

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

für das Grundstück

38226 Salzgitter, Birkengrund 42

Auftraggeber

Amtsgericht Salzgitter
Geschäfts-Nr. 14 K 16/25

Gutachten-Nr.

2026-01

Amtsgericht Salzgitter

Grundbuch von Lebenstedt

Blatt 3600

Gemarkung Lebenstedt

Flur 4 Flurstück 3/118, Hof- und Gebäudefläche

Katasteramt

Salzgitter

Grundstücksgröße in m²

1.096 m²

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes

Wertermittlungstichtag

11. Dezember 2025

Ortsbesichtigung und Aufnahme am

11. Dezember 2025

Dieses Gutachten umfasst

14 Seiten

Anlagen

Lagepläne, Fotodokumentation

Stellungnahme

zum Schreiben des Amtsgericht Salzgitter vom 10.11.2025 :

- Das Wohnhaus wird von einem der Eigentümer bewohnt.
- Ein Verwalter ist nicht vorhanden.
- Ein Gewerbebetrieb wurde nicht festgestellt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht festgestellt.
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Ein Energiepass liegt vor.

Vorbemerkung

Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergl. wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß), statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden.

Die Beseitigung von evtl. vorhandenen ökologisch bedenklichen Baustoffen (z.B. Asbest, PVC, Formaldehyd) und die damit verbundenen erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden in diesem Gutachten nicht bewertet.

Aussagen über evtl. vorhandene Altlasten, Bodenkontaminierungen infolge der jetzigen und der vorangegangenen Nutzungen können nicht getroffen werden, da hierüber im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchungen durchgeführt werden. Es wird bei der Wertschätzung vom unbelasteten Zustand des Grund und Bodens ausgegangen.

Literaturhinweis

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, Herausgeber : Bundesministerium für Umwelt, Natur, Bau und Reaktorsicherheit
- [2] Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006, Herausgeber : Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
- [3] Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
3. Auflage (1998), Kleiber, Simon, Weyers
6. Auflage (2010), Kleiber, Fischer, Schröter
9. Auflage (2019), Kleiber, Fischer, Werling
- [4] Grundstücksmarkdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- [5] Bewertungsgesetz (BewG) in der Neufassung von 1991
- [6] Einfacher Mietspiegel der Stadt Salzgitter 2023

1. Grundstücksbeschreibung

1.01 Ort und Einwohnerzahl, Kreis, Reg.-Bezirk

Der Ortsteil Lebenstedt ist mit ca. 46.100 Einwohnern der größte Ortsteil der kreisfreien Stadt Salzgitter.

1.02 Verkehrslage, Entfernungen

Die Verkehrslage des Grundstückes ist gut. Lebenstedt ist an das Bundesbahnnetz angeschlossen. Im Osten und Süden von Lebenstedt verläuft die Bundesautobahn A 39. Braunschweig ist ca. 19 km entfernt. Außerdem ist Lebenstedt durch Buslinien mit den Nachbarorten verbunden.

1.03 Wohn- bzw. Geschäftslage

Das Grundstück liegt ca. 1,5 km vom Stadtkern von Lebenstedt entfernt. Die Wohnlage ist gut. Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in näherer Umgebung vorhanden.

1.04 Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil

Am „Birkengrund“ ist eine überwiegend 1-geschossige Bebauung vorhanden. Die Bebauung im übrigen Ortsteil ist tlw. auch höher.

1.05 Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Lebenstedt, nordwestlich des „Birkengrundes“. Das Grundstück ist über einen öffentlichen Weg an den „Birkengrund“ angeschlossen. Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.

1.06 Bebauungspläne, GRZ , GFZ, Zulässige Nutzung

Der Bebauungsplan Leb 43 legt Baugrenzen fest.

1.07 Straßenausbau, öffentlich oder Privatstraße

Der „Birkengrund“ ist eine öffentliche Stichstraße mit asphaltierter Fahrbahn und einseitigem Fußweg aus Betonsteinpflaster. Der öffentliche Hauszugangsweg ist asphaltiert und mit PKW befahrbar.

1.08 Höhenlage zur Straße

Das Grundstück ist niveaugleich an den öffentlichen Weg angeschlossen. Der Erdgeschoßfußboden des Gebäudes liegt ca. 0,20 m über dem Niveau des Weges.

