

Anwenderhandbuch zur MaBV-Prüfung



- Praxisorganisation
- Abschlussprüfung (IDW-ISA-DE)
- Konzern-AP (HGB)
- Prüfung nach § 16 MaBV
- Erstellung mit Siegelführung
- Jahresabschlussprüfung FDI
- Prüfung nach § 89 WpHG
- Abschlussprüfung (ISA-WPO/HGB)
- Prüfung nach § 24 FinVermV
- Qualitätskontrolle § 57a WPO



Vorwort

Die MaBV wurde inzwischen von einigen Prüfungsaufgaben befreit. Aktuell sind nur noch die Bau-träger- und Baubetreuer prüfungspflichtig. Auch ist einiges weggefallen, wie die Führung/Prüfung der Inseratensammlung entfallen. Die Aufzeichnungen der Werbemaßnahmen sind entfallen, da-mit auch die Prüfungspflicht. Am 21.12.2018 wurde der neue IDW PS 830 beschlossen und im IDW Life 2/2019, Seite 116ff., veröffentlicht

Neben der einfachen Bedienbarkeit wird auch das Update zukünftig einfacher möglich sein muss. Denn mit dem heute vorliegenden Handbuch schaffen wir die Voraussetzung, dass bei künftigen Änderungen nur noch die geänderten Dateien ausgetauscht d.h. kopiert werden müssen. Dieses Austauschen realisieren Sie als Anwender mit der Kopierfunktion. Da nur noch **3 Unter-Ordner** (Au-dit, Rules, Update-06) im Handbuch existieren, wird das Updaten sehr einfach, weil man die komplexe Prüfungsstruktur nicht kennen muss.

Das Handbuch brauchen Sie für jede Prüfung. Kopieren Sie also den gesamten Ordner in den Ordner des Mandanten mit der JAP



Änderungen und Ergänzungen

- => Verlinkung auf der Excel-Plattform und auch in den Da-teien.
- => Neue Ordnerstruktur, um die Updates einfacher zu gestalten. Vorstufe zu einer künftigen Update-Routine.
- => Preis ist gleichgeblieben!
- => Benutzer-Handbuch

Den ersten Aufruf: **Mandantenakte** können Sie ausfüllen, aber bitte nicht in der Gestaltung (linke Spalte) etwas verändern, weil geplant ist, den Inhalt dieser Datei später in die Dateien einzubauen. Zurzeit hat sie nur die Funktion als Datenspeicher.

Legende:

AA Arbeitsanweisungen, also Regelungen im QSS

AH Arbeitshilfen. Damit dokumentiert der Prüfer seine gesamten Prüfungsmaßnahmen (Auftragsannahme, Prüfung, Nachschau, usw.)

AL Arbeitsliteratur. Hinweise aus der Literatur, WPK, StBK, Infos staatlicher Stellen zum System.

QSS: Qualitätssicherungssystem. Nach § 55b WPO muss jede/r WP/WPin ein QSS haben.

MaBV: Makler- und Bauträgerprüfung

Start

Für die Prüfungspraxis brauchen Sie grundsätzlich den gesamten Ordner. Welche Dateien Sie dann im Einzelfall bearbeiten, dies ergibt sich im Verlauf der Prüfung.

Kopieren Sie deswegen das Handbuch in das Verzeichnis des Mandanten, z.B. <C:\Mandant\MaBV-2008\...>

Sie starten Programm im Hauptverzeichnis \QSHB-06-MABV\ mit der Exceldatei **QSHB-06-MaBV.xls**.

Nach dem Aufruf der Datei [[QSHB-06-MaBV.xls](#)] erhalten Sie die rechts angezeigte Auswahlplattform. Nun müssen Sie sich entscheiden, welche der drei Prüfungen durchgeführt werden soll.

Neu: Lesen Sie bzw. der Mitarbeiter vorab auch erst mal den Leitfaden zur MaBV Prüfung (siehe oben Mitte). Der Leitfaden ist auch als Nachschlagewerk aufrufbar. Sie finden darin auch Verlinkungen zum digitalen Handbuch.

Nach der ersten Entscheidung muss in einem weiteren Schritt die Prüfungs-Bürokratie bedient werden.



Prüfung

Die **administrativen Dokumente** kommen im ersten Arbeitsschritt an die Reihe.

