

**Entwurf einer Neufassung des IDW Prüfungsstandards:
Prüfung von Bauträgern und Baubetreuern i.S. des
§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO nach § 16 Abs. 1 Satz 1
Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)
(IDW EPS 830 n.F.)**

(Stand: 19.01.2018)¹

Der Hauptfachausschuss (HFA) des IDW hat den nachfolgenden Entwurf einer Neufassung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung von Bauträgern und Baubetreuern i.S. des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO nach § 16 Abs. 1 Satz 1 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) (IDWEPS 830 n.F.) verabschiedet.

Gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV haben Gewerbetreibende i.S. des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO auf ihre Kosten die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und der zuständigen Behörde den Prüfungsbericht bis spätestens zum 31.12. des darauffolgenden Jahres zu übermitteln. Nach § 16 Abs. 1 Satz 3 MaBV muss der Prüfungsbericht einen Vermerk darüber enthalten, ob Verstöße des Gewerbetreibenden festgestellt worden sind. Festgestellte Verstöße sind gem. § 16 Abs. 1 Satz 4 MaBV in dem Vermerk aufzuzeigen.

Der Entwurf setzt die durch Artikel 2 der Verordnung zur Einführung einer Finanzanlagenvermittlungsverordnung vom 02.05.2012 vorgenommenen Änderungen an der MaBV um. Ferner wurde der Entwurf einer Neufassung an den Aufbau des IDW Prüfungsstandards: Prüfung von Finanzanlagenvermittlern i.S. des § 34f Abs. 1 Satz 1 GewO nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV) (IDW PS 840) angepasst. Soweit Pflichten nach der FinVermV denen nach der MaBV entsprechen, wurden die in IDW PS 840 formulierten Anforderungen an die Prüfung sinngemäß übernommen.

Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge zu dem Entwurf werden schriftlich an die Geschäftsstelle des IDW (Postfach 32 05 80, 40420 Düsseldorf oder stellungnahmen@idw.de) bis zum 08.06.2018 erbeten. Die Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge werden im Internet auf der IDW Website veröffentlicht, wenn dies nicht ausdrücklich vom Verfasser abgelehnt wird.

Der Entwurf steht bis zu seiner endgültigen Verabschiedung als IDW Prüfungsstandard im Internet (www.idw.de) unter der Rubrik Verlautbarungen als Download-Angebot zur Verfügung.

Copyright © Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf.

¹ Vorbereitet vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses (IFA). Verabschiedet vom Hauptfachausschuss (HFA) am 19.01.2018.

1.	Vorbemerkungen.....	2
2.	Gegenstand, Ziel und Umfang der Prüfung	4
3.	Auftragsannahme.....	5
4.	Planung und Durchführung der Prüfungshandlungen.....	7
4.1.	Allgemeine Grundsätze.....	7
4.2.	Feststellung der Art der getätigten Geschäfte	8
4.3.	Durchführung der Prüfungshandlungen zu den einzelnen Vorschriften der MaBV	9
4.3.1.	Bauträger.....	9
4.3.1.1.	Sicherheitsleistung, Versicherung (§ 2 MaBV)	9
4.3.1.2.	Besondere Sicherungspflichten für Bauträger (§ 3 MaBV).....	9
4.3.1.3.	Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers (§ 4 MaBV).....	14
4.3.1.4.	Hilfspersonal (§ 5 MaBV)	15
4.3.1.5.	Getrennte Vermögensverwaltung (§ 6 MaBV).....	17
4.3.1.6.	Ausnahmevorschrift (§ 7 MaBV)	18
4.3.1.7.	Rechnungslegung (§ 8 MaBV)	20
4.3.1.8.	Anzeigepflicht (§ 9 MaBV).....	20
4.3.1.9.	Buchführungspflicht (§ 10 MaBV).....	21
4.3.1.10.	Informationspflicht und Werbung (§ 11 MaBV).....	22
4.3.1.11.	Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen (§ 12 MaBV).....	23
4.3.1.12.	Aufbewahrung (§ 14 MaBV).....	23
4.3.2.	Baubetreuer.....	24
4.3.2.1.	Sicherheitsleistung, Versicherung (§ 2 MaBV)	24
4.3.2.2.	Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers (§ 4 MaBV).....	25
4.3.2.3.	Hilfspersonal (§ 5 MaBV)	26
4.3.2.4.	Getrennte Vermögensverwaltung (§ 6 MaBV).....	26
4.3.2.5.	Ausnahmevorschrift (§ 7 MaBV)	26
4.3.2.6.	Anforderungen der §§ 8 bis 14 MaBV	26
5.	Dokumentation	26
6.	Prüfungsbericht	27
7.	Prüfungsvermerk.....	29
8.	Anlage: Beispiel einer Gliederung für die Berichterstattung über die Prüfung von Bauträgern und Baubetreuern i.S. des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV	30

1. Vorbemerkungen

- 1 Bauherren, die gewerbsmäßig im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung Bauvorhaben (vgl. hierzu Tz. 52) vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden, sowie Baubetreuer, die gewerbsmäßig im fremden Namen für fremde Rechnung Bauvorhaben wirtschaftlich vorbereiten oder durchfüh-

ren, bedürfen einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO² und sind nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV³ prüfungspflichtig. Die Erlaubnispflicht gem. § 34c GewO zielt darauf ab, ungeeigneten Personen die Tätigkeit als Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer zu verwehren.

- 2 § 34c GewO ist eine Zulassungsregelung, die dazu beiträgt, dass Gewerbetreibende, welche die im Gesetz bezeichneten Tätigkeiten neu beginnen wollen, zuverlässig sind und in geordneten Vermögensverhältnissen leben. Demgegenüber enthält die auf der Grundlage des § 34c Abs. 3 GewO erlassene Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) Ausübungsregelungen für die genannten Tätigkeiten. Diese Regelungen sind von allen Gewerbetreibenden bei Ausübung entsprechender Tätigkeiten zu beachten, ungeachtet dessen, ob sie im Besitz der erforderlichen Erlaubnis sind oder nicht. Die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen gem. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 2 GewO sowie der Nachweis der Gelegenheit des Abschlusses solcher Verträge, die Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr oder Baubetreuer gem. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO ohne die erforderliche Erlaubnis stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. h und i GewO dar und sind im Prüfungsbericht gem. § 16 Abs. 1 MaBV zu vermerken. Unbeschadet dessen ist auf die Vornahme von erlaubnispflichtigen Tätigkeiten i.S. des § 34c GewO ohne die erforderliche Erlaubnis auch im Abschlussprüfungsbericht nach § 321 HGB hinzuweisen, da es sich um einen Verstoß i.S. von § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB handelt.
- 3 Die Gewerbetreibenden i.S. des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO haben gem. § 16 Abs. 1 MaBV die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und der zuständigen Behörde den Prüfungsbericht bis spätestens zum 31.12. des darauffolgenden Jahres zu übermitteln. Die jährliche Pflichtprüfung ist dazu konzipiert, der zuständigen Behörde die Möglichkeit zu geben, sich ein zutreffendes Bild von der ordnungsgemäßen Abwicklung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten durch den Gewerbetreibenden und dem unveränderten Fortbestehen der Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden nach Erteilung der Erlaubnis zu machen.
- 4 Dieser *IDW Prüfungsstandard* enthält Anforderungen an die Prüfung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV. Nach § 16 Abs. 1 Satz 3 MaBV hat der Prüfer darüber zu berichten, ob er auf der Grundlage der in diesem *IDW Prüfungsstandard* festgelegten Prüfungshandlungen Verstöße des Gewerbetreibenden gegen die Vorschriften der §§ 2 bis 14 MaBV festgestellt hat. Der Prüfer trifft hierbei keine Aussage zur Einhaltung der Vorschriften der MaBV mit hinreichender oder begrenzter Sicherheit. Über die im Rahmen der durchgeführten Prüfungshandlungen geprüften Geschäfte und die auf dieser Grundlage festgestellten Verstöße hinaus können daher keine Feststellungen zur Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten getroffen werden. Gleichwohl stellt die Auftragsart nach Auffassung des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) eine geeignete Grundlage für die Be-

² Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1999, BGBl. I S. 202, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.07.2017, BGBl. I S. 2394.

³ Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1990, BGBl. I S. 2479, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Einführung einer Finanzanlagenvermittlungsverordnung vom 02.05.2012, BGBl. I S. 1006.

aufsichtigung der Gewerbetreibenden durch die jeweilige Aufsichtsbehörde dar. Der *IDW Prüfungsstandard* sieht vor, dass der Prüfer seine durchgeführten Prüfungshandlungen darstellen muss. Die Aufsichtsbehörde hat daher die Möglichkeit, sich ein Bild von der Prüfungstiefe zu machen, und kann auf dieser Basis die Tätigkeit des Gewerbetreibenden und die Prüfungsergebnisse würdigen.

- 5 Das IDW legt in diesem *IDW Prüfungsstandard* die Berufsauffassung dar, nach der Wirtschaftsprüfer unbeschadet ihrer Eigenverantwortlichkeit eine Prüfung nach § 16 Abs. 1 MaBV durchführen und über diese berichten.
- 6 Dieser *IDW Prüfungsstandard* ersetzt den *IDW Prüfungsstandard: Zur Prüfung Gewerbetreibender i.S. des § 34c Abs. 1 GewO gem. § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) (IDW PS 830)* in der Fassung vom 10.06.2011 und ist erstmalig für die Prüfung von Gewerbetreibenden nach § 34c GewO i.V.m. § 16 MaBV ab dem 01.01.2019 anzuwenden.

2. Gegenstand, Ziel und Umfang der Prüfung

- 7 Gegenstand der Prüfung ist die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten des Gewerbetreibenden bei der Vornahme erlaubnispflichtiger Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO. Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Pflichten liegt bei dem Gewerbetreibenden. Wurden im Berichtszeitraum keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO ausgeübt, besteht keine Prüfungspflicht. Der Gewerbetreibende hat in diesen Fällen anstelle des Prüfungsberichts eine diesbezügliche Negativerklärung der Aufsichtsbehörde rechtzeitig vorzulegen (§ 16 Abs. 1 Satz 2 MaBV). Die Negativerklärung gibt der Gewerbetreibende im eigenen Namen ab. Sie ist nicht prüfungspflichtig (vgl. Tz. 26).
- 8 Solange ein Bauträger keine Vermögenswerte von Auftraggebern zur Vorbereitung und Durchführung des Objekts annimmt, übt er grundsätzlich keine erlaubnispflichtige Tätigkeit i.S. von § 34c GewO aus; die MaBV kommt nicht zur Anwendung. Beabsichtigt er jedoch, Vermögenswerte entgegenzunehmen, hat er die Verpflichtung, die Vorschriften der MaBV einzuhalten. Von einer Absicht des Gewerbetreibenden, Vermögenswerte entgegenzunehmen, ist bspw. dann auszugehen, wenn die vorvertraglichen Pflichten der §§ 10 und 11 MaBV greifen. Erlaubnispflichtig ist gem. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b GewO auch die Tätigkeit des (wirtschaftlichen) Baubetreuers. Die technische Baubetreuung ist nicht erlaubnispflichtig. Bei Baubetreuern ist, auch wenn sie keine Vermögenswerte der Auftraggeber entgegennehmen, die Einhaltung der §§ 9 bis 11 und 14 MaBV zu prüfen.
- 9 Aufgabe des Prüfers ist es, die Einhaltung der §§ 2 bis 14 MaBV durch den Gewerbetreibenden zu prüfen und darüber zu berichten, ob er auf der Grundlage der in diesem *IDW Prüfungsstandard* festgelegten Prüfungshandlungen Verstöße⁴ des Gewerbetreibenden gegen die Vorschriften der §§ 2 bis 14 MaBV festgestellt hat. Die in diesem *IDW Prüfungsstandard* festgelegten Prüfungshandlungen dienen weder der Erteilung eines

⁴ Unter Verstößen sind in diesem *IDW Prüfungsstandard*, der Regelung der MaBV folgend, sowohl beabsichtigte als auch unbeabsichtigte Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 2 bis 14 MaBV zu verstehen. Insofern weicht die Terminologie von der des *IDW Prüfungsstandards: Zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Rahmen der Abschlussprüfung (IDW PS 210)* (Stand: 12.12.2012), Tz. 7, ab.

