

# Rechtspflichten des Betreibers im Facility Management



## Die Top-Themen:

- **Betreiberverantwortung und Risiken beim Betrieb von Gebäuden und Anlagen erkennen, bewerten und minimieren**
- **Pflichtenübertragung rechtssicher vornehmen**
- **Grundlagen einer rechtssicheren Betriebsorganisation**
- **Basisanforderungen des Vertragsmanagements – Erfassen und Umsetzen der Betreiberpflichten**
- **Rechtsanforderungen nach der neuen Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichVO)**

### Termine und Orte

- 07. und 08. September 2026  
Hamburg
- 02. und 03. Dezember 2026  
Online
- 08. und 09. März 2027  
Online

„Die Wahrnehmung und Umsetzung der Betreiberverantwortung ist die Kernaufgabe des Facility Managements – egal ob im Eigenbetrieb oder in Form von Outsourcingmodellen.“ Robert Altmannshofer, Stellv. Chefredakteur „Der Facility Manager“

### Ihre Seminarleitung

Hartmut Hardt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei RA Hardt, Waltrop  
Dr. Christoph Sinder, DMT GmbH  
& Co. KG, Dortmund



## Allgemeine Informationen

### Zielsetzung

**Die Haftungsrisiken beim Betrieb von Gebäuden und deren technischen Anlagen liegen zunehmend beim Unternehmen und den verantwortlichen Mitarbeitern. Insbesondere für letztere haben sich die rechtlichen Konsequenzen deutlich verschärft. Dies ist auf eine Reihe neuer oder geänderter gesetzlicher Vorschriften zurückzuführen.**

In konzentrierter und praxisgerechter Weise sollen Betreiber und Eigentümer von Gebäuden die möglichen Risiken beim Gebäudebetrieb, die Rechtsfolgen ihrer Tätigkeiten und Wege zu einer rechtssicheren Betriebsorganisation kennen lernen. Dazu werden die juristischen Grundlagen allgemein verständlich erklärt und anhand von Praxisbeispielen erläutert. Darüber hinaus werden die gesetzlichen Anforderungen für den Betrieb verschiedener gebäudetechnischer Anlagen vorgestellt und die notwendigen Maßnahmen für deren rechtssichere Umsetzung beschrieben.

Nach Besuch der beiden Veranstaltungstage sind Sie in der Lage, selbstkritisch Ihre eigenen Aufgaben im Betrieb zu reflektieren, einen Soll-/Ist-Vergleich zu machen und die erlernten Verbesserungsvorschläge zur Verminderung der Haftungsrisiken in Ihre Organisation einzubringen. Sie haben die Möglichkeit, sich selbst in diesem Seminar mit Fragen und Beispielen zu beteiligen und mit den Referenten und Seminarteilnehmern zu diskutieren.

Das Seminar steht unter dem für Juristen entscheidenden Frage Satz: „**Wer will was von wem woraus?**“

### Zielgruppe

Fach- und Führungskräfte, die für den Betrieb von Gebäuden und deren technische Anlagen verantwortlich sind, aus Bereichen wie:

- Liegenschaften, Gebäudemanagement, Betrieb, Instandhaltung und Facility Management
  - Öffentliche Einrichtungen wie Kommunen, Krankenhäuser
- Fach- und Führungskräfte wie Kaufmännische und Technische Leiter, Projektleiter, Betriebsingenieure, Facility Manager und Gebäudemanager aus:
- Liegenschaften und Industriebetrieben
  - Behörden (Bau- und Gesundheitsämter, Gebäudemanagement)
  - Immobilienverwaltungen
  - Dienstleister der Gebäude- und Umwelttechnik

### Veranstaltungsdokumentation

Jeder Teilnehmer erhält eine Dokumentation wie Präsentationsunterlagen, Handbuch o.ä. und eine VDI Wissensforum-Teilnahmebescheinigung.



### Seminarleitung

**Hartmut Hardt**, Rechtsanwalt, Kanzlei RA Hardt, Waltrop  
**Dr. Christoph Sinder**, DMT GmbH & Co. KG, Dortmund



RA Hartmut Hardt VDI, Kanzlei Hardt in Essen, ist Rechtsanwalt mit den Schwerpunkten Haftungs- und Strafrecht. Weiterhin ist er Rechtsanwalt und Mitglied des Vorstandes der VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik. Dort ist er mit der Koordinierung des Richtlinienwesens befasst. Herr Hardt arbeitet in einzelnen Richtlinienausschüssen zu den Themen Betreiben, Instandhaltung und Hygiene und ist daneben Mitglied des Fachbeirates Facility Management im VDI.



Dr. Christoph Sinder VDI ist Geschäftsfeldleiter Anlagen- & Produktsicherheit bei DMT in Dortmund, ein Unternehmen der TÜV NORD Gruppe. Er ist Mitglied des Fachbeirates Facility Management im VDI und arbeitet in verschiedenen Richtlinienausschüssen zu den Themen Betreiben und Instandhaltung.

Beide Referenten haben langjährige Erfahrung im Bereich der Betreiberverantwortung im Facility Management.



### Inhouse-Seminar

**Dieses Seminar können Sie auch als firmeninterne Schulung buchen:**

Wir erstellen Ihnen gerne ein individuelles Angebot. Rufen Sie uns an.



**Frau Angela Bungert/Herr Jens Wilk**

Tel.: +49 211 6214-200, E-Mail: [inhouse@vdi.de](mailto:inhouse@vdi.de)

**Herr Heinz Küsters**



Tel.: +49 211 6214-278, E-Mail: [kuesters@vdi.de](mailto:kuesters@vdi.de)

## Seminarinhalte

- 1. Tag** 09:00 bis 17:15 Uhr  
**2. Tag** 09:00 bis 16:15 Uhr

Zunächst geht es darum, festzustellen, wer überhaupt Betreiber ist. Die Betreiberqualität lässt sich ableiten aus der Stellung als Arbeitgeber, als Vermieter, als Eigentümer etc.

Sodann werden die abgeleiteten Verantwortlichkeiten aus der Übernahme der Betreiberpflichten für einen Dritten dargestellt. Anhand von ausgeteilten Streitfällen werden im Weiteren die Sachverhalte veranschaulicht. Soweit die Teilnehmer eigene Beispiele einbringen, werden diese mit einbezogen und konkret beantwortet.

Das Seminar widmet sich sodann den rechtlichen Haftungsstrukturen. Sei es, dass die Haftung aus § 823 Abs. 1 und Abs. 2 BGB dargestellt oder aber Bezug genommen wird auf haftungsrechtliche Verpflichtungen aus den einzelnen Verträgen. Konkretisierungen hinsichtlich der ausgeteilten Strafen bzw. der sonstigen Rechtsfolgen sind ebenfalls Inhalt des ersten Tages.

### » Erläuterung der Grundlagen und Begriffe der Betreiberverantwortung

- Qualifizierung zum Betreiber
- Darstellung der Anspruchsgegner
- Garantien, die das Gesetz dem Betreiber auferlegt
- Rechtsprechung zur Verantwortlichkeit
- Eigenverantwortung

### » Allgemeine Betreiberpflichten im FM

- Betriebssicherheits-Verordnung
- Arbeitsschutzgesetz
- Arbeitsstättenverordnung
- Strafgesetzbuch
- Deliktsrecht

### » Erläuterung der Thematiken Pflichtverletzung und Verschulden, Rechtsfolgen

### » Betreiberrisiken und Minimierung: Haftung und Versicherung

- Selektions-, Anweisungs- und Überwachungsverschulden

### » Grundlagen der Pflichtenübertragung

- Delegation
- Vertragsgestaltung (Kaufvertrag, Dienstvertrag, Werkvertrag und entgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag)

Die Betreiberrisiken und Möglichkeiten der Minimierung werden anhand von Haftungsfragen und möglichen Absicherungen, z. B. durch Versicherungen, erläutert.

Ein weiterer Schwerpunkt des Seminars liegt auf den Grundlagen der Pflichtenübertragung, wie sie bei der Delegation an Mitarbeiter und der Vertragsgestaltung mit Auftragnehmern entscheidend sind. Die speziellen Betreiberpflichten werden an zahlreichen Beispielen und technischen Anlagen vorgestellt und geben einen Überblick zu den rechtlich geforderten Maßnahmen im FM. Daraus leiten sich die notwendigen Handlungsempfehlungen ab, die einen rechtssicheren Betrieb ermöglichen.

Darüber hinaus werden Anforderungen an die Dokumentation im Gebäudemanagement sowie Möglichkeiten der effizienten und wirtschaftlichen Umsetzung dargestellt.

### » Spezielle Betreiberpflichten am Beispiel wichtiger Rechtsnormen

- Bedeutung des technischen Regelwerks für die Betreiberverantwortung
- Anforderungen beim Betrieb von Sonderbauten
- Die Trinkwasser-Hausinstallation als Gefahrenquelle
- Überwachungsbedürftige Anlagen und Rechtsgrundlagen für deren Betrieb
- Gebäudetechnik und der Bezug zum Arbeitsschutz

### » Handlungsempfehlungen: Grundlagen der sicheren Betriebsorganisation

- Instrumente der Risikobeurteilung und des Risikomanagements
- Organisatorische Aspekte
- Regeln für die Übernahme der Betreiberverantwortung
- Grundlagen der Dokumentation

### » Dokumentation im Gebäudemanagement

- Gesetzliche Anforderungen an die Dokumentation
- Beispiele für den Aufbau von Dokumentationen
- Anweisende/nachweisende Dokumente
- Objekt-/Betriebshandbuch



**Seminar:  
Rechtspflichten des Betreibers im Facility Management**

**Jetzt online anmelden**  
www.vdi-wissensforum.de/  
07SE072

**Risiken minimieren –  
Haftung vermeiden**

VDI Wissensforum GmbH | VDI-Platz 1 | 40468 Düsseldorf | Deutschland

Sie haben noch Fragen?  
Kontaktieren Sie uns einfach!

**VDI Wissensforum GmbH**  
Kundenzentrum  
Postfach 10 11 39  
40002 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 6214-201  
Telefax: +49 211 6214-154  
E-Mail: wissensforum@vdi.de  
www.vdi-wissensforum.de

✓ Ich nehme wie folgt teil (zum Preis p. P. zzgl. MwSt.):

| Seminar                                                                                      |                                                                                            |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>07. und 08. September 2026</b><br><b>Hamburg</b><br>(07SE072060) | <input type="checkbox"/> <b>02. und 03. Dezember 2026</b><br><b>Online</b><br>(07SE072061) | <input type="checkbox"/> <b>08. und 09. März 2027</b><br><b>Online</b><br>(07SE072062) |
| EUR 1.640,-                                                                                  | EUR 1.640,-                                                                                | EUR 1.640,-                                                                            |

www

☐ Ich bin VDI-Mitglied und erhalte **pro Veranstaltungstag EUR 50,- Rabatt** auf die Teilnahmegebühr: VDI-Mitgliedsnummer\* \_\_\_\_\_

\*Für den VDI-Mitglieder-Rabatt ist die Angabe der VDI-Mitgliedsnummer erforderlich. Sonderkontingent für Mitarbeiter von Behörden auf Anfrage möglich.

**Meine Kontaktdaten:**

Nachname \_\_\_\_\_ Vorname \_\_\_\_\_

Titel \_\_\_\_\_ Funktion/Jobtitel \_\_\_\_\_ Abteilung/Tätigkeitsbereich \_\_\_\_\_

Firma/Institut \_\_\_\_\_

Straße/Postfach \_\_\_\_\_

PLZ, Ort, Land \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_ Mobil \_\_\_\_\_ E-Mail \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

Abweichende Rechnungsanschrift \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Teilnehmer mit einer Rechnungsanschrift außerhalb Deutschlands, Österreichs oder der Schweiz bitten wir, mit Kreditkarte zu zahlen. Bitte melden Sie sich über [www.vdi-wissensforum.de](http://www.vdi-wissensforum.de) an. Auf unserer Webseite werden Ihre Kreditkartendaten verschlüsselt übertragen, um die Sicherheit Ihrer Daten zu gewährleisten.

Die **allgemeinen Geschäftsbedingungen** der VDI Wissensforum GmbH finden Sie im Internet: [www.vdi-wissensforum.de/de/agb/](http://www.vdi-wissensforum.de/de/agb/)

**Veranstaltungsort(e)**

**Hamburg:** Intercity Hotel Hamburg Dammtor-Messe, St. Petersburger Str. 1, 20355 Hamburg, Tel. +49 40/600014-0,  
E-Mail: [hamburg-dammtor@intercityhotel.com](mailto:hamburg-dammtor@intercityhotel.com)

Im Veranstaltungshotel steht Ihnen ein begrenztes **Zimmerkontingent** zu Sonderkonditionen zur Verfügung. Bitte buchen Sie Ihr Zimmer frühzeitig per Telefon oder E-Mail direkt bei dem Hotel mit dem Hinweis auf die „VDI-Veranstaltung“. Weitere Hotels in der Nähe des Veranstaltungsortes finden Sie auch über unseren kostenlosen Service von HRS, [www.vdi-wissensforum.de/hrs](http://www.vdi-wissensforum.de/hrs)

**Leistungen:** Im Leistungsumfang ist die Bereitstellung der Veranstaltungsunterlagen enthalten. Bei Präsenzveranstaltungen werden die Pausengetränke und an jedem vollen Veranstaltungstag ein Mittagessen gestellt.

**Exklusiv-Angebot:** Als Teilnehmer dieser Veranstaltung bieten wir Ihnen eine 3-monatige, kostenfreie VDI-Probermitgliedschaft an (dieses Angebot gilt ausschließlich bei Neuaufnahme).

**Datenschutz:** Die VDI Wissensforum GmbH verwendet die von Ihnen angegebene E-Mail-Adresse, um Sie regelmäßig über ähnliche Veranstaltungen der VDI Wissensforum GmbH zu informieren. Wenn Sie zukünftig keine Informationen und Angebote mehr erhalten möchten, können Sie der Verwendung Ihrer Daten zu diesem Zweck jederzeit widersprechen. Nutzen Sie dazu die E-Mail-Adresse [wissensforum@vdi.de](mailto:wissensforum@vdi.de) oder eine andere der oben angegebenen Kontaktmöglichkeiten.

Auf unsere allgemeinen Informationen zur Verwendung Ihrer Daten auf <https://www.vdi-wissensforum.de/daten-schutz-print> weisen wir hin.  
Hiermit bestätige ich die AGBs der VDI Wissensforum GmbH sowie die Richtigkeit der oben angegebenen Daten zur Anmeldung.

Ihre Kontaktdaten haben wir basierend auf Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO (berechtigtes Interesse) zu Werbezwecken erhoben. Unser berechtigtes Interesse liegt in der zielgerichteten Auswahl möglicher Interessenten für unsere Veranstaltungen. Mehr Informationen zur Quelle und der Verwendung Ihrer Daten finden Sie hier: [www.wissensforum.de/adressquelle](http://www.wissensforum.de/adressquelle)

Mit dem FSC® Warenzeichen werden Holzprodukte ausgezeichnet, die aus verantwortungsvoll bewirtschafteten Wäldern stammen, unabhängig zertifiziert nach den strengen Kriterien des Forest Stewardship Council® (FSC). Für den Druck sämtlicher Programme des VDI Wissensforums werden ausschließlich FSC-Papiere verwendet.

