

AUKTION IN BERLIN

Versteigerungen von Sylter Grundstücken: Hohe Preise für feuchte Wiesen

Am 21. März werden in Berlin vier Sylter Grundstücke versteigert. Es handelt sich um Flächen, die nicht bebaubar sind.

SYLT | Keitum, Archsum und zweimal Munkmarsch – erneut stehen am 21. März vier Sylter Grundstücke vor der Versteigerung durch ein Berliner Auktionshaus. Wie schon im September 2018, als die Gebote für vier Objekte sprichwörtlich durch die Decke gingen, handelt es sich erneut um Außenbereichs-Flächen, die nicht bebaubar sind. Meist werden sie landwirtschaftlich oder auch gar nicht genutzt. Die zwei Munkmarscher Areale liegen überdies in einem Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Gebiet.

Die von dem Auktionshaus, der Deutschen Grundstückauktionen (DGA) AG, aufgerufenen Mindestgebote scheinen angesichts der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten teilweise recht stolz. So werden für eine 11.400 Quadratmeter große Fläche in Keitum zwischen Siidik und Bäderstraße zunächst 35.000 Euro gefordert, für 1.025 Quadratmeter in Archsum/Böhlhorn 8.000 Euro. 8773 Quadratmeter an der Munkmarscher Chaussee zwischen Keitum und Braderup sollen mindestens 15.000 Euro einbringen.

Besonders hohe Erwartungen knüpfen sich an zwei Flurstücke, die direkt neben dem Parkplatz des Restaurants „Zur Mühle“ im Munkmarscher Lochterbarig liegen. Hier geht es für 2239 Quadratmetern bei respektablen 39.000 Euro los.



Das Mindestgebot für die leere Fläche (Bildmitte) zwischen dem Restaurant „Zur Mühle“ und der Straße zur Munkmarscher Yachthafen liegt bei 39.000 Euro.

Diese Mindestgebote dürften angesichts der Erfahrungen des vergangenen September allerdings eher als Orientierung dienen. Damals gingen 843 Quadratmeter Düne nahe der Westerländer Lornsenstraße für 58.000 Euro weg, also für 68,80 Euro pro Quadratmeter. Das Mindestgebot hatte bei lediglich 3.500 Euro gelegen. Zusätzlich zum Kauf mussten noch 9,52 Prozent Courtage sowie Notarkosten und Grunderwerbssteuer beglichen werden. Zwei landwirtschaftliche Flächen kamen zu Preisen von 51.000 Euro (für 5495 Quadratmeter) beziehungsweise von 71.000 Euro (für 18.700 Quadratmeter) unter den Hammer.

Als Sonderfall entpuppte sich letztlich das vierte Objekt – jene 1025 Quadratmeter in Archsum, für die der Preis von 8000 Euro auf stolze 40.000 Euro sprang. Der Käufer überwies den Kaufpreis nicht vollständig, weshalb der Verkäufer vom Vertrag zurücktrat und die Fläche nun erneut im Auktionskatalog steht.



Zum zweiten Mal unter den Hammer kommt diese 1025 Quadratmeter große Fläche in Archsum.

Das ist deshalb bemerkenswert, weil dieselbe polnische Firma, die diese Summe geboten hatte, ebenfalls die kleine Düne ersteigert hatte. „Wahnsinn“, entfährt es denn auch Auktionator Michael Plettner im Telefongespräch mit der Sylter Rundschau beim Blick auf die Preise vor sechs Monaten.

Plettner, der auch Vorstandsvorsitzender der DGA AG ist, betreut die vier Sylter Grundstücke und beschreibt recht offen, was baulich alles nicht geht. In Archsum, wo noch einige Restmauern von früheren Unterkünften stehen, sei mal eine Revitalisierung angestrebt worden, allerdings erfolglos. „Ich sehe das als ausgeschlossen an“, so Plettner. Die eine Fläche in Munkmarsch, sei zwar „hübsch gelegen, aber eine feuchte Wiese, da können Sie ernsthaft nichts mit anfangen“.

Etwas differenzierter klingt der DGA-Vorstandsvorsitzende bei der Fläche im Lochterbarig. Das sei „die Spannendste. Planungsrechtlich können Sie nichts machen“, stellt er klar, aber die Lage direkt neben dem Restaurant-Parkplatz mag den einen oder anderen dazu bringen, vielleicht eine Änderung anzustreben. Und: „Die Lage ist natürlich toll.“ Denn das Wattenmeer ist nur wenige Meter entfernt. Das finden offenbar auch einige Autofahrer, denn es gibt an einigen Stellen sichtbare Reifenspuren im Sand.

Versteigert wird, was der Kunde beauftragt

Aber auch, wenn wenig geht, sind die Sylter Flächen interessant. Plettner spricht von „Besitzerstolz“, davon, auf der Insel Urlaub zu machen und auch noch eine Wiese zu haben. „Wir verkaufen aber keine Hoffnungen“, sagt Plettner – es sei „klar, dass es keine Bebauungsmöglichkeit gibt.“ Versteigert werde jedoch, was der Kunde beauftragt, man habe grundsätzlich „keine Berührungängste“.

Tatsächlich findet sich im Katalog und in den Exposés immer wieder die Darstellung der rechtlichen Lage – für jeden Interessenten ersichtlich. Dafür sind die 94 Objekte, die an zwei Tagen im Berliner Abba-Hotel an der Lietzenburger Straße unter den Hammer kommen, recht bunt gemischt. Neben Kellereinheiten in Berlin, Bahnhöfen in Vorpommern, Plattenbau-Eigentumswohnungen oder leerstehenden Häusern in den neuen Bundesländern werden auch normale Wohnungen, Häuser und Baugrundstücke angeboten. Gelegentlich sind sogar ungewohnte Objekte dabei – wie Inseln oder Grundstücke, die nur über das Wasser zugänglich sind.



Das zu versteigernde Objekt 33/Munkmarsch liegt unmittelbar an den Überflutungswiesen hinter der „Lügenbrücke“.

Die Sylter Grundstücke stammen laut Plettner von unterschiedlichen Verkäufern. Oft seien es Eigentümer- oder Erbengemeinschaften, die sich wegen der räumlichen Entfernung nicht mehr kümmern könnten oder bei denen jemand verstorben wäre. Dass sie bei der DGA landen, führt Plettner auf frühere Versteigerungen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in den 2000er Jahren zurück. Kontakte ergeben sich aber auch, weil er öfter auf Sylt sei. Auch ihm selbst gehöre eine landwirtschaftliche Fläche auf Sylt. Die Pachteinahmen wären gering, aber er freue sich, wenn dort Pferde oder Kühe stehen.

Pachten für landwirtschaftliche Grundstücke sind nicht sehr hoch

Weniger erfreut über die Versteigerungen ist Ruth Weirup: „Solche Auktionen treiben die Grundstückspreise auf Sylt nur künstlich nach oben“, befürchtet die Leiterin des Amts für Umwelt und Bauen der Gemeinde Sylt. „Es handelt sich ja ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen oder um Flächen in FFH-Gebieten, die anders gar nicht genutzt werden dürfen.“ Ruth Weirup weist auch darauf hin, dass die Pachten für landwirtschaftliche Grundstücke auf der Insel grundsätzlich nicht sehr hoch seien. Es gäbe nur wenige Landwirte, viele Ländereien wären so genanntes „Wertgrünland“ und unterlägen dem Biotopschutz. Die Bauamtsleiterin betont darüberhinaus, dass es sich bei keiner der versteigerten Flächen um Grundstücke handele, die sich im

Gemeindebesitz befänden.

Autor: Ingmar Höfgen und Pierre Boom