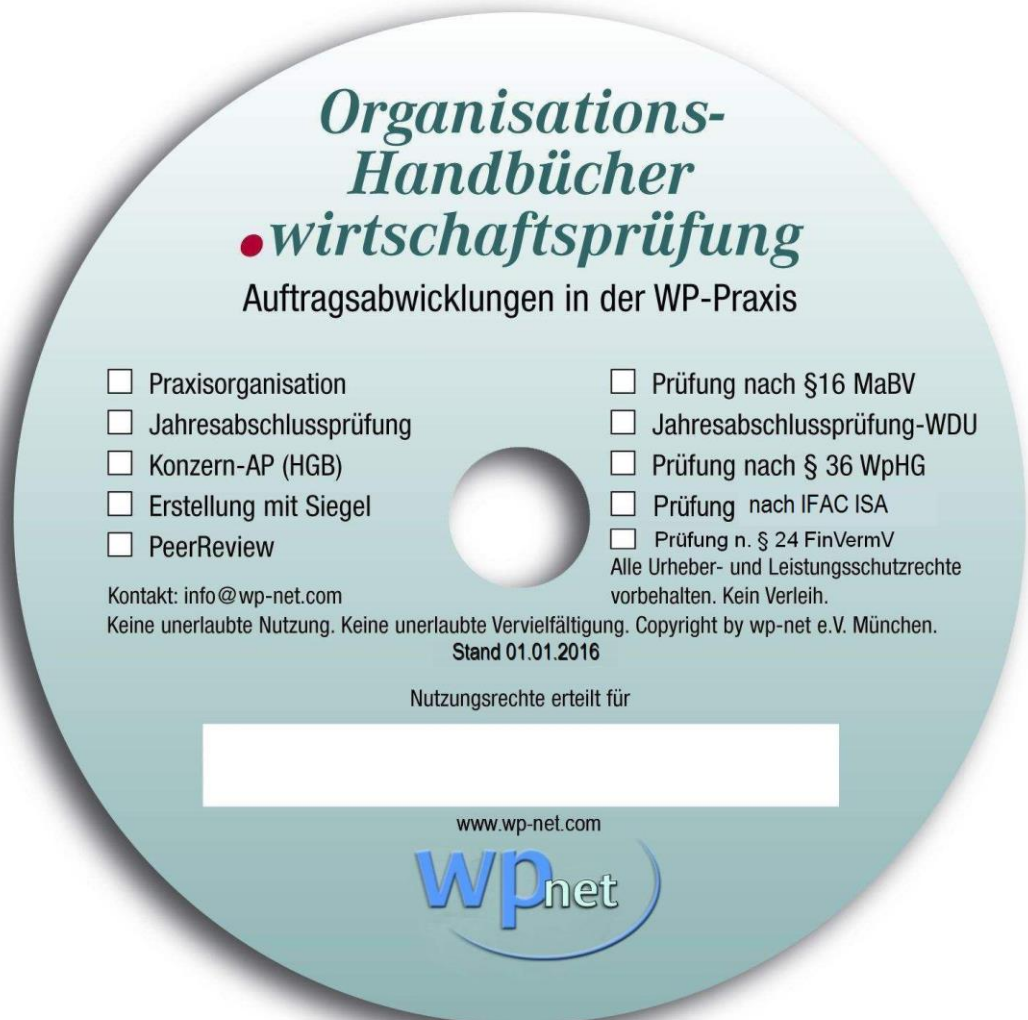


Anwenderhandbuch zur MaBV-Prüfung nach § 16 MaBV ab 2016



Prüfung Bauträger	
Mandant:	Muster Bauträger GmbH
Prüfungstichtag	2015
Prüfer: -----	Prüfer
Auftragswesen	
Auftragsannahmeprüfung	
Auftragsbestätigungsschreiben	
Prüfungsplanung	
Business-Understanding (Bauträgergeschäft)	
Organisation des Gew.treibenden / Aufzeichnungen	
Übersicht der Bauträger Tätigkeiten	
Info/Anforderungsschreiben zur Vorbereitung der Prüfung	
Planungsmemo	
Prüfungsstrategie	
Auftragsannahmeprüfung	
Prüfungsdurchführung	
Prüfprogramm Bauträger Übersicht	
Ergebnis, Bericht und QS	

Vorwort

Warum der WP/vBP das MaBV-Handbuch braucht!