1.09 Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Gas-, Wasser- und Eit-Anschlussleitungen sind ins Haus geführt. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgungsleitungen sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

1.10 Baugrund, Grundwasser

Tragender Baugrund, da das Grundstück bebaut ist. Aufgrund der Nähe zum „Salzgittersee“ ist mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen.

1.11 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Auf der südöstlichen Grenze besteht Grenzbebauung durch die Garage.

1.12 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis konnte nicht eingesehen werden.

1.13 Wertbeeinflussende Rechte

In der 2. Abteilung des Grundbuchblattes ist eingetragen:

lfd. Nr. 1 : Bau- und Nutzungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Salzgitter-Lebenstedt Band 49 Blatt 1704 verzeichneten Grundstücks Flur 4 Flurstück 3/294.

lfd. Nr. 2 : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (14 K 16/25, Amtsgericht Salzgitter).

2. Bodenwert

Wohngrundstück : 1.096 m²

Richtwert (2025) : 110,- EUR/m² (incl. Erschließungskosten)

Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist durch die Baugrenzen eingeschränkt. Das Hinterland mit einer Größe von ca. 296 m² wird als Gartenland mit 25,- €/m² bewertet.

		EUR/m ²	EUR Im Ganzen
Wohngrundstück	800 m ²	110,--	88.000,--
Hinterland	296 m ²	25,--	7.400,--
			95.400,--

3. Baubeschreibung

3.1 Wohnhaus

- 3.1.1 Baujahr : ca. 1972
 Alter : 53 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer : 90 Jahre
 Modifiziertes Baujahr : 1977
 Modifiziertes Alter : 48 Jahre
 Modifizierte Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
 Bautyp : Einfamilien-Wohnhaus, voll unterkellert, Flachdach
 Restnutzungsdauer : 32 Jahre (nach ImmoWertV)
- 3.1.2 Rohbau :
 Betonfundamente.
 Massives Außenmauerwerk, im KG ca. 1½ Stein, im EG ca.30 cm, incl. Vormauerstein stark. Innenmauerwerk 1/2- und 1-Stein stark.
 Betondecke über dem KG, Holzbalkendecke über dem EG.
 Flachdach mit Bitu-Deckung. Innenentwässerung.
 Ansichten : ringsum mit Vormauerstein.
- 3.1.3 Ausbau :
 Fußboden im Keller mit Estrich, tlw. Klein-Mosaik. Im EG Textilbelag auf Estrich.
 Bad, Küche, WC und Windfang gefliest.
 Wandbehandlung im KG Sicht-Mauerwerk mit Anstrich, tlw. verbrettert. Im EG Putz mit Tapete und Anstrich, tlw. verbrettert, Windfang mit Riemchen o.ä. Bad raumhoch, WC ca. 2,00 m hoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel.
 Decken unterseitig im Keller Putz mit Anstrich, im EG mit Putzträger abgehängt, tlw. Paneele, tlw. verbrettert.
 Betontreppe zum EG mit Kunststeinstufen, Holzhandlauf.
 Kunststoffenster mit Iso-Verglasung, mit Rollläden, tlw. Metallrahmenfenster, Metallgitterfenster mit 1-fach Verglasung im KG. Glasbausteinfenster.
 Haustürelement aus Kunststoff mit Glasausschnitten, feststehendes Seitenteil.
 Zweiflügeliges Schiebetürelement mit Iso-Verglasung zum Garten.
 Gartentür aus Kunststoff mit Iso-Verglasung. Holz-Innentüren im EG, furniert, in Metallzargen.
 Im KG Waschbecken und Bodeneinlauf. Im EG Bad mit Einbauwanne, Dusche mit Kabine, Waschbecken, WC und Bidet. WC mit Waschbecken und WC.
 Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung.
 Elt-Installation, Lampenauslässe und Steckdosen in ausreichender Zahl vorhanden.
- 3.1.4 Außenanlagen:
 Gas-, Wasser- und Elt-Versorgungsleitungen sind in das Haus geführt.
 Schmutz- und Regenwasserentwässerung sind an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
 Maschendrahtzaun an Metallpfosten.
 Bodenbefestigungen mit Waschbetonplatten, Garagenzufahrt mit Verbundsteinpflaster.
 Gartenanlage mit Rasen, Bäumen, Hecken und Büschen.

