



Nebenkosten “easy” im Web!

Nebenkostenabrechnung — einfach, schnell, korrekt

Der Workflow im Überblick

1

Objekt anlegen

Adresse, Zeitraum, Vermieter, Bank

2

Mieter erfassen

Name, Fläche, Vorauszahlungen, Personen

3

Kostenarten eingeben

Bezeichnung, Betrag, Verteilerschlüssel

4

Abrechnung prüfen

Vorschau, PDF-Druck, §35a

5

Auswertungen

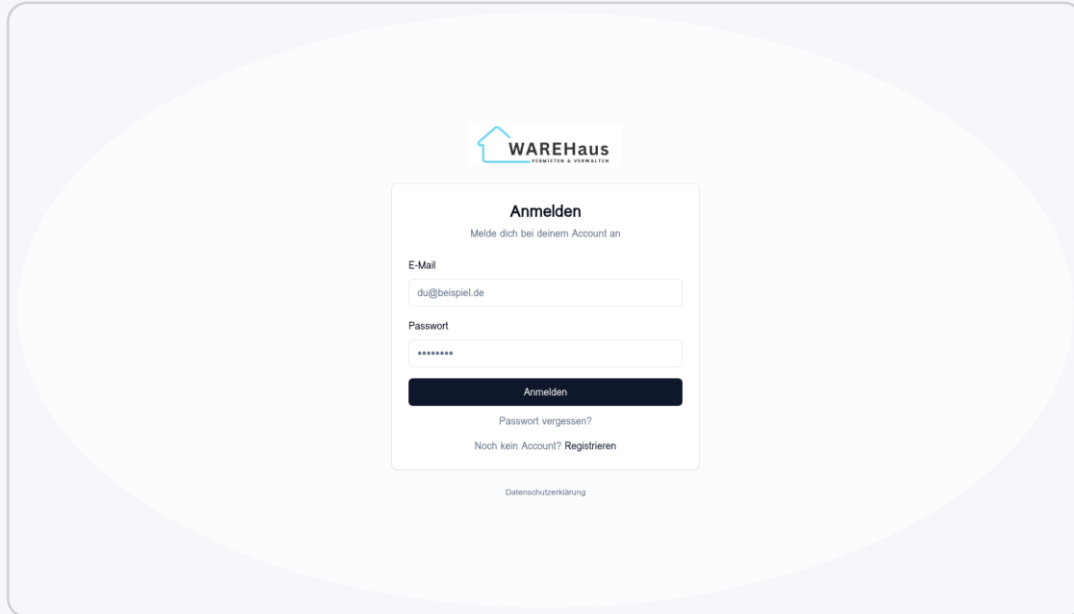
Berichte, Listen, Zählerstände

KI-Assistent

Alternativ zum manuellen Workflow:

- PDF einer alten Abrechnung hochladen
- KI erkennt automatisch:
 - Objekt & Vermieterdaten
 - Mieter mit Adresse & Vorauszahlungen
 - Alle Kostenarten mit Beträgen
 - Verteilerschlüssel
- Vorschläge einzeln bestätigen oder anpassen
- Rechnungen können einzeln oder gesammelt hochgeladen und somit Schneller verbucht werden

Schritt 1: Anmeldung




The screenshot shows a login form for WAREHaus. At the top is the logo with a house icon and the text 'WAREHaus' and 'WIRTSCHAFT & VERKEHR'. Below the logo is the title 'Anmelden' and the instruction 'Melde dich bei deinem Account an'. There are two input fields: 'E-Mail' with the placeholder 'du@beispiel.de' and 'Passwort' with a masked password '*****'. A dark blue button labeled 'Anmelden' is positioned below the password field. Underneath the button are the links 'Passwort vergessen?' and 'Noch kein Account? Registrieren'. At the bottom of the form is a link for 'Datenschutzerklärung'.

Sichere Anmeldung


- E-Mail & Passwort
- Registrierung für neue Nutzer
- Passwort-Reset per E-Mail
- Verschlüsselte Verbindung


Schritt 2: Objektübersicht


NKeasy


 Rosenwinkel 24

 Schloßallee 5

 Oberflächen


 Häufige Fragen

 Unterstützung


 Fernwartung


Objekte

2 Objekte · 3 Einheiten

 Vorschau

 PDF

 Mit Assistent anlegen

 Neues Objekt

Sortieren: **Bezeichnung ↑↓** Straße ↑↓ PLZ/Ort ↑↓



Rosenwinkel 24

Rosenwinkel 24, 47110 Testhausen

01.01.2024 – 31.12.2024



Schloßallee 5

Schloßallee 5, 83071 Stephanskirchen

01.01.2025 – 31.12.2025



Schritt 3: Objekt anlegen

Objektdaten

- Bezeichnung (z.B. Haus 9, Musterstrasse 3)
- Straße und PLZ/Ort
- Abrechnungszeitraum (Von–Bis)

Vermieterdaten

- Name, Adresse, Telefon, E-Mail

Bankverbindung

- IBAN und Bankname

Tipp: PDF-Import

Statt manueller Eingabe können Sie eine alte Nebenkostenabrechnung als PDF hochladen.

