

Das neue Revisionsrecht

Empfehlungen für die Ausgestaltung der Statuten
von Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals

Seit 1. Januar 2008 ist das neue Revisionsrecht in Kraft. Die neuen Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) wirken sich auch auf die Revision der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals aus. Mit diesem Informationsblatt soll den Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals ein Überblick über die spezialgesetzlichen Bestimmungen verschafft werden. Zudem werden Empfehlungen für die Ausgestaltung der Statuten bereitgestellt.



Einleitung

Am 1. Januar 2008 ist eine Neuordnung des Revisionsrechts im Obligationenrecht (OR) in Kraft getreten. Das neue Recht enthält eine umfassende Neuordnung der Revisionspflicht für alle Gesellschaftsformen. Zudem wird eine staatliche Aufsichtsbehörde über die Zulassung der Revisorinnen und Revisoren entscheiden. Das OR unterscheidet neu zwischen der ordentlichen Revision für wirtschaftlich bedeutende Unternehmen und der eingeschränkten Revision für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU).

Die neuen Bestimmungen wirken sich auch auf die Revision der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals aus. Für diese sind die Vorschriften der Verordnung des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (VO WBF), insbesondere Artikel 17 VO WBF, massgebend. Der neue Artikel 17 VO WBF ist seit 1. Januar 2008 in Kraft. Dies verpflichtet die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals, das neue Recht vom ersten Geschäftsjahr an, das mit dessen Inkrafttreten oder danach beginnt, anzuwenden.

Artikel 17 VO WBF (Revisionspflicht) sieht Folgendes vor:

- ¹ Die Revisionspflicht richtet sich nach dem OR.
- ² Das Bundesamt verlangt eine eingeschränkte Revision von WBG, die im Rahmen von Artikel 727a OR auf eine Revision verzichtet haben. Die Revision ist durch eine unabhängige Person mit einer Zulassung durch die Eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde durchzuführen.
- ³ Verfügt eine WBG nach Absatz 2 über höchstens 30 mit Bundeshilfe geförderte Wohnungen, so kann das Bundesamt eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes gestatten, wenn die prüfende Person die nötige Sachkunde hat.

A Verzicht auf die eingeschränkte Revision

Wohnbaugenossenschaften, welche über **mehr als 30 geförderte Wohnungen** verfügen, können zwar gemäss Artikel 727a Absatz 2 OR einen Verzicht auf die eingeschränkte Revision beschliessen, sie müssen jedoch aufgrund von Artikel 17 VO WBF dennoch eine eingeschränkte Revision durch Personen mit Zulassung vornehmen.

Wohnbaugenossenschaften mit **höchstens 30 geförderten Wohnungen** können einen Verzicht auf eingeschränkte Revision nach Artikel 727a Absatz 2 OR beschliessen, sie sind jedoch aufgrund von Artikel 17 Absatz 3 VO WBF verpflichtet, mindestens eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung durch eine sachkundige Person vorzunehmen.

Vorgehen:

- Verzicht auf die eingeschränkte Revision gemäss Artikel 727a Absatz 2 OR und Eintrag dieses Verzichtes im Handelsregister.
- Antrag an das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Bewilligung einer prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.
- Dem BWO sind insbesondere Dokumente und Angaben, welche die Sachkunde der prüfenden Person belegen, einzureichen (z.B. Fachausweise, Fachdiplome, Urkunden, Nachweise der Fachpraxis auf den Gebieten des Rechnungswesens und Rechnungsrevision, etc.).
- Wird eine vom BWO genehmigte Prüfstelle einer Dachorganisation beauftragt, so genügt eine entsprechende Meldung an das BWO.

Was gilt als "geförderte Wohnung"?

Es gelten alle Wohnungen als gefördert, die der VO WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals unterstehen.

Kann eine natürliche Person Revisionsstelle sein?

Eingeschränkte Revision:

Nach Artikel 8 der Revisionsaufsichtsverordnung (RAV) müssen sich natürliche Personen als Einzelunternehmen ins Handelsregister eintragen lassen und bei der Revisionsaufsichtsstelle eine Zulassung für dieses Unternehmen beantragen.

Prüferische Durchsicht:

Natürliche Personen können für die prüferische Durchsicht eingesetzt werden, wenn sie über die nötige Sachkunde verfügen.

B Empfehlungen für die Ausgestaltung der Statuten

Für die Anpassung der Statuten an die neuen Regelungen gibt es verschiedene Möglichkeiten. Im Folgenden werden einige Varianten präsentiert:

1. Eingeschränkte Revision

“Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsetzungsgesetzes. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch.”