Teile davon benötigen Sie schon vor der eigentlichen Prüfung, bei der Auftragsannahmeprüfung zum Beispiel.

Beachten Sie auch, dass bei Prüfungsbeginn Prüfungsbereitschaft gegeben ist.

Klicken Sie auf „**die entsprechenden Regelungen**“.

Starten Sie mit der **Prüfungsplanung**.

Auch hier ist der risikoorientierte Prüfungsansatz durch die Risiko-Identifikation anzuwenden. Diese beinhaltet auch die Festlegung der Prüfungsstrategie.

Die eigentliche Prüfung und ihre Dokumentation ist das jeweilige Prüfungsprogramm.

Klicken Sie dazu auf

Wenn Sie auf der Excelplattform wieder einen Schritt zurückgehen wollen, klicken Sie einfach links oder rechts oben auf „zurück“.

Bedeutung der Fußzeile in der Datei:

Eine Neuerung der Handbücher ist auch die **Fußzeile**. In der Fußzeile – ob Excel Datei oder Worddatei (unten) sind drei Informationen enthalten.

Auf dem **Bild unten** sehen Sie

- ⇒ links einen Verweis auf den Ordner, Dateinamen und in Excel auch noch auf das Tabellenblatt, denn in einer Datei-Mappe können ja mehrere Tabellen enthalten sein.
- ⇒ In der Mitte ist das Versionsjahr enthalten. Dieses war bisher im Dateinamen, was das einfache Updaten verhindert hatte.
- ⇒ Rechts findet sich der Hinweis auf die Seitenanzahl.

Fußzeile		
:\Ablage-im-IT-System:D:\QSHB-06-MaBV-2008_09\audit-06\GH-06_10_MaBV-Verständnis-u-Risikobeurteilg-BT.doc*	wp.net-Version 2009*	Seite 2 von

HINWEIS: Wenn Sie selbst eine Änderung in einer Datei vornehmen, vergessen Sie bitte nicht Ihr Änderungsdatum in der Fußzeile zu vermerken.

Prüfung Bauträger Überblick	
Mandant:	Muster Bauträger GmbH
Prüfungsjahr	2017
Prüfer:-----	Prüfer
Auftragswesen	Doku Verlauf
Auftragsannahmeprüfung	
Auftragsbestätigungsschreiben	
Unterlagenanforderungsliste	
Prüfungsplanung	
Business-Understanding (Bauträgergeschäft)	
Organisation des Gew.treibenden / Aufzeichnungen	
Übersicht der Bauträgertätigkeiten	
Info/Anforderungsschreiben zur Vorbereitung der Prüfung	
Planungsmemo	
Prüfungsstrategie	
Prüfungsdurchführung	
Prüfprogramm Bauträger Übersicht	
Ergebnis, Bericht und QS	
Ergebnisse, Berichte und QS	

Nach dem Aufruf des „**Prüfprogramm Bauträger Inh.Verzeichnis!**“ (Beispiel)

erhalten Sie dieses Auswahlmenü. Lesen Sie bitte auch die Anmerkungen, die in den Kommentaren stehen. So steht bspw. zur Sicherheitsleistung:

„Im Normalfall keine Sicherheitsleistung“, da beim BT die besonderen (und vor allem billigeren) Sicherheitsvorschriften des § 3 MaBV gelten.

Sie müssen alle relevanten Vorschriften des § 16 MaBV prüfen. Wie kann der Prüfer prüfen?

- a) Nur mittels einer Erhebung (schwächste Form des Prüfungsnachweises)
- b) Mittels Aufbauprüfung oder
- c) Durch Funktionstests

Dies entscheidet der Prüfer nach pflichtgemäßem Ermessen. Schauen Sie auch in den Leitfaden, oder im PS 830 nach. Dort sind einige Prüfungshandlungen bzw. Prüfungstechniken genannt. Und natürlich stehen (fast) alle Prüfungsmaßnahmen in den Prüfungsprogrammen.

Eine der wichtigsten Prüfungsgegenstände beim BT ist § 4 (Mittelverwendung). Hier müssen Sie zu dem Ergebnis kommen, dass die erhaltenen Mittel auch für das Bauvorhaben verwendet wurden, wenn über keinen Mangel berichtet werden soll.

