

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 11

Rubrik: Recht

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: 05.01.2026

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 und Revisionsaufsichtsgesetz

Nachdem bereits in der Dezemberausgabe 2006 das Thema «Neues Revisionsrecht» aufgegriffen wurde, ist es heute angezeigt, die in der Zwischenzeit eingetretenen Entwicklungen aufzuzeigen und auf wichtige Elemente der neuen, auf den 1. Januar 2008 in Kraft tretenden Gesetzesbestimmungen (nochmals) hinzuweisen.

Vorweg ist mitzuteilen, dass der Bundesrat am 17. Oktober 2007 nunmehr festgelegt hat, dass die Änderungen der neuen Vorschriften zur Revisionspflicht im Gesellschaftsrecht (vor allem im Obligationenrecht, OR, und im Zivilgesetzbuch, ZGB) mit Wirkung auf den 1. Januar 2008 in Kraft treten werden. Die verbleibende Zeit bis zum Inkrafttreten ist zwar knapp bemessen. Dennoch gewährt der Bundesrat den Betroffenen wesentlich mehr Zeit als beim Inkraftsetzen des Revisionsaufsichtsgesetzes (RAG), das mit Wirkung auf den 1. September 2007 gültig wurde. Mitgeteilt beziehungsweise beschlossen wurde dies knapp eine Woche vorher, am 22. August 2007. Mit dem Inkrafttreten der neuen Vorschriften zur Revisionspflicht im Gesellschaftsrecht am 1. Januar 2008 steht fest, dass diese Neuerungen bereits für das Ge-

schäftsjahr 2008 Gültigkeit erlangen werden.¹

REVISOREN: FRISTEN BEACHTEN. Seit dem 1. September 2007 können sich die Revisorinnen und Revisoren sowie die Revisionsunternehmungen nunmehr auf die Neuerungen vorbereiten. Dies ist notwendig, sehen die Übergangsbestimmungen des RAG (Art. 43 Abs. 3 RAG) doch vor, dass natürliche Personen und Revisionsunternehmen ab dem 1. September 2007 vier Monate (d.h. bis spätestens 31. Januar 2008) Zeit haben, um bei der Aufsichtsbehörde ein Gesuch um provisorische Zulassung als Revisor, Revisionsexperte oder staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen zu beantragen.² Wer diese Anmeldungsfrist verpasst, wird bis zur definitiven Zulassung keine Revisionen mehr durchführen können. Angesichts der geschätzten 10 000 bis 15 000 Gesuche ist nicht auszuschliessen, dass deren Abarbeitung mehr als ein Jahr dauern kann. Bei direkten Gesuchen um definitive Zulassung ist deshalb mit sehr langen Bearbeitungszeiten zu rechnen. Damit werden diejenigen, die sich nicht bis zum 31. Januar 2008 provisorisch registriert haben, für das Geschäftsjahr 2008 und auch 2009 voraussichtlich keine Revisionstätigkeiten ausüben dürfen. Diejenigen, die sich registriert haben beziehungsweise noch registriert werden, dürfen Revisionen einstweilen uneingeschränkt vor-

nehmen, bis sie entweder die definitive Zulassung erhalten oder diese verweigert wird. Wird die definitive Zulassung verweigert, bleiben sämtliche unter der provisorischen Zulassung getätigten Revisionsdienstleistungen uneingeschränkt rechtsgültig. Weitere Dienstleistungen im Rahmen des neuen Revisionsrechts wären danach aber nicht mehr zulässig. Die Genossenschaft muss demnach also eine Revision, die von einem später nicht definitiv zugelassenen Revisor ausgeführt wurde, nicht wiederholen lassen.

GENOSSENSHAFTEN: SITUATION ÜBERPRÜFEN. Zu den Anforderungskriterien, die sowohl für die provisorische als auch für die definitive Zulassung gelten, gehören neben unbescholtener Leumund und Fachpraxis³ insbesondere auch der Abschluss einer fachspezifischen Ausbildung. Der Katalog der anerkannten Ausbildungen findet sich in Art. 4 Abs. 2 lit. a bis d RAG.⁴ Für die Vorstände der Genossenschaften bedeutet dies zunächst, dass sie noch dieses Jahr die konkrete Situation ihrer Genossenschaft überprüfen müssen. Hauptsächlich dürften vorliegende zwei Situationen anzutreffen sein:

1. Die Genossenschaft verfügt bereits über einen qualifizierten Revisor beziehungsweise über eine qualifizierte Revisionsunternehmung, welche die neuen gesetzlichen Anforderungen erfüllen. In diesen Fällen ist beim Revisor beziehungsweise



bei der Revisionsunternehmung nachzufragen, ob die provisorische Registrierung bei der Revisionsaufsichtsbehörde bereits in die Wege geleitet wurde oder nicht. Allenfalls wäre dies umgehend und jedenfalls vor dem 31. Januar 2008 zu veranlassen. Ob eine provisorische Zulassung bereits vorliegt, kann auch online auf der Homepage der Revisionsaufsichtsbehörde überprüft werden (www.revisionsaufsichts-behoerde.ch). Unter dem Stichwort «Register» ist eine Maske abrufbar, die das Suchen unter verschiedenen Kriterien ermöglicht.

