

Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV auf der Grundlage ausländischer Bewertungen

1. Einführung

Die Länderberichte ermöglichen u.a. einen Überblick über die in dem jeweiligen Land verwendeten Verfahren der Immobilienwertermittlung und die einfließenden Parameter. Im Folgenden soll nun eruiert werden, wie aus Bewertungen, die auf diesen Grundlagen erstellt wurden, Beleihungswerte nach BelWertV ermittelt werden können.

Bei den in den Instituten vorliegenden Gutachten handelt es sich zu einem großen Teil um Marktwertgutachten mit einem stichtagsbezogenen Ergebnis (Zeitpunktbezug). Im Gegensatz dazu ist ein Beleihungswert zu ermitteln, welcher während der gesamten Dauer der Beleihung bei einem freihändigen Verkauf voraussichtlich erzielt werden kann (Zeitraumbezug). Diese Anforderungen ergeben sich aus der Zweckbestimmung des Beleihungswertes, sie sind in den Regelungen der BelWertV enthalten und entsprechend zu berücksichtigen. In einigen Ländern existiert auch der Begriff des Beleihungswertes, hier ist zu prüfen, inwieweit dieser länderspezifische Wert den Anforderungen an die BelWertV vollumfänglich genügt. Häufig werden jedoch in anderen Ländern Marktwerte mit einem Sicherheitsabschlag bereits als Beleihungswert bezeichnet. Diese eventuell abweichenden Wertdefinitionen und Methoden müssen bei der Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV beachtet werden und erfordern entsprechende Anpassungen.

Aus den Länderberichten wird für die Marktwertermittlung deutlich, dass in vielen Ländern eine grundsätzlich ähnliche Wertermittlungsmethodik auf Basis von Erträgen, Herstellungskosten oder Vergleichsdaten verwandt wird. Die Definitionen der einfließenden Parameter, z.B. Miete, Zinssätze und Bewirtschaftungskosten, sowie deren Berücksichtigung in dem jeweiligen Verfahren sind jedoch häufig sehr unterschiedlich. Es lassen sich aber allgemeine methodische Grundlagen für die Ermittlung von Beleihungswerten nach BelWertV ableiten, die länderübergreifend anwendbar sind. Diese werden in den folgenden Ausführungen dieses Kapitels dargestellt. Darüber hinaus sind jedoch stets die länderspezifischen Besonderheiten der Wertermittlungsmethodik und Definition der Parameter zu analysieren und ggf. anzupassen bzw. zusätzliche Informationen im Rahmen der landesspezifischen Wertermittlung zu erfragen.

In den European Valuation Standards, die von der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) im Blue Book veröffentlicht werden, sowie in den International Valuation Standards des IVSC (International Valuation Standards Committee) wird ein Mortgage Lending Value definiert. Des Weiteren bezieht sich der EMF (European Mortgage Federation) in seinen Ausführungen auf den Mortgage Lending Value analog dem Blue Book von TEGoVA. Diese Standards enthalten jedoch keine Ausführungen zur Wertermittlungsmethodik des Mortgage Lending Value, so dass dieser Begriff zwischenzeitlich zwar international bekannt ist, eine allgemein gültige Methodik, wie dieser zu ermitteln ist, derzeit nicht vorhanden ist.

2. Gesetzliche Grundlagen

Das PfandBG ist auch für Beleihungen durch deutsche Pfandbriefbanken bei Objekten außerhalb Deutschlands maßgebend. Hieraus ableitend ergeben sich für Objekte in Ländern, in denen eine Indeckungnahme möglich ist (vgl. § 13 PfandBG), die Regelungen für die Ermittlung des Beleihungswertes daher ebenfalls aus der BelWertV.

Für Objekte in Ländern, in denen bisher keine Indeckungnahme möglich ist, z.B. in Russland, der Türkei oder Mexiko, stellt die Beleihungswertermittlung nach BelWertV eine mögliche Grundlage für die Ermittlung der Eigenkapitalprivilegierung für grundpfandrechtlich gesicherte Kredite dar.

Die Beleihungswertermittlung für im Ausland belegene Objekte ist vorrangig im § 25 BelWertV geregelt. Dieser verweist jedoch in Abs. 1 auf die Maßgeblichkeit aller Vorschriften der BelWertV mit Ausnahme des § 24 BelWertV, in dem die vereinfachte Bewertung für Immobilien im Kleindarlehenbereich geregelt ist, und falls in den folgenden Absätzen des § 25 BelWertV Abweichendes bestimmt wird.

Es wird deutlich, dass für im Ausland belegene Immobilien nicht nur die grundlegende Philosophie des Beleihungswertes, d.h. die Berücksichtigung langfristiger, nachhaltiger Merkmale und der zukünftigen Verkäuflichkeit anzuwenden sind, sondern auch methodische und formelle Anforderungen/Standards analog dem inländischen Verfahren gewahrt sein müssen. Dies erfordert insbesondere

- die Einhaltung des Zwei-Säulen-Prinzips (§ 4 BelWertV),
- den Ansatz nachhaltiger Mieterträge (§ 10 BelWertV),
- die Berücksichtigung von Mindestbewirtschaftungskosten (§11 BelWertV),
- die Beachtung der Mindestkapitalisierungszinssätze (§ 12 Abs. 4 BelWertV),
- die Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages von mindestens 10% im Sachwertverfahren (§16 BelWertV) und
- die Einhaltung der Anforderungen an die Qualifikation und Unabhängigkeit des Gutachters (§§ 6 und 7 BelWertV) entsprechend.

Gemäß § 25 Abs. 2 BelWertV können für die Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV landesspezifische Gutachten herangezogen werden. Die Pfandbriefbanken haben für diese landesspezifischen Wertgutachten sicherzustellen, dass sie die wesentlichen Informationen zur Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV in der Bewertung oder ergänzend dazu bereitstellen, und dass die Bewertungen in ihren Berechnungsgrundlagen hinreichend transparent sind.

3. Anforderungen an die außerhalb Deutschlands erstellten Gutachten

Notwendige Informationen, Daten und Einschätzungen für die Ermittlung von Beleihungswerten können aus einem in Bezug auf das zu bewertende Objekt erstellten landesspezifischen Gutachten herangezogen werden, sofern dieses Gutachten auf transparenten und von Fachkreisen im jeweiligen Land anerkannten Bewertungsmethoden beruht und die wesentlichen Informationen zur Ermittlung des Beleihungswertes enthält.

Das landesspezifische Gutachten (Marktwertgutachten) darf gemäß § 25 Abs. 2 BelWertV zum Zeitpunkt der Beleihungswertermittlung nicht älter als zwei Jahre sein und muss den Vorgaben

- zur Besichtigung des Objektes (§ 4 Abs. 1 Satz 3 BelWertV),
- zur Erstellung und Beauftragung des Gutachtens (§ 5 Abs. 2 Satz 1 und 3 BelWertV),
- zum Inhalt des Gutachtens (§ 5 Abs. 3 BelWertV),
- zur Qualifikation des Gutachters (§ 6 BelWertV) sowie
- zur Unabhängigkeit des Gutachters (§ 7 BelWertV)

entsprechend erstellt worden sein. Die im Gesetz gewählte Formulierung „entsprechend“ verdeutlicht, dass die Anforderungen an die außerhalb Deutschlands erstellten Gutachten analog zu den Anforderungen an Beleihungswertgutachten zu sehen sind. Im Bezug auf § 6 BelWertV bedeutet dies, dass bei der Beleihungswertermittlung Kenntnisse der Beleihungswertermittlung gefordert werden. Entsprechend müssen für das landesspezifische Marktwertgutachten besondere Kenntnisse der Marktwertermittlung vorhanden sein. Gleiches gilt für methodische Regelungen. So sollten die für die Beleihungswertermittlung wesentlichen Informationen in dem Gutachten enthalten sein oder sich aus diesem ermitteln lassen.

Als Beispiel kann das Modernisierungsrisiko genannt werden, welches in anderen Ländern nicht explizit im Gutachten aufgeführt ist und somit auch nicht im Rahmen des Gutachtens geliefert werden kann. Aus den landesspezifischen Schätzungen müssen sich lediglich die maßgeblichen Informationen ableiten lassen, um für eine BelWertV-kompatible Beleihungswertermittlung Erwägungen über die Notwendigkeit und die Höhe des Modernisierungsrisikos ausarbeiten zu können.

Die aus dem landesspezifischen Gutachten entnommenen Daten und Parameter sind in dem nach § 5 Abs. 1 BelWertV zu erstellenden Beleihungswertgutachten kenntlich zu machen. Das Marktwertgutachten und die für die Beleihungswertermittlung zu verwendenden Daten und Parameter sind zu plausibilisieren.

Das Marktwertgutachten, welches als Basis für die Ermittlung von Beleihungswerten dient, soll Ausführungen zur Verkäuflichkeit, Vermietbarkeit und zur Drittverwendungsfähigkeit des Objektes enthalten. Bei der Beleihungswertermittlung sind diese Einschätzungen angemessen zu berücksichtigen.

4. Besichtigung

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 BelWertV ist das zu bewertende Objekt im Rahmen der Beleihungswertermittlung zu besichtigen. Auf eine erneute Besichtigung des Objekts im Rahmen der Beleihungswertermittlung kann im Ermessen des Gutachters verzichtet werden, wenn das unabhängige landesspezifische Gutachten die im Rahmen der seinerzeitigen Besichtigung gewonnenen Erkenntnisse ausreichend beschreibt sowie alle notwendigen Informationen zu Lage, Ausstattung und Zustand des Objekts enthält (§ 25 Abs. 2 BelWertV).

Für den Fall, dass der die Beleihungswertermittlung durchführende Gutachter die Besichtigung nicht selbst vornimmt, hat er sich zu versichern, dass die Besichtigung von einer Person durchgeführt wurde, die über eine ausreichende Qualifikation verfügt.

5. Methodischer Ansatz für die Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV

Wie bereits im Rahmen der rechtlichen Grundlagen erläutert, bilden die Regelungen der BelWertV mit Ausnahme der Ausführungen zur Kleindarlehensgrenze das methodische Grundgerüst für die Ermittlung von Beleihungswerten auch für außerhalb Deutschlands belegene Immobilien.

Ertragswertverfahren

Die wesentlichen Parameter des Ertragswertverfahrens gemäß BelWertV sind

- Mietausgangsgröße,
- Bewirtschaftungskosten,

- Kapitalisierungszinssatz und
- Restnutzungsdauer.

Ausgangspunkt für die landesspezifische Betrachtung dieser Parameter sind – wie in Deutschland – die Marktusancen des jeweiligen Landes und die jeweilige nationale Methodik, insbesondere marktübliche Mietvertragsstandards und die nachhaltigen aus dem Markt abgeleiteten Kapitalisierungszinsen.

Die von Land zu Land unterschiedlichen wertbestimmenden Faktoren, wie z. B. Bewirtschaftungskosten, sind bei der Ermittlung des Beleihungswertes auf der Grundlage landesspezifischer Gepflogenheiten individuell zu berücksichtigen. Sie können grundsätzlich nicht automatisch von einem Land auf das andere übertragen werden. Je nach Ausgestaltung der landesspezifischen Bewertungsmethodik bei Marktwertermittlungen kann es für die Beleihungswertermittlung erforderlich sein, die im Einzelfall zugrunde gelegten Mindestansätze für Bewirtschaftungskosten und Kapitalisierungszinsen anzupassen. Dabei muss aber der methodische Zusammenhang des jeweiligen landesspezifischen Bewertungssystems gewahrt bleiben. Wertbestimmende Faktoren dürfen nicht doppelt berücksichtigt werden. Beispielhaft sei hier das Mietausfallrisiko genannt, das in einigen Ländern bei den Bewirtschaftungskosten, in anderen Ländern in der Rendite und somit implizit im Kapitalisierungszins berücksichtigt wird. Insbesondere im letzteren Fall ist darauf zu achten, dass ein Ansatz des Mietausfallrisikos in den Bewirtschaftungskosten ohne Anpassung des Kapitalisierungszinses zu einer doppelten Berücksichtigung führen würde.

Grundsätzlich gilt, dass auch innerhalb eines landestypischen Bewertungsverfahrens alle Teilaspekte, insbesondere die nachvollziehbaren Ansätze für Mieten, Bewirtschaftungskosten und Kapitalisierungszinssätze einzeln zu beurteilen sind, um die inhaltlichen Anforderungen und Sicherheitsstandards des Beleihungswertes nach BelWertV einzuhalten. Als Basis für diese nachvollziehbaren, nachhaltigen Ansätze dienen in der Regel Marktdaten.

Der Ertragswert kann sowohl in der Methode des gesplitteten Verfahrens mit Restnutzungsdauern für die Gebäude und entsprechendem aus dem Liegenschaftszins abgeleiteten Kapitalisierungszinsen, wie auch mit der einfachen Kapitalisierungsmethode (kalkulatorische Restnutzungsdauer 100 Jahre) unter Berücksichtigung einer entsprechenden Abschreibung ermittelt werden (§ 25 Abs. 4 BelWertV). In jedem Fall ist es erforderlich, entsprechende Erfahrungswerte über längere Zeiträume für die jeweilige Berechnungsmethode vorliegen zu haben, die eine sorgfältige Ermittlung der Ausgangsparameter - insbesondere unter Nachhaltigkeitsaspekten - ermöglichen.

Sachwertverfahren

Bauwert

Die Parameter, die eine Ermittlung des Sachwertes für die Zwecke der Beleihungswertermittlung zulassen, müssen beim externen Sachverständigen oft separat beauftragt werden, da sie häufig nicht in den landestypischen Marktwertgutachten enthalten sind. Sofern in dem jeweiligen Land Baukostentabellen vorhanden sind, lassen sich die angemessenen Herstellungskosten für ein Gebäude auf deren Basis ermitteln. Zusätzlich sind die Baunebenkosten und die Anteile für die Außenanlagen darzustellen. Entsprechend § 17 sind die baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen) um die Alterswertminderung zu reduzieren.

Des Weiteren ist ein Sicherheitsabschlag auf den Herstellungswert in Höhe von mindestens 10% gemäß § 16 Abs. 2 BelWertV zu berücksichtigen.

Je nach länderspezifischen Besonderheiten sind weitere allgemeine oder objektspezifische Kosten, z.B. für Infrastrukturmaßnahmen und Steuern, zu berücksichtigen.

Bodenwert

Der Bodenwert bzw. Wert des grundstücksgleichen Rechtes ist aus Vergleichspreisen zu ermitteln. Hier ist ebenfalls auf die Nachhaltigkeit, insbesondere in einem volatilen Markt zu achten.

In den Fällen, in denen keine Vergleichspreise zur Ermittlung von Bodenwerten im Ausland vorliegen, kann ersatzweise auf sonstige geeignete plausible Verfahren zur Ermittlung des Bodenwertes zurückgegriffen werden. Die Vorgehensweise ist im Gutachten zu begründen.

6. Handhabung zur Ermittlung von Beleihungswerten auf der Grundlage landesspezifischer Bewertungen

Ausschlaggebend für die Qualität der zu ermittelnden Beleihungswerte sind:

- die Qualität der Marktwertermittlung,
- die Qualifikation derjenigen, die sie erstellt haben und
- die Qualifikation derjenigen, die daraus den Beleihungswert ermitteln.

Bei der Ermittlung des Beleihungswertes gemäß BelWertV auf der Grundlage landesspezifischer Bewertungen ist das Prinzip der Unabhängigkeit nach § 7 BelWertV einzuhalten.

Außerdem sind - analog den allgemein auch in Deutschland gültigen Anforderungen der BelWertV - folgende Grundsätze/ Anforderungen zu beachten:

Einhaltung des Zwei-Säulen-Prinzips (Sach- und Ertragswert)

Die duale Bewertungsmethodik (Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes) ist auch bei der Ermittlung des Beleihungswertes von außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien einzuhalten.

Wenn landesspezifische Bewertungssysteme den Sachwert nicht kennen, sollte wie folgt vorgegangen werden:

1. In den beauftragten Marktwertgutachten kann i.d.R. die Aufnahme der erforderlichen Angaben wie Grundstücksvergleichspreise, Neubaukosten, Altersabschreibungen, Versicherungswert sowie Gebäudekennzahlen (Grundflächen oder Volumen) zusätzlich gefordert werden.
2. Die Informationen aus dem Marktwertgutachten sind zu plausibilisieren.
3. Auf Basis der vorliegenden Informationen simuliert der Gutachter einen dem deutschen Sachwert möglichst nahekommenden Hilfwert zu Kontrollzwecken.

Wahl der Mietausgangsgrößen

Die nachhaltigen Mieten bilden die Grundlage für die Ermittlung des Beleihungswertes. Dieser nachhaltige Mietansatz darf, ebenso wie bei in Deutschland belegenen Objekten eventuelle Mehrmieten (Overrent) oder Staffelmieten oberhalb der Marktmiete nicht berücksichtigen. Liegen die tatsächlichen Mieten unter der nachhaltigen Marktmiete (Underrent) so ist im Regelfall die tatsächliche Miete anzusetzen.

Die Mietflächen nach landestypischen Flächendefinitionen sind für die Beleihungswertermittlung unter Nachhaltigkeitsaspekten anzusetzen.

Ausreichender Bewirtschaftungskostenansatz

Variante 1: Separate Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten

Hier sind die markt- und objektspezifischen Erfahrungswerte unter Abgleich der tatsächlichen Mietvertragsvereinbarungen zu beachten. Der Bewirtschaftungskostenansatz muss transparent nach Einzelbewirtschaftungskosten gegliedert dargestellt werden.

Grundsätzlich ist auch bei Auslandsimmobilien für alle Kosten und Risiken, die in Deutschland im Rahmen der Bewirtschaftungskosten in der Bewertung Berücksichtigung finden, ein Mindestansatz von 15 % zu berücksichtigen. Auch außerhalb Deutschlands gilt, dass höhere tatsächliche Bewirtschaftungskosten, die die Ansätze nach BelWertV überschreiten, in Ansatz gebracht werden müssen.

Variante 2: Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten im Kapitalisierungszinssatz

Sieht die jeweilige landesspezifische Bewertungsmethodik üblicherweise einen Abzug von Bewirtschaftungskosten nicht oder nur in stark verminderter Form vor, kann gemäß § 25 Abs. 5 BelWertV der in § 11 Abs. 2 Satz 3 BelWertV vorgeschriebene Mindestabzug auch in Form eines ergebnisgleichen Äquivalents durch Ansatz eines erhöhten Kapitalisierungszinssatzes erfolgen.

Dies gilt in Ländern, in denen die Bewirtschaftungskosten vollständig oder zum Teil in der Rendite und damit implizit im Kapitalisierungszinssatz enthalten sind. Diese Vorgehensweise erfordert für die Beleihungswertermittlung aus Transparenzgründen eine entsprechende Spezifizierung der bereits berücksichtigten bzw. zusätzlich zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten und eine entsprechende Erhöhung der anzusetzenden Kapitalisierungszinssätze.

Es ist zu dokumentieren, dass der verwendete Kapitalisierungszinssatz sowie die vorgenommene, systembedingte Erhöhung den Anforderungen des Beleihungswertes genügen. Dieser Nachweis kann über entsprechende Zeitreihen erfolgen. In diesem Fall kann der Beleihungswert ohne zusätzlichen, formalen Bewirtschaftungskostenabzug nach landestypischem Bewertungsverfahren entsprechend seinen Vorgaben ermittelt werden.

In Ländern, in denen Bewirtschaftungskosten u. a. im All Risk Yield berücksichtigt werden, kann demnach der Beleihungswert unter Berücksichtigung eines erhöhten Zinsansatzes ermittelt werden. Die Erhöhung des Zinssatzes entspricht einem ergebnisgleichen Äquivalent von mindestens 15% Bewirtschaftungskosten.

Diese analog dem (Bewertungs-) Sicherheitsstandard für deutsche Immobilien abgeleitete Verfahrensweise ermöglicht es den deutschen Pfandbriefbanken auch bei Risiken außerhalb Deutschlands ähnliche Qualitäts- und Sicherheitsstandards wie in Deutschland anzuwenden. Neben dem Sicherheitsbedürfnis nach den Anforderungen des PfandBG bietet diese Verfahrensweise ein hohes Maß an Transparenz und Nachvollziehbarkeit.

Alle dargestellten Verfahren ermöglichen eine Plausibilitätsprüfung zur Ermittlung des Beleihungswertes auf der Grundlage von Wertermittlungen, die nach landestypischen Verfahren erstellt wurden und müssen zu gleichen Ergebnissen führen. Die Transparenz wird durch die bereits erwähnte erforderliche Spezifizierung und Dokumentation der Ansätze gewährleistet.

Einhaltung von Mindestkapitalisierungszinssätzen

Der Kapitalisierungszins für den Beleihungswert ist auf Grund der nutzungsspezifischen, baulichen und lagebedingten Eigenschaften aus dem langfristigen Marktgeschehen des relevanten Marktes abzuleiten. Maßgeblich dürfen insoweit nur die Zinssätze sein, die – gemessen an den langfristigen Erfahrungen aus den Immobilienzyklen– als nachhaltig eingeschätzt werden können.

Außerhalb Deutschlands dürfen wie in Deutschland die Mindestkapitalisierungssätze aus § 12 Abs. 4 Satz 1 BelWertV nicht unterschritten werden. Als Mindestansatz gelten für Wohnimmobilien 5 % und für gewerblich genutzte Objekte 6 %. Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 BelWertV darf bei bestimmten gewerblich genutzten Objekten der Mindestkapitalisierungszinssatz um höchstens 0,5 Prozentpunkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt.

Abschreibung/ Restnutzungsdauer

Für die Beleihungswertermittlung ist es erforderlich, auf die wirtschaftliche Gebäudeabschreibung zum Ausgleich der Wertminderung in Folge fortschreitenden Alters und Abnutzung einzugehen. Diese wird gemäß BelWertV finanzmathematisch durch die Ermittlung des Barwertes aus dem Reinertrag über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Analog kann die Abschreibung in dieser Form bei außerhalb Deutschlands belegenen Immobilien Berücksichtigung finden.

Überwiegend werden jedoch im Ausland Immobilien auf ewig kapitalisiert. Dies ist auch bei der Beleihungswertermittlung auf Grundlage landesspezifischer Gutachten zulässig. Gemäß § 25 Abs. 4 BelWertV kann, sofern eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Sinne des § 12 Abs. 2 in landesspezifischen Wertermittlungen unüblich oder nicht ausgewiesen ist, zur Ermittlung des Vervielfältigers nach § 12 Abs. 1 BelWertV eine Restnutzungsdauer von 100 Jahren zugrunde gelegt werden. Voraussetzung ist, dass die geringere tatsächliche Restnutzungsdauer durch zusätzliche Gebäudeabschreibungen im Rahmen der Abzüge für Bewirtschaftungskosten kompensiert wird. Dies ist bei der Beleihungswertermittlung zu dokumentieren.

Erwerbsnebenkosten

Die bei einer Immobilientransaktion üblicherweise anfallenden Erwerbsnebenkosten - insbesondere Steuern, Notar- und Anwaltsgebühren und Maklerprovision - sind von Land zu Land stark unterschiedlich.

In einer Reihe von Ländern ist es üblich, dass diese Kosten vom Ertragswert bei der Marktwertermittlung in Abzug gebracht werden. In den Ländern, wo der Verkauf einer Einobjektgesellschaft (SPV) dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sollten die Erwerbsnebenkosten entsprechend den bei diesem landesüblichen Geschäft entstehenden Kosten zur Marktwertermittlung in Abzug gebracht werden. Auch im Falle von Objektgesellschaften ist die Aufgabenstellung des Gutachters für Darlehenszwecke den Immobilienwert und nicht den Wert der Gesellschaft zu ermitteln. Eine Gesellschaftsbewertung müsste separat erfolgen.

Bei der Ermittlung des Beleihungswertes nach deutscher Methodik bleiben die konkret bei einer Veräußerung anfallenden Erwerbsnebenkosten unberücksichtigt.

Berlin, 1. Februar 2010