

**Elmar Birgelen Zollikon**  
Treuhandbüro

Seestrasse 121  
Postfach 41  
8702 Zollikon-Station

+41 44 391 47 10  
+41 44 391 47 81  
info@birgelen-treuhand.ch  
www.birgelen-treuhand.com

**STV USF**

Membre de l'Union Suisse des Fiduciaires  
Mitglied des Schweizerischen Treuhänder-Verbandes  
Membro dell'Unione Svizzera dei Fiduciari  
Member of the Swiss Association of Accountants and Trustees  
Commember da l'Union svizra dals fiduciaris

Mitglied der  
**TREUHANDKAMMER**  
Membre de la  
**CHAMBRE FIDUCIAIRE**  
Membro della  
**CAMERA FIDUCIARIA**



**Meierhofer**  
**Immobilien-Treuhand AG**  
Elmar Birgelen  
dipl. Treuhandexperte

Bergstrasse 195  
Postfach 324  
8707 Uetikon am See

+41 44 920 34 24  
+41 44 920 44 85  
info@meierhofer-treuhand.ch  
www.meierhofer-treuhand.ch



Schweizerischer Verband  
der Immobilienwirtschaft

**VORGESETZTE GEBISSEN**

Das Bundesgericht hat ein Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden bestätigt, das die fristlose Entlassung einer Spitalangestellten ablehnte, die einer Vorgesetzten im Verlaufe einer Auseinandersetzung derart in den Unterarm gebissen hatte, dass der Abdruck der Zähne einige Zeit sichtbar blieb.

Laut dem einstimmig gefällten Entscheid der I. Zivilabteilung liegt indes ein klarer Grenzfall vor, der es gebietet, den Ermessensentscheid des Kantonsgerichts zu respektieren. Das Bundesgericht merkt aber ausdrücklich an, dass es auch den erstinstanzlichen Entscheid des Bezirksgerichts Prättigau Davos für vertretbar hält, das der fristlosen Entlassung zugestimmt hatte.

Tätlichkeiten gegenüber Vorgesetzten rechtfertigen in aller Regel eine fristlose Entlassung.

Auch wenn im beurteilten Fall der Biss in den Arm nicht zu einer eigentlichen Körperverletzung geführt hatte, liegt eine schwere Verletzung der Persönlichkeit vor, die nach Auffassung des Bundesgerichts „als eine sehr erniedrigende und ehrverletzende Handlung empfunden wird“. Wie zuvor schon das Bezirksgericht und das Kantonsgericht hat es daher auch das höchste Gericht des Landes abgelehnt, der entlassenen Arbeitnehmerin mehr als den Lohnanspruch für die Dauer der Kündigungsfrist zuzusprechen. Eine zusätzliche Entschädigung im Sinne von Art. 337c des Obligationenrechts, wie die Arbeitnehmerin sie in Lausanne forderte, kommt unter den gegebenen Umständen nicht in Frage.

Quellenangabe: Jusletter, 24.7.2006

**WER SIND WIR - WAS WOLLEN WIR?**

Unser Treuhandbüro wurde 1949 durch Wolfgang Birgelen gegründet. Das Angebot umfasste von Anfang an die Bereiche der kaufmännischen Betreuung kleinerer bis mittlerer Unternehmen einschliesslich die Sanierung.

Mit der Übernahme des Geschäftes im Jahre 1968 durch Elmar Birgelen wurde dieses Angebot ergänzt und laufend weiter ausgebaut, sodass wir heute in der Lage sind, unserer Kundschaft eine umfassende, professionelle,

zielgerichtete Beratung und Auftragsausführung anzubieten.

Mit der sukzessiven operativen Übernahme der Meierhofer Treuhand AG ab 1. Juli 2003 konnten wir unsere Angebotspalette erweitern und sind seither in der Lage, Ihnen ebenfalls Dienstleistungen im Bereich der Liegenschaftenverwaltung anzubieten.

Dabei sind wir flexibel und erarbeiten innovative Lösungen.

**WAS BIETEN WIR IHNEN?**

**STEUERN**

- ✓ Steuerberatung
- ✓ Steuererklärungen für natürliche und juristische Personen
- ✓ Vertretung in Steuer-sachen

**UNTERNEHMENSBERATUNG**

- ✓ Firmengründungen
- ✓ Firmenliquidationen
- ✓ Unternehmenssanierungen

**BERATUNG & ALLGEMEINE TREUHAND-FUNKTIONEN**

- ✓ Verträge
- ✓ Administration
- ✓ Domizilstelle

**BUCHHALTUNG & REVISIONEN**

- ✓ Einrichten und Erstellen der Grundlagen für die Buchhaltung
- ✓ Führung der Buchhaltung
- ✓ Abschlüsse
- ✓ MWST-Abrechnungen
- ✓ Revisionen
- ✓ Finanzplanung

**INKASSO**

- ✓ Einzug von Forderungen
- ✓ Bewirtschaftung von Verlustscheinen
- ✓ Durchführung von Bonitätsprüfungen

**ERBSCHAFTS-ANGELEGENHEITEN**

- ✓ Nachlassregelungen
- ✓ Nachlassliquidationen
- ✓ Erbrechtsfragen
- ✓ Vertretung in Erbsachen

**PERSONAL-ADMINISTRATION**

- ✓ Monatliche Salärverarbeitungen mit Abrechnungen
- ✓ Auswertungen
- ✓ Sozialversicherungsabrechnungen
- ✓ Lohnausweise

**LIEGENSCHAFTEN**

- ✓ Beratung
- ✓ Verwaltung
- ✓ Verkauf

Sollte das von Ihnen gesuchte Fachgebiet nicht aufgeführt sein, schildern Sie uns bitte Ihre Bedürfnisse. Gerne unterbreiten wir Ihnen einen Lösungsvorschlag.

**Elmar Birgelen Zollikon**  
Treuhandbüro

**INFORMATIONSBULLETIN**

**IN DIESER AUSGABE:**

<i>Editorial von Elmar Birgelen</i>	1
<i>Nur der Name ändert</i>	1
<i>Verjährungsfrist</i>	2
<i>Eintragung der Partnerschaft im Detail geregelt</i>	2
<i>Hohe Heizölpreise</i>	3
<i>Vorgesetzte gebissen</i>	4
<i>Wer sind wir - Was wollen wir?</i>	4
<i>Was bieten wir Ihnen?</i>	4

**EDITORIAL - VON ELMAR BIRGELEN**

Liebe Leserin  
Lieber Leser

Wo sind wir hingekommen? Oder besser noch; wo kommen wir noch hin? Am Schluss sicher in den Himmel. Aber wann? Und unter welchen Umständen?

Da spricht der Papst bei der Schlussveranstaltung in Deutschland und verurteilt das, was dazu führt, was ich oben meine. Der Erfolg ist, dass in absolut willkürlicher Art, vielleicht genau in der Art wie Terroristen ihre Opfer verstümmeln, seine Rede so zusammen- oder auseinandergenommen wird, dass sie letztlich den einschlägigen Gruppierungen wieder Munition liefert, um das zu rechtfertigen, was diese laufend mit uns machen.

Auf Bahnhöfen, bei Bushaltestellen und bei Gelegenheiten grosser Menschenansammlungen kommt nun auch hier in der Schweiz ein gewisses Unwohlsein auf. Ganz besonders mühsam ist die Fliegerei geworden. Wenn immer möglich ist das Fliegen zu unterlassen.

Und dabei kämpfen wir doch auch so schon genug. Zwischen Zivilisation und Terrorismus versuchen wir unter dem Banner der Globalisierung unsere Tätigkeiten einzuspielen. Wir lassen uns wieder und wieder etwas

einfallen, um weiter existieren zu können. Die geschaffenen Werte aber müssen dann wieder verteidigt werden und wir wissen nicht, ob das alles nicht auch noch in die Luft gesprengt wird.

So sitze ich hier und muss versuchen, Ihnen Mut und Zuversicht zuzusprechen. Ich hoffe, das gelingt mir einigermaßen unter diesen Voraussetzungen. Nach dem Motto: „Was mich nicht tötet, stärkt mich“ lassen Sie uns gemeinsam in die Zukunft schauen. Miteinander geht es immer besser. Wir zählen auf Sie.

Das Jahr zieht sich hin, den heissen Juli und den nassen August haben wir überstanden und der Herbst verspricht mindestens in diesen Tagen erträglich zu werden. Unsere Laune hat sich, vielleicht auch mit einem gewissen Verdrängungsmechanismus versehen, was das oben Gesagte anbelangt, wesentlich gebessert und wir sind gespannt auf die neuen Herausforderungen, die Sie uns stellen.

In diesem Sinne freuen wir uns, von Ihnen zu hören.

