

Häufig gestellte Fragen (FAQs) zur Medien- und Nebenkostenabrechnung

Änderungen des Mietvertrages im laufenden Quartal

Die Medien- und Nebenkostenabrechnung umfasst die Abrechnungsperiode vom 1. bis zum letzten Tag des Quartals. Unser Mietvertrag wurde aber im Laufe des Quartals neu abgeschlossen, beendet oder verändert.
 → Bezahle ich nun zu viel?

Die mietvertraglich vereinbarten Termine werden in der Abrechnung taggenau berücksichtigt. Sie bezahlen anteilmässig nur diejenigen Tage, die Sie gemäss Vertrag vereinbart haben. Die auf der Rechnung aufgeführte Abrechnungsperiode bezieht sich somit nicht auf die Vertragsituation, sondern auf das abgerechnete Quartal.

Inhalt, Akonto und Abrechnungstermine der Medien- und Nebenkostenabrechnung

In Liegenschaften ausserhalb des Flughafens bezahle ich monatliche Akontobeträge. Jährlich wird dann von der Verwaltung eine Abrechnung mit Saldoausgleich erstellt.
 → Wie ist das genau bei der Flughafen Zürich AG?

Sie erhalten von der Flughafen Zürich AG vierteljährlich eine Medien- und Nebenkostenabrechnung. Darin sind die gemäss Mietvertrag vereinbarten Kosten enthalten. Die Flughafen Zürich AG verzichtet auf Akontoforderungen und jährliche Saldoausgleiche.

Übrige Nebenkostenpositionen

In anderen Liegenschaften ist die Liste der als Nebenkosten verrechneten Leistungen wesentlich länger als bei der Flughafen Zürich AG. (z.B. Hauswartung, Liftwartung, Schneeräumung, ...)
 → Wie werden diese Nebenkosten bei der Flughafen Zürich AG verrechnet?

Die Flughafen Zürich AG verrechnet nur die im Mietvertrag explizit aufgeführten Leistungen über die Medien- und Nebenkosten. Alle übrigen, nach Mietrecht ebenfalls nebenkostenfähige Leistungen sind in der Miete enthalten und werden daher nicht zusätzlich verrechnet.

Nur selten genutzte Räumlichkeiten

Wir haben zwar Büroräume gemietet, nutzen diese jedoch nur sporadisch.
 → Können unsere Medien- und Nebenkosten reduziert werden?

Wir gehen davon aus, dass der Mieter die von ihm genutzten Räumlichkeiten im üblichen Mass nutzt. Auf individuelle Nutzungszeiten können wir leider nicht eingehen. Dies ist am Markt auch nicht üblich.

Berücksichtigung von Passagierflächen

Unsere Mietfläche ist umgeben von Passagierflächen. Diese Flächen müssen auch beheizt und belüftet werden. → Tragen diese Flächen auch Medien- und Nebenkosten?

Unsere Modelle berücksichtigen ausschliesslich die Nutzungsart der Räume und damit verursachergerecht die entsprechenden Verbrauchswerte. Die Modelle unterscheiden nicht zwischen den Flughafen Zürich AG-internen und -externen Flächen. Sämtliche Flächen am Flughafen tragen unabhängig vom Mieter verursachergerecht ihre Kosten; also auch die Passagierflächen.

Grossverbraucher

Unsere Mieträume grenzen an einen Grossverbraucher (Wasser, Wärme, Kälte, Abfall, Elektrizität).

→ *Wie ist sichergestellt, dass wir keine Anteile dieses Grossverbrauchers bezahlen?*

Grossverbraucher sind separat gemessen. Diese Verbrauchswerte sind ausschliesslich diesem Grossverbraucher zugewiesen. Benachbarte Mieter bezahlen demnach nichts an diesen Verbrauch.

Verrechnete Mengen eines Mediums

Die verrechneten Mengen variieren von Quartal zu Quartal.

→ *Wie ist da ein Vergleich überhaupt möglich?*

Die meisten Medien unterliegen starken saisonalen Schwankungen. Das Maximum der Heizenergie ist im Winter; am meisten Kälte wird im Sommer bezogen. So lassen sich die Medien nur bedingt mit dem Vorquartal vergleichen. Ein einigermaßen statthafter Vergleich müsste sich auf die gleiche Periode des Vorjahres und den gleichen Raumbestand beziehen.

Unterschiedliche kalkulatorische Anteile auf der Abrechnung

Auf der Abrechnung variieren die kalkulatorischen Anteile pro Abrechnung.

→ *Wie ist das zu erklären?*

Die kalkulatorischen Anteile ergeben sich aus dem Verhältnis der zur Messstelle gehörenden Raummenge. Da der Raumbestand am Flughafen dynamisch ist, können sich auch kalkulatorische Anteile verändern. Zudem kann sich durch Umbauten oder Optimierungen auch die Messstruktur im Hintergrund ändern. Entscheidend bei der Analyse der Abrechnung ist daher mehr die absolut verteilte Menge und weniger der anteilige Prozentsatz.

Was beinhalten die Tarife?

Auf der Abrechnung sind die Tarife der einzelnen Medien ersichtlich.

→ *Was beinhalten diese Tarife?*

Die Flughafen Zürich AG besitzt und betreibt die gebäudeübergreifenden Infrastrukturanlagen zur Ver- und Entsorgung vom Flughafenzaun bis zu den Gebäuden. Die Tarife beinhalten die Lieferung des Medium bis ins Gebäude mit allen dazu erforderlichen Leistungen. Die aktuellen Tarife sind unter www.flughafen-zuerich.ch/utilities ersichtlich und können quartalsweise angepasst werden (z.B. bei einer Erhöhung des Erdölpreises in der Schweiz).

Was beinhalten die Instandhaltungskosten?

Auf der Abrechnung werden Instandhaltungskosten ausgewiesen.

→ *Was beinhalten diese Kosten?*

Die Instandhaltungskosten beinhalten die in den Gebäuden anfallenden Aufwendungen für die Wartung und Instandhaltung. Diese Aufwendungen sind gemäss den Mietverträgen und aufgrund des Mietrechtes als Nebenkosten verrechenbar. Nicht in diesen Kosten enthalten sind sämtliche Instandsetzungskosten (z.B. Reparaturen von Anlagen), welche in der Miete enthalten sind.

Mehrwertsteuer

Wir sind sowohl Mieter als auch Medienbezüger bei Flughafen Zürich AG. Auf den Abrechnungen wird das Wasser im ersten Fall mit dem vollen MWSt-Satz verrechnet und im zweiten Fall mit dem reduzierten MWSt-Satz. Auch gibt es Mieter, die gar keine Mehrwertsteuer bezahlen.

→ Wie verhält es sich nun genau mit der Mehrwertsteuer?

Bei der Mehrwertsteuer gilt gemäss eidgenössischer Steuerverwaltung der Grundsatz der Einheit von Miete und Nebenkosten. Sind Sie als Mieter mehrwertsteuerpflichtig, so bezahlen Sie sowohl auf die Miete wie auch auf alle damit verbundenen Nebenkosten (inklusive Wasser) den vollen Mehrwertsteuersatz.

Sind Sie hingegen von der Mehrwertsteuer befreit (z.B. Privatpersonen), so bezahlen Sie für Miete und Nebenkosten keine Mehrwertsteuer.

Für Medienbezüger (z.B. nicht Flughafen Zürich AG-eigene Gebäude) gilt der Normalsatz. D.h. das für die Verrechnung von Frischwasser ausserhalb eines Mietverhältnis mit der Flughafen Zürich AG der reduzierte MWSt-Satz angewendet wird, da es sich um ein Lebensmittel handelt.

Abfallentsorgung

Wir sind Mieter und reinigen unser Büro/Mietraum selber.

→ Wohin können wir den Abfall bringen?

Im Normalfall bringt die Reinigungsfirma Ihre Abfälle zum Entsorgungsraum und füllt sie dort in die Container. Falls Sie die Reinigung selber ausführen, bringen Sie bitte die Abfälle zum Entsorgungsraum im Gebäude (Raum-Nr, Wegbeschreibung und Containerbenützung wird Ihnen gerne vom Utilities Manager angegeben). Beachten Sie bitte, die Abfälle getrennt zu sammeln und in die richtigen (mit Abfalllogos) bezeichneten Container zu füllen. Saubere Abfalltrennung spart Entsorgungskosten.

- Gemischter Kehrrecht in neutralen Kehrrecksäcken
- Papier/Karton (Karton bitte zerlegen!)
- PET Flaschen
- Glas Flaschen

Einzelaufträge: Entsorgung von Sperrgut bei Umzügen und Räumungen oder Entsorgung von Sonderabfall werden als Einzelaufträge ausgeführt und separat abgerechnet. Aufträge nimmt die Entsorgungsgruppe gerne entgegen unter Tel. +41 (0)43 816 26 92 oder entsorgung@zurich-airport.com

Reinigung Gemeinflächen

→ Wer beauftragt diese und wer erbringt die Leistung?

Die Reinigung der Gemeinflächen in den Gebäuden der Flughafen Zürich AG erfolgt über die Reinigungsabteilung der Flughafen Zürich AG. Die Beauftragung der Reinigungsleistungen erfolgt durch das Property Management der Flughafen Zürich AG.

Die Reinigungskosten der Gemeinflächen sind Bestandteil der Medien- und Nebenkostenabrechnungen.

→ Was sind Gemeinflächen und was für Leistungen sind in diesen Posten enthalten?

Gemeinflächen sind Flächen, die allen Mietern in einem Gebäude zur Verfügung stehen, wie z.B. gemeinsam genutzte Toiletten, Korridore, Eingangshallen, Anlieferungsrampen, technische Räume, Treppenhäuser, Liftanlagen, Innen- und Aussenglas, Fassadenteile usw.

Die Kosten für die Reinigung der Gemeinflächen enthalten folgende Leistungen:

- Unterhalts- und Grundreinigung der oben erwähnten Räume
- Fassadenreinigung (Innen- und Aussenglas)
- Bestückungsmaterial für gemeinsam genutzte Toiletten (WC-Papier, Handseife, usw.) seit 01.01.2016
- Verwaltungskosten

utilities@zurich-airport.com
Tel. +41 (0)43 816 72 72

Flughafen Zürich AG
Postfach, CH-8058 Zürich-Flughafen
www.flughafen-zuerich.ch

Im Gebäude wo ich Mieter bin, sind diverse Büros im Leerstand.

→ *Zahle ich anteilmässig an diese Flächen?*

Nein, Leerstandflächen sind vermietbar. Das bedeutet, dass derselbe Kostenanteil wie vermieteten Räumen belastet wird. Die Kosten werden durch die Flughafen Zürich AG getragen.

→ *Wir bezahlen bereits Reinigung, warum müssen wir noch mal Reinigung bezahlen?*

Die Reinigungskosten für Gemeinflächen sind unabhängig von der Reinigung Ihrer gemieteten Flächen.

→ *Wir reinigen unsere Räumlichkeiten selber, müssen wir trotzdem Reinigung Gemeinflächen zahlen?*

Ja, Sie zahlen anteilmässig an die Reinigung der Gemeinflächen. Es ist das gleiche Prinzip wie in einen Wohnblock: Sie reinigen Ihre Wohnung selber, aber Sie zahlen in den Nebenkosten die Reinigung des Treppenhauses, der Aussenflächen, der technischen Räume usw.

→ *Wir benötigen nicht einen so hohen Reinigungsstandard, kann man diesen in unserem Gebäude senken?*

Die Flughafen Zürich AG hat pro Gebäude einen Reinigungsstandard definiert. Dieser dient einerseits dem Wohlbefinden in den Räumlichkeiten, ist aber auch zur Image- und Werterhaltung des Gebäudes notwendig. Individuelle Wünsche unserer Mieter lassen sich leider nicht umsetzen.

→ *Wir haben unseren Mietraum im Terminalbereich, zahlen wir einen Anteil an die Check-in Halle?*

Nein, alle Passagierflächen sind vermietet und partizipieren daher genau wie Ihr Mietraum an den Reinigungskosten der Gemeinflächen.

→ *Wir haben immer eine Rechnung von der Flughafen Zürich AG Gebäudereinigung bekommen für die 2 x jährliche Fensterreinigung. Zahlen wir jetzt doppelt?*

Nein, die Kosten für 2 x jährliche Fensterreinigung sind nun ebenfalls in der Position Reinigung Gemeinflächen enthalten.