3.1.4a besondere Bauteile :

Lichtschächte.

Hauseingangsanlage mit Vordach, Betonstufen, Natursteinabdeckung.

3.1.5 Ausstattung :

Das Bad ist gut sanitären Elementen ausgestattet.

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung und Rollläden.

Gas-Zentral-Heizung mit Warmwasserbereitung.

3.1.6 Aufgrund der im Vergleich zum Referenzbauwerk wesentlich größeren Wohn- und Nutzflächen werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 1.01 angepasst. Die Bruttogrundfläche wird daher mit einem Wert von i.M. ca. 700,- €/m² (incl. 17 % Baunebenkosten) angesetzt.

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 ist 72,4 und für das III. Quartal 2025 134,3.

3.1.7 Wertminderung aus Alter (%) :

Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt nach ImmoWertV Anlage 2 ca. 60 %.

3.1.8 Baumängel oder Bauschäden :

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist gut. Baumängel oder Bauschäden sind nicht erkennbar.

3.2 Garage

- 3.2.1 Baujahr : ca. 1972
Alter : 53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 90 Jahre
Modifiziertes Baujahr : 1977
Modifiziertes Alter : 48 Jahre
Modifizierte Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre (aufgrund baulicher Einheit mit Bauteil 1)
Bautyp : massiv gemauerte Garage, Flachdach
Restnutzungsdauer : 32 Jahre
- 3.2.2 Rohbau :
Betonfundamente.
Massive Außenwände, ca. 1-Stein, tlw. ca. 30 cm stark..
Flachdach. Innenentwässerung.
Ansichten: Nordwest- und Südostseite mit Vormauerstein.
- 3.2.3 Ausbau :
Betonfußboden.
Wände mit Anstrich o.ä.
Holzbalkendecke, mit Putzträger abgehängt.
Glasbausteinfenster.
Metallschwingtor, Metalltür.
- 3.2.4 Aufgrund der Bauweise als Anbau an das Wohnhaus werden die Normalherstellungskosten 2010, Typ 14.1, für die Bruttogrundfläche mit einem Wert von ca. 200,- €/m² einschl. 12 % Baunebenkosten angesetzt.
Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basiswert 2021 = 100) des Statistischen Bundesamtes für 2010 beträgt 72,4 und für das III. Quartal 2025 134,3.
- 3.2.5 Wertminderung aus Alter (%) :
Die lineare Wertminderung aus Alter beträgt ca. 60 %.
- 3.2.6 Baumängel oder Bauschäden :
Der bauliche Zustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend gut. Baumängel oder Bauschäden sind nicht erkennbar.

4. Bauwert Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Die Maße sind den Bauunterlagen entnommen.

Bauteil	Länge	Breite	Höhe	anrechenb. Brutto Grundfl.	umbauter Raum	Br.-Grd-fl. Bauwert 2010	Neuwert 2010	Wertmind. aus Alter	Zeitwert 2010
	m	m	m	m ²	m ³	€/m ²	€	%	€
1 KG	18,36	6,11	2,42	112,18	271,47				
	10,98	10,50	2,42	115,29	279,00				
	6,61	2,00	2,42	13,22	31,99				
EG	18,36	6,11	2,84	112,18	318,59				
	10,98	10,50	2,84	115,29	327,42				
	6,61	2,00	2,84	<u>13,22</u> 481,38	<u>37,54</u> 1.266,01	700,-	336.966,-	60	134.786,-
2 Garage	3,24	7,99	2,84	25,88	73,50				
	0,30	3,37	2,84	<u>1,01</u> 26,89	<u>3,43</u> 76,93	200,-	5.378,-	60	2.151,-
Übertrag							342.344,-		136.937,-
						Neuwert €	Zeitwert €		
Übertrag : Reine Baukosten						342.344,-	136.937,-		
Außenanlagen gem. DIN 276						13.500,-	6.000,-		
Bes. zu berechnende Bauteile						5.000,-	2.000,-		
Bauwert nach NHK 2010 Baupreisindex 2010 = 72,4 Basiswert 2021 = 100						360.844,-	144.937,-		
Bauwert Baupreisindex III. Quartal 2025 = 134,3 gerundet						669.300,-	268.800,-		

5. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

1. Wohnhaus 2. Garage

5.1 Ausnutzung der Baulichkeiten:

In dem Wohnhaus ist eine Wohnung eingerichtet. In der Garage ist ein PKW-Einstellplatz vorhanden.

5.2 Beurteilung des Grundrisses:

Die Raumgrößen, Belichtung, Belüftung und Geschoßhöhen sind ausreichend bemessen.

5.3 Ausstattung der Baulichkeiten:

Das Bad ist gut mit sanitären Einrichtungen ausgestattet.

Kunststofffenster mit Iso-Verglasung und Rollläden, tlw. Metallrahmenfenster.

Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung.

Die Ausstattung der Garage mit einem PKW-Einstellplatz ist ausreichend.

5.4 Nachhaltig erzielbare Mieten :

Der Mietspiegel 2023 der Stadt Salzgitter gibt für vergleichbare Wohngebäude keine Netto-Kaltmieten an.

Die Netto-Kaltmiete wird für das Wohnhaus mit 6,50 €/m² angesetzt. Aufgrund des hohen Primärenergiebedarfs (siehe 5.6) ist eine höhere nachhaltige Netto-Kaltmiete nur schwer erzielbar. Für die Garage wird eine Miete von 60,- €/Einstellplatz angesetzt.

In der o.a. angesetzten Nettokaltmiete sind folgende Bewirtschaftungskosten (ohne umlagefähige Kosten) enthalten :

- Mietausfallwagnis für Wohnbereiche :	2 %
- Verwaltungskosten :	2 %
- Instandhaltungskosten Wohnhaus(nach Simon/Kleiber) :	15 %
- Instandhaltungskosten Garage(nach Simon/Kleiber) :	5 %
- CO ₂ -Kosten auf Basis des Primärenergiebedarfs 70 % Anteil, 1 ct/kWh/a (207,5 kWh/m ² a) x 0,01 x 0,7 / 12 :	2 %

5.5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt für das Wohnhaus und die Garage ca. 32 Jahre.

5.6 Der Primärenergiebedarf beträgt lt. Energieausweis 207,5 kWh / m²a.

Der Endenergiebedarf beträgt 187,6 kWh / m²a.

6. Wohnflächenberechnung (gem. Wohnflächenverordnung)

Die Maße sind den Bauplänen entnommen.

	Bauteil	- Fertigbaumaße -	m ²
1	EG	7 Zimmer, 3 Flure, Küche, Bad, WC	ca.199,38
2	Garage	PKW-Einstellplatz Garagenvorplatz und Zufahrt	1 Stück o.B.

7. Erträge

	Gebäude oder Gebäudeteil	Die Wohnungen bestehen aus je							Wohn- fläche in m ²	ang. nachh. erzielb. Miete		
		Zimmer	Küche	Bad, WC	Flur	Balkon	Neb.-raum	Keller		monatlich		Jahres- miete EUR
										EUR /m ²	EUR	
1	Wohnung	7	1	2	3	--	--	6	199,38	6,50	1.296,-	15.552,-
2	Garage								1 Stück		60,-	720,-
Rohertrag										15.552,- EUR bzw. 720,- EUR		

8. Ertragswert

		Wohnhaus	Garage
Übertrag: Rohertrag		15.552,-	720,-
Bewirtschaftungskosten : pauschaliert 21 %		3.266,-	
pauschaliert 9 %			64,-
Jahres-Reinertrag		12.286,-	656,-
Bodenwert	95.400,- EUR		
Grundstücksnebenkosten ca. 6,0 %	<u>5.700,- EUR</u>		
Gesamt	101.100,- EUR		
Bodenertragsanteil 2,0 % vom Bodenwert.			
Abziehen sind:			
Ertragsanteil Wohnhaus 94,9 %	95.900,- EUR	1.918,-	
Ertragsanteil Garage 5,1 %	5.200,- EUR		104,-
	100,0 % 101.100,- EUR		
Gebäude-Reinertrag		10.368,-	552,-
Gebäudewertanteile:			
Wohnhaus)			
Vervielfältiger bei 32 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,0 % Zinsen : 23,47			
Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger		243.300,-	
Garage)			
Vervielfältiger bei 32 Jahren Restnutzungsdauer sowie 2,0 % Zinsen : 23,47			
Gebäude-Reinertrag x Vervielfältiger			12.900,-
Bodenwertanteil von 95.400,- EUR (anteilig)		90.500,-	4.900,-
Summe		333.800,-	17.800,-

Ertragswert (8)**351.600,- EUR**

9. Vergleichswert

Der Vergleichswert wird an Hand von Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Salzgitter ermittelt, herausgegeben von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen (GAG).

