

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 12 (1937)

**Heft:** 12

**Artikel:** Die Rechnungsrevision bei den Genossenschaften unter besonderer Berücksichtigung des revidierten Obligationenrechtes

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101121>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

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

## Die Rechnungsrevision bei den Genossenschaften unter besonderer Berücksichtigung des revidierten Obligationenrechtes

(Aus einem Vortrag von E. Giroud, Präsident des Verbandes Schweiz. Bücherrevisoren, gehalten an der Delegierten-Versammlung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen, Sektion Zürich.)

Das revidierte Obligationenrecht (im folgenden als OR. bezeichnet) darf im allgemeinen als gutes Recht bezeichnet werden. Es bringt insbesondere für die Genossenschaften und vor allem auch für ihre Kontrollstellen verschiedene einschneidende Neuerungen. So ist die Kontrollstelle als obligatorisch für jede Genossenschaft in das Gesetz aufgenommen worden (OR. Art. 906 ff.), während sie vorher wohl durch die Statuten vorgesehen werden konnte, aber nicht ausdrücklich erwähnt war, bei manchen Genossenschaften aber gar nicht vorkam, vor allem nicht bei sogenannten Pseudogenossenschaften. Die neuen Bestimmungen im OR. sind, im Unterschied von denjenigen des Aktienrechtes, für die Genossenschaft weniger umfangreich, bei näherem Zusehen aber inhaltlich wesentlich schärfner. Sie verpflichten nicht nur zur Rechnungs-, sondern auch zur Geschäftsprüfung, was bei der AG. nicht der Fall ist.

Es ist Aufgabe der Generalversammlung, die Kontrollstelle zu wählen. Da werden oft schwere Fehler gemacht. Es werden nicht Leute gewählt, die auf der Höhe ihrer Aufgabe stehen, sondern solche, die weder von der Buchhaltung noch von der Bilanz und Betriebsrechnung, geschweige denn von der Geschäftsführung, etwas verstehen. Wenn sie nur gutklingende Namen haben! Das geschieht gelegentlich sogar mit voller Absicht. Die Generalversammlung ist jedoch in Zukunft viel stärker dafür verantwortlich, daß Leute mit Sachkenntnissen in die Kontrollstelle delegiert werden.

Die *Anforderungen an eine Kontrollstelle* sind nämlich recht große. Der Revisor muß einmal *kaufmännische Rechtskenntnisse* besitzen, sonst eignet er sich nicht für die Kontrollstelle. Er muß Bilanz- und Buchführungskenntnisse haben, die Statuten und Reglemente einer Genossenschaft und die Protokolle und schließlich auch die Organisation des Unternehmens kennen. Er muß sich über den Unterschied zwischen dem Aktienrecht und dem Genossenschaftsrecht im klaren sein, auch wenn viele Bestimmungen in beiden Fällen ähnlich lauten mögen. Er muß wissen, daß der Genossenschafter, im Unterschied vom Aktionär, von Gesetzes wegen aus einer Genossenschaft austreten kann, und daß ein Austritt höchstens auf die Dauer von fünf Jahren ausgeschlossen werden darf; ferner, daß die höchstzulässige Kündigungsfrist ein Jahr ist. Die Statuten können ferner fest umschreiben, wie viele Genossenschaftsanteile ein Genossenschafter höchstens besitzen kann. Auch die *Rechte der Genossenschafter* sind im revidierten OR. genauer umschrieben. Jeder Genossenschafter hat zum Beispiel das Recht, in Bilanz-

und Betriebsrechnung Einsicht zu nehmen. Er darf wissen, wie es mit dem Unternehmen steht. Er ist aber nicht berechtigt, in Bücher und Korrespondenzen Einsicht zu verlangen, wenn nicht die Generalversammlung hierzu Vollmacht erteilt hat.

Wenn die Genossenschaft nichts vorschreibt hinsichtlich der *Verteilung des Gewinnes*, so fällt der ganze Reinertrag in das Genossenschaftsvermögen, die Genossenschafter haben dann keinen Anspruch darauf. Wenn ein Gewinn verteilt wird, zum Beispiel als Zins der Anteile, so darf dieser Zins den landesüblichen Zinsfuß für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheit nicht übersteigen, also wohl höchstens 5 Prozent betragen. Gerade diese Bestimmung ist dazu angetan, manche Pseudogenossenschaften zu veranlassen, sich in die beweglichere G. m. b. H., die Gesellschaft mit beschränkter Haftung, umzuwandeln.

Die *Haftbarkeit der Genossenschafter*, die nach altem Recht durch Statuten ausgeschlossen werden mußte, wenn man sie nicht vorsehen wollte, ist nach neuem Recht durch Gesetz ausgeschlossen.

In bezug auf die *Verwendung des Reingewinnes* schreibt das neue Gesetz im weitern vor, daß wenigstens 5 Prozent davon zunächst einem Reservefonds zugeführt werden müssen, bis derselbe wenigstens 20 Prozent des Genossenschaftskapitals ausmacht. Diese Bestimmung ist dazu angetan, von Gesetzes wegen die Genossenschaften zur Aeufrung ihrer Reserven für allfällige Krisenjahre zu veranlassen.

Die *Rechte und Pflichten der Kontrollstelle* und der Revisoren sind im neuen Recht in verschiedener Hinsicht sehr scharf gefaßt worden. Die Kontrollstelle hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht zu erstatten. Eine mündliche Zustimmungserklärung zur Rechnung genügt nicht mehr. Der Bericht kann unter Umständen ein wichtiges Dokument darstellen. Der Revisor muß sich dadurch decken. Der Bericht hat den Antrag der Kontrollstelle zu enthalten betreffend Abnahme der Rechnung mit oder ohne Vorbehalte oder Zurückweisung der Rechnung. Der Bericht muß vorliegen, bevor die Generalversammlung zur Rechnung Stellung nimmt. Die Behandlung dieses Berichtes muß der Genehmigung der Rechnung immer vorausgehen. Es ist im fernern Aufgabe der Kontrollstelle, sich zur Gewinnausschüttung zu äußern. Sie muß deshalb auch an der Generalversammlung, und zwar wieder von Gesetzes wegen (OR. Art. 908), teilnehmen. Wenn sie fehlt, kann die Rechnung nicht abgenommen werden. Allerdings genügt die Anwesenheit wenigstens eines Mitgliedes.

Die Kontrollstelle ist zu *absoluter Verschwiegenheit* verpflichtet. Es ist ihren Mitgliedern nicht gestattet, über die Rechnung und ihre Beobachtungen mit anderen zu sprechen, auch nicht mit Genossenschaftern. Für den Schaden, der daraus entstehen würde, ist jedes

Mitglied haftbar. Dagegen hat die Kontrollstelle unter gewissen Voraussetzungen das Recht, wenn sie das auf Grund dieser Beobachtungen für nötig erachtet, eine Generalversammlung einzuberufen auch gegen den Willen des Vorstandes.

Wichtig sind die *gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Buchführung*. Die Bücher müssen, wie das eigentlich selbstverständlich ist, ordnungsgemäß geführt werden. Darunter wird aber oft etwas sehr verschiedenes verstanden. Auf alle Fälle müssen Schuld- und Forderungsverhältnisse jederzeit ersichtlich sein. Wegen einer unordentlichen Buchführung ist noch niemand gestraft worden, solange alles gut ging. Wenn aber in einem Gerichtsfall die schlechte Führung der Bücher festgestellt werden muß, dann wirkt diese Tatsache strafverschärfend, und zwar je nach den kantonalen Strafgesetzen unter Umständen sehr stark. Ausgedehnte Vorschriften betreffend die Bilanz finden sich im Aktienrecht. Für die Genossenschaft ist in manchen Fällen darauf verwiesen. Die Bilanz muß wahr und klar, sie darf kein Kreuzworträtsel sein. Die einzelnen Vermögens- und Schuldteile müssen gesondert ausgewiesen und dürfen nicht gegeneinander verrechnet sein. Das Gesetz schreibt nicht vor, welche Bücher geführt werden müssen. Die Form der Buchhaltung ist also freigestellt. Für die stadt-zürcherischen Baugenossenschaften gilt hier allerdings das im übrigen vorzüglich verfaßte Reglement der Stadt Zürich für die Rechnungsführung der Baugenossenschaften, das auch bestimmte Bücher und Aufstellung vorschreibt.

Die praktische *Revision der Jahresrechnung* wird nicht immer zweckmäßig vorgenommen. Oft wird zum Beispiel vergessen, die Ueberträge aus der alten Jahresrechnung oder die Durchführung der Beschlüsse der Generalversammlung in bezug auf die Gewinnverteilung und anderes mehr nachzuprüfen. Das sollte immer geschehen. Dagegen ist es unzweckmäßig, jeden Beleg zu punktieren. Das ist erst dann angebracht, wenn es sich um »Detektiv«-Revisionen handelt. Bei einer ordentlichen Revision zwecks Abnahme der Jahresrechnung genügt es durchaus, wenn die Kontrollstelle nachweisen kann, daß sie systematische Stichproben vorgenommen hat. Systematisch in dem Sinne, daß für einen beliebigen Monat oder auch für zwei oder drei Monate die Belege herausgegriffen und diese dann aber lückenlos nachgeprüft werden. Wenn diese Belege stimmen, kann angenommen werden, daß auch die andern stimmen. Nicht von Vorteil ist es, wenn ein Revisor in der Regel nach einem bestimmten Plane vorgeht, denn dann kann sich ein gerissener Buchhalter danach einrichten. Der Revisor muß auch prüfen, ob die Vermögenslage der Genossenschaft richtig nachgewiesen ist. Er muß sich die betreffenden Belege vorlegen lassen. Es genügt nicht, wenn an und für sich Belege formell richtig eingetragen sind, wenn zum Beispiel die betreffende Ausgabe materiell überhaupt nicht hätte gemacht werden dürfen.

Betreffend *Kassenprüfung* hat der Revisor sich zuerst über die Organisation der Kassenführung zu orientieren. Die Kassenführung soll bei *einer* Person liegen, zur Kasse sollen keine Doppelschlüssel angefertigt werden, der Kassier soll die Verantwortung allein tragen, eventuell unter Kautionsleistung. Der Revisor soll sich erkundigen, wie oft Kassensturz gemacht wird und sich das Kassensturzbüchlein vorlegen lassen. Wenn im Jahre nur einmal Kassensturz gemacht wird, so stimmt etwas nicht. Der Revisor muß die Belege zeichnen, damit sie nicht ein zweites Mal vorgelegt werden können. Wenn die Kasse nur so saisonweise nachgeführt wird, so genügt dies natürlich nicht. Zum Kassensturz soll man immer unangemeldet kommen. Von der Bank soll man sich bis zu dem Tage, an dem der Kassensturz gemacht wird, einen Postenauszug geben lassen, damit man weiß, ob und welcher Betrag kurz vor dem Kassensturz abgehoben wurde. Beim Postscheckamt soll man feststellen, wann die letzte Abhebung stattgefunden hat. Ein Fehler ist es, wenn im Kassenbuche die Wechsel und Schecks eingetragen werden, da dort nur der Barverkehr eingetragen werden soll. Bei der Kassenprüfung genügt es, wenn ein, zwei oder drei Monate vollständig nachgeprüft werden. Bei Barabhebungen von der Bank oder vom Postscheckamt muß nachgeprüft werden, ob dieselben im Kassenbuch eingetragen sind und ob auch das Datum stimmt, da eine Abhebung zum Beispiel vom 1. Juni natürlich nicht erst am 1. August eingetragen werden kann. In die kleine Kasse kann man einen bestimmten Betrag von Bargeld geben und sich dann die Belege, die der Kassier einlösen will, Zug um Zug vorlegen lassen. Dadurch findet dann eine zwangsläufige Kontrolle statt. Die kleine Kasse erhält dabei jedesmal wieder die gleiche Summe, sobald sie entsprechende Ausgabenbelege für den vorherigen Zuschuß vorgelegt hat. Zu kontrollieren sind die periodischen Zahlungen, wie Prämienzahlungen an Versicherungen. Daraus, daß die Prämien im Vorjahr bezahlt worden sind, darf nicht geschlossen werden, daß sie auch im Prüfungsjahr bezahlt worden sind. Der Geldverkehr ist immer in den Gegenkonti nachzuprüfen; bei Postscheckabhebungen zugunsten der Bank, ob diese dort tatsächlich eingegangen sind. Bankauszüge sind nachzuaddieren, da sie auch Fehler enthalten können. Die Ausgaben müssen getrennt werden nach Bauaufwendungen und Betriebsausgaben, damit man eine klare Bilanz aufstellen kann. Die Mieter sind daran zu gewöhnen, ihre Einzahlungen nur auf das Postscheckkonto zu machen.

Der Revisor hat sich zum Schluß die Frage vorzulegen, in welchem Sinn und Geist die Jahresrechnung erstellt wurde. Stimmt etwas nicht, so hat er vorerst dem Vorstande Mitteilung zu machen, und wenn dieser nicht darauf eingehen will, auch der Generalversammlung zu berichten.

Wenn der Revisor und die ganze Kontrollstelle ihre Aufgabe in dieser ernsten Art auffassen und sich in

einen Betrieb einleben, dann wird die Aufgabe einer Kontrollstelle zu einer wichtigen Funktion innerhalb der Genossenschaft. Es ist erfreulich, daß das neue Genossenschaftsrecht der Tätigkeit der Kontrollstelle

die gebührende Beachtung geschenkt hat und sie, indem es manche Verschärfungen brachte, zugleich zu einer Sicherung für die Genossenschafter hat werden lassen.

M.

