

HAUSMEISTER

Hausmeister-Vertrag und Task-Board: Vom Klemmbrett zum Kanban — und warum das Gantt-Chart die Saison-Wartung rettet

Hausmeister-Steuerung digital: Vertragsstruktur, Kanban-Board, Gantt-Chart für Saison-Wartungen, Erledigungen mit Signatur

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

25. Mai 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Eine WEG, zwei Hausmeister, drei Wahrheiten

- 02 Werkvertrag oder Dienstvertrag — die Vertragswahl bestimmt alles

- 03 Was im Hausmeister-Vertrag stehen muss

- 04 Aufgabentypen als strukturierende Grundlage

- 05 Kanban als Tagesarbeit

- 06 Wo Kanban an seine Grenzen kommt — das Gantt-Chart

- 07 Erledigung mit Signatur — die Grundlage der Abrechnung

- 08 Zeit-Erfassung als optionale Schicht

- 09 Eine Septemberwoche im Beispiel

- 10 Wie ImmoGenio das umsetzt

- 11 Saisonalität als Code

- 12 Verbindung zu den anderen Systemen

13 Grenzen des aktuellen Systems

14 Wo wir stehen

15 Kontakt

Eine WEG, zwei Hausmeister, drei Wahrheiten

Eine mittelgroße Wohnungseigentümergeinschaft mit 38 Einheiten beschäftigt zwei externe Hausmeister-Dienstleister. Einer ist für die Außenanlage zuständig – Heckenschnitt, Winterdienst, Müllplatzpflege. Der andere kümmert sich um die Haustechnik – Türschließer, Lichtanlage, Kleinreparaturen, Zählerablesungen. Aufgaben werden seit Jahren per WhatsApp und Mail verteilt, oft direkt an die private Handynummer des jeweiligen Mitarbeiters. Der Verwalter führt eine handschriftliche Liste auf einem Klemmbrett, die er einmal pro Quartal in eine Excel-Tabelle überträgt.

Am Quartalsende beginnt der Streit. Hausmeister A behauptet, er habe den Treppenhausanstrich-Termin im Mai erledigt. Hausmeister B sagt, das sei seine Aufgabe gewesen, er habe sie aber nicht beauftragt bekommen. Der Verwalter sucht in 480 WhatsApp-Nachrichten und vier Mail-Postfächern. Die Eigentümerversammlung in vier Wochen erwartet eine Aufstellung der erbrachten Leistungen pro Vertrag. Was er hat: Anekdoten. Was er bräuchte: dokumentierte, signierte Erledigungen pro Aufgabe.

Dieser Artikel beschreibt, wie ein professionell aufgesetzter Hausmeister-Vertrag in Kombination mit einem digitalen Task-Board, Kanban-Spalten für die Tagesarbeit und einem Gantt-Chart für die Saison-Wartung das Chaos beendet – und gleichzeitig die Grundlage für eine rechtssichere monatliche Leistungsabrechnung legt.

Werkvertrag oder Dienstvertrag – die Vertragswahl bestimmt alles

Bevor das erste Kanban-Board steht, muss der Vertrag sauber sein. Die deutsche Rechtsordnung kennt für Hausmeister-Tätigkeiten zwei Grundformen, die sich in Haftung, Abrechnung und Dokumentationspflicht deutlich unterscheiden.

Der **Werkvertrag nach § 631 BGB** verpflichtet den Hausmeister zu einem konkreten Erfolg – der Türschließer ist nach Abschluss reparierbar oder ausgetauscht, der Heckenschnitt ist erkennbar erfolgt. Beahlt wird pro Auftrag, oft auf Stundenbasis plus Material. Die Haftung greift bei mangelhafter Ausführung; der Hausmeister muss nachbessern. Werkverträge sind typisch für punktuelle Beauftragungen externer Dienstleister.

Der **Dienstvertrag nach § 611 BGB** verpflichtet zu einer regelmäßigen Tätigkeit – etwa „wöchentliche Treppenhausreinigung, monatliche Sichtkontrolle der Außenanlagen“. Beahlt wird in der Regel pauschal pro Monat. Die Haftung beschränkt sich auf die Sorgfalt; einen Erfolg schuldet der Hausmeister nicht. Dienstverträge dominieren bei festen Hausmeister-Pauschalen für eine WEG.

Beide Modelle können nebeneinander existieren — eine monatliche Pauschale für die Standardleistungen plus Werkvertrags-Module für jede außerplanmäßige Reparatur über einer definierten Bagatell-Grenze. Was beide Vertragstypen verbindet: ohne dokumentierte Leistung gibt es keine prüfbare Rechnung im Sinne von § 14 UStG. Diese Dokumentation produziert das Task-Board.

Was im Hausmeister-Vertrag stehen muss

Ein belastbarer Vertrag enthält mindestens fünf Bausteine.

Zuständigkeitsbereich. Welche Objekte, welche Außenanlagen, welche Haustechnik-Komponenten. Bei mehreren Hausmeistern muss die Trennung schriftlich sein — sonst wiederholt sich der Quartals-Streit aus der Einleitung. „Hausmeister A: Außenanlagen aller fünf Objekte. Hausmeister B: Haustechnik (Schließanlage, Beleuchtung, Türschließer) der Objekte 1–3.“

Aufgabentypen. Der Vertrag listet die wiederkehrenden Aufgabentypen einzeln auf — Treppenhausreinigung wöchentlich, Müllplatzkontrolle täglich, Sichtkontrolle Außenleuchten monatlich, Türschließerprüfung halbjährlich. Dazu Saison-Aufgaben mit Zeitfenster — Heckenschnitt April und September, Winterdienstbereitschaft 1. November bis 31. März, Heizungs-Sichtkontrolle vor Heizperiode. Schließlich die Bagatell-Reparaturen bis zu einer betraglich definierten Grenze, etwa 150 € pro Einzelfall ohne Rückfrage beim Verwalter.

Abrechnungsmodus. Pauschale monatlich für Standardleistungen, Stundenpreis für Mehraufwand mit Nachweis durch das Task-Board, Materialerstattung gegen Originalbeleg. Die Pflicht, Stunden pro Aufgabe zu erfassen, gehört in den Vertrag — sonst hat der Verwalter keine Handhabe, sie einzufordern.

Notdienst-Regelung. Wer ist außerhalb der Geschäftszeiten erreichbar, mit welcher Reaktionszeit, ab welcher Schwelle wird eskaliert. Ein verstopftes Fallrohr in einer Sommernacht ist anders zu behandeln als eine ausgefallene Heizung im Januar.

DGUV- und Sicherheits-Belehrung. Wer für eine WEG arbeitet, fällt nicht unter den ArbSchG-Schutz des Verwalters, muss aber die einschlägigen Pflichten kennen — § 3 BetrSichV (Gefährdungsbeurteilung bei Verwendung von Arbeitsmitteln wie Leitern und Heckscheren), DGUV V3 (regelmäßiger E-Check-Bedarf an ortsfesten Anlagen), § 8 ArbSchG (Zusammenarbeit mehrerer Unternehmen am gleichen Objekt). Das gehört dokumentiert in den Vertragsanhang, samt Nachweis der absolvierten Schulungen.

Aufgabentypen als strukturierende Grundlage

Mit dem Vertrag im Hintergrund lassen sich Aufgaben in drei Klassen einteilen. **Standard-Aufgaben** wiederholen sich kurzfristig – wöchentlich, monatlich, quartalsweise. Sie werden aus Templates erzeugt und füllen das Kanban-Board. **Saison-Aufgaben** wiederholen sich jährlich oder mehrjährig mit klarem Zeitfenster – Heckenschnitt, Heizungswartung, Schornsteinfeger. Sie gehören in das Gantt-Chart. **Ad-hoc-Aufgaben** entstehen aus Anfragen, Schäden, Beobachtungen – sie kommen frisch ins Backlog des Kanban-Boards.

Der Aufgabentypen-Katalog wird einmal je WEG gepflegt. Er enthält pro Typ die voraussichtliche Dauer, die zuständige Vertragsrolle, die rechtliche Grundlage (etwa VDMA 24186 für Heizungswartung) und das Wiederholungs-Intervall. Aus diesem Katalog speist sich das Template-System.

Kanban als Tagesarbeit

Das Kanban-Board hat fünf Spalten und ist auf dem Smartphone bedienbar. Die Spaltenfolge **Backlog → Diese Woche → In Arbeit → Abnahme → Fertig** bildet den natürlichen Fluss einer Hausmeister-Aufgabe ab.