Diese Variante eignet sich für alle Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals, welche über mehr als 30 geförderte Wohnungen verfügen und für alle kleineren Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals, die sich dafür entscheiden, eine eingeschränkte Revision vorzunehmen. Obgenannte Formulierung bietet eine klare und unmissverständliche Grundlage. Sie verweist auf das OR, entspricht aber auch der Spezialvorschrift der VO WBF.

2. Verweis auf den Gesetzesartikel

“Die Revision richtet sich nach Artikel 17 der VO WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals.”

Bei dieser Variante wird auf den massgebenden Verordnungsartikel verwiesen. Diese Formulierung hat den Vorteil, dass bei Veränderungen, z.B. im Bestand der geförderten Wohnungen, nicht eine erneute Statutenrevision notwendig wird. Für Wohnbaugenossenschaften mit höchstens 30 mit Bundeshilfe geförderten Wohnungen ist jedoch die Art der Revision noch nicht klar festgelegt.

3. Allgemeiner Verweis auf Gesetz und Statuten

“Die Generalversammlung wählt eine Revisorin oder einen Revisor, welche/welcher die Jahresrechnung nach den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften prüft.”

Diese Möglichkeit ist für alle Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals geeignet. Es wird in einer allgemeinen Formulierung auf das Gesetz und die Statuten verwiesen. Bei Veränderungen, z.B. beim Bestand der geförderten Wohnungen, wird keine Statutenrevision notwendig.

4. Antrag auf eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung

“Auf eine eingeschränkte Revision wird gemäss Artikel 727a Absatz 2 OR verzichtet. Die Generalversammlung wählt als Revisorin oder Revisor eine Person mit der nötigen Sachkunde und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen den Antrag zu stellen, der Wohnbaugenossenschaft sei eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung zu bewilligen.”

Diese Variante eignet sich nur für Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals, die über höchstens 30 geförderte Wohnungen verfügen und sich dafür entschieden haben, beim Bundesamt für Wohnungswesen einen Antrag auf prüferische Durchsicht der Jahresrechnung zu stellen. Da diese Lösung einen Verzicht auf die eingeschränkte Revision voraussetzt (Art. 727a Abs. 2 OR), ist die Zustimmung sämtlicher Genossenschafter erforderlich. Die Zustimmung kann auf dem Zirkularweg eingeholt werden, sofern dies in den Statuten vorgesehen ist.

Das Bundesamt für Wohnungswesen ist insbesondere verpflichtet festzustellen, ob die prüfende Person die nötige Sachkunde hat. Mit dem Antrag sind auch die entsprechenden Dokumente und Angaben über die prüfende Person zu bezeichnen.

Hat die Wohnbaugenossenschaft zu einem späteren Zeitpunkt mehr als 30 geförderte Wohnungen oder soll auf Verlangen der Genossenschafter zu einer eingeschränkten Revision übergegangen werden, so wird bei dieser Formulierung eine erneute Statutenrevision nötig.

5. Ergänzende Bestimmungen

Bei allen Formulierungsvorschlägen (1-4) sind weitere ergänzende Vorschriften möglich, z.B. betreffend Amtsdauer, Wählbarkeit, Unabhängigkeit, Aufgaben, Prüfungsbericht, Einsichtsrecht, Meldepflicht oder Pflicht zur Verschwiegenheit, usw. (Beispiele finden sich in den Musterstatuten der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus).

6. Vorbehalt: ordentliche Revision

Grössere Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals, welche die Bedingungen von Artikel 727 OR erfüllen, sind verpflichtet, eine ordentliche Revision im Sinne von Artikel 727 OR vorzunehmen. In der Praxis dürften diese Fälle aber selten sein.

C Weitere Dienstleistungen

Beim Bundesamt für Wohnungswesen ist eine Anleitung zur prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung erhältlich. Für die Durchführung der Revision können vom BWO genehmigte Prüfstellen der Dachorganisationen in Anspruch genommen werden. Auskünfte erteilen die Verbände:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz -
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
Tel. 044 360 28 40, Fax 044 360 28 41
E-Mail: info@wbg-schweiz.ch
Website: www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ -
Verband der Baugenossenschaften,
Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern,
Tel. 041 310 00 50, Fax 041 310 00 88
E-Mail: info@wohnen-schweiz.ch
Website: www.wohnen-schweiz.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch