



PETER PETERS
IMMOBILIEN

Peter Peters Immobilien GmbH & Co. KG

Berthin-Bleeg-Straße 4

25996 Wenningstedt/Sylt

Tel +49 (0) 4651-9677 677

Fax +49 (0) 4651-9677 679

peters-sylt.de

peters@peters-sylt.de



PETER PETERS
IMMOBILIEN



2026

Immobilienratgeber
für Sylt



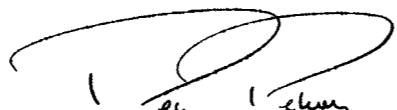


Liebe Sylterinnen und Sylter, liebe Freunde und Gäste der Insel Sylt,

die Weite des Meeres, das Salz in der Luft, der freie Blick, dazu Kulinarik, Shopping, Lebensqualität: Mit einer eigenen Immobilie auf Sylt sind Sie nicht nur Gast, sondern zu Hause hier auf Deutschlands schönster Insel. Viele von Ihnen genießen dieses Privileg bereits, andere halten noch Ausschau nach dem passenden (Ferien-)Domizil. Für Sie alle haben wir diesen kompakten Leitfaden zusammengestellt: fundierte Informationen und Fakten aus unserer Beratungspraxis, die Sie bei Ihren möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidungen unterstützen.

dass Immobilien auf Sylt nicht nur eine finanzielle, sondern auch eine ideelle Wertanlage sind, als schnell erreichbare Refugien und Fixpunkte für Lebensqualität und Erholung in volatilen Zeiten.

Seit über 30 Jahren gibt es für uns nichts Schöneres, als Menschen und Immobilien zusammenzubringen, den Weg zu Kauf oder Verkauf zu ebnen und zu begleiten. Mein Team und ich sind jederzeit für Sie und Ihre Immobilienvorhaben da.



Ihr Peter Peters
Peter Peters Immobilien

Eine Immobilie auf Sylt zu besitzen, ist ein Traum, den viele Menschen hegen, und die Entwicklung der Kaufpreise spiegelt, wie diese Begehrlichkeit gewachsen ist. Zu dem haben die Erfahrungen der frühen 2020er Jahre gelehrt,

10

NUTZUNGSARTEN FÜR IHRE SYLT-IMMOBILIE

- 10 Nutzungsfragen | Dauerwohnung
- 11 Ferienwohnung | Zweitwohnsitz | Nutzungsänderung | Steuerliche Gestaltung

12

KLUGE PARTNERWAHL FÜR IHRE IMMOBILIENPLÄNE

- 13 Architektur + Planung | Innenarchitektur | Energieberatung
- 14 Finanzierung
- 15 Immobilienvermittlung und Immobilienverkauf

16

DER KAUFPROZESS VON A BIS ZUHAUS

- 17 Immobilienkauf | Besichtigung
- 18 Kaufvertrag | Beurkundung | Bezahlung
- 19 Zwangsversteigerung

04

GRUND-WISSEN AUFGEFRISCHT

- 04 Begriffsklärung | Grundbuch
- 05 Grundbuch-Abteilungen | Rechte Dritter

06

RECHTSFORMEN DES IMMOBILIENERWERBS

- 06 Realteilung
- 07 Wohnungseigentum | Bruchteilseigentum
- 09 GbR-Anteile | Erbbaurecht

20

TIPPS FÜR DEN IMMOBILIENVERKAUF

- 21 Präsentation | Wertsteigerung | Wohnflächenberechtigung
- 22 Energieausweis | Nutzung und Baurecht | Auskünfte

Auf Sylt ist vieles schöner – und manches anders: der Immobilienmarkt zum Beispiel.

Grund-Wissen aufgefrischt

Starten wir mit den Basics – einer kurzen Begriffsklärung und einem Blick ins Grundbuch. Was verbirgt sich hinter seinen Abteilungen?



BEGRIFFSKLÄRUNG

Was ist eigentlich eine Immobilie?

Rechtlich betrachtet ist eine Immobilie ein „unbewegliches Sachgut“, also entweder ein Grundstück oder ein Bauwerk.

Das Bauwerk kann ein freistehendes Haus, eine Haushälfte, ein Reihenhaus, ein Wohnhaus mit zwei oder mehr Wohneinheiten oder auch eine Eigentumswohnung sein.

GRUNDBUCH

Der Personalausweis einer Immobilie

Für jede Immobilie wird ein amtliches Grundbuch geführt, damit alles seine Ordnung hat. Für Immobilien auf Sylt geschieht das im Grundbuchamt Niebüll beim dortigen Amtsgericht. Das steht auch auf dem Deckblatt des Grundbuches, ebenso wie der Grundbuchbezirk und die Nummer des Grundbuchblatts.

Im Bestandsverzeichnis ist vermerkt, in welcher Flur sich das Grundstück befindet, welche Flurstücknummer und welche Größe es hat. Damit ist die Immobilie eindeutig lokalisiert.

Amtsgericht Niebüll		Grundbuch von Kielum		Blatt 1802	Zweite Abteilung	Eintragungen
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der bestehenden Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	1	Grunddienstbarkeit (Wege-, Nutzungs- und Versorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Wohnungseigentümer Kielum [REDACTED] gemäß § 9 GBO vermerkt; gemäß Bewilligung vom 26.06.2005 (Notar [REDACTED] in Westerland auf Sylt, UR-Nr. 244/2005); Glehrang mit Abteilung II Nr. 2; eingetragen am 17.11.2005. Von Kielum [REDACTED] bei Begründung von Sondereigentum nach Kielum [REDACTED] übertragen am 29.11.2005.			Klinger	
2	1	Grunddienstbarkeit (Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung) für die jeweiligen Wohnungseigentümer Kielum [REDACTED] gemäß § 9 GBO vermerkt; gemäß Bewilligung vom 26.06.2005 (Notar [REDACTED] in Westerland auf Sylt, UR-Nr. 244/2005); Glehrang mit Abteilung II Nr. 1; eingetragen am 17.11.2005. Von Kielum [REDACTED] Begründung von Sondereigentum nach Kielum [REDACTED] übertragen am 29.11.2005.			Klinger	
3	1	Eigentumsübertragungsvermerk für geb. am 03. Juli 1970; gemäß Bewilligung vom 03.05.2006 (Notar [REDACTED] in Westerland auf Sylt, UR-Nr. 240/2006); Rang nach Abteilung III Nr. 3.4; eingetragen am 31.05.2006.			Klinger	
4	4	Lastend auf Flurstück [REDACTED] Gemarkung Kielum: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) [REDACTED]				

