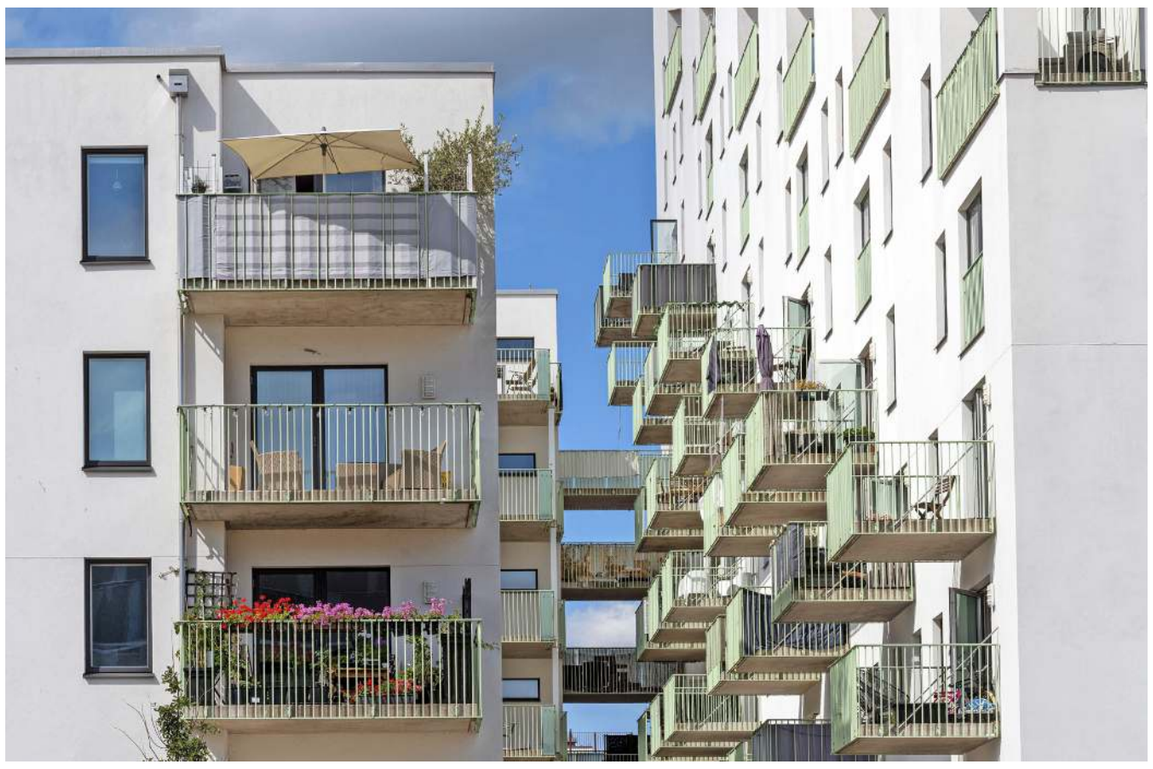


Balkonien: *Wurde nur noch gebaut, was im Mietspiegel stand?*
Foto Picture Alliance

Teure Balkone, die niemand nutzt

Monotone Neubauten werden oft mit monotonen Balkonen versehen, die weder schön noch günstig sind. Das geht besser. Eine Erzählung.

Von Kristof Dascher

Es war einmal ein glückliches Land, in dem die Sonne nie unterging. Es hieß Balkonien. Wir verraten nichts über es. Nur so viel: Die Neubauten waren weder schön noch günstig. Aber Balkonien hatte Balkone. Und die Balkonier (die Bewohner Balkoniens) liebten ihren Balkon. Sie liebten ihren Balkon so sehr, dass in vielen Städten jede neue Wohnung einen hatte. Und es waren große Balkone, die Balkonien baute: oft schon sechs Quadratmeter.

Eines allerdings erstaunte die Balkonier selbst. Selten nur waren Balkonier auf ihren großen Balkonen zu sehen. In Zeitungen, in Interviews, auf Plattformen riefen die Mieter: „Wir lieben unseren Balkon." Und in Zeitungen, in Interviews, auf Plattformen riefen die Vermieter: „Sie lieben ihren Balkon." Aber die einen Balkonier waren tagsüber nicht zu Hause. Und die anderen Balkonier gingen einfach nicht auf ihren Balkon.

Alle Balkonier wussten, dass Balkonier nicht auf ihren Balkonen saßen. Nur sprachen sie nicht so gern darüber. Balkone waren Ressourcen. Ach, wenn doch auf ihren Balkonen nur mehr Balkonier säßen. Es war Balkoniern ein Rätsel. Niemand konnte es lösen. Die Mieter konnten es nicht. Die Vermieter konnten es nicht. Die Politikerinnen konnten es nicht. Und auch die vielen Stadtplanerinnen und Immobilienfachleute konnten es nicht.

Zu dieser Zeit arbeitete eine Praktikantin in der Stadt M, dem Sitz des Ministeriums für Balkone und heimliche Hauptstadt Balkoniens. Sie langweilte sich. Statt den neuesten Internetauftritt des Ministeriums zu redigieren, fiel ihr Blick auf die Häuser gegenüber. Und mit einem Mal sah sie: Neue Balkone waren weder schön noch privat. Sie hatten klobige, graue Geländerstreben in der Anmutung eloxierter Gefängnisgitter. Und sie waren gedankenlos arrangiert. Waren deshalb da kaum Balkonier zu sehen?

Als Studierende der Immobilienwirtschaft wusste sie, dass es unschöne, unprivate Balkone mit grauen Gefängnisgittergeländern nicht geben durfte. Welcher Balkonier würde schon dafür zahlen? Aber sie fing an zu rechnen. Ein unschöner, unprivater Balkon kostete 10.000 Geldeinheiten. Zu einem Zins von vier Prozent und einer Laufzeit von 20 Jahren wollte die Bank monatlich 61 Geldeinheiten. Drei der sechs Quadratmeter des Balkons galten als Wohnfläche. Jeder musste 20 Geldeinheiten einspielen.

Wie konnte das gelingen? Nach Büroschluss rief sie den Mietspiegel der Stadt auf. Dessen ortsübliche Vergleichsmiete lag selbst bei älteren Wohnungen schon fast bei 20 Geldeinheiten. Jetzt war alles ganz klar. Entwicklerinnen und Architektinnen bauten unschöne und unprivate Balkone, weil sich das gerade noch für sie lohnte. Und Balkonier bekamen unschöne und unprivate Balkone, die sie konsequent nicht nutzten, aber bezahlen mussten. Das balkonische Rätsel war gelöst.

Oder vielleicht doch nicht ganz. Warum gaben sich Architektinnen und Entwicklerinnen Balkoniens so wenig Mühe mit ihren Balkonen? Unsere Praktikantin beschloss, schnell noch die Zuschläge des Mietspiegels für schön gestaltete, privat arrangierte, etwas teurere Balkone nachzuschlagen. Sie fing geduldig vorne an. Diese Zuschläge fand sie allerdings nicht. Gab es sie nicht? Wurden deshalb keine schönen, privaten Balkone gebaut? So sah es fast aus.

Die Gedanken unserer Praktikantin flogen. Balkonien muss Balkone verbieten! 200.000 gestrichene Balkone jährlich gaben Ersparnisse von zwei Milliarden Geldeinheiten! Oder: Jeder Mieter sparte 61 Geldeinheiten im Monat! Ohne schöne und private Balkone zu verlieren! Schöne und private Balkone gab es auch bisher nicht. Und man denke an die Baukostenentlastung der Bauwirtschaft! Statt Balkonen baute die jetzt Wohnungen! Aufgeregt beschloss sie, der Ministerin für Balkone zu schreiben. Die Ministerin musste davon wissen!

Aber während sie schrieb, ahnte sie schon die Antwort. Keine Ministerin für Balkone würde Balkone verbieten – schon gar nicht in Balkonien. Aber wie wäre es? Das war es. Der Luftbalkon. Ein Balkon, der keine Fläche hatte, aber mit zwei Quadratmetern zur Wohnfläche dazuzählte. Das ist ja wunderbar, rief am nächsten Morgen die Ministerin. Das ist ja wunderbar, riefen die Mieter. Und das ist ja wunderbar, riefen die Vermieter.

Die Mieter wussten, dass sie weniger zahlen mussten. Die Vermieter verstanden, dass sie nur Luftbalkone bauen mussten. Die Ministerin für Balkone sah, dass sie Balkone nicht verbieten musste. Und die Praktikantin ahnte, dass Balkonien zwar nicht schön, aber doch weniger unschön würde. Schon bald würde sich das eine oder andere elegante (preiswerte) französische Fenster in die grauen, monotonen Neubauten Balkoniens schleichen.

Doch über alles andere schwieg unsere Praktikantin. Denn ging es wirklich um Balkone? Welches Signal sandten die schweigsamen Mietspiegel Balkoniens an die engagierten Entwicklerinnen und Architektinnen Balkoniens? Wurde nur noch gebaut, was im Mietspiegel stand? Wurde nichts mehr gebaut, was nicht im Mietspiegel stand? Und was heißt das für Kosten und Preise des Wohnens?

Die Praktikantin schob all das beiseite. Lieber freute sie sich, dass sich alle freuten. Und Balkonien durfte weiter Balkonien heißen!

Der Autor des Gastbeitrags ist Professor für Stadtökonomie und Handelsimmobilien an der Universität Regensburg.

RECHTECK

Wenn der Mietvertrag sittenwidrig wird

Ob eine besonders hohe Gewerbemiete sittenwidrig ist, hängt von der sachverständigen Ermittlung der ortsüblichen Miete anhand vergleichbarer Objekte ab. In diesem Fall hatte eine Gesellschaft Gewerberäume angemietet und einen Teil davon zu einer deutlich höheren Miete untervermietet. Das Oberlandesgericht Frankfurt hielt den Untermietvertrag für unwirksam. Es nahm ein grobes Missverhältnis zwischen vereinbarter Miete und objektivem Mietwert an und stützte sich dabei auf die Miete des Hauptmietvertrags sowie auf allgemeine Marktberichte zu Büroflächen.

Der Bundesgerichtshof hob diese Entscheidung auf. Das Oberlandesgericht habe den Marktwert der Gewerberäume ohne sachverständige Hilfe bestimmt, obwohl die Vergleichbarkeit der herangezogenen Referenzwerte streitig war. Da die Flächen als Fitnessstudio mit Bar genutzt werden sollten, war es klärungsbedürftig, ob die Mieten für Büroflächen als geeigneter Vergleichsmaßstab herangezogen werden durften. Der von dem Kläger gestellte Beweisantrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens hätte das Gericht nicht übergehen dürfen.

Ein überhöhter Mietzins genügt allein nicht. Der Begünstigte muss die wirtschaftliche Unterlegenheit des anderen Teils bewusst ausgenutzt haben. Ist der benachteiligte Vertragspartner Vollkaufmann, begründet dies in der Regel die widerlegliche Vermutung, dass der Begünstigte keine persönliche oder geschäftliche Unterlegenheit ausgenutzt hat. Die Entscheidung verdeutlicht, dass Gerichte wirtschaftliche Bewertungen auf belastbarer Tatsachengrundlage treffen müssen. Wer sich auf sittenwidrige Preisüberhöhung beruft, muss die Marktverhältnisse sachverständig nachweisen (Bundesgerichtshof, Beschluss vom 13. Mai 2026, Aktenzeichen: XII ZR 74/24).

Versäumte Frist kostet Fördergeld

Ein Energieberater haftet nicht für entgangene staatliche Fördermittel, wenn vorgesehen ist, dass der Auftraggeber den Förderantrag selbst zu stellen hat und dieser die Frist versäumt. Der Kläger beauftragte einen Energieberater mit der fachlichen Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln für eine Gebäudesanierung. Vertraglich war vorgesehen, dass der Berater eine fachliche Bestätigung zum Förderantrag erstellt, während die Einreichung des Antrags selbst beim Kläger verblieb.

Nachdem der Berater die Bestätigung fertiggestellt und den Kläger per E-Mail ausdrücklich auf die Dringlichkeit hingewiesen hatte, reichte der Kläger den Antrag nicht mehr fristgerecht bei der Förderbank ein. Dadurch gingen Fördermittel verloren. Der Kläger verlangte Schadenersatz und machte geltend, der Berater hätte ihn telefonisch kontaktieren, stärker auf die Eilbedürftigkeit drängen oder notfalls den Antrag selbst einreichen müssen.

Das Gericht wies die Berufung zurück. Ein Energieberatungsvertrag sei eine entgeltliche Geschäftsbesorgung. Der Berater schulde eine fachlich korrekte Beratung und die Erstellung der erforderlichen Nachweise, nicht aber die tatsächliche Erlangung von Fördermitteln. Die Verantwortung für das eigentliche Antragsverfahren sowie die Einhaltung von Förderfristen habe beim Kläger gelegen. Eine Pflichtverletzung des Beraters verneinte das Gericht. Dieser habe die geschuldete Bestätigung erstellt und den Kläger rechtzeitig per E-Mail informiert, die noch am selben Tag zugegangen sei.

Weitere Maßnahmen wie zusätzliche Kontaktversuche oder eine eigene Antragstellung seien nicht geschuldet gewesen. Die Entscheidung verdeutlicht, dass bei einer geregelten Aufgabenteilung jede Partei für ihren Bereich einzustehen hat (Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 17. Februar 2026, Aktenzeichen: 19 U 215/24).

Fiona Ruby ist Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge in Hannover.

Die Grunderwerbsteuer gerät unter Druck

Ein Steuerfall aus Portugal hat Folgen für Deutschland / *Von Michael A. Müller*

Wer sein Haus umräumt, stellt vielleicht den Tisch aus dem Wohnzimmer ins Arbeitszimmer. Dabei wird nichts verkauft, nur die Anordnung unter demselben Dach ändert sich. Das Finanzamt erfährt davon und setzt daraufhin Grunderwerbsteuer fest.

Was zunächst überraschen mag, ist im Kern steuerrechtliche Realität. In Deutschland werden konzerninterne Umstrukturierungen wie Verschmelzungen mit Grunderwerbsteuer belastet, ohne dass sich Grundstückseigentümer oder Konzernzugehörigkeit ändern. Je nach Bundesland werden bis zu 6,5 Prozent auf den Grundstückswert fällig. Bei einem Immobilienvermögen von einer Milliarde Euro ergibt das bis zu 65 Millionen Euro. Bei komplexen Umstrukturierungen kann die Steuer mehrfach ausgelöst werden: Aus 65 Millionen Euro werden dann schnell 130 oder fast 200 Millionen Euro.

Auf europäischer Ebene soll seit Jahrzehnten ein rechtlicher Rahmen solche Zahlungen verhindern. Die Kapitalansammlungsrichtlinie (Richtlinie 2008/7/EG über indirekte Steuern auf die Ansammlung von Kapital) untersagt es den Mitgliedstaaten, auf bestimmte gesellschaftsrechtliche Vorgänge wie Kapitalzuführungen und Umstrukturierungen indirekte Steuern zu erheben. Der Gedanke dahinter: Solche Vorgänge sollen im Binnenmarkt steuerlich neutral sein, um den freien Kapitalverkehr nicht zu behindern.

Dass diese Richtlinie auch die Grunderwerbsteuer erfasst, hat der Bundesfinanzhof in einer Grundsatzentscheidung aus dem Jahr 2007 bezweifelt. Aber nun entschied der Europäische Gerichtshof (EuGH) am 4. Juni 2026 in der portugiesischen Rechtssache Nova Iberomoldes (Aktenzeichen: C-837/24), dass die Richtlinie eine Erhebung von Grunderwerbsteuer auf Umstrukturierungen verbietet.

Was hat dieser portugiesische Fall mit Deutschland zu tun? Mehr als es auf den ersten Blick scheint. Eine Alleingesellschafterin gründete 2019 die Holdinggesellschaft Nova Iberomoldes und brachte als Sacheinlage Anteile an grundbesitzenden Tochtergesellschaften ein. Die portugiesische Finanzverwaltung verlangte Grunderwerbsteuer: Wer dort 75 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft erwirbt, wird so behandelt, als habe er die Immobilie selbst gekauft. Die Parallele zu Deutschland ist klar: Hier liegt die Schwelle bei 90 Prozent, die Rechtsfolge ist vergleichbar.

