

## Wie rechnet der Architekt sein Honorar ab?

**Merkblatt für den Bauherrn  
zur aktuellen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013  
(in Kraft getreten am 17. Juli 2013)**



<b>Inhalt:</b>	Seite:
Abrechnung der Honorare für Planungsleistungen	2
Anhang 1: Leistungsbild Objektplanung für Gebäude und Innenräume bzw. Freianlagen nach §§ 34 bzw. 39 HOAI	4
Anhang 2: Grundlagen des Honorars: Anrechenbare Kosten	5
Anhang 3: Honorartafeln für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen § 35 HOAI bzw. Freianlagen § 40 HOAI	6

Entgegen einer weitverbreiteten Auffassung errechnet sich das Architektenhonorar weder unmittelbar prozentual aus dem Wert der Bausumme noch ist es frei verhandelbar, sondern es 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 eine Vergütung im verbindlichen Teil dieser Honorarordnung geregelt ist. Es ist jeweils die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Fassung anzuwenden; die derzeitige Fassung vom 10. Juli 2013 ist seit 17. Juli 2013 in Kraft.

Das Honorar nach der HOAI richtet sich nach folgenden Bemessungskriterien:

- Umfang der erbrachten Leistungen des Planers (Leistungsbild gemäß Leistungsphasen)
- anrechenbare Kosten des Objekts einschließlich der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (siehe Anhang 2 dieses Merkblatts)
- Honorarzone, in die das Objekt einzuordnen ist
- vereinbartem Honorarsatz, als Festlegung zwischen Mindest- und Höchstsatz
- der den Leistungen zugeordneten Honorartafel (siehe Anhang 3 dieses Merkblatts)
- bei Leistungen im Bestand Zuschlag, ggf schriftlich vereinbart, für den erhöhten Aufwand.

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 in der Preiskonkurrenz- 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 zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Planungsauftrags im Allgemeinen erforderlich werden, als sogenannte Grundleistungen für Gebäude und Innenräume bzw. Freianlagen in Leistungsbildern erfasst. Die **Leistungsbilder** sind in neun Leistungsphasen untererteilt. Wird der Architekt nicht mit allen Leistungen beauftragt, so kann er nur ein Honorar abrechnen, das dem übertragenen Leistungsumfang entspricht. (§§ 34 bzw. 39 HOAI; **Siehe Anhang 1**)
- **Anrechenbare Kosten** sind die „Nettobaukosten“, also Kosten der Baukonstruktion und technischen Anlagen ohne Umsatzsteuer auf der Basis der Kostenermittlung. 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 25.000,- € oder über 25.000.000,- EUR, sind die Honorare frei vereinbar.
- Es gibt 5 verschiedene **Honorarzonen**, in die das Objekt ja nach Schwierigkeitsgrad anhand objektiver Bewertungsmerkmale einzugruppieren ist. In die Honorarzone I werden Objekte mit sehr geringen Planungsanforderungen wie z.B. Behelfsbauten oder Scheunen eingeordnet. Objekte mit sehr hohen Planungsanforderungen wie Universitätskliniken oder Rundfunk- und Fernsehstudios gehören in die Honorarzone V. (§ 5 HOAI; die Anlagen 10.2, 10.3 bzw. 11.2 der HOAI enthalten Objektlisten mit Regelbeispielen für Gebäude, Innenräume bzw. Freianlagen.) 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.
- § 35 HOAI enthält die **Honorartafel** für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen, § 40 HOAI die für Honorare bei Freianlagen. Honorarwerte für anrechenbare Kosten zwischen den in den Honorartafeln angegebenen Kostenstufen sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. (**Siehe Anhang 3**)



- Für **Objekte im Bestand** kann bei Umbauten und Modernisierungen ein Zuschlag unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads der Leistungen schriftlich vereinbart werden. Bei Gebäuden und Freianlagen kann dieser Zuschlag bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad bis 33 Prozent und bei Innenräumen bis 50 Prozent auf das ermittelte Honorar betragen. Sofern kein Zuschlag schriftlich vereinbart ist, fällt ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20 Prozent an. (§§ 6 und 36 bzw. 40 HOAI)  
Für die Objektüberwachung bei Instandhaltungen und Instandsetzungen kann vereinbart werden, den Prozentsatz für diese Leistung um bis zu 50 Prozent zu erhöhen. (§ 12 HOAI)

