

Definition Erwartungshaltung "Beurteilung Teilfähigkeit" - ALS 4

Teilfähigkeit 1.1.9.4.2 / Prüfung Mietinteressenten		
Kontrolliert Unterlagen auf Vollständigkeit	Kann das firmeneigene Anmeldeformular richtig auf Vollständigkeit überprüfen (1 Pt) und nennt mind. zwei notwendige Unterlagen (1 Pt).	2 Punkte
Prüft Zahlungsfähigkeit und Zumutbarkeit	Nennt je ein Beispiel, wie Zahlungsfähigkeit und Zumutbarkeit geprüft werden kann (1 Pt) und begründet seine Antwort (1 Pt).	2 Punkte
Wählt Mietinteressenten aus und begründet den Entscheid	Kann aus drei Interessenten einen Mieter auswählen und seinen Entscheid fachlich korrekt begründen. Nachvollziehbare Wahl = 1 Punkt Korrekte Begründung = 1 Punkt	2 Punkte
Teilfähigkeit 1.1.9.4.3 / Mietvertrag		
Erstellt Wohnungsmietvertrag	Nennt die wesentlichen Teile des Mietvertrages: <ul style="list-style-type: none"> - Vermieter - Mieter - Objekte - Preis - Mietbeginn - Kündigungsmodalitäten - Unterschriften Nimmt mind. 6 Teile = 2 Punkte Nimmt mind. 4 Teile = 1 Punkt	2 Punkte
Stellt die Beilagen zum Wohnungsmietvertrag zusammen und bereitet den Vertrag zum Versand vor	Kann nach Vorgaben des Betriebes die notwendigen Beilagen aufzählen und die Unterlagen zum Versand aufbereiten. Nimmt mind. 2 Beilagen = 1 Punkt Weiss, wie Versand aufbereiten = 1 Punkt	2 Punkte
Umschreibt die wesentlichen Unterschiede zwischen Wohn- und Geschäftsmietverträgen	Nimmt mind. drei wesentliche Unterschiede (2 Pte) Nennung zwei Unterschiede = 1 Punkt	2 Punkte
Teilfähigkeit 1.1.9.4.4 / Mietvertragsarten		
Nimmt von den einzelnen Vertragsarten die rechtlichen Grundlagen	Befristeter/unbefristeter Mietvertrag Art. 255 OR Kündigungsfrist Wohnen 3 Monate	2 Punkte

	<p>Kündigungsfrist Gewerbe 6 Monate</p> <p>Indexierter Mietvertrag Art. 269b OR Vertragsdauer mind. 5 Jahre</p> <p>Staffelmietvertrag Vertragsdauer mind. 3 Jahre</p> <p>Vollständige Nennung = 3 Punkte Nennt drei Arten = 2 Punkte Nennt zwei Arten = 1 Punkt</p>	
Wählt je nach Situation die richtige Vertragsart und begründet diese	<p>Nennt zu jeder Vertragsart ein Beispiel und begründet dies.</p> <p>Nennung/Begründung aller Arten = 3 Punkte Nennung/Begründung 3 Arten = 2 Punkte Nennung/Begründung 2 Arten = 1 Punkt</p>	2 Punkte
Erklärt Sinn und Zweck der Option und kennt deren Anwendungsbereich	<p>Weiss, dass es sich dabei um einseitiges Recht (1 Pt) zur Verlängerung des Mietvertrages handelt und dies vorwiegend bei Geschäftsmietverträgen (1 Pt) vorkommt.</p> <p>Erklärt dies mit eigenen Worten.</p>	2 Punkte
<p>Teilfähigkeit 1.1.9.4.9 / Mietvertragsänderungen</p>		
<p>Nennt Ereignisse bzw. Gründe, welche zu einer Mietvertragsänderung führen</p>	<p>Nennt mind. vier Gründe. (2 Punkte) Nennt nur drei Gründe = 1 Punkt</p> <p>Achtung! Änderung der Mietzinsbasen zählen einzeln!</p>	2 Punkte
<p>Zeigt anhand eines Beispiels die einzuhaltenden Fristen und Termine auf</p>	<p>Weiss, dass die Kündigungsfristen, gemäss Mietvertrag, einzuhalten sind und die Mietvertragsänderung 10 Arbeitstage vor Ablauf der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen muss (Abholfrist).</p> <p>Korrekte Fristberechnung = 1 Punkt Korrekte Terminbestimmung = 1 Punkt</p>	2 Punkte
<p>Berechnet Mietzinsänderung infolge Veränderung der Kostenstände (Referenzzinssatz für Hypotheken, Landesindex, Kostensteigerung)</p>	<p>Kann anhand eines vorgelegten Beispiels die Mietzinsanpassung (manuell) korrekt berechnen und die aktuellen Basiswerte selbständig wieder.</p> <p>Pro Fehler -1 Punkt</p>	2 Punkte
<p>Teilfähigkeit 1.1.9.4.12 / Mängel an der Mietsache</p>		
<p>Nennt je ein Beispiel von einem leichten, mittleren und schweren Mangel</p>	<p>Vollständige Nennung = 2 Punkte Einleuchtende Wahl der Beispiele = 1 Punkt</p>	2 Punkte
<p>Beschreibt Rechte und Pflichten der Vermietenden und der Mietenden bei</p>	<p>Nennt je zwei Rechte und Pflichten der Vermietenden (1 Pt) sowie der Mietenden (1 Pt).</p>	2 Punkte

Mängeln			
Nennt Voraussetzungen und zeigt das Vorgehen bei einer Mietzinshinterlegung auf		<p>Weiss, dass eine Mietzinshinterlegung nur aufgrund eines angezeigten und nicht beseitigten Mangels hinterlegt werden kann und dass fristgerecht eine Schlichtungsverhandlung verlangt werden muss.</p> <p>Nennt mind. zwei Voraussetzungen = 1 Punkt Erklärt das korrekte Vorgehen = 1 Punkt</p>	2 Punkte