

Wie rechnet der Architekt sein Honorar ab?

**Merkblatt für den Bauherrn
zur aktuellen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 11.08.2009**

Telefon (07 11) 21 96-0
Telefax (07 11) 21 96-103
info@akbw.de
www.akbw.de



Inhalt:	Seite:
Honorarabrechnung von Planungsleistungen	2
Anhang 1: Leistungsbild Objektplanung für Gebäude und raumbildende Ausbauten bzw. Freianlagen nach §§ 33 und 39 HOAI	4
Anhang 2: Grundlagen des Honorars: Anrechenbare Kosten	5
Anhang 3: Honorartafeln für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten § 34 HOAI bzw. Freianlagen § 39 HOAI	6
Anhang 4: Heilbronner Stimme, 20.04.2005: "Wettbewerb nur bei der Qualität"	8

Entgegen einer weitverbreiteten Auffassung errechnet sich das Architektenhonorar weder unmittelbar prozentual aus dem Wert der Bausumme noch ist es frei verhandelbar, sondern ergibt sich aus der gesetzlich vorgeschriebenen Honorarordnung für Architekten- und Ingenieure – HOAI. Die HOAI ist auch anzuwenden, wenn sie nicht ausdrücklich vereinbart worden ist. Sie gilt immer dann, wenn von Planungsbüros in Deutschland Architekten- und Ingenieurleistungen erbracht werden, für die die Vergütung im verbindlichen Teil dieser Honorarordnung geregelt ist.

Das Honorar nach der HOAI richtet sich nach folgenden Bemessungskriterien:

- Umfang der erbrachten Leistungen
- anrechenbare Kosten des Objekts
- Honorarzone, in die das Objekt einzuordnen ist
- vereinbartem Honorarsatz, als Festlegung zwischen Mindest- und Höchstsatz
- der den Leistungen zugeordneten Honorartafel
- bei Leistungen im Bestand vereinbarte Zuschläge für die erhöhte Schwierigkeit

Sind diese Bemessungskriterien festgelegt bzw. bekannt, kann das richtige Honorar festgestellt werden. Alle Architektinnen und Architekten arbeiten somit auf derselben Honorarbasis. Sie bieten ihre Leistungen also nicht im Preis- sondern einzig und allein im Qualitätswettbewerb an.



Zu den Bemessungskriterien im Einzelnen:

- Für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Modernisierungen, Umbauten, Instandhaltungen und Instandsetzungen sind die Leistungen, die im Allgemeinen erforderlich werden, in Leistungsbildern für Gebäude und raumbildenden Ausbau bzw. Freianlagen erfasst. Das **Leistungsbild** ist in neun Leistungsphasen unterteilt. Wird der Architekt nicht mit allen Leistungen beauftragt, so kann er nur ein Honorar abrechnen, das dem übertragenen Leistungsumfang entspricht. (§§ 33 und 38 HOAI; **Siehe Anhang 1**)
- **Anrechenbare Kosten** sind die „Nettobaukosten“, also Kosten der Baukonstruktion und technischen Anlagen ohne Umsatzsteuer auf der Basis der Kostenberechnung. Grundstückskosten oder Nebenkosten wie Honorare und Gebühren gehören keinesfalls zu den anrechenbaren Kosten (**Siehe Anhang 2**) Liegen die ermittelten anrechenbaren Kosten außerhalb der Tafelwerte der HOAI, also bei Gebäuden unter 25.565,- € oder über 25.564.594,- EUR, sind die Honorare frei vereinbar.
- Es gibt 5 verschiedene **Honorarzonen**, in die das Objekt je nach Schwierigkeitsgrad anhand objektiver Bewertungsmerkmale einzugruppieren ist. In die Honorarzone I werden Objekte mit sehr geringen Planungsanforderungen wie z.B. Schlafbaracken oder Scheunen u.a. Behelfsbauten eingeordnet. Objekte mit sehr hohen Planungsanforderungen wie Universitätskliniken oder Rundfunk- und Fernseh-Studios gehören zur Honorarzone V. (§ 5 HOAI; Anlage 3 der HOAI enthält Objektlisten mit Regelbeispielen.)
Wohngebäude werden in der Regel in die Honorarzonen III oder IV eingeordnet.
- Der **Honorarsatz** kann frei zwischen Mindestsatz und Höchstsatz der Tafelwerte vereinbart werden. Sofern bei Auftragserteilung nicht etwas anderes schriftlich festgelegt wird, gilt der Mindestsatz als vereinbart.
- § 34 HOAI enthält die **Honorartafel** für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten, § 39 HOAI die für Honorare für Leistungen bei Freianlagen. Honorarwerte für anrechenbare Kosten zwischen den in den Honorartafeln angegebenen Kostenstufen sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. (**Siehe Anhang 3**)