Prüfungsurteils mit hinreichender Sicherheit noch eines solchen mit begrenzter Sicherheit über die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten. Über die im Rahmen der durchgeführten Prüfungshandlungen geprüften Geschäfte und die auf dieser Grundlage festgestellten Verstöße hinaus können daher keine Feststellungen zur Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten getroffen werden. Damit sich die zuständige Behörde ein ausreichendes und zutreffendes Bild über Art und Umfang der durchgeführten Prüfungshandlungen verschaffen kann, sind in dem Prüfungsbericht die durchgeführten Prüfungshandlungen hinsichtlich Art und Umfang und deren Ergebnisse ausreichend detailliert und verständlich darzustellen (vgl. Tz. 108 ff.).

- 10 Der Prüfer hat nicht zu beurteilen, ob festgestellte Verstöße Bedenken gegen die Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden begründen. Dies ist Aufgabe der zuständigen Behörde. Die Feststellung von Verstößen führt daher nicht dazu, dass der Prüfer über die festgelegten Prüfungshandlungen hinaus zusätzliche Prüfungshandlungen durchzuführen hat.
- 11 Die Prüfungshandlungen sind nicht darauf ausgerichtet, betrügerische Handlungen des Gewerbetreibenden oder seiner Mitarbeiter (z.B. Unterschlagungen, Fälschungen o.Ä.) aufzudecken. Die Prüfungshandlungen sind mit einer kritischen Grundhaltung zu planen und durchzuführen. Die gezielte Aufdeckung von Vermögensschädigungen⁵ ist nicht Gegenstand der Prüfung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV. Stellt der Prüfer jedoch im Rahmen seiner durchgeführten Prüfungshandlungen derartige Verstöße fest, sind diese entsprechend in den Arbeitspapieren zu dokumentieren und in die Berichterstattung des Prüfers aufzunehmen.
- 12 Die in diesem *IDW Prüfungsstandard* festgelegten Prüfungshandlungen sind nur dann durchzuführen, wenn sie für den einzelnen Gewerbetreibenden einschlägig sind. Der Prüfer hat Ausgestaltung und Umfang der durchzuführenden Prüfungshandlungen im Rahmen seiner Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen zu bestimmen. Die Prüfung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV erfordert keine lückenlose Prüfung, sondern kann auch in Form einer Auswahl von einzelnen Elementen (bewusste Auswahl bzw. Stichproben) durchgeführt werden. Zur Festlegung der jeweiligen Prüfungshandlungen zu den einzelnen Vorschriften der MaBV vgl. Tz. 23.
- 13 Wenn der Prüfer auch mit anderen Dienstleistungen (z.B. der Erstellung oder Prüfung des Jahresabschlusses) beauftragt war und er in deren Rahmen für die Prüfung nach § 16 Abs. 1 MaBV relevante Erkenntnisse erlangt hat, können diese verwertet werden.

3. Auftragsannahme

- 14 Für die Prüfung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV sind nach § 16 Abs. 3 Satz 1 MaBV Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften sowie Prüfungsverbände, die die Voraussetzungen des § 16 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 MaBV erfüllen, geeignete Prüfer. Ungeeignet für eine Prüfung sind gem. § 16 Abs. 3 Satz 4 MaBV Personen, bei denen die Besorgnis der Befangenheit besteht.

⁵ Zur gezielten Aufdeckung von Vermögensschädigungen vgl. *IDW Fachgutachten 1/1937 i.d.F. 1990: Pflichtprüfung und Unterschlagungsprüfung*.

- 15 Ein Auftrag zur Prüfung nach § 16 MaBV darf von einem Wirtschaftsprüfer nur angenommen werden, wenn die Berufspflichten⁶ einschließlich des Unabhängigkeitsgrundsatzes eingehalten werden können.⁷ Dies setzt u.a. voraus, dass ausreichende Erfahrung und Kompetenz sowie personelle und zeitliche Ressourcen in der Wirtschaftsprüferpraxis vorhanden sind, um den Auftrag ordnungsgemäß durchführen zu können (§ 4 Abs. 2 BS WP/vBP).⁸
- 16 Bei der notwendigen Beurteilung der Auftragsrisiken vor Auftragsannahme ist insb. festzustellen, ob die für die Durchführung des Auftrags notwendigen Fach- und Branchenkenntnisse verfügbar sind, Erfahrungen mit den einschlägigen rechtlichen Anforderungen vorliegen oder erlangt werden können und erforderlichenfalls Sachverständige zur Verfügung stehen.
- 17 Werden prüfungspflichtige Tätigkeiten des Gewerbetreibenden bei der Prüfung auftragsgemäß ausgeklammert, weil die Tätigkeiten von bestimmten Zweigniederlassungen oder unselbstständigen Zweigstellen von anderen Prüfern geprüft werden, so ist diesem Umstand bei der Erläuterung von Auftrag und Auftragsdurchführung im Prüfungsbericht sowie bei der Formulierung des Prüfungsvermerks Rechnung zu tragen. Gewinnt der Prüfer im Verlauf der Prüfung Anhaltspunkte dafür, dass Verstöße gegen die MaBV in den nicht geprüften Bereichen vorliegen, ist im Prüfungsvermerk darauf hinzuweisen.
- 18 Der Prüfer hat mit dem Auftraggeber die Auftragsbedingungen schriftlich zu vereinbaren. In dem Auftragsbestätigungsschreiben sind regelmäßig folgende Punkte anzusprechen:
- Zielsetzung der Prüfung
 - die Verantwortung des Gewerbetreibenden für die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen
 - Umfang der erteilten Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO (vgl. Tz. 2)
 - Ausgestaltung und Umfang der Prüfungshandlungen und der Berichterstattung einschließlich einer Bezugnahme auf diesen *IDW Prüfungsstandard*
 - Hinweis auf die ggf. erforderliche Hinzuziehung eines für den Prüfer tätigen Sachverständigen, soweit dies vom Prüfer als notwendig erachtet wird (vgl. Tz. 24)
 - die Grundlagen der Honorarabrechnung und der Auslagenersatz
 - Haftungsbeschränkungen
 - die Verpflichtung des Gewerbetreibenden bzw. der gesetzlichen Vertreter, eine Vollständigkeitserklärung abzugeben, sowie
 - ggf. ein Verwendungsvorbehalt der Berichterstattung.
- 19 Die Vorschrift des § 34c GewO bezieht sich auf den selbstständigen Gewerbetreibenden, d.h. denjenigen, der das Gewerbe auf eigene Rechnung unter eigener Verantwortlichkeit ausüben will. Das Gewerbe kann von natürlichen und juristischen Personen ausgeübt werden. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit im gewerberechtlichen

⁶ Zu den Berufspflichten wird insb. auf die Satzung der Wirtschaftsprüferkammer über die Rechte und Pflichten bei der Ausübung der Berufe des Wirtschaftsprüfers und des vereidigten Buchprüfers (Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer – BS WP/vBP) vom 21.06.2016 verwiesen.

⁷ Vgl. *IDW Qualitätssicherungsstandard: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1)* (Stand: 09.06.2017), Tz. 72.

⁸ Vgl. *IDW QS 1*, Tz. 70.

Sinne (z.B. GbR, OHG, KG) ist eine Erlaubnis für jeden geschäftsführenden Gesellschafter erforderlich; das gilt auch für Kommanditisten, sofern sie Geschäftsführungsbefugnis besitzen und damit als Gewerbetreibende anzusehen sind. Die Personengesellschaften als solche können im Gegensatz zu juristischen Personen keine Erlaubnis erhalten.⁹ Jeder erlaubnispflichtige Gesellschafter hat sich daher nach § 16 MaBV prüfen zu lassen.

- 20 Innerhalb der EU haben sich die Mitgliedstaaten verpflichtet, gegenseitig ihre jeweiligen gewerblichen Erlaubnisse anzuerkennen, sofern sie jeweils vergleichbare Schutzniveaus gewährleisten. Erstreckt sich die erlaubnispflichtige Tätigkeit eines Gewerbetreibenden mit satzungsmäßigem Sitz in der Bundesrepublik Deutschland auch auf andere EU-Mitgliedstaaten, ist auch diese Tätigkeit Prüfungsgegenstand. Dieser Umstand ist bei der Beschreibung des Auftrags im Prüfungsbericht zu präzisieren.
- 21 Es empfiehlt sich, dem Auftrag die berufsüblichen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zugrunde zu legen.

4. Planung und Durchführung der Prüfungshandlungen

4.1. Allgemeine Grundsätze

- 22 Der Prüfer hat die Durchführung der Prüfungshandlungen in sachlicher, personeller und zeitlicher Hinsicht so zu planen, dass eine ordnungsmäßige Prüfung durchgeführt wird. Dazu hat er sich einen Überblick über den Geschäftsbetrieb des Gewerbetreibenden – einschließlich der Organisation des Gewerbetreibenden zur Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen – und dessen Umfeld zu verschaffen. Dazu können z.B. herangezogen werden:
- Registereintrag (z.B. im Handels- oder Genossenschaftsregister)
 - Objekt- und Erwerber- bzw. Bewerberübersicht
 - Verzeichnis des Hilfspersonals i.S. von § 5 MaBV
 - Muster aller von dem Gewerbetreibenden im Verkehr mit seinen Auftraggebern verwendeten Verträge und Formulare
 - mit der Erlaubnisbehörde geführte Korrespondenz.
- 23 In Abhängigkeit von der Größe (insb. bei einer großen Anzahl an Bauvorhaben) und Komplexität des Geschäftsbetriebs kann es sinnvoll sein, die in Tz. 60 dargestellten Prüfungshandlungen in Bezug auf das vom Gewerbetreibenden eingerichtete interne Kontrollsystem (IKS) in Bezug auf die Einhaltung der Pflichten aus den §§ 2 bis 14 MaBV vor der Durchführung der jeweiligen Prüfungshandlungen zu den einzelnen Vorschriften der MaBV (vgl. Abschn. 4.3 entsprechend durchzuführen.¹⁰ Zur möglichen Ausgestaltung eines IKS vgl. Tz. 55 ff. Die Ergebnisse der Prüfungshandlungen bzgl. des IKS können bei der Planung verwendet werden, um den Umfang und die Durchführung der Prüfungshandlungen zu den

⁹ Vgl. Abschn. 2.1.1 der Musterverwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 34c der Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV).

¹⁰ Bei einem Gewerbetreibenden ohne Beschäftigte und einer überschaubaren Anzahl von Bauvorhaben kann eine Prüfung sämtlicher Vorgänge zielführender sein, als zunächst Prüfungshandlungen in Bezug auf das IKS durchzuführen.

einzelnen Vorschriften der MaBV festzulegen. Die im Rahmen der Prüfungshandlungen bzgl. des IKS erlangten Nachweise zu Einzelfällen (bspw. eingesehene Aufzeichnungen zu Bauständen oder Einsichtnahme in die Kundenverträge zur Feststellung, ob Festpreise vereinbart wurden und damit die Verpflichtung nach § 8 Abs. 1 MaBV entfällt) können auch als Nachweise für die Prüfungshandlungen zu den einzelnen Vorschriften der MaBV dienen (sog. Dual-Purpose Tests). Bei der Ausgestaltung der Prüfungshandlungen hat der Prüfer Art und Umfang der Tätigkeit des Gewerbetreibenden zu berücksichtigen.

- 24 Wenn bedeutsame Sachverhalte vom Prüfer allein nicht beurteilt werden können, sind Sachverständige hinzuzuziehen. Bei der Verwertung der Arbeit interner Sachverständiger sind diese Gegenstand des Qualitätssicherungssystems der Wirtschaftsprüferpraxis. Es ist die Aufgabe des Prüfers, die internen Sachverständigen angemessen anzuleiten und zu überwachen. Plant der Prüfer die Verwertung (bei Sachverständigen des Prüfers) oder Verwendung (bei Sachverständigen des Gewerbetreibenden) von Arbeiten externer Sachverständiger, muss er sich über deren berufliche Qualifikation und fachliche Kompetenz informieren. Zudem muss er die Objektivität der externen Sachverständigen berücksichtigen. Ferner hat der Prüfer die Arbeitsergebnisse des externen Sachverständigen zu würdigen.
- 25 Der Gewerbetreibende hat dem Prüfer gem. § 17 Abs. 1 MaBV Einsicht in die Bücher, Aufzeichnungen und Unterlagen zu gestatten sowie ihm alle Aufklärungen und Nachweise zu geben, die der Prüfer für eine sorgfältige Prüfung benötigt. Der Prüfer hat von dem Gewerbetreibenden eine Vollständigkeitserklärung einzuholen, um sich die Vollständigkeit aller für seine Prüfung relevanten Informationen bestätigen zu lassen. Die Vollständigkeitserklärung ist kein Ersatz für andere nach diesem *IDW Prüfungsstandard* durchzuführende Prüfungshandlungen. Die Vollständigkeitserklärung ist zeitnah zum Datum der Beendigung der Prüfungshandlungen einzuholen und zu datieren. Das Datum der Vollständigkeitserklärung darf nicht nach dem Datum des Prüfungsberichts liegen.
- 26 Wurde ein Auftrag zur Durchführung einer Prüfung gem. § 16 MaBV erteilt und identifiziert der Prüfer im Rahmen dieser Prüfung keine Tätigkeiten des Gewerbetreibenden, aus denen Verpflichtungen aus der MaBV erwachsen, kann der Prüfer zu der Negativerklärung des Gewerbetreibenden (vgl. Tz. 7) einen Bericht abgeben. Da sich der Prüfer zu vergewissern hat, dass die Aufbewahrungspflichten zu getätigten Geschäften aus Vorjahren erfüllt werden, bleiben die nach Tz. 88 ff. durchzuführenden Prüfungshandlungen hiervon unberührt. In der Berichterstattung ist dann darzustellen, dass auf der Grundlage der nach diesem *IDW Prüfungsstandard* durchgeführten und dargestellten Prüfungshandlungen keine bzw. welche Verstöße des Gewerbetreibenden gegen die Einhaltung der sich aus § 14 MaBV ergebenden Pflichten festgestellt wurden. Ferner ist dabei darauf hinzuweisen, dass die Prüfungshandlungen nach diesem *IDW Prüfungsstandard* nicht darauf ausgerichtet sind, festzustellen, ob Tätigkeiten ausgeübt wurden, aus denen Verpflichtungen aus der MaBV erwachsen.

4.2. Feststellung der Art der getätigten Geschäfte

- 27 Für Bauträger (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a GewO) und Baubetreuer (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b GewO) sowie für die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen gem. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 2 GewO gelten z.T. unterschiedliche Vorschriften.

- 28 Es ist zunächst zu ermitteln, welche der in § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO aufgeführten Tätigkeiten der zu prüfende Gewerbetreibende ausübt und ob für die jeweils ausgeübte Tätigkeit die Erlaubnis nach § 34c GewO vorliegt oder als erteilt gilt.
- 29 Die Anforderung einer Objekt- und Erwerber- bzw. Bewerberübersicht sowie von Mustern aller von dem Gewerbetreibenden im Verkehr mit seinen Auftraggebern verwendeten Verträge und Formulare zu Prüfungsbeginn ist geeignet, Aufschluss über Art und Konditionen der getätigten Geschäfte zu geben.

4.3. Durchführung der Prüfungshandlungen zu den einzelnen Vorschriften der MaBV

- 30 Der Prüfer legt die konkrete Ausgestaltung und den Umfang der Prüfungshandlungen nach pflichtgemäßem Ermessen in Abhängigkeit von Größe und Komplexität des Gewerbebetriebs fest (vgl. Tz. 12 und 23).¹¹ Die nachfolgend aufgeführten Prüfungshandlungen sind unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes zu verstehen.

4.3.1. Bauträger

4.3.1.1. Sicherheitsleistung, Versicherung (§ 2 MaBV)

- 31 Für Bauträger (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a GewO) gilt § 2 MaBV regelmäßig nicht. Für sie gelten, wenn sie ihren Auftraggebern Eigentum an einem Grundstück übertragen oder ein Erbbaurecht bestellen oder übertragen sollen, die „Besonderen Sicherungspflichten für Bauträger“ des § 3 MaBV. Lediglich in den in der Praxis selten vorkommenden Fällen, dass Bauträger die von ihnen errichteten Gebäude nicht veräußern, sondern vielmehr durch Vermietung oder Verpachtung nutzen wollen und Finanzierungsbeiträge der Mieter bzw. Pächter hereinnehmen, gilt die Sicherungspflicht gem. § 2 MaBV (vgl. im Einzelnen die Ausführungen in Abschn. 4.3.2.1).

4.3.1.2. Besondere Sicherungspflichten für Bauträger (§ 3 MaBV)

- 32 Nach § 3 i.V.m. § 19 Abs. 2 MaBV darf der im Inland ansässige Bauträger – vorbehaltlich der Ausnahmvorschrift des § 7 MaBV (vgl. hierzu Abschn. 4.3.1.6) – Vermögenswerte des Auftraggebers zur Ausführung eines Auftrags im Inland erst entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV erfüllt sind und der jeweilige Baufortschritt gem. § 3 Abs. 2 MaBV erreicht ist. Dabei wird auf den Baufortschritt der Hauptanlage (des Gebäudes) abgestellt.
- 33 Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV muss der Vertrag zwischen dem Bauträger und dem Auftraggeber (Bauträgervertrag) rechtswirksam sein und die für seinen Vollzug erforderlichen

¹¹ Wie in Tz. 12 klargestellt, sind die in diesem *IDW Prüfungsstandard* festgelegten Prüfungshandlungen nur dann durchzuführen, wenn sie für den einzelnen Gewerbetreibenden einschlägig sind. Kenntnisse über den Gewerbetreibenden (einschließlich Kenntnisse aus eventuellen Prüfungen in Vorjahren) sind bei der konkreten Ausgestaltung und dem Umfang der Prüfungshandlungen zu berücksichtigen.

Genehmigungen müssen vorliegen. Diese Voraussetzungen müssen jeweils durch den Notar schriftlich bestätigt worden sein. Ferner dürfen dem Bauträger keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt worden sein.

- 34 In Bezug auf § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen, um festzustellen, ob dem Bauträger die Entgegennahme bzw. die Verwendungsermächtigung gestattet war:
- Einsichtnahme in den Bauträgervertrag, um das Datum der notariellen Beurkundung festzustellen
 - Einsichtnahme in den Bauträgervertrag, um die Vereinbarungen über den Kaufpreis, zu übernehmende Verbindlichkeiten und den Zahlungsplan (vgl. Tz. 45 ff.) festzustellen
 - Einsichtnahme in den Bauträgervertrag um festzustellen, dass keine unzulässigen vertraglichen Rücktrittsrechte des Gewerbetreibenden (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Halbsatz 2 MaBV) vereinbart wurden
 - Einsichtnahme in die schriftliche Mitteilung des Notars, um festzustellen, ob das Datum der Mitteilung vor dem Zeitpunkt der Entgegennahme oder Verwendungsermächtigung liegt, der Vertrag zwischen dem Gewerbetreibenden und dem Auftraggeber rechtswirksam ist und die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen.
- 35 Soweit Vermögenswerte des Auftraggebers entgegengenommen wurden bzw. der Bauträger zu deren Verwendung ermächtigt wurde, bevor der Notar die Rechtswirksamkeit und die Vollzugsfähigkeit schriftlich bestätigt hat, stellt dies einen Verstoß gegen § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV dar, über den zu berichten ist. In diesem Fall hat der Prüfer folgende weitergehende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in den Grundstückskaufvertrag, um festzustellen, ob dieser (unter Berücksichtigung der Formvorschrift des § 311b BGB) rechtswirksam geschlossen wurde
 - Einsichtnahme in die zum Vollzug des Vertrags erforderlichen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Genehmigungen, um festzustellen, ob diese vor Mittelhereinnahme bzw. vor Verwendungsermächtigung vorlagen.
- 36 § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV schützt den Auftraggeber vor vertragswidrigen Verfügungen des Bauträgers durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch zugunsten des Auftraggebers. Werden mehrere Grundstücke veräußert, muss für jedes Vertragsobjekt eine Vormerkung eingetragen sein.
- 37 In Bezug auf § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Sofern der Notar beauftragt ist, das Vorliegen der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV als Fälligkeitsvoraussetzung gesondert zu bestätigen, hat der Prüfer durch Einsichtnahme in die Notarbestätigung festzustellen, ob die Auflassungsvormerkung sachgerecht eingetragen wurde.
 - Ist der Notar nicht zur Mitteilung beauftragt, hat der Prüfer durch Einsichtnahme in den Bauträgervertrag und in Grundbuchauszüge festzustellen, ob die Auflassungsvormerkung rechtzeitig (vor Mittelhereinnahme bzw. vor Verwendungsermächtigung) zugunsten des Auftraggebers an der vertraglich vereinbarten Stelle im Grundbuch eingetragen wurde.

- Ist Vertragsgegenstand ein Wohnungs- oder Teileigentum bzw. ein Wohnungs- oder Teilerbbaurecht, hat der Prüfer außerdem die rechtzeitige Begründung des jeweiligen Rechts durch Einsichtnahme in die Grundbücher festzustellen.
- 38 Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV darf der Bauträger erst über Vermögenswerte des Auftraggebers verfügen, wenn die Freistellung des Vertragsobjekts von allen Grundpfandrechten (z.B. Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld), die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist. Dies gilt auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird.
- 39 Eine solche Freistellung ist gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Auftraggeber (§ 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV). Die Zahlungen des Auftraggebers sind nur dann vertragsgemäß, wenn sie auf das vereinbarte Konto bzw. auf das vom Gewerbetreibenden benannte Konto erfolgen.
- 40 In den Fällen, in denen das Bauvorhaben nicht vollendet wird, hat der Auftraggeber den Teil der geschuldeten Vertragssumme zu zahlen, der dem erreichten Bautenstand entspricht. Für Leistungen des Gewerbetreibenden, die noch nicht durch Abschlagszahlungen abgegolten sind, besteht eine Nachschusspflicht in Höhe der Differenz zwischen dem anteiligen Vertragswert und den geleisteten Zahlungen. Dem Kreditgeber steht das Wahlrecht zu, anstelle der Freistellung alle vom Auftraggeber vertragsgemäß im Rahmen des § 3 Abs. 2 MaBV bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen (§ 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV).
- 41 In Bezug auf § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV hat der Prüfer für den Fall, dass die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen i.S. der Tz. 38 ff. im Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Vertrags vorlagen und diese inhaltlich durch den Notar geprüft wurden, folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in den Bauträgervertrag und die zur Sicherung erforderlichen Erklärungen, um festzustellen, ob die Erklärungen im Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Vertrags bereits vorlagen
 - Einsichtnahme in geeignete Dokumente (z.B. Empfangsbestätigungen der Auftraggeber), um festzustellen, ob die zur Sicherung erforderlichen Erklärungen vor der Entgegennahme von Mitteln bzw. deren Verwendungsermächtigung dem Auftraggeber ausgehändigt wurden
 - Einsichtnahme in den Bauträgervertrag, um festzustellen, ob in dem Vertrag auf die zur Sicherung erforderlichen Erklärungen Bezug genommen wird.
- 42 Liegen die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen bei Abschluss des notariellen Vertrags nicht vor und wurden sie auch nicht freiwillig durch den Notar geprüft, hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in den Bauträgervertrag um festzustellen, ob eine entsprechende Verpflichtung zur Aushändigung der Erklärungen und deren notwendiger Inhalt in den Vertrag aufgenommen wurde

- Einsichtnahme in die zur Sicherung erforderlichen Erklärungen i.S. der Tz. 38 ff., um festzustellen, ob diese den notwendigen Inhalt aufweisen
 - Einsichtnahme in geeignete Dokumente (z.B. Empfangsbestätigungen der Auftraggeber), um festzustellen, ob die zur Sicherung erforderlichen Erklärungen vor der Entgegennahme von Mitteln bzw. deren Verwendungsermächtigung dem Auftraggeber ausgehändigt wurden.
- 43 Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV darf der Bauträger erst über Vermögenswerte des Auftraggebers verfügen, wenn die Baugenehmigung erteilt worden ist oder wenn für das jeweilige Bauvorhaben keine Baugenehmigung vorgesehen ist und die in § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV genannten Surrogate (Bestätigung der zuständigen Behörde oder des Gewerbetreibenden, sofern eine Bestätigung durch eine Behörde nicht vorgesehen ist) vorliegen.
- 44 In Bezug auf die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in die Baugenehmigung bzw. deren Surrogate, um deren Vorhandensein und im Falle von Surrogaten auch deren Zulässigkeit festzustellen
 - Einsichtnahme in die Baugenehmigung bzw. deren Surrogate, um festzustellen, ob die Baugenehmigung oder eine behördliche Bestätigung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchst. a MaBV) vor der Entgegennahme von Mitteln bzw. deren Verwendungsermächtigung dem Auftraggeber erteilt worden ist bzw. für den Fall, dass eine behördliche Bestätigung nicht vorgesehen ist, seit dem Eingang der Bestätigung durch den Auftraggeber mindestens ein Monat vergangen ist (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchst. b MaBV)
 - Für den Fall, dass eine Baugenehmigung erteilt worden ist, hat der Prüfer durch Einsichtnahme in diese festzustellen, ob sie inhaltlich mit dem Vertragsobjekt übereinstimmt und ob Auflagen oder Bedingungen enthalten sind, die der Herstellung des Vertragsobjekts entgegenstehen können.
- 45 Nach § 3 Abs. 2 MaBV darf der Bauträger die Vermögenswerte des Käufers entsprechend dem Bauablauf in bis zu sieben Raten entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wobei er die Ratenhöhe beliebig nach den insgesamt vorgesehenen 13 Bauabschnitten gestalten kann, die bei Fälligkeit der ihnen zugeordneten Raten erbracht sein müssen. Die einzelnen Raten können daher den jeweiligen Produktionsanforderungen angepasst, die Bauabschnitte dementsprechend zusammengefasst werden. Ein Zahlungsplan, der die maximale Ratenzahl von sieben überschreitet, verstößt gegen § 3 Abs. 2 MaBV. Kein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 MaBV liegt vor, wenn im Bauträgervertrag neben den sieben Raten die Zahlung eines weiteren Teilbetrags vereinbart wurde und es sich dabei um die Zahlung eines sog. Sicherheitseinbehalts handelt, der üblicherweise 5 % der Vertragssumme beträgt und von der Rate i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 MaBV in Abzug gebracht wird.
- 46 Üblicherweise teilt der Bauträger dem Auftraggeber in einem sog. Bautenstandsbericht (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B¹²) den Baufortschritt mit. Die Anforderung von Raten muss dem tatsächlichen Baufortschritt entsprechen. Die Bemessungsgrundlage für die Raten ist jeweils der

¹² Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen in der Fassung 2016 in Anwendung seit dem 18.04.2016 gem. § 2 Vergabeverordnung (Artikel 1 der Verordnung vom 12.04.2016, BGBl. I S. 624) i.V.m. § 8 Abs. 1 VOB/A 2016.

Kaufpreis. Sofern einzelne der in § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 MaBV genannten Leistungen nicht anfallen (z.B. aufgrund von Eigenleistungen des Käufers), wird der jeweilige Prozentsatz anteilig auf die übrigen Bauabschnitte verteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 MaBV). Sonderwünsche und Preiserhöhungsklauseln erhöhen die Vertragssumme und werden mit den einzelnen Raten fällig. Eine gesonderte Hereinnahme der Vergütung für Sonderwünsche ist nicht zulässig.

- 47 Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 MaBV sind in den Fällen, in denen Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll, 30 % der Vertragssumme und in den Fällen, in denen ein Erbbaurecht bestellt oder übertragen werden soll, 20 % der Vertragssumme nach Beginn der Erdarbeiten fällig. Der Restbetrag wird auf die gesetzlich vorgegebenen Gewerke aufgeteilt und ist nach Fertigstellung der jeweiligen Gewerke fällig (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 MaBV). Die letzte Rate darf nach vollständiger Fertigstellung, d.h. dass sämtliche Arbeiten erbracht und alle wesentlichen Mängel behoben worden sind, angefordert werden. Werden bei der Besitzübergabe bzw. bei der Abnahme Mängel protokolliert, die der Gewerbetreibende zu beseitigen hat, gilt das Objekt als noch nicht vollständig fertiggestellt.
- 48 Werden an einem bestehenden Gebäude Bauvorhaben durchgeführt, sind unter der Voraussetzung, dass die Tatbestandsmerkmale des § 3 Abs. 1 MaBV erfüllt sind, die zu erbringenden Leistungen den in § 3 Abs. 2 MaBV genannten Bauabschnittsraten zuzuordnen.
- 49 Nach § 3 Abs. 3 MaBV dürfen Bauträger – sofern ein Nutzungsverhältnis (z.B. Miete oder Pacht) begründet werden soll – Vermögenswerte des Auftraggebers zur Ausführung des Auftrags in Höhe von 20 % der Vertragssumme nach Vertragsschluss entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 4 MaBV (Rechtswirksamkeit des Vertrags, Erteilung der Baugenehmigung oder Vorliegen von deren Surrogaten) erfüllt sind.
- 50 In Bezug auf die Anforderungen nach § 3 Abs. 2 und 3 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in die Bauträgerverträge, um festzustellen, ob der vereinbarte Zahlungsplan mit den Anforderungen von § 3 Abs. 2 und 3 MaBV übereinstimmt, insb. ob maximal sieben Raten angefordert werden, ob Gewerke sachgerecht zusammengefasst wurden und ob der Ratenplan bei ggf. nicht geschuldeten Leistungen angepasst wurde
 - Einsichtnahme in geeignete Dokumente (z.B. Bautenstandsbericht, Baubuch, Abnahmeprotokolle), um festzustellen, ob den angeforderten Raten tatsächlich entsprechende Bautenstände des jeweiligen Vertragsobjekts gegenüberstehen
 - Abgleich der Ratenanforderungen mit den entsprechenden Zahlungseingängen, um festzustellen, ob die Sicherungspflichten des § 3 MaBV eingehalten wurden
 - Durch Einsichtnahme in die Bauträgerverträge und sonstige Vereinbarungen mit dem Auftraggeber sowie durch Befragungen hat der Prüfer festzustellen, inwieweit sich der Gewerbetreibende zur Verwendung von Mitteln des Auftraggebers ermächtigen ließ und ob eine solche Ermächtigung im Einklang mit § 3 MaBV erfolgte
 - Soweit der Prüfer Zahlungseingänge feststellt, die über den Zahlungsplan hinausgehen, hat er durch die in Tz. 65 dargelegten Prüfungshandlungen festzustellen, ob diese unter Beachtung der Vorgaben in § 6 MaBV auf Sonderkonten gezahlt oder dem Auftraggeber erstattet wurden.

- 51 Hat der Bauträger – sofern ein Nutzungsverhältnis begründet werden soll – Vermögenswerte des Auftraggebers zur Ausführung des Auftrags entgegengenommen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen (§ 3 Abs. 3 MaBV), hat der Prüfer zusätzlich zu den Prüfungshandlungen zu § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV (vgl. Tz. 34 f.) sowie zu § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV (vgl. Tz. 43 f.) folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in die Bauträgerverträge und sonstige Vereinbarungen mit dem Auftraggeber, um festzustellen, ob ein Nutzungsverhältnis begründet werden soll
 - Einsichtnahme in die Verträge und Nachweise zu Zahlungseingängen (z.B. Kontoauszüge), um festzustellen, ob die Grenze von 20 % der Vertragssumme nicht überschritten wurde und der Zahlungseingang erst nach Vertragsschluss erfolgte.

4.3.1.3. Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers (§ 4 MaBV)

- 52 Nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV darf der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftraggebers, die er erhalten hat oder zu deren Verwendung er ermächtigt worden ist, nur zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens verwenden, auf das sich der jeweilige Auftrag bezieht. Als Bauvorhaben gilt das einzelne Gebäude, bei Einfamilienreihenhäusern die einzelne Reihe.¹³
- 53 Als Nachweis für die Einhaltung der Vorschriften des § 4 MaBV verlangt § 10 Abs. 5 Nr. 5 MaBV Aufzeichnungen, Unterlagen und Belege über Verwendungen von Vermögenswerten des Auftraggebers durch den Gewerbetreibenden nach Tag und Höhe (vgl. Tz. 80).
- 54 In Bezug auf die Einhaltung der Anforderungen der für Bauträger maßgeblichen Verwendungsbindungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Durch Befragung sowie durch Einsichtnahme hat der Prüfer festzustellen, ob eine Aufstellung aller Verträge des Gewerbetreibenden, die unter § 4 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 MaBV fallen, besteht sowie ob aus dieser Aufstellung insb. alle Bauvorhaben des Gewerbetreibenden separat erkennbar sind
 - Einsichtnahme in die mit den Handwerkern geschlossenen Verträge, um festzustellen, ob Zahlungen für ein Bauvorhaben eine Verrechnungsmöglichkeit mit anderen Bauvorhaben zulässt
 - Einsichtnahme in die Dokumentation des Gewerbetreibenden, um festzustellen, ob für jeden Auftraggeber ein separater Mittelverwendungsnachweis besteht, aus der einzelne spezifische Zahlungsströme identifizierbar sind und die objektbezogene Verwendung der Vermögenswerte jedes Auftraggebers nachvollziehbar ist
 - Durch Befragung sowie durch Einsichtnahme in geeignete Bankunterlagen (z.B. Kontoauszüge) ist festzustellen, ob Sonderkonten bei Kreditinstituten bestehen, auf denen die Vermögenswerte des Auftraggebers eingelegt sind
 - Einsichtnahme in die Vereinbarungen mit den Kreditinstituten, um festzustellen, ob ausgeschlossen ist, dass die auf den Sonderkonten hinterlegten Mittel mit Forderungen aus anderen Konten aufrechenbar sind

¹³ Vgl. Abschn. 3.4.1 der MaBVwV.

- Der Prüfer hat nachzuvollziehen, ob die Beträge in Baurechnungen, in denen mehrere Bauvorhaben berücksichtigt sind, nach einem sachgerechten Schlüssel entsprechend den auf die einzelnen Bauvorhaben entfallenden Leistungen aufgeteilt wurden
- Der Prüfer hat festzustellen, ob ein dem jeweiligen Bauvorhaben zuzurechnender Gewinn erst nach vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens entnommen wurde und dabei die Begleichung sämtlicher im Zeitpunkt der Gewinnentnahme noch nicht erhaltener Rechnungen sichergestellt ist.

4.3.1.4. Hilfspersonal (§ 5 MaBV)

- 55 Der Gewerbetreibende hat gem. § 5 MaBV sicherzustellen, dass zur Entgegennahme von Vermögenswerten des Auftraggebers oder zu deren Verwendung ermächtigte Personen die Pflichten nach den §§ 3 und 4 MaBV erfüllen. Hierfür ist es erforderlich, dass der Gewerbetreibende über ein angemessenes und wirksames IKS verfügt, das auf die Einhaltung der Pflichten nach den §§ 3 und 4 MaBV durch sein Hilfspersonal gerichtet ist.
- 56 Die MaBV enthält keine Vorgaben oder Konkretisierung, wie der Gewerbetreibende das IKS auszugestalten hat und welche Grundsätze und Maßnahmen hierbei zu implementieren sind. Die Ausgestaltung des IKS ist abhängig von der Größe und Komplexität des Geschäftsbetriebs des Gewerbetreibenden, insb. von der Anzahl der Bauvorhaben. Im Falle einer übersichtlichen Anzahl von Bauvorhaben können sich die Maßnahmen auf einfache Kontrollen und Maßnahmen (z.B. Vier-Augen-Prinzip, Verwendung von Musterverträgen) beschränken, wohingegen bei einer großen Anzahl von Bauvorhaben ein umfassendes IT-gestütztes System mit einer prozessunabhängigen internen Revision erforderlich sein kann.
- 57 Ein IKS kann jedoch aufgrund bestehender immanenter Grenzen nicht mit absoluter Sicherheit gewährleisten, dass die Pflichten nach den §§ 3 und 4 MaBV eingehalten werden. Diese systemimmanenten Grenzen ergeben sich u.a. aus menschlichen Fehlleistungen (bspw. infolge von Nachlässigkeit, Ablenkungen, Beurteilungsfehlern und Missverstehen von Arbeitsanweisungen), Missbrauch oder Vernachlässigung der Verantwortung durch für bestimmte Maßnahmen verantwortliche Personen, der Umgehung oder Außerkraftsetzung von Kontrollen durch Zusammenarbeit zweier oder mehrerer Personen oder dem Verzicht des Gewerbetreibenden auf bestimmte Maßnahmen, weil die Kosten dafür höher eingeschätzt werden als der erwartete Nutzen.
- 58 Bei der grundsätzlichen Ausgestaltung eines IKS können prozessintegrierte Überwachungsmaßnahmen (in Form von organisatorischen Sicherungsmaßnahmen und Kontrollen) sowie prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen (z.B. interne Revision oder nachgelagerte Kontrollaktivitäten des Gewerbetreibenden) vorgesehen werden. Die organisatorischen Sicherungsmaßnahmen können insb. fehlerverhindernde Maßnahmen umfassen, die sowohl in die Aufbau- als auch die Ablauforganisation des Gewerbetreibenden integriert sind (z.B. Vorgabe von Vertragsmustern und Formularen, Schulungen, Arbeitsanweisungen, Funktionstrennung, Zugriffsbeschränkungen im IT-Bereich). Ferner kann der Gewerbetreibende Kontrollen zur Überwachung der ordnungsgemäßen Bearbeitung der Geschäftsvorfälle im Arbeitsablauf vorsehen. Solche Kontrollen sollen das Auftreten von Fehlern in den Arbeitsabläufen vermindern bzw. aufgetretene Fehler aufdecken und korrigieren.