2. Die Genossenschaft verfügt heute über eine Revisionsstelle, die die neuen gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt. Die Revisoren müssen in diesen Fällen ihre Tätigkeit nach der Revision der Jahresrechnung 2007 einstellen, und der Vorstand muss für die nächste Generalversammlung die Wahl einer neuen Revisionsstelle traktandieren. Idealerweise findet an der Generalversammlung 2008 die «Stabsübergabe» statt. Mit dem bisherigen Revisor sind Gespräche zu führen, wie dessen Know-how auch in Zukunft der Genossenschaft zur Verfügung gestellt werden kann. Allenfalls können Revisoren auch zur Mitarbeit im Vorstand oder – sofern vorhanden – auf der Geschäftsstelle motiviert werden. An dieser Stelle soll nicht unterschlagen werden, dass die Gesetzesneuerungen theoretisch auch die Möglichkeit vorsehen, dass die Genossenschaft auf die Durchführung einer Revision gänzlich verzichtet (so genanntes «Opting out»). Der Rechtsdienst des SVW vertritt jedoch den Standpunkt, dass «revisionslose Zustände» zu vermeiden sind. Offen ist auch, wie Gläubiger der Genossenschaft – wozu nicht nur Banken, sondern auch die öffentliche Hand (z.B. BWO, Fonds de Roulement usw.) gehören – darauf reagieren würden.

ORDENTLICHE ODER EINGESCHRÄNKTE REVISION. Zu einem späteren Zeitpunkt, d.h. etwa Anfang 2008, muss der Vorstand für die nächste Generalversammlung auch eine Statutenänderung ins Auge fassen.⁵ Diese wird voraussichtlich bei einigen Genossenschaften notwendig werden. Die heutigen Statuten tragen den neuen Gesetzesbestimmungen naturgemäß noch keine Rechnung. Der Vorstand wird sich im Vorfeld zu dieser Statutenänderung auch mit der Neuerung auseinander setzen müssen, dass es nicht nur eine Revision gibt, sondern dass aus qualitativ unterschiedlichen Revisionen ausgewählt werden kann (ordentliche oder eingeschränkte Revision). Weiter wird zu berücksichtigen sein, dass eine einmal festgelegte Revisionsart nicht für alle Zeiten Gültigkeit haben wird. So können zum Beispiel zehn Prozent der Genossenschafter bis zehn Tage vor der Generalversammlung eine ordentliche anstelle einer eingeschränkten Revision der Jahresrechnung verlangen (Art. 906 Abs. 2 Ziff. 1 rev. OR). Jeder einzelne Genossenschafter wäre zudem berechtigt, den einmal getroffenen Verzicht auf die Durchführung einer Revision wieder rückgängig zu machen, indem er – ebenfalls bis zehn Tage vor der Generalversammlung – eine eingeschränkte Revision der Jahresrechnung beantragt (Art. 727a Abs. 4 OR in Verbindung mit Art. 906 Abs. 1 OR). Dies bedeutet, dass sich der Vorstand auch überlegen muss, ob er in den Statuten anstelle einer vordefinierten Revisionsart eine allgemeingültige Formulierung wählen soll, damit beim Wechsel der Revisionsart («Opting up» oder «Opting down») oder gar beim Verzicht auf eine Revision («Opting out») nicht bereits wieder zu einer Statutenänderung geschritten werden muss.⁶ Die im Gesetz vorgesehenen Fristen für den Antrag auf «Opting up» (also Durchführung einer ordentlichen anstelle einer eingeschränkten Revision) beziehungsweise für

den Antrag auf «Opting in» (also Durchführung einer eingeschränkten Revision anstelle keiner Revision) sind im Gesetz mit bis zu zehn Tagen vor der Generalversammlung für den Vorstand sehr knapp bemessen. Wie damit im Einzelfall umzugehen ist, wird sich in der Praxis noch weisen müssen. Fest steht, dass innert der verbleibenden Frist jedenfalls keine (neue) Revision durchgeführt werden kann. Dies führt unweigerlich dazu, dass an der Generalversammlung die Jahresrechnung nicht abgenommen und demzufolge dem Vorstand auch keine Décharge erteilt werden kann. Dies wäre dann an einer ausserordentlichen Generalversammlung oder an der darauf folgenden ordentlichen Generalversammlung, mithin ein Jahr später, nachzuholen.

1 Art. 7 der Übergangsbestimmungen der Änderungen des Obligationenrechts vom 16. Dezember 2005 lautet wie folgt: «Die Bestimmungen dieses Gesetzes zur Revisionsstelle gelten vom ersten Geschäftsjahr an, das mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes oder danach beginnt.»

2 Die Details zur Gesuchstellung finden sich auf www.revisionsaufsichts-behoerde.ch. Auf dieser Site kann sich jeder Betroffene auch elektronisch anmelden.

3 Für Revisoren mindestens ein Jahr, für Revisionsexperten je nach erworbenem Abschluss fünf bis zwölf Jahre.

4 Anerkannt werden namentlich (Aufzählung nicht abschliessend): eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer; eidg. dipl. Treuhänder; Universitäts- oder Fachhochschulabschlüsse in Betriebs-, Wirtschafts- und Rechtswissenschaften, Treuhänder mit eidg. Fachausweis.

5 Am 28. Februar 2008 wird der SVW-Rechtsdienst dazu eine Abendveranstaltung organisieren. Details können Sie dem aktuellen Kursprogramm entnehmen.

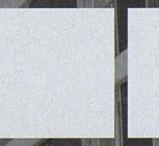
6 Die entsprechenden Statutenbestimmungen werden in einem der nächsten *wohnen* publiziert werden.

Anzeige

b+p
baurealisation ag siewertstrasse 26
 baumanagement ch-8050 zürich
 kostenplanung tel. +41 (0)43 456 81 81
 bauleitung fax +41 (0)43 456 81 82
www.bp-baurealisation.ch










wir bauen auf.
 überbauung brunnenhof, zürich