

VEREIN  
DEUTSCHER  
INGENIEURE

Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und  
gebäudetechnischen Anlagen  
Grundlagen  
Betriebverantwortung  
Operation and maintenance of buildings and  
building installations  
Fundamentals  
Operator's responsibility

VDI 3810  
Blatt 1.1 / Part 1.1

Ausg. deutsch/englisch  
Issue German/English

*Die deutsche Version dieser Richtlinie ist verbindlich.*

*The German version of this standard shall be taken as authoritative. No guarantee can be given with respect to the English translation.*

Inhalt	Seite	Contents	Page
Vorbemerkung .....	2	Preliminary note.....	2
Einleitung.....	2	Introduction.....	2
<b>1 Anwendungsbereich</b> .....	<b>3</b>	<b>1 Scope</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Normative Verweise</b> .....	<b>5</b>	<b>2 Normative references</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Begriffe</b> .....	<b>5</b>	<b>3 Terms and definitions</b> .....	<b>5</b>
<b>4 Abkürzungen</b> .....	<b>6</b>	<b>4 Abbreviations</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Anforderungen an Betreiber</b> .....	<b>6</b>	<b>5 Requirements to be met by operators</b> .....	<b>6</b>
5.1 Allgemeines.....	6	5.1 General.....	6
5.2 Verantwortlichkeiten im Hinblick auf die Betreiberpflichten.....	9	5.2 Responsibilities with regard to the operator's duties.....	9
<b>6 Planerische Voraussetzungen für den nachhaltigen Betrieb</b> .....	<b>13</b>	<b>6 Planning requirements for sustainable operation</b> .....	<b>13</b>
<b>7 Betreiben und Instandhalten</b> .....	<b>13</b>	<b>7 Operating and maintaining</b> .....	<b>13</b>
7.1 Übernahme.....	13	7.1 Takeover.....	13
7.2 Service Level Agreements.....	15	7.2 Service Level Agreements.....	15
7.3 Aufgabe der Instandhaltung.....	16	7.3 Task of maintenance.....	16
7.4 Strategien der Instandhaltung.....	16	7.4 Strategies of maintenance.....	16
<b>8 Rechtspflichten zum Betreiben</b> .....	<b>16</b>	<b>8 Legal duties involved in operating</b> .....	<b>16</b>
8.1 Delegation.....	16	8.1 Delegation.....	16
8.2 Arbeitsschutz.....	17	8.2 Occupational health and safety.....	17
8.3 Behördliche Auflagen.....	17	8.3 Authority requirements.....	17
8.4 Öffentliches Recht.....	18	8.4 Public law.....	18
8.5 Verkehrssicherungspflichten.....	18	8.5 Legal duties to maintain safety.....	18
<b>9 Dokumente</b> .....	<b>19</b>	<b>9 Documents</b> .....	<b>19</b>
<b>10 Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>19</b>	<b>10 Legal basis</b> .....	<b>19</b>
10.1 Vertragsgestaltung.....	19	10.1 Contract design.....	19
10.2 Implementierung von Verträgen.....	21	10.2 Implementation of contracts.....	21
10.3 Wahrnehmung der betrieblichen Organisation.....	22	10.3 Performance of the duty of operational organisation.....	22
<b>Anhang</b> Building Information Modelling.....	<b>23</b>	<b>Annex</b> Building Information Modelling.....	<b>23</b>
Schrifttum.....	24	Bibliography.....	24

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG)

Fachbereich Facility-Management

VDI-Handbuch Facility-Management  
VDI-Handbuch Aufzugstechnik  
VDI-Handbuch Elektrotechnik und Gebäudeautomation  
VDI-Handbuch Raumluftechnik  
VDI-Handbuch Sanitärtechnik  
VDI-Handbuch Wärme-/Heiztechnik

## Vorbemerkung

Der Inhalt dieser Richtlinie ist entstanden unter Beachtung der Vorgaben und Empfehlungen der Richtlinie VDI 1000.

Alle Rechte, insbesondere die des Nachdrucks, der Fotokopie, der elektronischen Verwendung und der Übersetzung, jeweils auszugsweise oder vollständig, sind vorbehalten.

Die Nutzung dieser VDI-Richtlinie ist unter Wahrung des Urheberrechts und unter Beachtung der Lizenzbedingungen ([www.vdi.de/richtlinien](http://www.vdi.de/richtlinien)), die in den VDI-Merkblättern geregelt sind, möglich.

Allen, die ehrenamtlich an der Erarbeitung dieser VDI-Richtlinie mitgewirkt haben, sei gedankt.

Eine Liste der aktuell verfügbaren Blätter dieser Richtlinienreihe ist im Internet abrufbar unter [www.vdi.de/3810](http://www.vdi.de/3810).

## Einleitung

Das bestimmungsgemäße, nachhaltige Betreiben von Gebäuden und der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) ist für die Funktion und Sicherheit von Gebäuden und Liegenschaften erforderlich und trägt zur Gesundheit, zur Sicherheit und zum Komfort der Menschen wesentlich bei. Die Verantwortung des Betreibers ist umfassend und unterliegt vorgegebenen Regeln, die u. a. in der Richtlinienreihe VDI 3810 beschrieben sind.

Für die Umsetzung der Anforderungen der Betreiberverantwortung ist es unerlässlich, sich die Rechtskenntnisse anzueignen, die die Einhaltung des sicheren, bestimmungsgemäßen Betriebes gesetzlich einfordert. Eine Rechtspflicht zur Erstellung eines Rechtskatasters ist nicht gegeben, eine Umsetzung der praktischen Anforderungen der Betreiberpflicht wird derzeit aber ohne die Erstellung eines Rechtskatasters für die betreiberbezogenen Pflichten als nicht möglich erachtet. Daher ist die Erstellung eines geeigneten Informationssystems – wie von den Qualitätsmanagementsystemen vorgegeben – dringend zu empfehlen.

Der rechtssichere Betrieb verlangt, dass durch Aufmerksamkeit Gefahrensituationen vorausschauend erkannt werden. Hierzu bedarf es fachkundiger und zuverlässiger Umsetzung durch Anwendung der Lösungsansätze, die erprobt, anerkannt und zielführend sind (anerkannte Regeln der Technik). Durch Anwendung der aus der Gefährdungsbeurteilung abzuleitenden Sicherheitsmaßnahmen ist der Schadeneintritt zu verhindern oder die Schadenauswirkung so zu minimieren, dass das verbleibende Restrisiko akzeptabel ist. Bei besonderen Gefahren bedarf es darüber hinaus der Einbeziehung fortschritt-

## Preliminary note

The content of this standard has been developed in strict accordance with the requirements and recommendations of the standard VDI 1000.

All rights are reserved, including those of reprinting, reproduction (photocopying, micro copying), storage in data processing systems and translation, either of the full text or of extracts.

The use of this standard without infringement of copyright is permitted subject to the licensing conditions ([www.vdi.de/richtlinien](http://www.vdi.de/richtlinien)) specified in the VDI Notices.

We wish to express our gratitude to all honorary contributors to this standard.

A catalogue of all available parts of this series of standards can be accessed on the Internet at [www.vdi.de/3810](http://www.vdi.de/3810).

## Introduction

Operating buildings and the installations of the building services (BS) as specified for normal use and in a sustainable manner is required for the functioning and safety of buildings and real properties and contributes significantly to human health, safety and comfort. The operator's responsibility is comprehensive and is subject to specified rules as described, among others, in the VDI 3810 series of standards.

In order to implement the requirements with regard to the operator's responsibility, it is indispensable for the operator to acquire the legal knowledge stipulated by law for ensuring that operating is safe and as specified for normal use. There is no legal duty to draw up an inventory of legal provisions; however, it is considered that it is impossible to implement the practical requirements with regard to the operator's duty without drawing up an inventory of legal provisions pertaining to the operator-related duties. Therefore, developing a suitable information system – as specified by the quality management systems – is strongly recommended.

Legally compliant operation demands attention so that hazardous situations are anticipated. This requires competent and reliable implementation by applying the approaches that are tried and tested, acknowledged and expedient (acknowledged rules of technology). By taking the safety measures to be derived from the hazard assessment, the occurrence of a loss shall be prevented or the impact of any loss shall be minimised such that the residual risk is acceptable. In case of particular hazards, it is moreover required to make use of advanced technologies and scientific findings (state of the art).

licher Techniken und wissenschaftlicher Erkenntnisse (Stand der Technik).

Fachkunde ist nur dann gegeben, wenn neben den Basisanforderungen an die Ausbildung, die Berufserfahrung und die zeitnahe berufliche Betätigung regelmäßige Fortbildungen und Schulungen belegen, dass der aktuelle Wissensstand erfolgreich vermittelt wurde.

Zuverlässigkeit ist die bewusste Wahrnehmung und Erfüllung der übertragenen Aufgaben in eigener Verantwortung.

## **1 Anwendungsbereich**

Diese Richtlinie dient der praktischen Umsetzung der Anforderungen an den rechtssicheren Betrieb von Liegenschaften (Grundstücken, Gebäuden, Bauwerken) und TGA-Anlagen und ist zusammen mit den anderen Blättern der Richtlinienreihe VDI 3810 anzuwenden. Der Unternehmer und sonstige Inhaber eines Betriebs oder Unternehmens hat die gehörige Aufsicht zu erfüllen, damit Pflichtverstöße verhindert werden (§ 130 Abs. 1 OWiG). Diese Aufsichtspflicht kann nur dann erfüllt werden, wenn Rechtskenntnisse der einzuhaltenden Pflichten gegeben sind. Bild 1 stellt beispielhaft die Betreiberverantwortung dar.

The condition of competence is fulfilled only if, in addition to the basic requirements concerning vocational training, professional experience and recent professional activity, certificates of periodic further education and training prove that the current state of knowledge has been successfully acquired.

Reliability means the deliberate performance and fulfilment of the assigned tasks on one's own responsibility.

## **1 Scope**

This standard serves for the practical implementation of the requirements regarding legally compliant operation of real properties (estates, buildings, structures) and BS installations. It shall be applied together with the other parts of the VDI 3810 series of standards. The entrepreneur and other proprietor of a company or business shall execute proper supervision to prevent any breach of duty (Section 130 Subsection 1 of the German Administrative Offences Act (OWiG)). This duty of supervision can be performed only if legal knowledge of the duties to be observed is available. Figure 1 provides an exemplary overview of operator's responsibility.