

Erläuterung HOAI - Architekten Honorar

Was kostet ein Architekt nach HOAI?

Die individuelle Planung mit dem Architekten wird allgemein nach der HOAI ermittelt (Architekten Honorar).

Entgegen Gerüchten, "die HOAI sei nicht mehr gültig", handelt es sich bei der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) nach wie vor um eine verbindliche, auf Grundlage eines Gesetzes erlassene Honorarverordnung der Bundesregierung. Architekten sind zur Einhaltung der HOAI-Bestimmungen verpflichtet. Die Nichteinhaltung der HOAI bedeutet einen Verstoß gegen geltendes Recht und gegen die Berufsordnung der Architekten.

Die individuelle Planung mit dem Architekten wird allgemein nach der HOAI ermittelt (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure).

Die folgenden Beispielrechnung zeigt Ihnen wie das Honorar nach der HOAI 2013 ermittelt wird.

Neue HOAI 2013: ab 17.07.2013 in Kraft

Die HOAI 2013 ist seit 17. Juli 2013 in Kraft – Die neue HOAI wurde am 16.07.2013 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Damit tritt sie am Tag nach ihrer Verkündung – also am 17. Juli 2013 – in Kraft. [Bundesanzeiger vom 16.07.2013](#)

Niedersächsische Architektenkammer:

Die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) ist im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 37 am 16.07.2013 veröffentlicht worden. Nach § 58 der Verordnung tritt sie am Tage nach der Verkündung in Kraft, d. h. am 17.07.2013.

Die Neufassung der HOAI ist nicht auf Leistungen anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten vertraglich vereinbart wurden. Insoweit gilt die bisherige HOAI 2009 fort. Einen Anwendungshinweis für noch nicht erbrachte Teilleistungen aus Altverträgen enthält die neue HOAI, wie schon die Vorgängerversion, nicht.

Das neue Honorarrecht gilt für alle Architektenverträge, die ab dem 17.07.2013 geschlossen werden (vgl. auch DAB 6/2013, S. 42 f. sowie die Berichterstattung über die neuen Inhalte und Konsequenzen der HOAI 2013 ab DAB 7/2013).

Mehr Informationen zur neuen HOAI finden Sie auch unter <http://dabonline.de/tag/hoai/>

Die HOAI ist verbindliches Preisrecht für Planungsleistungen im Bauwesen.

Beispielberechnung _ 01:

- Einfamilienhaus Honorarzone 3 (durchschnittliche Planungsanforderungen)
- Anrechenbare Netto-Kosten des Gebäudes 375.000 €
- Keine besonderen Leistungen
- Mittelsatz
- Honorarangaben in € / netto

Leistungsphase	Prozentsatz	Honorar / netto
1 - Grundlagenermittlung	2 %	1.091,59 €
2 - Vorplanung	7%	3.820,56 €
3 - Entwurfsplanung	15 %	8.186,92 €
4 - Genehmigungsplanung	3%	1.637,38 €
5 - Ausführungsplanung	25 %	13.644,87 €
6 - Vorbereitung der Vergabe	10%	5.457,95 €
7 - Mitwirkung der Vergabe	4%	2.183,18 €
8 - Objektüberwachung, Bauleitung	32%	17.465,44 €
9 - Objektbetreuung	2%	1.091,59 €
Beispielsweise ein Honorar nach den LP 1 - 4	27%	14.736,45 €

Fragen Sie bei dem Architekten Team dbp-architektur Ihr Honorarangebot nach den entsprechenden und gewünschten Leistungsphasen an.

Wenn Sie von uns lediglich die kreative und individuelle Architekten Wohnhausplanung wünschen, um dann mit einem Fertighausunternehmen / Bauunternehmen bauen zu können, kommen entweder nur die Leistungsphasen 1 - 3 bzw. noch die Leistungsphase 4 zum tragen.

Sehr gern führen wir auch für Sie die Leistungsphasen 5,6 & 7 (Ausführungsplanung, Ausschreibung, Angebote einholen und prüfen) , wie und künstlerische und gestalterische Oberleitung anteilig Leistungsphase 8 aus.

Wir von dbp-architektur arbeiten hinsichtlich der auszuführenden Leistungen und Leistungsphasen sehr flexibel und individuell - immer speziell auf die Wünsche von Ihnen als Bauherrschaft angepasst!