Ihr Elmar Birgelen



**NUR DER NAME ÄNDERT**

Die ab 1. Juli 2003 sukzessive übernommene Meierhofer Treuhand AG hat ihren Namen geändert und heisst seit Mitte August 2006

**Meierhofer Immobilien-Treuhand AG.**

Mit dieser Namensänderung erfolgen für Sie, geschätzte Kunden, keine Änderungen der bisherigen Geschäftsbeziehung. Sie haben weiterhin die Möglichkeit von den beiden Standorten in Uetikon am See und Zollikon zu profitieren. Sie entscheiden, welches Domizil für Sie näher liegt. Zudem sind wir dem SVIT, dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft beigetreten.

Gleichzeitig haben wir unseren Internetauftritt überarbeitet und die Webseiten synchronisiert, sodass Sie auch im Internet auf alle Dienstleistungen zugreifen können. Neu enthalten ist eine Übersicht von Immobilien, die eine/n Mieter/in oder eine/n Käufer/in suchen. Klicken Sie sich durch - informieren Sie sich. Es lohnt sich.

Gerne nehmen wir auch Wünsche und Anregungen entgegen und freuen uns, demnächst wieder für Sie tätig sein zu dürfen.

Herzliche Grüsse  
Meierhofer Immobilien-Treuhand AG  
& Elmar Birgelen Treuhandbüro



## VERJÄHRUNGSFRIST

Forderungen und andere Ansprüche können zu Recht gestellt werden und doch nicht mehr durchsetzbar sein - infolge Verjährung. Nicht alles verjährt gleich schnell. Entscheidend ist das Vertragsverhältnis, aus dem die Forderung stammt.

In der Regel verjähren Forderungen mit Ablauf von 10 Jahren seit ihrer Fälligkeit. Es gibt aber Forderungen, welche bereits mit Ablauf von 5 Jahren verjähren. Darunter fallen die für den Vermieter wichtigen Forderungen für Miet- und Pachtzinse, Nebenkosten sowie andere periodische Leistungen. Da auch Forderungen aus dem Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern dieser Verjährungsbestimmung unterliegen, ist beispielsweise der Lohnanspruch des Hauswartes nach Ablauf von 5 Jahren verjährt. Ebenfalls findet die verkürzte Verjährungsfrist von 5 Jahren auf Handwerksarbeit Anwendung. Bei Kaufverträgen (Verjährungsfrist 10 Jahre) kommt es oft vor, dass ein Teil der Leistung aus handwerklicher Arbeit (Verjährungsfrist 5 Jahre) besteht. Nimmt dieser eine nur untergeordnete Stellung ein, unterliegen die Forderungen aus dem ganzen Vertrag der 10-jährigen Verjährung.

### Mängelrechte

Die Verjährungsfrist für Forderungen darf nicht mit der Frist zur Geltendmachung von Mängeln verwechselt werden. Sofern keine längere Gewährleistung vereinbart wurde, beschränkt sich die Gewährleistung beim Kauf von beweglichen Sachen auf ein Jahr

nach Ablieferung, beim Grundstückskauf auf 5 Jahre ab Eigentumserwerb. Liegt dem Vertragsverhältnis ein Werkvertrag zu Grunde, verjähren die Mängelrechte wie beim Kaufvertrag grundsätzlich innert einem Jahr, wobei eine 5-jährige Frist für unbewegliche Bauten besteht. Vorformulierte Vertragswerke, wie etwa die SIA-Normen, können diese Fristen wiederum abändern. Gemäss der SIA-Norm 118 hat man für alle Mängelrügen grundsätzlich eine Frist von 2 Jahren, wobei eine längere, 5-jährige Frist besteht für die Geltendmachung von verdeckten Mängeln, welche vorher nicht entdeckt werden können.

### Verlustschein

Bei Forderungen, die auf dem Betreuungsweg nicht erhältlich sind, wird dem Gläubiger im Pfändungs- oder Konkursverfahren ein Verlustschein ausgestellt. Forderungen aus Verlustscheinen verjähren mit Ablauf von 20 Jahren. Stirbt der Schuldner innerhalb dieser Frist und treten die Erben die Erbschaft an, so verjährt die Forderung gegen die Erben spätestens mit Ablauf eines Jahres seit dem Erbgang.

Wichtig: Eine verjährte Forderung ist nicht von vornherein verloren. Im Streitfall muss sich der Schuldner nämlich ausdrücklich darauf berufen. Sie wird nicht von Amtes wegen vom Gericht berücksichtigt. Es kann daher einen Versuch wert sein, den Schuldner dennoch ins Recht zu fassen.

