

Dok.-Nr.: **0802780**

Institut der Wirtschaftsprüfer - Hauptfachausschuss (HFA), IDW-PS-830

Stellungnahme vom 10.06.2011

## **IDW-PS-830 - IDW Prüfungsstandard: Zur Prüfung Gewerbetreibender i. S. d. § 34c Abs. 1 GewO gemäß § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) (IDW PS 830)**

**(Stand: 10.06.2011) [1]**

---

### **1. Vorbemerkungen**

### **2. Prüfungszweck und Prüfungsumfang**

### **3. Vorbereitende Prüfungshandlungen**

3.1. Feststellung der Prüfungsberechtigung

3.2. Feststellung der Art der getätigten Geschäfte

3.3. Informationen über die geführten Aufzeichnungen und die Organisation des Unternehmens

### **4. Prüfung der Erfüllung der einzelnen Vorschriften der MaBV**

4.1. Bauträger

4.2. Baubetreuer

4.3. Anlagenvermittler

4.4. Gewerbetreibende, die keine Vermögenswerte entgegengenommen haben

### **5. Prüfungsbericht**

### **6. Prüfungsvermerk**

### **Anlage: Inhalt des Prüfungsberichts**

#### **1. Vorbemerkungen**

(1) Die Erlaubnispflicht gemäß § 34c der Gewerbeordnung (GewO) soll sicherstellen, dass ungeeigneten Personen die Tätigkeit als Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Anlageberater, Bauträger und Baubetreuer verwehrt wird.

(2) § 34c GewO ist eine Zulassungsregelung, die gewährleisten soll, 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, Darlehens- und Anlagenvermittler, Anlageberater, 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, ob sie im Besitz der erforderlichen Erlaubnis sind oder nicht. Die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Nr. 1a oder Nr. 2 GewO sowie der Nachweis der Gelegenheit des Abschlusses von Verträgen gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 1a GewO, die Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr oder Baubetreuer gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO sowie das Betreiben von Anlageberatung i.S.d. Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 KWG nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO ohne die erforderliche Erlaubnis stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h und i GewO dar und sind im Prüfungsbericht gemäß § 16 Abs. 1 MaBV zu vermerken. Unbeschadet dessen ist die Vornahme von erlaubnispflichtigen Tätigkeiten i.S.d. § 34c GewO ohne die erforderliche Erlaubnis auch im Abschlussprüfungsbericht nach § 321 HGB zu vermerken, da es sich um einen Verstoß i.S.v. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB handelt.

(3) Die Gewerbetreibenden i.S.d. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 4 GewO haben gemäß § 16 Abs. 1 MaBV die Einhaltung der sich aus den §§ 2 - 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 darauf folgenden Jahres zu übermitteln. Die jährliche Pflichtprüfung soll der zuständigen Behörde die Möglichkeit 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) Das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) legt in diesem IDW Prüfungsstandard die Berufsauffassung dar, nach der Wirtschaftsprüfer unbeschadet ihrer Eigenverantwortlichkeit Prüfungen gemäß § 16 MaBV durchführen.

(5) Dieser IDW Prüfungsstandard ersetzt die IDW Stellungnahmen des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses (WFA) 1/1978 i.d.F. 1998: Zur Prüfung Gewerbetreibender i.S.d. § 34c Abs. 1 der GewO gemäß § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie WFA 1/1982 i.d.F. 1998: Zum Bericht über die Prüfung nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

## **2. Prüfungszweck und Prüfungsumfang**

(6) Die Prüfung nach § 16 MaBV ist eine Gesetzmäßigkeitsprüfung. Sie ist auf die Einhaltung der Vorschriften der §§ 2 - 14 MaBV bei der Vornahme erlaubnispflichtiger Tätigkeiten gerichtet. Wurden im Berichtszeitraum keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO ausgeübt, besteht keine Prüfungspflicht (vgl. Tz. 20). Anders als bei der Jahresabschlussprüfung ist das Ergebnis der Prüfung nicht in einem wertenden Gesamturteil zusammenzufassen, sondern es ist über jeden einzelnen festgestellten Verstoß <sup>[2]</sup>, unabhängig von Wesentlichkeitsüberlegungen, zu berichten oder die Erklärung abzugeben, dass Verstöße nicht festgestellt worden sind.

(7) Die Einschätzung der Wesentlichkeit eines Verstoßes kann in der Berichterstattung des MaBV-Prüfers erkennbar gemacht werden und der Behörde bei ihrer Einschätzung des Gewerbetreibenden helfen. Hier kann die Unterscheidung von systematischen und nicht systematischen Fehlern von Bedeutung sein.

Der Prüfer hat nicht zu beurteilen, ob festgestellte Verstöße Bedenken gegen die Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden begründen. Dies ist Aufgabe der den Prüfungsbericht empfangenden Behörde. Der Prüfer vermittelt insoweit nur die erforderlichen Informationen an die zuständige Behörde.

(8) Der Prüfungsauftrag nach § 16 MaBV würde an sich eine lückenlose Prüfung aller unter die Verordnung fallenden Vorgänge erfordern. Bei Massenvorgängen ist diese aus Zeit- und Kostengründen nicht durchführbar. Hier genügt nach der allgemeinen Berufsauffassung eine unter Berücksichtigung des Fehlerrisikos durchgeführte Prüfung in Stichproben. Dabei gibt die Feststellung von Verstößen Anlass zur Ausdehnung der Prüfung auf weitere Vorgänge gleicher Art.

(9) 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 (z.B. OHG, KG, Arbeitsgemeinschaft in Form einer BGB-Gesellschaft) 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. Jeder erlaubnispflichtige Gesellschafter muss daher nach § 16 MaBV einen Prüfungsauftrag erteilen.

(10) Innerhalb der EU haben sich die Mitgliedstaaten verpflichtet, gegenseitig ihre jeweiligen gewerberechtlichen Erlaubnisse anzuerkennen, sofern sie jeweils vergleichbare Schutzniveaus gewährleisten. Erstreckt sich die erlaubnispflichtige Tätigkeit eines Gewerbetreibenden mit 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.

(11) 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.

### **3. Vorbereitende Prüfungshandlungen**

#### **3.1. Feststellung der Prüfungsberechtigung**

(12) Nach § 16 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 MaBV sind Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften sowie bestimmte Prüfungsverbände für sämtliche Gewerbetreibende i.S.d. § 34c Abs. 1 GewO geeignete Prüfer, sofern im Einzelfall nicht die Besorgnis der Befangenheit besteht (vgl. § 16 Abs. 3 Satz 4 MaBV). § 16 Abs. 3 Satz 2 MaBV erweitert für die Prüfung von Maklern und Darlehensvermittlern i.S.d. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 1a GewO den Personenkreis geeigneter Prüfer gegenüber § 16 Abs. 3 Satz 1 MaBV um andere Personen, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und die auf Grund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der

Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen, sowie deren Zusammenschlüsse. Für diese Personen gelten gemäß § 16 Abs. 3 Satz 3 MaBV die in § 13a Abs. 1 und 2 Satz 1 und 2, Abs. 5 - 7 GewO genannten Anzeigepflichten bei der grenzüberschreitenden Erbringung von Dienstleistungen in reglementierten Berufen entsprechend.

### **3.2. Feststellung der Art der getätigten Geschäfte**

(13) Für Bauträger (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchst. a GewO) und Baubetreuer (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchst. b GewO) sowie für Anlagenvermittler (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO), die Vermittlung von Darlehen (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a GewO) und Anlagenberatung (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO) gelten z.T. unterschiedliche Vorschriften.

