

Register der bindenden Verpflichtungen (Rechtskataster)

Bestandsaufnahme, Register, Bewertung der Einhaltung und Änderungsüberwachung für einen Hotelstandort

Stand: 9. Oktober 2026 · buecher.effedore.com

Dokumentkopf

Feld	Eintrag	Feld	Eintrag
Haus		Standort, Land, Gemeinde	
Geltungsbereich des UMS		Dokumentnummer	
Version		Datum	
Erstellt (Name, Funktion)		Geprüft (Name, Funktion)	
Freigegeben (Name, Funktion)		Nächste Überprüfung	

Zweck. Diese Vorlage ist das Compliance-Verpflichtungsregister des Hauses als dokumentierte Information. Abschnitt 6.1.3 fordert, die bindenden Verpflichtungen zu bestimmen, ihren Bezug zu den Tätigkeiten festzustellen und sie als dokumentierte Information verfügbar zu halten. Abschnitt 9.1.2 verlangt die Bewertung ihrer Einhaltung.

Für jeden Standort ein eigenes Register führen. Für Deutschland und Österreich Bundes- und Landesrecht getrennt prüfen, für die Schweiz Bundes-, Kantons- und Gemeinderecht.

A · Bestandsaufnahme der Quellen

Ausfüllhinweis: Jede Quelle prüfen und das Ergebnis eintragen. Originaldokumente lesen, keine Zusammenfassungen. Auf Nebenbestimmungen, Auflagen und Befristungen besonders achten. Die genannten Rechtsakte sind Beispiele aus dem Buch; ihre Anwendbarkeit am Standort ist einzeln zu prüfen.

Quelle der Verpflichtung	Beispiele (nach dem Buch)	Geprüft am / von	Ablage im Haus	Ergebnis, Bemerkung
EU-Recht, direkt anwendbar (wo anwendbar)	F-Gas-Verordnung (EU) 2024/573, REACH, CLP. In der Schweiz gilt die EU-F-Gas-Verordnung nicht.			
Bundesrecht	D: WHG, KrWG, BImSchG, GModG, GefStoffV. A: WRG 1959, AWG 2002. CH: USG, GSchG, GSchV, VVEA, ChemRRV.			
Landesrecht bzw. kantonales Recht	Landeswasserrecht; ergänzende Anforderungen der Umweltbehörden der Länder; kantonales Recht.			
Kommunale Vorgaben, Gemeinderecht	Lärm-, Abwasser-, Grünflächensatzungen.			

Quelle der Verpflichtung	Beispiele (nach dem Buch)	Geprüft am / von	Ablage im Haus	Ergebnis, Bemerkung
Genehmigungen und Bescheide	Einleitungserlaubnis oder Indirekteinleitergenehmigung, weitere Umweltgenehmigungen: jeweils mit allen Nebenbestimmungen, Auflagen und Befristungen.			
Verträge mit Kunden und Partnern	Rahmenvereinbarungen mit Corporate-Kunden mit ESG-Klauseln; Partnerverträge mit Plattformen.			
Freiwillig eingegangene Verpflichtungen	Umweltpolitik, öffentliche Beiträge zu Initiativen, Erklärungen auf der Website.			

Abgrenzung. Hinweise der Hotelverbände sind nicht ohne Weiteres Rechtsnormen. Eine Anfrage eines Kunden wird nicht automatisch zur Pflicht des Hotels: Sie ist bindend, wenn sie übernommen oder tatsächlich verbindlich ist. Die bloße Nähe zum CSRD-Anwendungsbereich begründet keine eigene Berichtspflicht.

A.2 Sachbereiche: Betrifft es unser Haus?

Ausfüllhinweis: Für jeden Sachbereich ankreuzen und die betroffenen Anlagen oder Tätigkeiten nennen. Jeder Bereich mit «ja» oder «prüfen» erzeugt mindestens einen Eintrag in Teil B.

Sachbereich	ja	nein	prüfen	Betroffene Anlagen oder Tätigkeiten
Wasserentnahme und Abwasser (Einleitung, Kläranlage, Indirekteinleitung)				
Abfalltrennung und Entsorgung, gefährliche Abfälle				
Energie und Gebäude (Energieausweis, Heizung, Klimaanlage)				
Kälteanlagen und fluorierte Treibhausgase				
Emissionen aus Feuerungsanlagen				
Chemikalien und Gefahrstoffe (Reinigung, Spa, Schwimmbad, Küche, Technik)				
Lärm (Außengeräte, Lüftung, Außengastronomie, Veranstaltungen)				
Gewässernutzung und Naturschutz (z. B. Küste, Schutzgebiete)				
Umweltbezogene Aussagen in Werbung und Kommunikation				
Berichts- und Informationspflichten (nur soweit tatsächlich bindend)				
Weitere:				

A.3 Typische Bereiche je Land (nach dem Buch)

Nur Beispiele aus Band 1a. Die Liste ist nicht vollständig. Fassung, Schwellen und Übergangsrecht an der geltenden Fassung prüfen.

Land	Typische Bereiche
Deutschland	Abwasser (WHG, AbwV, Landeswasserrecht, Erlaubnis oder Indirekteinleitergenehmigung); Abfall (KrWG, GewAbfV, NachwV); Feuerung (1. BImSchV, ab 1 MW 44. BImSchV); Gebäude (GModG, Klimaanlage nach § 74 GModG); BEHG; GefStoffV; Lärm (TA Lärm, BImSchG).
Österreich	Abfall (AWG 2002: Abfallwirtschaftskonzept nach § 10 bei mehr als 20 Arbeitnehmern, Abfallbeauftragter nach § 11 ab 100 Arbeitnehmern); Einleitungen (WRG 1959, Indirekteinleiterverordnung); Landesrecht getrennt.
Schweiz	Kältemittel (ChemRRV, SR 814.81, Anhang 2.10: Meldepflicht und Wartungsheft über 3 kg, Dichtheitskontrollen); Abfall (VVEA, SR 814.600); Abwasser (GSchG, GSchV); USG; Kantons- und Gemeinderecht getrennt.

B • Register

Ausfüllhinweis: Eine Zeile je konkrete Anforderung, nicht je Gesetz. Das Register hat zwei Blätter mit derselben laufenden Nummer: B.1 erfasst die Verpflichtung, B.2 ihre Erfüllung und Bewertung. Die konkrete Anforderung steht im Rechtsakt oder im Bescheid; sie nicht aus Zusammenfassungen übernehmen.

Schlüssel für Kategorie und Kritikalität (Einstufung im Führungsausschuss)

Code	Kategorie	Code	Kritikalität
G	Gesetzlich zwingend: Verwaltungs- und Strafkonsequenzen	H	Hoch: Strafrechtspotenzial oder erhebliche Vertragskonsequenzen
V	Vertraglich: Vertragsbruch, Verlust der Geschäftsbeziehung	M	Mittel: Verwaltungssanktionen oder Geschäftsbeziehungsverlust
F	Freiwillig eingegangen: Reputations- und Greenwashing-Risiko	N	Niedrig: Reputationsrisiko

Bei gesetzlichen Verpflichtungen zusätzlich die Art vermerken: technisch (verifizierbare Grenzwerte), Verfahren (periodische Anforderungen wie Berichte, Anträge, Nachweise) oder Organisation (Sachkunde, Schulung, Registerführung).

B.1 Erfassung der Verpflichtungen (erste Zeile: Beispiel, Kompositfall Ostseeküstenhotel, anzupassen)

Nr.	Bereich	Land / Ebene	Rechtsquelle bzw. Dokument	Konkrete Anforderung	Gilt für (Anlage / Tätigkeit)	Gilt seit	Kat. / Krit. / Art
Bsp.	Abwasser	D / Bescheid der unteren Wasserbehörde	Wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 57 WHG (Datum des Bescheids)	Nebenbestimmung: jährliche Vorlage eines Abwasserüberwachungsberichts	Hauseigene Kläranlage, Einleitung des gereinigten Abwassers	Datum eintragen	G / H / Verfahren
1							
2							
3							
4							

Nr.	Bereich	Land / Ebene	Rechtsquelle bzw. Dokument	Konkrete Anforderung	Gilt für (Anlage / Tätigkeit)	Gilt seit	Kat. / Krit. / Art
5							
6							

B.2 Erfüllung und Bewertung (gleiche Nummer wie B.1)

Nr.	Frist / Turnus	Verantwortlich (Rolle)	Nachweis der Erfüllung	Letzte Bewertung (Datum, wer)	Ergebnis	Maßnahme, Frist
Bsp.	Jährlich	Rolle eintragen	Eingangsbestätigung der Behörde je Bericht; Messdaten der Laborkontrolle		Nicht konform: Bericht seit Jahren nicht vorgelegt	Behörde vor jeder Inspektion kontaktieren; Berichte nachreichen; künftige jährliche Vorlage schriftlich zusagen
1						
2						
3						
4						
5						
6						

Für weitere Einträge die Blätter B.1 und B.2 fortsetzen. Jede Pflicht braucht eine verantwortliche Rolle. Das Wissen darf nicht bei einer einzigen Person liegen.

C • Bewertung der Einhaltung

Ausfüllhinweis: Ein Register zeigt, dass das Haus eine Pflicht kennt, nicht dass es sie einhält. Für jede bedeutende Verpflichtung legt das Haus fest, wie oft, von wem und wie die Einhaltung geprüft wird. Die Häufigkeiten nennt das Buch nicht; das Haus legt sie nach der Kritikalität fest.

