Ü3 STWEG mit vermieteter Wohnung – 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.4 Ü3 STWEG mit vermieteter Wohnung «Sonnenrain 3»

(Zusatzmodul Vermietung)

Eine kleine STWEG in Reinach BL mit vier Wohnungen; zwei davon sind vermietet – **auf zwei verschiedenen Wegen**. **Lea Graf** ist ausgezogen und vermietet W1 seit April an Pia Lehmann – *nur Nebenkosten*: Die Miete zieht sie selbst ein, die Verwaltung rechnet nur die Nebenkosten ab. **Remo Meister** besitzt W2 und vermietet sie ab dem **1. November 2026** an Nina Kessler; er möchte, dass die Verwaltung die Miete einzieht und sein STWEG-Akonto daraus bezahlt – *Inkasso*. Budget und Akonto 2026 der STWEG sind erfasst, das Akonto ist bis Oktober bezahlt, die Kosten sind bis September gebucht. Den Vertrag von W1 finden Sie fertig vor; Mietvertrag und Mietkreis für W2 legen Sie selbst an.

Sie lernen: Zwei vermietete Wohnungen, zwei Wege: Bei der einen zieht die Verwaltung die Miete ein (Mietvertrag, Mietkreis, Monatsmiete, STWEG-Akonto), bei der anderen rechnet sie nur die Nebenkosten ab – mit Einzahlungsschein an die Vermieterin.

Schritt 1 – Überblick

Oben rechts: Übung – Ü3 STWEG mit vermieteter Wohnung (Sonnenrain 3) → Stammdaten → Liegenschaften

1. In der Liste «Objekte» steht bei **W2** Remo Meister als Eigentümer. W3 gehört Andrea und Thomas Vogt je zur Hälfte.
2. Unter *Akonto → Akonto-Kontrolle*: Alle Eigentümer haben bis Oktober bezahlt.

Schritt 2 – Mietvertrag erfassen

Vermietung → Mietverhältnisse → « + Neu (Assistent)»

1. **W2** anhaken. Mieterin mit **«Neue Person…»** erfassen: Nina Kessler, Gartenstrasse 8, 4142 Münchenstein. Vermieter: «Eigentümer der Wohnung am Mietbeginn» – das ist Remo Meister.
2. Unter «Nebenkosten pro Monat» Netto **1'650.00** und Nebenkosten-Akonto **250.00** eintragen. Stratum sagt dazu, Netto sei hier freiwillig – tragen Sie es trotzdem ein: Nach dem Inkasso (Schritt 3) stellt Stratum genau diesen Betrag als Miete in Rechnung.
3. Bei den Nebenkosten (Art. 257a OR) **Heizkosten**, **Wasser / Abwasser** und **Hausnebenkosten** ankreuzen (die Namen stehen mit ihrer Nummer davor). Grau und nicht anwählbar sind **Honorar & Gebühren** und **Einlage Erneuerungsfonds**: Honorar und Erneuerungsfonds lässt Stratum gar nicht zu; die Gebäudeversicherung in den Hausnebenkosten rechnet Stratum bei der Abrechnung heraus.
4. Das Feld **«IBAN des Vermieters»** leer lassen. Der Hinweis «Ohne IBAN gibt es auf der NK-Abrechnung keinen Einzahlungsschein …» ist hier in Ordnung – nach dem Inkasso zahlt Nina Kessler ohnehin an die Verwaltung.
5. Mietbeginn **01.11.2026**, Kündigungsfrist 3 Monate, Kaution 4'950.00. Mit «Weiter →» zum Schluss und «Anlegen».

Der Vertrag steht jetzt in der STWEG als «nur Nebenkosten»: Ohne Inkasso rechnet die Verwaltung dem Mieter nur die Nebenkosten ab.