Der KI-Assistent erkennt automatisch:

- Objektadresse und Zeitraum
- Vermieterdaten und Bankverbindung
- Mieter mit allen Stammdaten
- Sämtliche Kostenarten mit Beträgen
- Verteilerschlüssel

Alle Vorschläge werden einzeln zur Bestätigung angezeigt.

Schritt 4: Kostenarten erfassen

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageschlüssel	§35a
Wasser + Kanal	6.382,85 €	Verbrauch	0,00 €
Hausmeister	6.240,00 €	Wohnfläche	3.120,00 €
Müllgebühren	2.485,85 €	Wohneinheiten	0,00 €
Brandversicherung	757,53 €	Wohnfläche	0,00 €
Gartenarbeiten	214,20 €	Wohnfläche	214,20 €

Umlageschlüssel bestimmen, wie Kosten auf die Mieter verteilt werden:

Wohnfläche
nach m²

Personenzahl
nach Köpfen

Wohneinheiten
gleichmäßig

Verbrauch
nach Zähler

Kostenarten

Neue Kostenart

Bezeichnung *

z.B. Grundsteuer

Gesamtbetrag (€) *

Umlageschlüssel *

Wählen...

§35a Betrag (€)

0

Reihenfolge

0

Speichern Abbrechen

Bezeichnung	Umlageschlüssel	Gesamtbetrag	§35a		
Müllgebühr	Wohnfläche (m²)	200,00 €	100,00 €	Bearbeiten	🗑️
Straßenreinigung	Wohnfläche (m²)	99,87 €	0,00 €	Bearbeiten	🗑️
Müllbeseitigung	Personenzahl (PxT)	410,56 €	0,00 €	Bearbeiten	🗑️
Schmutzwasser	Verbrauch (m³)	720,32 €	0,00 €	Bearbeiten	🗑️
Niederschlagswasser	Wohnfläche (m²)	222,56 €	55,55 €	Bearbeiten	🗑️

Schritt 5: Mieter verwalten

Mieterstammdaten

- Name, Anrede, Mieternummer
- Adresse (Straße, PLZ/Ort)
- Abrechnungszeitraum
- Wohnfläche in m²
- Anzahl Einheiten und Räume
- Vorauszahlung Betriebskosten
- Vorauszahlung Heizkosten
- Heizkostenabrechnung (Direktbetrag)
- Personenstaffel (Zeiträume)
- Wasserzählerstände (alt/neu)

Einzelumlagen

- Bis zu 5 Direktbeträge pro Mieter
- z.B. Tiefgaragenstellplatz 50 €/Monat
- Erscheinen separat auf der Abrechnung

Mieterwechsel

- Auszugsdatum beim alten Mieter setzen
- Neuen Mieter mit Einzugsdatum anlegen
- Kosten werden tagesgenau aufgeteilt
- Über Dialog oder KI-Assistent steuerbar

Objektübersicht

Rosenwinkel 24

Rosenwinkel 24, 47110 Testhausen · 01.01.2024 – 31.12.2024

Stammdaten bearbeiten

Kopieren

Löschen

NK-Assistent öffnen

Kostenarten **Mieter** Abrechnung Auswertungen

Mieter

Vorschau Mieterliste

+ Neuer Mieter

Nr.	Name	Fläche	Pers.	Zeitraum	
1	Eheleute Dr. Ernst und Martha Hermes	133,76 m ²	2	01.01.2024 – 31.12.2024	Bearbeiten
2	Herr und Frau Wilfried Buß / Renate Schmidtman	101,43 m ²	3	01.01.2024 – 31.12.2024	Bearbeiten
3	Eheleute Dirk und Jutta Schneider	88,76 m ²	2	01.01.2024 – 31.12.2024	Schließen

Mieternr. * **Anrede** **Name 1 ***

Name 2 **Straße** **PLZ Ort**

Briefanrede **Zeitraum von *** **Zeitraum bis ***

Geschoss **UST-Satz (%)**

Verteilungsgrundlagen

Fläche (m ²)	Einheiten	Räume	Punkte	Prozent
<input type="text" value="88,76"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="843,15"/>

