

MaBV-Prüfung (Prüffeld Bauträgetätigkeit)

Berlin, 05.12.2023 bis 07.12.2023
Referent: Christoph Kühbeck

1. Neues zur MaBV
2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
3. Regelungsbereiche der MaBV
4. Prüfung nach § 16 MaBV
5. Prüfungsvorbereitung
6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV
7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk
8. Negativerklärung/-bescheinigung
9. Rechtsgrundlagen und Literatur
10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

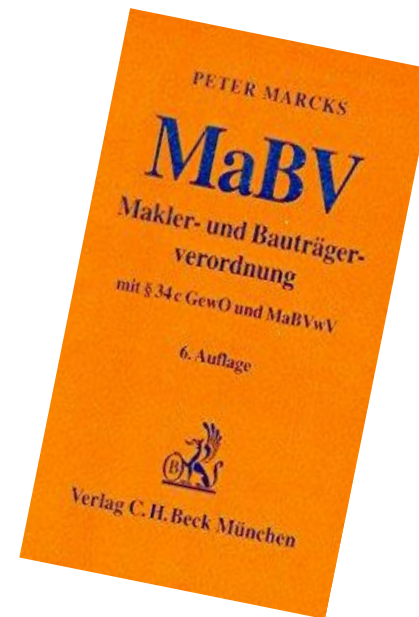
1. Neues zur MaBV

- 2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
- 3. Regelungsbereiche der MaBV
- 4. Prüfung nach § 16 MaBV
- 5. Prüfungsvorbereitung
- 6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV
- 7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk
- 8. Negativerklärung/-bescheinigung
- 9. Rechtsgrundlagen und Literatur
- 10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

1. Neues zur MaBV

MABV

- Neuer Standard zur Durchführung der MaBV
- IDW PS 830 n.F.
- Anzuwenden ab 1.1.2020



1. Neues zur MaBV



Gesetzliche Grundlagen

§ 3 MABV	Hereinnahme von Vermögenswerten
§ 4 MABV	Bauvorhabengerechte Verwendung
§ 5 MABV	Hilfspersonal
§ 6 MABV	Getrennte Vermögensverwaltung
§ 7 MABV	Ausnahmevorschrift
§ 8 MABV	Rechnungslegung
§ 9 MABV	Anzeigepflichten
§ 10 MABV	Buchführungspflicht (Aufzeichnungs- und Nachweispflichten)
§ 11 MABV	Informationspflicht
§ 12 MABV	Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen
§ 14 MABV	Aufbewahrung
§ 15 MABV	Umfang der Versicherung
§ 15 a MABV	Versicherungsbestätigung; Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens
§ 15 b MABV	Weiterbildung
§ 18 MABV	Ordnungswidrigkeiten

Prüfungsansatz:

- deskriptiver Ansatz, d.h. Beschreibung der durchgeführten Prüfungshandlungen
- es werden zu allen einzuhaltenden Vorschriften die relevanten Prüfungshandlungen im PS benannt und festgelegt

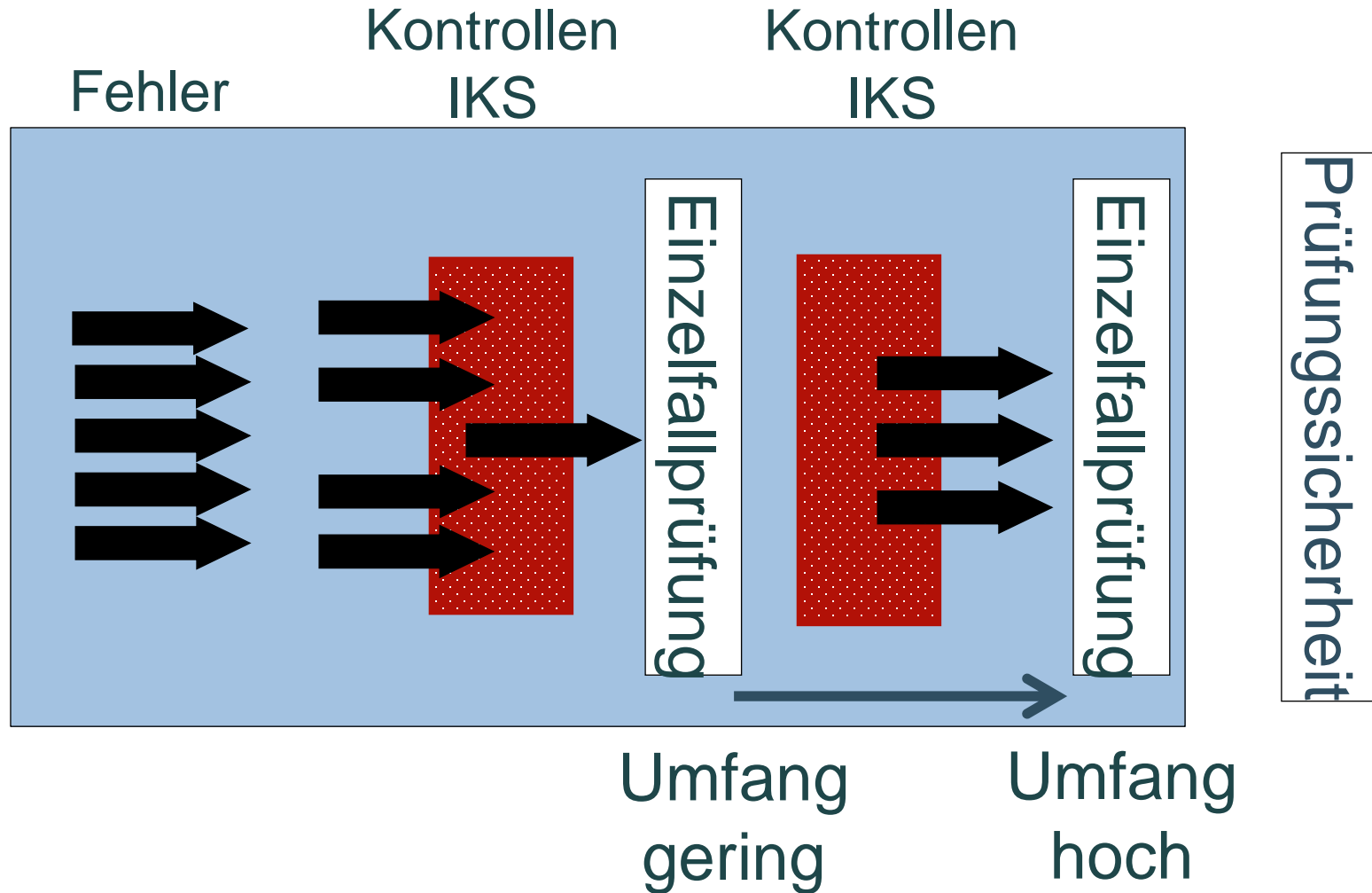
Prüfungsurteil:

- nur Feststellung, ob Verstöße oder nicht
- keine Aussagen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über die durchgeführten Prüfungshandlungen hinaus

Folge:

Im Endeffekt muss die zuständige Behörde entscheiden, ob zusätzliche Prüfungshandlungen erforderlich sind und wie das Prüfungsurteil zu werten ist.

1. Neues zur MaBV



1. Neues zur MaBV

2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe

3. Regelungsbereiche der MaBV

4. Prüfung nach § 16 MaBV

5. Prüfungsvorbereitung

6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV

7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk

8. Negativklärung/-bescheinigung

9. Rechtsgrundlagen und Literatur

10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

§ 34 c Gewerbeordnung (GewO)

Der **Erlaubnis** der Gewerbeaufsichtsbehörde nach § 34c GewO bedürfen:

- Immobilienvermittler (§ 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO)
- Darlehensvermittler (§ 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO)
- Bauträger (§ 34c Abs. 1 Nr. 3a GewO)
- Baubetreuer (§ 34c Abs. 1 Nr. 3b GewO)
- **Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO) Neu!**

Bestimmte Tätigkeiten erfordern die **Erlaubnispflicht** gem. § 34c Gewerbeordnung (GewO)

Zielsetzung:

nur geeigneter Personenkreis soll die Tätigkeit ausüben

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Erlaubnispflicht nach § 34c GewO (= Berufszulassungsregelung)

- Zuständige Behörde → Ordnungsamt
- Antragstellung: natürliche oder juristische Personen
- Antragsunterlagen (Formblatt; u.a.):
 - Auszug aus dem Bundeszentralregister (Führungszeugnis)
 - Auskunft aus dem Gewerbezentralregister
 - Unbedenklichkeitsbescheinigung (keine Steuerschulden)
 - Bescheinigung, dass kein Eintrag in der Schuldnerliste vorliegt
 - Bescheinigung, dass kein Insolvenzverfahren vorliegt/anhängig ist
 - Handelsregister-/Genossenschaftsregistrauszug
- Rechtsanspruch auf die beantragte Erlaubnis, wenn kein Versagungsgrund vorliegt
- Erlaubnis kann
 - inhaltlich beschränkt
 - mit Auflagen versehen werden

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Erlaubnis nach § 34c GewO:

Geltungsbereich:

Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

Inhaber:

natürliche oder juristische Person, auf die die Erlaubnis ausgestellt ist

Geltungsdauer:

erlischt mit Betriebsaufgabe, dem Tod des Inhabers oder dem Wegfall der juristischen Person oder durch Verzicht

Ordnungswidrigkeit:

- vorsätzlich oder fahrlässig ohne Erlaubnis tätig = Geldbuße bis T€ 5
- bei Wiederholung = Freiheitsstrafe bis 1 Jahr oder Geldstrafe

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Maklertätigkeit:

Vermittlung des Abschlusses oder Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume

Bauträger:

Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene/fremde Rechnung und Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten

Baubetreuung:

Wirtschaftliche Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben in fremdem Namen für fremde Rechnung

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

§ 34c GewO - Einzelvoraussetzungen und Definitionen (1)

- **Gewerbsmäßigkeit**

Abstellen auf ein gewerbsmäßiges Handeln:

- erlaubte, selbständige, auf Erzielung von Gewinn gerichtete,
- nicht nur gelegentliche ausgeübte Tätigkeit.
- Ausgenommen die bloße Verwaltung eigenen Vermögens

- **Auftraggeber**

Geschäftspartner des Gewerbetreibenden, dem gegenüber die Leistungen i.S.v. § 34c GewO erbracht werden oder der dem Bauherrn Vermögenswerte zur Durchführung des Bauvorhabens zur Verfügung stellt.