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. Wir haben diese 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. Negativerklärung abgegeben werden kann.

Bis zum 17.06.2016 unterliegt die MaBV-Prüfung des WPs/vBPs unter bestimmten Voraussetzungen auch noch der Qualitätskontrolle nach § 57a WPO. Dies geschieht entweder wenn der WP/vBP eine freiwillige QK machen möchte oder dann, wenn der Berufsangehörige neben einer Pflicht-Jahresabschlussprüfung auch MaBV-Prüfungen macht.

Aber nicht nur für ein gutes Gelingen der Qualitätskontrolle ist das vorliegende digitale QSHB MaBV-Prüfung von großem Nutzen. Dieses Handbuch dient vor allem der Prüfungs- und Berichtsunterstützung, wenn die Kanzlei MaBV-Prüfungsaufgaben an die Mitarbeiter delegiert.

Wir haben 2016 dieses QSHB nicht nur an die Entwicklungen angepasst, sondern auch überarbeitet, um eine noch bessere Bedienerfreundlichkeit zu erreichen. Dies haben wir unserer Meinung auch dadurch erreicht, dass wir die Prüfung und ihre Dokumentation aufgeteilt haben.

2011 kam der IDW PS 830 nach langer Vorlaufzeit zum Einsatz und auf diesen Standard baut dieses Handbuch auf. Auch der Standardkommentar zum MaBV-Recht von Peter Marcks ist eingeflossen.

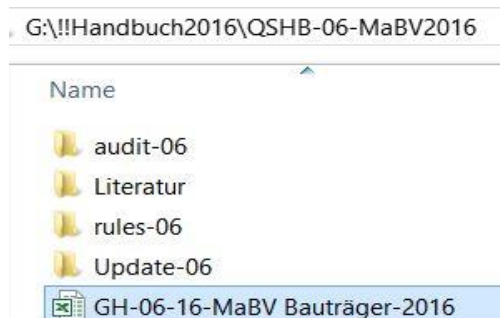
Noch ein technischer Hinweis für die Anwendung: Sie benötigen für jede Prüfung das gesamte Handbuch mit allen Dateien. Wenn Sie das erste Mal die Arbeitspapiere ausgefüllt haben, kopieren Sie im Folgejahr den gesamten Ordner in den Ordner des Folge-Jahres. Damit können Sie die Prüfungsplanung und Prüfungsdokumentation des Vorjahres für das laufende Jahr verwenden und machen dabei gleichzeitig eine Auftragsnachschaу. Diese sollte aber dokumentiert werden. Vor allem, wenn Sie Anpassungen oder Verbesserungen vorgenommen haben.

Änderungen und Ergänzungen

- ⇒ Anlagevermittler entfernt
- ⇒ Dateien überarbeitet.
- ⇒ Neues Anwenderhandbuch geschrieben

Anwender-Handbuch MaBV-Prüfung 2016

Start



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\

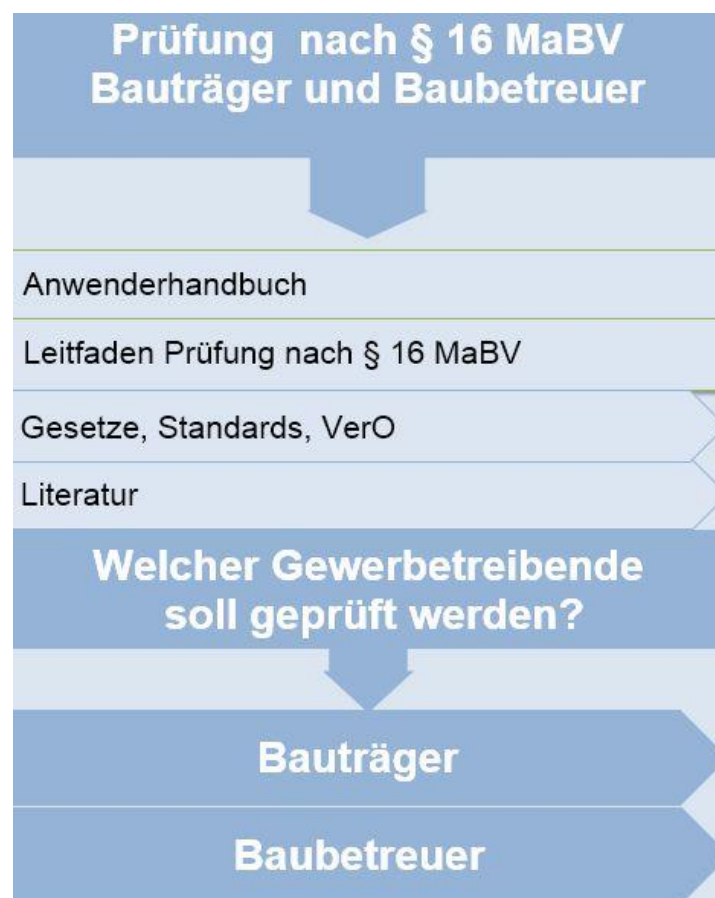
Sie starten Programm im Hauptverzeichnis des Handbuchs \QSHB-06-MaBV\mit der Exceldatei **QSHB-08-16-MaBV Bauträger-2016.xls(x)**.

