

# Alles sorgfältig geprüft?

## Environmental Due Diligence

- ✓ Schadstoffe im Boden und Grundwasser
- ✓ Altlasten und Altablagerungen
- ✓ Entsorgungskosten
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Asbestkataster
- ✓ Haftung nach Bodenschutzrecht

## Compliance Audit

- ✓ Betriebsgenehmigung gem. BImSchG
- ✓ Wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse
- ✓ Störfallverordnung
- ✓ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- ✓ Arbeitsschutz
- ✓ Emissionskataster und Emissionshandel

## Technical Due Diligence

- ✓ Elektro- und Gebäudetechnik
- ✓ Gebäudeschäden
- ✓ Renovierungsstau
- ✓ Anlagenzustand
- ✓ Anlagensicherheit
- ✓ Investitionsbedarf und Dringlichkeit

## Monetäre Bewertung

- ✓ Verkehrswert von Immobilien
- ✓ Mietwert
- ✓ Anlagevermögen
- ✓ Versicherungswert
- ✓ Wertminderung
- ✓ Unternehmensbewertung

**Nutzen Sie unsere Erfahrung!**



**Koordination:**  
Dr. Jürgen Kisskalt  
LGA Institut für Umweltgeologie  
und Altlasten GmbH  
Christian-Hessel-Straße 1, 90427 Nürnberg  
Tel. +49 911 12076 102  
Fax +49 911 12076 110  
juergen.kisskalt@LGA-geo.de

[www.LGA-geo.de](http://www.LGA-geo.de)

- Environmental Due Diligence
- Technical Due Diligence
- Compliance Audit

# Due Diligence



**Risikobewertung**  
**I**nternational  
**U**nabhängig  
**A**nerkannt



Unternehmensakquisitionen und Übernahmen von Immobilien setzen genaue Kenntnisse der Risikofaktoren voraus. Eine Due Diligence oder „sorgfältige Prüfung“ muss neben wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten auch eine technische und umwelttechnische Beurteilung beinhalten. Gerade hier sind oft verborgene Kosten- und Haftungsrisiken zu beachten, die den Kaufpreis beeinflussen oder sogar als „deal breaker“ wirken.



## Verantwortung für Altlasten in Deutschland

„Der Grundstückserwerb führt zur Zustandsverantwortung.“

Die deutsche Bodenschutzgesetzgebung sieht für die Sanierung von „schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten“ praktisch alle möglichen Verantwortlichen als „Pflichtige“. Die begleitende Rechtsprechung räumt den Umweltbehörden die freie Wahl des Sanierungspflichtigen ein, der am schnellsten und effektivsten Gefahrenabwehr betreiben kann. Im Regelfall ist dies der Eigentümer eines Grundstücks. Der Wert einer Immobilie hängt damit maßgeblich auch am intakten Betriebsgrundstück. Um Kosten aus Sanierungsforderungen auszuschließen oder bei Transaktionen Wert mindernd geltend zu machen ist deswegen eine Altlastenbewertung im Rahmen der **Environmental Due Diligence (EDD)** ein Muss.

## Umwelthaftung in der EU

„Gerade renditeträchtigen Investitionen in den neuen EU-Ländern droht durch Verunreinigungen des Untergrunds der finanzielle Absturz.“

Die neuen Mitglieder der EU sind – mit Karenzzeiten für die Umsetzung – verpflichtet Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und zur Beseitigung von Schäden in Boden und Grundwasser zu veranlassen. Für Investoren, die hier Objekte erwerben, bedeutet dies zugleich einen Einstieg in die Umwelthaftung im Sinn der Richtlinie 2004/35/EG des EU Parlaments vom 21.04.2004 über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden. Im September 2006 wurde diese Richtlinie durch eine Ausführungsdirektive untersetzt, die explizit fordert, dass alle erkannten Umweltschäden den zuständigen Behörden zu melden sind und dass diese danach angemessene Sanierungsmaßnahmen anordnen sollen. Auch Verunreinigungen des Grundwassers sollen in allen EU-Staaten durch geeignete Maßnahmen in der Zukunft beseitigt werden (Richtlinie 2000/60/EG). Nur wer sich vor dem Erwerb einer Immobilie durch ein **EDD-Prüfung** absichert, kann sein Kostenrisiko verlässlich bewerten.