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

§ 34c GewO – Einzelvoraussetzungen und Definitionen (2)

- **Bauvorhaben**

Vorhaben des Hoch- und Tiefbaus (öffentlicher Hochbau, gewerblicher und industrieller Hochbau, Wohnungsbau, Straßenbau einschl. Erschließungsmaßnahmen)

- **Bauherr**

= bestimmender Einfluss auf Planung und Ablauf des Bauvorhabens. I.d.R. Eigentümer des Grundstücks oder dingliche Berechtigung zur Bebauung des Grundstücks

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Ausnahmen von § 34c Abs. 1 GewO

- § 34c Abs. 5 GewO
u.a. Kreditinstitute (Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 KWG) unterliegen nicht den Vorschriften des § 34c Abs. 1 bis 3 GewO
- Keine Entgegennahme von Vermögenswerten des Auftraggebers = keine erlaubnispflichtiges Geschäft i.S.v. § 34c GewO
- Generalübernehmer und General(bau)unternehmer (auf fremden Grund und Boden, aber im eigenen Namen und auf eigene Rechnung) sind weder Bauträger noch Baubetreuer
- Klarstellung erfolgte durch Rechtsprechung des BGH -

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Bauträger (§ 34c Abs. 1 Nr. 3a GewO)

- **Bauträger** ist
 - wer gewerbsmäßig Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen **und** dazu Vermögenswerte
 - von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungs- berechtigten oder
 - von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden will.

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Bauträger (§ 34c Abs. 1 Nr. 3a GewO)

- **Bauherr** ist
der Herr des gesamten Baugeschehens (MaBVwV 1.2.1)
- **Bauträger im engeren Sinne** ist
wer sich zur Übereignung eines Grundstückes oder Grundstücks-anteils
verbunden mit der schlüsselfertigen Herstellung eines Objektes (Haus, Wohnung)
verpflichtet

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Bauträger (= Bauherr) Bauträgervorschrift § 3 MaBV

Aufgaben des Bauträgers:

- übt bestimmenden Einfluss auf die Planung des Bauvorhabens aus
- übt bestimmenden Einfluss auf den Ablauf des gesamten Bauvorhabens aus, d. h. er ist berechtigt, den zeitlichen und bautechnischen Ablauf des Bauvorhabens allein zu steuern
- stellt den Bauantrag in eigenem Namen, ist der Verantwortliche für das gesamte Baugeschehen
- ist i.d.R. Eigentümer des Baugrundstücks oder zum Bau auf einem fremden Grundstück dinglich berechtigt

→ er trägt das **Bauherrenrisiko**

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Bauträger (= Bauherr) Bauträgervorschrift § 3 MaBV

- Damit der Auftragsgeber (Käufer) vor dem **Verlust seiner dem Bauträger zur Verfügung gestellten Vermögenswerte** sicher ist, wird auf die MaBV zurückgegriffen.
- Kernpunkte der MaBV sind die **Sicherungspflichten** (insbes. § 3 Besondere Sicherungspflichten für Bauträger) und § 7 (Ausnahme-vorschrift), die dem Bauträger untersagen, Zahlungen des Käufers entgegenzunehmen, bevor bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Baubetreuer (§ 34c Abs. 1 Nr. 3b GewO)

- **Baubetreuer** ist
wer gewerbsmäßig Bauvorhaben auf fremden Grund und Boden, im fremden Namen und für fremde Rechnung (für den Bauherrn) **wirtschaftlich** vorbereitet und durchführt

Technische Baubetreuung nicht erlaubnispflichtig !

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Unterscheidung zwischen:

Baubetreuer

und

Bauträger

Handelt für den Bauherren	Handelt für den Erwerber
<u>Baubetreuer (Dienstleistung)</u> (in fremden Namen, auf fremde Rechnung, auf fremden Grundstück) Baubetreuungsvertrag = Geschäftsbesorgungsvertrag nach § 675 ff. BGB	<u>Bauträger im Vorratsbau</u> (im eigenem Namen, auf eigene Rechnung, auf eigenem Grundstück) <u>Bauträger im Bestellbau</u> (in eigenem Namen, auf fremde Rechnung, auf eigenem Grundstück)

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Baubetreuung

Unterscheidung zwischen:

➤ Vollbetreuung

- wirtschaftlich z.B. durch einen Immobilienkaufmann
- technisch, z. B. durch einen Architekten oder gleichwertige Fachmann

➤ Teilbetreuung

- nur wirtschaftlich (z.B. Beschaffung von Finanzierungsmittel, Förderungen, Erstellen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung)
- nur technisch (z.B. Planung des Bauwerks, Bauüberwachung)

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Baubetreuung

Aufgaben des Baubetreuers (wirtschaftlich), z.B.:

- Beschaffung des Grundstücks im Namen und für Rechnung des Betreuten
- Beschaffung von Baufinanzierungsmitteln
- Abrufung der Fremdmittel bei den Kreditgebern des Betreuten
- Rechnungslegung über die Verwendung der Mittel gegenüber dem Bauherrn
- Kalkulation der Miete bzw. des Kaufpreises

2. Relevante Rechtsnormen/Begriffe

Abgrenzung zum Generalunternehmer bzw. Generalübernehmer

- **Generalunternehmer** ist
ein Bauunternehmen, das einen Auftrag zur schlüsselfertigen Erstellung eines Bauwerkes auf fremden Grund und Boden übernimmt **und** dabei einen Teil der Bauleistungen (z.B. die Rohbauarbeiten) **selbst** erbringt
- **Generalübernehmer**
erbringt **keine** eigenen Bauleistungen, sondern nur Planungs-, Verwaltungs- und Koordinationsleistungen

1. Neues zur MaBV
2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
- 3. Regelungsbereiche der MaBV**
4. Prüfung nach § 16 MaBV
5. Prüfungsvorbereitung
6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV
7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk
8. Negativerklärung/-bescheinigung
9. Rechtsgrundlagen und Literatur
10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

3. Regelungsbereiche der MaBV

MaBV vom 20.6.1974, zuletzt geändert am 9.5.2018

- Nach § 34c Abs. 3 GewO erlassene Verordnung
- Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehens-vermittler, Bauträger, Baubetreuer und **Wohnimmobilienverwalter** (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)
- Prüfung der Einhaltung dieser Vorschriften: § 16 MaBV
- Verbraucherschutzgesetz
- Vielzahl von Einzelvorschriften und Querverweisen betreffend der gem. § 34c GewO erlaubnispflichtigen Tätigkeiten
- **Hier: Beschränkung auf die wesentlichen Tätigkeitsfelder der WU:**
 - **Bauträgergeschäft**
 - **Baubetreuung**

3. Regelungsbereiche der MaBV

MaBV gilt für alle Gewerbetreibende, die gemäß § 34c GewO **erlaubnispflichtig** sind; damit gilt die MaBV auch bei fehlender Erlaubnis!

Ausnahmen (§ 1 S. 3 MaBV):

- Versicherungs- und Bausparkassenvertreter
- Hausverwalter

3. Regelungsbereiche der MaBV

Bestimmungen/Aufbau der MaBV (1)

a) § 1 MaBV Anwendungsbereich

b) **Sicherungspflichten**

§ 2 MaBV Sicherungsleistung, Versicherung

§ 3 MaBV Besondere Sicherungspflichten für **Bauträger**

§ 4 MaBV Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers

§ 5 MaBV Hilfspersonal

§ 6 MaBV Getrennte Vermögensverwaltung

§ 7 MaBV Ausnahmevorschrift

§ 8 MaBV Rechnungslegung

§ 12 MaBV Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen

3. Regelungsbereiche der MaBV

Bestimmungen/Aufbau der MaBV (2)

- c) § 9 MaBV Anzeigepflicht
- d) § 10 MaBV Buchführungspflicht
- e) § 11 MaBV Informationspflicht
- f) § 14 MaBV Aufbewahrungspflicht
- g) § 15 MaBV Umfang der Versicherung
- h) § 15a MaBV Versicherungsbestätigung; Anzeigepflicht des
Versicherungsunternehmens
- i) § 15b MaBV Weiterbildung

3. Regelungsbereiche der MaBV

Bestimmungen/Aufbau der MaBV (3)

- j) § 16 MaBV **Prüfungen**
- k) § 17 MaBV Rechte und Pflichten der an der Prüfung beteiligten
- l) § 18 MaBV Ordnungswidrigkeiten

1. Neues zur MaBV
2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
3. Regelungsbereiche der MaBV
- 4. Prüfung nach § 16 MaBV**
5. Prüfungsvorbereitung
6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV
7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk
8. Negativerklärung/-bescheinigung
9. Rechtsgrundlagen und Literatur
10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

4. Prüfung nach § 16 MaBV

- Jährliche Pflichtprüfung (§ 16 Abs. 1 MaBV)
- Prüfungspflichtig:
 - Bauträger
 - Baubetreuer
- Außerordentliche Prüfung (§ 16 Abs. 2 MaBV)

4. Prüfung nach § 16 MaBV

Jährliche Pflichtprüfung:

- Auftragsprüfung: Prüfer wird vom Gewerbetreibenden beauftragt
- Gesetzmäßigkeitsprüfung, d.h. auf die Einhaltung der einzelnen Vorschriften der §§ 2 bis 15b MaBV gerichtet
- Prüfungszeitraum ist das Kalenderjahr
- Geeignete Prüfer sind:
 - Wirtschaftsprüfer
 - Vereidigte Buchprüfer
 - Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften
 - Prüfungsverbände unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 MaBV
- Prüfungsbericht ist bis spätestens 31. Dezember des darauffolgenden Kalenderjahres der zuständigen Behörde zu übermitteln

4. Prüfung nach § 16 MaBV

Ziel der Prüfung:

- Feststellung der Einhaltung der Vorschriften der §§ 2-15b MaBV bei Vornahme erlaubnispflichtiger Tätigkeiten

Durchführung der Prüfung:

- Sachgerechte und an den ermittelten Risikofaktoren orientierte Vornahme der Prüfungshandlungen
- Ausreichende und ordnungsgemäße Dokumentation der Prüfungshandlungen in den Arbeitspapieren

4. Prüfung nach § 16 MaBV

Besonderheiten der Berichterstattung nach § 16 MaBV

- Über Verstöße ist zu berichten oder die Erklärung abzugeben, dass Verstöße nicht festgestellt worden sind
- Prüfer agiert nur als Informationsvermittler für die den Prüfungsbericht – zur Beurteilung der Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden – empfangenden Behörde
- Prüfer hat lediglich die Einhaltung der sich aus den **§§ 2 bis 15b MaBV** ergebenden Verpflichtungen darzustellen und Verstöße des Gewerbetreibenden gegen diese Verpflichtungen in seinem Vermerk festzuhalten

1. Neues zur MaBV
2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
3. Regelungsbereiche der MaBV
4. Prüfung nach § 16 MaBV
- 5. Prüfungsvorbereitung**
6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV
7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk
8. Negativklärung/-bescheinigung
9. Rechtsgrundlagen und Literatur
10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

Vorbereitende Prüfungshandlungen (1)

- Liegt ein Prüfungsauftrag zur Prüfung nach MaBV vor und wurde dieser bestätigt?
 - Kopien in Arbeitspapiere aufnehmen
- Liegt eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO vor?
 - Kopie der Erlaubnis ist in der Dauerakte abzulegen
- **Liegt ein Weiterbildungsnachweis vor?**
 - **Kopie der Nachweise/Zertifikate ist in der Dauerakte abzulegen**
- Verschaffen Sie sich einen Überblick über sämtliche vom Gewerbetreibenden im Kalenderjahr getätigten Geschäfte.
 - Dokumentation in den Arbeitspapieren, ob Geschäfte prüfungspflichtig nach MaBV sind oder nicht