- 59 Als Grundlage für die durchzuführenden Prüfungshandlungen in Bezug auf die Einhaltung der Anforderungen nach § 5 MaBV ist die Dokumentation des Gewerbetreibenden über die organisatorischen Vorkehrungen heranzuziehen. In Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Geschäftsbetriebs kann diese bspw. umfassen:
- Organisations-/Stellenpläne
 - Arbeits- und Dokumentationsrichtlinien
 - Arbeitsanweisungen
 - Formular-/Vertragsmuster
 - Schulungsunterlagen
 - Stellenbeschreibungen
 - persönliche Verpflichtungserklärungen des Hilfspersonals
 - Dokumentation von Personalgesprächen
 - Organisationshandbuch
 - Handakten des Hilfspersonals
 - Nachweise der Kontrollaktivitäten.
- 60 Der Prüfer hat hierzu folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in die nach Tz. 59 erhaltene Dokumentation sowie Befragung, um festzustellen, ob und ggf. welche organisatorischen Vorkehrungen der Gewerbetreibende eingerichtet hat
 - Einsichtnahme in diese Dokumentation sowie Befragung, um festzustellen, ob die vorgesehenen Grundsätze und Maßnahmen geeignet sind, auf die Einhaltung der einzelnen Pflichten der §§ 3 und 4 MaBV durch das Hilfspersonal hinzuwirken
 - Einsichtnahme in diese Dokumentation sowie Befragung, um festzustellen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die vorgesehenen Grundsätze und Maßnahmen nicht beachtet werden
 - Einsichtnahme in diese Dokumentation der Kontrollaktivitäten sowie Befragung, um festzustellen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die vorgesehenen Kontrollen nicht durchgeführt werden
 - Einsichtnahme in diese Dokumentation sowie Befragung, um festzustellen, ob im Falle von Verstößen Maßnahmen getroffen wurden (z.B. Verbesserungen des IKS und Beseitigung des Missstands).
- 61 Liegt eine ausreichende und angemessene Dokumentation der organisatorischen Vorkehrungen nicht vor, können keine Prüfungshandlungen außer Beobachtung und Befragung durchgeführt werden. Mit zunehmender Größe, Komplexität und Anzahl des Hilfspersonals werden Beobachtung und Befragung nicht ausreichen. In diesem Fall führt eine mangelhafte Dokumentation dazu, dass der Prüfer die festgelegten Prüfungshandlungen in Bezug auf die Anforderungen nach § 5 MaBV nicht durchführen kann. Hierüber hat der Prüfer dann im Prüfungsbericht zu berichten.

4.3.1.5. Getrennte Vermögensverwaltung (§ 6 MaBV)

- 62 Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 MaBV hat der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftraggebers, die er zur Ausführung des Auftrags erhalten hat, getrennt von seinem Vermögen und dem seiner sonstigen Auftraggeber zu verwalten. Eine solche getrennte Verwaltung ist bei Bauträgern nicht erforderlich für Zahlungen, die vertragsgemäß im Rahmen des § 3 Abs. 2 oder 3 MaBV geleistet wurden (§ 6 Abs. 1 Satz 2 MaBV).
- 63 Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 MaBV sind die vom Auftraggeber erhaltenen Gelder unverzüglich für Rechnung des Auftraggebers auf ein Sonderkonto bei einem Kreditinstitut, das im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt ist, einzuzahlen und sind auf diesem Konto bis zur Verwendung i.S. des § 4 MaBV zu belassen. Soweit der Gewerbetreibende Wertpapiere erhält, sind diese unverzüglich für Rechnung des Auftraggebers bei einem Kreditinstitut, das im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt ist, zu verwahren (§ 6 Abs. 3 Satz 1 MaBV).
- 64 Der Gewerbetreibende hat darüber hinaus gegenüber dem Kreditinstitut offenzulegen, dass die Gelder bzw. Wertpapiere für fremde Rechnung eingelegt bzw. verwahrt werden und hat den Namen, Vornamen und die Anschrift des Auftraggebers anzugeben (§ 6 Abs. 2 Satz 2 MaBV). Das Kreditinstitut ist zu verpflichten, den Auftraggeber unverzüglich zu benachrichtigen, wenn die Einlage von dritter Seite gepfändet oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gewerbetreibenden eröffnet wird. Ferner ist das Kreditinstitut zu verpflichten, dass dem Auftraggeber jederzeit Auskunft über den Stand des Kontos bzw. Depots zu erteilen ist (§ 6 Abs. 2 Satz 3 MaBV). Schließlich hat der Gewerbetreibende das Kreditinstitut gem. § 6 Abs. 2 Satz 4 MaBV zu verpflichten, bei diesem Konto bzw. Depot weder das Recht der Aufrechnung noch ein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, es sei denn wegen Forderungen, die in Bezug auf das Konto selbst entstanden sind.
- 65 In Bezug auf die Anforderungen nach § 6 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Durch Befragung sowie Einsichtnahme in die in den Bauträgerverträgen enthaltenen Zahlungspläne und in Kontoauszüge hat der Prüfer festzustellen, ob Zahlungen über den Zahlungsplan i.S. von § 3 Abs. 2 oder 3 MaBV hinaus erhalten wurden
 - Soweit Zahlungen über den Zahlungsplan i.S. von § 3 Abs. 2 oder 3 MaBV hinaus festgestellt wurden, ist durch Einsichtnahme in die Bankkonten festzustellen, ob diese Zahlungen entweder unverzüglich an den Auftraggeber zurückgezahlt oder auf einem gesonderten Konto eingezahlt wurden
 - Soweit Zahlungen auf einem gesonderten Konto eingezahlt wurden, hat der Prüfer festzustellen, ob es sich um ein Sonderkonto bei einem Kreditinstitut handelt, das im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt ist
 - Soweit Zahlungen auf einem gesonderten Konto eingezahlt wurden, hat der Prüfer durch Einsichtnahme in die Kommunikation mit dem Kreditinstitut festzustellen, ob der Gewerbetreibende gegenüber dem Kreditinstitut offengelegt hat, dass die Gelder für fremde Rechnung eingelegt wurden und dabei die persönlichen Daten des Auftraggebers angegeben wurden
 - Soweit Zahlungen auf einem gesonderten Konto eingezahlt wurden, hat der Prüfer durch Einsichtnahme in die Verträge mit dem Kreditinstitut festzustellen, ob die Verpflichtungen nach § 6 Abs. 2 Satz 3 und 4 MaBV enthalten sind

- Befragungen und Einsichtnahme in die Bauträgerverträge, um festzustellen, ob der Gewerbetreibende Wertpapiere vom Auftraggeber entgegengenommen hat
- Soweit Wertpapiere entgegengenommen wurden, ist durch Einsichtnahme festzustellen, ob es sich um Wertpapiere i.S. des § 1 Abs. 1 DepotG¹⁴ (Aktien, Kuxe, Zwischenscheine, Zins-, Gewinnanteil- und Erneuerungsscheine, auf den Inhaber lautende oder durch Indossament übertragbare Schuldverschreibungen, sonstige Wertpapiere, wenn diese vertretbar sind) handelt
- Soweit Wertpapiere i.S. des § 1 Abs. 1 DepotG entgegengenommen wurden, ist durch Einsichtnahme in Depotauszüge und die Vereinbarungen mit dem Kreditinstitut festzustellen, ob die Wertpapiere unverzüglich für Rechnung des Auftraggebers einem Kreditinstitut, das im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt ist, zur Verwahrung anvertraut wurden
- Soweit Wertpapiere i.S. des § 1 Abs. 1 DepotG einem Kreditinstitut für Rechnung des Auftraggebers zur Verwahrung anvertraut wurden, hat der Prüfer durch Einsichtnahme in die Verträge mit dem Kreditinstitut festzustellen, ob die Verpflichtungen nach § 6 Abs. 2 Satz 3 und 4 MaBV enthalten sind.

4.3.1.6. Ausnahmevorschrift (§ 7 MaBV)

- 66 Nach § 7 MaBV hat der Gewerbetreibende die Möglichkeit, von den Vorgaben der §§ 2 bis 6 MaBV abzuweichen, wenn der Auftraggeber durch eine Bürgschaft i.S. des § 2 Abs. 2 MaBV abgesichert wird¹⁵ und dies mit dem Auftraggeber vertraglich vereinbart wurde. Es ist nicht ausreichend, wenn die Bürgschaft zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts ausgestellt wurde. Vielmehr muss Berechtigter der Auftraggeber sein, dem die Bürgschaft vom Bürgen unterschrieben auszuhändigen ist (§ 2 Abs. 4 Satz 3 MaBV).
- 67 Als Bürge können nur Körperschaften des öffentlichen Rechts mit Sitz im Geltungsbereich der MaBV, Kreditinstitute, die im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt sind, sowie Versicherungsunternehmen bestellt werden, die zum Betrieb der Bürgschaftsversicherung im Inland befugt sind. Die Bürgschaftserklärung muss den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthalten (§ 2 Abs. 2 MaBV).
- 68 Bei Bauträgern, die dem Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück übertragen oder ein Erbbaurecht bestellen oder übertragen, ist die Bürgschaft aufrechtzuerhalten bis die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV erfüllt sind und das Vertragsobjekt vollständig fertiggestellt ist.
- 69 Ein Austausch der Sicherungen der §§ 2 bis 6 MaBV und derjenigen des § 7 MaBV ist zulässig, sofern dies vertraglich vereinbart wurde. Unzulässig ist es allerdings, verschiedene Sicherungen zu kombinieren.
- 70 In Bezug auf die Anforderungen nach § 7 Abs. 1 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:

¹⁴ Gesetz über die Verwahrung und Anschaffung von Wertpapieren (Depotgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.1995, BGBl. I S. 34, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 30.06.2016, BGBl. I S. 1514.

¹⁵ Anders als nach § 2 MaBV ist für § 7 MaBV der Abschluss einer Versicherung nicht zulässig.