Zu den Grundleistungen 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**

Beauftragt wurde die Genehmigungsplanung für den Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses in kostengünstiger Bauweise mit einfachem Standard

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

Die Kostenberechnung ergab insgesamt 238.000 Euro inkl. Umsatzsteuer mit Nettosummen für die Baukonstruktion von 160.000 Euro und 40.000 Euro für die technische Gebäudeinstallation

- anrechenbare Kosten = (160.000 + 40.000) Euro = 200.000 Euro
- vereinbarter Honorarsatz = „Viertelsatz“ (25% über dem Mindestsatz)

#### **Honorar nach § 35 HOAI:**

$$0,27 * [27.863 \text{ €} + (34.751 \text{ €} - 27.863 \text{ €})/4] = \mathbf{7.987,95 \text{ €}}$$

(zzgl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten)

### ▪ **Berechnungsbeispiel 2**

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

- 98% des Honorars gemäß Leistungsbild nach § 34 HOAI (Leistungsphasen 1 bis 8) und
- Honorarzone IV

Die Kostenberechnung ergab bei Bruttogesamtkosten von 321.300 Euro Nettosummen für die Baukonstruktion einschließlich der mitzuverarbeitenden Bausubstanz 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 hierzu Anhang 2)
- vereinbarter Honorarsatz = „Höchstsatz“
- Umbauszuschlag vereinbart mit 33 %

#### **Honorar nach § 35:**

- Tafelwert für 200.000 Euro = 39.134 €
- Tafelwert für 300.000 Euro = 56.153 €

$$\text{Für 260.000 Euro} = 39.134 \text{ €} + [(56.153 - 39.134) * (60.000/100.000)] = 49.345,40 \text{ €}$$

$$0,98 * 49.345,40 \text{ €} * 1,33 = \mathbf{64.316,80 \text{ €}}$$
 (zzgl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten)

## Anhang 1 Leistungsbild Gebäude und Innenräume bzw. Freianlagen

Die HOAI regelt in § 34 das Leistungsbild für Gebäude und Innenräume und in § 39 für Freianlagen. Die Leistungsbilder umfassen Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen. Leistungen für Innenräume sind die Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion. Die Grundleistungen sind in der HOAI Anlage 10 Tabelle 10.1 für Gebäude und Innenräume bzw. Anlage 11 Tabelle 11.1 für Freianlagen aufgezählt und in neun Leistungsphasen zusammengefasst. Diese werden in Prozentsätzen des Gesamthonorars gemäß Honorartafel bewertet:

Außerdem finden sich in diesen Anlagen der HOAI Beispiele für besondere Leistungen.