Der **Backlog** sammelt alles, was zu tun ist – automatisch generierte Standard-Aufgaben aus den Templates, neu hinzugefügte Reparaturen aus Anfragen, vom Verwalter manuell ergänzte Beobachtungen. **Diese Woche** ist der Wochenplan; was hier landet, wurde priorisiert und einem Hausmeister zugewiesen. **In Arbeit** signalisiert dem Verwalter und dem zweiten Hausmeister, dass jemand dran ist – Doppelarbeit wird vermieden. **Abnahme** ist der Schritt, in dem der Verwalter die Erledigung quittiert; dieser Schritt ist optional und vor allem für Werkvertrags-Aufträge mit Erfolgshaftung relevant. **Fertig** archiviert die Aufgabe für die Monatsabrechnung.

Drag-and-Drop zwischen den Spalten funktioniert auf Tablet und Smartphone. Jede Karte zeigt Titel, Objekt, zugewiesenen Hausmeister mit Foto-Avatar, Prioritäts-Tag (P1 sofort, P2 diese Woche, P3 wann es passt) und ein Fälligkeitsdatum. Auf einem Tablet im Hausmeister-Auto ist das Board die Tagesarbeitsanweisung; das Klemmbrett mit der handschriftlichen Liste verschwindet.

Wo Kanban an seine Grenzen kommt – das Gantt-Chart

Kanban funktioniert exzellent für die Tages- und Wochenplanung. Es scheitert sichtbar bei Aufgaben, die über Monate verteilt sind. Eine Heizungswartung im Oktober, eine wiederkehrende Aufzugsprüfung nach BetrSichV § 16 alle zwölf Monate, ein E-Check alle vier

Jahre, vier Schornsteinfeger-Termine im Jahr, eine Trinkwasser-Beprobung im Frühjahr — diese Liste auf einem Kanban-Board zu pflegen, ist sinnlos. Das Board würde an einem Tag im Oktober mit zwanzig Saison-Karten überladen sein, an anderen Wochen leer.

Das Gantt-Chart löst das Problem mit einer kalendarischen Ansicht über zwölf Monate. Jede Saison-Aufgabe ist ein horizontaler Balken auf einer Zeitachse. Pro Hausmeister gibt es eine eigene Ressourcen-Linie — Doppelbuchungen werden visuell sofort sichtbar. Der Verwalter erkennt im April, dass Hausmeister A die Heizungswartung im Oktober terminiert hat und Hausmeister B den Heckenschnitt in derselben Woche; beides wird zeitlich entzerrt.

In ImmoGenio liegt diese Ansicht unter `/betrieb/hausmeister/zeitplan` als Tab im Hausmeister-Bereich. Die Komponente `HausmeisterZeitplanView` ist ein Filter auf alle Tasks mit gesetztem `hausmeister_id`-Feld; darunter rendert die `AufgabenGanttView` die Balken. Saison-Aufgaben werden aus Templates generiert; das Template kennt das Wiederholungsintervall (jährlich, vierjährlich) und das Zeitfenster.

Erledigung mit Signatur — die Grundlage der Abrechnung

Eine Aufgabe ist nicht „erledigt“, weil jemand eine Karte auf „Fertig“ gezogen hat. Sie ist erledigt, wenn der ausführende Hausmeister sie signiert hat. Beim Übergang nach Fertig öffnet sich ein Dialog mit Datum, optionaler Befund-Notiz, optionalem Foto und einer digitalen Signatur per Touchscreen.

Die Signatur ist Grundlage der monatlichen Leistungsabrechnung. Bei Pauschal-Verträgen dokumentiert sie, dass die geschuldete Sorgfalt erbracht wurde. Bei Werkvertrags-Aufgaben dokumentiert sie den Erfolg — der defekte Türschließer ist repariert, das Foto zeigt das funktionierende Ergebnis. Wer dasselbe Muster aus Wohnungsübergaben kennt, erkennt das Prinzip wieder; technisch und juristisch folgen Erledigungen demselben Schema wie Übergabeprotokolle mit eIDAS-Signatur.

Der zweite Schritt — die Verwalter-Freigabe — bestätigt die Anerkennung der Leistung. Erst nach Freigabe rutscht die Aufgabe in die Monatsabrechnung. Bei Pauschal-Verträgen ist die Freigabe oft automatisch nach Sieben-Tage-Frist; bei Stundenlohn-Verträgen ist sie manuell, weil sie die Stundenanzahl bestätigt.