Seite 9 von 16

Amtsgericht Niebüll		Grundbuch von Kielum		Blatt 1802	Dritte Abteilung	Eintragungen
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der bestehenden Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden			
1	1	1.000.000,00 EUR	Eine Million Euro Grundschuld; für Sparkasse [REDACTED] 18% Jahreszinsen; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 06.09.2004 (Notar [REDACTED] Lüneburg, UR-Nr. 600/2004); brieflos; eingetragen am 13.09.2004. Aus Grundbuch Kielum [REDACTED] zur Gesamthalt nach Kielum [REDACTED] übertragen am 17.11.2005 und bei Begründung von Sondereigentum nach Kielum [REDACTED] zur Gesamthalt übertragen; eingetragen am 29.11.2005.		Klinger	
2	1	3.445.000,00 EUR	Drei Millionen vierhundertfünfundvierzigtausend Euro Grundschuld; für Sparkasse [REDACTED] 18% Jahreszinsen; gemäß Bewilligung vom 06.09.2004 (Notar [REDACTED] Lüneburg, UR-Nr. 601/2004); brieflos; eingetragen am 13.09.2004. Aus Grundbuch Kielum [REDACTED] zur Gesamthalt nach Kielum [REDACTED] übertragen am 17.11.2005 und bei Begründung von Sondereigentum nach Kielum [REDACTED] zur Gesamthalt übertragen; eingetragen am 29.11.2005.		Klinger	
3	1	200.000,00 EUR	Zweihunderttausend Euro Grundschuld; für [REDACTED] in Bonn; 15% Jahreszinsen; 10% einmalige Nebenleistung; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 29.05.2006 (Notar [REDACTED] in Westerland auf Sylt, UR-Nr. 267/2006);			

Seite 13 von 16

In Abteilung III des Grundbuchblatts sind die finanziierenden Kreditinstitute mit ihren Grundpfandrechten eingetragen.

GRUNDBUCH-ABTEILUNGEN

Rechte und Lasten

- » Die **Abt I** verzeichnet den bzw. die Eigentümer der Immobilie.
- » Die **Abt II** gibt Auskunft über Lasten und Beschränkungen des Grundstücks.
- » Und in **Abt III** schließlich sind die Grundpfandrechte der finanziierenden Kreditinstitute eingetragen.

RECHTE DRITTER

Eintragungen verstehen, Stolpersteine erkennen

In Abteilung II des **Grundbuchblatts** sind Rechte Dritter vermerkt. Sie bedeuten meist gewisse Einschränkungen für die Eigentümer.

Eine **Grunddienstbarkeit** belastet das Grundstück zugunsten eines anderen Grundstücks. Beispielsweise durch ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht für ein Nachbarhaus in zweiter Reihe.

Eine **beschränkt persönliche Dienstbarkeit** begünstigt nicht ein anderes Grundstück, sondern eine bestimmte Person, etwa in Form eines Wohnrechts auf Lebenszeit für einen Angehörigen. Persönliche Dienstbarkeiten erlöschen mit dem Tod dieser Person, sie können weder vererbt noch veräußert werden.

Ein **Nießbrauchsrecht** gewährt einem Begünstigten die gesamte Nutzung einer Immobilie, inklusive möglicher Mieteinnahmen.

Eine **Baulast** ist beispielsweise die Abstandsbaulast: Sie erlaubt einem Nachbarn, näher an der Grundstücksgrenze zu bauen als gesetzlich vorgesehen. Solche Baulisten finden sich allerdings nicht im Grundbuch, sondern werden im Baulistenverzeichnis der zuständigen Baubehörde geführt.

Rechtsformen des Immobilienerwerbs

Auf Sylt ist Baugrund rar, begehrt und teuer. Zudem gibt es hier sehr viele Ferienwohnungen, selbstgenutzt oder zur Vermietung, die sich oft im selben Gebäude auf demselben Grundstück befinden. Beim Kauf führt das zu Besonderheiten, die Sie kennen sollten.

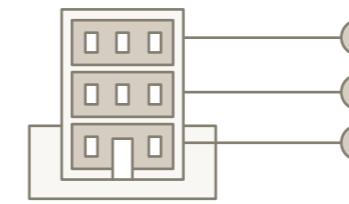


REALTEILUNG

Klares Besitzverhältnis

Bei einer Realteilung erhält jedes Grundstück ein eigenes Grundbuch.

Als Eigentümer können Sie damit uneingeschränkt über Ihre Immobilie verfügen, ohne jemanden um Erlaubnis fragen zu müssen. Anderswo ist so eine Realteilung die Regel – auf Sylt deutlich seltener.



Gemeinschaftseigentum

WOHNUNGSEIGENTUM

Bewährte Lösung

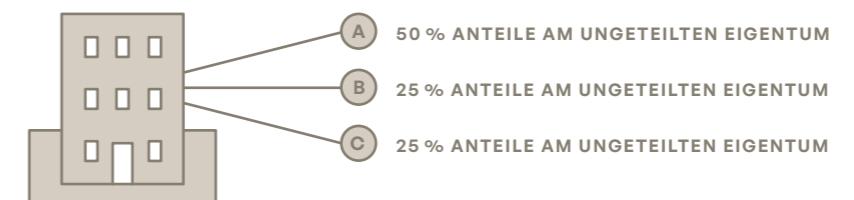
Wenn es kein komplettes eigenes Haus sein soll, ist eine Eigentumswohnung in einem Gebäude mit mehreren Wohneinheiten auch auf Sylt eine attraktive Option.

Bei dieser Wohnform sind die einzelnen Wohnungen in der Regel sogenanntes Sondereigentum mit einem eigenen Wohnungsgrundbuch.

Darüber hinaus gibt es das Gemeinschaftseigentum, zu dem z.B. die Zuwegung, Teile der Gärten, gemeinsam genutzte Gebäudeteile wie Haustür, Fenster, Dach und Treppenhaus, aber auch Heizungsanlage und Leitungsnetze gehören.

Maßnahmen zur Pflege und Erhalt dieses gemeinschaftlichen Eigentums beschließen alle Eigentümer zusammen bei der Eigentümerversammlung, die meist einmal jährlich stattfindet. Weil auf Sylt viele Eigentümer nicht ganzjährig vor Ort sind, werden oft Hausverwaltungen beauftragt, sich weisungsgemäß um anfallende Aufgaben und Formalitäten zu kümmern.

In kleineren Objekten können die Eigentümer übrigens unabhängigen Hausbesitzern nahezu gleichgestellt werden, wenn die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung inhaltlich entsprechend ausgestaltet ist. Voraussetzung ist dabei, dass die Wohneinheiten versorgungstechnisch autonom sind, sprich: über eine eigene Heizung und einen eigenen Wasseranschluss verfügen.



BRUCHTEILEIGENTUM

Sylt-typischer Sonderweg

Viele Sylter Gemeinden sind seit langem bestrebt, den Marktzugang für große Investoren zu erschweren und den Neubau großer Wohneinheiten unattraktiv zu machen. Zu den Maßnahmen gehörte vor etlichen Jahren das Verbot, Immobilien nach WEG in Wohneigentum zu unterteilen. Der Markt fand einen Ausweg: das sogenannte Bruchteilseigentum.

Anders als bei klassischen Eigentumswohnungen werden hier keine eigenen

Wohnungsgrundbücher angelegt – stattdessen stehen sämtliche Eigentümer gemeinsam in einem Grundbuch. Dabei wird allerdings jede Wohneinheit ihrem Inhaber zugeordnet, so dass sie einzeln bewirtschaftet werden kann.

Theoretisch bringt diese Lösung Risiken mit sich; so könnte die Insolvenz eines Miteigentümers den Fortbestand der Gemeinschaft gefährden. Doch gegen solche Fälle sind beim Bruchteilseigentum kluge juristische Sicherungsmechanismen entwickelt worden.



Die wichtigste Sicherheit ist das dingliche Wohnrecht, das jeder Eigentümer erhält. Dieses gilt dem Gesetzgeber als hohes Rechtsgut und bietet deshalb größtmögliche Sicherheit. Zudem steht dieses Recht im Grundbuch vor den Grundpfandrechtslasten der anderen Miteigentümer. So können bei Insolvenz eines Einzelnen die Wohnungen der anderen Miteigentümer nicht mitverwertet werden.

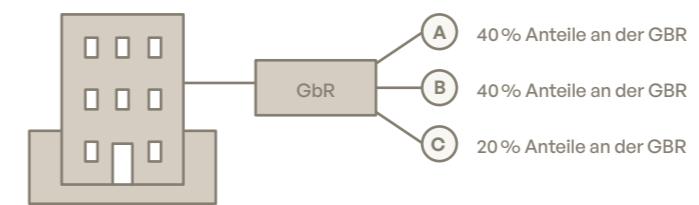
Die meisten Eigentümergemeinschaften definieren außerdem Belastungsgrenzen, damit Banken und Gläubiger nicht unbegrenzt Sicherheiten ins Grundbuch eintragen können.

Als dritte Sicherheit haben die Eigentümer ein vertraglich zugesichertes Ankaufsrecht bei Insolvenz eines ihrer Miteigentümer, das auch auf Dritte übertragen werden kann. Das ermöglicht den Erwerb einer notleidenden Immobilie, ohne dass es zur Zwangsversteigerung kommt.

Bruchteilseigentum ist typisch für Sylt und andere hochattraktive Ferienorte, anderswo aber eher unbekannt. Besonders für Ihre Finanzierungsgespräche sollten Sie deshalb gut vorbereitet sein: Wir beraten und begleiten Sie gern umfassend.

Wichtige Fragen:

- » Wie möchten Sie die Immobilie nutzen? Als Kapitalanlage oder für den eigenen Bedarf?
- » Wie weit reicht Ihr Zeithorizont? Sollen auch spätere Generationen von der Immobilie profitieren?
- » Wie groß ist die Eigentümergemeinschaft? Wie hoch sind die Hauskosten und das Wohngeld?
- » Stehen Sanierungen an?



GBR-ANTEILE

Gesellschaftsbesitz mit gewissen Risiken

Auch in einer GbR, einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, können Sie gemeinschaftlich eine Immobilie erwerben. Allerdings bringt eine solche Konstruktion hohe Haftungsrisiken mit sich: Denn im Zweifel haften Sie für die Verbindlich-

keiten der GbR mit Ihrem gesamten Vermögen.

Für Ehepartner oder eheähnliche Gemeinschaften kann diese Konstruktion zwar durchaus eine sinnvolle Möglichkeit sein. Vom Immobilienerwerb in einer GbR mit anderen Dritten raten wir Ihnen jedoch dringend ab.



ERBBAURECHT

Modell auf Zeit

Beim Erbbaurecht erwerben Sie nicht das Grundstück selbst, sondern das verbriefte Recht, darauf ein Gebäude zu errichten und zu nutzen. Dieses Recht gilt für einen definierten Zeitraum, und es kann nicht vererbt, verkauft oder an Dritte übertragen werden.

Der Eigentümer des Grundstücks ist der Erbbaurechtsgeber. Als Erbbaurechtsnehmer zahlen Sie ihm während des vereinbarten Zeitraums den Erbbauzins – auf Sylt meist 66 bis 99 Jahre lang. Für

das Erbbaurecht wird ein eigenes Erbbaugrundbuch angelegt. Sie können also auch eine Grundschuld eintragen lassen, um ein Darlehen zu besichern.

Da Sie das Grundstück selbst nicht kaufen und bezahlen müssen, ist das Erbbaurecht eine liquiditätsschonende Regelung. Ob diese Lösung sich für Sie langfristig bewährt, hängt allerdings von Ihrer persönlichen Planung und Familiensituation ab: Wenn Sie möchten, dass auch kommende Generationen von der Immobilie profitieren können, ist Erbbaurecht meist keine nachhaltige Form des Erwerbs.

Rechtsformen des Immobilieneigentums auf Sylt (Schätzung 2014)



Bruchteilseigentum kennt man in Deutschland fast nur in begehrten Ferienlagen – auf Sylt hat es einen hohen Anteil am Immobilienbestand.

Nutzungsarten für Ihre Sylt-Immobilie

Die Ferienvermietung ist auf Sylt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Auch viele Immobilienkäufer rechnen damit, dass solche Einkünfte helfen werden, ihre Investition bezahlt zu machen. Doch so einfach ist die Rechnung nicht immer.



Wichtig:

Welche Nutzung für eine Immobilie zugelassen ist, sollten Sie unbedingt klären. Auskunft geben Ihnen ein Blick in die Baugenehmigung, die Festsetzungen eines aktuellen oder zukünftigen Bebauungsplans und das zuständige Inselbauamt. Oder – Sie wenden sich an uns, wir klären all das gern für Sie.

NUTZUNGSFRAGEN

Dauerwohnung oder Ferienwohnung?

Grundsätzlich ist in den Bebauungsplänen der Sylter Gemeinden festgeschrieben, ob eine Immobilie als Ferienwohnung genutzt werden darf oder nicht. Allerdings wurden Ferienvermietungen von nicht dafür vorgesehenen Räumen über viele Jahre hinweg stillschweigend geduldet. Inzwischen prüft der Kreis Nordfriesland in den Sylter Gemeinden jedoch konsequent und systematisch auf illegale Ferienvermietung. Schlimmstenfalls drohen Stillegung und Nutzungsuntersagung.

DAUERWOHNUNG

Gekauft, um dauerhaft hier zu leben

Dauerwohnungen sind knapp auf Sylt. Wer darin lebt, muss deshalb „belegte Häuslichkeit“ durch die dauerhafte Nutzung der Immobilie nachweisen.

In der Regel ist dieser Nachweis dadurch erbracht, dass die Nutzer die Adresse als Hauptwohnsitz gemeldet haben, ein Zweitwohnsitz reicht nicht aus. Entsprechend ist bei Dauerwohnungen weder die nur gelegentliche Nutzung als Ferienwohnung noch die Ferienvermietung zulässig.

FERIENWOHNUNG

Für die schönsten Zeiten im Jahr und als Renditeobjekt

Nur Immobilien, für die eine entsprechende Genehmigung vorliegt, dürfen zu Ferienzwecken selbstgenutzt oder vermietet werden. Diese Genehmigung ist auch deshalb wichtig, weil für Ferienwohnungen strengere Auflagen gelten, etwa hinsichtlich der Fluchtwege.

Bei den meisten Objekten neuerer Baujahre, die als Ferienimmobilien auf den Markt kommen, liegt diese Genehmigung vor und ist in der Baugenehmigung vermerkt. Sie sollten dies sicherheitshalber dennoch sorgfältig prüfen, auch im Hinblick auf etwaige zukünftige Bebauungspläne. Wir beraten Sie gern.

NUTZUNGSÄNDERUNG

Nur in Ausnahmefällen möglich

Nachträgliche Nutzungsänderungen von Dauer- zu Ferienwohnung sind auf Sylt kaum durchzusetzen. Allerdings gibt es einige wenige, baujahrabhängige Ausnahmen.

So ist bei Immobilien, die vor dem 1. August 1962 errichtet wurden, eine Nutzungsänderung möglich. Auch bei Immobilien mit Baujahr vor dem 1. Januar 1977 kann eine flexible Nutzung erlaubt sein, sofern sie als Wohnung genehmigt wurden und damals kein Bebauungsplan bestand.

Bei beiden Ausnahmen dürfen jedoch keine späteren Ersatzgenehmigungen oder ungeahmigten baulichen Änderungen vorliegen.

STEUERLICHE GESTALTUNG

Impuls für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater

Zu steuerlichen Fragen rund um Ihre Immobilie berät Sie fundiert und individuell Ihr Steuerberater, nicht wir als Immobilienmakler.

Für Ihr Gespräch machen wir Sie aber gern auf eine Option aufmerksam, die beim Neubau eines Objekts für die Ferienvermietung interessant sein kann.

Denn falls Ihre Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung 24.500 EUR im Jahr übersteigen, kann eine Umsatzsteueroption sinnvoll sein. Die Vorsteuer wird zwar nicht auf den gesamten Kaufpreis, aber auf die anfallenden Baukosten gezogen. Voraussetzung ist, dass Sie die Immobilie als Kapitalanlage nutzen und Sie sich verpflichten, sie für mindestens 10 Jahre gewerblich zu vermieten.

(Stand Dezember 2025)

Nutzungsarten von Wohnimmobilien auf Sylt

40%

DAUERWOHNUNGEN

24%

ZWEITWOHNSITZE

36%

FERIENWOHNUNGEN

Die gemischte Nutzung ist statistisch nicht erfasst, spielt aber dennoch eine größere Rolle bei der Nutzung.

Quelle: www.ifsberlin.de

Kluge Partnerwahl für Ihre Immobilienpläne

Ein Immobilienkauf ist keine Kleinigkeit, er bringt zahlreiche Verpflichtungen und Aufgaben mit sich. Holen Sie sich Unterstützung: Professionelle Partner können Ihnen viel Arbeit abnehmen und wesentlich dazu beitragen, dass Sie mit Ihrem Refugium auf Sylt wirklich dauerhaft glücklich werden.



ARCHITEKTUR + PLANUNG

Wie professionelle Begleitung und Planung sich auszahlen

Ob Neubau, Umbau, Anbau oder Ausbau: Eine Immobilie auf Sylt ist in jedem Fall eine stattliche Investition, für die Qualität, Nachhaltigkeit und Wertsteigerung zählen. All das sicherzustellen, ist die Profession guter Architekten und Planer. Deshalb legen wir Ihnen ans Herz, Ihr Projekt deren fähigen Händen anzuvertrauen.

Denn gute Architekten sind in kleinen und großen Bauvorhaben erfahren, hören Ihnen zu, denken mit und realisieren Ihre Wohnwünsche mit Stil und guten Ideen. Sie nehmen Ihnen viel Arbeit ab, etwa Ausschreibungen, die Auswahl der Handwerker und die Bauleitung. Sie finden gute Lösungen für auftretende Probleme und sorgen dafür, dass Termine eingehalten werden. Und sie sind gut vernetzt auf der Insel und haben viele nützliche Kontakte.

Wenn Sie nicht über die Bauzeit ständig selbst auf Sylt vor Ort sind, ist all das in Eigenregie nicht zu leisten.

Darüber hinaus können Sie sich darauf verlassen, dass Ihre Immobilie „nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik“ errichtet wird – und jemand Verantwortung dafür trägt, dass keine wertmindernden Fehler geschehen. Denn im Architektenvertrag sind die Leistungspflichten des Architekten klar geregelt.

INNENARCHITEKTUR

Ästhetik, Komfort, Wohnqualität

Für das Interieur gilt derselbe Rat wie für das Bauvorhaben selbst. Ein guter Innenarchitekt sorgt nicht nur für eine zeitgemäße Optik, die Ihrem Geschmack entspricht und sich bei der Vermietung bezahlt macht. Er kümmert sich auch um die vielen funktionalen Details, die Wohnkomfort ausmachen. Von der Lichtplanung bis zu den Idealpositionen der Steckdosen und Smart Home-Panels.

Und selbstverständlich liegen auch Aufgaben wie die Koordination der Gewerke, das Timing, die Beschaffung von Materialien und Mobiliar sowie die Gesamtverantwortung beim Innenarchitekturbüro.

ENERGIEBERATUNG

Relevant für Ressourcenschutz, Werterhalt und Fördergelder

Je nach Baujahr und Modernisierungsstand finden Sie in Sylter Immobilien die unterschiedlichsten Energieklassen. Zeigt der Energieausweis Werte im gelben oder roten Bereich (ab Klasse D), empfehlen wir Ihnen, einen Energieberater hinzuzuziehen. Denn dann ist über kurz oder lang die planvolle Investition in zukunftssichere Dämmung, Heizung, Kühlung und Energieversorgung unumgänglich, wenn Sie Ihre Verbrauchskosten im Griff behalten, den Immobilienwert steigern und modernen Wohnkomfort genießen wollen.

Eine Energieberatung zeigt Ihnen Optionen, Kosten und Förderungsmöglichkeiten auf. Auch künftige Bedarfe, etwa durch Elektrofahrzeuge, werden berücksichtigt. Ein hiesiger Energieberater kennt in der Regel auch die Möglichkeiten und Einschränkungen auf der Insel Sylt. Und nicht zuletzt ist eine dokumentierte Energieberatung und -planung Voraussetzung für zahlreiche zinsbegünstigte Förderprogramme.

Wichtig ist dabei stets, auf etwaige Vorgaben der Bebauungspläne und Ortsgestaltungssatzungen Ihrer Sylter Gemeinde zu achten. Ihr Architekt kann Ihnen Auskunft geben, und auch wir helfen Ihnen gern.

Natürlich können Sie Ihre Immobilienpläne auch mit Partnern vom Festland realisieren – wegen der besseren Ortskenntnis empfehlen wir aber die Zusammenarbeit mit hier ansässigen Architekten, Maklern, Banken, Versicherungen und Notaren.

FINANZIERUNG**Das A und O beim Immobilienkauf**

Bei der Finanzierung Ihrer Immobilie auf Sylt kommt es besonders auf einen zuverlässigen, fairen und ehrlichen Partner an. Jeder Prozentpunkt hinter dem Komma verteuerst schließlich Ihren Erwerb. Und auch jenseits der Kondition gibt es viele große und kleine Stellschrauben, mit denen sich die Finanzierung passgenau für Ihre Situation gestalten lässt.

Nach unserer Erfahrung macht sich allerdings längst nicht jede Bank diese Mühe. Es kommt immer wieder vor, dass Kunden falsch beraten werden – und auch beim aufgerufenen Zinssatz gibt es teils erstaunliche Schwankungsbreiten. Überdies agieren viele Kreditinstitute angesichts wirtschaftlicher und konjunktureller Unsicherheiten im Kreditgeschäft inzwischen deutlich restriktiver als in der Niedrigzinsphase am Anfang der 2020er.

Durch unsere eigene langjährige Praxis im Bank- wie im Immobiliengeschäft können wir Ihnen auch in Finanzierungsthemen mit viel Erfahrung und Expertise zur Seite stehen. Gern geben wir Ihnen Empfehlungen und unterstützen Sie bei der Vorbereitung Ihrer Bankgespräche, etwa, wenn es um erwartbare Modernisierungskosten oder die realistische Refinanzierung durch Mieteinnahmen geht.

Grundsätzlich raten wir Ihnen, unbedingt mehrere Angebote einzuholen und neben uns auch Ihren Steuerberater zu Rate zu ziehen. Schließlich binden Sie sich in der Regel für mindestens ein Jahrzehnt – da sollte man gründlich prüfen, ob wirklich alles passt.

Dazu noch ein letzter Tipp: Es gibt Kreditvermittler, die Ihnen mit der Finanzierung auch Bausparverträge oder Lebensversicherungen verkaufen wollen – oder Sie bei der Finanzierung verpflichten, die Gebäudeversicherungen oder eventuelle Immobilienverkäufe exklusiv mit ihnen zu tätigen. Auf solche fragwürdigen „Kopplungsgeschäfte“ sollten Sie sich nicht einlassen.

Empfehlungen?

Gern.

Wir helfen Ihnen gern, kompetente Partner zu finden, die zu Ihren Vorstellungen passen. Rufen Sie einfach an: **+49 (0) 4651- 9677 677**



Anzahl der auf Sylt ansässigen Dienstleister

RUND 40

ARCHITEKTEN UND
INNENARCHITEKTEN

DERZEIT 2

ENERGIEBERATER

RUND 20

FINANZDIENSTLEISTER

RUND 200

IMMOBILIENMAKLER

IMMOBILIENVERMITTLUNG**UND IMMOBILIENVERKAUF**

Ehrlich fährt am längsten.

So privilegierte Orte wie Sylt sind nicht nur für Inselliebhaber auf der Suche nach einem Refugium attraktiv – sondern auch für schwarze Schafe unserer Branche.

Oft versprechen sie utopische Kaufpreise, um den Alleinauftrag zu bekommen, oder verramschen Immobilien zu Niedrigpreisen, um die Vermarktung zu beschleunigen oder eigene Interessen durchzusetzen.

Weil die Berufsbezeichnung „Makler“ nicht geschützt ist, kann sich leider praktisch jeder so nennen – schauen Sie also genau hin, wem Sie Ihr Vertrauen schenken.

Ein guter Makler hat seinen Beruf von der Pike auf gelernt und zuvor z. B. eine kaufmännische Ausbildung im Finanzbereich abgeschlossen. Er kann seine beruflichen Stationen und Erfolge nach- und gute Referenzen vorweisen. Zudem kennt ein guter Makler den Markt sehr genau – testen Sie das ruhig mit gezielten Fragen.

Kann er Ihnen aus dem Effeff die Entwicklung der letzten 15 Jahre skizzieren? Kann er Ihnen auf Basis der Kaufpreissammlungen die tatsächlich erzielten Preise für vergleichbare Objekte nennen? Wenn er das kann, ist er wirklich gut. Eine Mitgliedschaft beim Immobilienverband Deutschland (IVD) und beim Bundesverband für Immobilien (Bvfl) gibt Ihnen außerdem die Sicherheit, dass er sich deren Satzungen, Standes- und Wettbewerbsregeln verpflichtet und zudem eine strenge Aufnahmeprüfung bestanden hat.

Als echte Sylter bringen wir von der Peter Peters GmbH & Co. KG seit mehr als 30 Jahren Menschen und Immobilien auf unserer schönen Insel zusammen. Mehr als 3.000 Objekte haben wir in dieser Zeit vermittelt und die Interessen unserer Kunden stets absolut vertraulich, mit Verständnis und Einfühlungsvermögen vertreten.

Wir verstehen uns nicht in erster Linie als Verkäufer, sondern als Ratgeber an Ihrer Seite. Ehrlichkeit, Redlichkeit und Aussagen, auf die Sie sich verlassen können, sind dabei unsere Maximen – und die traditionellen kaufmännischen Tugenden unsere Verpflichtung.

Damit sind wir die vergangenen drei Jahrzehnte gut gefahren. Und Sie werden es auch. Hand drauf.

Ihr Makler fragt Sie nach Ihrem Personalausweis? Das hat nichts mit Misstrauen zu tun. Nach dem deutschen Geldwäschegesetz ist er dazu verpflichtet, Ihre Identität festzustellen.

Der Kaufprozess von A bis Zuhause

Beim Immobilienkauf ist die Vertragsunterzeichnung selbst wohl der kürzeste Akt. Alle anderen Schritte können aber einige Zeit und Termine beanspruchen. Bleiben Sie gelassen: am Ende Ihr Traumobjekt auf Sylt zu besitzen, lohnt den Weg.



IMMOBILIENKAUF

Die entscheidenden Schritte in die eigene Immobilie

- » Beratungsgespräch mit dem Makler über Ihre Wünsche und Vorstellungen
- » Besichtigungen geeigneter Objekte
- » Beratung mit Architekt, Planer, Energieberater über erwartbare Bau-/Renovierungskosten
- » Einholen der Finanzierungszusage der Bank für Objekt und evtl. Bauvorhaben
- » Einigung mit dem Eigentümer
- » Ausarbeitung des Kaufvertrags durch den Notar
- » Vertragsunterzeichnung mit Auflösungsvormerkung und Beurkundung
- » Zahlung von Kaufpreis, Grundsteuer, Notarkosten und ggf. Maklerprovision
- » Eigentumsübertragung und Grundbucheintrag
- » Schlüsselübergabe

BESICHTIGUNG

Mehr ist mehr

Wenn Sie von einer Immobilie auf Sylt träumen, ist die beste Strategie, sich so viele Objekte wie möglich anzuschauen, die in Ihren finanziellen Rahmen passen. So bekommen Sie solide Vergleichsmöglichkeiten und ein Gespür dafür, was der Markt für Ihr Budget zu bieten hat.

Suchen Sie eine Ferienwohnung für Ihre Familie, sollten Sie schon im Vorfeld die Vorstellungen abgleichen und eine Wunschliste notieren: Was ist unabdingbar, was wünschenswert, was verzichtbar? Auch im Gespräch mit dem Makler geht es – unter anderem – um diese Fragen. Und sie sind, mit etwas anderen Schwerpunkten, auch für Nutzungspläne als Kapitalanlage, als Altersruhesitz oder als Hauptwohnung relevant.

Grundsätzlich sollten Sie Immobilien möglichst bei Tageslicht besichtigen. Lassen Sie Zuschnitt und Atmosphäre auf sich wirken – meist entwickelt sich schnell ein Bauchgefühl. Danach schauen

Sie genauer hin: Gibt es feuchte Stellen oder offenkundige Schäden? Wie ist der Zustand von Haustechnik, Dach, Fenstern, und was sagt der Energieausweis?

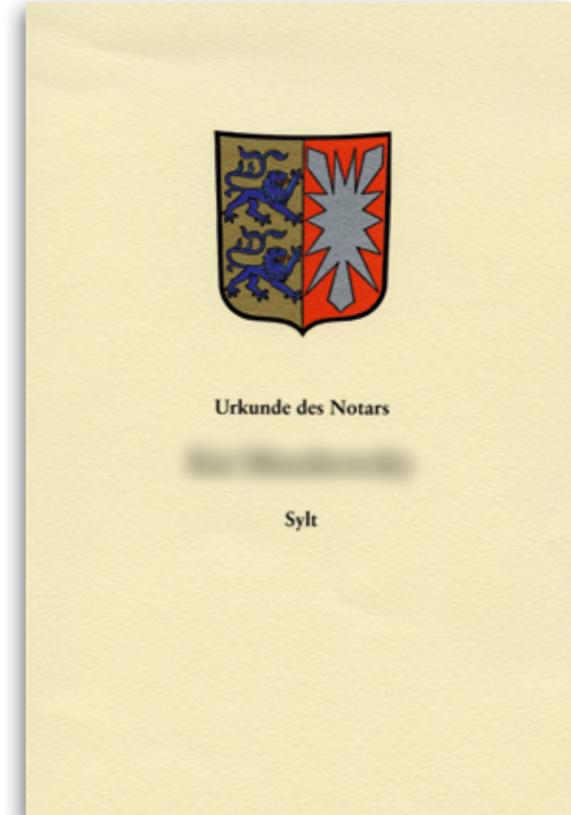
Halten Sie mit Ihren Eindrücken nicht hinter dem Berg! Lassen Sie Ihren Makler daran teilhaben: Fragen kann man so direkt klären, und Ihr Feedback vertieft sein Verständnis für Ihre Wünsche und Vorlieben.

Sie glauben, das perfekte Objekt gefunden zu haben? Dann vereinbaren Sie einen neuerlichen Besichtigstermin und schauen Sie sich die Immobilie nochmal kritisch in Ruhe an. Notieren Sie am besten schon zu Hause die Fragen und Themen, die Sie mit Verkäufer und Makler noch besprechen möchten. Denn bevor Sie endgültig entscheiden, müssen alle Zweifel und Bedenken ausgeräumt sein.



Urkunde des Notars

Sylt



Ohne notarielle Unterstützung und Beurkundung kein Immobilienkauf.

KAUFVERTRAG**Worauf müssen Sie achten?**

Immobilienkaufverträge folgen in aller Regel festgelegten Standards. Für den Entwurf wird normalerweise ein Anwalt oder Notar hinzugezogen. Danach haben Käufer und Verkäufer meist zwei Wochen Zeit zur Vertragsprüfung, bevor der Beurkundungstermin angesetzt wird.

Neben der Richtigkeit der formalen Angaben müssen Sie beim Vertrag auf einige entscheidende Punkte achten. Zum einen auf die Formulierung „Kaufpreiszahlung gegen Immobilienübergabe“. Zum anderen auf eine Auflistungsvormerkung im Grundbuch. Diese Vormerkung ist praktisch die Reservierung des Eigentums für Sie als Käufer. Sie bleibt so lange bestehen, bis alle Bedingungen aus dem Kaufvertrag erfüllt sind und der Grundbucheintrag vollzogen wird.

Außerdem darf die vorzeitige Belastung der Immobilie nur gegen Sicherstellung der vollständigen Zahlung des Kaufpreises erfolgen. Das bedeutet, dass der Notar die Grundschuld, mit der Kreditinstitute Ihr Immobiliendarlehen besichern, nur dann eintragen darf, wenn gewährleistet ist, dass der Kaufpreis durch die Bank an den Verkäufer ausbezahlt wird. Das verhindert, dass der Verkäufer plötzlich eine mit einer Grundschuld belastete Immobilie hat, ohne das Geld für den Verkauf zu erhalten.

Sieht der Kaufvertrag andere Vereinbarungen vor, stimmen Sie nicht vorschnell zu – holen Sie erst seriösen Rat ein.

BEURKUNDUNG**Schwarz auf Weiß, Wort für Wort**

Zur Beurkundung eines Immobilienkaufvertrages wird immer ein Notar eingeschaltet. Als neutrale, unparteiische Instanz gewährleistet er in Deutschland die rechtlich einwandfreie Abwicklung eines Immobilienkaufs. Zu seinen Aufgaben gehört es unter anderem, für juristische Ausgewogenheit zu sorgen, alle Beteiligten umfassend über Rechte, Pflichten und Risiken des Vertrags aufzuklären und

darauf zu achten, dass Käufer und Verkäufer keine ungesicherten Vorleistungen erbringen.

Der Beurkundungstermin erfordert die persönliche Anwesenheit von Käufer und Verkäufer, allerdings ist mit beglaubigter Vollmacht auch eine Vertretung möglich.

Der Notar liest den Vertrag vor der Unterzeichnung Wort für Wort vor – und Sie können jederzeit Fragen stellen, wenn Ihnen zum Beispiel eine Formulierung unklar ist. Machen Sie von diesem Recht unbedingt ohne falsche Scham Gebrauch! Denn haben Sie erst einmal unterschrieben, sind Fakten geschaffen.

BEZAHLUNG**Wann wird was fällig?**

Kurz nach der Beurkundung erhalten Sie Ihre Exemplare des Kaufvertrags. Der Notar wird Sie informieren, sobald der Kaufpreis fällig ist – der muss dann umgehend beglichen werden.

Parallel wird Ihre finanziierende Bank Ihnen die Bestellungsformulare für die Grundschuld aushändigen. Diese müssen Sie an Ihren Notar weiterleiten, damit er die Eintragung in Abt III des Grundbuchs veranlassen kann. Vier bis sechs Wochen später meldet sich das Finanzamt mit dem Bescheid zur Grunderwerbssteuer bei Ihnen, die in Schleswig-Holstein aktuell 6,5 % des Kaufpreises beträgt. Sie haben einen Monat Zahlungsfrist, doch je schneller Sie zahlen, desto eher können Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

Ist all das beglichen und erledigt, bekommen Sie die Schlüssel zu Ihrem Objekt und es ist endlich soweit: Sie sind jetzt rechtmäßiger Eigentümer einer Immobilie auf Sylt – herzlichen Glückwunsch!

ZWANGSVERSTEIGERUNG**Wie läuft so etwas ab?**

Immobilie werden zwangsversteigert, um mit dem Erlös Ansprüche von Gläubigern, meist Banken, zu befriedigen. Dazu muss ein vollstreckbarer Titel gegen den Eigentümer vorliegen. Den recht komplizierten Erwerb bei einer solchen Auktion zu erläutern, sprengt hier den Rahmen – aber natürlich stehen wir Ihnen bei einem solchen Vorhaben kompetent zur Seite.

Auf Sylt kommt das allerdings selten vor, denn Immobilien hier sind so begehrte, dass notleidende Objekte normalerweise „freihändig“ verkauft werden, also bevor es zur Zwangsversteigerung kommt.

Deshalb lautet unser dringender Rat für den Fall, dass Ihrem Objekt einmal eine Zwangsversteigerung drohen sollte: Nehmen Sie so frühzeitig wie möglich Kontakt mit uns auf – denn dann ist noch Zeit, viel Schaden für Sie abzuwenden.



Tipps für den Immobilienverkauf

Lage, Lage, Lage? Nein. Zwar werden auf Sylt mit die höchsten Immobilienpreise deutschlandweit gezahlt. Doch im Gegenzug stellen die Käufer auch zu Recht hohe Ansprüche. Wenn Sie darüber nachdenken, Ihre Immobilie zu verkaufen, haben Sie deshalb einige wertsteigernde Faktoren selbst in der Hand.



Was Ihre Immobilie deutlich attraktiver macht:

- » helle, freundliche Räume
- » großzügiges Bad mit Wellnessflair
- » Sauna oder Infrarotkabine
- » Smart Home-Technologie
- » offene, moderne Küche mit Extras
- » Echtholz- oder Natursteinböden
- » exklusive Wandgestaltung
- » gestalteter Garten mit lauschiger Terrasse oder schönem Balkon

PRÄSENTATION

Ihre Immobilie in Bestform

Stellen Sie sich vor, Sie wollen eine Immobilie besichtigen, sind voller Vorfreude und Erwartungen. Und dann empfangen Sie ein ungepflegtes Grundstück, heruntergelassene Rolläden und eine quietschende Tür. Drinnen wird es noch ärger: muffig, dunkel, zugestellt, die Fenster schmutzig, die Wände fleckig. Die Möbel sind von vorgestern, Küche und Bad vermutlich noch ein bisschen älter und schmuddelig obendrein ... Nicht sehr einladend, oder?

In unserem Berufsalltag erleben wir das viel öfter, als man glauben sollte. Unter solchen Bedingungen Interessenten zu begeistern, ist nahezu unmöglich – und den Kaufpreis durchzusetzen, ebenfalls.

Gehen Sie als Verkäufer davon aus, dass die meisten Menschen zu wenig Phantasie haben, um sich Räume schön zu denken – und bringen Sie Ihre Immobilie selbst in einen überzeugenden Zustand.

Lassen Sie alles ordentlich saubermachen und die Wände streichen. Entrümpeln Sie konsequent, wenn nicht komplett. Beauftragen Sie eventuell ein Homestaging, das frisches, modernes Flair in die Räume zaubert. Und sorgen Sie für gute Luft sowie saubere, gepflegte Außenflächen.

Für all das gibt es auf Sylt gute Dienstleister. Und es kostet Sie garantiert nur einen Bruchteil dessen, was Ihnen ohne diese Maßnahmen am Kaufpreis entgehen kann.

WERTSTEIGERUNG

Was hebt den Verkaufswert?

Bei einer älteren Immobilie erwartet man keinen Neubaustandard. Doch jeder Renovierungsstau bedeutet für Interessenten zusätzlichen finanziellen Aufwand, Zeit und Mühe – das schreckt so manchen ab. Überdies erzielt eine attraktive Immobilie mit modernem Komfort auch höhere Preise als ein Sanierungsfall.

Deshalb kann es sinnvoll sein, vor dem Verkauf in Modernisierung und Renovierung zu investieren. Bauliche Schäden

müssen auf jeden Fall behoben werden. Auch fossile Heizungstechnik sollten Sie nach Möglichkeit austauschen. Ob Maßnahmen wie neue Fenster, Dämmung, die Sanierung von Mauerwerk, Dach oder Keller empfehlenswert sind, hängt von Einzelfall und Kaufpreiserwartungen ab.

Viele ältere Immobilien haben außerdem Grundrisse und Ausstattungen, die nicht mehr zeitgemäß sind. Hier können Veränderungen die Attraktivität und den Wert erheblich steigern: etwa eine offene Küche mit Geräten auf neuestem Stand, ein großzügiges Wellnessbad mit bodengleicher Dusche oder Smart Home-Technologie inklusive Verkabelung.

Mit unserem Netzwerk aus Architekten, Ingenieuren und Handwerkern helfen wir Ihnen gern, die richtigen Entscheidungen zu treffen – samt zuverlässiger Kostenplanung und zügiger Umsetzung.