- Einsichtnahme in Bürgschaftsurkunden, um festzustellen,
 - ob die jeweilige Bürgschaft von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Sitz im Geltungsbereich der MaBV, einem Kreditinstitut, das im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt ist, oder einem Versicherungsunternehmen, das zum Betrieb der Bürgschaftsversicherung im Inland befugt ist, bestellt wurde,
 - ob die jeweilige Bürgschaftserklärung zugunsten des Auftraggebers abgegeben wurde,
 - ob die jeweilige Bürgschaftserklärung den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthält,
 - ob die Bürgschaft alle möglichen Ansprüche des Auftraggebers absichert, die ihm hinsichtlich der Rückgewähr oder Auszahlung der Vermögenswerte erwachsen können, welche der Gewerbetreibende von ihm oder für ihn entgegennimmt,
 - ob die Bürgschaft den Anforderungen des § 7 MaBV entsprechend aufrechterhalten wurde.
- Einsichtnahme in die Empfangsbestätigungen der Auftraggeber, um festzustellen, ob der Gewerbetreibende vor Hereinnahme von Auftraggebermitteln die zur unmittelbaren Inanspruchnahme der Bürgschaft erforderlichen Urkunden an den Auftraggeber ausgehändigt hat
- Einsichtnahme in die Verträge, um festzustellen, ob ein Austausch der Sicherungen vertraglich vorgesehen ist und ob eine unzulässige Kombination der Sicherungen vorliegt
- Wird die Bürgschaftserklärung einer unabhängigen dritten Person im Einvernehmen mit dem Auftraggeber ausgehändigt (z.B. einem Notar im Rahmen eines Treuhandauftrags), ist durch Einsichtnahme in geeignete Dokumente (z.B. Verträge mit der dritten Person) festzustellen, ob diese Person ausschließlich nach den Weisungen des Auftraggebers verfährt.

Für den Fall, dass ein Bauträger von § 7 MaBV wieder zu den besonderen Sicherungspflichten nach § 3 MaBV wechselt, hat der Prüfer festzustellen, ob die Bestimmungen der §§ 3, 4, 5 und 6 MaBV eingehalten sind. Hierzu hat der Prüfer dann die in Tz. 32 ff. dargelegten Prüfungshandlungen durchzuführen.

- 71 Mangels Schutzbedürftigkeit sind Gewerbetreibende von den Verpflichtungen i.S. des § 7 Abs. 1 MaBV befreit, wenn der Auftraggeber eine juristische Person des öffentlichen Rechts, ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder ein in das Handelsregister oder das Genossenschaftsregister eingetragener Kaufmann ist, sofern der Auftraggeber in einer gesonderten Urkunde auf die Anwendung verzichtet (§ 7 Abs. 2 Satz 1 MaBV). Ist der Auftraggeber ein in das Handelsregister oder das Genossenschaftsregister eingetragener Kaufmann, hat sich der Gewerbetreibende die Kaufmannseigenschaft des Auftraggebers durch einen Registerauszug nachweisen zu lassen (§ 7 Abs. 2 Satz 2 MaBV).
- 72 In Bezug auf die Anforderungen nach § 7 Abs. 2 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in die gesonderte Urkunde, um festzustellen, ob es sich bei dem Auftraggeber um eine in § 7 Abs. 2 MaBV genannte Person handelt

- Einsichtnahme in die gesonderte Urkunde, um festzustellen, ob der Auftraggeber auf die Anwendung der in § 7 Abs. 1 MaBV genannten Sicherungsvorschriften verzichtet
- Einsichtnahme in die Dokumentation des Gewerbetreibenden (z.B. Registerauszug), um festzustellen, ob es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann handelt.

4.3.1.7. Rechnungslegung (§ 8 MaBV)

- 73 Nach § 8 MaBV hat der Gewerbetreibende seinem Auftraggeber nach Beendigung des Auftrags über die Verwendung der hereingenommenen Vermögenswerte grundsätzlich eine den Anforderungen des § 259 BGB entsprechende Rechnung vorzulegen (§ 8 Abs. 1 MaBV). Die Rechnungslegungspflicht entfällt, soweit der Auftraggeber nach Beendigung des Auftrags dem Gewerbetreibenden gegenüber schriftlich darauf verzichtet hat oder der Gewerbetreibende mit den Vermögenswerten des Auftraggebers eine Leistung zu einem Festpreis zu erbringen hat (§ 8 Abs. 2 MaBV).
- 74 In Bezug auf die Anforderungen nach § 8 MaBV hat der Prüfer die folgenden Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in die Vertriebsunterlagen des Gewerbetreibenden (z.B. Verkaufsprospekte, Preislisten) und insb. Kundenverträge, um festzustellen, ob Festpreise vereinbart wurden und damit die Rechnungslegungspflicht nach § 8 Abs. 1 MaBV entfällt
 - Bei Aufträgen ohne Festpreisvereinbarung hat der Prüfer durch Einsichtnahme in die schriftliche Bestätigung des Auftraggebers festzustellen, ob dieser ggf. auf die Abrechnung verzichtet hat
 - Bei Aufträgen ohne Festpreisvereinbarung, für die keine schriftliche Bestätigung über einen Verzicht auf die Abrechnung i.S. von § 8 MaBV des Auftraggebers vorliegt, hat der Prüfer Einsicht in die Abrechnungen des Gewerbetreibenden zu nehmen und sich davon zu überzeugen, dass diese den Anforderungen des § 259 BGB genügen
 - Durch Einsichtnahme in die Abrechnungen des Gewerbetreibenden und in die zugrunde liegenden Belege ist festzustellen, ob die Einnahmen und Ausgaben in verständlicher, übersichtlicher und nachprüfbarer Form aufbereitet und nachgewiesen sind sowie dass diese nicht in Widerspruch zu den Prüfungsfeststellungen i.Z.m. den §§ 3 und 4 MaBV stehen.

4.3.1.8. Anzeigepflicht (§ 9 MaBV)

- 75 Der Gewerbetreibende hat – vorbehaltlich § 19 Abs. 2 MaBV – gem. § 9 MaBV der zuständigen Behörde unverzüglich mit Namen, ggf. abweichendem Geburtsnamen, Vornamen, Staatsangehörigkeit, Geburtstag, Geburtsort und Anschrift anzuzeigen, welche Personen jeweils mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragt sind. Bei juristischen Personen sind auch die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag jeweils zur Vertretung berufenen Personen anzuzeigen.
- 76 Grundlage für die Prüfungshandlungen sind die (gesellschafts-)rechtlichen Grundlagen des Gewerbetreibenden, die Handelsregisterauszüge sowie die personenbezogenen Daten und Unterlagen der Personalverwaltung des Gewerbetreibenden.

- 77 In Bezug auf die Anforderungen nach § 9 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in die Korrespondenz mit der zuständigen Behörde und die abgegebenen Anzeigen, um festzustellen, ob der Anzeigepflicht nachgekommen wurde
 - Einsichtnahme in die erforderlichen Anzeigen, um festzustellen, ob diese unverzüglich, zutreffend und vollständig erfolgt sind
 - Einsichtnahme in Handelsregisterauszüge und Protokolle der Gesellschafterversammlungen, um die Vollständigkeit der Anzeigen festzustellen.

4.3.1.9. Buchführungspflicht (§ 10 MaBV)

- 78 Die Buchführungspflicht nach § 10 MaBV dient der Überprüfung der Einhaltung der Verhaltenspflichten des Gewerbetreibenden. Nach § 10 Abs. 1 Satz 1 MaBV hat der Gewerbetreibende von der Annahme des Auftrags an nach Maßgabe des § 10 Abs. 2 bis 5 MaBV Aufzeichnungen zu machen sowie Unterlagen und Belege übersichtlich zu sammeln. Von § 10 Abs. 1 MaBV nicht erfasst sind die rechtlichen Beziehungen des Gewerbetreibenden zu dem Veräußerer oder Vermieter des Grundstücks und dem Darlehensgeber.
- 79 Die Aufzeichnungen müssen gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 MaBV in deutscher Sprache geführt werden und sind unverzüglich nach Abschluss des jeweiligen Sachverhalts vorzunehmen. Es ist kein bestimmtes System für die Aufzeichnungen vorgeschrieben. Daher können auch Aufzeichnungen im Rahmen der Finanzbuchführung als Nachweis herangezogen werden. Die Aufzeichnungen können auch in einer besonders eingerichteten Kartei, in Listen, die ordnungsgemäß abgelegt werden, oder in einer Kombination der angeführten Möglichkeiten geführt werden.
- 80 In Bezug auf die Anforderungen nach § 10 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Einsichtnahme in die Aufzeichnungen des Gewerbetreibenden i.S. des § 10 MaBV, um festzustellen, ob diese in deutscher Sprache geführt werden und unverzüglich nach Abschluss des jeweiligen Sachverhalts vorgenommen wurden
 - Einsichtnahme in die Aufzeichnungen und Unterlagen des Gewerbetreibenden i.S. des § 10 MaBV, um festzustellen, ob die Informationen über die Auftraggeber (§ 10 Abs. 2 Nr. 1 MaBV) sowie – soweit im Einzelfall einschlägig – über die Vergütung des Gewerbetreibenden, über seine Ermächtigung zur Entgegennahme von Zahlungen, Leistungen oder Vermögenswerten, über die Unterrichtung über die Voraussetzungen zur Entgegennahme und Verwendung von Vermögenswerten, über die Besicherung des Auftraggebers und über die Vertragsdauer (§ 10 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a bis f MaBV) ersichtlich sind
 - Einsichtnahme in die Aufzeichnungen und Unterlagen (Verträge, Empfangsbestätigungen und Bauunterlagen) des Gewerbetreibenden, um festzustellen, ob die in § 10 Abs. 4 MaBV geforderten Angaben zu den Bauvorhaben – soweit im Einzelfall einschlägig – ersichtlich sind
 - Einsichtnahme in die im Folgenden weiter spezifizierten Aufzeichnungen, Unterlagen und Belege des Gewerbetreibenden, um festzustellen,

- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – Art und Höhe der Vermögenswerte des Auftraggebers, die der Gewerbetreibende zur Ausführung des Auftrags erhalten hat oder zu deren Verwendung er ermächtigt wurde, ersichtlich sind (§ 10 Abs. 5 Nr. 1 MaBV),
- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – das vom Auftraggeber entrichtete Entgelt ersichtlich ist (§ 10 Abs. 5 Nr. 2 MaBV),
- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – Empfangsbestätigungen der Auftraggeber über die rechtzeitige Aushändigung der zur unmittelbaren Inanspruchnahme von Sicherheiten und Versicherungen erforderlichen Urkunden im Original (§ 2 Abs. 4 Satz 3 MaBV) ersichtlich sind (§ 10 Abs. 5 Nr. 3 MaBV),
- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – eine Kopie der Bürgschaftsurkunde sowie des Versicherungsscheins ersichtlich ist (§ 10 Abs. 5 Nr. 4 MaBV),
- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – die Verwendungen von Vermögenswerten des Auftraggebers durch den Gewerbetreibenden nach Tag und Höhe ersichtlich sind (§ 10 Abs. 5 Nr. 5 Halbsatz 1 MaBV),
- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – in den Fällen des § 2 Abs. 5 Satz 2 MaBV eine Bestätigung des Auftraggebers darüber, dass ihm die ordnungsgemäße Verwendung in Teilbeträgen nachgewiesen worden ist, ersichtlich ist (§ 10 Abs. 5 Nr. 5 Halbsatz 2 MaBV),
- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – der Tag und der Grund der Auftragsbeendigung (siehe insb. Abnahmeprotokolle, Verwendungsnachweise) ersichtlich sind (§ 10 Abs. 5 Nr. 6 MaBV),
- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – der Tag der Beendigung des Bürgschaftsvertrags und der Versicherung ersichtlich sind (§ 10 Abs. 5 Nr. 7 MaBV),
- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – die in § 7 Abs. 2 MaBV erwähnten Unterlagen (vgl. Tz. 72) ersichtlich sind (§ 10 Abs. 5 Nr. 8 MaBV),
- ob – soweit im Einzelfall einschlägig – dem Auftraggeber die in § 11 MaBV bezeichneten Angaben (vgl. Tz. 83) rechtzeitig und vollständig mitgeteilt worden sind (§ 10 Abs. 5 Nr. 9 MaBV).

81 Die Prüfung der Einhaltung der Buchführungspflichten kann i.Z.m. der Prüfung des sachlichen Prüffelds erfolgen.

4.3.1.10. Informationspflicht und Werbung (§ 11 MaBV)

82 Der Gewerbetreibende hat dem Auftraggeber gem. § 11 MaBV bestimmte nach § 10 MaBV aufzeichnungspflichtige Tatbestände schriftlich und grundsätzlich in deutscher Sprache¹⁶ mitzuteilen.

83 In den Fällen des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO hat der Gewerbetreibende dem Auftraggeber spätestens bis zur Annahme des Auftrags die in § 10 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 MaBV

¹⁶ Ist der Auftraggeber eine natürliche Person, kann er gem. § 11 Satz 2 MaBV die Übermittlung der Angaben in der Amtssprache eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verlangen, wenn er in diesem Staat seinen Wohnsitz hat.

genannten Angaben (vgl. Abschn. 4.3.1.9) zu machen. Vor diesem Zeitpunkt hat der Gewerbetreibende dem Auftraggeber die Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Auftrags nach dem jeweiligen Verhandlungsstand erforderlich sind (§ 11 Satz 1 Nr. 2 MaBV).

- 84 Durch Einsichtnahme in geeignete Dokumente (z.B. Verträge mit den Auftraggebern, Empfangsbestätigungen, Briefkopien, Antwortschreiben) hat der Prüfer festzustellen, ob die in § 11 MaBV bezeichneten Angaben dem Auftraggeber rechtzeitig, vollständig und grundsätzlich in deutscher Sprache mitgeteilt worden sind.
- 85 Die Prüfung erfolgt zweckmäßigerweise i.Z.m. der Prüfung der Anforderungen nach § 10 Abs. 2 und 4 MaBV.

4.3.1.11. Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen (§ 12 MaBV)

- 86 Nach § 12 MaBV darf der Gewerbetreibende seine Verpflichtungen nach den §§ 2 bis 8 MaBV sowie die nach § 2 Abs. 1 MaBV zu sichernden Schadensersatzansprüche durch vertragliche Vereinbarung weder ausschließen noch beschränken.
- 87 Durch Einsichtnahme in die mit den Auftraggebern geschlossenen Verträge hat der Prüfer festzustellen, ob sie unzulässige Vereinbarungen über die Einschränkung oder den Ausschluss der Sicherungspflichten nach den §§ 2 bis 8 MaBV enthalten.

4.3.1.12. Aufbewahrung (§ 14 MaBV)

- 88 Der Gewerbetreibende hat gem. § 14 MaBV die in § 10 MaBV genannten Aufzeichnungen, Unterlagen und Belege fünf Jahre in seinen Geschäftsräumen¹⁷ aufzubewahren. Die Prüfung der Einhaltung der Aufbewahrungspflicht macht ferner Prüfungshandlungen in Bezug auf zurückliegende Kalenderjahre erforderlich.
- 89 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 MaBV bleiben Vorschriften unberührt, die eine längere Frist bestimmen. Die Einhaltung dieser Aufbewahrungsfristen ist nicht Gegenstand der Prüfung nach § 16 MaBV.
- 90 In Bezug auf die Anforderungen nach § 14 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Befragungen und Inaugenscheinnahme, um sich einen Überblick über die Art und Weise der Aufbewahrung durch den Gewerbetreibenden zu verschaffen
 - Einsichtnahme in die aufbewahrten Aufzeichnungen, Unterlagen und Belege (vgl. Tz. 88), um festzustellen, ob der Gewerbetreibende die nach § 10 Abs. 1, 2, 4 und 5 MaBV erforderlichen Aufzeichnungen und Unterlagen in seinen Geschäftsräumen aufbewahrt
 - Befragungen und Einsichtnahme in die aufbewahrten Aufzeichnungen, Belege und Unterlagen (vgl. Tz. 88), um festzustellen, ob der Gewerbetreibende Maßnahmen ein-

¹⁷ Nach Abschn. 3.14 MaBVwV können dies die Räume der Hauptniederlassung, einer Zweigniederlassung oder einer unselbstständigen Zweigstelle sein. Es müssen nicht die Originalaufzeichnungen aufbewahrt werden, auch die Archivierung auf z.B. Mikrofilm ist zulässig.

gerichtet hat, die sicherstellen, dass die Aufzeichnungen und Unterlagen mindestens fünf Jahre ab dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der letzte aufzeichnungspflichtige Vorgang für den jeweiligen Auftrag angefallen ist, aufbewahrt werden

- Werden die Aufzeichnungen, Unterlagen und Belege gem. § 14 Abs. 2 MaBV in Form einer verkleinerten Wiedergabe aufbewahrt, ist durch Befragungen und Nachvollziehen festzustellen, auf welche Weise der Gewerbetreibende sichergestellt hat, dass die Wiedergabe mit der Urschrift übereinstimmt und wie die Lesbarkeit der Wiedergabe während der Aufbewahrungsfrist gewährleistet wird.

91 Die Prüfung der Aufbewahrungspflichten für das zu prüfende Kalenderjahr (Berichtsjahr) kann i.Z.m. den Buchführungspflichten sowie den korrespondierenden sachlichen Prüffeldern durchgeführt werden.

4.3.2. Baubetreuer

4.3.2.1. Sicherheitsleistung, Versicherung (§ 2 MaBV)

- 92 Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 MaBV darf der Gewerbetreibende zur Ausführung des Auftrags erst dann Vermögenswerte entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn er dem Auftraggeber in Höhe dieser Vermögenswerte Sicherheit geleistet oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abgeschlossen hat. § 2 MaBV ist mit Ausnahme von Bauträgern, wenn sie dem Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück übertragen oder ein Erbbaurecht bestellen oder übertragen sollen, grundsätzlich von allen Gewerbetreibenden i.S. der MaBV zu beachten. Unbeachtlich ist § 2 MaBV, soweit Gewerbetreibende die Ausnahmenvorschrift des § 7 MaBV anwenden (§ 7 Abs. 1 Satz 1 MaBV).
- 93 Nach § 2 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 MaBV hat der Gewerbetreibende Schadensersatzansprüche des Auftraggebers wegen etwaiger vom Gewerbetreibenden und den Personen, die er zur Verwendung der Vermögenswerte ermächtigt hat, aus vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlungen, die sich gegen die hereingenommenen bzw. verwendungsermächtigten Vermögenswerte richten, durch den Abschluss einer Bürgschaft i.S. von § 2 Abs. 2 MaBV oder einer Versicherung i.S. des § 2 Abs. 3 MaBV abzusichern. Die Sicherheit ist jeweils vor Hereinnahme der Mittel bzw. vor Verwendungsermächtigung abzuschließen. Weiterhin sind dem Auftraggeber die zur unmittelbaren Inanspruchnahme von Sicherheiten und Versicherungen erforderlichen Unterlagen rechtzeitig, d.h. vor Hereinnahme bzw. vor Verwendungsermächtigung, auszuhändigen (§ 2 Abs. 4 Satz 3 MaBV).
- 94 Soweit Teilbeträge vereinnahmt werden oder der Gewerbetreibende zur Verwendung von Teilbeträgen ermächtigt wurde, sind jeweils nur Teilbeträge abzusichern. Wird der Gewerbetreibende von vornherein ermächtigt, über die gesamte Auftragssumme zu verfügen, ist die volle Auftragssumme abzusichern.
- 95 Nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 MaBV endet bei Baubetreuern die Sicherungspflicht mit dem Zeitpunkt der Rechnungslegung (§ 8 MaBV) (vgl. Abschn. 4.3.1.7). Sofern der Baubetreuer gem. § 8 Abs. 2 MaBV von der Rechnungslegungspflicht befreit ist (vgl. Tz. 73), endet die Sicherungspflicht mit der vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 MaBV).

- 96 Wenn der Baubetreuer Mittel des Auftraggebers in Teilbeträgen erhält oder ermächtigt wird, über solche Mittel in Teilbeträgen zu verfügen, endet nach § 2 Abs. 5 Satz 2 MaBV die Sicherungspflicht in Bezug auf diese Teilbeträge (mit Ausnahme des letzten Teilbetrags), sobald er dem Auftraggeber die ordnungsgemäße Verwendung dieser Vermögenswerte nachgewiesen hat.
- 97 In Bezug auf die Anforderungen nach § 2 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:
- Befragungen und Einsichtnahme in die Baubetreuerverträge sowie in die Vereinbarungen mit den Kreditinstituten, um festzustellen, ob und ggf. welche Mittel durch den Gewerbetreibenden vertragsgemäß hereingenommen werden dürfen bzw. ob Verfügungsberechtigungen bestehen, die ohne Mitwirkung der Auftraggeber ausgeübt werden können
 - Einsichtnahme in die Konten des Gewerbetreibenden, um die Höhe der erhaltenen Vermögenswerte des Auftraggebers sowie das Datum festzustellen, an dem die Vermögenswerte erhalten wurden
 - Einsichtnahme in die Sicherungsurkunden (Bürgschaftsurkunde, Versicherungsvertrag), um festzustellen, ob und in welcher Form Sicherheit geleistet bzw. eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abgeschlossen wurde
 - Einsichtnahme in die Sicherungsurkunden, um festzustellen, ob der Bürge bzw. das Versicherungsunternehmen die in § 2 Abs. 2 bzw. 3 MaBV genannten Voraussetzungen erfüllt
 - Einsichtnahme in die Sicherungsurkunden, um festzustellen, ob der Umfang der Sicherung im Einklang mit den Anforderungen des § 2 MaBV steht
 - Einsichtnahme in die Sicherungsurkunden, um festzustellen, ob die Bürgschaft oder Versicherung vor der Hereinnahme der Mittel bzw. vor Verwendungsermächtigung abgeschlossen wurde
 - Einsichtnahme in geeignete Dokumente (z.B. Empfangsbestätigungen der Auftraggeber), um festzustellen, ob die zur unmittelbaren Inanspruchnahme von Sicherheiten und Versicherungen erforderlichen Unterlagen vor der Entgegennahme von Mitteln bzw. deren Verwendungsermächtigung dem Auftraggeber ausgehändigt wurden
 - Einsichtnahme in den Nachweis der Mittelverwendung des Gewerbetreibenden (z.B. Rechnungen, Empfangsbestätigungen), um die Mittelverwendung durch den Gewerbetreibenden festzustellen
 - Einsichtnahme in geeignete Dokumente (z.B. in den Bürgschafts- bzw. Versicherungsvertrag), um festzustellen, ob die Bürgschaft oder Versicherung den Anforderungen des § 2 Abs. 5 MaBV entsprechend lange aufrechterhalten wird bzw. wurde.

4.3.2.2. Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers (§ 4 MaBV)

- 98 Bei Betreuung mehrerer Auftraggeber in einem Bauvorhaben dürfen nach § 4 Abs. 2 MaBV die Vermögenswerte eines Auftraggebers nur im Verhältnis der Kosten der einzelnen Einheit zu den Gesamtkosten des Bauvorhabens verwendet werden.

99 In Bezug auf die Anforderungen nach § 4 Abs. 2 MaBV hat der Prüfer folgende Prüfungshandlungen durchzuführen:

- Nachvollziehen der Berechnungen des Gewerbetreibenden, um festzustellen, ob die Anteile der einzelnen Einheiten an den angefallenen Kosten des gesamten Bauvorhabens nach der Relation der Gesamtkosten ermittelt wurde
- Einsichtnahme in geeignete Unterlagen des Gewerbetreibenden (z.B. Kontoauszüge), um festzustellen, ob die Vermögenswerte des Auftraggebers nur im Verhältnis der Kosten der einzelnen Einheit zu den Gesamtkosten des Bauvorhabens verwendet wurden.

4.3.2.3. Hilfspersonal (§ 5 MaBV)

100 Zu § 5 MaBV wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Prüfung von Bauträgern verwiesen (vgl. Abschn. 4.3.1.4.).

4.3.2.4. Getrennte Vermögensverwaltung (§ 6 MaBV)

101 Zu § 6 MaBV wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Prüfung von Bauträgern verwiesen (vgl. Abschn. 4.3.1.5.).

4.3.2.5. Ausnahmegesetz (§ 7 MaBV)

102 Nach § 7 MaBV hat der Gewerbetreibende die Möglichkeit, von den Vorgaben der §§ 2 bis 6 MaBV abzuweichen, wenn der Auftraggeber durch eine Bürgschaft i.S. des § 2 Abs. 2 MaBV abgesichert wird und dies mit dem Auftraggeber vertraglich vereinbart wurde (vgl. Tz. 66).

103 Bei Baubetreuern ist die Bürgschaft bis zur Rechnungslegung oder, sofern die Rechnungslegungspflicht gem. § 8 Abs. 2 MaBV entfällt, bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens aufrechtzuerhalten.

104 Ergänzend zu den entsprechend durchzuführenden Prüfungshandlungen bei Bauträgern (vgl. Tz. 70 ff.) hat der Prüfer durch Einsichtnahme in Bürgschaftsurkunden festzustellen, ob die Bürgschaft bis zur Rechnungslegung (§ 8 MaBV) oder, sofern die Rechnungslegungspflicht entfällt, bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens aufrechterhalten wurde.