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.

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).



Prüfung MaBV Baubetreuer

Zurück Start §16

Mandant: Muster Baubetreuer GmbH

Prüfungstichtag: 2015

Prüfer: Prüfer

Auftragswesen

Auftragsannahmeprüfung

Auftragsbestätigungsschreiben

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 keine Rolle die Sicherung über §2 keine Rolle (mehr), weil §3 Ratenzahlung gewählt wird.

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.

Prüfung Bauträger Doku Verlauf

Mandant: Muster Bauträger GmbH
Prüfungsjahr: 2015
Prüfer: Prüfer

Prüfungsplanung	
Business-Understanding (Bauträgergeschäft)	
Organisation des Gew.treibenden / Aufzeichnungen	
Übersicht der Bauträgertätigkeiten	
Info/Anforderungsschreiben zur Vorbereitung der Prüfung	
Planungsmemo	
Prüfungsstrategie	
Auftragsannahmeprüfung	

Weiter zur Prüfungsdurchf. Bauträger Übersicht

Prüfprogramm Bauträger Übersicht Verlauf der Prüfung zurück

Mandant: Muster Bauträger GmbH
Prüfungsjahr: 2015
Prüfer: Prüfer

Sicherungspflichten
§ 2 Sicherheitsleistung
§ 3 I Grundsätzliche Vor. Ratenzahlung
§ 3 II Überprüfung Ratenzahlungsplan
§ 3 II Überprüfung Einhaltung Ratenzahlungsplan
§ 4 Verwendg Vermögenswerte des Käufers
§ 5 Hilfspersonal
§ 8 Getrennte Vermögensverwaltung
§ 7 Ausnahmevorschrift
§ 8 Rechnungslegung
§ 12 Unzulässigkeit abw. Vorschriften
Aufzeichnungs- Informationspflichten
§ 10 Allg. Buchführungspflichten
§ 10 Objektbezogene Buchführungspflichten
§ 11 Informationspflichten
Unternehmensbezog. Vorschriften
• § 9 Anzeigepflicht
§ 14 Aufbewahrungspflichten

Weiter zu Prüfungsergebnis und Bericht

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.

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.

Bei größeren Bauträgern prüfen Sie am Ende nochmals die Frage von § 24d Abs. 1 Berufssatzung. Können sie nach pflichtgemäßer Beurteilung von der Berichtskritik absehen?

Für den Fall, dass Sie die Berichtskritik nicht abwählen dürfen, steht ein Arbeitspapier zur Verfügung.

Aufzeichnungs- Informationspflichten
§ 10 Allg. Buchführungspflichten
§ 10 Objektbezogene Buchführungspflichten
§ 11 Informationspflichten
Unternehmensbezog. Vorschriften
• § 9 Anzeigepflicht
§ 14 Aufbewahrungspflichten
Weiter zu Prüfungsergebnis und Bericht

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

Abschluss der Auftragsdokumentation

Diese Aufgabe muss bis heute noch der VO 1/2006 und künftig nach § 51b V WPO innerhalb von **60 Tagen nach Testatserteilung** abgeschlossen sein. Was dies im Einzelnen bedeutet, lesen Sie in der Anweisung.

Jetzt können Sie die Prüfung ganz abschließen und die CD brennen. Legen Sie die externen Prüfungsnachweise noch im zutreffenden Register oder extern ab.

Viel Erfolg auf dem Wege zu den richtigen Prüfungsnachweisen, wünscht Ihnen

Michael Gschrei, Sprecher von wp.net