664	12 978	16 059	20 687	23 768	26 082
150 000	15 082	18 275	22 532	28 918	33 174	36 367
200 000	18 922	22 808	27 983	35 754	40 929	44 815
250 000	22 149	26 542	32 398	41 189	47 045	51 438
300 000	26 410	31 337	37 903	47 758	54 323	59 250
350 000	30 815	36 187	43 350	54 095	61 258	66 630
400 000	35 215	40 933	48 555	59 991	67 612	73 330
450 000	39 619	45 565	53 490	65 377	73 303	79 248
500 000	44 016	50 083	58 172	70 309	78 398	84 465
1 000 000	88 035	97 296	109 643	128 165	140 512	149 773
1 500 000	132 050	145 172	162 670	188 919	206 416	219 538
1 533 876	135 032	148 418	166 267	193 043	210 893	224 278