

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Architektenleistungen sind anspruchsvoll und umfangreich. Meist enthält der Architektenvertrag eine Vielzahl von Hinweisen zur Aufklärung, zur Information und zur Warnung. Das Honorarrecht ist mit einer Vielzahl von Unwägbarkeiten verbunden: Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bildet einen Orientierungsrahmen, um mit mehreren Parametern das Honorar zu berechnen.

Zwingend ist das nicht. Aber die Honorarangebote für Planungsleistungen erfolgen überwiegend auf dieser Grundlage. Für den Architekten und den Bauherrn ist dabei viel zu beachten. Hier kommen die wichtigsten Punkte:

■ Was sind die anrechenbaren Kosten?

Sie sind das maßgebliche Honorarkriterium. Als anrechenbare Kosten werden die prognostizierten Kosten für die Baukonstruktion und gegebenenfalls anteilig die Kosten für die technische Gebäudeausrüstung verstanden. Maßgeblich zur Ermittlung dieser Kosten ist die DIN 276 (Kosten im Bauwesen). Sie stellt eine Mehrzahl von Kostenermittlungen dar: vom Kostenrahmen über die Kostenschätzung zur Kostenberechnung und vom Kostenvoranschlag bis zur Kostenfeststellung.

■ Wie fest sind die Kostenprognosen?

Die jeweiligen Kostenermittlungen konkretisieren das, was der Bauherr für das Objekt aufwenden wird. Je früher die Kostenermittlung geschieht, desto mehr Unwägbarkeiten enthält sie. Am Ende fasst die Kostenfeststellung die Entwicklung der tatsächlich angefallenen anrechenbaren Kosten zusammen. Für die Honorarermittlung ist die Kostenberechnung maßgeblich. Diese schuldet der Architekt zum Ende der Entwurfsplanung. Zu diesem Zeitpunkt sind die Planungsprozesse recht weit fortgeschritten. Die Bauherrenseite darf von einer belastbaren Kostenermittlung ausgehen. Diese ist unantastbar, um das Honorar für den weiteren Prozess der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung zu ermitteln.

■ Welche Honorarzonen gibt es?

Die Honorarordnung untergliedert die Gebäudeplanung in fünf Honorarzonen: von sehr geringen bis zu sehr hohen Anforderungen. Für den Gebäudebau sind regelmäßig die Honorarzonen III bis V maßgeblich. Die Honorarzonen I oder II kommen lediglich für untergeordnete Gebäudetypen wie Garagenbauten oder für landwirtschaftliche Gebäude zur temporären Unterbringung der Tierhaltung in Betracht.

■ In welche Honorarzone fällt ein Bauprojekt?

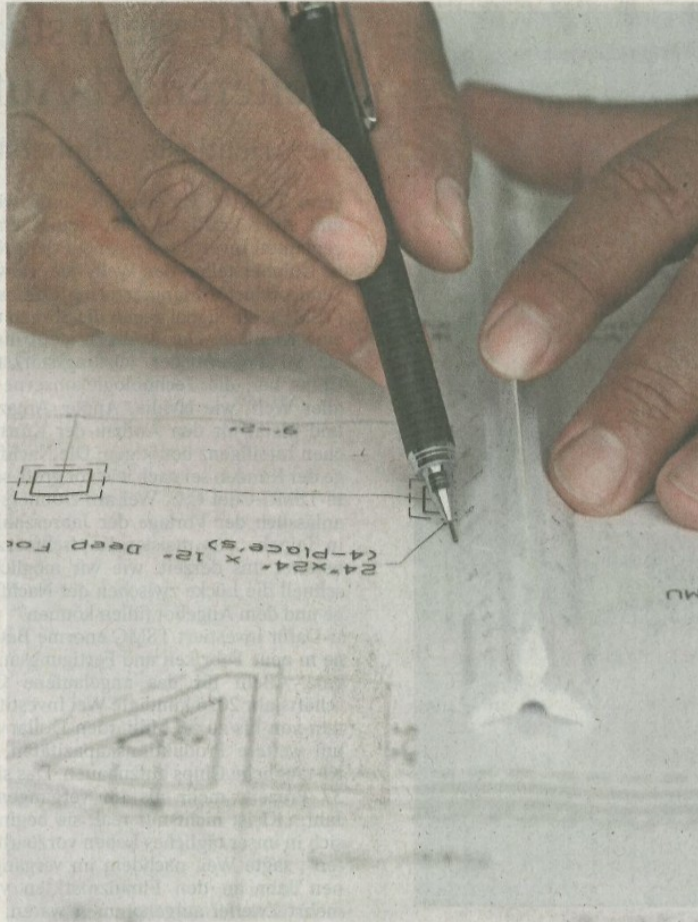
Hilfestellung liefern dazu die Objektlisten der HOAI. So wird ein einfaches Wohnhaus mit einem einfach strukturierten Ausbau in die Honorarzone III eingeordnet. Eine aufwendige Wohnimmobilie mit mehreren Funktionsräumen wie Büroflächen und Sekretariatsnutzung kann auch in die Honorarzone IV kommen. Der Einzelfall ist allerdings maßgeblich. Es bietet sich an, im Vertrag festzulegen, dass beide Parteien sich einvernehmlich auf das Einordnen des Objektes in eine Honorarzone verständigen. Diese Einordnung wäre im Streitfall nicht mehr vor Gericht oder mit einem Sachverständigengutachten zu prüfen. Findet im Vertrag keine Einordnung in eine Honorarzone statt, gilt die objektive Bewertung als Maßstab.

