

VEREIN  
DEUTSCHER  
INGENIEURE

Betreiben und Instandhalten von Gebäuden  
und gebäudetechnischen Anlagen  
Grundlagen  
Operation and maintenance of buildings  
and building installations  
Fundamentals

VDI-MT 3810

Blatt 1 / Part 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 .....	3	Preliminary note.....	3
Einleitung.....	3	Introduction.....	3
<b>1 Anwendungsbereich.....</b>	<b>4</b>	<b>1 Scope.....</b>	<b>4</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>7</b>	<b>4 Abbreviations.....</b>	<b>7</b>
<b>5 Anforderungen an den Betreiber.....</b>	<b>7</b>	<b>5 Requirements for the operator.....</b>	<b>7</b>
5.1 Rolle des Betreibers.....	7	5.1 Role of the operator.....	7
5.2 Zuordnung der Betreiberverantwortung.....	11	5.2 Assignment of operator responsibility.....	11
5.3 Aufgaben des Betreibers.....	12	5.3 Tasks of the operator.....	12
5.4 Betreiberpflichten.....	13	5.4 Operator duties.....	13
5.5 Qualifikation des Betreibers.....	14	5.5 Qualification of the operator.....	14
5.6 Pflichterfüllung.....	15	5.6 Fulfilment of duty.....	15
<b>6 Grundsätze des Betriebes.....</b>	<b>17</b>	<b>6 Principles of operating.....</b>	<b>17</b>
6.1 Nachhaltigkeit.....	17	6.1 Sustainability.....	17
6.2 Rechtskonformität.....	17	6.2 Legal conformity.....	17
6.3 Lebenszyklus.....	17	6.3 Life cycle.....	17
<b>7 Voraussetzungen zum Betreiben.....</b>	<b>19</b>	<b>7 Operating requirements.....</b>	<b>19</b>
7.1 Objekte.....	19	7.1 Objects.....	19
7.2 Daten und Monitoring.....	19	7.2 Data and monitoring.....	19
7.3 Rollen.....	20	7.3 Roles.....	20
7.4 Recht.....	21	7.4 Law.....	21
7.5 Anforderungen.....	21	7.5 Requirements.....	21
7.6 Bedarfe.....	22	7.6 Demands.....	22
7.7 Nutzungskonzepte.....	22	7.7 Utilisation concepts.....	22
7.8 Servicekonzept.....	22	7.8 Service concept.....	22
7.9 Vorgaben.....	23	7.9 Specifications.....	23
7.10 Aufbauorganisation.....	23	7.10 Organisational structure.....	23
7.11 Funktionen.....	25	7.11 Functions.....	25
7.12 Ablauforganisation.....	25	7.12 Process organisation.....	25
7.13 Befähigung.....	29	7.13 Competences.....	29
7.14 Ressourcen.....	30	7.14 Resources.....	30

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG)

Fachbereich Facility-Management

**VDI-Handbuch Facility-Management**  
**VDI-Handbuch Architektur**  
**VDI-Handbuch Aufzugstechnik**  
**VDI-Handbuch Elektrotechnik und Gebäudeautomation**  
**VDI-Handbuch Fabrikplanung und -betrieb, Band 1: Betriebsüberwachung/Instandhaltung**  
**VDI-Handbuch Raumluftechnik**  
**VDI-Handbuch Sanitärtechnik**  
**VDI-Handbuch Verfahrenstechnik und Chemieingenieurwesen, Band 2: Planung und Projektierung**  
**VDI-Handbuch Wärme-/Heiztechnik**

Inhalt	Seite
<b>8 Betreiben und Instandhalten</b> .....	30
8.1 Übernehmen.....	32
8.2 Inbetriebnehmen .....	32
8.3 Gewährleistung verfolgen (Verfolgen von Mängelansprüchen) .....	33
8.4 Bedienen und Überwachen .....	33
8.5 Versorgung mit und Entsorgung von Betriebsmitteln.....	35
8.6 Durchführung von Probetriebes.....	35
8.7 Außerbetriebsetzen .....	35
8.8 Inspizieren.....	36
8.9 Warten.....	36
8.10 Prüfen.....	37
8.11 Instandsetzung.....	38
8.12 Verbessern .....	39
8.13 Außerbetriebnehmen.....	39
<b>9 Objektbezogene Betriebsdokumentation</b> .....	39
9.1 Gebäudebuch (technische Objektbuchhaltung).....	40
9.2 Digitale Werkzeuge .....	46
<b>10 Vertragliche Regelungen zum Betreiben und Instandhalten</b> .....	48
<b>11 Maßnahmen zur Umsetzung</b> .....	50
11.1 Grundlagen und potenzielle Risiken .....	50
11.2 Bereiche der Gebäudesicherheit.....	51
11.3 Systematik der Gebäudesicherheitsaudits.....	53
11.4 Vorgehensweise zur Ermittlung der notwendigen Informationen .....	54
<b>Anhang</b> Checklisten (in Anlehnung an ÖNorm B 1300).....	60
A1 Technische Anlagensicherheit .....	60
A2 Sichere Gebäudeeinrichtungen.....	62
A3 Sichere Betriebsorganisation.....	64
A4 Dokumentation.....	65
Schrifttum .....	72

Contents	Page
<b>8 Operating and maintenance</b> .....	30
8.1 Takeover .....	32
8.2 Commissioning.....	32
8.3 Warranty tracking (claim tracking).....	33
8.4 Operating and monitoring.....	33
8.5 Supply and disposal of operating media .....	35
8.6 Running trial operations.....	35
8.7 Shutdown.....	35
8.8 Inspection.....	36
8.9 Preventive maintenance .....	36
8.10 Examination.....	37
8.11 Repair.....	38
8.12 Improvement.....	39
8.13 Putting out of operation .....	39
<b>9 Object-related operational documentation</b> .....	39
9.1 Building book (technical object accounting) .....	40
9.2 Digital tools .....	46
<b>10 Contractual provisions for operating and maintenance</b> .....	48
<b>11 Measures for implementation</b> .....	50
11.1 Basics and potential risks.....	50
11.2 Areas of building safety .....	51
11.3 System of building safety audits .....	53
11.4 Procedure for determining the necessary information.....	54
<b>Annex</b> Checklists (adapted from ÖNORM B 1300).....	66
A1 Technical system safety .....	66
A2 Safe building facilities .....	68
A3 Safe operational organisation.....	70
A4 Documentation.....	71
Bibliography .....	72