Bewertung der Grundleistungen  
in v.H. der Honorare

	Gebäude	Innen- räume	Frei- anlagen
<b>1. Grundlagenermittlung</b> u.a. mit Klären der Aufgabenstellung, (z.B. hinsichtlich Nutzenanforderungen, Bauqualitäten, Kostenbudget, Terminen); Ortsbesichtigung; Beraten zum gesamten Leistungsbedarf	2	2	3
<b>2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)</b> u.a. mit Analyse der Grundlagen; Abstimmen der Zielvorstellungen; Planungskonzept mit Untersuchen von Varianten und Zeichnungen in geeignetem Maßstab; Koordination mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten; Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit, Kostenschätzung nach DIN 276, Terminplan	7	7	10
<b>3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)</b> u.a. Erarbeiten unter vertiefter Berücksichtigung der Vorgaben und Bedingungen, Zeichnungen in geeignetem Maßstab und erforderlichem Umfang; Integrieren und Koordinieren der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter; Objektbeschreibung; Kostenberechnung nach DIN 276; Fortschreiben des Terminplans	15	15	16
<b>4. Genehmigungsplanung</b> u.a. Erarbeiten, Zusammenstellen und Einreichen der Vorlagen und Nachweise für die erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen, Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen	3	2	4
<b>5. Ausführungsplanung</b> u.a. Erarbeiten mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben; Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen in geeignetem Maßstab und erforderlichem Umfang, Fortschreiben während der Objektausführung; Integrieren und Koordinieren der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter; Terminplan	25	30	25
<b>6. Vorbereitung der Vergabe</b> u.a. Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen (LV); Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen; Abstimmen mit den anderen an der Planung fachlich Beteiligten; Vergabeerminplan; Kostenermittlung und -kontrolle auf Grundlage vom Planer bepreister LV; Zusammenstellen der Vergabeunterlagen	10	7	7
<b>7. Mitwirkung bei der Vergabe</b> u.a. Einholen, Prüfen und Werten von Angeboten, Bietergespräche; Vergabevorschläge und Dokumentation, Kostenkontrolle anhand der Ausschreibungsergebnisse; Mitwirken bei der Auftragserteilung	4	3	3
<b>8. Objektüberwachung (Bauüberwachung), Dokumentation</b> u.a. Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit Genehmigungen, Ausführungsplänen und Leistungsbeschreibungen sowie den Fachregeln; Überwachen des Terminplans; Aufmaß; Rechnungsprüfung; Kostenkontrolle und Kostenfeststellung; Abnahmeorganisation und empfehlung; Überwachung der Mängelbeseitigung	32	32	30
<b>9. Objektbetreuung</b> u.a. fachliche Bewertung festgestellter Mängel in der Gewährleistungszeit; Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen; Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen	2	2	2



Die Regelungen zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten finden sich in der HOAI insbesondere in den §§ 4 und 33 bzw. 38.

Als anrechenbare Kosten sind für die Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräume 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 einem Betrag von 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten und
  2. zur Hälfte mit dem Betrag, der 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigt
- **weitere Kosten** wie die für vorbereitende Maßnahmen, z.B. das Herrichten oder die nicht öffentliche Erschließung sowie Leistungen für Ausstattung und Kunstwerke **als Bestandteil der sonstigen Kosten** nur in den Fällen, in denen der Architekt diese plant, bei der Beschaffung mitwirkt oder ihre Ausführung oder ihren Einbau fachlich überwacht.



Die anrechenbaren Kosten des Objekts sind nach allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften auf der Grundlage 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 auf die Kosten bei der Herstellung von Objekten entfallende Umsatzsteuer ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.**

Für Planungsleistungen bei bestehenden Objekten ist der **Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz** bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird. 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. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und **schriftlich zu vereinbaren**.

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.

