Ü1 Mietliegenschaft Lindenweg 7 – Anleitung

Anhang A. Übungsliegenschaften

Eine **Übungsliegenschaft** ist eine vollständige, erfundene Liegenschaft – mit Einheiten, Verträgen, Buchungen und offenen Punkten. Daran lernen Sie Stratum an einem echten Fall, ohne Ihre eigenen Daten anzufassen. Zu jeder Übung gibt es hier eine Anleitung Schritt für Schritt, mit den Zahlen, die herauskommen sollen. Jeder Schritt nennt den **Weg** (Menügruppe links → Seite), was Sie tun, und was Sie danach sehen sollten (*Erwartet*).

Begriffe – kurz erklärt

- **Akonto:** eine Vorauszahlung in festen Raten (z. B. vierteljährlich); am Jahresende wird sie mit den wirklichen Kosten verrechnet.
- **Wertquote (‰):** der Anteil einer Einheit am ganzen Haus in Promille; alle Einheiten zusammen ergeben 1000 ‰.
- **Sollstellung:** Stratum hält fest, was jemand schuldet (z. B. die Miete eines Monats) – wie eine Rechnung; bezahlt ist es erst, wenn das Geld eingeht.
- **Referenzzins:** der vom Bund vierteljährlich veröffentlichte Zinssatz, an den Mietzinse gebunden sind; sinkt er, haben Mieter Anspruch auf eine Senkung.
- **Leerstand:** Mietzins, der ausfällt, weil eine Einheit nicht vermietet ist.
- **Verteilschlüssel:** die Regel, nach der eine Kostenart auf die Einheiten verteilt wird (z. B. nach Wertquote oder nach Zähler).
- **Kaution:** die Sicherheit, die der Mieter beim Einzug hinterlegt (meist drei Monatsmieten) und nach dem Auszug abgerechnet zurückerhält.

A.1 Übung laden und wieder entfernen

Hilfe → Übungsliegenschaft laden…

1. **Laden:** Bei der gewünschten Übung auf **«Laden»** klicken. Stratum liest sie als zusätzliche Liegenschaft ein; sie heisst dann wie in der Liste, etwa «Übung – Ü1 Mietliegenschaft Lindenweg 7» oder «Übung – Ü3 STWEG mit vermieteter Wohnung (Sonnenrain 3)», und ist nach dem Schliessen des Fensters oben rechts ausgewählt.
   Übungsband: Solange eine Übung gewählt ist, steht oben ein Band mit dem Titel und dem Knopf **«Anleitung öffnen»** – die Anleitung ist so immer einen Klick entfernt.
   Neue Fassung: Erscheint später eine neue Fassung einer Übung, steht das im Übungsfenster unter «Geladene Übungen»; **«Neu laden»** entfernt die geladene und lädt die neue in einem Schritt. Eine

geladene Übung wird nie von selbst ersetzt – darin stecken Ihre Übungsschritte.
Anleitung: Der Knopf **«Anleitung»** im Übungsfenster öffnet die Anleitung zur Übung (als PDF von stratum-immo.ch oder dieses Handbuch).

2. Die Liste kommt von **stratum-immo.ch/uebungen**: Neue oder verbesserte Übungen erscheinen ohne Programm-Update. Steht bei einer Übung **«Herunterladen und laden»**, holt Stratum sie zuerst – geprüft mit ihrer Prüfsumme. Ohne Internet gelten die mit Stratum gelieferten Übungen. Übungen zum Zusatzmodul Vermietung erscheinen nur, wenn das Modul für Sie sichtbar ist.
3. Beim **ersten Start** bietet der Einrichtungs-Assistent die Übungen an («Erst an einer Übung kennenlernen»).
4. Eine Übung, die Sie von stratum-immo.ch/uebungen heruntergeladen haben (`.stratumlpk`), laden Sie mit **«Aus Datei…»**. Es werden nur Dateien angenommen, deren Prüfsumme in der Übungsliste von Stratum steht; ein eigenes Liegenschafts-Paket lesen Sie unter *Datenübertragung → Liegenschaft übernehmen* ein.
5. Laden Sie eine Übung, die schon geladen ist, fragt Stratum: **«Neu beginnen»** ersetzt sie durch eine frische (was Sie darin gebucht haben, geht verloren), **«Zweites Exemplar»** lädt sie zusätzlich, «Abbrechen» lässt alles, wie es ist.
6. **«Entfernen»** löscht die Übung mit allen Buchungen und Verträgen und nimmt die erfundenen Personen aus dem Adressbuch mit. Ihre eigenen Liegenschaften bleiben unberührt.

