

# Prüfungsbericht

§ 16 Abs. 1 S. 1 MaBV i.V. § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO

Kalenderjahr 2021

Muster GmbH

Musterstrasse 99

99999 Musterort

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
<b>A. Prüfungsauftrag sowie Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b> .....	<b>3</b>
a) Auftragserteilung durch den Gewerbetreibenden .....	3
b) Verantwortlichkeit des Gewerbetreibenden und des vereidigten Buchprüfers .....	3
c) Prüfungsauftrag nach § 16 MaBV.....	4
d) Prüfungszeit und Prüfungsort .....	4
e) Durchführung der Prüfung nach IDW PS 830 n.F.....	4
f) Erteilung von Auskünften und Nachweisen.....	4
g) Berücksichtigung von Erkenntnissen aus anderen Aufträgen .....	5
<b>B. Rechtliche Verhältnisse</b> .....	<b>5</b>
a) Name oder Firma, Rechtsform, Sitz, Gegenstand des Unternehmens, Handelsregistrauszug, Vertretung oder Geschäftsführung .....	5
b) Zweigniederlassung des Unternehmens.....	5
c) Darstellung der erteilten Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO.....	5
<b>D. Berichterstattung über Art, Umfang, Ergebnisse der Prüfungshandlungen</b> .....	<b>7</b>
a) Organisatorische Vorkehrungen §§ 10 u. 14 MaBV .....	7
b) Sicherungspflichten §§ 2 bis 8 u. 12 MaBV .....	7
1. Sicherheitsleistung § 2 MaBV .....	7
2. Sicherungspflichten für Bauträger § 3 MaBV .....	7
3. Vertragsgerechte Mittelverwendung § 4 MaBV .....	7
4. Einweisung und Überwachung von Hilfspersonal § 5 MaBV .....	7
5. Getrennte Vermögensverwaltung § 6 MaBV .....	7
6. Abbedingung von Sicherungspflichten nach §§ 2 bis 6 MaBV .....	7
7. Rechnungslegung § 8 MaBV .....	7
8. Unzulässiger Ausschluss von Sicherungspflichten § 12 MaBV .....	7
c) Informationspflichten § 11 MaBV .....	7
d) Unternehmensbezogene Vorschriften §§ 9 u. 14 MaBV .....	7
1. Anzeigepflicht § 9 MaBV .....	7
2. Aufbewahrungspflichten für die Geschäftsunterlagen § 14 MaBV .....	7
<b>E. Einholung einer Vollständigkeitserklärung</b> .....	<b>7</b>
<b>F. Prüfungsvermerk</b> .....	<b>8</b>

Anlage            Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und  
Steuerberatungsgesellschaften in der Fassung Stand Juli 2018

## Vorbemerkungen

Bauherren, die gewerbsmäßig im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung Bauvorhaben vorbereiten oder durchführen und hierzu Vermögensgegenstände der Auftraggeber entgegennehmen sowie Baubetreuer, die gewerbsmäßig im fremden Namen für fremde Rechnung Bauvorhaben wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen, benötigen eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO und sind nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV prüfungspflichtig.

Die Erlaubnispflicht soll verhindern, dass ungeeignete Personen als Makler, Darlehensvermittler, Bauträger oder Baubetreuer tätig werden. Die Zulassungsregelungen des § 34c GewO sollen sicherstellen, dass Gewerbetreibende zuverlässig sind und in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen leben.

Gewerbetreibende i. S. d. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO haben nach § 16 Abs. 1 MaBV die Einhaltung der Vorgaben aus §§ 2 bis 14 MaBV jährlich durch einen geeigneten Prüfer, auf eigene Kosten, prüfen zu lassen. Der zuständigen Behörde ist bis zum 31.12. des Folgejahres ein Prüfungsbericht zu kommen zu lassen

Zu prüfen ist die Einhaltung der Pflichten des Gewerbetreibenden bei der Vornahme erlaubnispflichtiger Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 GewO. Diese Pflichten sind in §§ 2 bis 14 MaBV genau definiert. Die Pflicht zur Prüfung bzw. zur Abgabe einer Negativerklärung besteht, solange eine Erlaubnis als Bauträger und/oder Baubetreuer nach § 34c Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a bzw. Nr. 3b GewO vorliegt. Eine bloße Gewerbeabmeldung befreit nicht von dieser Pflicht.

### A. Prüfungsauftrag sowie Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

#### a) Auftragserteilung durch den Gewerbetreibenden

Der Geschäftsführer der Firma Muster GmbH, Herr XY, im folgenden Gewerbetreibender, wohnhaft in 99999 Musterstadt, Musterstraße 99 ausgewiesen durch Personalausweis Nr. 4711 ausgestellt von XYZ mit der Nummer hat mich am tt.mm.jj beauftragt einen Prüfbericht nach § 16 MaBV i.V. 34 c GewO für die Firma Muster GmbH für das Jahr 2021 zu erstellen. Ein schriftlicher Prüfungsauftrag liegt mir im Original vor.

Für die Durchführung des Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Prüfungsbericht als Anlage beigefügten „Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften in der Fassung Stand Juli 2018“ maßgebend

#### b) Verantwortlichkeit des Gewerbetreibenden und des vereidigten Buchprüfers

Nach § 16 Abs. 1 MaBV ist der Gewerbetreibende verpflichtet, die Einhaltung der aus den §§ 2 bis 14 MaBV resultierenden Pflichten auf seine Kosten regelmäßig für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und den Prüfungsbericht bei der örtlich zuständigen Erlaubnisbehörde einzureichen.

Prüfungshandlungen sind – wie üblich – mit einer kritischen Grundhaltung zu planen und durchzuführen. Zwar ist die gezielte Aufdeckung von Vermögensschädigungen nicht Prüfungsgegenstand, sollte

der Prüfer jedoch solche bei der Prüfung feststellen, sind diese Verstöße sowohl in den Arbeitspapieren zu dokumentieren als auch im Prüfungsbericht aufzunehmen.

§ 17 Abs. 2 MaBV verpflichtet den Prüfer zur gewissenhaften und unparteiischen Prüfung sowie zur Verschwiegenheit. Er darf keine Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse verwerten. Bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Pflichtverletzung ist der Prüfer dem Gewerbetreibenden zum Schadenersatz verpflichtet.

#### c) Prüfungsauftrag nach § 16 MaBV

Die Auftragsbedingungen sind schriftlich mit dem Auftraggeber zu vereinbaren (s. Punkt Aa) In der Auftragsbestätigung sollten folgende Punkte angesprochen werden:

- Zielsetzung der Prüfung
- Verantwortung des Gewerbetreibenden für die Einhaltung der Verpflichtungen
- aus §§ 2 bis 14 MaBV
  - o Umfang der erteilten Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 GewO
  - o Ausgestaltung und Umfang der Prüfungshandlungen und der Berichterstattung
- einschließlich Bezug auf IDW PS 830 n.F.
  - o Hinweis auf evtl. erforderliche Hinzuziehung eines Sachverständigen
  - o Grundlagen der Honorarabrechnung und des Auslagenersatzes
  - o Haftungsbeschränkung
  - o Verpflichtung des Gewerbetreibenden, eine Vollständigkeitserklärung
- abzugeben
  - o Evtl. Verwendungsvorbehalt der Berichterstattung

#### d) Prüfungszeit und Prüfungsort

Die Prüfung erfolgt vom tt.mm.jjj bis tt.mm.jjjj in meinen Büroräumen in 95694 Mehlmeisel, Hauptstr. 46. Besprechungen fanden auch in den Büroräumen des Gewerbetreibenden in 99999 Musterstadt, Musterstraße. 99 statt.

#### e) Durchführung der Prüfung nach IDW PS 830 n.F.

Aufgabe des Prüfers ist es, die Einhaltung der §§ 2 bis 14 MaBV durch den Gewerbetreibenden zu prüfen und darüber zu berichten, ob er auf der Grundlage der in dem IDW PS 830 n.F. festgelegten Prüfungshandlungen Verstöße des Gewerbetreibenden gegen die Vorschriften der § 2 bis 14 MaBV festgestellt hat. Die Prüfungshandlungen dienen weder der Erteilung eines Prüfungsurteils mit hinreichender Sicherheit noch eines solchen mit gegrenzter Sicherheit über die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten.

#### f) Erteilung von Auskünften und Nachweisen

Die Gewerbetreibende hat die von mir angeforderten Unterlagen, Bücher und Aufzeichnungen nach § 17 MaBV vollständig vorgelegt.

Auskünfte erteilten:

- Herr XY, Geschäftsführer
- Frau XY, Buchhaltung

g) Berücksichtigung von Erkenntnissen aus anderen Aufträgen

## B. Rechtliche Verhältnisse

a) Name oder Firma, Rechtsform, Sitz, Gegenstand des Unternehmens, Handelsregisterauszug, Vertretung oder Geschäftsführung

Name oder Firma	Muster GmbH
Rechtsform	GmbH Amtsgericht Musterstadt HRB: 1234
Sitz	99999 Musterstadt, Musterstrasse. 99 4
Gegenstand des Unternehmens	Bauträgertätigkeit
Handelsregisterauszug	Handelsregister am Amtsgericht Musterstadt
Geschäftsführer	Herr XY
Registerbehörde	XYZ Musterstr. 99 99999 Musterstadt
Erlaubnisbehörde	XYZ

b) Zweigniederlassung des Unternehmens

c) Darstellung der erteilten Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO

### C. Art und Umfang der durchgeführten Geschäfte

Das Bauvolumen des Gewerbetreibenden stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar

Objekt	Bestand am 01.01.20xx Anzahl	Zugang Anzahl	Übergaben Anzahl	Bestand am 31.12.20xx Anzahl
Nr. 1 ETW				
Nr. 1 ERH				

#### Objektbezeichnung:

1. Bez. Ort, Str.

Der Zugang im Berichtsjahr beinhaltet das nachfolgende Abschlussvolumen an Kaufverträgen

Einheiten			Gesamt	Verkaufspreis- volumen T €	Käuferzahlungen T €
ETW	ERH	EH			
Objekt 1					

Vom Abschlussvolumen wurden im Berichtsjahr übergeben und abgewickelt


## **D. Berichterstattung über Art, Umfang, Ergebnisse der Prüfungshandlungen**

a) Organisatorische Vorkehrungen §§ 10 u. 14 MaBV

b) Sicherungspflichten §§ 2 bis 8 u. 12 MaBV

1. Sicherheitsleistung § 2 MaBV
2. Sicherungspflichten für Bauträger § 3 MaBV
3. Vertragsgerechte Mittelverwendung § 4 MaBV
4. Einweisung und Überwachung von Hilfspersonal § 5 MaBV
5. Getrennte Vermögensverwaltung § 6 MaBV
6. Abbedingung von Sicherungspflichten nach §§ 2 bis 6 MaBV
7. Rechnungslegung § 8 MaBV
8. Unzulässiger Ausschluss von Sicherungspflichten § 12 MaBV

c) Informationspflichten § 11 MaBV

d) Unternehmensbezogene Vorschriften §§ 9 u. 14 MaBV

1. Anzeigepflicht § 9 MaBV
2. Aufbewahrungspflichten für die Geschäftsunterlagen § 14 MaBV

## **E. Einholung einer Vollständigkeitserklärung**

Der Geschäftsführer, Herr XY hat mir die Richtig- und Vollständigkeit der Nachweise und Aufklärungen, der Buchführung und Schriften, um deren Vorlage ich nach § 17 Abs. 1 MaBV gebeten habe, in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung, die sich in meinen Unterlagen befindet, bestätigt.

## **F. Prüfungsvermerk**

„Bei meiner pflichtgemäßen Prüfung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 MaBV für das Kalenderjahr 2021 habe ich auf der Grundlage der durchgeführten und dargestellten Prüfungshandlungen keine Verstöße des Gewerbetreibenden gegen die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Pflichten festgestellt.“

Mehlmeisel, den

**Wolfgang Fritsch**  
**Vereidigter Buchprüfer**