Auszug aus der aktuellen HOAI 2013

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Verordnung regelt die Berechnung der Entgelte für die Leistungen der Architekten und Architektinnen und der Ingenieure und Ingenieurinnen (Auftragnehmer oder Auftragnehmerinnen) mit Sitz im Inland, soweit die Leistungen durch diese Verordnung erfasst und vom Inland aus erbracht werden.

...

§ 34 Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Das Leistungsbild Gebäude und Innenräume umfasst Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen.

Leistungen für Innenräume sind die innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion.

Die Grundleistungen sind in neun Leistungsphasen zusammengefasst und werden wie folgt in Prozentsätzen der Honorare des § 35 bewertet:

- Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) mit je 2 Prozent bei Gebäuden und Innenräumen,
- Leistungsphase 2 (Vorplanung) mit je 7 Prozent bei Gebäuden und Innenräumen,
- Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) mit 15 Prozent bei Gebäuden und Innenräumen,
- Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) mit 3 Prozent bei Gebäuden und 2 Prozent bei Innenräumen,
- Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) mit 25 Prozent bei Gebäuden und 30 Prozent bei Innenräumen,
- Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) mit 10 Prozent bei Gebäuden und 7 Prozent bei Innenräumen,
- Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) mit 4 Prozent bei Gebäuden und 3 Prozent bei Innenräumen,
- Leistungsphase 8 (Objektüberwachung – Dokumentation) mit 32 Prozent bei Gebäuden und Innenräumen
- Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) mit je 2 Prozent bei Gebäuden und Innenräumen.

Umfang der Leistung

- Die oben genannten Leistungsphasen sind in Umfang und Leistung durch die Honorarordnung klar festgelegt.

Anrechenbare Baukosten

- Die anrechenbaren Nettobaukosten beinhalten die reinen Bau- und Ausbaukosten, nicht aber zum Beispiel den Grundstückspreis und die Erschließungskosten. Hieraus ergibt sich die Höhe des Architektenhonorars.

Schwierigkeit der Bauaufgabe

- Die Schwierigkeit der Bauaufgabe wird in fünf Honorarzonen berücksichtigt.

Grundleistungen - Besondere Leistungen

LPH 1 Grundlagenermittlung

- Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers
- Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf
- Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Zusammenfassen, erläutern und dokumentieren der Ergebnisse
- Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung, -übertragung
- Ortsbesichtigung / Standortanalyse
- Bestandsaufnahme
- Bedarfsplanung
- Aufstellen eines Raum- und Funktionsprogramms
- Prüfen der Umwelterheblichkeit und der Umweltverträglichkeit

LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

- Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten
- Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte
- Erarbeitung eines Planungskonzepts einschl. Untersuchung der alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen mit zeichnerischer Darstellung und Bewertung z. B. versuchsweise zeichnerische Darstellungen, Strichskizzen
- Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (z.B. städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche)
- Verhandlung mit den Behörden zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit
- Kostenschätzung
- Untersuchung von Lösungsmöglichkeiten nach Grundsätzlich verschiedenen Anforderungen
- Finanzierungsplanung, Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse
- Zusammenfassen, erläutern und dokumentieren der Ergebnisse
- Durchführen der Bauvoranfrage
- Aufstellung der Zeit- und Organisationsplanung
- Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung
- Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind, z.B.

- Präsentationsmodelle
- Perspektivische Darstellungen
- Bewegte Darstellung/Animation
- Farb- und Materialcollagen
- digitales Geländemodell
- 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (Building Information Modelling BIM)
- Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung nach Positionen einzelner Gewerke
- Erarbeiten und Erstellen von besonderen bauordnungsrechtlichen Nachweisen für den vorbeugenden und organisatorischen Brandschutz bei baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung, Bestandsbauten oder im Falle von Abweichungen von der Bauordnung

LPH 3 Entwurfsplanung (System- u. Integrationsplanung)

- Bearbeiten des Planungskonzeptes
- Zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs
- Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit
- Kostenberechnung und Kostenkontrolle
- System- und Integrationsplanung
- Analyse von Alternativen/Varianten mit Kostenuntersuchung -(optimierung)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Kostenberechnung durch aufstellen von Mengengerüsten oder Bauelementkatalog

