

Stammdaten: EXTRA: Eine Wohnung in eine Gewerbeeinheit umwandeln

The screenshot shows the software interface for 'ZFH Kk 38 (ID: 3)'. The top navigation bar includes 'VERWALTUNG', 'START', 'ONLINE-BANKING', 'WERKZEUGE', 'ASSISTENTEN', and 'ANSICHT'. Below this, there are icons for 'Gebäude wechseln' and 'Kontakte'. The 'START' button is highlighted with a red box, and a red arrow points from it to the 'Stammdaten' menu item in the left sidebar. The 'Wohnungen / Einheiten' menu item is also highlighted with a red box.

The left sidebar menu is titled 'Erfassen & Auswerten' and contains the following items:

- Stammdaten (highlighted with a red box)
- Gebäude
- Wohnungen / Einheiten (highlighted with a red box)
- Eigentümer
- Mieter / Verträge
- Zähler
- Beschluss-Sammlung
- Einnahmen / Ausgaben
- Kostenverteilung
- Abrechnungen
- Wirtschaftliche Auswertungen
- Stammdaten drucken

Wie wandle ich eine Wohnung in eine Gewerbeeinheit um?

Es kommt immer wieder vor, dass eine Wohnung in eine Gewerbeeinheit umgewandelt werden soll. Oder auch eine Gewerbeeinheit in eine Wohnung. Hier sind einige Anpassungen notwendig. Folgende Eingabemasken sind hierfür notwendig:

- In der Eingabemaske zu **Wohnungen/Einheiten** müssen einige Anpassungen vorgenommen werden.
- Ebenso müssen Änderungen in der Untermaske „**Anteile der Wohnung an den Umlageschlüsseln**“ gemacht werden.

Hier finden Sie sicher auch hilfreiche Tipps, wenn Wohnungen ab einem bestimmten Zeitpunkt ausgebaut werden und somit sich somit die Fläche ändert.

Beispiel:

Wir gehen bei diesem Beispiel davon aus, dass der Abrechnungszeitraum des Gebäudes vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 ist. Zum 01.09.2014 wird eine Gewerbeeinheit in eine Wohnung umgewandelt.

Einheit kopieren

- 1 Im ersten Schritt **kopieren** Sie die Einheit die umgewandelt werden soll. Klicken Sie hierzu unten auf die „Kopieren“-Schaltfläche.

Alte Einheit anpassen

- 1 Wählen Sie nun in der **Liste** die alte Einheit aus.
- 2 Ändern Sie die **Bezeichnung** und die **Kurzbezeichnung**.
- 3 Gehen Sie in die Untermaske „**Anteile der Wohnung / Einheit an den Umlageschlüsseln**“.

ⓘ Weitere Ausstattung
✎

ⓘ Notiz
anzeigen ▾

Dokumentenverwaltung

Neues Dokument für EG Wohnung [erzeugen](#) / [erfassen](#)

Speichern
Neu
Kopieren 1
Löschen
Schließen

Etage	Lage ↑	Kurzbezeichnung	Wohnfläche	aktuell
EG	Mitte	EG (Mitte)	110,00	Elise und Hermann Schulze (01.01.2012 - offen)
1. OG	Mitte	1. OG (Mitte)	80,00	Elfriede Bachmann (01.05.2013 - offen)

Grunddaten

Einheit Nr.	7
ⓘ Etage *	0 ▾ Erdgeschoss
ⓘ Lage / Nummer	Mitte ▾
ⓘ Art	Wohnung ▾
ⓘ Bezeichnung *	EG Wohnung
ⓘ Kurzbezeichnung *	EG (Mitte) 2

Abrechnungsrelevante Angaben

ⓘ Wohnfläche	110,00 m ²
ⓘ Heizfläche	110,00 m ²
ⓘ Anzahl der Räume	4,00
ⓘ Anteile der Wohnung / Einheit an den Umlageschlüsseln	✎
ⓘ Vom Gebäude abweichende Zuordnung der Umlageschlüssel zu den Umlagekonten	✎

Bezeichnung	Einheit
Wasser	m ³
Kaltwasser	m ³
Warmwasser	m ³
je Messung	Mess.
je Aufzugnutzung	Anz.
Garten	Zugang
Gewerbefläche	m ²
umbauter Raum	m ³
je Waschraumnutzung	Anz.
Gewerbereinheit	Einh.

