

<b>Teilfähigkeit</b> <b>1.1.8.9.2 / Rechte und Pflichten beim Mietvertrag</b>		
Erläutert, wann ein Mietvertrag als abgeschlossen gilt	Weiss, dass ein Mietvertrag mündlich abgeschlossen (1 Pt) werden kann, idR aber schriftlich (1 Pt) abgefasst wird.  Nur schriftlich Vereinbartes ist beweisbar (Zusatzpunkt).	2 Punkte
Beschreibt Rechte und Pflichten der Mieter	Kann je drei Rechte und Pflichten der Mieter beschreiben.  Nennung je 3 Rechte/Pflichten = 2 Punkte Nennung je 2 Rechte/Pflichten = 1 Punkt	2 Punkte
Beschreibt Rechte und Pflichten der Vermieter	Kann je drei Rechte und Pflichten der Vermieter beschreiben  Nennung je 3 Rechte/Pflichten = 2 Punkte Nennung je 2 Rechte/Pflichten = 1 Punkt	2 Punkte
<b>Teilfähigkeit</b> <b>1.1.8.3 / Mietzins</b>		
Erklärt die Formvorschriften für eine Mietzinsanpassung	Weiss, dass eine Mietzinsanpassung schriftlich und eingeschrieben mit dem amtlichen Formular (1 Pt) und separat an jeden Mieter angezeigt werden muss (1 Pt).	2 Punkte
Erklärt die Termine und Fristen	Kann anhand eines Mietvertrages erklären, auf wann die nächste Mietzinsanpassung erfolgen kann und weiss wann diese spätestens versendet werden muss.  Richtiger Termin = 1 Punkt Richtige Fristen = 1 Punkt	2 Punkte
Berechnet die Mietzinsanpassung infolge Veränderung Referenzzinssatz für Hypotheken, Landesindex der Konsumentenpreise und Betriebs- und Unterhaltskostensteigerung	Kann Beispiel fehlerfrei berechnen:  Alte Basis: Mietzins Fr. 1000.00, Referenzzins 2% Landesindex 102.7 Pkt (2005) Kostensteigerung bis 12.2014 Teuerung 0.5 % pro Jahr  Neue Basis: Referenzzins 1.75% Landesindex 101.8 Pkt (2005) Kostensteigerung 09.2015  Veränderung Referenzzins -2.91% (Fr. -29.13) Berechnung Teuerung: $\frac{101.8 - 102.7}{102.7} \times 40 = -0.35\% \text{ (Fr. -3.51)}$ Kostensteigerung 0.5% p.a. 0.38% (Fr. 3.75)	2 Punkte

		<b>Total Veränderung: -2.89% (Fr. 28.88)</b> Kann Komponenten richtig aufzählen = 1 Punkt Korrekte Berechnung = 1 Punkt	
<b>Teilfähigkeit 1.1.8.9.4 / Nebenkostenabrechnung</b>			
Erläutert den Unterschied Akonto und Pauschalzahlung für Nebenkosten		Kann erklären, dass Akontozahlungen monatlich vom Mieter mit dem Mietzins beglichen werden und einmal jährlich mit den tatsächlich angefallenen Kosten verglichen wird. Je nach dem hat der Mieter mit einer Rück- oder Nachzahlung zu rechnen. Mit einer Pauschale zahlt der Mieter monatlich einen fixen Betrag, ohne, dass eine Abrechnung erfolgt.  Korrekte Erläuterung Akonto = 1 Punkt Korrekte Erläuterung Pauschal = 1 Punkt	2 Punkte
Stellt Nebenkostenabrechnung korrekt auf		Kann je vier klassische Heizkosten und Nebenkosten nennen.  Nennung je 4 Kostenarten = 2 Punkte Nennung je 3 Kostenarten = 1 Punkt Weniger = 0 Punkte	2 Punkte
Erklärt Kostenverteilung auf die Mietobjekte und zeigt Aufteilung bei Mieterwechsel		Nennt mind. drei unterschiedliche Kostenverteilungsschlüssel und zwei Möglichkeiten der Aufteilung bei Mieterwechsel.  Nennung 3 Schlüssel = 1 Punkt Weniger = 0 Punkte  Nennung 2 Aufteilungen = 1 Punkt Weniger = 0 Punkte	2 Punkte
<b>Teilfähigkeit 1.1.8.9.6 / Kündigung des Mieters</b>			
Erklärt die Formvorschrift für eine Kündigung		Weiss, dass eine Kündigung schriftlich mit Originalunterschrift (1 Pt) aller Mieterparteien (1 Pt) erfolgen muss.	2 Punkte
Erklärt Unterschied zwischen Terminlicher und ausserterminlicher Kündigung		Kann erklären, dass der Mieter bei einer terminlichen Kündigung die Fristen gemäss Mietvertrag einhält, jedoch bei einer ausserterminlichen Kündigung die Kündigungsfrist nicht einhalten wird und der Mieter einen solventen Nachmieter bringen muss, damit wir ihn aus dem Mietverhältnis entlassen können.  Korrekte Erklärung ordentl. Kündigung = 1 Punkt Korrekte Erklärung ausserord. Künd. = 1 Punkt	2 Punkte
Erklärt Prüfung bezüglich Familienwohnung		Weiss, dass es sich bei Ehepaaren sowie Konkubinat idR um eine Familienwohnung handelt und warum dies für die Kündigung wichtig ist. (Entzug Lebensmittelpunkt)  Erklärung Familienwohnung = 1 Punkt	2 Punkte

	Erklärung Wichtigkeit = 1 Punkt	
<b>Teilfähigkeit</b>		
<b>1.1.8.9.7 / Sicherheitsleistung</b>		
Nennt die Obergrenze der Sicherheitsleistung (Unterschied Wohn- und Geschäftsräume)	<p>Weiss, dass die Sicherheitsleistung bei Wohnräumen max. 3 Monatsmieten betragen darf. Bei Geschäftsräumen ist die Sicherheitsleistung jedoch unbegrenzt.</p> <p>Korrekte Obergrenze Wohnen = 1 Punkt Korrekte Obergrenze Gewerbe = 1 Punkt</p>	2 Punkte
Kann ein Sicherheitskonto errichten	<p>Kann das Antragsformular zur Errichtung eines Sicherheitskontos (Bank!) gemäss Vorgaben des Betriebes ausfüllen und weiss, dass das Konto erst eröffnet ist, wenn das Antragsformular von allen Parteien (Mieter, Vermieter, Bank) unterschrieben ist.</p> <p>Korrekt ausgefülltes Formular = 1 Punkt Gültigkeit der Eröffnung = 1 Punkt</p>	2 Punkte
Beschreibt Voraussetzungen und Vorgehensweise für die Freigabe	<p>Weiss, dass die Freigabe nur gemeinsam (Mieter/Vermieter) oder per Urteil oder nach Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen kann.</p> <p>Nennt den Ablauf einer Freigabe gemäss Vorgabe des Betriebes.</p> <p>Nennung 3 Freigabemöglichkeiten = 2 Punkte Nennung 2 Freigabemöglichkeiten = 1 Punkt Nennung 1 Freigabemöglichkeit = 0 Punkte Korrekt der Ablauf Freigabe = 1 Punkt</p>	2 Punkte