Die Vergleichswerte umfassen Kaufzeitpunkte von 2021 bis 2024 mit einem Median 2022. Daraus ergibt sich ein mittlerer Basiswert von ca. 1.778,- €/m² für das modifizierte Baujahr für das Normobjekt nach Grundstücksmarktbericht 2025 der GAG.

Die Größe der Wohnung beträgt ca. 199,38 m²

Der Umrechnungskoeffizient für

- die abweichende Wohnfläche beträgt 0,86
- die abweichende Grundstücksfläche (anteilig) beträgt 1,05
- die abweichende Standardstufe (nach Sanierung) beträgt 1,00
- weitere wertbeeinflussende Merkmale beträgt 1,01.

Daraus ergibt sich für das hier vorliegende Wohnhaus der folgende Vergleichswert :

$$199,38 \text{ m}^2 \times 1.778,- \text{ EUR/m}^2 \times 0,86 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,01 = 323.312,- \text{ EUR}$$

Vorläufiger Vergleichswert (gerundet) **323.300,- EUR**

Aufgrund der herausragenden Lage mit direktem Blick und Zugang zum „Salzgittersee“, die sich im Bodenrichtwert nicht widerspiegelt, ist eine Werterhöhung von ca. 10 % angemessen.

Vergleichswert (gerundet) **355.000,- EUR**

10. Endwerte

Bezugsjahr	Neuwert 2010	Zeitwert 2010	Neuwert III/2025	Zeitwert III/2025
Baupreisindex	72,4	72,4	134,3	134,3
Bodenwert (2)			95.400,- EUR	95.400,- EUR
Bauwert (4)	360.844,- EUR	144.937,- EUR	669.300,- EUR	268.800,- EUR
Sachwert (2 + 4)			764.700,- EUR	364.200,- EUR
Ertragswert (8)				351.600,- EUR
Vergleichswert (9)				355.000,- EUR

11. Verkehrswert

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Garage bebaut.

Der Sachwert berücksichtigt die bauliche Ausstattung des Objektes.

Der Ertragswert richtet sich nach den Netto-Kaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum nach dem Mietspiegel 2023 für die Stadt Salzburg, ist jedoch für Einfamilienhäuser dieser Art und Lage nur begrenzt anwendbar.

Der Primärenergiebedarf beträgt nach Energieausweis 207,5 kWh / m²a

Der Vergleichswert berücksichtigt die Lage und die Größe des Grundstücks sowie den erzielbaren Verkehrswert vergleichbarer Objekte.

Unter angemessener Berücksichtigung aller Wertermittlungsverfahren schätze ich den

Verkehrswert auf

Euro (i.W.) dreihundertsechzigtausend

360.000,- EUR.

Aufgestellt in Übereinstimmung mit der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken. Die vorstehenden Werte sind unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verfassers.

Salzgitter, den 07. Januar 2026





Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Salzgitter, Stadt
Gemarkung: Lebenstedt
Flur: 4 Flurstück: 3/118

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 12.12.2025
Aktualität der Daten 10.12.2025

N = 5779610



E = 32595942

N = 5779390

Maßstab 1:1000



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Salzgitter -
Joachim-Campe-Straße 13
38226 Salzgitter

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Salzgitter -
Joachim-Campe-Straße 13
38226 Salzgitter

Zeichen: 005-A-371/2025

Bei einer Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Wohnhaus – Ansicht von Osten



Wohnhaus – Teilansicht von Nordosten



Wohnhaus – Teilansicht von Süden



Wohnhaus, Garage – Ansicht von Südwesten



Garage – Ansicht von Nordosten



Garage – Ansicht von Westen