4.3.2.6. Anforderungen der §§ 8 bis 14 MaBV

105 Zu den §§ 8 bis 14 MaBV wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Prüfung von Bauträgern verwiesen (vgl. Tz. 73 ff.).

5. Dokumentation

106 Der Prüfer hat die durchgeführten Prüfungshandlungen und deren Ergebnisse in den Arbeitspapieren zu dokumentieren.

- 107 Form und Inhalt der Dokumentation stehen im pflichtgemäßen Ermessen des Prüfers. Die Arbeitspapiere sind so anzulegen, dass sich ein in Prüfungen von Gewerbetreibenden nach § 16 MaBV erfahrener Prüfer, der nicht mit der Prüfung befasst war, in angemessener Zeit ein Bild über die Durchführung der Prüfungshandlungen und deren Ergebnisse verschaffen kann.

6. Prüfungsbericht

- 108 Gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV ist ein Prüfungsbericht zu erstellen. Nach § 16 Abs. 1 Satz 3 und 4 MaBV hat der Prüfungsbericht einen Vermerk darüber zu enthalten, ob und ggf. welche Verstöße des Gewerbetreibenden festgestellt worden sind. Der Prüfer hat den Vermerk unter Angabe von Ort und Datum zu unterzeichnen. Weitere Vorschriften zur Ausgestaltung des Prüfungsberichts enthält § 16 MaBV nicht. Damit bleibt es dem pflichtgemäßen Ermessen des Prüfers überlassen, den Inhalt des Prüfungsberichts im Hinblick auf die Adressaten (zuständige Behörde, Gewerbetreibender) sachgerecht zu gestalten. Bei der Erstellung des Prüfungsberichts sind die allgemeinen Berichtsgrundsätze¹⁸ der Unparteilichkeit, Vollständigkeit, Wahrheit und Klarheit entsprechend zu beachten.
- 109 Da es sich bei der Prüfung auf der Grundlage dieses *IDW Prüfungsstandards* um eine Prüfung anhand festgelegter Prüfungshandlungen handelt, ist im Prüfungsbericht darauf hinzuweisen, dass die Durchführung der Prüfungshandlungen weder der Erteilung eines Prüfungsurteils mit hinreichender Sicherheit noch eines solchen mit begrenzter Sicherheit über die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten dient. Über die im Rahmen der durchgeführten Prüfungshandlungen geprüften Sachverhalte und die auf dieser Grundlage festgestellten Verstöße hinaus können daher keine Feststellungen zur Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten getroffen werden. Der Prüfer erteilt damit kein Prüfungsurteil und auch keine Prüfungsfeststellungen hinsichtlich der Einhaltung der Vorschriften nach den §§ 2 bis 14 MaBV zu Sachverhalten, zu denen keine Prüfungshandlungen durchgeführt wurden. Damit sich die Berichtsadressaten ein ausreichendes und zutreffendes Bild über Art und Umfang der durchgeführten Prüfungshandlungen machen können, sind in dem Prüfungsbericht die durchgeführten Prüfungshandlungen hinsichtlich Art und Umfang ausreichend detailliert darzustellen (z.B. Prüfung bzgl. IKS (vgl. Tz. 23 f.) oder Umfang der Prüfungshandlungen zu den einzelnen Vorschriften der MaBV). Zudem hat der Prüfer Art und Umfang der durchgeführten Geschäfte auf der Grundlage der vom Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellten Informationen darzustellen (vgl. Tz. 22).
- 110 Festgestellte Verstöße gegen die §§ 2 bis 14 MaBV sind einzeln aufzuführen und zu erläutern.

Die Erläuterungen haben eine Einschätzung des Prüfers auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen darüber zu enthalten, ob es sich um einen Einzelfall oder um einen systematischen Verstoß handelt oder ob dies auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen nicht beurteilbar ist.

¹⁸ Vgl. *IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.)* (Stand: 15.09.2017), Tz. 8 bis 20.

Es kann sinnvoll sein, die aufgrund vorangegangener Prüfungen durch die Aufsichtsbehörde vorgenommenen Maßnahmen und Auflagen aufzuführen.

Sachverhalte, die der Prüfer nicht abschließend beurteilen kann, bei denen aber ein Verstoß nicht auszuschließen ist, sind im Prüfungsbericht darzustellen.

Vor dem Hintergrund der Informationsbedürfnisse der Aufsichtsbehörden kann es sinnvoll sein, die seitens des Gewerbetreibenden bis zur Beendigung der Prüfungshandlungen vorgenommenen Maßnahmen in Bezug auf eingetretene Verstöße bzw. zur künftigen Verhinderung von Verstößen im Prüfungsbericht darzustellen.

- 111 Sofern der Prüfer bei der Durchführung der Prüfung des vergangenen Kalenderjahres Verstöße gegen die sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten des Gewerbetreibenden im neuen Kalenderjahr feststellt, hat er hierüber zu berichten.
- 112 Der Prüfungsbericht nach diesem *IDW Prüfungsstandard* hat als Mindestinhalt folgende Bestandteile zu enthalten:
- a. Überschrift
 - b. Prüfungsauftrag
 - c. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung
 - d. Rechtliche Verhältnisse
 - e. Art und Umfang der durchgeführten Geschäfte
 - f. Abgrenzung der Verantwortlichkeiten des Gewerbetreibenden und des Prüfers
 - g. Aussage, dass die Prüfung in Übereinstimmung mit diesem *IDW Prüfungsstandard* durchgeführt wurde
 - h. Aussage zur Beachtung der Berufspflichten gem. der WPO und der BS WP/vBP einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit
 - i. Darstellung der Art, des Umfangs und der Ergebnisse der durchgeführten Prüfungshandlungen zu den einzelnen Vorschriften der MaBV
 - j. Prüfungsvermerk (vgl. Abschn. 7)
 - k. Datum des Prüfungsberichts: Der Prüfungsbericht ist auf den Tag der Beendigung der Prüfung zu datieren
 - l. Name, Ort und Unterschrift des Prüfers.
- 113 Ein Beispiel für die Gliederung des Prüfungsberichts ist in der Anlage zu diesem *IDW Prüfungsstandard* dargestellt.
- 114 Die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen gem. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 2 GewO sowie der Nachweis der Gelegenheit des Abschlusses solcher Verträge, die Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr oder Baubetreuer gem. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO ohne die erforderliche Erlaubnis stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. h und i GewO dar und sind im Prüfungsbericht gem. § 16 Abs. 1 MaBV zu vermerken.

- 115 Da es sich bei der Prüfung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV um eine gesetzliche Vorbehaltsaufgabe¹⁹ handelt, ist der Wirtschaftsprüfer verpflichtet, im Prüfungsbericht – unter dem Prüfungsvermerk – das Berufssiegel anzubringen. Der Prüfungsbericht endet mit Ort, Datum und Unterschrift des Prüfers (§ 16 Abs. 1 Satz 5 MaBV).
- 116 Der Prüfungsbericht einschließlich des Prüfungsvermerks ist vom Prüfer an den Gewerbetreibenden auszuliefern. Der Gewerbetreibende hat den Prüfungsbericht der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde bis spätestens zum 31.12. des Kalenderjahres zu übermitteln, das auf das geprüfte Kalenderjahr folgt (§ 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV).

7. Prüfungsvermerk

- 117 Der Prüfungsbericht muss nach § 16 Abs. 1 Satz 3 MaBV einen Vermerk darüber enthalten, ob und ggf. welche Verstöße des Gewerbetreibenden festgestellt worden sind (Prüfungsvermerk).

Der Prüfungsvermerk enthält kein abschließendes Gesamturteil über die Einhaltung der Vorschriften der §§ 2 bis 14 MaBV. Für den Fall, dass keine Verstöße festgestellt wurden, wird für den Vermerk nach § 16 Abs. 1 Satz 3 MaBV folgender Wortlaut empfohlen:

„Bei unserer pflichtmäßigen Prüfung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV für das Kalenderjahr ... [*Jahr*] haben wir auf der Grundlage der durchgeführten und dargestellten Prüfungshandlungen keine Verstöße des Gewerbetreibenden gegen die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten festgestellt.“

Für den Fall, dass Verstöße festgestellt wurden, wird für den Vermerk nach § 16 Abs. 1 Satz 3 MaBV folgender Wortlaut empfohlen:

„Bei unserer pflichtmäßigen Prüfung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV für das Kalenderjahr ... [*Jahr*] haben wir auf der Grundlage der durchgeführten und dargestellten Prüfungshandlungen folgende Verstöße des Gewerbetreibenden gegen die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten festgestellt: ...“

¹⁹ Lediglich bei anlassbezogenen Prüfungen gem. § 16 Abs. 2 MaBV, die bei Gewerbetreibenden i.S. des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 GewO (Makler und Darlehensvermittler) durchgeführt werden, handelt es sich nicht um eine Vorbehaltsaufgabe, da mit diesen Prüfungen gem. § 16 Abs. 3 Satz 2 MaBV „auch andere Personen, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und die aufgrund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen, sowie deren Zusammenschlüsse betraut werden“ können.

- 8. Anlage:**
Beispiel einer Gliederung für die Berichterstattung über die Prüfung von Bau-trägern und Baubetreuern i.S. des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV
- A. Prüfungsauftrag sowie Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung
 - I. Hinweis auf Auftragserteilung durch den Gewerbetreibenden
 - II. Abgrenzung der Verantwortlichkeiten des Gewerbetreibenden und des Wirtschaftsprüfers
 - III. Hinweis, dass es sich um einen Prüfungsauftrag gem. § 16 MaBV handelt
 - IV. Hinweis auf Prüfungszeit und Prüfungsort
 - V. Hinweis zur Durchführung der Prüfung nach *IDW PS 830 n.F.*
 - VI. Erteilung von Aufklärungen und Nachweisen
 - VII. Berücksichtigung von Erkenntnissen aus anderen Aufträgen
 - VIII. Hinweis auf die Einholung einer Vollständigkeitserklärung
 - B. Rechtliche Verhältnisse
 - I. Name oder Firma, Rechtsform, Gegenstand des Unternehmens, Handelsregisterauszug
 - II. Sitz, Hauptniederlassung des Unternehmens, Aufführung von Zweigniederlassungen und unselbstständigen Zweigstellen
 - III. Zur Vertretung/Leitung berufene Personen: Angabe von Namen und Funktionen sowie ggf. Neuberufungen und Wechseln im Berichtsjahr
 - IV. Darstellung der erteilten Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO
 - C. Art und Umfang der durchgeführten Geschäfte
 - D. Abgrenzung der Verantwortlichkeiten
 - E. Berichterstattung über Art, Umfang und Ergebnisse der durchgeführten Prüfungshandlungen zu den einzelnen Vorschriften der MaBV
 - I. Organisatorische Vorkehrungen
 - a. Buchführungs- und Aufbewahrungspflichten (§§ 10 und 14 MaBV)
 - b. Vorkehrungen zur Einhaltung der einzelnen Vorschriften der MaBV
 - II. Sicherungspflichten (§§ 2 bis 8 und 12 MaBV)
 - a. § 2 MaBV – Sicherheitsleistung
 - b. § 3 MaBV – Besondere Sicherungspflichten für Bauträger
 - c. § 4 MaBV – Vertragsgerechte Mittelverwendung
 - d. § 5 MaBV – Einweisung und Überwachung von Hilfspersonal
 - e. § 6 MaBV – Getrennte Vermögensverwaltung
 - f. § 7 MaBV – Abbedingung der Sicherungspflichten nach den §§ 2 bis 6 MaBV
 - g. § 8 MaBV – Rechnungslegung
 - h. § 12 MaBV – Unzulässiger Ausschluss der Sicherungspflichten
 - III. Informationspflichten (§ 11 MaBV)

IV. Unternehmensbezogene Vorschriften (§§ 9 und 14 MaBV)

a. § 9 MaBV – Anzeigepflicht

b. § 14 MaBV – Aufbewahrungspflichten für die bezeichneten Geschäftsunterlagen

F. Prüfungsvermerk

(Ort)

(Datum)

(Unterschrift)

Wirtschaftsprüfer

Siegel