> **Übungen zählen nicht zur Lizenz** – auch mit der Edition «Einzel» können Sie eine Übung neben Ihrer Liegenschaft laden. Dafür trägt **jedes PDF** aus einer Übung quer den Aufdruck **«ÜBUNG»**, auch Briefe, Formulare und Einzahlungsscheine. Für echte Arbeit ist eine Übung damit nicht gedacht.

> **Datum.** Die Übungen spielen im Geschäftsjahr 2026, Stand Anfang Oktober 2026. Arbeiten Sie später damit, rechnet Stratum Fristen und Termine ab dem heutigen Tag – die Beträge bleiben gleich, einzelne Daten (Mahnfrist, frühester Termin) können von dieser Anleitung abweichen.

> **Belegnummern.** Jede Buchung der Übungen hat eine Belegnummer, fortlaufend nach Datum – so, wie es ein Revisor erwartet. Die zwei Buchungen einer Monatsmiete (Mietzins und Nebenkosten-Akonto) teilen sich eine Nummer.

A.2 Ü1 Mietliegenschaft «Lindenweg 7» (Zusatzmodul Vermietung)

Ein Mehrfamilienhaus in Reinach BL mit einem Laden im Erdgeschoss, fünf Wohnungen und zwei Einstellplätzen. Eigentümerin ist Anna Beispiel; die Verwaltung führt das Haus in ihrem Auftrag. Mietzinse sind von Januar bis Oktober 2026 in Rechnung gestellt, Zahlungen und Kosten gebucht. Ein paar Dinge sind offen – genau die arbeiten Sie ab.

Sie lernen: Mieterkonten, Mahnung, Kündigung und Nachmieter, Mietzinssenkung mit amtlichem Formular, Nebenkostenabrechnung, Liegenschaftsrechnung.

Schritt 1 – Überblick

Oben rechts: Übung – Ü1 Mietliegenschaft Lindenweg 7 → Start → Übersicht

1. Oben stehen die Kennzahlen: Bank, vermietete Einheiten, offene Mieten, Ertrag und Aufwand.
2. Darunter **«Zu tun»**. Erwartet sind unter anderem diese Punkte (in Klammern, wen sie betreffen):
   - *«1 Mieter im Rückstand (3'060.00) – mahnen.»* (Fatma Yilmaz, 1.02)
   - *«2.01: gekündigt per 31.03.2027 – Nachmieter offen.»* (Thomas Keller)
   - *«1 Kaution nach dem Auszug noch nicht abgerechnet.»* (Peter Huber, 2.02)
   - *«1 Mietverhältnis mit Anspruch auf Mietzinssenkung (Referenzzins).»* (Lukas Meier, 1.01)

   Ein Klick auf einen Punkt führt zur passenden Seite.
3. Der **Fahrplan** (Start → Fahrplan) zeigt die Etappen einer Mietliegenschaft: Mieten, Mieter-Nebenkosten, Mietzins, Eigentümer.

Schritt 2 – Mieter im Rückstand mahnen

Vermietung → Mieterkonten

1. Im Raster ist bei **1.02 Fatma Yilmaz** September und Oktober rot – **3'060.00** offen. Zeile anklicken: Unten erscheint ihr Kontoauszug.
2. Rechts den Reiter **«Mahnungen»** öffnen. Dort steht Yilmaz mit 3'060.00, ihre Zeile ist angehakt. Wer nur die laufende Monatsmiete schuldet, steht noch nicht drin – das wäre zu früh.
3. Stratum schlägt die nächste Stufe vor – hier Stufe 1 **«Zahlungserinnerung»**, weil sie noch nie gemahnt wurde. Für die Übung in ihrer Zeile auf **«Zahlungsfrist Art. 257d»** umstellen: Die Erinnerung ist freiwillig, die Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung darf auch direkt geschickt werden.
4. Unten **«Briefe für die Auswahl erstellen…»** klicken und bestätigen. Erwartet: ein PDF mit «Einschreiben» über der Adresse (das gilt nur für die Zahlungsfrist nach Art. 257d, nicht für die Erinnerung) und mit Einzahlungsschein.

> Eine Zahlung erfassen Sie mit einem Klick auf das Monatsfeld oder mit **«Zahlung erfassen…»** – das Feld wird grün. Eine irrtümlich erstellte Mahnung nehmen Sie mit einem Rechtsklick auf die Zeile zurück («Letzte Mahnung zurücksetzen»).

