

## Anwenderhandbuch zur MaBV-Prüfung nach § 16 MaBV ab 07.2016



Weitere Infos unter  
[www.wp-net.com](http://www.wp-net.com)

# INFO



**wp.net** – die unabhängige politische Vertretung  
für die mittelständische Wirtschaftsprüfung

Mit **wp.net** ...

- 1.** Spezialfortbildungen für die Übernahme von neuen Prüfungsaufgaben
- 2.** Qualitätssicherung dank mehr als zehn QS-Handbücher zu günstigen Mitgliederkonditionen
- 3.** Mehr als 30 Musterberichte im Mitgliederbereich zum Download
- 4.** Zugang zu weiteren Unterstützungsangeboten für Mitglieder
- 5.** 25% Rabatt auf **wp.net**-Seminare und 15% Rabatt beim **wp.net**-Partner PRIMUS

## Vorwort

### Warum der gewissenhafte WP/vBP das MaBV-Handbuch verwenden sollte?

Nachdem die Anlagevermittlerprüfung eine eigene Vorschrift in § 34f erhalten hat, sind nur noch zwei Gewerbetreibende prüfungspflichtig. Die Baubetreuerprüfung kommt jedoch in der Praxis nur selten vor. Vielfach handelt es sich um einen Generalunternehmer und keinen Baubetreuer. Wir haben den Baubetreuer trotzdem mit ins Handbuch aufgenommen, weil doch einige Unterschiede zur Bauträgerprüfung zu beachten sind. Dies geht schon mit § 2 MaBV los.

Die Bauträgerprüfung nähert sich dem 50. Jahr ihres Bestehens. 1972 - nach der Hubmannpleite - wurde diese Qualitätsprüfung der Bauträger eingeführt. Sie hat aus guten Grund die Entbürokratisierung überlebt. Neben der Bauträgerprüfung unterliegt noch die Baubetreuerprüfung nach § 16 MaBV der jährlichen Pflichtprüfung, wenn vom Gewerbetreibenden nicht eine sog. Negativklärung abgegeben werden kann.

### Große Verbraucherschutzmängel trotz WP-Prüfung

Ab dem 17.06.2016 fällt die MaBV-Prüfung des WPs/vBPs aus der Grundgesamtheit Qualitätskontrolle nach § 57a WPO. Trotzdem sollte der gewissenhafte Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer die Prüfung und Berichterstattung sehr ernst nehmen. Forschungsarbeiten durch den Bauherren-Schutzbund und dem Institut für Bauforschung auf dem Gebiet des Bauträgergeschäfts zeigen nach über 40 Jahren immer noch große Mängel im Vertragswesen, Einhaltung der Ratenzahlungsvoraussetzungen usw. Dazu mehr im Leitfaden und im Literaturverzeichnis.

Zusätzlich unterstützt Sie wp.net 2016 mit zwei Seminaren, das QSHB sinnvoll einzusetzen.

Natürlich leistet auch die relativ niedrigere Vergütung keinen Motivationsschub für eine bessere Prüfung. Dieses Handbuch dient aber auch dazu durch Prüfungs- und Berichtsunterstützung die Bürokratiekosten zu senken, um mehr Zeit für die MaBV-Prüfungsaufgaben zu erhalten und auch Arbeiten an die Mitarbeiter zu delegieren und trotzdem eine hochwertige Arbeit zu erhalten.

Wir haben 2016 dieses QSHB nicht nur an die rechtlichen Entwicklungen angepasst, sondern auch überarbeitet, die Erkenntnisse der Bauvertrags- und Abwicklungsforschung eingearbeitet. An die noch bessere Bedienerfreundlichkeit haben wir dabei auch gedacht.



# Anwender-Handbuch MaBV-Prüfung 2016

Noch ein technischer Hinweis für die Anwendung: Sie benötigen für jede Prüfung das gesamte Handbuch mit allen Dateien. Wenn Sie das erste Mal die Arbeitspapiere ausgefüllt haben, kopieren Sie im Folgejahr den gesamten Ordner in den Ordner des Folge-Jahres.

Damit können Sie die Prüfungsplanung und Prüfungsdokumentation des Vorjahres für das laufende Jahr verwenden und machen dabei gleichzeitig eine Auftragsnachscha. Diese sollte aber dokumentiert werden. Vor allem, wenn Sie Anpassungen oder Verbesserungen vorgenommen haben.

## Start – Bauträger -

Für die Prüfungspraxis brauchen Sie also grundsätzlich den gesamten Handbuch-Ordner mit den Dateien. Welche Dateien Sie dann im Einzelfall wirklich bearbeiten, dies ergibt sich im Verlauf der Prüfung. Kopieren Sie deswegen das Handbuch in das Verzeichnis des jeweiligen Mandanten, z.B. C:\Mandant\2015\

Sie starten Programm im Hauptverzeichnis des Handbuchs \QSHB-06-MaBV\mit der Exceldatei **QSHB-08-16-MaBV Bauträger-2016.xls(x)**.