Anteil der Wohnung / Einheit am Schlüssel Gewerbefläche

Wert m²

Hat sich der Schlüssel geändert und sollen daher verschiedene Werte zeitraumbezogen erfasst werden?
 Ja Nein

Anteil der Wohnung / Einheit am Schlüssel Gewerbefläche

Hat sich der Schlüssel geändert und sollen daher verschiedene Werte zeitraumbezogen erfasst werden?
 Ja Nein

Gültig ab ↑	m ²	Kommentar
01.01.1900	280,00	
01.01.2016	0,00	Ab 01.09.14 Nutzung zu Wohnzwecken
	0,00	
	0,00	

Alle Einträge löschen

Überprüfen Sie nun, welche Schlüssel eingetragene Werte haben. In unserem Beispiel ist das der Schlüssel „Gewerbefläche“

Ändern der zeitraumbezogenen Anteile

- Wählen Sie den Schlüssel mit einem Wert aus der **Liste** aus.
- 1 Aktivieren Sie das Ankreuzfeld für **verschiedene zeitraumbezogene Werte**.

Zeitraumbezogene Werte ändern

- Geben Sie das **Datum** ein, zu wann die Umwandlung vollständig vollzogen ist. Der neue Wert muss **0,00** sein. Geben Sie zuletzt einen **Kommentar** ein, um zu späteren Zeitpunkten alles nachvollziehen zu können.

WICHTIG: Führen Sie diesen Vorgang mit allen Schlüsseln durch, bei denen Werte hinterlegt sind. Nur so kann die Abrechnung korrekt erstellt werden.


Haben Sie alle Schlüssel entsprechend geändert, so **speichern** Sie Ihre Eingaben und kehren Sie **zurück** in die vorherige Eingabemaske.

Nun müssen Sie nur noch die neue Wohnung anpassen.


Neue Einheit (Kopie) anpassen

 Wählen Sie in der **Liste** die neue Wohnung aus.

 Ändern Sie die **Bezeichnung** und die **Kurzbezeichnung**.

 Gehen Sie in die Untermaske „**Anteile der Wohnung / Einheit an den Umlageschlüsseln**“.

Werte anpassen

 Wählen Sie aus der Liste alle **Schlüssel** aus, die angepasst werden müssen. Achten Sie darauf, wie in unserem Beispiel, dass die Fläche des **Gewerbes** entfernt werden muss. Statt dessen muss nun die **Wohnfläche** hinterlegt werden.

Etage	Lage ↑	Kurzbezeichnung	Wohnfläche	
EG	Mitte	EG (Mitte) - SW	0,00	Erna u. Friedhelm Zapfhahn (01.01.2005 - offen)
1. OG	Mitte	1. OG (Mitte) - BW	100,00	Erna u. Friedhelm Zapfhahn (01.01.2005 - offen)
2. OG	Mitte	2. OG (Mitte) - AT	70,00	Martha Schmidt (01.06.2012 - offen)

Grunddaten

Einheit Nr.

Etage * Erdgeschoss

Lage / Nummer

Art

Bezeichnung *


Kurzbezeichnung *

Abrechnungsrelevante Angaben

Wohnfläche

Heizfläche

Anzahl der Räume

Anteile der Wohnung / Einheit an den Umlageschlüsseln 

Vom Gebäude abweichende Zuordnung der Umlageschlüssel zu den Umlagekonten

Anteil der Wohnung / Einheit am Schlüssel Wohnfläche

Wert

Hat sich der Schlüssel geändert und sollen daher verschiedene Werte zeitraumbezogen erfasst werden? Ja Nein

Anteil der Wohnung / Einheit am Schlüssel Wohnfläche

? Hat sich der Schlüssel geändert und sollen daher verschiedene Werte zeitraumbezogen erfasst werden?
 Ja Nein

Gültig ab ↑	m ²	Kommentar
01.09.2014	280,00	ab 01.09.14 zu Wohnzwecken genutzt
	0,00	

Zeitraumbezogene Werte ändern

- Geben Sie auch hier das **Datum** ein, zu wann die Umwandlung vollständig vollzogen ist.
 Der neue Wert **darf** nun **nicht 0,00** sein.
 Geben Sie zuletzt einen **Kommentar** ein, um zu späteren Zeitpunkten alles nachvollziehen zu können.

WICHTIG: Führen Sie diesen Vorgang mit allen Schlüsseln durch, bei denen Werte hinterlegt sind. Nur so kann die Abrechnung korrekt erstellt werden.

Haben Sie alle Schlüssel entsprechend geändert, so **speichern** Sie Ihre Eingaben und kehren Sie **zurück** in die vorherige Eingabemaske.

Die Umwandlung ist nun fertig. Sie können wie gewohnt die Abrechnung erstellen.

Bedenken Sie, dass Sie bei verbrauchsabhängiger Abrechnung die Zähler ebenso duplizieren müssen. Die der alten Einheit zugeordneten müssen über das Ankreuzfeld unter Angaben zur Berechnung (bei Zählern) deaktiviert werden.

Wie zu jedem Mieterwechsel sollten auch hier Zählerstände zu diesem Tag hinterlegt werden.