Zeit-Erfassung als optionale Schicht

Wer Stundenlohn-Verträge fährt, braucht pro Aufgabe eine Zeit-Erfassung in Minuten oder Stunden. ImmoGenio führt das in der Tabelle `task_time_entries`; jede Erfassung verweist auf eine Aufgabe, eine Person und einen Zeitraum. Die Summe pro Monat und pro

Vertrag bildet die Grundlage der Rechnung.

Wer Pauschal-Verträge fährt, kann Zeit-Erfassung als Plausibilitäts-Check nutzen. Wenn der für 1.200 € pauschal abgegoltene Hausmeister im September 380 Stunden erfasst, ist die Pauschale entweder zu niedrig oder die Erfassung fehlerhaft. Beides will man wissen. In der Praxis genügt eine grobe Erfassung pro Aufgabe – zehn Minuten, eine Stunde, ein halber Tag – um Tendenzen zu erkennen.

Eine Septemberwoche im Beispiel

Externer Hausmeister-Dienstleister, Pauschal-Vertrag 1.200 € pro Monat, sechs WEG. Erste Septemberwoche, Montagmorgen. Das Kanban-Board zeigt 14 Aufgaben in der Spalte „Diese Woche“.

Fünf Saison-Aufgaben aus dem Template-System: Heckenschnitt vor Wintervorbereitung in vier Außenanlagen, Vorbereitung der Heizperiode in einem Objekt mit Sichtkontrolle der Heizungsanlage. Vier Standard-Erledigungen: Treppenhausreinigung in den vier WEG, in denen das vertraglich geschuldet ist. Drei Reparaturen aus dem Backlog: defekter Türschließer in Objekt 2, hängende Schließanlage in Objekt 4, ausgefallene Außenleuchte in Objekt 1. Zwei Inspektionen aus dem Anfrage-System: ein Mieter hatte feuchte Wand gemeldet, ein anderer einen tropfenden Außenwasserhahn – beide kommen aus der Anfragen-Triage und wurden per Klick in Hausmeister-Aufgaben überführt.

Freitagabend zeigt das Board: zwölf Karten in „Fertig“, jede mit Signatur, Datum und gegebenenfalls Befund-Foto. Eine Karte rutscht in den nächsten Wochenplan, weil das benötigte Schließanlagen-Ersatzteil nicht lieferbar war. Eine Karte steht in „Abnahme“, weil der Verwalter den Heckenschnitt visuell prüfen will.

Am Monatsende erzeugt das System pro WEG eine Anlage „Erledigte Aufgaben September 2024“ mit Datum, Aufgabe, Hausmeister und Signatur-Status. Diese Anlage ist Bestandteil der Rechnung und liegt der nächsten Eigentümerversammlung als Tagesordnungspunkt vor. Der Verwalter muss nichts mehr aus WhatsApp-Verläufen rekonstruieren.

Wie ImmoGenio das umsetzt

Die Datenbank kennt die Tabellen `hausmeister_vertraege` (Vertragsstamm pro Hausmeister und WEG mit Vertragstyp, Pauschale, Stundensatz), `hausmeister_aufgabentypen` (Katalog je WEG), `tasks` als zentrale Aufgabentabelle, dazu `task_sections` (Spalten des Kanban-Boards), `task_categories` (Standard, Saison, Ad-hoc), `task_dependencies` (Vorgänger-Nachfolger-Beziehungen für komplexe Wartungsketten), `task_time_entries` (Zeiterfassung), `task_attachments` (Fotos, Belege, Befunde), `task_reminders` (Erinnerungen

vor Fälligkeit) und `task_templates` (Saison- und Standard-Vorlagen). Die spezifischen Hausmeister-Tabellen `hausmeister_aufgaben` und `hausmeister_erledigungen` verbinden Aufgaben mit Verträgen und halten die Signatur-Daten.

Routen liegen unter `routes/hausmeister/` für die Vertrags- und Erledigungssicht und unter `routes/tasks/` für das generische Task-Board. Die Komponente `AufgabenGanttView` rendert das Gantt-Chart mit Ressourcen-Linien pro Hausmeister; `HausmeisterZeitplanView` ist ein Filter, der nur Tasks mit `hausmeister_id` einbezieht und unter dem Tab `Zeitplan` auf `/betrieb/hausmeister/zeitplan` erreichbar ist.

