

WERT-KONZEPT

check STAND 2000 altbau liste

WOHNEN MIT GEWERBE

ENTSCHEIDUNGSHILFE FÜR DEN
INTERESSENTEN VON
MODERNISIERUNGSOBJEKTEN

WERT-KONZEPT-BERLIN KG

Kurfürstenstraße 132
D-10785 Berlin
Tel. 030/264767-0
Fax 030/2 64 48 26

e-mail: wert-konzept-berlin@t-online.de

In Zusammenarbeit mit: TÜV Süddeutschland

Bau und Betrieb GmbH

Geschäftsbereich

Bau und Qualität

Westendstraße 199

D-80686 München

Tel. 089/5791-24 59

Fax 089/5791-24 24

e-mail: heinz.fritsch@tuevs.de

Ein Unternehmen der **IVG** 



OBJEKT

Name des Initiators:
 Name des Objektes:
 Baujahr:
 Grundstücksgröße:
 a) Anzahl der Wohnungen: mitm² Wohnfläche
 b) Anzahl der Büros und Praxen: mitm² Nutzfläche
 c) Anzahl der Laden-/ Gewerbeflächen: mitm² Nutzfläche

◀ Positiv Negativ ▶

Gesamtmietflächen

Flächenberechnung für Wohnungen: II. Berechnungsverordnung

- Balkone, Loggien 50% der Fläche, max. 5% der Wohnfläche
- 3% Putzabzug berücksichtigt
- Flächen nach örtlichem Aufmaß
- kein Putzabzug, Wände gespachtelt
- unbeheizter Wintergarten 100%
- Hobbyräume mitberücksichtigt
- Balkone, Loggien 100% der Fläche
- Mietergärten anteilig in Wohnfläche

Bemerkung:

Flächenberechnung für Gewerbe: DIN 277 / 1

- Nettogrundrißfläche innerhalb der Nutzungseinheit
- Verkehrsflächen innerhalb der Nutzungseinheit
- Leichte Trennwände übermessen
- Funktionsflächen innerhalb der Nutzungseinheit
- Alle Verkehrsflächen
- Alle Funktionsflächen
- Alle Konstruktionsflächen
- Die Bruttogrundrißfläche

Bemerkung:

Gutachten

Bemerkung

Holzschutzgutachten gemäß DIN	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	
Bausubstanzgutachten des TÜV, vereidigter Sachverständiger (GOB Q)	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....
Schallschutzgutachten gemäß DIN	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....
Wärmeschutznachweis gemäß DIN	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....

Kurzbeschreibung Modernisierungsmaßnahmen

Bemerkung

	Vollständige Erneuerung	Laut Fachgutachter mängelfrei *	Erhaltung, nur Instandsetzung	
Leitungsnetz:				
Gas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwässerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizung:				
Zentrale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steigestränge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizkörper	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektro:				
Hausanschluß	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steigeleitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
innerhalb Bestandswohnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> VDE-gerecht	<input type="checkbox"/>
Dachgeschoß / Neubauteil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Antennen- / Kabelanschluß	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Türöffner / Gegensprechanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dach:				
Eindeckung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zinkbleche und Verwahrungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster:				
Wohnräume	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küchen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bäder / WCs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Treppenhäuser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bäder:				
sämtliche Bestandswohnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachgeschoß / Neubauteil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küchen:				
sämtliche Bestandswohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachgeschoß / Neubauteil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

* bzw. entspricht der heutigen DIN, VDE-Testat liegt vor (bei Elektroarbeiten)

Haustechnische Anlagen

Bemerkung

Sanitär

Frischwasserleitungen	<input checked="" type="radio"/> Kupfer/ Edelstahl	<input type="checkbox"/> verz. Stahlrohr	<input type="checkbox"/> Kunststoff	.....
Abwasserleitungen	<input checked="" type="radio"/> Guß / SML	<input type="checkbox"/> Faserzement, asbestfrei	<input type="checkbox"/> Kunststoff	.....
Objekte	<input type="checkbox"/> Markenfabrikat:		<input type="checkbox"/> keine Angaben	.....
Armaturen	<input type="checkbox"/> Markenfabrikat:		<input type="checkbox"/> keine Angaben	.....

