

Die ganze Arbeit macht der Verwalter/Vermieter. Der Mieter sieht nur seine eigene Abrechnung (Seite 2). Nichts wird gelöscht — nur sauber hintereinander gehaengt.

[K] kritisch [UX] Konsistenz [F] fachlich/Recht [NEU] neuer Schritt

[K] FUNDAMENT: eine Datenquelle (Supabase)

Objekt + Belege + Abrechnung zentral, nicht nur lokal — sonst sieht der Mieter spaeter nichts.

LOGIN -> Verwalter / Vermieter

1 PHASE 1 ANLEGEN — Schritt 1: Uebersicht /uebersicht

Jahresablauf: Fortschritt + naechster Schritt (4 Phasen / 6 Detailschritte).
[NEU] Abrechnungsjahr waehlen — mehrere Jahre nebeneinander.

2 Schritt 2: Objekt anlegen /objekte

Adresse, Abrechnungszeitraum, Gesamtflaeche.
[NEU][UX] Kostenarten-Checkliste: Welche Kosten gelten? (kein Gas / kein Aufzug ...) — verhindert falsche 'fehlt'-Meldung im Check.

3 Schritt 3: Einheiten & Zaehler /units + Mieter /tenancies

Einheiten + Mieter anlegen; Mieter bekommt Portal-Zugang per Mail.
[F] Alte Zaehlerstaende beim 1. Mal selbst eintragen.
[F] Mieterwechsel im Jahr (Ein-/Auszug, Teilzeitraum) + Leerstand (wer traegt leere Einheiten?).

4 PHASE 2 BELEGE — Schritt 4: Belege hochladen /imports (GEHEIM)

Eingangsrechnungen = nur Verwalter, NIE fuer Mieter sichtbar.
OCR liest Betrag/Datum/Firma -> im Editor pruefen & speichern.
[UX] /imports?mode=review bleibt reiner Beleg-Editor (keine Pruef-Banner).

M [NEU] Zaehler-Anfrage an Mieter /api/meters/request-link

Frist setzen + Mail an Mieter (Mieter laedt Foto hoch — Seite 2).
[F] Erinnerung/Eskalation, wenn Mieter das Foto nicht hochlaedt.

! PHASE 3 PRUEFEN — Schritt 5a: GESAMTER CHECK (orange Pill) /pruefung

Pro Einheit kontrollieren: alles hochgeladen? Fehlt etwas -> zurueck zu Belege.
[F] Plausi: neuer Zaehlerstand >= alter Stand.

vollstaendig -> weiter

5 Schritt 5b: PRUEFZENTRUM /dashboard/cockpit

System-Check / Cockpit — alles aus dem Gesamten Check ist hier sichtbar.
[F] Heizkosten-Verbrauchsanteil 50-70% (HeizkostenV §7) pruefen.
[F] Abrechnungsfrist 12 Monate (§556 BGB) — Warnung anzeigen.
Alles GRUEN -> Abrechnung erstellen.

6 PHASE 4 ERSTELLEN — Schritt 6: Abrechnung /billings -> Export /export

PDF erzeugen via /api/exports/annual.

[K][NEU] KLEBESTELLE 1 — FREIGABE

Verwalter gibt EINE Abrechnung fuer EIN Mietverhaeltnis frei -> loest Mail aus -> Kopie wird im Portal sichtbar.

**[K] KLEBESTELLE 2 — M0: Login = Zugangskontrolle**

Bindet Account -> Mietverhaeltnis -> Einheit -> Objekt. So entsteht die Differenzierung 'wer sieht was'.

**[K] M1: Mieter sieht NUR sein eigenes Mietverhaeltnis (serverseitig / RLS)**

Heute haengt das Portal noch am lokalen Store (store.properties[0]) -> auf mieterspezifischen Server-Abruf umbauen.

Mieter DARF

- Eigene fertige Abrechnung ansehen (nur lesen) + alte Abrechnungen mehrerer Jahre
- Eigene Daten sehen: Name, Adresse, Mail, Telefon
- Mail/Telefon SELBST aendern -> [F] mit E-Mail-Verifizierung (M2)
- Wasser- & Gaszaehler-Foto hochladen (Portal ODER Mail-Link)

Mieter DARF NICHT

- Eingangsrechnungen des Vermieters sehen (GEHEIM) -> [F] Belegeinsicht nur auf Anfrage
- Die Gesamtabrechnung sehen (nur die freigegebene Kopie der EIGENEN Abrechnung)
- Irgendetwas an der Abrechnung aendern
- ~~Daten anderer Mieter/Einheiten sehen~~

Zaehler-Ablauf (vorhandene Bausteine)**1. Verwalter**

Setzt Frist + schickt Mail
(/api/meters/request-link)

2. Mieter

Laedt Foto hoch
(/public/meter/[token])

3. Verwalter

Foto fliesst in
die Abrechnung

Die 4 Punkte — im Pfad verankert (laut Absprache bereits gebaut)**1. Mehrere Abrechnungsjahre**

Jahresauswahl in Uebersicht/Objekt.
Mieter sieht alte Abrechnungen im Portal.

2. Mieterwechsel im Jahr

Ein-/Auszug -> Teilzeitraum-Verteilung.
Verankert in Schritt 3 (Mieter/Einheiten).

3. Leerstand

Wer traegt Kosten leerer Einheiten?
Muss in die Verteilung einfließen.

4. Erinnerung an Mieter

Eskalation, wenn Zaehlerfoto fehlt.
Haengt an der Zaehler-Anfrage (Seite 1).

Fachlich / rechtlich pruefen [F]

- Heizkosten-Verbrauchsanteil 50-70% (HeizkostenV §7) — Code prueft aktuell 0,5-0,9, bitte verifizieren.
- Abrechnungsfrist 12 Monate nach Zeitraum-Ende (§556 Abs. 3 BGB) — Warnung im Pruefzentrum.
- Belegeinsicht: Mieter hat Recht auf Einsicht AUF ANFRAGE (Belege bleiben sonst geheim).
- Plausibilitaet Zaehler: neuer Stand >= alter Stand.
- Nicht umlagefaehige Kosten (Verwaltung/Instandhaltung) sauber ausschliessen.

Was schon gebaut ist (NICHT doppelt bauen / nicht loeschen)

- Workflow-Engine: `src/lib/workflow/billingWorkflow.ts` (6 Schritte, Fortschritt, Fokus)
- Workflow-Banner: `src/components/workflow/WorkflowStepBanner.tsx` (Schritt X von 6 + Weiter)
- Navigation: `src/components/layout/nav-config.ts` (Objekte -> Belege -> Pruefzentrum -> Abschluss)
- Belege + OCR: `/imports` (Upload / Review / Trash) + OCR-Pipeline
- Gesamter Check (orange Pill): `/pruefung` Pruefzentrum/Cockpit: `/dashboard/cockpit`
- Abrechnung & Export: `/billings`, `/export`, PDF: `/api/exports/annual`
- Mieter-Portal: `/mieter`, `/mieter/dashboard`, `/portal`, `/portal/check-center`
- Zaehler per Mail: `/api/meters/request-link` + Abgabe `/public/meter/[token]`