Personenzahl-Zeiträume

Schritt 6: Abrechnung erstellen

Nebenkostenabrechnung

- Automatische Berechnung aller Anteile
- Jede Kostenart mit Verteilerschlüssel
- Tagesgenaue Berechnung bei Teilzeiträumen
- Vorauszahlungen werden verrechnet
- Ergebnis: Nachzahlung oder Guthaben

Vorschau-Funktion

- PDF-Vorschau direkt im Browser
- Drucken oder PDF herunterladen

§35a Bescheinigung

Haushaltsnahe Dienstleistungen

- Separate Bescheinigung je Mieter
- §35a-fähige Beträge je Kostenart
- Automatische Berechnung des Anteils
- Als PDF druckbar

Typische §35a-Positionen:

Hausmeister, Treppenhausreinigung,
Gartenpflege, Winterdienst,
Schornsteinfeger, Wartungsarbeiten

Objektübersicht

Rosenwinkel 24

Rosenwinkel 24, 47110 Testhausen · 01.01.2024 – 31.12.2024

Stammdaten bearbeiten

Kopieren

Löschen

NK-Assistent öffnen

Kostenarten

Mieter

Abrechnung

Auswertungen

Mieterauswahl

Alle

Keiner

Dr. Ernst und Martha Hermes

Wilfried Buß / Renate Schmidtman

Dirk und Jutta Schneider

Alle Mieter ausgewählt (Standard)

Vorschau alle (3 Mieter)

> Eheleute Dr. Ernst und Martha Hermes 366 Miettage · 133,76 m² Guthaben: 238,81 €

Vorschau Abrechnung

Vorschau \$35a

▼ Herr und Frau Wilfried Buß / Renate Schmidtman 366 Miettage · 101,43 m² Nachzahlung: 293,70 €

Vorschau Abrechnung

Vorschau \$35a

Kostenart	Schlüssel	Gesamt	Ihr Anteil	Betrag
Müllgebühr	Wohnfläche (m ²)	323.95	101.43	62.62 €
Straßenreinigung	Wohnfläche (m ²)	323.95	101.43	31.27 €
Müllbeseitigung	Personenzahl (PxT)	2562.00	1098.00	175.95 €
Schmutzwasser	Verbrauch (m ³)	724.77	189.30	188.14 €
Niederschlagswasser	Wohnfläche (m ²)	323.95	101.43	69.68 €
Kabel-TV	Wohneinheiten	3.00	1.00	101.85 €
Wasserkosten	Verbrauch (m ³)	724.77	189.30	162.82 €
Gebäudeversicherung	Wohnfläche (m ²)	323.95	101.43	184.52 €
Haftpflichtversicherung	Wohnfläche (m ²)	323.95	101.43	32.97 €
Feuerlöcherwartung	Wohneinheiten	3.00	1.00	11.73 €

Schritt 7: Auswertungen & Berichte

Objektdaten

Alle Stammdaten des Objekts
inkl. Vermieterdaten auf einen Blick

Mieterliste

Übersicht aller Mieter mit
Fläche, Vorauszahlungen, Zeitraum

Kostenliste

Alle Kostenarten mit Beträgen,
Verteilerschlüssel und §35a-Anteil

Zählerstände

Wasseruhren: alter/neuer Stand
und berechneter Verbrauch je Mieter

Guthaben & Nachzahlungen

Übersicht aller Mieter:

- Wer bekommt Guthaben?
- Wer muss nachzahlen?
- Gesamtsaldo auf einen Blick

Alle Berichte als PDF

- Vorschau im Browser
- Drucken direkt aus der Vorschau
- PDF-Download möglich
- Einstellbare Zeilenhöhe

Personen x Tage (PxT-Liste)

[Vorschau](#)

Mieter	Geschoss	Personen	Zeitraum	Tage	PxT
Eheleute Dr. Ernst und Martha Hermes	EG	2.0000	01.01.2024 – 31.12.2024	366	732.0000
Herr und Frau Wilfried Buß / Renate Schmidtman	1. OG	3.0000	01.01.2024 – 31.12.2024	366	1098.0000
Eheleute Dirk und Jutta Schneider	2.OG	2.0000	01.01.2024 – 31.12.2024	366	732.0000
Summe Haus					2562.0000 PxT

Liste der Guthaben/Nachzahlungen

[Vorschau](#)

Mieternr.	Bezeichnung	Von	Bis	Vorausz.	Kosten	Gu./Na. (-)
1	Dr. Ernst und Martha Hermes	01.01.2024	31.12.2024	3000.00	2761.19	238.81
2	Wilfried Buß / Renate Schmidtman	01.01.2024	31.12.2024	2400.00	2693.70	-293.70
3	Dirk und Jutta Schneider	01.01.2024	31.12.2024	1800.00	2116.10	-316.10
				7200.00	7570.99	-370.99
				Guthaben:		238,81 €
				Nachzahlungen:		609,80 €
				Zusammenfassung:		-370,99 €

Liste der Zählerstände

[Vorschau](#)

2 - 1.OG · Wilfried Buß / Renate Schmidtman

#	Zähler	Anfangsbestand	Endbestand
1	Wasser	0.000	189.300

Der KI-Assistent

Intelligente Beratung

Beantwortet Fragen zu Ihren Abrechnungsdaten, erkennt Fehler und schlägt Verbesserungen vor.