Heizung

<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> gasbefeuert	<input type="checkbox"/> ölbefeuert	.....
<input checked="" type="radio"/> Gussradiatoren	<input type="checkbox"/> Stahlradiatoren	<input type="checkbox"/> Plattenheizkörper	.....
<input checked="" type="radio"/> Rohrleitungen Kupfer	<input type="checkbox"/> Rohrleitungen Stahl		.....
<input checked="" type="radio"/> verdeckt liegende Steigestränge	<input type="checkbox"/> sichtbare Steigestränge		.....

Elektro

<input type="checkbox"/> Klingel- / Gegensprechanlage / Türöffner	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
<input type="checkbox"/> Leerrohre für Telekommunikation enthalten	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
<input type="checkbox"/> EDV-Kanäle enthalten (nur Gewerbeflächen)	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
<input type="checkbox"/> Kabelanschluß enthalten	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
<input type="checkbox"/> Ausstattung der Wohnung nach DIN 18015	<input type="checkbox"/> nicht angewendet	.....

Sonstiges:

.....

Bauwerk

Bemerkung

Dachkonstruktion	(Schrägdach / Flachdach / etc.): .....	.....
Ausbau des Dachraumes	(ja / nein): .....	.....
Belichtungsart	(Gauben / Lichtkuppeln / etc.): .....	.....

Dacheindeckung	<input checked="" type="radio"/> Tonfalzziegel	<input type="checkbox"/> Betonziegel	<input type="checkbox"/> Zinkblech	<input checked="" type="radio"/> Pappe
-----------------------	--	--------------------------------------	------------------------------------	--	-------

Fenster	<input type="checkbox"/> Kastendoppelfenster	<input type="checkbox"/> Holzfenster	<input type="checkbox"/> Kunststofffenster	.....
Wärmedurchgangswert	<input type="checkbox"/> K-Wert 1,3	<input type="checkbox"/> K-Wert 1,8	<input type="checkbox"/> K-Wert 2,3	<input checked="" type="radio"/> K-Wert 3,0	.....
Schallschutz lt. Gutachten	<input type="checkbox"/> ja			<input checked="" type="radio"/> nein	.....
Schallschutzklasse	<input type="checkbox"/> II	<input type="checkbox"/> III	<input type="checkbox"/> IV	<input type="checkbox"/> V	.....
Fensterbänke innen	<input type="checkbox"/> Granit / Marmor	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Betonwerkstein	<input type="checkbox"/> Werzalit/ Kunststoff	.....
Fensterbänke außen	<input type="checkbox"/> Aluminium	<input type="checkbox"/> Zinkblech / Kupfer		<input type="checkbox"/> Sonstiges:	.....
Schaufenster	<input type="checkbox"/> Aluminium	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Kunststoff	.....
- thermisch getrennt	<input type="checkbox"/> ja			<input type="checkbox"/> nein	.....

Keller

Neue Abtrennungen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> Instandsetzung	<input type="checkbox"/> nein	.....
Neuer Anstrich	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein	.....
Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> laut Gutachten nicht erforderlich	<input checked="" type="radio"/> Erfordernis nicht untersucht	.....

