

Arbeitsmaterial zu Abschnitt 2.2

Das Rechtskataster eines Hotels: bindende Verpflichtungen ermitteln und bewerten

Das Rechtskataster aus den eigenen Papieren aufbauen: je Auflage eine Zeile, mit Nachweis und Namen.

Leitfrage Ihr Haus hat ein Rechtskataster. Stehen darin die Auflagen aus den Bescheiden, die für Ihr Haus allein geschrieben wurden, oder nur die Gesetze, die für alle gelten? Und können Sie zu einer beliebigen Zeile sagen, wer sie zuletzt bewertet hat, an welchem Tag und anhand welches Belegs?

Dieses Blatt gibt den Werkzeugteil des Abschnitts in bearbeitbarer Form wieder: die Fragen in ihrer Reihenfolge, den Hinweis, was verlangt ist, von wem es verlangt ist und was nur Methode ist, und die Zahlen der Modellrechnung zum Ersetzen durch die eigenen. Die Begründung jedes Schritts steht im Buch. Das Blatt ersetzt weder die Norm noch eine Beratung im Einzelfall.

Das Werkzeug des Abschnitts

Tabelle 2 — Drei Schichten eines Rechtskatasters und eine Gegenprobe

Schicht	Woraus sie entsteht	Wer im Hotel liefert
1 Eigene Bescheide, Zustimmungen, Verträge	Genehmigungen, Bewilligungen, Änderungsbescheide; je Auflage eine Zeile	Haustechnik, Direktion, Eigentümerschaft; notfalls Anfrage bei der Behörde
2 Allgemeines Recht	Tätigkeiten, Anlagen und Stoffe aus der Umweltprüfung; je Pflicht eine Zeile	Umweltmanagementbeauftragte mit jeder Abteilungsleitung
3 Freiwillige Zusagen	Zusagen an Nachbarn, Klauseln in Verträgen, die eigene Umweltpolitik	Direktion, Verkauf
Gegenprobe	gekaufte Liste oder Rechtsdatenbank: Was fehlt, was hat sich geändert?	Umweltmanagementbeauftragte, nach jeder Aktualisierung

Praktische Anwendung: das Rechtskataster in sieben Schritten aus den eigenen Papieren aufbauen

- 1. Alle Bescheide einsammeln.** Haustechnik und Direktion holen binnen zwei Wochen jedes Papier an einen Ort. Was fehlt, erfragen Sie bei der Behörde.
- 2. Jeden Bescheid zerlegen.** Umweltmanagementbeauftragte und Haustechniker schreiben je Auflage eine Zeile, mit Nummer und Seite. Ebenso bei Zustimmungen und Verträgen.
- 3. Das allgemeine Recht von den Tätigkeiten her suchen.** Gehen Sie mit jeder Abteilungsleitung ihre Anlagen und Stoffe durch, mit einer gekauften Liste als Gegenprobe.
- 4. Zu jeder Zeile den Nachweis holen.** Die zuständige Abteilung liefert Papier, Aufzeichnung, Messung oder ein Foto vom Ort. Sie tragen den Ablageort ein.
- 5. Jeder Zeile einen Namen geben.** Verantwortlich ist, wer die Arbeit tut. Dazu eine Vertretung und eine Fälligkeit.
- 6. Zum ersten Mal bewerten.** Umweltmanagementbeauftragte und Haustechniker gehen jede Zeile durch, Monate vor der Begutachtung. Vier Ergebnisse: erfüllt und belegt; erfüllt, Nachweis fehlt; nicht erfüllt; offen. Jede nicht erfüllte Zeile bekommt Maßnahme und Frist.

7. Den Rhythmus schriftlich festlegen. Zur Fälligkeit bewertet die Abteilung, einmal im Jahr die Umweltmanagementbeauftragte mit der Technik das Ganze, mit Bericht an die Direktion, dazu bei jeder Änderung von Recht oder Haus.

Prüf-Checkliste

Frage	Ja	Nein	Nachweis / Bemerkung
Liegen Kopien aller Bescheide unseres Hauses an einem Ort, den die Umweltmanagementbeauftragte kennt?			
Hat in unserem Kataster jede Auflage eine eigene Zeile?			
Steht in jeder Zeile, womit wir die Einhaltung belegen und wo der Beleg liegt?			
Hat jede Zeile eine verantwortliche Person und eine Vertretung?			
Steht in jeder Zeile, wann und von wem sie zuletzt bewertet wurde?			
Haben wir schriftlich festgelegt, wie oft wir das ganze Kataster bewerten?			
Prüfen wir das Kataster nach jedem Umbau und jedem Tausch einer Anlage?			
Sind auch Vorschriften der Gemeinde, Verträge mit Pflichten und freiwillige Zusagen erfasst?			

Häufige Fehler

Das Kataster kaufen. Kaufen lässt sich eine Liste der Gesetze, nicht die Liste der eigenen Pflichten.

Beim Gesetz beginnen. Die genauesten Pflichten stehen in den Bescheiden des Hauses.

Einen Bescheid als eine Zeile führen. Vierzehn Auflagen sind vierzehn Zeilen.