■ Wie hoch liegt der Honorarsatz?

Die anrechenbaren Kosten übersteigen meist 25.000 Euro, bewegen sich aber nur in Ausnahmefällen auf mehr als 25 Millionen Euro. Diese Spanne bildet die Honorartafel ab. Innerhalb der Honorartafel vom Basissatz bis zum Höchstsatz haben die Vertragsparteien ohnehin die Möglichkeit, das Honorar festzulegen. Der Mittelsatz bildet eine salomonische Einigung ab.

■ Welche Rolle spielen die Leistungsbilder?

Die zu erbringenden Leistungsbilder haben Einfluss auf die Honorarhöhe. Sie finden sich wieder für die Grundleistungen der Gebäudeplanung von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung und mit einer festen Prozentangabe. Alles zusammen ergibt 100 Prozent. Allein für die vollständige Leistungsphase der Vorplanung sind es sieben Prozent. Für den Bauherrn lohnt es sich, zu prüfen, ob er jede Teilleistung von den Leistungsphasen ein-



Planung kostet: Wie viel genau, legt die Honorarordnung fest. Foto Picture Alliance

Was kostet der Architekt?

Neubau, Umbau oder Sanierung:
Meist plant ein Architekt das Traumhaus.
Das Honorar steigt schnell.
Dabei sind mehrere Regeln zu beachten.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

bis neun tatsächlich für das konkrete Projekt beauftragen muss. Wenn Teilleistungen aus den Grundleistungen entfallen können, ohne das Vertragsziel zu gefährden, mindert dies das Honorar.

■ Wie lässt sich dadurch das Honorar senken?

Zum Beispiel zählt die Teilleistung „Fortschreiben des Terminplans“ zur Entwurfsplanung, die bei vollständiger Erbringung aller Teilleistungen mit 15 Prozent zu bewerten ist. Die Honorarordnung weist eine Bewertung dieser Teilleistung in Prozent nicht aus. Dafür gibt es Teilleistungsbewertungstabellen: Ohne diese Teilleistung kann der Honorarsatz um 0,75 Prozent-

punkte sinken. Dadurch verbleiben lediglich 14,25 Prozent. Das sollte so auch konkret im Vertrag stehen, um Streit zu vermeiden.

■ Wie sieht die Honorarberechnung konkret aus?