Schritt 3 – Inkasso durch die Verwaltung

Vermietung → Mietverhältnisse → Vertrag Nina Kessler (W2)

1. Beim Vertrag **«Inkasso durch die Verwaltung…»** klicken und die Frage «Weiter?» mit Ja bestätigen. Stratum legt den **Mietkreis Remo Meister** an: Remos eigene kleine Buchhaltung unter der STWEG. Der Vertrag zieht dorthin um.
2. Nach dem Mietzinskonto gefragt («Auf welches Konto zahlen die Mieter?»): für die Übung `CH93 0076 2011 6238 5295 7` eintragen.
3. Rückfrage **«Gleich den Brief an den Eigentümer erstellen?»**: Ja. Erwartet: ein PDF an Remo Meister, das das Inkasso erklärt und ihn bittet, seinen Dauerauftrag an die STWEG aufzuheben.
4. Rückfrage **«Gleich zu den Mieterkonten des Mietkreises wechseln (Monatsmiete, Einzahlungsscheine)?»**: Ja. Oben in der Auswahl erscheint der Mietkreis eingerückt unter der STWEG. Auch er ist eine Übung – PDFs tragen «ÜBUNG».

Schritt 4 – Monatsmiete und Einzahlungsscheine

Im Mietkreis: Vermietung → Mieterkonten → Reiter «Monatsmiete»

1. In der Auswahl den November wählen und **«Miete November 2026 in Rechnung stellen (1'900.00)»** klicken. Erwartet: 1'650.00 Miete und 250.00 Nebenkosten-Akonto, zusammen **1'900.00**.
2. Der Knopf **«Einzahlungsscheine 2026…»** über dem Raster erstellt die Einzahlungsscheine für Nina Kessler.
3. **STWEG-Akonto:** Remo zahlt es quartalsweise (Januar, April, Juli, Oktober) – im November ist keine Rate fällig. Ab der nächsten Rate legt Stratum sie mit der Miete des Monats im Mietkreis als Zahlung an die STWEG an: Die Verwaltung bezahlt sein Akonto dann aus der Miete. Für die Januar-Rate braucht die STWEG das Geschäftsjahr 2027.

Schritt 5 – Zahlung erfassen

Im Mietkreis: Vermietung → Mieterkonten

1. Auf das Novemberfeld von Nina Kessler klicken oder ihre Zeile wählen und **«Zahlung erfassen…»** (unter dem Raster): 1'900.00, Eingang 03.11.2026. Erwartet: Das Feld wird grün.

Schritt 6 – Am Jahresende

- **NK-Abrechnung Mieter** im Mietkreis: Nina Kessler trägt ihren Anteil für November und Dezember, gestützt auf die Abrechnung der STWEG.
- **Liegenschaftsrechnung** im Mietkreis: Mietertrag, STWEG-Akonto und Kosten für Remo Meister.

Schritt 7 – Der andere Weg: W1 «nur Nebenkosten»

Zurück in der STWEG: Vermietung → Mietverhältnisse → Pia Lehmann

1. Der Vertrag steht als «nur Nebenkosten». Statt «Mietzins» heisst es **«Nebenkosten pro Monat»**: wichtig ist das NK-Akonto von 180.00. Unter **«Zahlungen an den Vermieter»** steht Lea Grafs IBAN.
2. Es gibt **kein Mieterkonto** und keine Monatsmiete: Pia Lehmann zahlt Miete und Akonto direkt an Lea Graf.
3. *Vermietung → NK-Abrechnung Mieter* (Jahr 2026): Pia Lehmann trägt die vereinbarten Nebenkosten ab April; abgezogen wird das Akonto **laut Mietvertrag** (9 × 180.00). Oben erscheint ein oranger Hinweis: Die Versicherungen in den Hausnebenkosten dürfen Mietern nie belastet werden – Stratum rechnet sie heraus.
4. Zeile Pia Lehmann wählen, **«PDF an Mieter…»**. Erwartet (Stand der Übung, Kosten bis September): Posten «512 Hausnebenkosten (ohne Versicherungen)», Total Nebenkosten **1'294.61**, abzüglich Akonto **1'620.00** (9 × 180.00), **Ihr Guthaben 325.39**. Im Brief steht: «Ihr Guthaben erstattet Ihnen Ihr Vermieter, Lea Graf zurück oder verrechnet es mit der nächsten Zahlung.» Wäre es eine Nachzahlung, käme ein Einzahlungsschein **an Lea Graf** dazu.

Damit kennen Sie beide Fälle: «Eigentümer vermietet, Verwaltung rechnet nur die Nebenkosten ab» und «Eigentümer vermietet, Verwaltung zieht ein». *Übung entfernen* nimmt den Mietkreis mit; die selbst erfasste Mieterin bleibt im Adressbuch und lässt sich dort löschen.