Nach dem Aufruf dieser Datei erhalten Sie die rechts angezeigte Auswahlplattform.

Rufen Sie nun die Bauträgerprüfung oder die Baubetreuerprüfung auf. Es kommt nun das Auswahlfenster auf der nächsten Seite.

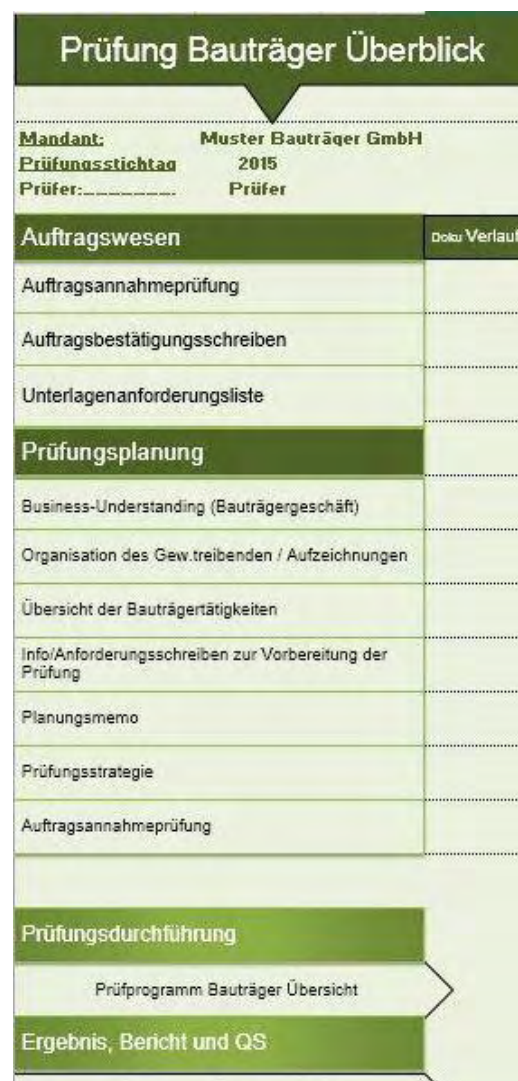
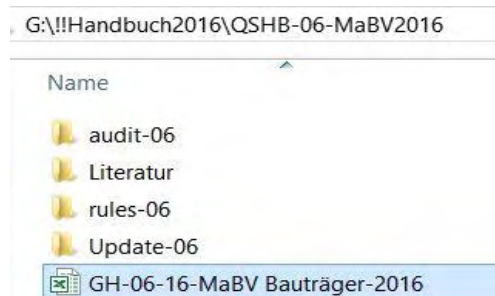
Im ersten Schritt geht es um auch hier um die Bürokratie, der Auftrag muss er akquiriert werden. Nach der Akquise muss der Auftrag verwaltet werden.

## Auftragsannahme und Unabhängigkeit

Die dazu benötigten **administrativen Dokumente** kommen im ersten Arbeitsschritt an die Reihe. Wir sprechen noch von der Phase 0.

Teile davon benötigen Sie schon bei der Auftragsannahmeprüfung. Klicken Sie also – wie oben angezeigt - auf „**Auftragsannahmeprüfung**“. Dann sollten Sie dem Bauträger auch ein Auftragsbestätigungsschreiben unterschreiben lassen.

Im Rahmen der Auftragsannahmeprüfung prüfen und stellen Sie auch ihre persönliche Eignung fest (Unabhängigkeit und Unbefangenheit und zeitliche Verfügbarkeit).



## Prüfungsplanung

Für die Planung stehen viele Arbeitshilfen zur Verfügung. Sie sollten den Formalismus nicht übertreiben, denn wegen der vollständigen Prüfung der Einhaltung aller Vorschriften von § 2 bis § 14 MaBV, kann der gewissenhafte Prüfer keine Vorschrift alleine auf eine Aufbauprüfung hin beurteilen. Ein kleines Memo ist immer gut, um sich mit dem Mandanten und seinem Geschäftsmodell vertraut zu machen. Vielleicht stoßen Sie dann darauf, dass es gar kein Baubetreuer ist, sondern ein Generalunternehmer (GU). Damit wäre die Prüfung schon beendet. Ein GU unterliegt nicht der MaBV-Prüfung. Oder wenn der Bauträger zwar einen Vertrag abgeschlossen hat, aber im Prüfungsjahr keine Gelder angefordert hat, dann kann der Bauträger eine Negativerklärung abgeben. Der Prüfer kann wieder ohne Prüfung den Bauträger verlassen. Trotzdem sollten dem Bauträger eine Rechnung für die paar Stunden in Rechnung gestellt werden.