Fassaden	<input checked="" type="radio"/> vollständig neu	<input type="checkbox"/> umfangreiche Instandsetzung	<input type="checkbox"/> nur Ausbesserung
-----------------	--	--	---	-------

Balkone	<input checked="" type="radio"/> vollständig neuer Aufbau mit Isolierung	<input type="checkbox"/> durchgreifende Sanierung	<input type="checkbox"/> Beschichtung
----------------	--	---	---------------------------------------	-------

Wärmedämmung

Straßenfassade	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nicht möglich, da stuckverziert	<input type="checkbox"/> nein	.....
Hoffassade	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nicht möglich, da stuckverziert	<input type="checkbox"/> nein	.....
Giebelseiten	<input type="checkbox"/> ja		<input checked="" type="radio"/> nein	.....
Fassadendämmung	<input type="checkbox"/> 10 cm	<input type="checkbox"/> 8 cm	<input type="checkbox"/> 6 cm	<input checked="" type="radio"/> 4 cm	.....
Dämmung im Dachbereich	<input type="checkbox"/> ≥ 10 cm	<input type="checkbox"/> 10 cm	<input type="checkbox"/> ≤ 8cm	<input checked="" type="radio"/> keine	.....
Dämmung der KG-Decke	<input checked="" type="radio"/> ja			<input type="checkbox"/> nein	.....

Bodenbeläge (neu)

Treppenhaus	<input type="checkbox"/> Naturstein	<input type="checkbox"/> Fliesen / Betonwerkstein	<input type="checkbox"/> Teppich / Sisal	<input type="checkbox"/> PVC/ Linoleum	.....
Büros, Zimmer, Flure	<input checked="" type="radio"/> Parkett	<input type="checkbox"/> Teppich	<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> mieterseitig
Küchen	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt):		DM/m ²	.....
WC-Anlagen, Bäder	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt):		DM/m ²	.....

Oberflächen von Wänden

Treppenhaus	<input type="checkbox"/> Wandmalerei	<input type="checkbox"/> Gewebetap.	<input type="checkbox"/> Kunststoffputz	<input type="checkbox"/> Anstrich	.....
Büros, Zimmer, Flure	<input checked="" type="radio"/> Gewebetapete	<input type="checkbox"/> Rauhfaser	<input type="checkbox"/> Anstrich	<input type="checkbox"/> mieterseitig	.....
WC-Anlagen, Bäder	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt):		DM/m ²	.....
Küchen	<input type="checkbox"/> Fliesen	Materialrichtpreis (ohne MwSt):		DM/m ²	.....

Sonstige Ausstattung

Einbauten	<input type="checkbox"/> Einbauküche	<input type="checkbox"/> Herd / Spüle	<input type="checkbox"/> mieterseitig	.....
Aufzug	<input checked="" type="radio"/> ja		<input type="checkbox"/> nein	.....
Etagen einsch. EG/DG:	.....			.....

Außenanlagen

Bemerkung

Stellplätze	Anzahl.....	<input checked="" type="radio"/> enthalten	<input type="checkbox"/> Instandsetzung	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Pflasterflächen		<input type="checkbox"/> vollständig neu	<input type="checkbox"/> Instandsetzung	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Müllstandort		<input type="checkbox"/> vollständig neu	<input type="checkbox"/> Instandsetzung	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Vegetation		<input type="checkbox"/> Neuanlegung		<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....
Sitzmöbel, Spielgeräte		<input type="checkbox"/> vollständig neu	<input type="checkbox"/> Instandsetzung	<input type="checkbox"/> nicht enthalten	.....

Bauüberwachung

Bemerkung

Überprüfung des Bauzustandes / Bautenstandes während gesamter Bauzeit Schlußgutachten / Förmliche Abnahme	<input checked="" type="radio"/> TÜV / unabh. Institution	<input type="checkbox"/> vereidigter Sachverständiger	<input type="checkbox"/> unabh. Architekt Bauingenieur	.....
	<input checked="" type="radio"/> Feststellung der Mängel			.....
	<input checked="" type="radio"/> Feststellung der prospektgemäßen Durchführung			.....
	<input checked="" type="radio"/> Feststellung der DIN-gerechten Ausführung			.....
Testat des Bautenstandes (Zahlungsfreigabe) durch:	<input checked="" type="radio"/> Überprüfung der Mängelbeseitigung			.....
	<input checked="" type="radio"/> TÜV / unabh. Institution	<input type="checkbox"/> vereidigter Sachverständiger	<input type="checkbox"/> unabh. Architekt Bauingenieur	.....

Genehmigungsstand / Sonstige Angaben

Bemerkung

Baugenehmigung für Ausbau / Umbau	<input checked="" type="radio"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....
Stellungnahme der Denkmalbehörde	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....
Stellungnahme der Sanierungsstelle	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich	<input type="checkbox"/> liegt nicht vor	.....
Abgeschlossenheitsbescheinigung	<input type="checkbox"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> beantragt	<input type="checkbox"/> nicht beantragt	.....
Schriftliche Ankündigung an Mieter	<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein	.....
Entspricht die Mietanpassung den gesetzlichen Vorgaben? (z.B.Mietspiegel)	<input type="checkbox"/> ja		<input checked="" type="checkbox"/> nein	.....

Angaben zum Generalübernehmervertrag / Bauvertrag

Bemerkung

Vertragserfüllungsbürgschaft (min. 5% der Bausumme)	<input checked="" type="radio"/> liegt vor	<input type="checkbox"/> nein	.....
Zurverfügungstehen des Treuhänders für die Anlegergemeinschaft	<input checked="" type="radio"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	.....
Sicherheitseinbehalt (min. 5% der Bausumme)	<input checked="" type="radio"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	.....
Gewährleistungsdauer	<input checked="" type="radio"/> 5 Jahre	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Jahre	.....
Gewährleistungsbürgschaft (min. 4% der Bausumme)	<input checked="" type="radio"/> liegt vor	<input checked="" type="checkbox"/> nein	.....
Fertigstellungstermin	<input checked="" type="radio"/> vertraglich vereinbart	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vereinbart	.....
Nachbegehung vor Ablauf der Gewährleistungsfrist	<input checked="" type="radio"/> vertraglich vereinbart	<input checked="" type="checkbox"/> nicht vereinbart	.....

Ausführungsvorschriften

Bemerkung

Die Bauausführung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, sofern keine begründeten Belange des Bestandschutzes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, unter Berücksichtigung der folgenden DIN Vorschriften in ihrer aktuellen Fassung:

<input type="checkbox"/> DIN 68800 Holzschutz	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18366 Tapezierarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18332 Naturwerksteinarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18379 Raumlufttechnische Anlagen	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18333 Betonwerksteinarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18380 Heizanlagen und zentrale Wasserwärmungsanlagen	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18334 Zimmer- und Holzbauarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18336 Abdichtungsarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18381 Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18338 Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18382 Elektrische Kabel- und Leitungsarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18339 Klempnerarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18350 Putz- und Stuckarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18384 Blitzschutzanlagen	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18352 Fliesen- und Plattenarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18421 Dämmarbeiten an technischen Anlagen	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18353 Estricharbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18355 Tischlerarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18363 Maler- und Lackierarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18364 Korrosionsschutz an Stahl und Aluminiumarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 18349 Betonwerksteinarbeiten	.....
<input type="checkbox"/> DIN 4108 Wärmeschutz	.....
<input type="checkbox"/> DIN 4109 Schallschutz	.....
<input type="checkbox"/> DIN 4102 Brandschutz	.....

Alle verwendeten Baustoffe müssen den Anforderungen des Bauprodukten-Gesetzes entsprechen. Es sollen Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung und Funktion eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen.

Qualität = Güte – Beschaffenheit

HINWEISE

Die Verantwortlichen

Die auf der Innenseite dargestellte "Checkliste Altbau" (Wohnen & Gewerbe) wurde vom Architekturbüro Reinhard Müller GmbH, einem Tochterunternehmen der WERT-KONZEPT-BERLIN KG, in Abstimmung mit dem TÜV Süddeutschland Bau und Betrieb GmbH (München) und Heinz Gerlach – Direkter Anlegerschutz (Oberursel) entwickelt. Sie soll als Instrument zur Bewertung der Bauqualität dienen, um damit die hochwertigen Immobilienangebote von den geringwertigen unterscheiden zu können.