## Kostenrisiko Gebäudeschadstoffe

„Alle mehr als 10 Jahre alte Gebäude enthalten Schadstoffe!“

So lässt sich ein immer noch weit unterschätztes Kostenrisiko bei Immobilien zusammenfassen. Oft wird erst bei anstehenden Renovierungen oder im schlimmsten Fall bei Gesundheitsbeschwerden der Nutzer klar, dass problematische Stoffe verbaut wurden. Der „chemische Zoo“ an möglichen Substanzen reicht von Asbest und Mineralfasern zu PCB, Teer und verschiedensten Holzschutzmitteln. Nutzungseinschränkungen, besondere Maßnahmen bei Renovierungen oder erhöhte Entsorgungskosten bei Umbau oder Abbruch müssen monetär bewertet werden. Eine **technische und umwelttechnische Due Diligence** schafft hier Entscheidungssicherheit.

## ImmobilienMehrWert

„Mehr Wert oder mehr Kosten?“

Jeder „sorgfältige“ Entscheidungsträger wird sich einen Überblick über die Werthaltigkeit einer Immobilie (Bauweise, Zustand, Reparaturstau) verschaffen. Hierbei ist neben dem jeweiligen Sachzeitwert für den Fall der Betriebsfortführung unter den bisherigen Gegebenheiten auch der Ertragswert im Falle einer Drittverwertung des gesamten Objektes oder aber auch nur von Teilbereichen ein wichtiges Entscheidungskriterium. Dies gilt auch für eventuell vorhandene Betriebseinrichtungen oder Gebäudeausstattungen. Monetäre Bewertungen können als Bestandteil oder Ergänzung einer **Due-Diligence-Prüfung** durchgeführt werden.

## Die „Katze“ im Sack

„Schrottimmobilen gibt es auch im gewerblichen Bereich!“

Oft stecken die Kostenrisiken einer Immobilie im Zustand des Gebäudes und der technischen Einrichtungen. Gebäudemängel verschiedenster Art (z. B. Elektro- und Gebäudetechnik, Feuchtigkeit, Brandschutzanforderungen, Energieverbrauch) können die Werthaltigkeit negativ beeinflussen. „Unerwarteter“ Investitionsbedarf ist die Folge. Ein umfassender Check im Rahmen einer **Technical Due Diligence** erfasst den Gebäudezustand, dokumentiert Mängel und erstellt eine monetäre Bewertung. Aber auch Fragen der Nutzbarkeit, des Standortpotenzials oder der Betriebskosten können beleuchtet werden. Ergebnis ist eine umfassende technische und wirtschaftliche Bewertung der einzelnen Immobilie oder ganzer Portfolios.

## Betreiberverantwortung

„Entsprechen Ihre Betriebsgenehmigungen den aktuellen Erfordernissen?“

Die Vorschriften im EHS-Bereich (Environment, Health, Safety) werden – nicht zuletzt aufgrund der EU-Harmonisierung – immer komplexer. Gleichzeitig steigt das Haftungsrisiko für das Unternehmen und den Unternehmer selbst. Die Überprüfung von Betriebsgenehmigungen, Abfallkonzepten oder Arbeitsschutzanforderungen sind nur einige der Aspekte eines **Compliance Audit**. Ziel ist die Gewissheit, den Betrieb so zu führen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

## Für Ihre Unternehmensentscheidungen brauchen Sie zuverlässige Grundlagen.

Zusammen mit unseren Partnern LGA und TÜV Rheinland bieten wir Ihnen sämtliche Aspekte einer technischen und umwelttechnischen Due Diligence mit eigenen erfahrenen Sachverständigen an. Für jedes Projekt stellen wir ein Expertenteam aus den relevanten Fachbereichen zusammen. So wird eine effektive Bearbeitung auch bei knappen Zeitvorgaben gewährleistet.

**Unsere internationale Reputation gibt Ihnen Sicherheit.**



TÜVRheinland®  
LGA

Genau. Richtig.



LGA Institut für Umweltgeologie  
und Altlasten GmbH