

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 83 (2008)  
**Heft:** 1-2  
  
**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Dr. iur. Enrico Magro

**Schriftliche Anfragen an:**

SVW  
 Rechtsdienst  
 Bucheggstrasse 109  
 8042 Zürich

**Telefonische Auskünfte:**

044 362 42 40  
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr  
 ruedi.schoch@svw.ch  
 enrico.magro@svw.ch

# Neues Revisionsrecht: SVW plant Dienstleistungen

**Seit dem 1. Januar 2008 sind nun auch die letzten Teile der Gesetzesänderungen zum neuen Revisionsrecht in Kraft gesetzt worden (vgl. auch Beitrag in wohnen 11/2007, Seite 59). Der SVW hat sich auf diese für seine Mitglieder einschneidenden Neuerungen intensiv vorbereitet. Der nachfolgende Beitrag zeigt die Haltung des SVW zu wesentlichen Fragen auf und stellt zwei neue SVW-Dienstleistungen vor.**

**Welche Revision für das Geschäftsjahr 2008?**

Das neue Revisionsrecht geht vom Grundsatz aus, dass jede juristische Person – also auch jede Genossenschaft – eine Revisionsgesellschaft zu wählen hat und damit eine Revision durchgeführt wird. Der Gesetzgeber hat dabei neu zwei Revisionsarten ins Leben gerufen. Eine «ordentliche Revision», die nur für sehr grosse Unternehmungen<sup>1</sup> und eine «eingeschränkte Revision», die für alle übrigen juristischen Personen vorzunehmen ist. Sind alle Teilhaber einer juristischen Person – also bei einer Genossenschaft alle Genossenschafter – einverstanden, kann auf die Durchführung einer Revision verzichtet werden, sofern die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt aufweist (so genanntes Opting-Out).

Der SVW erachtet es grundsätzlich als sinnvoll, wenn die Mitglieder sich einer Revision unterziehen. In der Regel bedeutet dies, dass ab dem Geschäftsjahr 2008, d.h. im Frühjahr 2009, eine eingeschränkte Revision vorzunehmen ist. Lediglich ganz wenige grosse Genossenschaften werden eine ordentliche Revision durchführen müssen. Sollten sich Mitglieder indes für ein «Opting-Out» entscheiden und überhaupt keine Revision mehr durchführen, so hätte

dies auf die Mitgliedschaft beim SVW keinen Einfluss. Der SVW empfiehlt in diesem Fall aber, zumindest von der Möglichkeit der nachstehend beschriebenen «alternativen Revision» Gebrauch zu machen.

**Statutenrevision notwendig?**

Die bisherige Formulierung in den Statuten dürfte aufgrund der Gesetzesänderungen nicht mehr aktuell sein. Dies dürfte sowohl bei einem Entscheid zu Gunsten einer ordentlichen/eingeschränkten Revision als auch bei einem «Opting-Out» gelten. Ob sich deshalb aber eine Statutenänderung zwingend aufdrängt, hängt vom konkreten Wortlaut ab. Im Zweifelsfall erscheint eine kurze Überprüfung durch den SVW-Rechtsdienst angezeigt. Auch die SVW-Musterstatuten (Art. 33 und 34) aus dem Jahre 2003 verweisen auf Gesetzesartikel, die in der bisherigen Form nicht mehr existieren. Der SVW-Rechtsdienst hat deshalb eine neue Formulierung für die Art. 33 und 34 der Musterstatuten erarbeitet. Sie ist im Kasten Seite 26 abgedruckt.

Mit der neuen Formulierung wird sichergestellt, dass jeweils eine eingeschränkte Revision durchgeführt werden muss. Darüber hinaus müssen die Revisoren zu Händen der Generalversammlung eine Empfehlung über «Abnahme» oder «Nichtabnahme» der Jahresrechnung in ihrem Bericht abgeben (Art. 34 Abs. 2). Diese Empfehlung wäre grundsätzlich bei einer eingeschränkten Revision nicht vorgesehen. Der SVW-Rechtsdienst erachtet diese – bisher übliche – Empfehlung weiterhin als sinnvoll. Es soll vorliegend nicht unterschlagen werden, dass mit der neuen Formulierung in den Statuten der Verzicht auf eine Revision oder gar der Wechsel zu einer ordentlichen Revision auch eine Statutenänderung nach sich ziehen müsste.

Möchte sich eine Genossenschaft die Flexibilität ohne Statutenänderung offen behalten, könnte auch eine Formulierung gewählt werden, die die Revisionsart offen lässt. Eine solche Formulierung könnte zum Beispiel wie folgt lauten:

«Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

- die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
- die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung wird diesfalls bis zum Vorliegen des Revisionsberichts über die Genehmigung der Jahresrechnung sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes keinen Beschluss fassen.» (Quelle: Handelsregisteramt Zürich; [www.hrazh.ch](http://www.hrazh.ch))

**Option «Alternative Revisionsstelle»**

Erste – nicht repräsentative – Marktabklärungen haben gezeigt, dass eine eingeschränkte Revision auf mehrere tausend Franken zu stehen kommt. Der Preis für eine eingeschränkte Revision dürfte damit um einiges höher ausfallen als die Kosten einer «alten» Revision. Dies gilt insbesondere für diejenigen Genossenschaften, deren – heute vermutungsweise nicht mehr zugelassenen – Revisoren ihre Tätigkeit zu einem symbolischen Preis durchführten.