C.1 Prüfkonzert

Kritikalität	Grundsatz nach dem Buch	Turnus (vom Haus festgelegt)	Methode	Prüft (Rolle)
Hoch	Häufigere und strengere Prüfung; Stichprobe in jedem jährlichen internen Audit			
Mittel	Prüfung nach Konzept des Hauses			
Niedrig	Seltener und weniger streng als bei hoher Kritikalität			

Mögliche Methoden: Originaldokument und Nebenbestimmungen gegen tatsächliche Praxis abgleichen; Nachweise einsehen (Berichte, Eingangsbestätigungen, Register, Messprotokolle, Rechnungen der Fachbetriebe); Begehung der Anlage; Befragung der Verantwortlichen.

C.2 Ergebnisprotokoll (k = konform, tk = teilweise konform, nk = nicht konform)

Datum	Nr.	Geprüft von	Methode, eingesehene Nachweise	Ergebnis (k / tk / nk)	Abweichung	Maßnahme, Frist, verantwortlich	Erledigt am

C.3 Vorgehen bei festgestellter Nichtkonformität

1. Sachverhalt dokumentieren: welche Pflicht, seit wann, warum verloren (z. B. Wechsel der Verantwortung).
2. Leitung informieren und Kategorie sowie Kritikalität bestätigen.
3. Bei behördlichen Pflichten die zuständige Behörde proaktiv kontaktieren, nicht erst bei einer Inspektion.
4. Rückstand beheben, soweit möglich auf Basis vorhandener Unterlagen (Messdaten, Rechnungen, Protokolle).
5. Verfahren für die Zukunft festlegen: Verantwortliche Rolle, Turnus, Nachweis, Eintrag in B.1 und B.2.
6. Den ganzen Vorgang mit Datum und Belegen ablegen; Ergebnis in die Managementbewertung aufnehmen.

D • Änderungsüberwachung

Ausfüllhinweis: Bereiche, die sich schnell entwickeln, quartalsweise prüfen; stabile Bereiche jährlich. Das ganze Register wird in der jährlichen Managementbewertung vollständig überprüft. Jede festgestellte Änderung kommt in das Änderungsprotokoll D.2.

D.1 Überwachungsplan (Feld Q1 bis Q4: Datum der Prüfung)

Bereich	Turnus	Quelle(n)	Verantwortlich	Q1	Q2	Q3	Q4
F-Gas-Phasierungsplan (EU-Länder)	Quartal						
GModG-Heizungsanforderungen und GEG-Übergangsfälle (D)	Quartal						
CSRD-Umsetzungsschritte (soweit für das Haus relevant)	Quartal						
Umsetzung der Anti-Greenwashing-Richtlinie	Quartal						
BEHG-CO2-Preisentwicklung (D); entsprechende Regelungen in A und CH prüfen	Quartal						
Klimaberichterstattung, Gang der Revision (CH, nur im Anwendungsbereich)	festlegen						
Stabile Bereiche (Bereich eintragen)	Jährlich						

Quellen nach dem Buch: Bundesgesetzblatt und Gesetzblätter der Länder, EU-Amtsblatt, Rundschreiben und Vollzugshinweise von BMW und BMUKN sowie der Landesbehörden, Rundschreiben der Hotelverbände. Nationale Rechtsportale: gesetze-im-internet.de (D), [ris](http://ris.bregenz.at) (A), [Fedlex](http://fedlex.ch) (CH). Kantonale und kommunale Quellen am Standort ergänzen.

D.2 Änderungsprotokoll

Festgestellt am	Quelle	Änderung (Kurzbeschreibung)	Betrifft Nr.	Gilt ab	Anpassung im Register	Verantwortlich	Erledigt am

D.3 Kennzahlen für die Managementbewertung

Kennzahl (nach dem Buch)	Wert	Zeitraum	Bemerkung
Anteil der Registereinträge, die im letzten Quartal auf Aktualität geprüft wurden			
Anzahl der laut Konzept durchgeführten Konformitätsverifikationen			
Anzahl der vom System selbst erkannten Nichtkonformitäten (positiv, wenn vor Dritten erkannt)			
Anzahl der Nichtkonformitäten aus Audits Dritter (zu minimieren)			
Vollständigkeit der Compliance-Abschnitte in ESG-Fragebögen			

Was diese Vorlage nicht ist

Diese Vorlage ersetzt weder die Norm ISO 14001:2026 noch eine rechtliche Einzelfallprüfung. Sie ist keine Rechtsberatung und keine vollständige Liste der Pflichten eines Hotels. Jedes Haus passt sie an seinen Standort, seine Anlagen und seine Bescheide an. Rechtsstand der genannten Beispiele: 9. Oktober 2026; die geltende Fassung ist stets an den amtlichen Quellen zu prüfen.

Bezug im Buch: Band 1a, Abschnitt 2.4 (mit Abschnitt 2.1 zum Rechtskataster).