Quellenangabe: HEV 6/2006

## EINTRAGUNG DER PARTNERSCHAFT IM DETAIL GEREGELT

Der Bundesrat hat das Verfahren zur Eintragung einer gleichgeschlechtlichen Partnerschaft im Detail geregelt. Er hat am 28. Juni 2006 eine entsprechende Änderung der Zivilstandsverordnung verabschiedet, die mit dem Partnerschaftsgesetz auf den 1. Januar 2007 in Kraft treten wird.

Ab diesem Zeitpunkt werden gleichgeschlechtliche Paare eine Lebensgemeinschaft mit gegenseitigen Rechten und Pflichten begründen können.

Die beiden Partner/innen reichen persönlich beim Zivilstandsamt das Gesuch um Eintragung ein. Das Zivilstandsamt prüft, ob das Gesuch in der richtigen Form eingereicht worden ist, die nötigen Dokumente vorliegen

und die Voraussetzungen für die Beurkundung der eingetragenen Partnerschaft erfüllt sind. Dieses Vorverfahren kann bei triftigen Gründen schriftlich durchgeführt werden.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, wird die eingetragene Partnerschaft beurkundet. Diese Beurkundung ist wie die Eheschliessung öffentlich. Im Gegensatz zur Ehe wird die eingetragene Partnerschaft jedoch nicht durch das Ja-Wort in Anwesenheit von zwei Zeugen begründet, sondern durch die Protokollierung der Willenserklärungen der beiden Partner/innen. Die eingetragene Partnerschaft hat keine Auswirkungen auf den amtlichen Namen der beiden Partner/innen.

Quellenangabe: Jusletter, 3.7.2006

## IST DAS SCHWEIZER STEUER - SYSTEM FÜR SIE EIN SCHWEIZER TEUER - SYSTEM ?

*Bei uns sind Sie an der richtigen Adresse, wenn Sie jemanden suchen, der das Schweizer Steuersystem kennt wie seine Westentasche. Wir beraten Sie in allen fiskalischen Fragen, helfen Ihnen, Steuern zu sparen und sind Ihnen bei der Erstellung Ihrer Steuererklärung behilflich. Zudem informieren wir Sie über sämtliche Abzugsmöglichkeiten und füllen für Sie die nötigen Formulare für Einkommen, Vermögen, Grundstückgewinne, Erbschaften oder Schenkungen aus. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.*

## HOHE HEIZÖLPREISE

In den kommenden Wochen sind in vielen Miethaushalten die Heizkostenabrechnungen fällig. Aufgrund der stark angestiegenen Heizölpreise kann damit gerechnet werden, dass in den meisten Fällen mit Nachzahlungen zu rechnen ist, weil die vereinbarten Akontozahlungen die Forderungen des Vermieters nicht zu decken vermögen. Was ist aus rechtlicher Sicht dazu zu sagen?

### Ausscheidung der Heizungs- und Warmwasserkosten

Das Mietrecht geht grundsätzlich davon aus, dass die dem Vermieter anfallenden Nebenkosten durch den Mietzins abgedeckt werden (Art. 257 OR). Nebenkosten sind ein Teil des Mietzinses. Deshalb bedarf es zur Ausscheidung von nebst dem Nettomietzins zu bezahlenden Nebenkosten stets einer besonderen Vereinbarung (Art. 257a Abs. 2 OR).

In aller Regel werden die Heizungs- und Warmwasserkosten vertraglich als Nebenkosten vereinbart, über die mindestens einmal jährlich abgerechnet werden muss, wobei der Mieter in den meisten Fällen verpflichtet ist, monatliche Akontobeträge zu leisten. Das Gesetz schreibt dem Vermieter die Vereinbarung von Akontozahlungen nicht vor; er könnte also - sofern eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung vorliegt - dem Mieter jeweils einmal pro Jahr eine Abrechnung über die Heizungs- und Warmwasserkosten zusenden, ohne dass dieser je Anzahlungen geleistet hätte.

### Nachzahlungen sind zu begleichen

Sind die Heizungs- und Warmwasserkosten als Nebenkosten vereinbart worden, über die abzurechnen ist, so ist der Mieter verpflichtet, allfällige Nachzahlungen zu leisten, genauso wie der Vermieter verpflichtet wäre, allfällige Rückzahlungen vorzunehmen, wenn die Akontozahlungen die effektiven Kosten übertreffen - was ja in der Vergangenheit häufig der Fall war. Es spielt keine Rolle, ob und in welcher Höhe Akontozahlungen vereinbart wurden. Akontozahlungen werden häufig deshalb vereinbart, damit der Vermieter sein Inkassorisiko verringern kann und der Mieter nicht mit hohen Nachzahlungsforderungen konfrontiert wird. Der Vermieter hat bei Vertragsabschluss weder Kenntnis über die zukünftige Kostenentwicklung der Heizöl- und Gaspreise, noch weiss er, wie sich das Verbrauchsverhalten der Mieter auf die tatsächlichen Kosten auswirkt. Der Mieter kann die Nachzahlung nicht mit dem Hinweis auf angeblich vertraglich zu tief angesetzte Akontozahlungen verweigern. Das

Bundesgericht hat ausdrücklich festgehalten, dass der Mieter selbst dann Nachzahlungen zu leisten hat, wenn die Akontozahlungen bei Vertragsabschluss nicht kostendeckend angesetzt worden sind. Denn der Mieter kann nicht auf diese Kostendeckung vertrauen und aus dem Begriff „Akontozahlungen“ lässt sich kein derartiges Verständnis ableiten.

### Akontozahlungen anpassen

Stellt der Vermieter fest, dass die vertraglich vereinbarten Akontozahlungen an die Heizungs- und Warmwasserkosten nicht mehr kostendeckend sind, so ist eine Anpassung der Beträge empfehlenswert. Eine solche Anpassung liegt im Interesse beider Parteien. Sie kann entweder mit dem Mieter schriftlich als Zusatz zum bestehenden Mietvertrag vereinbart werden oder sie kann dem Mieter in derselben Form und mit demselben Verfahren wie eine Mietzinserhöhung als einseitige Vertragsänderung mitgeteilt werden.

### Einsicht in Belege

Der Vermieter muss dem Mieter auf dessen Verlangen hin Einsicht in die Belege gewähren (Art. 257b Abs. 2 OR). Das Gesetz räumt mithin dem Mieter das Recht ein, die Abrechnung des Vermieters auf deren Richtigkeit hin zu überprüfen. Insbesondere kann er sich vergewissern, dass der Vermieter keine artfremden (vertraglich nicht vereinbarten) Nebenkosten (z.B. Allgemestrom des ganzen Hauses, Gartenunterhalt etc.) bzw. keine Unterhalts- und Reparaturkosten in die Heizungs- und Warmwasserkostenabrechnung einfließen liess.

Das Einsichtsrecht des Mieters erlischt erst, wenn die Nebenkostenforderung des Vermieters verjährt ist. Eine zeitlich zwingende Beschränkung des Einsichtsrechts auf einen davor liegenden Zeitpunkt ist unzulässig.

### Im Streitfall: Schlichtungsbehörde

Das Bundesrecht schreibt zwingend vor, dass bei mietrechtlichen Streitigkeiten im Bereich der Wohn- und Geschäftsraummiete in jedem Fall vorerst die Schlichtungsbehörde anzurufen ist, bevor allenfalls an den Richter gelangt werden kann. Im Bereich der Heizungs- und Warmwasserkostenabrechnung versucht die Schlichtungsbehörde im Rahmen ihrer Schlichtungsfunktion einen Vergleich zwischen den Parteien zu erzielen. Einen Entscheid kann sie nicht fällen. Das Verfahren ist für beide Parteien grundsätzlich kostenlos.

Quellenangabe: HEV 8/2006

## Steuererklärung 2005

Steuererklärung 2005  
Kanton Zürich  
Für natürliche Personen  
Kanton, Gemeinde und direkte Bundessteuer

Personen-, Berufs- und Familienverhältnisse am 31. Dezember 2005

Steuererklärung 2005

## Wertschriften- und Guthabenverzeichnis 2005

Wertschriften- und Guthabenverzeichnis 2005  
Kanton Zürich  
Wertschriften und Guthabenverzeichnis mit Vermögensgegenstand

Abklärung der Vermögensgegenstände

Steuerverbindlichkeit 2005

## EVERYTHING YOU ALWAYS WANTED TO KNOW ABOUT TAX

*If you are looking for someone who knows all the ins and outs of the Swiss tax law, you are at the right address. We will advise you on all fiscal matters, help you to reduce taxes and assist you in filling-in your tax returns. We will inform you of all possible tax deductions and gladly fill-in all forms pertaining to income, assets, capital gains, inheritances and gifts for you. We are very much looking forward to being of assistance to you soon.*