Sinn und Zweck

Baubeschreibungen sind in erster Linie Werbebroschüren und nur in seltenen Fällen aussagekräftige Unterlagen über die angestrebte Bauqualität. Der Sinn und Zweck dieser Checkliste liegt darin, daß Initiatoren und Bauträger hier Rede und Antwort stehen sollen. Mit der ausgefüllten und unterschriebenen Liste hat der Kauf- oder Anlageinteressent eine eindeutige Auskunft über die Bauqualität der ihm angebotenen Immobilie.

Bauqualität als Anlagekriterium

Neben der Lage der Immobilie ist ihre Ausstattungsqualität von entscheidender Bedeutung. Insbesondere bei einer Entscheidung über eine Anlageinvestition im Immobilienbereich besteht die Gefahr, vor allem steuerliche Aspekte in den Vordergrund zu stellen und andere Gesichtspunkte zu vernachlässigen. Doch eine Immobilieninvestition kann nur dann langfristig erfolgreich sein, wenn die optimale Bauqualität unter Beachtung der entsprechenden DIN-Normen und der anerkannten Regeln der Technik erreicht wird, denn die Rentabilität und die langfristige Ertragssicherheit eines Objektes hängen entscheidend von seiner Qualität ab. Ist die Bauqualität der Immobilie nicht ausreichend berücksichtigt, besteht die Gefahr, daß ihre Wirtschaftlichkeit durch nicht kalkulierte Instandhaltungskosten zunichte gemacht wird. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Altbausanierung.

Aufbau der Checkliste

Die Checkliste ist so aufgebaut, daß die Bauqualität einer Ausführung sofort ablesbar ist. Die Merkmale einer technisch hochwertigen Ausstattung befinden sich auf der linken Seite im **grünen Bereich**. Je weiter die Merkmale zur rechten Seite – also in den **roten Bereich** – tendieren, um so minderwertiger ist die Ausstattung. Zusätzlich sind einzelne Merkmale gewichtet worden, so daß erkennbar ist, ob es sich um ein besonders gutes Merkmal – ein grüner Kreis  – oder ein besonders bedenkliches Merkmal – eine rote Raute  – handelt.

Aussage der Checkliste

Die Checkliste umfaßt nicht jedes Detail des gesamten Bauvorhabens. Aber es sind schätzungsweise 90% und somit weitaus mehr, als zur Zeit gesetzlich gefordert werden. Um z.B. standortspezifische Besonderheiten oder eine subjektiv andere Gewichtung der Merkmale zu erläutern, ist in jeder Spalte Raum für eigene Anmerkungen vorhanden. Hier können – bei Bedarf – die individuellen Erfordernisse und Betrachtungsweisen aufgeführt werden. Grundsätzlich ist festzustellen: Überwiegen die Kreuze auf der linken Seite der Checkliste, spricht dies für eine gute Ausstattungsqualität. Einzelne Kreuze auf der rechten Seite können unbedenklich sein. Hier ist der Kunde oder Anlageberater gefordert, subjektiv Prioritäten zu setzen.

Vervielfältigungserlaubnis

Die Vervielfältigung dieser Checkliste ist ausdrücklich gestattet, jedoch ohne Änderung der hier aufgeführten Inhalte. Mit dieser Kopiererlaubnis soll gegenüber möglichst vielen Anwendern die Bauqualität der Immobilie transparent gemacht werden.

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:

WERT-KONZEPT

Beratungs- und Vermittlungsgesellschaft für
Finanzierungen und Vermögensanlagen m. b. H.
D-50981 Köln (Rodenkirchen) · Postfach 502161
Telefon ☎ 0221/935570-0 · Fax 0221/ 935570-30
e-mail: info@wert-konzept.de

Ein Unternehmen der **IVG** 