## ALLERLEI BAUFRAGEN

### Ein vorbildlicher Hauseingang

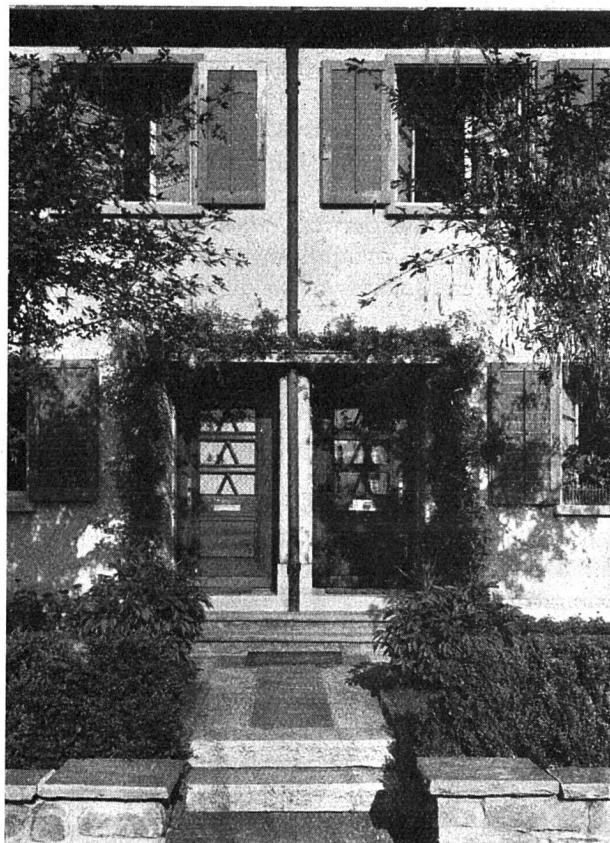


Foto Finsler

Arch. K. Scheer, Zürich

Haustüren sind von jeher dazu erkoren gewesen, den Stolz des Besitzers zu präsentieren. Nach Möglichkeit, das heißt soweit etwa die Finanzen reichten, ist auch im genossenschaftlichen Bauen der Hauseingang als Schmuckstück mit besonderer Sorgfalt ausgebildet worden.

Wie hübsch zum Beispiel machen sich auf unserem Bilde die beiden Haustüren! Zwei Reihen-Einfamilienhäuser, im Vertrauen auf die Verträglichkeit deren Bewohner an einem gemeinsamen Zugang gelegen. Längs der einfachen, anspruchslosen Wohnstraße eine niedere Granitmauer, von einer zierlichen Allee leicht überschattet. Die Mauer beim Eingang ganz einfach unterbrochen, der Unterbruch nur durch die wenig

breiteren Abdeckplatten ganz diskret betont. Der Weg durch den kleinen Vorgarten sauber begrenzt, durch Buchs, Rasen und Blütenstauden freundlich begleitet. Die nötigen Differenztritte sorgfältig angeordnet, der letzte derselben als Schwelle tief eingreifend in die wettergeschützte Haustürnische. Dort das feine Kunsteinprofil, an dem der rauhe Putz der Fassade hält macht. Als recht wirksamen Kontrast dann das braune Türholz, in dem die einladenden Glasflächen mit ihren Ziersprossen eingelegt sind. Dieser Gegensatz von rauh und glatt, von Putz und Holz, aufs freundlichste gemildert durch die rankende Rose, welche es sich nicht nehmen läßt, oben der schützenden Abdeckplatte entlang zu kriechen und vorwitzige Ausläufer über das Steingesims hinunterhängen zu lassen.

So gepflegt, ein Stück Freude für den aufmerksamen Passanten, ein Stück Heimat für den Bewohner, ein Stück echten Stolzes für die Genossenschaft! A. V.

### Schallschutz im Wohnungsbau

(Eing.) Die Klagen über Geräusch- und Lärmbelästigung in Gebäuden mehren sich in neuerer Zeit zusehends. Deren Ursache liegt einerseits darin, daß heute die Anzahl und Stärke der Lärmquellen erheblich zugenommen hat. Außerhalb der Gebäude ist es der moderne Verkehr, wie Autos, Straßenbahnen usw., und innerhalb sind es Einrichtungen, wie Aufzüge, Radio, Grammophone, Staubsauger usw., die in unserem technischen Zeitalter Eingang gefunden haben. Anderseits wurde aber auch durch viele der neuen Bauweisen und Baustoffe die Ringhörigkeit der Gebäude erhöht. Das Problem des Schallschutzes verdient deshalb ebensoleiche Beachtung wie das des Wärmeschutzes.

Bei der *Uebertragung des Schalles* unterscheidet man Luftschall und Körperschall. Ersterer breitet sich in der Luft aus und bildet sich beim Sprechen, Musik usw. Letzterer pflanzt sich in festen Körpern fort und entsteht zum Beispiel beim Klopfen an eine Wand oder Rohrleitung. In Gebäuden erfolgt die Schallübertragung meist durch beide Schallarten gleichzeitig, nur ist die eine oder andere stärker ausgeprägt.