Schritt 3 – Kündigung und Nachmieter

Vermietung → Mieterwechsel → 2.01 Thomas Keller

1. Kündigung, Termin **31.03.2027**, Übergabe und Kaution sind zu sehen.
2. **«Nachmieter erfassen…»** öffnet den Assistenten: Die Einheit ist schon angehakt, der Mietbeginn steht auf dem **01.04.2027**. Einen erfundenen Mieter erfassen, mit «Weiter →» durch die Schritte gehen und «Anlegen».
3. Erwartet: Unter *Vermietung → Mietverhältnisse* steht beim neuen Vertrag im Detail «beginnt am 01.04.2027». Im *Mieterspiegel* verschwindet bei 2.01 der Hinweis «Nachfolge offen», und in der Übersicht fällt der Punkt «Nachmieter offen» weg.

Schritt 4 – Mietzinssenkung mit amtlichem Formular

Vermietung → Mietzinsanpassung → 1.01 Lukas Meier

1. Bei Meier steht eine **Senkung**: Referenzzins von 1.75 % auf 1.25 % (−5.74 %), Teuerung (+0.52 %, Landesindex September 2026), allgemeine Kostensteigerung (+1.50 % bis zum 01.04.2027) – zusammen **−3.72 %**. Netto **1'650.00 → 1'588.60**.
2. **«Als Entwurf speichern»** klicken, danach **«Brief + Formular (PDF)…»**. Erwartet: Begleitbrief mit der Rechnung und dahinter das amtliche Formular des Kantons Basel-Landschaft, ausgefüllt – «Quartal» gestrichen, Förderbeiträge «nein», Ort und Datum unten.

> Fehlen oben Referenzzins oder Landesindex, holen Sie sie mit **«Vom Server holen»**.

Schritt 5 – Nebenkostenabrechnung der Mieter

Vermietung → NK-Abrechnung Mieter

1. Oben die Kontrolle: **Mieter 14'483.40 + Eigentümer 3'306.60 = Gesamtkosten 17'790.00**. Der Eigentümer trägt den Leerstand und, was nicht vereinbart ist (die Versicherung).
2. Die orangen Hinweise «Sollstellung unvollständig» kommen daher, dass erst zehn Monate Akonto gestellt sind – im echten Betrieb rechnen Sie nach Jahresende ab.
3. Zeile **1.01 Lukas Meier** wählen, **«PDF an Mieter…»** und «Ja» (nur für ihn). Erwartet: Total **2'649.00**, Akonto 2'200.00, **Nachzahlung 449.00** mit Einzahlungsschein. Auf Seite 2 zeigt die Spalte «Bei Ihnen», welche Kosten ihm abgerechnet werden – die Sachversicherung ist «nicht vereinbart».
4. Zum Vergleich der Laden, **0.01 Bäckerei Frei GmbH**: Total 2'931.28, Akonto 3'000.00, **Guthaben 68.72**. Im PDF steht: Das Guthaben dürfen Sie von der nächsten Mietzinszahlung abziehen.
5. **«Verbuchen…»** mit Datum 31.12.2026 bucht die Anteile auf die Mieterkonten.

Schritt 6 – Liegenschaftsrechnung für die Eigentümerin

Vermietung → Liegenschaftsrechnung

1. Vor dem Verbuchen: Ertrag **102'840.00**, Aufwand **18'430.00**, Ergebnis **84'410.00**. Leerstand 9'840.00 (8.7 %).
2. Nach dem Verbuchen der Nebenkosten (Schritt 5) kommen 3460 «Weiterverrechnete Nebenkosten» **14'483.40** und der Verwaltungszuschlag (rund 434.50) als Ertrag dazu – das Ergebnis steigt auf rund **99'330**.
3. Eine Rendite fehlt mit Absicht: Ohne Anlagewert auf Konto 1600 rechnet Stratum keine.

Zusatzaufgabe – Kaution von Peter Huber abrechnen

Vermietung → Mieterwechsel → 2.02 Peter Huber

1. Huber ist am 30.06.2026 ausgezogen; in der Liste steht bei ihm «Kaution offen». Zeile wählen.
2. Im Bereich **«3 · Kaution abrechnen»** steht die Kaution von **4'020.00** (Mietkautionskonto) und darunter, was an den Vermieter und was an den Mieter geht.
3. **«Abrechnen…»** klicken und bestätigen; mit **«PDF…»** entsteht die Abrechnung mit der Freigabe an die Bank zum Unterschreiben. Erwartet: In der Übersicht fällt der Punkt «Kaution nach dem Auszug» weg.

Damit haben Sie ein Mietjahr einmal durch. Entfernen Sie die Übung danach unter *Hilfe → Übungsliegenschaft laden…* mit «Entfernen». Um von vorn zu beginnen: dort «Laden» → «Neu beginnen».