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Das Sylter Maß und seine Tücken

Im Gegensatz zur bundesweit geltenden Wohnflächenverordnung (WoFlV) legt das sogenannte Sylter Maß Raumgrößen gern großzügiger aus: Von Fußleiste zu Fußleiste gemessen, bringt es in der Höhe eingeschränkte Flächen unter Dachschrägen, Treppenhäusern etc. nicht in Abzug. Auch Spitzböden und Kellerräume werden gern ohne die üblichen Abzüge voll miteinberechnet. Terrassen und Balkone werden je nach Größe meist zur Hälfte berücksichtigt, Garagen und Abstellräume außerhalb der Wohnung werden hingegen nicht mitberechnet. Kompliziert? Stimmt – aber wir sind Ihnen gern bei der Berechnung behilflich.

Als tradiertes Verfahren hat das Sylter Maß allerdings keine solide rechtliche Grundlage. Um spätere Enttäuschungen und Auseinandersetzungen zu vermeiden, raten wir Ihnen deshalb eher davon ab, die Wohnfläche Ihrer Immobilie allzu großzügig zu rechnen. Wir ermitteln gern belastbare Quadratmeterzahlen für Sie.

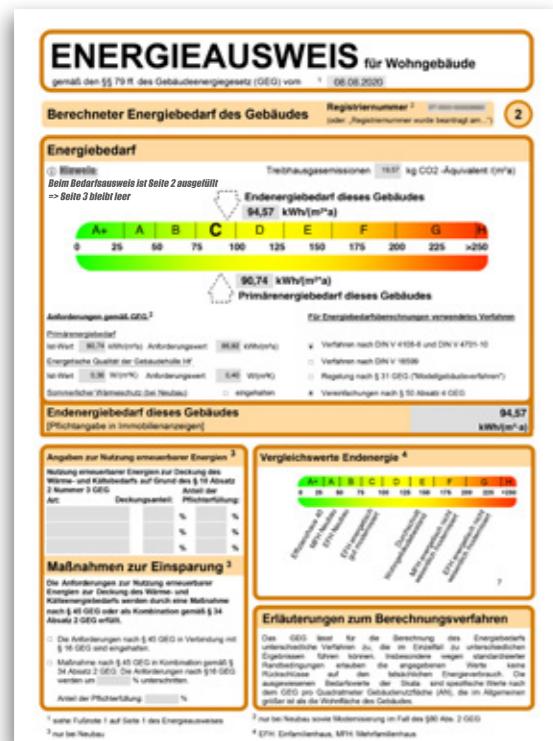
ENERGIEAUSWEIS

Seit 2025 verschärfte Auflagen

Energiekennwerte wie Effizienzklasse, CO₂-Emissionen und Endenergiebedarf müssen seit 2025 bereits im Immobilienangebot genannt werden. Der Energieausweis selbst, für den strengere Berechnungsstandards eingeführt wurden, muss Interessenten spätestens bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Während der Verbrauchsausweis den aktuellen Energieverbrauch der Immobilie nachweist, ist der Bedarfsausweis um einiges komplexer. Er ist unter anderem für Gebäude mit weniger als fünf Wohnheiten und einem Bauantragsdatum vor dem 1. November 1977 vorgeschrieben, es sei denn, das Gebäude wurde zwischenzeitlich umfassend energetisch saniert.

Welchen Energieausweis Ihre Immobilie benötigt, sagen wir Ihnen gern und unterstützen Sie umfassend bei der Erstellung.



Zu Ihren Pflichten als Verkäufer zählt es, potenziellen Käufern einen vollständigen, korrekten und zulässigen Energieausweis Ihres Gebäudes zu zeigen. Bei dessen Erstellung sind wir Ihnen behilflich!

NUTZUNG UND BAURECHT

Regeln kennen, Spielräume nutzen

Bei Verkaufsabsichten spielen auch die zugelassene Nutzung Ihrer Immobilie (s. Seite 12) sowie das geltende Baurecht auf Ihrem Grundstück eine Rolle. Weil das ein komplexes Thema ist, hier nur einige Eckpunkte:

Rechtskräftige Bebauungspläne gibt es für fast alle Bereiche der Insel. Vielfach sind sie sehr eng gefasst, so dass sich nicht jeder Veränderungswunsch umsetzen lässt. Ein bestehendes Baurecht kann zudem durch eine Veränderungssperre eingeschränkt bzw. nicht sofort ausgeübt werden. Der Bebauungsplan definiert auch die bebaubare Grundfläche (GRZ) und die maximale Firsthöhe. Auf Sylt liegt sie meist bei 8,50 m.

Einschränkungen können sich außerdem aus den Ortsgestaltungssatzungen ergeben, die Vorgaben zum Erscheinungsbild der Gebäude machen. Und eine Landesbauordnung gibt es auch noch, die etwa die Mindestabstände zwischen Gebäuden vorschreibt. All das hat Auswirkungen auf die Optionen, die Ihre Immobilie Käufern bietet. Gern finden wir bei Bedarf die präzisen Vorgaben für Ihr Grundstück heraus.

AUSKÜNFTEN

Wo bekommen Sie verlässliche Antworten auf Ihre Fragen?

Auf jeden Fall: bei uns. Wir beraten Sie seriös und individuell zu einem geplanten Kauf oder Verkauf und beantworten alle Ihre Fragen fundiert und ausführlich.

Die aktuellen Bebauungspläne der Insel können Sie online unter syltgis.de einsehen, dem Geoportal der Sylter Gemeinden. Die Seite nordfriesland.de/gutachterausschuss informiert über die Preisentwicklung verkaufter Grundstücke.

Für unsere Publikation „Immobilienmarktbericht Sylt“ werten wir diese und eigene Daten regelmäßig aus. So bekommen Sie ein differenziertes Bild vom Preisgefüge und seiner Entwicklung, heruntergebrochen bis auf einzelne Lagen in den Inseldörfern. Sehr gern senden wir Ihnen die aktuelle Ausgabe zu – Anruf genügt!



Sie beabsichtigen den Kauf oder Verkauf einer Immobilie auf Sylt?

Wir engagieren uns für Sie – und freuen uns über Ihren Anruf.

+49 (0) 4651-9677 677

Stand: Dezember 2025

Konzept, Gestaltung, Text:

yph, kreative | Münster | yph-kreative.de

Fotografie:

Michael Magulski | Hattstedt | nordic-copters.de

Serafina Folley-Jakobsen | SJ Media | Sylt | sjmedia-sylt.de
Lars Neugebauer | Immfoto Sylt | Sylt | immfoto-sylt.de

Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich immer gleichermaßen auf weibliche und männliche Personen. Auf eine Doppelnennung wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.