LPH 4 Genehmigungsplanung

- Erarbeiten der Vorlagen der erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen einschl. der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen
- Einreichen des Baugesuches
- Begleitung des Genehmigungsverfahrens
- Mitwirken bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung
- Erarbeitung von Unterlagen für besondere Prüfverfahren
- Unterstützung des Bauherrn in Widerspruch- oder Klageverfahren
- Ändern der Genehmigungsunterlagen

LPH 5 Ausführungsplanung

- Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4
- Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, z.B. bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, z.B. bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1
- Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie
- Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung
- Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung
- Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (x)
- Prüfen der vom bauausführenden Unternehmen auf Grund der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ausgearbeiteten Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung
- Fortschreiben von Raumbüchern in detaillierter Form
- Detailmodelle
- Prüfen und Anerkennen von Plänen Dritter, nicht an der Planung fachlich Beteiligter auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen (zum Beispiel Werkstattzeichnungen von Unternehmen, Aufstellungs- und Fundamentpläne nutzungsspezifischer oder betriebstechnischer Anlagen), soweit die Leistungen Anlagen betreffen, die in den anrechenbaren Kosten nicht erfasst sind

LPH 6 Vorbereitung der Vergabe

- Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter
- Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten
- Ermitteln der Kosten auf Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse
- Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung
- Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche Aufstellen der Leistungsbeschreibungen mit Leistungsprogramm auf Grundlage der detaillierten Objektbeschreibung
- Aufstellen von alternativen Leistungsbeschreibungen für geschlossene Leistungsbereiche
- Aufstellen von vergleichenden Kostenübersichten unter Auswertung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter

LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe

- Einholen, prüfen und werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise
- Verhandlung mit Bietern und Mitwirken bei der Auftragserteilung
- Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens
- Kostenanschlag und Kostenkontrolle
- Mitwirken bei der Auftragserteilung
- Prüfen und Werten von Nebenangeboten mit Auswirkungen auf die abgestimmte Planung
- Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten
- Aufstellen, Prüfen und Werten von Preisspiegeln nach besonderen Anforderungen

LPH 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation

- Überwachen und koordinieren der Ausführung
- Aufstellen und fortschreiben eines Zeitplanes, führen eines Bautagebuches
- Abnahme der Bauleistung, Feststellung von Mängeln und Überwachen der Beseitigung
- Rechnungsprüfung und Kostenfeststellung, Kostenkontrolle
- Organisation behördlicher Abnahmen
- Übergabe des Objekts
- Auflisten der Gewährleistungsfristen
- Aufstellen, überwachen und fortschreiben von Zahlungsplänen und differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen
- Über die Grundleistung hinausgehende Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter

LPH 9 Objektbetreuung

- Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen
- Zusammenstellung der zeichnerischen und textlichen Unterlagen
- Aufstellen von Bestandspläne, Ausrüstungs- und Inventarverzeichnisse, Wartungsanweisungen
- Objektbeobachtung und -verwaltung, überwachen der Wartungs- und Pflegeleistungen
- Baubegehungen nach Übergabe
- Aufbereiten des Zahlenmaterials für eine Objektdatei
- Ermittlung und Kostenfeststellung zu Kostenrichtwerten
- Überprüfen der Bauwerks- und Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse

Bedeutung der HOAI

Die Tätigkeit des freischaffenden Architekten ist keine gewerbliche Tätigkeit. Ein freischaffender Architekt übt ebenso wie ein Arzt oder Rechtsanwalt einen Freien Beruf aus. Eines der Wesensmerkmale des Freien Berufes ist die Art der Beziehung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer - es ist ein besonderes Vertrauensverhältnis. Der freischaffende Architekt ist dazu verpflichtet, die Interessen des Bauherrn gegenüber den am Bau Beteiligten bestmöglich zu vertreten und ihn in seinen Entscheidungen im Hinblick auf gestalterische, technische, wirtschaftliche, und rechtliche Fragen zu beraten.

Honorarordnungen haben zum Ziel, wirtschaftliche Abhängigkeiten des Auftragnehmers vom Auftraggeber zu vermeiden und den Auftragnehmer von der Notwendigkeit des Feilschens um sein Honorar zu befreien. Honorarordnungen sollen den Vertragspartnern Transparenz und Rechtssicherheit bieten.