(14) Ein besonderes Augenmerk ist vor allem darauf zu richten, ob für die ausgeübten Tätigkeiten die gewerberechtliche Erlaubnis ausreicht oder dafür eine Erlaubnis nach § 32 KWG erforderlich ist. Seit Inkrafttreten der 6. KWG-Novelle wird die Vermittlung des Abschlusses oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über den Erwerb von Aktien, verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft (Schuldverschreibungen) sowie Investmentanteilen, die nicht nach § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 KWG privilegiert sind, nicht mehr von § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b GewO a.F. (jetzt Nr. 2 und Nr. 3) erfasst. Im Anwendungsbereich der Gewerbeordnung verbleibt außer der Vermittlung des Erwerbs von Grundstücken, der Nutzung von gewerblichen Räumen sowie Wohnräumen die Vermittlung von Darlehen. Von allen anderen Vermögensanlagen verbleibt nur noch die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über den Erwerb von

- Anteilsscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft oder Investmentaktiengesellschaft, von ausländischen Investmentanteilen, die im Geltungsbereich des Investmentgesetzes öffentlich vertrieben werden dürfen.
- sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden (insb. geschlossene Immobilienfonds - sog. Treuhandlösung - und stille Gesellschaftsanteile an einer Gesellschaft, die diese für gemeinsame Rechnung der Anleger gewinnbringend umsetzt und verwaltet), wenn die Anlage nicht aus Wertpapieren, Derivaten und anderen in § 1 Abs. 11 KWG abgegrenzten Finanzinstrumenten besteht oder aber die Gesellschaft, die diese Anlage für Rechnung der Anleger verwaltet, eine entsprechende Lizenz für das Kommissionsgeschäft nach § 32 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 KWG hat.
- öffentlich angebotenen Anteilen an einer und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft (nur noch GmbH) oder Kommanditgesellschaft (insb. geschlossene Immobilienfonds).

Zudem ist gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO die Anlageberatung i.S.d. Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 des KWG erlaubnispflichtig.

Es ist zunächst zu ermitteln, welche der in § 34c Abs. 1 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.

(15) Die Anforderung einer Produkt- und Vertragspartnerübersicht 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.

### **3.3. Informationen über die geführten Aufzeichnungen und die Organisation des Unternehmens**

(16) Ein wesentlicher Teil der Sachverhalte, die der Prüfung nach § 16 MaBV unterliegen, wird bei Gewerbetreibenden i.S.d. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchst. a und b GewO regelmäßig in der Buchführung festgehalten. Bei Maklern und Anlagenvermittlern verlangen die MaBV-Verpflichtungen jedoch die Aufzeichnung von Angaben und das Vorhalten von weiteren Unterlagen, die für die MaBV-Belange gesondert zu organisieren sind. In die Buchführung des Gewerbetreibenden ist jedoch auch in solchen Fällen Einblick zu nehmen,

- wenn nicht eindeutig erkennbar ist, dass der Auftraggeber für die vermittelten Geschäfte keine Provisionen zu zahlen hat oder
- wenn ein Grund für die Annahme besteht, dass der Gewerbetreibende von seinen Auftraggebern Vermögenswerte angenommen hat oder
- um zu beurteilen, ob und in welchem Umfang Inserate und andere Werbeanzeigen getätigt wurden.

Gegebenenfalls ist auch in ein gemischtes Konto (Konto für den privaten und geschäftlichen Bereich) eines Gewerbetreibenden Einsicht zu nehmen.

Eine Prüfung der erzielten Provisionen des Gewerbetreibenden ist nach der MaBV nicht vorgesehen und auch hinsichtlich einer Prüfung der Vollständigkeit der getätigten Geschäfte nicht geeignet, da Provisionen keine Rückschlüsse auf nicht zustande gekommene Geschäfte zulassen und Folgeprovisionen für Geschäfte beinhalten, denen keine MaBV-relevanten Tätigkeiten zugrunde liegen.

(17) Um dem Prüfer ein Urteil darüber zu ermöglichen, ob und inwieweit die zu treffenden Feststellungen aus der Buchführung des Gewerbetreibenden abgeleitet werden können, ist diese daraufhin zu beurteilen, ob sie die Gewähr der vollständigen und zeitgerechten Erfassung und sachgemäßen Zuordnung entsprechend aufzeichnungspflichtiger Geschäftsvorfälle bietet. Diese Beurteilung kann eingeschränkt werden, unter Umständen entfallen, wenn eine Abschlussprüfung für den Prüfungszeitraum nach berufsüblichen Grundsätzen vorausgegangen ist und der Bestätigungsvermerk keine Einschränkung hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung enthält.

(18) Die nach der MaBV geforderten Aufzeichnungs- und Dokumentationspflichten gehen jedoch regelmäßig über die nach Handels- und Steuerrecht geforderten Buchführungspflichten hinaus. Die Aufzeichnungs- und Informationspflichten nach der MaBV ergeben sich anlässlich einer jeden Tätigkeit, die auf den Abschluss eines Vertrags abzielt. Insoweit stellen auch nicht zustande gekommene Geschäfte Anforderungen an die Prüfung der vollständigen, zeitgerechten und zutreffenden Erfassung aufzeichnungspflichtiger Vorgänge.

(19) Zur Prüfung der Einhaltung der Vorschriften der §§ 2 - 7, 10 und 11 MaBV sind im Prüfungsbericht Feststellungen über die entsprechenden organisatorischen Vorkehrungen des Gewerbetreibenden zu treffen. Dies erfordert die Einsichtnahme bspw. in Organisationspläne, Arbeitsanweisungen, verwendete Formulare und Vertragsmuster, Korrespondenz mit den Auftraggebern, Bankvollmachterteilungen und Vereinbarungen mit Kreditinstituten über Sonderkonten.

## 4. Prüfung der Erfüllung der einzelnen Vorschriften der MaBV

(20) Hat ein Gewerbetreibender keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten i.S.d. § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO ausgeübt, entfällt die Prüfungspflicht nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV, wenn er der zuständigen Behörde eine diesbezügliche Negativerklärung nach § 16 Abs. 1 Satz 2 MaBV rechtzeitig vorlegt. Die Negativerklärung gibt der Gewerbetreibende im eigenen Namen ab. Sie ist nicht prüfungspflichtig.

Wurde ein Auftrag zur Durchführung einer Prüfung gemäß § 16 MaBV erteilt und stellt der Prüfer nach Vornahme geeigneter Prüfungshandlungen fest, dass keine Tätigkeiten ausgeübt wurden, aus denen Verpflichtungen aus der MaBV erwachsen, kann der Prüfer zu der Negativerklärung des Gewerbetreibenden eine Bescheinigung über dieses Prüfungsergebnis abgeben. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Aufbewahrungspflichten zu getätigten Geschäften aus Vorjahren erfüllt werden (§ 14 MaBV). Die Bescheinigung sollte demzufolge die Feststellung enthalten, dass die erforderlichen Aufzeichnungen und Unterlagen der Vorjahre gemäß § 14 MaBV aufbewahrt werden.

(21) Feststellungen zur Einhaltung der sich aus den §§ 2 - 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen sind auch in Bezug auf Verstöße im neuen Kalenderjahr zu treffen, wenn der Prüfer solche bei Durchführung der Prüfung des vergangenen Geschäftsjahres erkennt.

### 4.1. Bauträger

(22) Für Bauträger (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 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 seltener 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 gemäß § 2 MaBV (vgl. im Einzelnen die Ausführungen zu Abschn. 4.2.).

(23) Für die Überprüfung der Einhaltung von § 3 MaBV sind folgende Prüfungsschritte zu den einzelnen Vertragsobjekten zu treffen:

- Zur rechtlichen Abwicklung des jeweiligen Vertrags sind festzustellen:
  - Datum der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung der Behörde oder des Gewerbetreibenden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchst. a und b MaBV. Baugenehmigung i.d.S. ist eine umfassende Baugenehmigung, welche die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens in jeder Hinsicht festlegt. Eine Teilbaugenehmigung reicht nicht aus.
  - Datum der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags.
  - Daten der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass der Vertrag zwischen dem Gewerbetreibenden und dem Auftraggeber rechtswirksam ist und die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen.
  - Fehlen unzulässiger vertraglicher Rücktrittsrechte des Gewerbetreibenden.
  - Datum der Eintragung der Auflassungsvormerkung; bei Wohnungs- oder Teileigentum/Wohnungs- oder Teilerbbaurechten, Datum der Begründung solcher

## Rechte im Grundbuch.

- Daten der Aushändigung der erforderlichen Erklärungen nach § 3 Abs. 1 Satz 4 MaBV an den Auftraggeber. Ferner ist auf die verfahrensmäßige Berücksichtigung der Erklärungen (Bezugnahme oder ausdrücklicher Hinweis im notariellen Vertrag, vgl. § 3 Abs. 1 Satz 5 MaBV) zu achten.
- Vereinbarungen über Kaufpreis, zu übernehmende Verbindlichkeiten und Zahlungsplan. Beim Zahlungsplan ist zu prüfen, ob er in Übereinstimmung mit § 3 Abs. 2 oder 3 MaBV vertraglich festgelegt wurde:
  - Im Falle des § 3 Abs. 2 MaBV darf der Bauträger die Vermögenswerte des Käufers entsprechend dem Bauablauf in bis zu sieben Raten entgegennehmen, wobei er die Ratenhöhe beliebig nach den insgesamt vorgesehenen dreizehn 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. Ein solcher Verstoß ist in den Prüfungsbericht sowie in den zusammenfassenden Vermerk aufzunehmen.
  - Bei Altbauten kommt die MaBV zur Anwendung, wenn ein Bauvorhaben i.S.d. § 34c GewO vorliegt. Sind die baulichen Maßnahmen (Renovierungsarbeiten) nicht unbedeutend, wird regelmäßig ein Bauvorhaben vorliegen. Der Ratenplan ist für Altbaumaßnahmen in entsprechender Anwendung der Neubauregelungen zusammensetzen. Hierzu sind nach dem tatsächlichen Bauablauf die für Neubauten definierten Bauabschnitte den Raten zuzuordnen, wobei erbrachte Leistungen (z.B. Erdarbeiten, Rohbau) bereits mit Vorliegen der rechtlichen Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 3 Abs. 1 MaBV fällig gestellt werden können.
  - Sofern einzelne der in § 3 Abs. 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. Sonderwünsche erhöhen die Vertragssumme und werden mit den einzelnen Raten fällig, eine gesonderte Hereinnahme der Vergütung für Sonderwünsche ist nicht zulässig.
- Erfassung der abgeschlossenen Bauabschnitte (Bautenstände)

Im Interesse der Prüfbarkeit müssen sich die in § 3 Abs. 2 oder 3 MaBV genannten Bautenstände aus geeigneten Aufzeichnungen ableiten lassen. Der Nachweis der Bautenstände ist durch Plausibilitätskontrollen zu überprüfen, die anhand von Bautagebüchern, Abnahmeprotokollen, Abschlagszahlungen des Bauträgers und Schlussrechnungen der Lieferanten (insb. über die in § 3 Abs. 2 MaBV genannten Bauabschnitte), behördlichen Abnahmescheinen und Übergabeprotokollen vorgenommen werden können. Bei den Rechnungen ist auf eindeutige Zuordnung zum Vertragsobjekt zu achten.
- Feststellung der Zahlungseingänge

Daten und Beträge von Zahlungseingängen sind festzustellen. Ihnen stehen gleich:

  - Verwendungsermächtigungen zur Verfügung über Sperrkonten,
  - der Erhalt von anderen Vermögensgegenständen (bspw. Grundstücke oder Baumaterialien) sowie von Verwendungsermächtigungen über solche Vermögensgegenstände,
  - die Übernahme von Verbindlichkeiten des Gewerbetreibenden.

- Abstimmung der Daten

Durch Vergleich der Daten der Zahlungseingänge - auch solcher auf den allgemeinen Geschäftsbankkonten - mit den Objektdaten ist zu prüfen, ob die Sicherungspflichten nach § 3 Abs. 1 und 2 bzw. 3 MaBV erfüllt sind. Stellt der Prüfer fest, dass Zahlungen des Auftraggebers über den Zahlungsplan hinaus geleistet worden sind, ist die Einhaltung des § 6 Abs. 2 MaBV zu prüfen.

(24) 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. Es ist zu prüfen, ob geeignete organisatorische Vorkehrungen getroffen sind, die eine ordnungsgerechte Mittelverwendung nachweisen.

(25) Zur Prüfung der Einhaltung der für Bauträger maßgeblichen Verwendungsbindungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV müssen die Zahlungsflüsse für die hier definierten Bauvorhaben festgestellt werden. Hierzu sollte der Bauträger

- mit den Handwerkern Verträge abgeschlossen haben, welche die Zuordnung der Ausgaben zu den einzelnen Bauvorhaben ermöglichen und diese Ausgaben entsprechend aufzeichnen und
- die von den Auftraggebern geleisteten Zahlungen getrennt nach Bauvorhaben aufzeichnen.

(26) Eine besonders eingehende Prüfung ist erforderlich, wenn die mit den Handwerkern abgeschlossenen Verträge für ein Bauvorhaben eine Verrechnungsmöglichkeit mit anderen Bauvorhaben nicht ausschließen.

(27) Erleichtert wird die Prüfung, wenn (Bau-)Bankkonten geführt werden, auf denen der Mittelfluss für jedes einzelne Bauvorhaben erfasst wird; in vielen Fällen wird die Einrichtung solcher (Bau-)Bankkonten bereits vom Zwischenfinanzierungsinstitut gefordert.

(28) Werden besondere Bankkonten für die einzelnen Bauvorhaben geführt, ist die bauvorhabengerechte Mittelverwendung durch Gegenüberstellung der hereingenommenen Auftraggebermittel und der zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens geleisteten Zahlungen zu prüfen. Als Zahlungen sind auch bestimmte Verfügungen des Gewerbetreibenden für eigene Rechnung anzusehen (z.B. Abbuchungen für Grundstückskosten oder Kosten eigener Verwaltungsleistungen). Vorgeflossene (noch nicht bestimmungsgemäß verwendete) Auftraggebermittel müssen auf dem entsprechenden (Bau-)Bankkonto als Guthaben vorhanden sein. Die Verwendungsbindung ist auch eingehalten, wenn zu jedem Zeitpunkt die Summe der aus Mitteln der Auftraggeber geleisteten Zahlungen, deren Verträge sich auf ein bestimmtes Bauvorhaben gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV beziehen, nicht höher ist als die Summe der für die Vorbereitung und Durchführung dieses Bauvorhabens insgesamt von dem Unternehmen geleisteten Zahlungen, vermindert um für dieses Bauvorhaben in Anspruch genommene Zwischenkredite. Hierbei ist vorweg zu prüfen, ob von dem Zwischenkredit ausschließlich Ausgaben für das betreffende Bauvorhaben getätigt wurden. Die Einhaltung dieser Voraussetzung soll für mehrere, vom Prüfer festzulegende Stichtage geprüft werden.

(29) Werden (Bau-)Bankkonten nicht für jedes Bauvorhaben geführt, so müssen zu jedem Zeitpunkt frei verfügbare liquide Mittel des Gewerbetreibenden mindestens in Höhe der insgesamt vorgeflossenen Auftraggebermittel vorhanden sein, wobei Letztere mit Vorleistungen des Gewerbetreibenden bei anderen Bauvorhaben nicht saldiert werden dürfen. Als liquide Mittel sind ausschließlich Kassenbestände und Bankguthaben anzusehen. Nicht in



Anspruch genommene Kreditlinien zählen nicht dazu.

(30) Im Übrigen ist in allen Fällen, in denen der Zahlungsfluss für ein bestimmtes Bauvorhaben nicht direkt den von den entsprechenden Auftraggebern hereingenommenen Vermögenswerten gegenübergestellt werden kann, darauf zu achten, ob die Organisation des Gewerbetreibenden eine ordnungsmäßige Verwendung der Mittel der Auftraggeber gewährleistet und ob dies durch ein wirksames internes Kontrollsystem überwacht wird. <sup>[3]</sup>

(31) Es ist festzustellen, welche Vorkehrungen zur Erfüllung des § 5 MaBV getroffen worden sind. Der Prüfer hat zu beurteilen, ob diese - z.B. mündliche oder schriftliche Anweisungen, Verpflichtungserklärungen - ausreichend sind und ob deren Einhaltung kontrolliert wird.

(32) Liegen die Voraussetzungen des § 6 MaBV vor, ist festzustellen, ob Zahlungen über den Zahlungsplan i.S.v. § 3 Abs. 2 bzw. 3 MaBV hinaus geleistet und - falls eine unverzügliche Rückzahlung an den Auftraggeber nicht erfolgte - auf gesonderte Konten eingezahlt wurden. Ist dies der Fall, müssen die mit dem Kreditinstitut abgeschlossenen Verträge daraufhin geprüft werden, ob die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 MaBV erfüllt sind.

Bei den nach § 6 Abs. 2 Satz 1 MaBV vom Auftraggeber entgegengenommenen und für Rechnung des Auftraggebers auf ein Sonderkonto eingezahlten und bis zur Verwendung i.S.v. § 4 MaBV auf diesem Konto belassenen Geldern handelt es sich um Treuhandvermögen des Bauträgers, der das rechtliche Eigentum am Treugut erwirbt, während der Auftraggeber wirtschaftlicher Eigentümer des Treuguts bleibt.

(33) Wenn der Bauträger von der Ausnahmvorschrift des § 7 Abs. 1 MaBV Gebrauch gemacht hat, sind die in § 7 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 MaBV genannten Sicherheitsleistungen durch Einsichtnahme in

- die Kopien der Bürgschaftsurkunden und
- die Empfangsbestätigungen der Auftraggeber über die rechtzeitige Aushändigung der Bürgschaftsurkunden im Original

zu prüfen.

(34) Beim eventuellen Übergang von der Ausnahmvorschrift des § 7 MaBV zu den besonderen Sicherungspflichten für Bauträger gemäß §§ 3 ff. MaBV vor Vertragsende ist zu prüfen, ob zum entsprechenden Stichtag die Bestimmungen der §§ 3, 4, 5 und 6 MaBV, insb.

- die rechtlichen Voraussetzungen,
- die termingerechte Mittelhereinnahme und
- die bauvorhabengerechte Mittelverwendung,

eingehalten sind.

(35) Wenn der Bauträger unter die Ausnahmvorschrift des § 7 Abs. 2 MaBV fällt, ist zu prüfen,

- a) ob die Auftraggeber die Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 MaBV erfüllen und
- b) ob eine Verzichtsurkunde des Auftraggebers und im Falle von Nr. 2 ein Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister vorliegt.

(36) Wenn auch Aufträge ohne Festpreisvereinbarung bestehen und kein Abrechnungsverzicht der Auftraggeber nachgewiesen ist, hat der Prüfer sich zur Prüfung der Einhaltung von § 8 MaBV durch Einsichtnahme in die Abrechnungen davon zu überzeugen, dass diese § 259 BGB genügen. Stehen die hierbei gewonnenen Erkenntnisse in Widerspruch zu den Prüfungsfeststellungen im Zusammenhang mit den §§ 3 und 4 MaBV, so hat der Prüfer darüber zu berichten.

(37) Die Erfüllung der Anzeigepflicht nach § 9 MaBV ist durch Einsichtnahme in die Korrespondenz (Kopien der Anzeigen) mit der zuständigen Behörde (Gewerbeaufsicht) zu prüfen. Zur Prüfung der Vollständigkeit sind Anstellungsverträge und Handelsregisterauszüge heranzuziehen.

(38) Nach § 10 MaBV ist ein bestimmtes System für die Aufzeichnungen nicht vorgeschrieben. Auch Aufzeichnungen im Rahmen der Finanzbuchhaltung sind als Nachweis anzusehen (vgl. Abschn. 3.2.).

(39) Die Aufzeichnungen können auch in einer besonders eingerichteten Kartei, in Listen, die ordnungsgemäß abgelegt werden, oder in einer Kombination der angeführten Möglichkeiten geführt werden.

(40) Zur Überprüfung der Aufzeichnungen nach § 10 Abs. 2, 4 und 5 MaBV sind mindestens die Verträge, Empfangsbestätigungen und Bauunterlagen einzusehen. Damit zu verbinden ist die Prüfung der Erfüllung der Informationspflichten nach § 11 MaBV.

(41) Die Erfüllung der Informationspflichten gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV zu den grundsätzlichen Angaben über die Hereinnahme und Verwendung von Vermögenswerten nach den §§ 3 und 4 MaBV (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. d MaBV) wird der Bauträger regelmäßig durch entsprechende Angaben im notariellen Kaufvertrag nachweisen.

(42) Der Nachweis, dass dem Auftraggeber die in § 11 MaBV bezeichneten Angaben rechtzeitig und vollständig mitgeteilt worden sind, muss in geeigneter Weise (z.B. durch Empfangsbestätigungen, Briefkopien, Antwortschreiben) erbracht werden (§ 10 Abs. 5 Nr. 9 MaBV).

(43) Nicht nur festgestellte Verstöße gegen die §§ 2 - 11 MaBV, sondern auch schon unzulässig abweichende vertragliche Vereinbarungen bedeuten einen Verstoß gegen § 12 MaBV. Die Verträge mit den Auftraggebern sind dementsprechend zu prüfen, ob sie unzulässige Vereinbarungen enthalten.

(44) [entfallen]

(45) Die Erfüllung der Aufbewahrungspflicht nach § 14 MaBV wird durch stichprobenweise Einsichtnahme in die aufzubewahrenden Unterlagen geprüft.

## **4.2. Baubetreuer**

(46) Zur Feststellung der Einhaltung von § 2 MaBV bei Baubetreuern ist aufgrund der Verträge zu prüfen, ob Verfügungsberechtigungen ohne Mitwirkung der Betreuten bestehen. Hierzu sind auch die Vereinbarungen mit den Kreditinstituten zu prüfen. Liegen Verfügungsberechtigungen vor, ist zu prüfen, ob und in welcher Form Sicherheiten geleistet worden sind. Hierzu sind die Versicherungsverträge oder die Kopien der Bürgschaftsurkunden daraufhin zu prüfen, ob sie den Erfordernissen des § 2 MaBV entsprechen.

(47) Die Daten des Eingangs der Erklärung der Sicherheitsleistung eines Bürgen und ihrer

Aushändigung an den Auftraggeber sind festzustellen und mit den Daten etwaiger Verfügungen über Mittel der Betreuten abzustimmen.

(48) Gemäß § 2 Abs. 1 MaBV sind diejenigen Vermögenswerte des Auftraggebers zu sichern, die der Gewerbetreibende erhält bzw. zu deren Verwendung er ermächtigt wird. Damit sind bei der ersten Alternative nur diejenigen Beträge zu sichern, die der Gewerbetreibende tatsächlich in Empfang genommen hat. Gegebenenfalls ist auch in ein gemischtes Konto (Konto für den privaten und geschäftlichen Bereich) eines Gewerbetreibenden Einsicht zu nehmen. Gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 MaBV endet die Sicherungspflicht mit dem Nachweis der ordnungsgemäßen Verwendung der jeweils hereingenommenen Vermögenswerte.

Eine Sicherung der vollen Auftragssumme ist nur geboten, wenn der Gewerbetreibende von vornherein im Rahmen der zweiten Alternative in dieser Höhe zur Verwendung ermächtigt wird. In diesem Fall vermindert sich die Höhe der zu leistenden Sicherheit um die jeweils abgerechneten Teilbeträge.

(49) 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. Hierbei sind die Anteile der einzelnen Betreuten an den angefallenen Kosten des gesamten Vorhabens nach der Relation der Plankosten festzustellen. Zu prüfen ist, ob dieses Verhältnis hinsichtlich der für die einzelnen Auftraggeber verfügbaren Beträge bei der Mittelverwendung beachtet wurde.

(50) Zu § 5 MaBV wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Prüfung von Bauträgern verwiesen.

(51) Eine erforderliche getrennte Vermögensverwaltung nach § 6 MaBV ist unter Heranziehung der Verträge mit den Kreditinstituten, der Kontoauszüge, der Gutschriften und Einzahlungsbelege zu prüfen.

(52) Zu §§ 7 - 14 MaBV wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Prüfung von Bauträgern verwiesen.

### **4.3. Anlagenvermittler**

(53) Auf die Prüfung der Anlagenvermittler sind die zu den Bauträgern und Baubetreuern dargelegten Grundsätze anzuwenden, soweit sich nachstehend nichts anderes ergibt.

(54) Die MaBV enthält für Anlagenvermittler primär die Verpflichtung, die Auftraggeber ausführlich und vollumfänglich über das zu erwerbende Produkt zu informieren und dies über geeignete Aufzeichnungen nachzuweisen (§ 10 Abs. 5 Nr. 9 MaBV).

(55) Zunächst ist festzustellen, ob der Gewerbetreibende im Prüfungszeitraum Vermögenswerte der Auftraggeber zur Ausführung des Auftrags erhalten hat oder zu deren Verwendung ermächtigt worden ist. Ist dies nicht der Fall, so kann die Prüfung der Einhaltung der Verpflichtungen nach §§ 2 - 8 MaBV entfallen.

(56) Sofern Anlagenvermittler jedoch Vermögenswerte von Auftraggebern erhalten haben bzw. verwenden, gelten hinsichtlich der vermögensschutzbezogenen Vorschriften der MaBV die zu den Bauträgern und Baubetreuern dargelegten Grundsätze.

(57) Bei Vermittlern von Anteilsscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft oder Investmentaktiengesellschaft und von ausländischen Investmentanteilen ist zu prüfen, dass sie keine Vermögenswerte zur Abwicklung des Geschäfts von ihren Auftraggebern angenommen

haben. Die Nichtannahme von Vermögenswerten ist die zentrale Voraussetzung dafür, dass sie die Anlage- bzw. Abschlussvermittlung unter Inanspruchnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 KWG auf der Grundlage der Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO betreiben dürfen.

Vermittler von Anteilsscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft und von ausländischen Investmentanteilen, die Vermögenswerte von Auftraggebern annehmen bzw. verwenden, gelten als Finanzdienstleister i.S.d. § 1a KWG mit allen KWG-rechtlichen Konsequenzen.

(58) Bei der Buchführungspflicht für Anlagenvermittler handelt es sich nach § 10 MaBV nicht um handels- oder steuerrechtliche Aufzeichnungen, sondern ausschließlich um Kundennamen und Anschriften, Angaben über den Vertragspartner bzw. den Emittenten der Vermögensanlage sowie über die dem Kunden gegenüber abgegebenen Informationen über die jeweiligen produktspezifischen Merkmale und alle weiteren Angaben, die für eine Entscheidung des Auftraggebers in Bezug auf den Vertragsabschluss bedeutend sind. Insbesondere bei der Vermittlung von Anteilsscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft und von ausländischen Investmentanteilen ergeben sich diese Angaben aus den verwendeten Depotkontoeröffnungsanträgen sowie den verwendeten Formularen zur Risikoeinschätzung des Auftraggebers. Darüber hinaus sind zusammengefasste formlose Gesprächs- bzw. Vermittlungsprotokolle - insb. bei nicht zustande gekommenen Geschäften - geeignete Nachweise der Aufzeichnungen. Provisionslisten zählen i.d.R. nicht zu den geeigneten Nachweisen.

(59) [entfallen]

(60) Neben der Einhaltung der Aufzeichnungspflichten gemäß § 10 Abs. 2 und 5 MaBV ist je nach Art des vermittelten Geschäfts zu prüfen, ob die Verträge und die Unterlagen über den Gegenstand des Geschäfts die nach § 10 Abs. 3 MaBV jeweils erforderlichen Angaben enthalten. Damit zu verbinden ist die Prüfung der Erfüllung der Informationspflichten nach § 11 MaBV, insb. soweit die Mitteilungen an den Auftraggeber die gleichen Angaben enthalten müssen. Zu den Informationspflichten nach § 11 MaBV gehört bei der Vermittlung von ausländischen Investmentanteilen auch die Angabe darüber, ob die ausländische Investmentgesellschaft in ihrem Sitzland im Hinblick auf das Investmentgeschäft einer staatlichen Aufsicht untersteht, ob und wann die ausländische Investmentgesellschaft die Absicht, ihre Anteile öffentlich zu vertreiben, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) angezeigt hat sowie ob und wann die BaFin den öffentlichen Vertrieb untersagt hat oder die Rechte aus der Vertriebsanzeige durch Verzicht erloschen sind. Ferner ist zu prüfen, ob die Informationen vollständig und rechtzeitig, d.h. ggf. vor oder bei Annahme des Auftrags, in anderen Fällen spätestens bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen über den vermittelten oder nachgewiesenen Vertragsgegenstand, gegeben wurden.

(61) Die Prüfung der Einhaltung der Aufzeichnungspflichten gemäß § 10 Abs. 2 MaBV umfasst insb. die organisatorischen Vorkehrungen und Regelungen hinsichtlich der zu zahlenden Provisionen.

(62) Darüber hinaus muss je nach Art des vermittelten Geschäfts geprüft werden, ob die Aufzeichnungen und Unterlagen die nach § 10 Abs. 3 MaBV jeweils erforderlichen Angaben enthalten und je ein Exemplar der für die Auftraggeberinformationen verwendeten Unterlagen (Berichte, Prospekte u.a.) vorhanden sind. Es ist ausreichend, wenn die Unterlagen elektronisch vorgehalten werden.

- Bei der Vermittlung von Anteilsscheinen von Kapitalanlagegesellschaften ergeben sich die erforderlichen Angaben i.d.R. aus den Kopien der Depotkontoeröffnungsanträge. Die meisten Kapitalanlagegesellschaften lassen inzwischen in Anlehnung an § 31 Abs. 3

WpHG anhand eines Formulars die Anlageziele und Risikobereitschaft der Kunden bereits bei der Anlagevermittlung erheben. Sofern solche Angaben vorhanden sind, sollten sie in die Prüfung einbezogen werden, insb. im Hinblick auf die Erfüllung der Informationspflichten. Im Übrigen muss das Vorhandensein der in § 10 Abs. 3 Nr. 5 MaBV geforderten Unterlagen geprüft werden.

- Bei der Vermittlung von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen oder Anteilen an einer oder verbrieften Forderung(en) gegen eine Kapitalgesellschaft ist zu prüfen, ob die verwendeten Formulare, Verträge oder sonstigen Aufzeichnungen über den Gegenstand des Geschäfts die nach § 10 Abs. 3 Nr. 6 und 7 MaBV geforderten Angaben enthalten.
- Nach § 10 Abs. 5 Nr. 9 MaBV muss der Gewerbetreibende nachweisen, dass er dem Auftraggeber zu dem vermittelten Geschäft die jeweils nach § 10 Abs. 3 MaBV bezeichneten Angaben vollständig gemacht und die Unterlagen angekündigt hat. Der Nachweis gilt durch eine Empfangsbestätigung des Auftraggebers als erbracht.

#### **4.4. Gewerbetreibende, die keine Vermögenswerte entgegengenommen haben**

(63) Solange ein Bauträger keine Vermögenswerte von Auftraggebern zur Vorbereitung und Durchführung des Objekts annimmt, übt er keine erlaubnispflichtige Tätigkeit i.S.v. § 34c GewO aus; die MaBV kommt nicht zur Anwendung. Beabsichtigt er jedoch, Vermögenswerte entgegenzunehmen, hat er die Verpflichtung, die Vorschriften der MaBV einzuhalten. Bei Baubetreuern und Anlagenvermittlern ist, auch wenn sie keine Vermögenswerte der Auftraggeber entgegennehmen, die Einhaltung der §§ 9 - 11 und 14 MaBV zu prüfen.

### **5. Prüfungsbericht**

(64) Im Prüfungsbericht gemäß § 16 Abs. 1 MaBV ist die Aufsichtsbehörde darüber zu unterrichten, ob der Gewerbetreibende die zum Schutze der Allgemeinheit und der Auftraggeber erlassenen Vorschriften der §§ 2 - 14 MaBV eingehalten hat. Die durch den Bericht vermittelten Kenntnisse über den Gewerbetreibenden sollen die Behörde befähigen, sich ein eigenes Urteil über dessen Zuverlässigkeit bei der Ausübung erlaubnispflichtiger Tätigkeiten zu bilden und ggf. Konsequenzen hinsichtlich seiner Erlaubnis zur Berufsausübung zu ziehen.

(65) Für den Prüfer stellt der Prüfungsbericht gegenüber dem Gewerbetreibenden und insb. gegenüber der Aufsichtsbehörde den Nachweis dar, ob und wie der Gewerbetreibende seine Pflichten erfüllt hat. Die Aufsichtsbehörde kann, wenn der vorgelegte Bericht über die ordentliche Prüfung offensichtlich den an diese Berichterstattung zu stellenden Anforderungen nicht genügt, eine außerordentliche Prüfung gemäß § 16 Abs. 2 MaBV anordnen.

Die Anwendung eines allgemein anerkannten Gliederungsschemas für den Prüfungsbericht, das in der Anlage zu diesem IDW Prüfungsstandard weiter präzisiert wird, trägt ferner dazu bei, der Aufsichtsbehörde ihre Urteilsfindung in Bezug auf die Tätigkeiten des Gewerbetreibenden zu erleichtern.

(66) Bei Personengesellschaften hat jeder einzelne Gewerbetreibende einen Prüfungsbericht einzureichen. Umfasst die Prüfung eines Gewerbetreibenden Tätigkeiten in mehreren Gesellschaften (z.B. GmbH übt sowohl selbst als auch als persönlich haftende Gesellschafterin

einer GmbH & Co. KG Tätigkeiten i.S.d. § 34c Abs. 1 GewO aus) ist es sachgerecht, einen zusammengefassten Prüfungsbericht zu erstellen und dort einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

(67) Der Ordnungsgeber hat Aufbau und Inhalt des Prüfungsberichts nicht detailliert geregelt. Es ist lediglich in § 16 Abs. 1 Satz 3 MaBV vorgesehen zu vermerken, ob Verstöße des Gewerbetreibenden festgestellt worden sind, die gemäß Satz 4 der Bestimmung im Vermerk aufzuführen sind. Damit bleibt es grundsätzlich dem pflichtgemäßen Ermessen des einzelnen Prüfers überlassen, den Inhalt des Prüfungsberichts im Hinblick auf die Adressaten (Aufsichtsbehörde, Gewerbetreibender) sachgerecht zu gestalten. Das Muster eines Gliederungsschemas für einen Prüfungsbericht nach § 16 MaBV ist in der Anlage wiedergegeben. Die allgemeinen Grundsätze für die Erstellung eines Prüfungsberichts <sup>[4]</sup> gelten für den Prüfungsbericht nach § 16 MaBV entsprechend, soweit diese Prüfung keine Abweichungen erfordert.

## **6. Prüfungsvermerk**

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

Der Prüfungsvermerk enthält kein abschließendes Gesamturteil über die Einhaltung der Vorschriften der §§ 2 - 14 MaBV. Für den Vermerk nach § 16 Abs. 1 Satz 3 MaBV wird folgender Wortlaut empfohlen:

"Bei meiner/unserer pflichtmäßigen Prüfung nach § 16 MaBV für das Kalenderjahr ... habe ich/haben wir keine (folgende) Verstöße des Gewerbetreibenden gegen die §§ 2 - 14 MaBV festgestellt."

(69) Sofern Verstöße festgestellt wurden, sind diese im Prüfungsvermerk anschließend aufzuzählen. Bei den festgestellten Verstößen kann es angebracht sein, in einer abschließenden Bemerkung auf deren Bedeutung und auf die Erläuterungen im Prüfungsbericht hinzuweisen.

(70) Werden prüfungspflichtige Tätigkeiten des Gewerbetreibenden bei der Prüfung auftragsgemäß ausgeklammert, so ist diesem Umstand bei der Formulierung des Prüfungsvermerks Rechnung zu tragen. Ferner ist darauf hinzuweisen, falls sich im Verlauf der Prüfung Anhaltspunkte für Verstöße gegen die MaBV in den nicht geprüften Bereichen ergeben haben.

(71) Da es sich bei der Prüfung nach § 16 Abs. 1 und Abs. 2 MaBV grundsätzlich um eine gesetzliche Vorbehaltsaufgabe <sup>[5]</sup> handelt, ist der Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer 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).

## **Anlage: Inhalt des Prüfungsberichts**

(Die mit arabischen Ziffern und Kleinbuchstaben gekennzeichneten Angaben stellen Hinweise für die einzelnen Berichtsabschnitte dar.)

## I. Auftrag und Auftragsdurchführung

1. Überschrift des Prüfungsberichts: Bericht über die Prüfung gemäß § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).
2. Adressierung des Prüfungsberichts: An den ... [Gewerbetreibender] zur Vorlage bei der ... [zuständige Behörde].
3. Auftragserteilung durch den Gewerbetreibenden.
4. Abgrenzung der Verantwortlichkeiten des Gewerbetreibenden und des Wirtschaftsprüfers
  - a) Hinweis, dass die Einhaltung der sich aus den §§ 2 - 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen in der Verantwortung des Gewerbetreibenden liegt.
  - b) Hinweis, dass die Aufgabe des Wirtschaftsprüfers darin besteht, auf der Grundlage der von ihm durchgeführten Prüfung Feststellungen zur Einhaltung der sich aus den §§ 2 - 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen zu treffen.
5. Gegenstand des Prüfungsauftrags
  - a) Hinweis, dass es sich um einen Prüfungsauftrag gemäß § 16 MaBV handelt.
  - b) Umfasst die Prüfung eines Gewerbetreibenden mehrere Gesellschaften (z.B. eine GmbH übt sowohl selbst als auch als persönlich haftende Gesellschafterin einer GmbH & Co. KG Tätigkeiten i.S.d. § 34c Abs. 1 GewO aus), so ist hierauf hinzuweisen.
  - c) Erstreckt sich die Tätigkeit des Gewerbetreibenden auch auf das Ausland, so ist dieser Umstand bei der Beschreibung des Auftrags zu präzisieren.
  - d) Falls die Tätigkeiten von einzelnen Zweigniederlassungen oder unselbstständigen Zweigstellen nicht in den Prüfungsauftrag einbezogen wurden, muss dies klargestellt werden.
6. Hinweis, dass bei der Durchführung der Prüfung der IDW Prüfungsstandard: Zur Prüfung Gewerbetreibender i.S.d. § 34c Abs. 1 GewO gemäß § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) (IDW PS 830) beachtet wurde.
7. Hinweis auf die verwendeten Auftragsbedingungen als Vertragsgrundlage für die Durchführung des Prüfungsauftrags.
8. Prüfungszeit und Prüfungsort
  - a) Musste die Prüfung auf Veranlassung des Gewerbetreibenden (z.B. wegen fehlender Unterlagen und Nachweise, Wechsel von wichtigen Auskunft gebenden Mitarbeitern etc.) unterbrochen werden, so kann ein Hinweis auf die Unterbrechung zweckmäßig sein. Sinnvoll ist die Angabe des Zeitraums, in dem die Prüfung vor Ort vorgenommen wurde.
  - b) Zum Prüfungsort sollte angegeben werden, in welchen Geschäftsräumen die wesentlichen Prüfungshandlungen vorgenommen wurden. Werden die Bücher und insb. die übrigen Aufzeichnungen an verschiedenen Orten geführt und war deshalb eine Einsichtnahme an mehreren Orten vorzunehmen, ist dies anzugeben.
  - c) Bei Anlagenvermittlern, die keine Vermögenswerte von ihren Auftraggebern entgegengenommen haben und denen nur Aufzeichnungs- und Informationspflichten obliegen, kann die Prüfung auch außerhalb der Geschäftsräume des Gewerbetreibenden durchgeführt werden, wenn aufgrund organisatorischer Maßnahmen sichergestellt ist, dass alle für eine ordnungsgemäße Prüfung erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden. Bei einer Prüfung des Gewerbetreibenden außerhalb seiner Geschäftsräume, bei der nicht auf die handelsrechtliche Buchführung zurückgegriffen werden muss, sind die organisatorischen Vorkehrungen für eine ordnungsgemäße Prüfung im Prüfungsbericht

darzustellen und es ist darauf hinzuweisen, dass die Prüfung außerhalb der Geschäftsräume des Gewerbetreibenden vorgenommen wurde.

9. Erteilung von Aufklärungen und Nachweisen

a) Sind die verantwortlichen Personen, welche die wesentlichen Auskünfte erteilt haben, nicht mit den in der Erlaubniserteilung aufgeführten Personen (Gewerbetreibender, geschäftsführende Gesellschafter bei OHG und KG, Vertreter von juristischen Personen, Leiter von Zweigniederlassungen und unselbstständigen Zweigstellen) identisch, kann deren namentliche Nennung im Bericht zweckmäßig sein.

b) Ausführungen darüber, ob der Gewerbetreibende seine Nachweise und Auskunftspflichten gemäß § 17 Abs. 1 MaBV erfüllt hat, sind nach der Verordnung nicht ausdrücklich vorgesehen. Eine § 321 Abs. 2 Satz 6 HGB entsprechende Handhabung ergibt sich aus den allgemeinen Berufsgrundsätzen.

10. Berücksichtigung von Erkenntnissen aus der Jahresabschlussprüfung bzw. -erstellung

a) Hat der Prüfer auch den Jahresabschluss des Gewerbetreibenden geprüft oder bei der Erstellung mitgewirkt, so ist auf die Verwertung von dabei gewonnenen Erkenntnissen hinzuweisen. Die Übernahme einer Prüfung gemäß § 16 MaBV ist allerdings nicht zulässig, wenn der Wirtschaftsprüfer die Bücher des Gewerbetreibenden führt und Nachweise der nach den §§ 2 - 14 MaBV bestehenden Verpflichtungen aus der Buchführung abgeleitet werden.

b) Ist der Prüfer gemäß § 16 MaBV nicht zugleich mit der Prüfung bzw. Mithilfe bei der Erstellung des Jahresabschlusses des Gewerbetreibenden betraut, so hat der Prüfer im Rahmen seiner Eigenverantwortlichkeit zu beurteilen, inwieweit er sich auf Prüfungsergebnisse eines anderen externen Prüfers stützen kann. Dazu hat er insb. die berufliche Qualifikation und Unabhängigkeit, die fachliche Kompetenz sowie die Qualität der Arbeit des anderen Prüfers zu beurteilen.

11. Hinweis auf die Einholung einer Vollständigkeitserklärung <sup>[6]</sup>.

## II. Rechtliche Verhältnisse

1. Name oder Firma, Rechtsform, Gegenstand des Unternehmens, Handelsregisterauszug.
2. Sitz, Hauptniederlassung des Unternehmens, Aufführung von Zweigniederlassungen und unselbstständigen Zweigstellen.
3. Zur Vertretung/Leitung berufene Personen:  
Angabe von Namen und Funktionen sowie ggf. Neuberufungen und Wechsel im Berichtsjahr.
4. Unter den rechtlichen Verhältnissen ist ggf. auch darzustellen, dass der Gewerbetreibende aufgrund der Organisation und des Ablaufs seiner Anlagenvermittlung gemäß § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 KWG nicht als Finanzdienstleister i.S.d. KWG gilt, sondern die gewerberechtlichen Vorschriften Anwendung finden.
5. Darstellung der erteilten Erlaubnis gemäß § 34c GewO.

## III. Art und Umfang der durchgeführten Geschäfte

1. Aufführung der Art der getätigten Geschäfte  
Hier sind auch Ausführungen über die Herkunft der Angaben über die getätigten Geschäfte zu machen (z.B. Jahresabschlussprüfung, stichprobenweise Prüfung der



gesamten in der Buchführung des Geschäftsjahres erfassten Geschäftsvorfälle, Auskünfte des Gewerbetreibenden).

a) Aufführung der getätigten Geschäfte i.S.v. § 34c GewO, ggf. Hinweis bzw. Begründung, sofern keine Erlaubnis vorliegt.

b) Allgemeine Angaben zu nicht von § 34c GewO erfassten Geschäften.

## 2. Umfang der durchgeführten, von § 34c GewO erfassten Geschäfte

### a) Bauträgergeschäfte

a1) Darstellung des Abschlussvolumens an Kaufverträgen im Berichtsjahr, gegliedert nach Anzahl der Auftraggeber, Anzahl der Bauvorhaben (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV), Vertragsvolumen (Listenpreise), Betrag der entgegengenommenen bzw. erhaltenen Vermögenswerte.

a2) Entsprechende Darstellung der Abwicklung des Abschlussvolumens aus Vorjahren.

a3) Darstellung des im Berichtsjahr abgewickelten Bauvolumens im Bauträgerbereich, gegliedert nach Bauvorhaben, für die Abwicklungsstufen Vortrag, Zugang im Berichtsjahr, Übergaben, Bestand am Jahresende unter Angabe der Einheiten (Anzahl Eigentumswohnungen, Einfamilienreihenhäuser, Einfamilienhäuser).

### b) Baubetreuungsgeschäfte

b1) Darstellung des Überhangs aus Baubetreuungsverträgen aus Vorjahren, gegliedert nach Anzahl der Auftraggeber und Vertragsvolumen (ggf. Schätzung).

b2) Darstellung des Abschlussvolumens an Baubetreuungsverträgen im Berichtsjahr, gegliedert nach Anzahl der Auftraggeber und Vertragsvolumen (ggf. Schätzung).

b3) Darstellung des im Berichtsjahr abgerechneten Baubetreuungsvolumens nach Vertragsvolumen und Bauvorhaben.

### c) Anlagenvermittlergeschäfte

c1) Art und Anzahl der vermittelten Anteilsscheine nach Auftraggeber und Kapitalanlagegesellschaft. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Informationserfordernisse ist eine Darstellung der vermittelten Fonds nach Risikoklassen von der Verordnung nicht ausdrücklich gefordert, aber erstrebenswert. An dieser Stelle muss der Prüfungsbericht deutlich darauf eingehen, dass es sich um Vermittlungen handelt, die gemäß § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 KWG privilegiert sind.

c2) Darstellung der übrigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen und der öffentlich angebotenen Anteile an einer und der verbrieften Forderung(en) gegen eine Kapitalgesellschaft nach Art, Anzahl und Volumen. Aus der Beschreibung der Anteile an und der verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft muss eindeutig hervorgehen, dass es sich um eine Vermittlung von Anlagen handelt, für die nicht eine Erlaubnis nach § 32 KWG erforderlich ist.

## **IV. Prüfungsfeststellungen**

### **A. Organisatorische Vorkehrungen zur Einhaltung der MaBV**

Diese Feststellungen sind die Voraussetzung dafür, dass der Prüfer Aussagen zur Einhaltung der §§ 2 - 14 MaBV, insb. der §§ 3 und 4 MaBV aufgrund einer stichprobenweisen Prüfung, treffen kann.

1. Feststellungen zur ordnungsmäßigen Erfüllung der Buchführungspflicht i.S.v. § 10 MaBV
  - a) Feststellung, ob Organisation und System der Finanzbuchhaltung die Gewähr für eine vollständige und zeitgerechte Erfassung und sachgerechte Zuordnung aller aufzeichnungspflichtigen Geschäftsvorfälle bieten; ggf. Hinweis auf entsprechende Feststellungen, die im Rahmen der Abschlusserstellung oder Abschlussprüfung getroffen wurden.
  - b) Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit sonstiger Aufzeichnungen im Rahmen der gewerberechlichen Buchführungspflicht.
2. Feststellungen zu den organisatorischen Vorkehrungen der einzelnen Vorschriften der MaBV
  - a) Zur Einhaltung von § 2 MaBV (Sicherheitsleistung/Versicherung)
    - Beschreibung des vom Gewerbetreibenden verwendeten Vertragstyps zur Sicherungsleistung (Bürgschaft/Versicherung).
    - Beschreibung der mittels Formularen oder in anderer Form getroffenen Vorkehrungen, die sicherstellen, dass Vermögenswerte nicht angefordert bzw. die Verwendungsermächtigung nicht begehrt wird, ohne dass die entsprechende Sicherheitsleistung erfolgt ist.
  - b) Zur Einhaltung von § 3 MaBV (Sicherungspflichten für Bauträger)
    - Beschreibung der vom Gewerbetreibenden verwendeten Kaufvertragstypen, mit denen die Einhaltung von § 3 Abs. 1 MaBV gewährleistet ist.
    - Beschreibung der Erfassung und Dokumentation der nach § 3 Abs. 1 MaBV erforderlichen Daten und Sachverhalte sowie der aufgrund von Formularen oder anderen Hilfsmitteln angewandten Vorkehrungen, die sicherstellen, dass keine Entgegennahme von Vermögenswerten von Auftraggebern erfolgen kann, ohne dass die in § 3 Abs. 1 MaBV genannten Voraussetzungen erfüllt sind.
    - Beschreibung des Systems zur Feststellung des Bautenstands (Erfassung der Bauabschnitte und durchgeführten Gewerke i.S.v. § 3 Abs. 2 und 3 MaBV).
    - Beschreibung des Systems zur Abstimmung von Bautenstand und Zahlungsplan (insb. Übermittlung der Bautenstände an den für die Entgegennahme von Vermögenswerten Verantwortlichen).
  - c) Zur Einhaltung von § 4 MaBV (bauvorhabenbezogene Vermögensverwendung)
    - Feststellung, ob das angewandte System dem Prüfer ermöglicht, die Verwendung der Vermögenswerte des Auftraggebers vollständig zu prüfen.
    - Beschreibung der organisatorischen Vorkehrungen bei Bauträgern (z.B. durch Einrichtung von bauvorhabenbezogenen Konten und bauvorhabenbezogener Abrechnung der Bauhandwerker), die sicherstellen, dass die vom Auftraggeber erhaltenen Vermögenswerte nur zur Durchführung des Bauvorhabens verwendet werden, auf das sich der Auftrag bezieht; Beschreibung der Entnahmeregelung des Gewerbetreibenden hinsichtlich des Grundstückswerts und der Regiekosten.
  - d) Zur Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insb.
    - § 10 MaBV: Feststellungen, mit welchen organisatorischen Vorkehrungen den

besonderen Aufzeichnungs- und Dokumentationspflichten - soweit nicht durch die Finanzbuchhaltung erfüllbar - Rechnung getragen wird.

- § 11 MaBV: Feststellung, mit welchen Vorkehrungen generell die Informationspflicht gegenüber dem Auftraggeber
  - spätestens bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen oder
  - vor der Annahme des Auftrags oder
  - unmittelbar nach der Annahme des Auftrags

jeweils erfüllt wird.

- Feststellung, wie die Nachweispflicht gemäß § 10 Abs. 5 Nr. 9 MaBV hinsichtlich der gemäß § 11 MaBV zu erteilenden Informationen erfüllt wurde.

## **B. Einzelfeststellungen**

### 1. Prüfungsumfang

Der Umfang der gezogenen Stichproben ist - ggf. tabellarisch - darzustellen.

### 2. Feststellungen zur Einhaltung der sich aus den §§ 2 - 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen

Festgestellte Verstöße sind einzeln aufzuführen und zu erläutern. Dabei ist ein Hinweis angebracht, wenn die Folgen von Verstößen zwischenzeitlich richtiggestellt und deren Folgen behoben sind. Aus den Erläuterungen soll ersichtlich werden, ob der einzelne festgestellte Verstoß systembedingt ist oder ob es sich um einen Einzelfall handelt. Bei systembedingten Fehlern ist der Prüfungsumfang nach den allgemeinen Grundsätzen auszuweiten. Die aufgrund vorangegangener Prüfungen durch die Aufsichtsbehörde vorgenommenen Maßnahmen und Auflagen sind aufzuführen.

Sachverhalte, die der Prüfer nicht eindeutig beurteilen kann, bei denen aber ein Verstoß gegen Bestimmungen der Verordnung nicht auszuschließen ist, sind im Bericht darzustellen:

#### a) § 2 MaBV - Sicherheitsleistung

- Feststellungen zur Pflicht der Sicherheitsleistung.
- Feststellungen zur Art und Dauer der Sicherheitsleistungen.

#### b) § 3 MaBV - Besondere Sicherungspflichten für Bauträger

- Feststellungen zu dem Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 - 4 MaBV bei der Entgegennahme von Vermögenswerten der Auftraggeber.
- Feststellungen zur Einhaltung der Auflage gemäß § 3 Abs. 2 und 3 MaBV mit Erläuterungen, wie der Bautenstand und die Einhaltung des vertraglich vereinbarten Zahlungsplans geprüft wurden.

#### c) § 4 MaBV - Vertragsgerechte Mittelverwendung

- Feststellungen zur Abwicklung und Zuordnung der Zahlungen der Auftraggeber.
- Feststellungen zur Verwendung der Mittel des Auftraggebers für dessen Bauvorhaben hinsichtlich

- Zahlung von Rechnungen, die auf das Bauvorhaben bezogen sind.
- Entnahmen des Gewerbetreibenden.

d) § 5 MaBV - Einweisung/Überwachung von Hilfspersonal

- Feststellung darüber, welche Vorkehrungen der Gewerbetreibende getroffen hat, damit das Hilfspersonal i.S.v. § 5 MaBV die Bestimmungen der MaBV beachtet.

e) § 6 MaBV - Getrennte Vermögensverwaltung

- Feststellungen darüber, ob eine getrennte Vermögensverwaltung erforderlich ist.
- Beschreibung und Beurteilung der im Einzelfall praktizierten getrennten Vermögensverwaltung.

f) § 7 MaBV - Abbedingung der Sicherungspflichten nach §§ 2 - 6 MaBV

- Beurteilung, ob die Voraussetzungen für die Abbedingung der Sicherungspflicht (Bürgschaft bzw. Abbedingung durch Vertrag) in den untersuchten Fällen gegeben waren.
- Feststellungen darüber, ob bzw. bei welchen Bauvorhaben die Sicherungspflichten nach § 7 Abs. 1 MaBV bzw. § 7 Abs. 2 MaBV abbedungen wurden.

g) § 8 MaBV - Rechnungslegung

- Feststellungen darüber, ob durch die Vertragsgestaltung des Gewerbetreibenden grundsätzlich die Rechnungslegungspflicht entfällt.
- Feststellungen, ob - soweit eine Rechnungslegungspflicht bestand - die Verpflichtung zur Rechnungslegung erfüllt wurde.

h) § 9 MaBV - Anzeigepflicht

- Feststellung, ob die Anzeigepflicht bzgl. des Gewerbetreibenden selbst sowie der zur Vertretung oder der zur Leitung berufenen Personen erfüllt wurde.

i) § 10 MaBV - Besondere Aufzeichnungs- und Nachweispflichten

- Feststellungen, welche Einzelbestimmungen des § 10 MaBV für den Gewerbetreibenden aufgrund seiner Tätigkeit maßgebend sind und ob sie eingehalten wurden.

j) § 11 MaBV - Informationspflicht gegenüber den Auftraggebern

- Feststellungen, welche Einzelbestimmungen des § 11 MaBV für den Gewerbetreibenden aufgrund seiner Tätigkeit maßgebend sind und ob sie eingehalten wurden.

k) § 12 MaBV - Unzulässiger Ausschluss der Sicherungspflichten

- Feststellungen, ob der Gewerbetreibende in den untersuchten Verträgen entgegen § 12 MaBV seine Sicherungspflichten nach den §§ 2 - 8 MaBV eingeschränkt oder ausgeschlossen hat.

l) § 14 MaBV - Aufbewahrungspflichten für die bezeichneten Geschäftsunterlagen

- Feststellung, in welcher Form die Aufbewahrungspflichten erfüllt werden.

3. Feststellung zu Verstößen im neuen Kalenderjahr

Stellt der Prüfer bei Durchführung der Prüfung Verstöße fest, welche das neue Kalenderjahr betreffen, so sind diese ebenfalls in den Bericht aufzunehmen.

## V. Prüfungsvermerk

Bei meiner/unserer pflichtmäßigen Prüfung nach § 16 MaBV für das Kalenderjahr ... habe ich/haben wir keine (folgende) Verstöße des Gewerbetreibenden gegen die §§ 2 - 14 MaBV festgestellt.

(Ort)

(Datum)

(Unterschrift)

Wirtschaftsprüfer

### Fußnoten:

[1] Verabschiedet vom Hauptfachausschuss (HFA) am 19.09.2007. Redaktionelle Anpassungen, Anpassungen infolge von Änderungen der MaBV und der GewO sowie Änderungen bzgl. der Siegelführung durch den HFA am 10.06.2011 in den Tz. 1-3, 12-14, 16, 19, 20, 22, 23, 39, 41, 57, 62, 63, 68 und 71, in der Anlage sowie Streichung der Tz. 44 und 59.

[2] Unter Verstößen sind in diesem IDW Prüfungsstandard, der Regelung der MaBV folgend, sowohl beabsichtigte als auch unbeabsichtigte Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der MaBV zu verstehen. Insofern weicht die Terminologie von der des IDW Prüfungsstandards: Zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Rahmen der Abschlussprüfung (IDW PS 210) (Stand: 09.09.2010), Tz. 7 ab.

[3] Vgl. IDW Prüfungsstandard: Feststellung und Beurteilung von Fehlerrisiken und Reaktionen des Abschlussprüfers auf die beurteilten Fehlerrisiken (IDW PS 261) (Stand: 09.09.2009), Abschn. 3.1.2. und 4.2.

[4] Vgl. IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) (Stand: 09.09.2009), Tz. 8-20.

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

[6] Für die Prüfung Gewerbetreibender i.S.d. § 34c Abs. 1 GewO gemäß § 16 MaBV kann eine Vollständigkeitserklärung von der IDW Verlag GmbH, 40420 Düsseldorf, Postfach 32 05 80, bezogen werden.

### Normen:

**IDW-PS-830:allgemein GewO:34c GewO:34c/1/1 GewO:34c/1/2 GewO:34c/3 MaBV:16 MaBV:16/1  
MaBV:16/3/1/1 MaBV:16/3/1/2 MaBV:16/3/3**