Saisonalität als Code

Templates sind das Herzstück der Saisonarbeit. Ein Template kennt einen Aufgaben-Prototyp, ein Wiederholungs-Intervall und einen Datum-Versatz. Die Heizungswartung nach VDMA 24186 ist ein jährliches Template mit Zielmonat Oktober. Die Aufzugsprüfung nach BetrSichV § 16 ist ein jährliches Template, der Termin wird vom Sachverständigen vorgegeben. Der E-Check ortsfester Anlagen nach DGUV V3 läuft in Vier-Jahres-Intervallen.

Beim Jahreswechsel oder beim Anlegen einer neuen WEG instanziiert das System aus den aktiven Templates die konkreten Aufgaben für das kommende Jahr. Wer das Risiko-Modell aus der [Predictive Maintenance](#) nutzt, kann Anlagen mit erhöhtem Ausfallrisiko zusätzlich als außerplanmäßige Wartungsaufgabe in das Task-Board übernehmen.

Verbindung zu den anderen Systemen

Das Task-Board ist kein isoliertes Modul. Aus einer Anfrage entsteht per Klick eine Hausmeister-Aufgabe — die Triage-Logik ist im Artikel zum [Anfrage-Management](#) beschrieben. Aus einem Predictive-Maintenance-Befund entsteht eine außerplanmäßige Wartung. Eine Wohnungsübergabe mit Mängelliste füttert das Backlog mit Reparaturaufgaben.

Die mobile Bedienung im Außeneinsatz ist nicht trivial — Keller, Dachboden, Tiefgarage haben oft keinen Empfang. Die Lösung dafür beschreibt der Artikel zur [Offline-First-PWA für den Hausmeister](#). Wer im Winter mit Streupflicht-Themen beschäftigt ist, findet die rechtliche Grundlage im Artikel zur [Verkehrssicherungspflicht](#).

Grenzen des aktuellen Systems

Drei Punkte sind in der ersten produktiven Version bewusst nicht enthalten. Eine **Routenoptimierung** über mehrere Objekte gibt es nicht — der Hausmeister entscheidet selbst über die Reihenfolge der Stationen. Eine **Wetter-Integration** für Saison-Trigger ist für 2026

geplant; bis dahin werden Schneeräumungs- und Heckenschnitt-Termine über feste Zeitfenster im Template gesteuert. Ein **Multi-Person-Aufgaben-Splitting** — eine Aufgabe wird gleichzeitig zwei Hausmeistern zugewiesen — ist datenmodellseitig vorbereitet, aber im UI noch nicht umgesetzt.

Diese Grenzen sind dokumentiert. Verwalter sollen wissen, was sie bekommen — und was nicht.

Wo wir stehen

Hausmeister-Verträge, Aufgabentypen-Katalog, Kanban-Board, Gantt-Chart, Erledigungen mit Signatur und Zeit-Erfassung sind in ImmoGenio produktiv im Einsatz. Templates für die häufigsten Saison-Aufgaben (Heizungswartung VDMA 24186, Aufzugsprüfung BetrSichV § 16, Schornsteinfeger, Trinkwasser-Beprobung, E-Check DGUV V3) sind ausgeliefert. Das Routing unter `/betrieb/hausmeister/zeitplan` und die Komponenten `Aufgaben-GanttView` und `HausmeisterZeitplanView` sind freigegeben.

Was wir nicht versprechen: dass Sie nie wieder eine WhatsApp-Nachricht von Ihrem Hausmeister bekommen. Was wir versprechen: dass diese WhatsApp-Nachricht nicht mehr die einzige Quelle der Wahrheit ist, wenn Sie am Quartalsende abrechnen oder vor der nächsten Eigentümerversammlung Rechenschaft ablegen müssen.

Kontakt

Wenn Sie Ihre Hausmeister-Steuerung vom Klemmbrett auf ein digitales Task-Board umstellen wollen, sprechen Sie mit uns. Wir zeigen Ihnen anhand Ihrer eigenen Verträge, wie sich der Aufgabentypen-Katalog, die Kanban-Spalten und das Gantt-Chart auf Ihre WEG-Landschaft anwenden lassen — und wie aus dokumentierten Erledigungen eine prüfbare Monatsabrechnung wird.

Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.