

# Umweltrisiken

## Schutz für Transaktionsrisiken (Mergers & Acquisitions)

CHUBB®



### Fallbeispiel

Ein Architekturbüro erwirbt ein ehemaliges Druckereigebäude. Zwei Jahre nach Renovierung und Einzug in die neuen Räumlichkeiten werden bei Arbeiten am Nachbargebäude Verunreinigungen in den Fundamenten festgestellt und die Arbeiten sofort eingestellt. Laut Gutachten liegt die Quelle der Kontamination im Keller der ehemaligen Druckerei. Das Architekturbüro muss als Eigentümer für Sanierungsarbeiten an den Fundamenten, für die Installation einer Lösungsmittelabsaugung auf dem Nachbargrundstück zwecks Reinigung der Atmosphäre sowie für Strafen aufgrund von Bauverzögerungen am Nachbargebäude aufkommen.



Nach dem Erwerb eines Grundstücks können Unternehmen für bereits vorhandene Kontaminationen auf diesem Grundstück als Zustandsstörer (i.S.v. § 1004 BGB) haftbar gemacht werden, selbst wenn die sogenannten Altlasten bei Vertragsabschluss noch unerkannt waren. In klassischen Haftpflichtversicherungen sind solche Ansprüche wegen Altlasten aber üblicherweise ausgeschlossen.



**UmweltPlus** schließt potenzielle Deckungslücken beim Erwerb von Grundstücken oder ganzen Betrieben, indem die zwischen dem Käufer und dem Verkäufer vereinbarten Vertragsbedingungen abgesichert oder sogar übertroffen werden. Die Lösung ermöglicht Unternehmen und finanzierenden Kreditinstituten die Absicherung unvorhergesehener Kosten aufgrund von Kontaminationen, die aus unerkannten, historischen Aktivitäten resultieren, sowie den damit verbunden Folgen.



### Was ist versichert?

---

- Sanierungskosten, die dem Versicherten auf dem eigenen Grundstück und außerhalb entstehen, einschließlich Studien und Sachverständigen-gutachten
- Personen-, Sach- und Folgeschäden von Dritten

### Der Chubb Unterschied:

---

- Maßgeschneiderte, auf den Vertragsrahmenbedingungen für Umweltschäden basierende Lösung
- Ein Versicherungsvertrag kann sich auf ein oder mehrere Grundstücke erstrecken
- Übertragung der Police bei Weiterverkauf und Betreiberwechsel möglich
- Versicherungssummen sind bis zu zehn Jahren verfügbar
- Finanzielle Sicherheit für Käufer und Verkäufer
- Optimierung der Vermögenswerte in der Bilanz des Erwerbers
- Zusätzlicher Sicherheitsfaktor für kreditgebendes Finanzinstitut

### Welche Risikoinformationen benötigt Chubb?

---

- Übersicht historischer Aktivitäten
- Details zur zukünftigen Nutzung des Grundstücks/der Grundstücke (Voraussetzung für die Versicherbarkeit: unveränderte Nutzungsart)
- Ergebnisse aus Due-Diligence-Prüfung und Umweltberichten (dokumentarische Basis; Wasser- und Bodenanalysen, d.h. Phase I-Gutachten)
- Auszug der Kaufvertragsklauseln zu Verantwortlichkeiten für Umweltschäden
- Austausch mit Verwaltung und Behörden (bei Bedarf)

Idealerweise wird der Underwriting-Prozess bereits während der Due-Diligence-Prüfung und im Vorfeld der Transaktion integriert.

### Kontakt

---

Stefan Warnecke  
*Practice Leader Environmental Risks & Senior Underwriter Casualty*  
Hammer Straße 19  
40219 Düsseldorf  
O +49 211 8773 315  
M + 49 160 9098 9165  
E stefan.warnecke@chubb.com  
E UmweltPlus@chubb.com

Ralf Wöstheinrich  
*Senior Underwriter Casualty & Environmental Risks Major Accounts*  
Stadthausbrücke 1-3  
20355 Hamburg  
O +49.40.36980.5150  
M +49.172.5687403  
E ralf.woestheinrich@chubb.com  
E UmweltPlus@chubb.com