Als Beispiel nehmen wir anrechenbare Kosten von 1,5 Millionen Euro an. Das Vorhaben wird dann in die Honorarzone IV eingeordnet: Hier liegen die Honorare zwischen 206.923 Euro und 233.022 Euro. Mit dem Mittelsatz als Grundlage folgt aus dem Blick in die Tabelle der Honorartafel ein Honorar in Höhe von 219.973 Euro. Das gilt für die volle Beauftragung der Leistungsphasen eins bis neun von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung mit 100 Prozent. Nun soll nur ein Teil der Leistungen anfallen, um Kosten zu sparen. Dafür vereinbaren die Parteien einen Leistungsinhalt von der Grundlagenermittlung bis zur Objektüberwachung und kommen dafür auf einen Ansatz von 98 Prozent. Weiter soll in der Entwurfsplanung der Satz um 0,75 Prozent sinken. Dadurch ergibt sich ein Bewertungsfaktor von 97,25 Prozent. Das gesamte Nettohonorar kommt dadurch auf 213.923,74 Euro.

■ Wie sehr schlagen Nebenkosten und Mehrwertsteuer zu?

Der Auftragnehmer erhält dazu noch pauschale Nebenkosten: Deren Höhe schwankt zwischen drei und sieben Prozent und hängt von der Marktlage und dem Objekt ab. Eine Pauschale fällt jedoch nur an, wenn dies vertraglich in Textform vereinbart ist, sonst ist auf der Grundlage von Einzelnachweisen abzurechnen. Für das Beispiel liegt die Pauschalierung bei fünf Prozent. Dazu kommt die Mehrwertsteuer von 19 Prozent. Das Gesamthonorar liegt dadurch bei 267.297,70 Euro brutto.

■ Was ist beim Bauen im Bestand zu beachten?

Da das Bauen im Bestand zunehmend den Markt beherrscht, sind zwei wesentliche Zuschläge bei einem Umbau und der Sanierung zu berücksichtigen. Zunächst berechtigt der Umbauschlag nach dem Honorarrecht zu einem Aufschlag von bis zu 33 Prozent auf das Nettohonorar. Die Bewertung der „mitzuverarbeitenden Baustanz“ erhöht die anrechenbaren Kosten und damit das Honorar. Für beide Zuschläge können die Vertragsparteien jedoch auch eine freie Vereinbarung treffen. Die zwei Faktoren können mit „0“ bewertet werden und dann nicht anfallen. Das sollte ausdrücklich in der Honorarvereinbarung stehen, um Streit zu vermeiden. Ohne die Niederschrift muss der Bauherr je nach Einzelfall einen Umbauschlag von 20 Prozent zahlen und auch für die Erhöhung der anrechenbaren Kosten.

■ Was ist mit den Außenanlagen und der Haustechnik?

Auch dafür zahlt der Bauherr zusätzlich. Die bisherigen Honorarangeben umfassen lediglich die Gebäudeplanung. Für weitere Fachplanerleistungen gelten ebenfalls die Honorarparameter. Das betrifft etwa die Außenanlagen oder die spezifische Planung der Haustechnik. Die Honorarordnung enthält für jeden Planungsbereich von der Freianlagenplanung über die technische Gebäudeausrüstung bis zur Tragwerksplanung spezifische Honorarbewertungen.

■ Wie verpflichtend sind die Honorarvorgaben?

Es gilt der Grundsatz der freien Preisvereinbarung. Die Parameter und die Honorarermittlung haben Empfehlungscharakter. Allerdings muss in jedem Fall die Honorarbewertung textlich im Vertrag stehen. Sonst kann der Planer mit dem Basishonorarsatz abrechnen. Dennoch: Abweichungen hiervon sind denkbar. Für die Parameter im Beispiel bedeutet das ein Honorar von 251.440,14 Euro brutto. Das ist etwas geringer im Vergleich. Verhandeln lohnt sich. Allerdings sollte der Bauherr auf eine gewisse Honorarhöhe achten, damit der gewünschte Planer-Einsatz zur Vergütung passt und der Architekt ein auskömmliches Honorar erhält.

Der Autor des Gastbeitrags ist Partner der Kanzlei SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU). In der Reihe über den Architektenvertrag befasst er sich im nächsten Teil mit der Grundlagenermittlung.



IMMOBILIEN-NEWSLETTER

Alles rund um Haus, Heim und Heizung:
Der Immobilien-Newsletter
der FA.Z. blickt auf die
wichtigsten Themen für Eigentümer,
Mieter und Investoren.
Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:

