

## Architektenhonorar: Architekten arbeiten nicht umsonst

Wer bauen möchte, der kann sein Haus von einem Architekten planen lassen. Sein Know-how gibt es jedoch nicht umsonst. Aber ab wann wird ein Architekt für seine Leistungen bezahlt? Ab welchem Zeitpunkt wird die Akquise zum Vertrag, das unverbindliche Vorgespräch zum vergütungspflichtigen Auftrag? Diese Fragen stehen immer wieder im Raum, wenn sich Planer und Bauherr die ersten Male treffen. Bedauerlicherweise wird das Problem dabei selten angesprochen. Das ist ein Fehler, mahnt der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV), denn häufig entstehen so Missverständnisse und schließlich Ärger ums Geld.

Das muss aber nicht sein, denn die Frage des Honorars kann - und sollte - im Vorfeld geklärt werden. Das erste Treffen zwischen dem Planer und seinem möglichen Bauherrn ist normalerweise gratis. Schließlich müssen beide erst einmal testen, ob die „Chemie“ stimmt und sie überhaupt miteinander arbeiten können und möchten. Auch weitere Treffen und erste Arbeiten am Projekt betrachten manche Architekten noch als Eigenwerbung. Aber: die Grenze zwischen kostenfreier Akquisitionsphase und honorarpflichtigem Planungsprozess ist fließend und muss bei jedem Projekt neu definiert werden. Wenn der Kunde davon ausgeht, die Beratung koste ihn nichts, dann sollte er das auch deutlich sagen. Umgekehrt dürfen sich Architekten auch nicht scheuen, deutlich herauszustellen, ab welchem Zeitpunkt sie Honorar verlangen.

Ausgangspunkt für die Berechnung des Honorars ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, die so genannte HOAI. Sie regelt die Bezahlung fast aller am Bau beteiligten Planer. Nach HOAI sind die Arbeitsschritte an einem Bauprojekt vom Planungsbeginn bis zum fertigen Objekt in neun so genannte Leistungsphasen eingeteilt. Die Leistungsschritte sind sehr unterschiedlich im Umfang und Arbeitsaufwand. Deshalb gelten auch prozentual unterschiedliche Honorarsätze für die einzelnen Leistungspakete. Die HOAI definiert folgende Leistungsphasen: Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung und Objektbetreuung sowie Dokumentation. Je mehr dieser Leistungsschritte ein Planer für seinen Bauherrn absolviert, desto höher das Honorar.

Während es früher üblich war, einen Bau zunächst komplett zu planen, ihn dann genehmigen zu lassen und erst danach mit den eigentlichen Bauarbeiten zu beginnen, wird heute in der Regel baubegleitend geplant. Dies gilt vor allem für große Projekte.

Schnelles Bauen verspricht Investoren baldige Rendite, bringt aber auch manchen Ärger, der sich bei Planung ohne Zeitdruck vermeiden ließe. Wer billig plant, baut teuer, heißt ein Slogan, der sich nach Erfahrung zahlreicher Baurechtler immer wieder bewahrheitet. Bauherren müssen sich auch darüber im Klaren sein: Jede Änderung verteuert das Bauen. Deshalb sollte die Planung ausgereift sein und dann möglichst unverändert realisiert werden. Das zahlt sich aus, denn nur die ausgereifte Planung bringt auch die erwünschte Kostensicherheit.

Unentbehrlich für die Planungs- und Kostensicherheit ist auch der Architektenvertrag. Ausgearbeitet vom Baurechtler regelt er genau, welche Pflichten Planer und Auftraggeber haben. Wer rechtzeitig einen solchen Vertrag abschließt - und sei es nur über Teilbereiche der möglichen Planungsschritte -, der spart sich hinterher viel Ärger.

Übrigens werden auch die anderen Fachplaner am Bau nach der HOAI bezahlt. Statiker und Fachingenieure werden oft vom Architekten empfohlen, beauftragen und bezahlen muss sie aber der Bauherr. Auch hier ist zu klaren rechtlichen Vereinbarungen vorab zu raten.

**Kontakt:**

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de