## Prüfungsdurchführung

Die eigentliche Prüfung findet in den Prüfungsprogrammen statt. Beim Bauträger spielt idR die Sicherung über § 2 keine Rolle (mehr), weil §3 Ratenzahlung der Regelfall ist.

Beim Baubetreuer geht es sehr wohl um die Absicherung der Kundengelder.

Beim Bauträger ist die Einhaltung der Sicherungspflichten die Hauptaufgabe der Prüfung. Da inzwischen die notariellen Kaufverträge einen hohen Standard erreicht haben, ist dort weniger ein Risiko zu erblicken.

Doch die Überprüfung der Bautenstände bedarf einiger Erfahrung mit der Baubranche. Lassen Sie sich belegbar erklären, wie der BT seine Bautenstände ermittelt.

Nicht selten mischen auch die finanzierenden Banken mit, weil diese nicht ungeprüft die Finanzierungsmittel an den BT freigeben. Wichtig auch hier, dass die Nachträge auf die Folgen-Raten vom BT umgelegt werden, sonst muss der Prüfer einen Verstoß gegen die Mittelverwendung feststellen.

Prüfprogramm Bauträger Übersicht	
Mandant:	Muster Bauträger GmbH
Prüfungsstichtag	2015
Prüfer:	Prüfer
<b>Sicherungspflichten</b>	
§ 2 Sicherheitsleistung	.....
§ 3 I Grundsätzliche Vor. Ratenzahlg	.....
§ 3 II Überprüfung Ratenhöhe	.....
§ 3 II Überprüfung Ratenzahlungsplan	.....
§ 3 II Überprüfung Einhaltung Ratenzahlungsplan	.....
§ 4 Verwendg Vermögenswerte des Käufers	.....
§ 5 Hilfspersonal	.....
§ 8 Getrennte Vermögensverwaltung	.....
§ 7 Ausnahmvorschrift	.....
§ 8 Rechnungslegung	.....
§ 12 Unzulässigkeit abw. Vorschriften	.....
<b>Aufzeichnungs- Informationspflichten</b>	
§ 10 Allg. Buchführungspflichten	.....
§ 10 Objektbezogene Buchführungspflichten	.....
§ 11 Informationspflichten	.....
<b>Unternehmensbezog. Vorschriften</b>	
§ 9 Anzeigepflicht	.....
§ 14 Aufbewahrungspflichten	.....
<b>Weiter zu Prüfungsergebnis und Bericht</b>	

# Anwender-Handbuch MaBV-Prüfung 2016

Eine wichtige Prüfung ist § 4 **Verwendung der Kundengelder** für das Bauvorhaben. Lesen Sie dazu im Leitfaden die Vorgehensweise. Hier geht es darum, das Schneeballsystem zu erkennen und zu unterbinden. Dass mit dem Geld eines Bauvorhabens anderer Bauvorhaben finanziert werden, kommt bei der aktuellen Baukonjunktur nicht so häufig vor. Trotzdem sollten Sie mindestens für einen Stichtag im Jahr die Einhaltung von § 4 überprüfen.

Bei der Überprüfung der Aufzeichnungs- und Informationspflichten muss man erkennen, in welchen Unterlagen die Dokumentation erfolgt ist. Dies kann im Notarvertrag, in der Anlage zum Notarvertrag erfolgen. Eine MaBV-spezifische Buchführung wird man selten antreffen. Einen Großteil der Infos erhält man aus der Buchhaltung, so z.B. die Aufzeichnungen der Käuferzahlungen, die Baukosten.

Lesen Sie auch die im Prüfprogramm eingestellten Kommentare.

Prüfungsergebnisse, Bericht und Qualitätssicherung	
Mandant:.....	Muster Bauträger GmbH
Prüfungsjahr .....	2015
Prüfer:.....	Prüfer
Ergebnisse und Bericht	Doku Verlauf der Prüfung
Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse	
Musterbericht Bauträger	
Rechtliche Verhältnisse	
Wirtschaftliche Verhältnisse	
Vollständigkeitserklärung	
Qualitätssicherung	
Berichtskritik Arbeitspapierkontrolle	