Der neue Tarif stellt gerade für kleinere Genossenschaften ein (zu) hoher Betrag





### Neue Formulierung der Musterstatuten Revisionsstelle

#### Art. 33 Wahl, Unabhängigkeit, Amtdauer und Konstituierung

##### Wählbarkeit

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. Ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn er die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt.

##### Unabhängigkeit

<sup>2</sup> Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.

dar. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat diese Problematik erkannt und dies bei den durch das neue Revisionsrecht notwendigen Anpassungen der Verordnungen zum Wohnraumförderungsgesetz (WFV) und zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG) berücksichtigt. Genossenschaften, die über höchstens 30 gemäss WFG oder WEG geförderte Wohnungen verfügen, können beim Bundesamt für Wohnungswesen einen Antrag stellen, dass ihnen eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes zu gestatten sei. Diese Bewilligung wird erteilt, wenn die prüfende Person über die nötige Sachkunde verfügt (Art. 40 Abs. 4 WFV und Art. 59a Abs. 4 VWEG).

Praktisch bedeutet dies, dass Genossenschaften, die über höchstens 30 geförderte Wohnungen verfügen, von der an sich bestehenden Pflicht zur eingeschränkten Revision befreit sind und stattdessen eine so genannte alternative Revision durchführen lassen können.

#### SVW neu auch «Alternative Revisionsstelle»

Der SVW begrüsst diese Lösung, und er bietet die für die Umsetzung notwendige Unterstützung an. Diese besteht insbesondere darin, dass der Verband sich ab sofort als Revisionsstelle für die Durchführung einer «Alternativen Revision» zur Verfügung stellt. Damit steht sämtlichen Mitgliedern die Möglichkeit offen, eine Revision zu

##### Amtdauer

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtdauer von einem Jahr (Variante: zwei Jahre) gewählt. Wahlen innert einer Amtdauer gelten bis zu deren Ablauf.

#### Art. 34 Aufgaben

##### Prüfung

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

##### Prüfungsbericht

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist

günstigeren Konditionen zu beanspruchen. Der SVW beabsichtigt, diese Dienstleistung kleineren Genossenschaften in der Grössenordnung bis ca. 50 Wohnungen anzubieten. Bei freien Kapazitäten steht die Dienstleistung aber auch etwas grösseren Genossenschaften offen. Interessierte werden ersucht, eine entsprechende Anfrage an den SVW-Beratungsdienst zu richten.

Die SVW-Revisoren werden bei ihrer Prüfung im Rahmen der «alternativen Revision» eine prüferische Durchsicht vornehmen, die nicht dem Umfang einer eingeschränkten Revision entsprechen wird. Formell unterstehen die SVW-Revisoren nicht dem neuen Revisionsrecht und damit auch nicht der Revisionsaufsichtsbehörde. Dies wird dadurch erreicht, dass die jeweiligen Genossenschaften – rein formell – im Handelsregister keine Revisionsstelle eintragen lassen (so genanntes Opting-Out). Dies ist ohne grösseren Aufwand möglich. Das Gesetz sieht zwar vor, dass sämtliche Genossenschafter zustimmen müssen. Der Vorstand muss demnach alle Genossenschafter anfragen und für die Beantwortung eine Frist von mindestens 20 Tagen ansetzen. Der Vorstand ist aber berechtigt, der Anfrage den Hinweis anzufügen, dass das Ausbleiben einer Antwort als Zustimmung gilt. Haben die Genossenschafter auf eine eingeschränkte Revision verzichtet, so gilt dieser Verzicht auch für die nachfolgenden Jahre. Solange formell auf eine Revision verzichtet wird, steht es der Genossenschaft

verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

##### Einsichtsrecht

<sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

##### Meldepflicht

<sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

##### Pflicht zu Verschwiegenheit

<sup>5</sup> Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

dann frei, sich von den Revisoren des SVW revidieren zu lassen. Sollte sich eine Genossenschaft zu einem späteren Zeitpunkt wieder für eine eingeschränkte Revision entscheiden, steht einem Wechsel zurück selbstredend nichts entgegen.

#### Rahmenvertrag für «eingeschränkte Revision»

Der SVW setzt sich auch für diejenigen Mitglieder ein, die eine «eingeschränkte Revision» vorsehen möchten. Der SVW wird den Abschluss eines Rahmenvertrages mit einer oder mehreren renommierten Revisionsgesellschaft/en anstreben. Damit soll den SVW-Mitgliedern die Revisionsdienstleistung dank der Mitgliedschaft beim SVW zu besseren Konditionen eröffnet werden. Details zum Rahmenvertrag folgen, sobald die Verhandlungen erfolgreich abgeschlossen worden sind. Mitgliedern, die davon profitieren möchten, wird empfohlen, einsteilen mit der Wahl einer Revisionsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2008 noch zuzuwarten.

*Den Betroffenen wird auch die Teilnahme an der Weiterbildungsveranstaltung «Neues Revisionsrecht: Folgen für Genossenschaften» vom 28. Februar 2008 empfohlen ([www.svw.ch/weiterbildung](http://www.svw.ch/weiterbildung)).*

<sup>1</sup> Eine «ordentliche Revision» ist für Unternehmen, die zwei der nachstehenden Grössen in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren überschreiten, zwingend: 1. Bilanzsumme von 10 Mio. CHF, 2. Jahresumsatz von 20 Mio. CHF und 3,5 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.