Prüfprogramm Bauträger Übersicht	
Mandant:	Muster Bauträger Gm
Prüfungsstichtag	2017
Prüfer:.....	Prüfer
Sicherungspflichten	
§ 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	
§ 6 Getrennte Vermögensverwaltung	
§ 7 Ausnahmenvorschrift	
§ 8 Rechnungslegung	
§ 12 Vertragsprüfung	
§ 12 Unzulässigkeit abw. Vorschriften	
Aufzeichnungs- Informationspflichten	
§ 10 Allg. Buchführungspflichten	
§ 10 Objektbezogene Buchführungspflichten	
§ 11 Informationspflichten	
Unternehmensbezog. Vorschriften	
§ 9 Anzeigepflicht	
§ 14 Aufbewahrungspflichten	

Mandant:	Muster Bauträger GmbH	Prüfungsziele	zurück
Prüfungszeitraum/Stichtag:	2008	4 Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggeb	
Prüfer:.....	Prüfer	Schauen Sie in die Unterlagen der finanzierenden Bank re	
Genehmigt:		Die Bank finanziert häufig nur nach Baufortschritt	
Angemessenheit- und Funktionstest	Besprechung, Befragung	Unterlagen einsehen und auswerten	
Mögliche Prüfungstechniken			
Prüfungshandlungen und Nachweise		Prüfungsnachweise	Feststellungen
A.	Überprüfen Sie die einzelnen Baumaßnahmen, in wieviele BV im Sinne § 4 I Nr. 2 MaBV sich dieses Bauprojekt unterteilen läßt. Bitte MaBV Zuordnung ist wichtig	Lageplan	
	Venn das Unternehmen getrennte Kontenführung hat, vergleichen Sie den Saldo.		
B.	Venn das Unternehmen Einnahmen und Ausgaben getrennt aufzeichnet, überprüfen sie die Mittelverwendung das jew. Bauvorhaben betrifft		
	Stichtag:		
	Stichtag:		
C.	Venn das Unternehmen derartige Aufzeichnungen nicht führt, überprüfen Sie folgende Voraussetzungen.		
	Sämtliche BV innerhalb einer Baumaßnahme haben in etwa den gleichen Bautenstand		
a)	alle Einheiten des Projekts sind verkauft		
	Mittelhernahme erfolgt für alle Objekte auch in tatsächlicher Hinsicht entsprechend § 3 II MaBV d.h. nach Baufortschritt		
c)			
D.	Stellen Sie in allen anderen Fällen fest:		
a)	inwieweit sich die abgeschlossenen Werkverträge auf die gesamte Verkaufsmaßnahmen, auf einzelnen Unterabschnitte oder auf das BV beziehen?		
b)	inwieweit das gleiche für die valutierten Zwischenfinanzierung gilt?		
c)	ob ein Baubankkonto geführt wird, über das alle Zahlungsvorgänge und Zahlungsausgänge abgewickelt werden. Achten Sie dabei darauf inwieweit sich dieses Baubankkonto auf die gesamte Verkaufsmaßnahme, oder auf Unterabschnitte oder auf das Bauvorhaben im Sinne der MaBV bezieht.		
	Werten die vorstehenden Erkenntnisse aus und erstellen Sie eine Übersicht nach nachstehenden Beispiel:		
		Unten nur Zahlenbeispiel- Verwenden Sie die Zahlen des I	

Bericht

Bestandteil eines jeden Prüfungsprogramms ist ein Musterprüfungsbericht.

Falls Sie Berichtsbericht für erforderlich halten, legen Sie im Handbuch, wie diese zu dokumentieren ist.

Wenn Sie dieses Musterhandbuch mit seiner ausführlichen Gliederung haben, sollte in fast allen Fällen, eine Berichtskritik nicht erforderlich sein. Falls ja, dann soll der Bk seine Tätigkeit und sein Ergebnis auf dem Deckblatt festhalten.

Achten Sie hier besonders darauf, dass der PB gesiegelt werden muss und dass Mängel-Feststellungen im Berichtsteil **und** auch im Prüfungsvermerk enthalten sind.

Zum Abschluss noch einige Hinweise zu den

Hyperlinks

Ab HB-Version 2010 sollten Sie sich auch mit den Hyperlinks vertraut machen. Diese Verknüpfungstechnik von Wörtern/Absätzen innerhalb von und mit Dateien, aber auch von Dateien untereinander ist sehr hilfreich. Damit erspart sich der Nutzer das Suchen, schnell kommt er zu der Datei, die gebraucht wird. Auch die Nachschau/Kontrollen (Prüfungsleiter) sind schnell zu erledigen.

Deswegen haben wir auch dieses Handbuch und auch den Leitfaden durch viele Verknüpfungen bedienerfreundlicher gestaltet. Um diese Hilfen dauerhaft zu erhalten, ändern Sie bitte auf keinem Fall Worte/Absätze, die mit einem Hyperlink verbunden sind.

Wie erkennen Sie Hyperlinks in Dateien?

Die sog. **Hyperlink-Worte** erkennen Sie an dem Unterstrich und das Wort ist auch farbig. Solche Links gibt es in Word und Excel Dateien. Beispiele in einer word.datei sehen Sie im obigen Bild. Bedienung:

In der word.datei gehen Sie mit der **rechten Maustaste** auf das Hyperlink-Wort oder den Hyperlink-Absatz, z.B unten. [Auftragsbestätigungsschreiben](#) oder [Anlage GH](#)

gekennzeichnete Wort (oder ganzen Absatz) und rufen „Hyperlink öffnen“ auf.

In Excel können Sie auch mit Doppelklick diesen Link aufrufen!

Feststellungen zur Geschäftstätigkeit

Beurteilungsgegenstand

Verschaffen Sie sich einen Überblick über sämtliche vom Gewerbetreibenden getätigten Geschäfte im Prüfungsjahr (Produkt- und Vertragspartnerübersicht); Hinweis: **Machen Sie die Tätigkeitsübersicht zum Gegenstand der Vollständigkeitsklärung** ([Tätigkeitsübersicht, laut Anlage](#))*

Oder:

fertigen Sie selbst eine Aufstellungen über alle Tätigkeiten (Produkt- und Vertragspartnerübersicht) und prüfen oder plausibilisieren die Vollständigkeit anhand der FiBu-Konten, Erlöskonten?*

Prüfen Sie, ob der Anlagen-ermittler Vermögenswerte hereinnimmt? Schauen dazu Sie in die Buchhaltung und in die FiBU-Konten: Verbindlichkeiten, erhaltene Anzahlungen oder auf die Bankauszüge.

(Ein Anlagenvermittler, der Vermögenswerte hereinnimmt, unterliegt der BaFin-Kontrolle: [Lesen Sie zur Abgrenzung die Erläuterungen des KVR München](#)*)

In der nebenstehenden Datei sehen Sie zwei Links. Einmal können Sie von dieser Arbeitsanweisung aus der Datei „Tätigkeitsübersicht laut Anlage...“ das und die Erläuterungen des KVR München zur Abgrenzung des Anlagevermittlers vom BaFin-Finanzdienstleister aufrufen

In Excel wird Ihnen die Verknüpfung angezeigt, wenn Sie mit dem Mauszeiger auf die Zelle gehen <file:///Ordner/...>

Alles Weitere wird durch die Dateien erklärt.

Achten Sie also darauf, die Hyperlinks nicht zu löschen. Wie man solche Verlinkungen anlegt, werden wir in Mitgliedertreffen erläutern.

Abschluss der Auftragsdokumentation

Diese Aufgabe muss nach PS 460 innerhalb von **60 Tagen nach Prüfungsvermerkerteilung** abgeschlossen sein. Was dies im Einzelnen bedeutet, lesen Sie in der Anweisung.

Vorschlag:

Die digitale Prüfungsdokumentation sollten Sie auf eine CD brennen. Das bereits bearbeitete Handbuch kopieren Sie in den Mandantenordner ins Prüfungsjahr und haben einen nicht unerheblichen Teil der Dokumentation fürs nächste Jahr schon vorbereitet. Die externe Prüfungsnachweise legen Sie geordnet ab bzw. scannen sie ein.

Vorher schauen Sie noch in den word-Fußzeilen nach, ob auch die aktuellen Ordnerverweise vorhanden sind. Wenn nicht, gehen Sie in die Fußzeile, mit der rechten Maustaste auf den linken Eintrag und rufen auf: **Felder aktivieren**. Damit haben das AP als aktuelles Jahr identifiziert!

Viel Erfolg bei der MaBV-Prüfung mit wenig Bürokratie beim Dokumentieren.

wünscht Ihnen ihr wp.net

München, 2020

Michael Gschrei