Mandant:	Muster Bauträger GmbH	<b>Prüfungsziele</b>			
Prüfung	2015	<b>§ 3 II Bautenstandsprüfung</b>			§ 3 (2) MaBV Der Gewerbetreibende darf in den Fällen des Absatzes 1 die Vermögenswerte ferner in bis zu sieben Teilbeträgen entsprechend dem Bauablauf entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen.  Die Rechtsprechung legt fest:  Keine Fälligkeit nach MaBV durch Bautenstandsmeldungen des Bauleiters (LG Berlin, Urteil vom 30. 10. 2003 – 5 O 92/03  1. Der Bauträger ist verpflichtet, Vermögenswerte der Auftraggeber nur entsprechend dem Bauablauf entgegenzunehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen zu lassen.
Prüfer:.....	Prüfer				
Genehmigt:		<b>zurück</b>			
Angemessenheit- und Funktionstest		<b>Prüfungsnachweise</b>			
Mögliche Prüfungstechniken (VABENE)					
	Besprechung, Befragung	Überweisungsbelege			
	Zahlungsanforderungen einsehen und auswerten	Bankauszüge			
	System der Bautenstandsmeldung erfragen	Verträge und Rechnungen			
§§ MaBV	1. Anforderung der MaBV	Feststellungen des Prüfers/Prüfung	Käufer vom	Käufer	Käufer

Im Bild ein Hinweis auf die Anforderung an den Bautenstandsbericht: Keine Eigenbestätigung!!!

## Bericht und Qualitätssicherung

Die Ergebnisse tragen sie in eine separate Tabelle ein und dann schreiben den Bericht, oder ändern den Vorjahresbericht ab. Ein Musterbericht - angelehnt an IDW PS 830 – wird Ihnen beim Berichtschreiben helfen.

Vergessen Sie nicht, eine Vollständigkeitserklärung einzuholen, erläutern Sie diese Erklärung dem BT, damit er diese Erklärung gewissenhaft abgeben kann.

Viel Erfolg auf dem Wege zu den richtigen Prüfungsnachweisen, wünscht Ihnen **Michael Gschrei, WP/StB/PrfQK/ Sprecher von wp.net**

# wp.net-Fortbildung: für neue Einnahmequellen

Damit Sie mit der Wirtschaftsprüfung auch künftig bestehende Prüfungen behalten oder durch neue Prüfungen neue Einnahmequellen erschließen können, erhalten Sie neben den Handbüchern auch eine praxisbezogene Fortbildung an bundesweiten Standorten. Alle nötigen Informationen hierzu finden Sie auf unsere Website: [www.wp-net.com](http://www.wp-net.com).

## Unsere aktuellen Seminare:

### Prüfung von Finanzdienstleistern

Von Beginn an unser „Renner“ unter den Seminaren. Seit 2006 erhalten die Prüfer mit den jährlichen Fortbildungen im Bereich der Finanzdienstleister praxisnahe Schulungen. Seit drei Jahren ergänzen wir das Update-Seminar um das Grundlagen-Seminar, damit die Kanzleileitung auf eine aufwendige interne Fachausbildung verzichten kann.

### Spezialfortbildung für die Qualitätskontrollprüfer

Ein wichtiges Element ist von Anfang an auch die Spezialfortbildung für die Qualitätskontrollprüfer. Die von der Satzung geforderten 24-Stunden-Spezialfortbildung über drei Jahre erhalten Sie durch unsere jährlichen acht Fortbildungsstunden. Der Seminarinhalt wird stets an die aktuelle Gesetzes- und Satzungslage angepasst.

### Prüfung nach § 24 FinVermV

Mit dem Seminar zur Prüfung nach § 24 FinVermV der „neuen 34f-Anlageberater und -vermittler“ haben wir neue Maßstäbe gesetzt. Diese Prüfung beherrscht auch 2015 die Prüferszene. Laufend kommen Änderungen hinzu. 2014 hat der Gesetzgeber, bei Vermittlern, die zu einem Haftungsdach gehören, neue Prüfungsregeln eingeführt.

Wir machen die Teilnehmer bundesweit, prüfungs- und berichtssicher und zudem mit praktischen und praxisnahen Prüfungs- und Dokumentationshinweisen vertraut. Unser Musterbericht in „Word“ wird Ihnen helfen, Ihre ordnungsgemäße Prüfung auch in einem ansprechenden und informativen Bericht für die Aufsicht (IHK/Gewerbeamt) zu dokumentieren. Das günstige QSHB hilft Ihnen besser zu prüfen und Bericht zu erstatten. Zahlreiche Rückmeldungen von IHKs geben uns Recht.

### Prüfung nach § 16 MaBV

Aus dem MaBV-Bereich gibt es seit 2013 noch zwei Pflicht-Prüfungen: die Bauträger- und die Baubetreuer-Prüfung. Das MaBV-Seminar werden wir halbtags, in Kombination mit dem Update-Seminar zur Prüfung nach § 24 FinVermV, anbieten.

### Prüfungsplanung mit den wp.net QS-Handbüchern

Eine korrekte Planung macht bereits die halbe Prüfung aus. Deswegen stellen wir Ihnen 2015 über interaktive Online-Seminare die Abschlussprüfung vor. Diese Seminarreihe verteilt sich auf sechs Einheiten à zwei Stunden.



Mehr zu allen Seminaren auf unserer Website unter

**[www.wp-net.com](http://www.wp-net.com)**