**HOAI § 35: Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen**

(1) Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in § 34 und der Anlage 10 Nummer 10.1 aufgeführten Grundleistungen für Gebäude und Innenräume sind in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I sehr geringe Anforderungen		Honorarzone II geringe Anforderungen		Honorarzone III durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone IV hohe Anforderungen		Honorarzone V sehr hohe Anforderungen	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
25 000	3 120	3 657	3 657	4 339	4 339	5 412	5 412	6 094	6 094	6 631
35 000	4 217	4 942	4 942	5 865	5 865	7 315	7 315	8 237	8 237	8 962
50 000	5 804	6 801	6 801	8 071	8 071	10 066	10 066	11 336	11 336	12 333
75 000	8 342	9 776	9 776	11 601	11 601	14 469	14 469	16 293	16 293	17 727
100 000	10 790	12 644	12 644	15 005	15 005	18 713	18 713	21 074	21 074	22 928
150 000	15 500	18 164	18 164	21 555	21 555	26 883	26 883	30 274	30 274	32 938
200 000	20 037	23 480	23 480	27 863	27 863	34 751	34 751	39 134	39 134	42 578
300 000	28 750	33 692	33 692	39 981	39 981	49 864	49 864	56 153	56 153	61 095
500 000	45 232	53 006	53 006	62 900	62 900	78 449	78 449	88 343	88 343	96 118
750 000	64 666	75 781	75 781	89 927	89 927	112 156	112 156	126 301	126 301	137 416
1 000 000	83 182	97 479	97 479	115 675	115 675	144 268	144 268	162 464	162 464	176 761
1 500 000	119 307	139 813	139 813	165 911	165 911	206 923	206 923	233 022	233 022	253 527
2 000 000	153 965	180 428	180 428	214 108	214 108	267 034	267 034	300 714	300 714	327 177
3 000 000	220 161	258 002	258 002	306 162	306 162	381 843	381 843	430 003	430 003	467 843
5 000 000	343 879	402 984	402 984	478 207	478 207	596 416	596 416	671 640	671 640	730 744
7 500 000	493 923	578 816	578 816	686 862	686 862	856 648	856 648	964 694	964 694	1 049 587
10 000 000	638 277	747 981	747 981	887 604	887 604	1 107 012	1 107 012	1 246 635	1 246 635	1 356 339
15 000 000	915 129	1 072 416	1 072 416	1 272 601	1 272 601	1 587 176	1 587 176	1 787 360	1 787 360	1 944 648
20 000 000	1 180 414	1 383 298	1 383 298	1 641 513	1 641 513	2 047 281	2 047 281	2 305 496	2 305 496	2 508 380
25 000 000	1 436 874	1 683 837	1 683 837	1 998 153	1 998 153	2 492 079	2 492 079	2 806 395	2 806 395	3 053 358



**HOAI § 40: Honorare für Grundleistungen bei Freianlagen**

(1) Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in § 39 und der Anlage 11 Nummer 11.1 aufgeführten Grundleistungen für Freianlagen sind in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I sehr geringe Anforderungen		Honorarzone II geringe Anforderungen		Honorarzone III durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone IV hohe Anforderungen		Honorarzone V sehr hohe Anforderungen	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
20 000	3 643	4 348	4 348	5 229	5 229	6 521	6 521	7 403	7 403	8 108
25 000	4 406	5 259	5 259	6 325	6 325	7 888	7 888	8 954	8 954	9 807
30 000	5 147	6 143	6 143	7 388	7 388	9 215	9 215	10 460	10 460	11 456
35 000	5 870	7 006	7 006	8 426	8 426	10 508	10 508	11 928	11 928	13 064
40 000	6 577	7 850	7 850	9 441	9 441	11 774	11 774	13 365	13 365	14 638
50 000	7 953	9 492	9 492	11 416	11 416	14 238	14 238	16 162	16 162	17 701
60 000	9 287	11 085	11 085	13 332	13 332	16 627	16 627	18 874	18 874	20 672
75 000	11 227	13 400	13 400	16 116	16 116	20 100	20 100	22 816	22 816	24 989
100 000	14 332	17 106	17 106	20 574	20 574	25 659	25 659	29 127	29 127	31 901
125 000	17 315	20 666	20 666	24 855	24 855	30 999	30 999	35 188	35 188	38 539
150 000	20 201	24 111	24 111	28 998	28 998	36 166	36 166	41 053	41 053	44 963
200 000	25 746	30 729	30 729	36 958	36 958	46 094	46 094	52 323	52 323	57 306
250 000	31 053	37 063	37 063	44 576	44 576	55 594	55 594	63 107	63 107	69 117
350 000	41 147	49 111	49 111	59 066	59 066	73 667	73 667	83 622	83 622	91 586
500 000	55 300	66 004	66 004	79 383	79 383	99 006	99 006	112 385	112 385	123 088
650 000	69 114	82 491	82 491	99 212	99 212	123 736	123 736	140 457	140 457	153 834
800 000	82 430	98 384	98 384	118 326	118 326	147 576	147 576	167 518	167 518	183 472
1 000 000	99 578	118 851	118 851	142 942	142 942	178 276	178 276	202 368	202 368	221 641
1 250 000	120 238	143 510	143 510	172 600	172 600	215 265	215 265	244 355	244 355	267 627
1 500 000	140 204	167 340	167 340	201 261	201 261	251 011	251 011	284 931	284 931	312 067