PDF-Import


Lädt alte Abrechnungen als PDF und erkennt automatisch alle Daten — Objekt, Mieter und Kostenarten.

Sprachsteuerung


Diktieren Sie Ihre Eingaben per Mikrofon. Automatische Korrektur für Fachbegriffe.

Dateianalyse


Analysiert hochgeladene Belege und Rechnungen und schlägt passende Kostenarten vor.

 NK-Assistent Erkunden Erstellen ✕

Modell:

 Hallo! Ich hab mir "Rosenwinkel 24" kurz angeschaut:




- Objekt, Zeitraum, Vermieter und Bankverbindung sind vorhanden
- Es gibt 16 Kostenarten, alle mit Verteilerschlüssel und teilweise §35a-Angaben
- 3 Mietparteien sind angelegt, jeweils mit Wohnfläche, Personen und Wasserzählerständen
- Vorauszahlungen für Betriebskosten sind bei allen Mietern eingetragen, Heizkosten aktuell nicht vorausgezahlt
- Umlageschlüssel "prozent" bei Heiz- und Sonstigen Kosten: Dies ist ein EUR-Betrag je Mieter, kein Prozentsatz!

Nächster Schritt: Ich prüfe die Vollständigkeit und schlage ggf. Korrekturen vor. 

> Abrechnung vorbereiten


> Daten prüfen

> Vorschau berechnen


  

Hier kommt zum Senden · Shift+Enter für neue Zeile · Strg+V für Screenshots
NK-Assistent kann Fehler machen – bitte Ergebnisse prüfen.


Beispiele, wie die KI genutzt werden kann

 NK-Assistent ✕

Modell:

 Herzlich willkommen zur digitalen Nebenkostenabrechnung! Bitte nennen Sie die Bezeichnung und die Adresse Ihres Mietobjekts (Straße + PLZ/Ort). Alternativ können Sie auch eine frühere Abrechnung als PDF hochladen, dann werden die Daten automatisch erkannt.

Wie hoch waren die Nebenkosten-Vorauszahlungen für Familie Schneider?

- 
- Familie Schneider ("Eheleute Dirk und Jutta Schneider") hat 1.800 € Vorauszahlung für Betriebskosten hinterlegt
 - Heizkostenvorauszahlung: 0 €
 - Einzelabrechnung Heizkosten: 0 € bislang eingetragen

KI-Assistent: Funktionen im Detail

Modi

Erkunden

Fragen stellen, Daten analysieren,
Auffälligkeiten erkennen lassen

Erstellen

Geführter Aufbau der Abrechnung,
Schritt für Schritt mit Vorschlägen

Onboarding

Neues Objekt anlegen — manuell
oder automatisch per PDF-Upload

Interaktion

- Datei-Upload (PDF, Bilder, Excel)
- Screenshots per Strg+V einfügen
- Spracherkennung mit Whisper-AI Technologie (Sprache zu Text)
- Stop-Button für Generierung

Einstellungen & Oberfläche

Zeilenhöhe

Einstellbar für Kostenarten- und Mietertabellen (Kompakt / Normal / Komfortabel). Wird gespeichert.

Sidebar

Einklappbar für mehr Arbeitsbereich. Navigation zu Objektübersicht und NK-Assistent.

Dark/Light Mode

Wechsel zwischen hellem und dunklem Erscheinungsbild über die Sidebar.

Oberfläche wählen

Farbschema und Eingabefeldstil anpassen.

Blau
Kräftiges Blau mit hohem Kontrast

Grün ✓
Frisches Grün, natürlich und ruhig

Hoher Kontrast
Maximaler Kontrast für bessere Lesbarkeit

Warm
Warme Erdtöne, einladend und freundlich

EINGABEFELDER

Standard
Dezenter Rahmen

Betont ✓
Kräftiger Rahmen, deutliche Felder

Gefüllt
Hintergrundfarbe ohne Rahmen

Unterstrichen
Nur untere Linie



Nebenkostenabrechnung — einfach, schnell, korrekt

Mit KI-Unterstützung aus einer alten Abrechnung
in wenigen Minuten zur neuen Abrechnung.