

Das neue Revisionsrecht

Informationsblatt für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

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



A Übersicht über die neuen gesetzlichen Vorschriften

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 neu eine staatliche Aufsichtsbehörde über die Zulassung von Revisorinnen und Revisoren entscheiden.

Das OR unterscheidet neu zwischen der ordentlichen Revision für wirtschaftlich bedeutende Unternehmen und der eingeschränkten Revision für mittlere und kleinere Unternehmen. Auf die eingeschränkte Revision kann unter gewissen Voraussetzungen verzichtet werden.

Für die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Bundeshilfe erhalten haben, sind die Vorschriften in den entsprechenden Verordnungen massgebend. Auf den 1. Januar 2008 sind folgende neue Bestimmungen in Kraft getreten:

- Artikel 40 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV);
- Artikel 59a der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG);
- Artikel 17 der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonal (VO WBF).

Grundsätzlich wird auf die Regeln des OR verwiesen, in einzelnen Bereichen werden jedoch strengere Anforderungen gestellt. Alle aufgeführten Verordnungen enthalten folgende Vorschriften:

1. Organisationen, die über mehr als 30 geförderte Wohnungen verfügen, sind verpflichtet, eine eingeschränkte Revision durchzuführen. Die Revision ist von einer unabhängigen Person mit einer Zulassung durch die Eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde vorzunehmen.
2. Organisationen, die über höchstens 30 geförderte Wohnungen verfügen, können beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einen Antrag stellen, ihnen sei eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes zu gestatten. Die Bewilligung wird erteilt, wenn dargelegt wird, dass die prüfende Person die nötige Sachkunde hat.

B Verzicht auf die eingeschränkte Revision

Was ist eine „geförderte Wohnung“?

Als „gefördert“ gelten Wohnungen, für die aufgrund des WEG oder des WFG Hilfen gewährt werden. Dies betrifft auch Fonds de Roulement-Darlehen und EGW-Hilfen. Zudem gelten alle Wohnungen als gefördert, die der VO WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals unterstehen.

Organisationen mit mehr als 30 geförderten Wohnungen

könnten zwar einen Verzicht auf die eingeschränkte Revision nach Artikel 727a Absatz 2 OR beschliessen, sie müssen jedoch aufgrund der Spezialvorschriften der Wohnraumförderung (siehe Kapitel A) trotzdem eine eingeschränkte Revision durch Personen mit Zulassung vornehmen.

Organisationen mit höchstens 30 geförderten Wohnungen

können einen Verzicht auf eingeschränkte Revision nach Artikel 727a Absatz 2 OR beschliessen. Sie sind jedoch aufgrund der Spezialvorschriften der Wohnraumförderung verpflichtet, mindestens eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung durch eine sachkundige Person vorzunehmen.

Vorgehen:

- Verzicht gemäss Artikel 727a Absatz 2 OR und Eintrag dieses Verzichtes im Handelsregister.
- Antrag an das 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.

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.

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

Kommentar:

Geeignet für alle gemeinnützigen Organisationen, die über mehr als 30 geförderte Wohnungen verfügen und für alle kleineren Organisationen, die sich dafür entscheiden, eine eingeschränkte Revision vorzunehmen. Diese Formulierung bietet eine klare und unmissverständliche Grundlage. Sie verweist auf das Obligationenrecht, entspricht aber auch den Spezialvorschriften der Wohnraumförderung. Unklarheiten und Streitigkeiten werden damit weitgehend ausgeschaltet.

2. Verweis auf bestimmte Gesetzesartikel

„Die Revision richtet sich nach Artikel 40 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV)“

oder

„Die Revision richtet sich nach Artikel 59a der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG)“

oder

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

Kommentar:

Geeignet für alle gemeinnützigen Organisationen, die über vom Bund geförderte Wohnungen verfügen. Es wird auf die massgebenden Verordnungsartikel verwiesen. Je nachdem ob eine Förderung nach WEG, WFG oder VO WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vorliegt, wird der entsprechende Verordnungsartikel eingesetzt. Die Formulierung hat den Vorteil, dass bei Veränderungen, z.B. am Bestand der geförderten Wohnungen, nicht eine erneute Statutenrevision notwendig wird. Andererseits ist für die Organisationen mit höchstens 30 geförderten Wohnungen die Art der angestrebten Revision damit noch nicht klar festgelegt.

3. Allgemeiner Verweis auf Gesetz und Statuten

„Die GV wählt eine Revisorin oder einen Revisor. Dieser prüft die Jahresrechnung nach den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften“.

Kommentar:

Geeignet für alle gemeinnützigen Organisationen. Es wird in einer allgemeinen Formulierung auf Gesetz und Statuten verwiesen. Die Formulierung hat den Vorteil, dass bei Veränderungen keine erneute Statutenrevision notwendig wird. Für den rechtsunkundigen Leser der Statuten hat sie jedoch wenig Informationswert.

4. Antrag auf prüferische Durchsicht

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

Kommentar:

Nur geeignet für Organisationen mit höchstens 30 geförderten Wohnungen, die sich dafür entschieden haben, einen Antrag auf prüferische Durchsicht zu stellen.

Das Bundesamt ist verpflichtet zu prüfen, ob die prüfende Person die nötige Sachkunde hat. Mit dem Antrag sind entsprechende Dokumente oder Angaben zu liefern. Da diese Lösung einen Verzicht nach Artikel 727a Absatz 2 OR voraussetzt, ist die Zustimmung aller Genossenschafter erforderlich. Die Zustimmung kann auf dem Zirkularweg eingeholt werden, sofern dies in den Statuten vorgesehen ist.

Hat die Organisation zu einem späteren Zeitpunkt über 30 geförderte Wohnungen oder soll auf Verlangen von einzelnen Genossenschafte rn zu einer eingeschränkten Revision übergegangen werden, so wird bei dieser Formulierung eine erneute Statutenrevision notwendig.

5. Ergänzende Bestimmungen

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

6. Vorbehalt : Ordentliche Revision

Zu beachten: Organisationen, welche die Bedingungen von Artikel 727 OR erfüllen, sind verpflichtet, eine ordentliche Revision im Sinne von Artikel 727 OR durchzuführen.

D 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