- Für Leistungen bei Objekten im Bestand kann für Umbauten und Modernisierungen ein Zuschlag bis zu 80 Prozent vereinbart werden. Sofern kein Zuschlag schriftlich vereinbart ist, fällt für Leistungen ab der Honorarzone II ein Zuschlag von 20 Prozent an. Für die Bauüberwachung bei Instandhaltungen und Instandsetzungen kann vereinbart werden, den Prozentsatz um bis zu 50 Prozent zu erhöhen. (§§ 35 und 36 HOAI)

Zu den im Allgemeinen erforderlichen Leistungen können im Einzelfall „Besondere Leistungen“ hinzukommen, wie z.B. Bestandsaufnahmen oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Diese sind jeweils individuell auszuhandeln und festzulegen. Die Honorare für Besondere Leistungen können frei vereinbart werden.

Nebenkosten und **Mehrwertsteuer** sind nicht in den Tabellenwerten der Honorartafeln enthalten und werden separat hinzu gerechnet. Nach § 14 HOAI kann für die Nebenkosten eine pauschale Abrechnung vereinbart werden, wenn nicht nach Einzelnachweis abgerechnet werden soll.



▪ **Berechnungsbeispiel 1**

Bauftrag wurde die Genehmigungsplanung für den Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit einfachem bis durchschnittlichem Standard

- 27% des Honorars nach § 34 HOAI gemäß Leistungsbild (Leistungsphasen 1 bis 4) und
- Honorarzone III

Die Kostenberechnung ergab Nettosummen für die Baukonstruktion von 200.000 Euro und 50.000 Euro für die technische Gebäudeinstallation

- anrechenbare Kosten = (200.000 + 50.000) Euro = 250.000 Euro
- vereinbarter Honorarsatz = „Mittelsatz“

Honorar nach § 34 HOAI:

$0,27 * (29.018 \text{ €} + 35.610 \text{ €}) / 2 = \mathbf{8.724,78 \text{ €}}$ (zzgl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten)

▪ **Berechnungsbeispiel 2**

Planung und Bauüberwachung für Generalsanierung und Erweiterung durch Anbau und Dachausbau einer anspruchsvollen Gründerzeitvilla mit Einliegerwohnung in gehobener Ausführung

- 97% des Honorars nach § 34 HOAI gemäß Leistungsbild (Leistungsphasen 1 bis 8) und
- Honorarzone IV

Die Kostenberechnung ergab Nettosummen für die Baukonstruktion von 200.000 Euro und 70.000 Euro für die technische Gebäudeinstallation

- anrechenbare Kosten = (200.000 + [50.000 + 20.000/2]) Euro = 260.000 Euro
(Kosten der Haustechnik nur zum Teil anrechenbar; siehe auch Anhang 2)
- vereinbarter Honorarsatz = „Höchstsatz“
- Umbauszuschlag vereinbart mit 50 %

Honorar nach § 34:

- Tafelwert für 250.000 Euro = 40.006 €
 - Tafelwert für 300.000 Euro = 46.540 €
- Für 260.000 Euro = $40.006 \text{ €} + [(46.540 - 40.006) * (10.000 / 50.000)] = 41.312,80 \text{ €}$
- $0,97 * 41.312,80 \text{ €} * 1,5 = \mathbf{60.110,12 \text{ €}}$ (zzgl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten)

Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten bzw. Freianlagen

Die HOAI regelt in § 33 das Leistungsbild für Gebäude und raumbildende Ausbauten und in § 38 für Freianlagen. Die Leistungsbilder umfassen Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen, sowie gegebenenfalls raumbildende Ausbauten. Die Leistungen sind in neun Leistungsphasen zusammengefasst und werden in Prozentsätzen der Werte der Honorartafeln des § 34 für Gebäude und raumbildende Ausbauten bzw. § 39 für Freianlagen bewertet:

Bewertung der Grundleistungen
in v.H. der Honorare

	Gebäude	raum- bildende Ausbauten	Frei- anlagen
1. Grundlagenermittlung mit Klären der Aufgabenstellung, z.B. hinsichtlich Nutzenanforderungen, Bauqualitäten, Kostenbudget, Terminen; Beraten zum gesamten Leistungsbedarf	3	3	3
2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) mit Analyse der Grundlagen, Abstimmen der Zielvorstellungen, Erarbeiten eines Planungskonzepts, Untersuchen alternativer Lösungsmöglichkeiten, Planskizzen mit erläuternden Angaben, Vorverhandlungen mit Behörden, Kostenschätzung nach DIN 276	7	7	10
3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung) mit Erarbeiten des endgültigen Planungskonzepts, Integrieren der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter, zeichnerischer Darstellung des Gesamtentwurfs, Objektbeschreibung mit Erläuterungen, Kostenberechnung nach DIN 276	11	14	15
4. Genehmigungsplanung mit Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen, Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen	6	2	6
5. Ausführungsplanung mit Durcharbeiten aller Ergebnisse bis zur ausführungsfähigen Lösung, zeichnerische Darstellung mit allen notwendigen Einzelangaben für Handwerker und Baufirmen, z.B. Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1:50 bis 1:1	25	30	24
6. Vorbereitung der Vergabe mit Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen, Integrieren der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter, Aufstellen von Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnissen	10	7	7
7. Mitwirkung bei der Vergabe mit Einholen, Prüfen und Werten von Angeboten, Verhandlungen mit Bietern, Kostenanschlag nach DIN 276 und Kostenkontrolle durch Vergleich mit der Kostenberechnung, Mitwirken bei der Auftragsvergabe	4	3	3
8. Objektüberwachung – Bauüberwachung mit Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit Genehmigungen, Ausführungsplänen und Leistungsbeschreibungen sowie den Fachregeln, Überwachen des Zeitplans, Kostenfeststellung und Kostenkontrolle durch Überprüfen der Abrechnungen	31	31	29
9. Objektbetreuung und Dokumentation mit Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen, Überwachen der Beseitigung etwaiger Mängel, Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen	3	3	3



Die einzelnen „zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlichen“ Leistungen aus jeder Leistungsphase sind in Anlage 11 der HOAI geregelt, die eine Detailauflistung zu den Leistungen im Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten sowie im Leistungsbild Freianlagen enthält.

Grundlagen des Honorars: Anrechenbare Kosten

Die Regelungen zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten finden sich in der HOAI in den §§ 2, 4, 6 und 32 bzw. 37.

Als anrechenbare Kosten sind für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten anzusetzen:

- die **Kosten der Baukonstruktion**
- die **Kosten für Technische Anlagen**, die der Architekt nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht,
 1. vollständig bis zu 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten und
 2. zur Hälfte mit dem 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag
- **sonstige Kosten** wie die für vorbereitende Maßnahmen, z.B. das Herrichten oder die nicht öffentliche Erschließung sowie Leistungen für Ausstattung und Kunstwerke nur insoweit, als der Auftragnehmer diese plant, bei der Beschaffung mitwirkt oder ihre Ausführung oder ihren Einbau fachlich überwacht.



Die anrechenbaren Kosten des Objekts sind nach fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften auf der Basis ortsüblicher Preise zu ermitteln. Die **DIN 276 Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau** ist in der in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1: 2008-12) anzuwenden. Für die Honorarermittlung werden die Kosten der Kostenberechnung oder, soweit diese nicht vorliegt, die der Kostenschätzung zugrunde gelegt.

- „**Kostenberechnung**“ ist eine Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung; ihr liegen durchgearbeitete Entwurfszeichnungen oder auch Detailzeichnungen wiederkehrender Raumgruppen, Mengenberechnungen und für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen zugrunde. Wird die Kostenberechnung auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.
- „**Kostenschätzung**“ ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung; sie ist die vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen; ihr liegen Vorplanungsergebnisse, Mengenschätzungen, erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen sowie Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung zugrunde; wird die Kostenschätzung auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

Die DIN 276 sieht für Bauprojekte im Bestand vor, dass der Wert vorhandener Bausubstanz und wiederverwendeter Teile zu berücksichtigen und bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen ist.

Als Sonderregelung kann eine „Baukostenvereinbarung“ als Grundlage für die Honorarermittlung getroffen werden, wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch keine Planungen als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vorliegen. Dabei sind **nachprüfbare Baukosten** einvernehmlich festzulegen, was dies Baukostenvereinbarung in der Praxis schwierig macht.

Die auf die Kosten bei der Herstellung von Objekten entfallende Umsatzsteuer ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.

§ 34 Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten

(1) Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in § 33 aufgeführten Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten sind in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Honorartafel zu § 34 Absatz 1 – Gebäude und raumbildende Ausbauten

Anrechenbare Kosten Euro	Honorarzone I von Euro bis		Honorarzone II von Euro bis		Honorarzone III von Euro bis		Honorarzone IV von Euro bis		Honorarzone V von Euro bis	
25 565	2 182	2 654	2 654	3 290	3 290	4 241	4 241	4 876	4 876	5 348
30 000	2 558	3 109	3 109	3 847	3 847	4 948	4 948	5 686	5 686	6 237
35 000	2 991	3 629	3 629	4 483	4 483	5 760	5 760	6 613	6 613	7 252
40 000	3 411	4 138	4 138	5 112	5 112	6 565	6 565	7 538	7 538	8 264
45 000	3 843	4 657	4 657	5 743	5 743	7 372	7 372	8 458	8 458	9 272
50 000	4 269	5 167	5 167	6 358	6 358	8 154	8 154	9 346	9 346	10 243
100 000	8 531	10 206	10 206	12 442	12 442	15 796	15 796	18 032	18 032	19 708
150 000	12 799	15 128	15 128	18 236	18 236	22 900	22 900	26 008	26 008	28 337
200 000	17 061	19 927	19 927	23 745	23 745	29 471	29 471	33 289	33 289	36 155
250 000	21 324	24 622	24 622	29 018	29 018	35 610	35 610	40 006	40 006	43 305
300 000	24 732	28 581	28 581	33 715	33 715	41 407	41 407	46 540	46 540	50 389
350 000	27 566	32 044	32 044	38 017	38 017	46 970	46 970	52 944	52 944	57 421
400 000	29 999	35 114	35 114	41 940	41 940	52 175	52 175	59 001	59 001	64 116
450 000	32 058	37 820	37 820	45 498	45 498	57 024	57 024	64 702	64 702	70 465
500 000	33 738	40 137	40 137	48 667	48 667	61 464	61 464	69 994	69 994	76 392
1 000 000	60 822	72 089	72 089	87 112	87 112	109 650	109 650	124 674	124 674	135 940
1 500 000	88 184	104 284	104 284	125 749	125 749	157 951	157 951	179 416	179 416	195 516
2 000 000	115 506	136 436	136 436	164 341	164 341	208 201	208 201	234 105	234 105	255 036
2 500 000	142 830	168 588	168 588	202 853	202 853	254 487	254 487	288 842	288 842	314 607
3 000 000	171 226	200 401	200 401	239 285	239 285	297 638	297 638	336 534	336 534	365 708
3 500 000	199 766	232 158	232 158	275 353	275 353	340 143	340 143	383 337	383 337	415 731
4 000 000	228 305	263 920	263 920	311 411	311 411	382 642	382 642	430 133	430 133	465 748
4 500 000	256 840	295 678	295 678	347 465	347 465	425 145	425 145	476 931	476 931	515 769
5 000 000	285 379	327 439	327 439	383 522	383 522	467 649	467 649	523 731	523 731	565 792
10 000 000	570 757	648 805	648 805	752 869	752 869	908 957	908 957	1 013 031	1 013 031	1 091 079
15 000 000	856 136	984 745	984 745	1 109 559	1 109 559	1 326 782	1 326 782	1 471 595	1 471 595	1 580 905
20 000 000	1 141 514	1 275 044	1 275 044	1 453 088	1 453 088	1 720 148	1 720 148	1 898 192	1 898 192	2 081 722
25 000 000	1 426 893	1 588 268	1 588 268	1 798 786	1 798 786	2 117 513	2 117 513	2 330 011	2 330 011	2 489 383
25 584 594	1 459 117	1 621 426	1 621 426	1 837 835	1 837 835	2 162 447	2 162 447	2 378 856	2 378 856	2 541 160



§ 39 Honorare für Leistungen bei Freianlagen

(1) Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in § 38 aufgeführten Leistungen bei Freianlagen sind in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Honorartafel zu § 39 Absatz 1 – Freianlagen

Anrechenbare Kosten Euro	Honorarzone I von Euro bis		Honorarzone II von Euro bis		Honorarzone III von Euro bis		Honorarzone IV von Euro bis		Honorarzone V von Euro bis	
20 452	2 616	3 205	3 205	3 988	3 988	5 163	5 163	5 944	5 944	6 535
25 000	3 186	3 902	3 902	4 853	4 853	6 279	6 279	7 230	7 230	7 946
30 000	3 798	4 651	4 651	5 785	5 785	7 486	7 486	8 620	8 620	9 468
35 000	4 409	5 394	5 394	6 710	6 710	8 676	8 676	9 991	9 991	10 977
40 000	5 015	6 133	6 133	7 624	7 624	9 855	9 855	11 348	11 348	12 465
45 000	5 610	6 861	6 861	8 524	8 524	11 019	11 019	12 682	12 682	13 932
50 000	6 200	7 578	7 578	9 412	9 412	12 162	12 162	13 995	13 995	15 373
100 000	11 730	14 276	14 276	17 665	17 665	22 756	22 756	26 145	26 145	28 690
150 000	16 590	20 103	20 103	24 785	24 785	31 810	31 810	36 491	36 491	40 004
200 000	20 814	25 089	25 089	30 781	30 781	39 329	39 329	45 022	45 022	49 297
250 000	24 364	29 196	29 196	35 638	35 638	45 308	45 308	51 750	51 750	56 582
300 000	29 051	34 471	34 471	41 693	41 693	52 534	52 534	59 755	59 755	65 175
350 000	33 897	39 806	39 806	47 685	47 685	59 505	59 505	67 384	67 384	73 293
400 000	38 737	45 026	45 026	53 411	53 411	65 990	65 990	74 373	74 373	80 663
450 000	43 581	50 122	50 122	58 839	58 839	71 915	71 915	80 633	80 633	87 173
500 000	48 418	55 091	55 091	63 989	63 989	77 340	77 340	86 238	86 238	92 912
1 000 000	96 839	107 026	107 026	120 607	120 607	140 982	140 982	154 563	154 563	164 750
1 500 000	145 255	159 689	159 689	178 937	178 937	207 811	207 811	227 058	227 058	241 492
1 533 876	148 535	163 260	163 260	182 894	182 894	212 347	212 347	231 982	231 982	246 706



Architekten und Ingenieure werden nach einer Honorarordnung bezahlt

Wettbewerb nur bei der Qualität

Wer einen Architekten sucht, die Höhe des Entgelts nach dem kann sich Preisvergleiche sparen. Umfang der Architektenleistung, Hier entscheidet die Qualität der Arbeit und nicht der Preis. Denn der anrechenbaren Baukosten und Honorare für Architekten und Bauingenieure sind einheitlich fest. Damit einher geht auch ein striktes Verbot, Provisionen anzunehmen. Die HOAI definiert zunächst die Leistungen des Architekten oder Ingenieurs. Diese sind in neun Phasen aufgeteilt:

- Grundlagenermittlung
- Vorplanung
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung
- Vorbereitung der Vergabe
- Mitwirkung bei der Vergabe
- Bauüberwachung
- Objektbetreuung und Dokumentation

Für den Fall, dass ein Architekt

nur Teileleistungen eines Bauprojekts übernimmt, ist auch der prozentuale Anteil jeder dieser neun Phasen an der Gesamtleistung vorzugeben. Dabei werden Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten unterschieden.

Die Schwierigkeit der Bauaufgabe ist in fünf Honorarzonen aufgeteilt.

Für private Bauherren sind dabei die Zonen III und IV von Bedeutung. Während Klasse III für Wohnhäuser mit durchschnittlicher Ausstattung steht, beinhaltet Klasse IV Wohnhäuser mit überdurchschnittlicher Ausstattung, planungsaufwändige Einfamilienhäuser und Hausgruppen in verdichteter Bauweise auf kleinen Grundstücken.

Ein Rechenbeispiel zur Verdeutlichung: Ein Architekt erstellt die Ge-

Heilbronner Stimme, Heilbronn Mittwoch 20.04.2005

nehmigungsplanung für ein Gebäude der Klasse IV. Dafür stehen ihm 27 Prozent aus dem Wert der Honorarzone zu. Bei angenommenen 250 000 Euro anrechenbaren Kosten und einem vereinbarten Mittelsatz wären dies 9280,17 Euro Honorar zuzüglich Mehrwertsteuer und Nebenkosten. Durch die Strukturierung in Bauphasen und Schwierig-

keitsgrade in der Honorarordnung soll mehr Transparenz geschaffen werden, so dass für den Bauherren klar ist, wie die Honorare zustande kommen. (red)