5. Prüfungsvorbereitung

Vorbereitende Prüfungshandlungen (2)

- Lassen Sie sich die Vollständigkeitserklärung einschließlich der Anlage zur Vollständigkeitserklärung zu Beginn der Prüfung aushändigen
 - Prüfung auf Vollständigkeit der Angaben einschl. Anlagen (u.a. Verzeichnis sämtlicher ausgeübter Tätigkeiten, von den vertretungsberechtigten Personen unterschrieben, Firmenstempel, Datum)
- Werten Sie die Erkenntnisse aus der Prüfung des Jahresabschlusses aus. Bei gesonderter Prüfung (ohne Jahresabschluss):
 - Verwertung der Ergebnisse eines anderen externen Prüfers, Einsicht-nahme in die Finanzbuchführung (insbesondere, ob Gewähr besteht, dass vollständige und zeitgerechte Erfassung sowie sachgerechte Zuordnung der Geschäftsvorfälle gewährleistet ist), Befragung des Gewerbetreibenden
 - Dokumentation der Ergebnisse in den Arbeitspapieren

5. Prüfungsvorbereitung

Vorbereitende Prüfungshandlungen (3)

- Verschaffen Sie sich einen Überblick über die rechtlichen Verhältnisse (Firma, Geschäftsleitung) und ggf. deren Veränderung anhand HR/GenR-Auszug
 - Ablage Kopie in Dauerakte und Dokumentation in Arbeitspapieren auf Abstimmung hinsichtlich eingetretener Veränderungen

- Lassen Sie sich Organisationspläne, Arbeitsanweisungen, verwendete Formulare und Vertragsmuster, Bankvollmachten und Vereinbarungen mit Kreditinstituten über Sonderkonten vorlegen.
 - Ablage von Kopien in Arbeitspapieren

5. Prüfungsvorbereitung

Vorbereitende Prüfungshandlungen (4)

- Prüfen Sie welche Tätigkeiten der Gewerbetreibende gemäß § 34c Abs. 1 GewO ausführt:
 - a) Vermittlung des Abschlusses oder Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über:
 - Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte oder Räume („Makler“),
 - Darlehen
 - b) Bauträger im engeren Sinne
Unter Verwendung von Vermögenswerten von künftigen Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nutzungsberechtigten
 - c) Baubetreuer

Vorbereitende Prüfungshandlungen (5)

- Stimmt die erteilte Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO mit den tatsächlich getätigten Geschäften überein?
- Ist die Erlaubnis inhaltlich beschränkt und mit Auflagen verbunden?
 - Kopie der Erlaubnis, der Weiterbildungsnachweise und der Berufshaftpflichtversicherung ist in der Dauerakte abzulegen, Ergebnis des Abgleichs in Arbeitspapieren festhalten

5. Prüfungsvorbereitung

Art und Umfang der durchgeführten Geschäfte

Lassen Sie sich eine Aufstellung der im Kalenderjahr durchgeführten Geschäfte für die einzelnen Bereiche geben, unterteilt nach

- Bauträgertätigkeit (Angabe der Verkaufsmaßnahmen, Anzahl der Einheiten sowie Verkaufsvolumen)

- Baubetreuungsgeschäfte (Einzelaufstellung der Baubetreuungsmaßnahmen sowie vorläufiges Honorarvolumen)
 - Überprüfung anhand der Finanzbuchführung auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Prüfung von Überhängen aus dem Vorjahr
 - Dokumentation der vorgenommenen Prüfungshandlungen in den Arbeitspapieren

Organisatorische Vorkehrungen zur Einhaltung der MaBV (1)

Feststellung der organisatorischen Gegebenheiten des Betriebs in kaufmännischer und technischer Hinsicht

- Dokumentation in den Arbeitspapieren:
z.B. Organisationspläne, Arbeitsanweisungen, Vertragsmuster, Formularwesen, System der Feststellung der Bautenstände, System der Ratenabrufe von Käufern, System der Abwicklung des Zahlungsverkehrs mit Handwerkern, Bankvollmachten, Organisation der Ablagesysteme
- Beurteilung der Auswirkung der Feststellungen auf das weitere Prüfungsvorgehen

Im Folgenden: beispielhafte Fragestellungen

Organisatorische Vorkehrungen zur Einhaltung der MaBV (2)

- Wie erfolgt die Aufzeichnung der Geschäftsvorfälle?
 - Hinweis zum eingesetzte EDV-System in den Arbeitspapieren bzw. Verweis auf die Arbeitspapiere zur JA-Prüfung, Ablage der Softwarebescheinigung

- Welcher Kontenplan wird zur Aufzeichnung der Geschäftsvorfälle verwendet?
 - Bezeichnung des Kontenplans in den Arbeitspapieren bzw. Kopie in den Arbeitspapieren ablegen

Organisatorische Vorkehrungen zur Einhaltung der MaBV (3)

Zu § 10 MaBV (Buchführungspflicht):

- Bietet die kaufmännische Buchführung die Gewähr der zeitgerechten und vollständigen Erfassung und sachgemäßen Zuordnung der für die Zwecke der MaBV aufzeichnungspflichtigen Geschäftsvorfälle?
 - Dokumentation in Arbeitspapieren über Buchungsstand und sachgerechten Zuordnung der Kosten zu den einzelnen Geschäftsvorfällen

- Wurde die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung für den Prüfungszeitraum durch einen Berufsträger ohne Einschränkung hinsichtlich der Führung des Handelsbücher (Aufzeichnungen und Belegwesen) bestätigt?
 - Aufnahme des Prüfungsergebnisses in die Arbeitspapiere

Organisatorische Vorkehrungen zur Einhaltung der MaBV (4)

- Sofern ein uneingeschränktes Testat bzw. eine entsprechende Bescheinigung nicht erteilt wurde, ist zu prüfen, ob die Organisation der Buchführung sowie die Aufzeichnung der Geschäftsvorfälle im Hinblick auf ihre Verwertbarkeit für Zwecke der Prüfung nach der MaBV ausreichend zuverlässig sind. Beachten Sie die besondere Bedeutung des internen Kontrollsystems.
 - Aufbauprüfung und Funktionstest, ggf. Verweis auf Arbeitspapiere zur Jahresabschlussprüfung (IKS)

Organisatorische Vorkehrungen zur Einhaltung der MaBV (5)

Zu § 2 MaBV (Sicherheitsleistung/Versicherung):

- Wie ist sichergestellt, dass Vermögenswerte nicht angefordert bzw. die Verwendungsermächtigung nicht verlangt wird, ohne dass die entsprechende Sicherheitsleistung erfolgt ist?

Zu § 3 MaBV (Sicherungspflichten für Bauträger):

- Wie ist sichergestellt dass keine Entgegennahme von Vermögenswerten von Auftraggebern erfolgt, ohne dass die in § 3 Abs. 1 MaBV genannten Voraussetzungen erfüllt sind?
- Aufnahme und Beschreibung des Systems zur Feststellung des Bautenstands
- Aufnahme und Beschreibung des Systems zur Abstimmung von Bautenstand und Zahlungsplan

Organisatorische Vorkehrungen zur Einhaltung der MaBV (6)

Zu § 4 MaBV (bauvorhabenbezogene Vermögensverwendung):

- Wie ist sichergestellt, dass die vom Auftraggeber erhaltenen Vermögenswerte nur zur Durchführung des Bauvorhabens verwendet werden, auf das sich der Auftrag bezieht?

Zu § 11 MaBV (Informationspflichten):

- Wie ist sichergestellt, dass der Informationspflicht gegenüber dem Auftraggeber rechtzeitig und vollständig nachgekommen wird?
- Wie ist sichergestellt, dass die Nachweispflicht gem. § 10 Abs. 5 Nr. 9 MaBV hinsichtlich der gem. § 11 MaBV zu erteilenden Informationen erfüllt werden kann?

1. Neues zur MaBV
2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
3. Regelungsbereiche der MaBV
4. Prüfung nach § 16 MaBV
5. Prüfungsvorbereitung
- 6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV**
7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk
8. Negativerklärung/-bescheinigung
9. Rechtsgrundlagen und Literatur
10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

6. Einzelvorschriften: § 2 MaBV

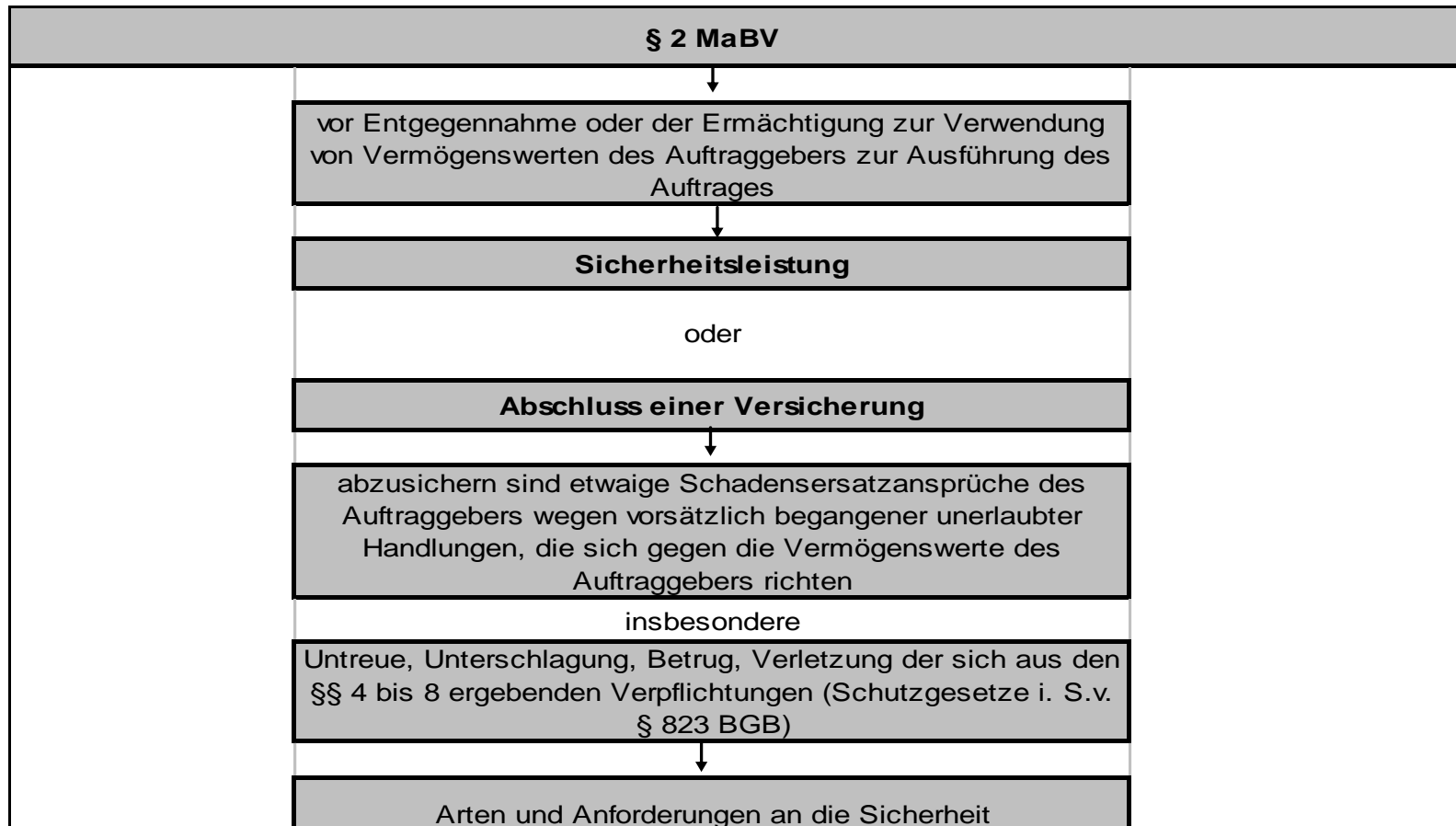
Sicherungspflichten (§§ 2 bis 8 MaBV)

§ 2 MaBV - Sicherheitsleistung, Versicherung

- a) Leistung einer Sicherheit durch Bürgschaft (§ 2 Abs. 2 MaBV)
- b) Abschluss einer geeigneten Versicherung (§ 2 Abs. 3 MaBV)
- Urkunden sind vor Erhalt von Vermögenswerten oder der Ermächtigung zu deren Verwendung dem Auftraggeber auszuhändigen
- Bürgschaften und Versicherungen können nebeneinander geleistet und abgeschlossen werden (§ 2 Abs. 4 MaBV)

6. Einzelvorschriften: § 2 MaBV

§ 2 MaBV



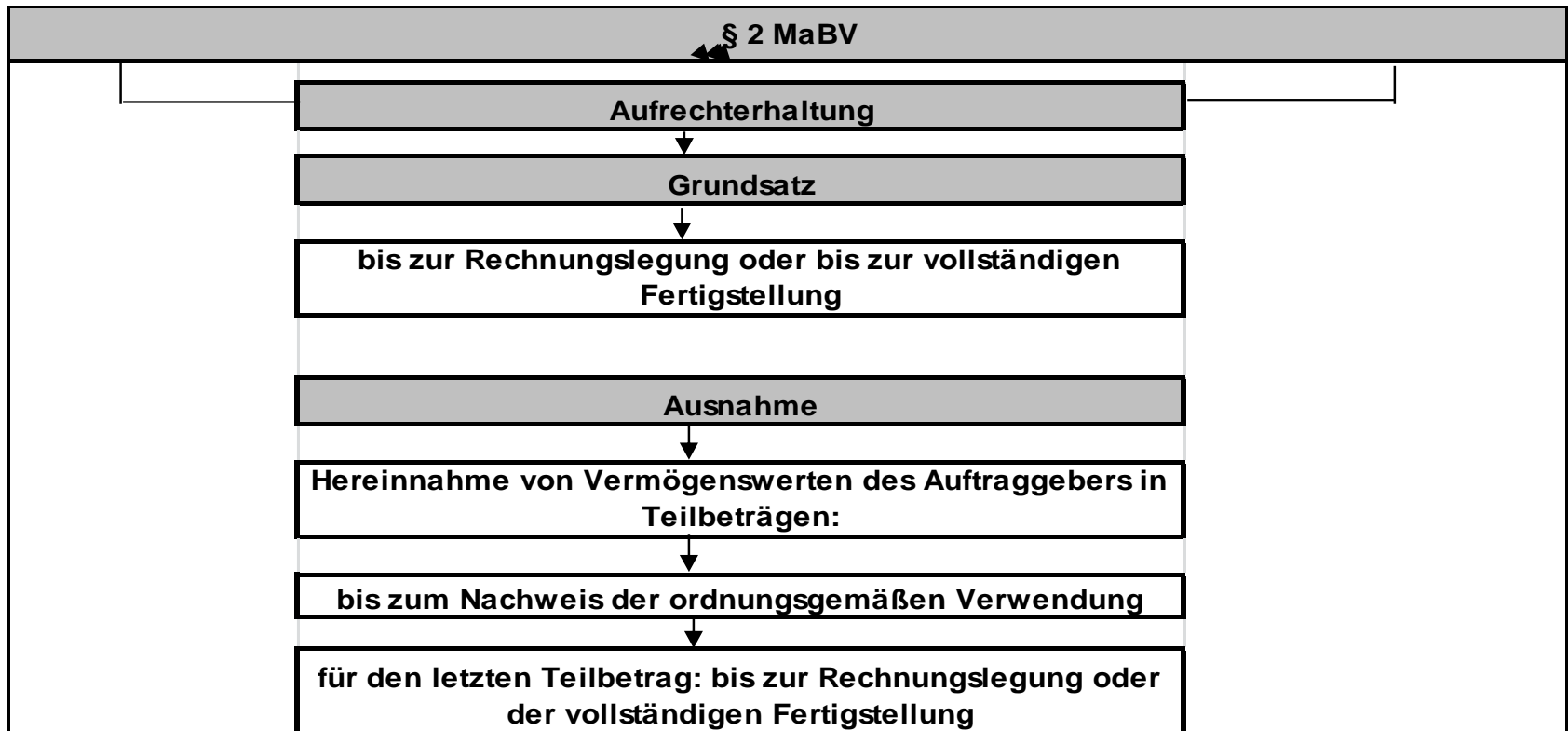
6. Einzelvorschriften: § 2 MaBV

§ 2 MaBV

§ 2 MaBV		
Arten und Anforderungen an die Sicherheit		
Bürgschaft	<u>vor</u> Entgegennahme oder der Ermächtigung zur Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers	Versicherung
Bürgen können sein:	Aushändigung der Urkunden an den Auftraggeber, die zur Inanspruchnahme berechtigen	Versicherungsunternehmen muß eine Erlaubnis zum Betrieb der Vertrauensschuldensversicherung besitzen
Kö. des öffentl. Rechts mit Sitz in Deutschland		allgemeine Versicherungsbedingungen müssen vorsehen, dass der Auftraggeber aus dem Versicherungsvertrag auch im Falle der Insolvenz unmittelbar anspruchsberechtigt ist
Kreditinstitute mit einer Erl. gem. § 32 KWG		
Vers. Untern. mit einer Erlaubnis zum Betrieb der BÜ-Versicherung VAG		
Verzicht auf die Einrede der Vorausklage	Möglichkeit des Abschlusses von Sicherheiten und Versicherungen nebeneinander jeweils für einen Auftrag oder für mehrere gemeinsam	
Aufrechterhaltung		

6. Einzelvorschriften: § 2 MaBV

§ 2 MaBV



6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

§ 3 MaBV - Besondere Sicherungspflichten für Bauträger

- Schutz bei “Steckenbleiben” des Bauvorhabens und
- Schutz vor Risiken im Vorfeld von Straftaten

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

Mittel- hereinnahme	Besondere Sicherungspflichten für Bauträger Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchzuführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwendet d.h. Übertragung eines Grundstücks bzw. Bestellung eines Erbbaurechts
§ 3 Abs. 1	Voraussetzungen zur Entgegennahme von Vermögenswerten des Auftraggebers: <ul style="list-style-type: none">• Rechtswirksamkeit des Vertrages zw. Gewerbetreibenden und Auftraggeber, für Vollzug erforderliche Genehmigungen liegen vor, schriftliche Bestätigung des Notars und kein Rücktrittsrecht des Gewerbetreibenden• Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung an vereinbarter Rangstelle im Grundbuch• Freistellung des Vertragsobjekts von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen• Baugenehmigung ist erteilt bzw. diese gilt als erteilt
§ 3 Abs. 2	Entgegennahme des Gewerbetreibenden von bis zu sieben Teilbeträgen des Auftraggebers entsprechend dem Bauablauf

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

§ 3 Abs. 1 MaBV: Rechtliche Voraussetzungen für die Mittelhereinnahme (1)

- Bestehender rechtswirksamer Kaufvertrag ohne vertragliche Rücktrittsrechte für den Gewerbetreibenden
- Für den Vollzug des Kaufvertrags erforderliche Genehmigungen liegen vor
- Schriftliche Bestätigung des Notars
- Eigentumserwerb durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung sichergestellt
- Vertragsobjekt frei von Grundpfandrechten, die nicht übernommen werden sollen
- Errichtung des Gebäudes baurechtlich gesichert (Baugenehmigung ist erteilt bzw. gilt als erteilt)

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

§ 3 Abs. 1 MaBV: Rechtliche Voraussetzungen für die Mittelhereinnahme (2)

1. Bezüglich der **Baugenehmigung** sind folgende Alternativen **zu prüfen**:

- a) Wann wurde die Baugenehmigung erteilt?
- b) Wann hat – wenn eine Baugenehmigung nicht oder nicht zwingend vorgesehen ist – die zuständige Behörde bestätigt, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder dass nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Vorhaben begonnen werden darf?
- c) Wenn eine behördliche (vgl. 1b) Bestätigung nicht vorgesehen ist, muss der Gewerbetreibende bestätigen, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf. Nach Eingang dieser Bestätigung beim Erwerber muss mindestens ein Monat vergangen sein.
 - Dokumentation in Arbeitspapieren (Baugenehmigung bzw. Bauanzeige und Ablauf der Frist)

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

§ 3 Abs. 1 MaBV: Rechtliche Voraussetzungen für die Mittelhereinnahme (3)

Weiterhin ist zu prüfen:

2. Unter welchem Datum wurde der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen?
3. Sofern das Vorliegen aller nachstehenden aufgeführter Fälligkeitsvoraussetzungen (Ziff. 4-10) durch ein Schreiben des Notars bestätigt wird, ist das jeweilige Datum der Notarbestätigung anzugeben.
4. Zu welchem Zeitpunkt bestätigte der Notar schriftlich, dass
 - a) die für die Rechtswirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen
 - b) die zum Vertragsvollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen?

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

§ 3 Abs. 1 MaBV: Rechtliche Voraussetzungen für die Mittelhereinnahme (4)

5. Wurden dem Gewerbetreibenden keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt?
6. Wann wurden die Auflassungsvormerkung an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch eingetragen?
(Bei Wohnungs- oder Teileigentum/Wohnungs- oder Teilerbbaurecht:
Wann wurde die Begründung dieses Rechts im Grundbuch vollzogen?)
7. Sollen der Vormerkung vorrangig oder gleichstehende Grundpfandrechte übernommen werden?
8. Entsprechen die Freistellungserklärungen den § 3 Abs. 1 Sätze 2 und 3 MaBV?
(als Kopie zu den Arbeitspapieren)

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

§ 3 Abs. 1 MaBV: Rechtliche Voraussetzungen für die Mittelhereinnahme (5)

9. Sofern die Freistellungserklärungen bei Vertragsabschluss bereits vorlagen
 - a) wurde auf sie im Vertrag Bezug genommen und
 - b) wann wurden sie dem Erwerber ausgehändigt?
10. Enthält der Vertrag andernfalls einen ausdrücklichen Hinweis
 - a) auf die Verpflichtung des Gewerbetreibenden zur Aushändigung der Erklärungen an den Erwerber
 - b) auf deren notwendigen Inhalt?
 - c) wann wurden sie dem Erwerber ausgehändigt?
11. Zu welchem Zeitpunkt waren alle Sicherungspflichten des § 3 Abs. 1 MaBV erfüllt?

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

§ 3 Abs. 1 MaBV: Rechtliche Voraussetzungen für die Mittelhereinnahme (6)

Ermitteln Sie für jeden in die Stichprobe einbezogenen Käufer in einer **Übersicht** folgende Daten: Erwerber, Datum Ziff. 11, Festpreis, Raten lt. Vertrag, Zahlungseingang, Bautenstand, Mittelhereinnahmen

- Die Dokumentation der Punkte 2-11 hat entsprechend in den Arbeitspapieren zu erfolgen

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

§ 3 Abs. 2 MaBV: (Ratengerechte) Mittelhereinnahme nach Baufortschritt (1)

Sind Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV erfüllt, darf der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Käufers nach Baufortschritt in **höchstens sieben** vertraglich zu bestimmenden **Raten** entgegennehmen, wobei er die Anzahl der Raten und die Ratenhöhe beliebig aus den dreizehn in § 3 Abs. 2 MaBV vorgesehenen Bauabschnitten gestalten kann.

Anzahl und Höhe der Raten müssen im notariellen Kaufvertrag vereinbart werden.

Bemessungsgrundlage der Raten ist die Vertragssumme: vereinbarter Kaufpreis einschl. Nebenkosten und Außenanlagen

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

Bauabschnitt		Eigentum in %		Erbbau in %	
		*) lt. § 3 II MaBV	Vertragssumme	*) lt. § 3 II MaBV	Vertragssumme
1	Beginn der Erdarbeiten	30,0	30,0	20,0	20,0
2	Rohbaufertigstellung einschl. Zimmererarbeiten	40,0	28,0	40,0	32,0
3	Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	8,0	5,6	8,0	6,4
4	Rohinstallation der Heizungsanlagen	3,0	2,1	3,0	2,4
5	Rohinstallation der Sanitäreanlagen	3,0	2,1	3,0	2,4
6	Rohinstallation der Elektroanlagen	3,0	2,1	3,0	2,4
7	Fenstereinbau einschl. Verglasung	10,0	7,0	10,0	8,0
8	Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	6,0	4,2	6,0	4,8
9	Estrich	3,0	2,1	3,0	2,4
10	Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	4,0	2,8	4,0	3,2
11	Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe	12,0	8,4	12,0	9,6
12	Fassadenarbeiten	3,0	2,1	3,0	2,4
13	Vollständige Fertigstellung	5,0	3,5	5,0	4,0

Zur Interpretation der verwendeten Begriffe kann die Verkehrsanschauung und die im Baurecht gebräuchliche Terminologie herangezogen werden

***) ab dem 2. Bauabschnitt: bezogen auf die restliche Vertragssumme (70 bzw. 80%)**

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

§ 3 Abs. 2 MaBV: (Ratengerechte) Mittelhereinnahme nach Baufortschritt (2)

In Stichproben sind für jeden Käufer zu prüfen und in den Arbeitspapieren zu dokumentieren:

- der vereinbarte Festpreis
- die vereinbarte Ratenzahlung lt. Kaufvertrag
- der Zahlungseingang für die jeweilige Baumaßnahme und den jeweiligen Bautenstand
- der Zeitpunkt der Mittelhereinnahme der einzelnen Baumaßnahmen

→ Die Feststellungen, ob der Zahlungsplan und/oder die Mittelhereinnahme richtig oder falsch ist, muss sowohl unter Berücksichtigung des § 3 Abs. 1 MaBV als auch des § 3 Abs. 2 MaBV getroffen werden.

→ Verstöße müssen gekennzeichnet und in den Arbeitspapieren dokumentiert werden.

6. Einzelvorschriften: § 3 MaBV

Mögliche Dokumentation:

Prüfer/-in:						Datum:									
Mittelhereinnahme nach § 3 Abs. 2 MaBV															
Objekt:										Erwerber:					
Zahlungsplan laut MaBV			Zahlungsplan laut Kaufvertrag			Vorauss.				Zahlungen				Beachtung	
Rate	Rate	kumulierte Raten	Rate	Rate	kumulierte Raten	gemäß § 3 Abs. 1 erfüllt am	Bautenstand erreicht am	Ratenabruf am	vorzeitiger Ratenabruf	Eingang am	Betrag	kumulierter Betrag	vorzeitige Zahlung	von § 6 oder unverzügliche Rückzahlung	
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	
%	€	€	%	€	€	Datum	Datum	Datum	*)	Datum	€	€	*)	*)	
1.									ja/nein				ja/nein	ja/nein/n.a.	
2.									ja/nein				ja/nein	ja/nein/n.a.	
3.									ja/nein				ja/nein	ja/nein/n.a.	
4.									ja/nein				ja/nein	ja/nein/n.a.	
5.									ja/nein				ja/nein	ja/nein/n.a.	
6.									ja/nein				ja/nein	ja/nein/n.a.	
7.									ja/nein				ja/nein	ja/nein/n.a.	
									ja/nein				ja/nein	ja/nein/n.a.	

*) Nichtzutreffendes bitte streichen

6. Einzelvorschriften: § 4 MaBV

§ 4 MaBV - Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers

Vorschrift verpflichtet zur **auftragsbezogenen**, d.h. bauvorhabenbezogenen Verwendung der Vermögenswerte (objektbezogene Mittelverwendung).

Bauträger darf Vermögenswerte, die er nach § 3 MaBV erhalten hat (keine getrennte Vermögensverwaltung nach § 6 Abs. 1 Satz 2 MaBV erforderlich), zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, auf das sich der Auftrag bezieht, verwenden.

Als Bauvorhaben gilt das einzelne Gebäude, bei Einfamilienreihenhäusern die einzelne Reihe.

6. Einzelvorschriften: § 4 MaBV

Gebäude

- ist grundsätzlich baurechtlich zu verstehen, d.h., selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können

Reihenhäuser

- sind wie Doppelhaushälften, mehrere Gebäude

Eigentumswohnung

- ist nur Teil eines Gebäudes

6. Einzelvorschriften: § 4 MaBV

Mittelverwendungsrechnung:

Ausgaben für:

- Grund und Boden
- Erschließungskosten
- etwaige Nachfolgelasten
- Bau- und Baunebenkosten
- Ausgaben für Lieferungen und Leistungen von fremden Dritten und
- Eigenleistungen des Bauträgers

6. Einzelvorschriften: § 4 MaBV

- beim Ansatz der Ausgaben kommt es nicht darauf an, ob diese bilanziell aktivierbar sind
- den Ausgaben für ein Bauvorhaben sind stichtagsbezogen die Einnahmen aus Käuferzahlungen gegenüberzustellen
 - diese Gegenüberstellung der Ausgaben zu den Einnahmen ist zu jedem Zeitpunkt des Vertragsverhältnisses zu gewährleisten

6. Einzelvorschriften: § 4 MaBV

Prüfung der Mittelverwendung (1):

- Anhand der Buchhaltung ggf. des Lageplans ist zu prüfen, in wie viele Bauvorhaben sich die Verkaufsmaßnahme unterteilt.
- Zu prüfen ist in Stichproben, ob die Kundengelder stichtagsbezogen verwendet wurden.
- Falls Bauvorhaben zu einer Baumaßnahme zusammengefasst werden, ist zu prüfen, ob die Baumaßnahmen wertmäßig und quantitativ gleichwertig sind (gleicher Bautenstand, alle Baumaßnahmen verkauft, die Verträge die gleichen Ratenzahlungsvereinbarungen enthalten).
- Prüfen Sie in anderen Fällen, ob sich die abgeschlossenen Werkverträge auf die gesamte Baumaßnahme beziehen, ob entsprechendes für die valuierten Zwischenkredite von Banken gilt.

6. Einzelvorschriften: § 4 MaBV

Prüfung der Mittelverwendung (2):

- Zu prüfen ist, ob ein separates Bau-Bankkonto geführt wird, über das alle Zahlungseingänge und Zahlungsausgänge abgewickelt werden. Werden besondere Bankkonten für die einzelnen Baumaßnahme geführt, ist die bauvorhabengerechte Mittelverwendung zu prüfen.
- Als Prüfungsnachweise sind hierfür Buchungsunterlagen, Überweisungsbelege, Bankauszüge, Verträge und Rechnungen heranzuziehen.
 - Die Prüfungshandlungen sind in den Arbeitspapiere zu dokumentieren

6. Einzelvorschriften: § 5 MaBV

§ 5 MaBV - Hilfspersonal

- Ermächtigt der Gewerbetreibende andere Personen, Vermögenswerte des Auftraggebers zur Ausführung des Auftrags entgegenzunehmen oder zu verwenden, so hat er sicherzustellen, dass dies nur nach Maßgabe der §§ 3 und 4 MaBV geschieht.
- Hilfspersonal ist über die Vorschriften der MaBV zu unterrichten und zu überwachen bzw. zu kontrollieren.
- Unterrichtung und Überwachung ist durch geeignete Nachweise zu dokumentieren:
 - Schadensersatzpflicht nach § 823 Abs. 2 und § 831 BGB (unerlaubte Handlung/Organisationsverschulden)

6. Einzelvorschriften: § 5 MaBV

- Es ist zu prüfen, ob der Gewerbetreibende andere Personen (z. B. Mitarbeiter) ermächtigt hat Vermögenswerte der Auftraggeber **entgegenzunehmen** (z. B. in Form von Bargeld, Schecks, Abbuchungsermächtigungen von Auftraggeberkonten)?
- Wenn Ja
 - Wer wurde dazu ermächtigt?
 - Angaben zur Art und Umfang der Ermächtigung

6. Einzelvorschriften: § 5 MaBV

- Es ist ebenfalls **zu prüfen**, ob der Gewerbetreibende andere Personen (z. B. Mitarbeiter) ermächtigt hat Vermögenswerte der Auftraggeber **zu verwenden** (z. B. durch Zeichnungsberechtigung für Bankkonten, über die Erwerbermittel abgewickelt werden)?
- Wenn Ja: wer ist ggf. mit wem für welche Konten zeichnungsberechtigt?
 - Liegen Dokumentationen der Anweisungen und Überwachung vor (geeignete Nachweise sind u. a. schriftliche Dienstanweisungen, Verpflichtungserklärungen, Schulungsnachweise)
 - Dokumentationen und Nachweise sind in die Arbeitspapiere aufzunehmen

6. Einzelvorschriften: § 6 MaBV

§ 6 MaBV - Getrennte Vermögensverwaltung

- Der Gewerbetreibende hat Vermögenswerte, die er vom Auftraggeber erhält von seinem Vermögen und dem seiner sonstigen Auftraggeber getrennt zu verwalten (§ 6 Abs. 1 MaBV).
- Vorschrift hat vorrangig Bedeutung für Baubetreuer. Wirtschaftlicher Eigentümer des Treuhandkontos ist der Auftraggeber.
- Gewerbetreibender ist Verfügungsberechtigt.
- Kreditinstitut hat jederzeit dem Auftraggeber Auskunft über den Stand des Kontos zu erteilen.

6. Einzelvorschriften: § 6 MaBV

§ 6 MaBV Getrennte Vermögensverwaltung	
	getrennte Vermögensverwaltung (§ 6 Abs. 1)
Vermögenswerte des Auftraggebers sind vom Vermögen des Gewerbetreibenden und dem seiner sonstigen Auftraggeber getrennt zu verwalten	
unverzügliche Einzahlung der vom Auftraggeber erhaltenen Gelder auf ein	
	Sonderkonto
bei einem Kreditinstitut mit einer Erlaubnis gemäß § 32 KWG	
	Offenlegung gegenüber dem Kreditinstitut
Einlage der Gelder erfolgt für fremde Rechnung	
Name, Vorname, Anschrift des Auftraggebers	
	das Kreditinstitut ist zu verpflichten
zur unverzüglichen Benachrichtigung des Auftraggebers	
	wenn
die Einlage von Dritter Seite gepfändet wird oder das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gewerbetreibenden eröffnet wird	
zur Auskunftserteilung über das Konto	
bei diesem Konto ist weder das Recht der Aufrechnung noch ein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen	
	Ausnahme
Forderungen, die in Bezug auf das Konto selbst entstanden sind	

6. Einzelvorschriften: § 6 MaBV

Folgende Prüfungshandlungen und Dokumentationen sind vorzunehmen (1):

- Wurden zur getrennten Verwaltung von Vermögen Sonderkonten im Sinne § 6 MaBV bei einem Kreditinstitut angelegt?
- Wurden die Gelder des Auftraggebers unverzüglich auf ein Sonderkonto eingezahlt bzw. erfolgte die Überweisung direkt auf dieses Sonderkonto?
- Wurden die Gelder bis zum Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen des § 3 MaBV dort belassen?
- Liegt ein Nachweis vor, dass dem Kreditinstitut offengelegt wurde, dass die Gelder für fremde Rechnung eingelegt werden und wurden die Namen und Anschriften der Auftraggeber angegeben?

6. Einzelvorschriften: § 6 MaBV

Folgende Prüfungshandlungen und Dokumentationen sind vorzunehmen (2):

- Wurde das Kreditinstitut gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 MaBV verpflichtet den Auftraggeber unverzüglich zu benachrichtigen, wenn das Konto gepfändet oder der Gewerbetreibende Insolvenz angemeldet hat?
- Zu prüfen ist ebenfalls, dass keine Aufrechnung bzw. ein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht vorhanden ist
 - Entsprechende Hinweise hierzu sind in den Arbeitspapieren zu dokumentieren

6. Einzelvorschriften: § 7 MaBV

§ 7 MaBV – Ausnahmenvorschrift

- Für Bauträger im engeren Sinne gelten zwei unterschiedliche Sicherungssysteme (§§ 3 bis 6 bzw. § 7 MaBV).
- Bürgschaft nach § 7 Abs. 1 MaBV:
 - ist keine Gewährleistungs- oder Erfüllungsbürgschaft, sondern eine Bürgschaft für etwaige Rückgewährungs- bzw. Rückzahlungsansprüche
 - muss vertraglich zwischen Käufer und Bauträger vereinbart sein

6. Einzelvorschriften: § 7 MaBV

Befreiung von der Einhaltung der §§ 3, 4 bis 6 MaBV (1)

Was ist zu prüfen?

- Wurde die Sicherheit durch einen Bürgen i.S.v. § 2 Abs. 2 MaBV geleistet?
- Wird durch die Sicherheit die Rückgewähr bzw. Auszahlung sämtlicher Vermögenswerte des Auftraggebers gewährleistet?
- Enthält die Bürgschaft den Verzicht der Einrede der Vorausklage?
- Geht aus dem Rechnungswesen Art, Höhe und Umfang der vom Gewerbetreibenden für die Vermögenswerte zu leistende Sicherheit sowie Name des Bürgen hervor?
- Wurden die v.g. Daten dem Auftraggeber schriftlich und rechtzeitig mitgeteilt?

6. Einzelvorschriften: § 7 MaBV

Befreiung von der Einhaltung der §§ 3, 4 bis 6 MaBV (2)

- Wurden die Sicherheiten aufrecht erhalten bis die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV erfüllt sind und das Objekt vollständig fertig gestellt ist?

- Wurde der Tag der Beendigung des Bürgschaftsvertrags oder der Versicherung festgehalten?
 - Dokumentation der Prüfungshandlungen in den Arbeitspapieren

6. Einzelvorschriften: § 7 MaBV

Freistellung nach § 7 Abs. 2 MaBV

Bauträger ist von der Einhaltung der §§ 3 bis 6 MaBV freigestellt, wenn der Auftraggeber:

- eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder
- ein in das Handelsregister oder das Genossenschaftsregister eingetragener Kaufmann ist

und der Auftraggeber in gesonderter Urkunde auf die Anwendung dieser Bestimmungen verzichtet.

6. Einzelvorschriften: § 7 MaBV

Befreiung von der Einhaltung der §§ 3, 4 bis 6 MaBV (3)

Was ist zu prüfen?

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um eine juristische Person des öffentlichen Rechts, einen in das Handelsregister oder das Genossenschaftsregister eingetragenen Kaufmann?

Ja → Befreiung von der Einhaltung der Vorschriften der §§ 3,4 bis 6 MaBV

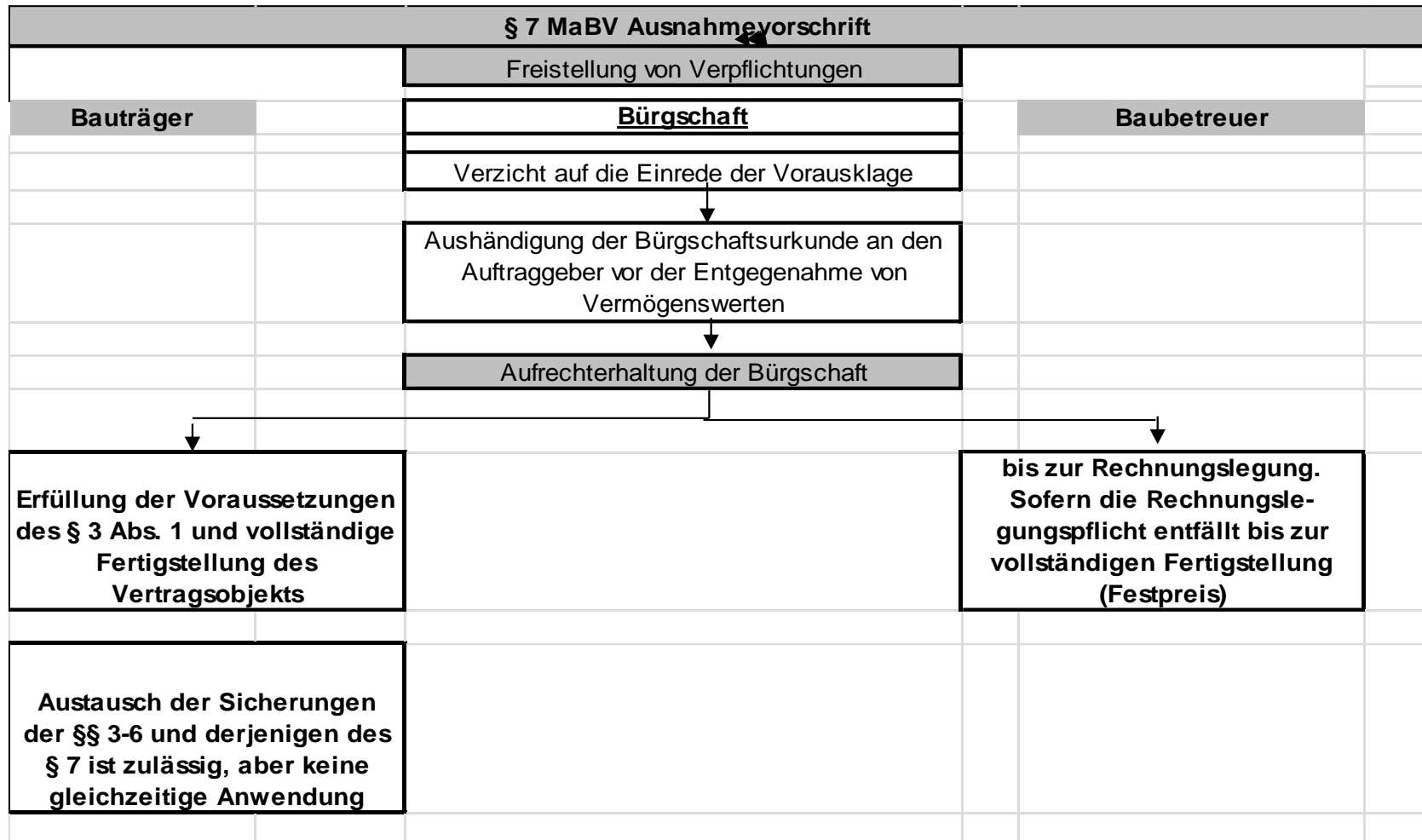
Nein → weitergehende Prüfungshandlungen:

- Liegt eine Kopie der Bürgschaftsurkunde vor?
- Liegt eine Empfangsbestätigung der Auftraggeber über die rechtzeitige Aushändigung der Bürgschaftsurkunde vor?

6. Einzelvorschriften: § 7 MaBV

§ 7 MaBV Ausnahmevorschrift		
	Freistellung von Verpflichtungen	
Bauträger		Baubetreuer
§ 3 Abs. 1 u. 2	Sicherheitsleistung	§ 2
§ 4 Abs. 1	Mittelhereinnahme	§ 4 Abs. 1
§ 5	Mittelverwendung	§ 5
§ 6	Hilfspersonal	§ 6
	getrennte Vermögensverwaltung	
	↓	
	Voraussetzungen	
	Sicherheitsleistung für alle etwaigen Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte i. S. v. § 2 Abs. 1 S. 1	
	Anforderungen an die Sicherheit	
	nur durch die Stellung eines Bürgen	
	Bürgen können sein	
	Körperschaft des öffentl. Rechts mit Sitz Inland	
	Kreditinstitute mit der Erlaubnis nach § 32 KWG	
	Versicherungsunternehmen mit einer Erlaubnis zum Betrieb einer Bürgschaftsversicherung nach dem VAG	
	Aufrechterhaltung	

6. Einzelvorschriften: § 7 MaBV



6. Einzelvorschriften: § 8 MaBV

§ 8 MaBV – Rechnungslegung

- Nach Beendigung des Auftrags hat der Gewerbetreibende, wenn er Vermögenswerte des Auftraggebers zur Ausführung des Auftrags erhalten hat, über die Verwendung dieser Vermögenswerte Rechnung zu legen (**Abs. 1**).
- Abrechnungsverpflichtung entfällt, soweit der Auftraggeber nach Beendigung des Auftrages dem Gewerbetreibenden gegenüber schriftlich darauf verzichtet.
- Abrechnungsverpflichtung entfällt auch, wenn ein Festpreis vereinbart war (**Abs. 2**).

6. Einzelvorschriften: § 8 MaBV

Was ist zu prüfen?

- Wurde ein Festpreis vereinbart?

Wenn Nein:

- Wurde ein schriftlicher Abrechnungsverzicht des Auftraggebers nach Beendigung des Auftrags erklärt?

Wenn Nein:

- Liegen ordnungsgemäße Abrechnungen i. S. v. § 259 BGB (geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben unter Vorlage der Belege) nach Beendigung des Auftrags vor?

6. Einzelvorschriften: § 8 MaBV

Prüfungsnachweise:

- Notarverträge,

- Belege zu den jeweiligen Einnahmen und Ausgaben
 - Aufnahmen der Verträge und Zusammenstellungen zu den Arbeitspapieren sowie Dokumentation der v.g. Prüfungshandlungen in den Arbeitspapieren

6. Einzelvorschriften: § 9 MaBV

§ 9 MaBV – Anzeigepflicht

Die mit der Leitung des Betriebes oder Zweigniederlassung beauftragten Personen sind der zuständigen Behörde unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) anzuzeigen. Anzuzeigen sind:

- Name
- Geburtsname
- Vornamen
- Staatsangehörigkeit
- Geburtstag
- Geburtsort
- Anschrift

Prokuristen als rechtsgeschäftliche Vertreter sind nicht anzeigepflichtig.

6. Einzelvorschriften: § 9 MaBV

Was ist zu prüfen?

- Wurden Änderungen innerhalb der Leitung des Betriebs bzw. einer Zweigniederlassung **unverzüglich** angezeigt?
- Enthalten die Anzeigen neben dem Namen auch alle sonstigen Angaben gemäß § 9 Satz 3 MaBV?

Prüfungsnachweise können sein:

- Handelsregistrauszug/Genossenschaftsregistrauszug
- Gesellschaftsvertrag/Satzung
- Protokolle Gesellschafterversammlung/-beschlüsse, Mitglieder-
versammlungen/-beschlüsse oder Aufsichtsratssitzungen/-beschlüsse

→ Ablage der Kopien in Dauerakte, Dokumentation des Abgleichs
der Daten in den Arbeitspapieren

6. Einzelvorschriften: § 10 MaBV

§ 10 MaBV – Buchführungspflicht

- Beginn der Aufzeichnung: mit Annahme des Auftrages (Bauträger: notarielle Beurkundung des Kaufvertrags)
- Aufzeichnungen sind übersichtlich, unverzüglich und in deutscher Sprache vorzunehmen

6. Einzelvorschriften: § 10 MaBV

Ordnungsgemäße Dokumentation der Aufzeichnungen

Zu prüfen sind die allgemeinen Aufzeichnungspflichten (1)

Hierunter fallen:

- Name und Vorname oder Firma sowie die Anschrift des Erwerbers
- Ob der Gewerbetreibende zur Entgegennahme von Zahlungen und sonstigen Leistungen ermächtigt ist
- Art und Höhe der Vermögenswerte des Erwerbers
- dass der Gewerbetreibende den Auftraggeber von den Sicherungspflichten unterrichtet hat, es sei denn, dass nach § 7 MaBV verfahren wird
- Art, Höhe, Umfang der zu leistenden Sicherheit/Versicherung, Name oder Firma und Anschrift des Bürgen/der Versicherung

6. Einzelvorschriften: § 10 MaBV

Ordnungsgemäße Dokumentation der Aufzeichnungen

Zu prüfen sind die allgemeinen Aufzeichnungspflichten (2)

Hierunter fallen:

- die Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers durch den Gewerbetreibenden nach Tag und Höhe
 - Tag und Grund der Auftragsbeendigung
 - Unterlagen gem. § 7 Abs. 2 MaBV
 - Nachweis, dass dem Auftraggeber die in § 11 bezeichneten Angaben rechtzeitig und vollständig mitgeteilt worden sind
- Eine entsprechende Dokumentation der o.g. Angaben hat in den Arbeitspapieren zu erfolgen

6. Einzelvorschriften: § 10 MaBV

Zu prüfen sind die objektbezogenen Aufzeichnungspflichten

Hierunter fallen:

- Lage und Größe des Baugrundstücks
 - Bauvorhaben, genehmigte Baupläne, Baubeschreibung
 - (geplante) Zeitpunkt der Fertigstellung
 - die Kaufsache
 - die Kaufpreisforderung
 - die Belastungen
 - die Finanzierung, soweit sie nicht vom Erwerber erbracht werden soll (Endfinanzierung)
- Eine entsprechende Dokumentation der o.g. Angaben hat in den Arbeitspapieren zu erfolgen

6. Einzelvorschriften: § 11 MaBV

§ 11 MaBV – Informationspflicht

- Verpflichtung zur **umfassenden Information** nur für die Personen, mit denen ein Vertrag abgeschlossen wird
- Nachweis (§ 10 MaBV) über die rechtzeitige schriftliche und vollständige Information

6. Einzelvorschriften: § 11 MaBV

Prüfungshandlungen (1):

- Ist gewährleistet, dass Verkaufs- und Kundeninformationen des Gewerbetreibenden vor Annahme des Auftrags dem Auftraggeber mit dem jeweiligen Verhandlungsstand übermittelt werden?
- Stellen Sie die Daten zur Information (überwiegend aus dem Kaufvertrag) fest und dokumentieren Sie diese:
 - Ist der Gewerbetreibende zur Entgegennahme von Anzahlungen oder sonstigen Leistungen ermächtigt?
 - Art und Höhe der Vermögenswerte des Erwerbers, die der Gewerbetreibende zur Ausführung des Auftrags erhalten soll bzw. zu deren Verwendung er ermächtigt werden soll
 - Unterrichtung des Auftraggebers, dass Vermögenswerte nur im Rahmen des § 3 MaBV entgegengenommen/verwendet werden dürfen, es sei denn, dass nach § 7 MaBV verfahren wird
 - Art, Höhe, Umfang der zu leistenden Sicherheit/Versicherung, Name oder Firma und Anschrift des Bürgen/der Versicherung

6. Einzelvorschriften: § 11 MaBV

Prüfungshandlungen (2):

- Lage und Größe des Baugrundstücks
 - Bauvorhaben, (genehmigten) Baupläne, Baubeschreibung
 - (geplanter) Zeitpunkt der Fertigstellung
 - die Kaufsache
 - die Kaufpreisforderung
 - die Belastungen
 - die Finanzierung, soweit sie nicht vom Erwerber erbracht werden soll
- Eine entsprechende Dokumentation der o.g. Angaben hat in den Arbeitspapieren zu erfolgen

6. Einzelvorschriften: § 12 MaBV

§ 12 MaBV - Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen

Sicherungsbestimmungen der §§ 2 - 8 MaBV sind bei der Vertragsgestaltung zu beachten. Diese dürfen durch vertragliche Vereinbarungen weder ausgeschlossen noch beschränkt werden.

Bei Verstoß:

Die vertraglichen Vereinbarungen, die die Sicherungsbestimmungen der §§ 2 - 8 MaBV ausschließen oder beschränken sind nichtig. An die Stelle der nichtigen Vertragsklauseln treten die entsprechenden Regelungen der MaBV.

Der von der Nichtigkeit nicht betroffene Teil des Rechtsgeschäfts bleibt wirksam.

6. Einzelvorschriften: § 12 MaBV

Die MaBV verpflichtet den Gewerbetreibenden ausdrücklich, die Sicherungsbestimmungen der §§ 2 bis 8 MaBV bei der Vertragsgestaltung zu beachten.

- Die Verträge sind daraufhin zu prüfen, ob sie unzulässige Regelungen enthalten
- Verstöße gegen die §§ 2 - 8 MaBV sind in den Arbeitspapieren einzeln aufzuzeigen

6. Einzelvorschriften: § 13 MaBV

§ 13 MaBV – Inseratensammlung

- § 13 MaBV ist ab 25.3.2009 durch Drittes Mittelstandsentlastungsgesetz weggefallen

6. Einzelvorschriften: § 14 MaBV

§ 14 MaBV – Aufbewahrung

Aufbewahrungsfrist:

5 Jahre für Unterlagen nach § 10 MaBV

Beginn:

mit Schluss des Kalenderjahres, in dem der letzte aufzeichnungspflichtige Vorgang für den jeweiligen Auftrag (§ 10 MaBV) stattgefunden hat

Ende:

mit der Einstellung des Gewerbebetriebes oder bei Verzicht des Gewerbetreibenden auf die Erlaubnis nach § 34 c GewO

Zweck:

jederzeitige Überprüfung durch die Behörde (§ 29 GewO) oder den Prüfer (§ 16 MaBV)

6. Einzelvorschriften: § 14 MaBV

Prüfung der Einhaltung der Aufbewahrungspflichten:

- Gibt es organisatorische Vorkehrungen, welche die Anforderungen an die Aufbewahrung sicherstellen (Dienst- oder Arbeitsanweisungen, Archivordnungen)?
 - Stichprobenweise Einsichtnahme in die aufzubewahrenden Unterlagen
- Eine entsprechende Dokumentation ist in den Arbeitsunterlagen bzw. in der Dauerakte vorzunehmen.

6. Einzelvorschriften: § 15 MaBV

§ 15 MaBV – Umfang der Versicherung

Mindestvertragssumme:

- TEUR 500,0 je Schadensfall
- TEUR 1.000,0 für alle Schadensfälle des Kalenderjahres

Inhalt:

- Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ergebenden Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden

Prüfungshandlung:

- Nachweis der Versicherungsunterlagen zu der Dauerakte legen und auf Aktualität prüfen

6. Einzelvorschriften: § 15a MaBV

§ 15a MaBV Versicherungsbestätigung; Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens

Anforderungen:

- Versicherungsbestätigung nach § 113 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes darf zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde nicht älter als drei Monate sein

Prüfungshandlungen:

- Siehe Prüfungshandlungen zu §15 MaBV

6. Einzelvorschriften: § 15b MaBV

§ 15b MaBV Weiterbildung

Inhaltliche Anforderungen:

- In Anlage 1 der MaBV geregelt

Nachweis:

- Zertifikat über Teilnahme an der Weiterbildung mit folgenden Inhalten:
 - Name und Vorname des Gewerbetreibenden oder der Beschäftigten
 - Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme sowie
 - Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des in Anspruch genommenen Weiterbildungsanbieters

6. Einzelvorschriften: § 15b MaBV

§ 15b MaBV Weiterbildung

Prüfungshandlungen:

- Nachweis muss den Anforderungen der Anlage 1 der MaBV entsprechen
- Es muss für jeden in diesem Bereich beschäftigten Mitarbeiter ein Nachweis vorliegen
- Nachweise werden in der Dauerakte abgelegt und die Prüfungsergebnisse in den Arbeitsunterlagen vermerkt

1. Neues zur MaBV
2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
3. Regelungsbereiche der MaBV
4. Prüfung nach § 16 MaBV
5. Prüfungsvorbereitung
6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV
- 7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk**
8. Negativerklärung/-bescheinigung
9. Rechtsgrundlagen und Literatur
10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk

§ 16 Abs. 1 MaBV - Prüfungsbericht

- Empfänger: zuständige Aufsichtsbehörde
- Behörde bildet sich ein eigenes Urteil über die Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden; d.h. ggf. Konsequenzen hinsichtlich der Erlaubnis zur Berufsausübung
- Aufgabe des Prüfungsberichts: Unterrichtung der zuständigen Behörde, ob der Gewerbetreibende die Vorschriften der MaBV eingehalten hat
- Anforderung an den Prüfungsbericht: objektive Information an die Aufsichtsbehörde, um entsprechende Entscheidungen treffen zu können
- bei ungenügender Berichterstattung kann die Aufsichtsbehörde eine a.o. Prüfung gem. § 16 Abs. 2 MaBV anordnen
- Pflichtbestandteil des Prüfungsberichts: Vermerk über Verstöße

7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk

Regelungen des Verordnungsgebers zum Inhalt und Aufbau des Prüfungsberichts:

- Feststellungen zu Verstößen nach § 16 Abs. 1 S. 3 MaBV
- Aufführen der Verstöße nach § 16 Abs. 1 S. 4 MaBV im Prüfungsvermerk
→ **keine** Regelung zum Aufbau und Inhalt des Prüfungsberichtes
- Prüfvermerk enthält kein abschließendes Gesamturteil über die Einhaltung der Vorschriften der §§ 2-15b MaBV
- Empfohlener Wortlaut für den Prüfvermerk (IDW PS 830):
„Bei meiner/unserer pflichtmäßigen Prüfung nach § 16 MaBV für das Kalenderjahr .. habe ich/haben wir keine (folgende) Verstöße des Gewerbetreibenden gegen die §§ 2 – 15b MaBV festgestellt“.
- Prüfungsbericht endet mit Ort, Datum, Unterschrift des Prüfers (§ 16 Abs. 1. S. 5 MaBV)

7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk

Berufsrechtliche Regelungen zum Inhalt und Aufbau des Prüfungsberichts:

- Gestaltung liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Prüfers, den Prüfungsbericht in Bezug auf die Adressaten sachgerecht zu gestalten
- Gliederungsschema des Prüfungsberichts: Anlage zum IDW PS 830
- allgemeine Grundsätze für die Erstellung von Prüfungsberichten gelten ebenso (IDW PS 450 n.F.)

7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk

Inhalt des Prüfungsberichts

- I. Auftrag und Auftragsdurchführung
- II. Rechtliche Verhältnisse
- III. Art und Umfang der durchgeführten Geschäfte
- IV. Prüfungsfeststellungen
 - A. Organisatorische Vorkehrungen zur Einhaltung der MaBV
 - B. Einzelfeststellungen
- V. Prüfungsvermerk

7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk

Prüfungsbericht **entfällt** wenn:

- keine Ausübung von erlaubnispflichtigen Tätigkeiten i.S.v. § 34c Abs. 1 S. 1 GewO und
- keine Verpflichtungen nach den §§ 2-15b MaBV entstanden sind.

aber:

Abgabe einer **Negativerklärung** an die zuständige Behörde durch den Gewerbetreibenden (§ 16 Abs. 1 S. 2 MaBV) bzw. bei Prüfungsauftrag Abgabe einer **Negativbescheinigung** durch den Prüfer.

§ 18 MaBV – Ordnungswidrigkeiten (1)

Nennung von Verstößen:

- Hereinnahme von Vermögenswerten bzw. Ermächtigung über deren Verwendung vor:
 - Sicherheitsleistung (§ 2 Abs. 1 MaBV)
 - Abschluss einer Versicherung (§ 2 Abs. 4 S. 3 MaBV)
- Nicht aufrechterhalten von Sicherheit oder Versicherung (§ 2 Abs. 5 i.V.m. § 7 Abs. 1 S. 2 oder S. 3 MaBV)
- Zuwiderhandeln einer Vorschrift über die Entgegennahme oder die Ermächtigung der Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers (§ 3 MaBV)
- Zuwiderhandeln einer Vorschrift über die Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers (§ 4 MaBV)
- Zuwiderhandeln einer Vorschrift über die getrennte Vermögensverwaltung (§ 6 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 oder 2, Abs. 3 S. 1 oder 2 MaBV)

§ 18 MaBV – Ordnungswidrigkeiten (2)

Nennung von Verstößen:

- § 9 Anzeigepflicht (nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstattet)
- § 10 Aufzeichnungspflichten (hinsichtlich erforderlicher Aufzeichnungen und Unterlagen oder Belege)
- § 11 Informationspflicht und Werbung (hinsichtlich erforderlicher Angaben)
- § 14 Abs. 1 S. 1 MaBV: Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen nicht während der vorgeschriebenen Fristen
- § 15b Absatz 2 Satz 3 MaBV: Nachweis oder eine Unterlage nicht oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt wird
- § 15b Absatz 3 Satz 1: vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt

§ 18 MaBV – Ordnungswidrigkeiten (3)

Nennung von Verstößen:

- § 16 Abs. 1 S. 1 oder 2 MaBV in Bezug auf den Prüfungsbericht bzw. eine dort genannte Erklärung (nicht, nicht richtig, nicht vollständig, oder nicht rechtzeitig vorlegen)
- § 17 Abs. 1 MaBV: Nachkommen von Duldungs- und Mitwirkungspflichten (nicht, nicht ausreichend, nicht rechtzeitig)

1. Neues zur MaBV
2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
3. Regelungsbereiche der MaBV
4. Prüfung nach § 16 MaBV
5. Prüfungsvorbereitung
6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV
7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk
- 8. Negativerklärung/-bescheinigung**
9. Rechtsgrundlagen und Literatur
10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

8. Negativerklärung/-bescheinigung

- Negativerklärung

- Vorlage an die zuständige Behörde (§ 16 Abs. 1 S. 2 MaBV).
Gewerbetreibende gibt die Negativerklärung im eigenen Namen ab.
- Mustervorlagen im Internet bei der zuständigen Behörde abrufbar
- Formulierungsbeispiel:

Negativerklärung

nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Rechtsanwaltskammer

Hiermit versichere ich, Herr/Frau _____,

dass ich/die o. g. GmbH oder AG im Kalenderjahr _____

keine selbständige Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 Nr. 3 a) und/oder b) Gewerbeordnung („Bauträger“, „Baubetreuer“) ausgeübt habe/hat und damit bei mir/der GmbH oder AG im Rahmen dieser Tätigkeiten keine Verpflichtungen gemäß §§ 2 bis 14 Makler- und Bauträgerverordnung aufgetreten sind; insbesondere sind die Buchführungspflicht gemäß § 10 MaBV, die Informationspflicht gemäß § 11 MaBV und die Verpflichtung zur Inseratensammlung gemäß § 13 MaBV nicht eingetreten. Ich/Die GmbH oder AG habe/hat im Rahmen der o. g. Tätigkeiten nicht die Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen (z. B. durch Inserate) geboten.

Mir ist bewußt, dass die Abgabe einer unrichtigen Negativerklärung zum Widerruf der mir/der GmbH oder AG erteilten Erlaubnis nach § 34 c GewO führen kann. Auch bin ich unterrichtet, dass das Landratsamt Freising nach § 29 GewO eine Nachschau vornehmen kann.

8. Negativerklärung/-bescheinigung

- Negativbescheinigung

- Wenn Prüfungsauftrag erfolgt ist, aber Feststellungen ergaben, dass keine Ausübung von erlaubnispflichtigen Tätigkeiten vorliegt und der Gewerbetreibende seinen allgemeinen Pflichten nach der MaBV nachgekommen ist (Dokumentation in den Arbeitsunterlagen!)

- Formulierungsbeispiel:

B e s t ä t i g u n g

Zur Vorlage beim Gewerbeamt des Landratsamtes bestätigen wir, dass die

**Wohnungsbau- u. Grundstücks-
gesellschaft mbH
Muster Str. 40
85XXX Musterstadt**

im Kalenderjahr 2008 nach unseren Feststellungen keine Tätigkeit i.S. des § 34 c Abs. 1 Satz 1 GewO ausgeübt hat; ihren allgemeinen Pflichten nach der MaBV ist die Gesellschaft nachgekommen. Ein Prüfungsbericht war deshalb nicht zu erstellen.

München, den 16.11.2009

1. Neues zur MaBV
2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
3. Regelungsbereiche der MaBV
4. Prüfung nach § 16 MaBV
5. Prüfungsvorbereitung
6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV
7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk
8. Negativklärung/-bescheinigung
- 9. Rechtsgrundlagen und Literatur**
10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

9. Rechtsgrundlagen und Literatur

Rechtsgrundlagen:

1. Gewerbeordnung (GewO)
2. Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV)
3. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34 c der Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV)

Literatur:

1. Marcks: Makler- und Bauträgerverordnung, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2014
2. Grziwotz (Hrsg.): Kommentar zur MaBV, 3. Auflage, RWS Verlag, Köln 2017

1. Neues zur MaBV
2. Relevante Rechtsnormen und Begriffe
3. Regelungsbereiche der MaBV
4. Prüfung nach § 16 MaBV
5. Prüfungsvorbereitung
6. Einzelvorschriften: §§ 2 bis 15b MaBV
7. Prüfungsbericht und Prüfungsvermerk
8. Negativerklärung/-bescheinigung
9. Rechtsgrundlagen und Literatur
- 10. Berufsrechtliche Verlautbarungen**

10. Berufsrechtliche Verlautbarungen

- PS 830: Zur Prüfung Gewerbetreibender i.S.d. § 34c Abs. 1 GewO gemäß § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vom 10.6.2011
- EPS 830 n.F.: Entwurf einer Neufassung des IDW PS: Prüfung von Bauträgern und Baubetreuern i.S.d. § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO nach § 16 Abs. 1 S. 1 MaBV vom 19.1.2018
- PS 450: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen vom 1.3.2012
- PS 450 n.F.: Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten vom 15.9.2017
- PS 460: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers vom 9.9.2009
- PS 261: Feststellung und Beurteilung von Fehlerrisiken und Reaktionen des Abschlussprüfers auf die beurteilten Fehlerrisiken vom 15.9.2017

Vielen Dank!

Kontakt

Christoph Kühbeck

E-Mail: christoph.kuehbeck@vdwbayern.de

Tel.: 089 / 29 00 20 - 0