Alle Zeilen der Umweltmanagementbeauftragten geben. Verantwortlich ist, wer die Arbeit tut.

Nur Änderungen des Rechts verfolgen. Auch eine getauschte Maschine ändert das Kataster.

Erst vor der Begutachtung bewerten. Dann bleibt für die Behebung keine Zeit.

Modellrechnung

Modellannahme, kein belegter Branchenwert

Posten	Betrag	Anmerkung	Eigener Wert
Gekaufte Liste, 400 Zeilen, Jahresgebühr	€ 1.480	jährlich; Aktualisierung in jedem Quartal	
Durchsicht der 400 Zeilen am Schreibtisch	46 Stunden	Umweltmanagementbeauftragte; 37 Zeilen blieben offen	
Aufbau des Katasters: Hauser 38, Troger 26, Kirchmair 6, drei Abteilungsleitungen je 3	79 Stunden	einmalig; 68 Zeilen	

Posten	Betrag	Anmerkung	Eigener Wert
Behebung: Auffangwanne € 290, Abwasseruntersuchung € 420, Schallmessung € 1.650	€ 2.360	einmalig; die vierte Zeile kostete kein Geld	
Jährliche Bewertung des ganzen Katasters: Hauser 10, Troger 6	16 Stunden	jährlich; ohne die Umweltbetriebsprüfung	

Was verlangt ist und was nur Methode ist

Tabelle 4 — Was verlangt ist, und was nur Methode ist

Verlangt (Verordnung)	Was es im Hotel belegt	Nur Handbuch oder Methode
Verzeichnis der geltenden rechtlichen Verpflichtungen; Angabe, wie der Nachweis der Einhaltung erbracht werden kann (Anhang I Nr. 3)	Kataster mit einer Zeile je Pflicht und einer Spalte «Nachweis»	Handbuch: Vergleich mit Genehmigungen und Grenzwerten. Methode: bei den eigenen Bescheiden beginnen
Bindende Verpflichtungen bestimmen und festlegen, wie sie anwendbar sind (A.6.1.3)	Ordner mit Kopien aller Bescheide; Spalte «Was verlangt das von uns?»	Handbuch: Verantwortlichkeiten und Häufigkeit festlegen; Rechtsdatenbanken als Hilfe
Einhaltung einschließlich der Genehmigungen und Grenzwerte, mit Nachweis; Verfahren für die Dauer (Art. 4 Abs. 4; B.4)	je Auflage ein Messprotokoll oder ein Wartungsnachweis	Handbuch: Lücken vor der Begutachtung schließen. Methode: Name, Vertretung und Fälligkeit in jeder Zeile
Häufigkeit festlegen, bewerten, handeln, Ergebnis aufbewahren (A.9.1.2)	Spalte «zuletzt bewertet am, durch»; Jahresbewertung mit Datum	Handbuch: Beispiel mit vier Spalten. Methode: zur Fälligkeit, jährlich ganz, bei jeder Änderung
Umweltbetriebsprüfung mindestens jährlich, auch zur Einhaltung; Bericht an die Leitung (Anhang III)	Stichprobe von Zeilen, am Ort nachgeprüft; Bericht	Methode: Wer das Kataster führt, zieht die Stichprobe nicht selbst

Der Rahmen in Deutschland, Österreich und der Schweiz

Tabelle 5 — DACH-Anker: von welcher Ebene die Bescheide eines Hotels kommen

Ebene	Deutschland	Österreich	Schweiz
Betrieb und Gebäude	Baugenehmigung nach der Bauordnung des Landes, mit Nebenbestimmungen; Bundes-Immissionsschutzgesetz	Genehmigung der Betriebsanlage nach der Gewerbeordnung 1994, erforderlichenfalls mit Auflagen (§§ 74, 77); Baubescheid nach der Bauordnung des Landes	Baubewilligung nach kantonalem Recht; Umweltschutzgesetz des Bundes
Wasser und Abwasser	Wasserhaushaltsgesetz des Bundes, Wassergesetz des Landes; Entwässerungssatzung der Gemeinde	Wasserrechtsgesetz 1959: Bewilligung für Einwirkungen auf die Beschaffenheit von Gewässern (§ 32); Einleitung in eine fremde Kanalisation (§ 32b)	Gewässerschutzgesetz des Bundes
Behörde	nicht ermittelt	Bezirksverwaltungsbehörde für den konsolidierten Bescheid (§ 22 UMG); sonst nicht am Text gelesen	überwiegend die Kantone, je nach Kanton auch Gemeinden (Abschnitt 1.5)
Für registrierte Häuser	keine Bündelung der Bescheide ermittelt	konsolidierter Genehmigungsbescheid auf Antrag (§ 22 UMG; Abschnitt 1.14)	entfällt; die Verordnung gilt nicht

Stand der Tabelle: 5. Oktober 2026. Die laufende Fassung aller DACH-Anker des Bandes, mit der geltenden Angabe und der Quelle jeder Änderung, führt die Plattform in der Datei «Band7a_Rechtsanker_DACH_laufend».