Hervorzuheben ist die Rolle Deutschlands in diesem Verfahren. Die deutsche Generalanwältin am EuGH übernahm in ihren Schlussanträgen die Argumentation des Bundesfinanzhofs (BFH): Die Grunderwerbsteuer auf einen Anteilserwerb sei eine zulässige Steuer auf die Übertragung von Immobilieneigentum. Mit dieser Fiktion begründet der Bundesfinanzhof seit seinem Urteil vom 19. Dezember 2007 die deutsche Praxis. Die Bundesregierung beteiligte sich am Verfahren und berief sich darauf, dass der Vorgang „wirtschaftlich" als Grundstückserwerb zu betrachten sei. Der EuGH wies beides zurück: Weder rechtlich noch tatsächlich habe ein Eigentumswechsel an Grundstücken stattgefunden.

Diese Auslegung des EuGH ist für alle Gerichte der Mitgliedstaaten verbindlich. In Deutschland bedarf es allerdings noch einer Bestätigung durch ein nationales Gericht. Darauf ist nicht lange zu warten: Beim Bundesfinanzhof und beim Bundesverfassungsgericht sind Verfahren anhängig, die die Vereinbarkeit der deutschen Grunderwerbsteuer mit dem Unionsrecht betreffen.

Betroffene Unternehmen können sich schon jetzt gegenüber der Finanzverwaltung auf die Richtlinie berufen und eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer einfordern. Dadurch können auch abgeschlossene Umstrukturierungen vom Urteil profitieren, wenn die Steuerfestsetzung noch nicht endgültig ist. Wer bislang keinen Einspruch eingelegt hat, sollte umgehend prüfen, ob sich die Steuerfestsetzung anfechten lässt.

Die Wirkung des Urteils reicht über Portugal und Deutschland hinaus. Österreich hat ein strukturell vergleichbares Grunderwerbsteuersystem und dürfte unmittelbar betroffen sein. Auch in den Niederlanden und anderen Mitgliedstaaten, die Anteilsübertragungen der Grunderwerbsteuer unterwerfen, stellt sich die Vereinbarkeitsfrage.

Zwar kennen einige Staaten wie auch Deutschland Befreiungen für bestimmte Umstrukturierungen. Doch die Kapitalansammlungsrichtlinie erfasst ein breites Spektrum gesellschaftsrechtlicher Vorgänge. Nationale Befreiungen, die enger gefasst sind als der Schutzbereich der Richtlinie oder an zusätzliche Bedingungen geknüpft werden, sind nach dem Urteil nicht mehr haltbar. Für Deutschland bietet sich als gesetzgeberische Reaktion eine grundlegende Erweiterung der Konzernbefreiung im Grunderwerbsteuergesetz in Paragraph 6a an. Unternehmen könnten dann wieder ihr Haus neu ordnen, ohne dass Grunderwerbsteuer anfällt.

Der Autor des Gastbeitrags ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Partner der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC Deutschland.

IMMOBILIEN-NEWSLETTER

JETZT NEU:
Alles rund um Haus, Heim und Heizung:
Der neue Immobilien-Newsletter
der F.A.Z. blickt auf die
wichtigsten Themen für Eigentümer,
Mieter und Investoren.
Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:

Immobilien kaufen

Gesuche

OST-Deutschland:
Mehrfamilienhäuser & Gewerbeobjekte für unsere vorgeprüften Investoren **gesucht.**
verkaufen@oschinski-immobilien.de
OSCHINSKI Investment-Immobilien GmbH
☎ 0361-777 92 444

WüstundWüst
Exklusives Wohneigentum. Seit 1954.

Historische Stadtvilla in Zürich
Repräsentative 10-Zimmer Villa an privilegierter Lage mit rund 260 m² Wohnfläche, großzügigem Grundstück und Gartenpavillon.
Wüst und Wüst AG
+41 44 388 58 37
astrid.gartenmann@wuw.ch
EXCLUSIVE AFFILIATE OF
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Wohnimmobilien

Exkl.Designervilla mit Garten & Pool

Villa in Salzburg, Privatverkauf, 249 m², 7 Zi, 3 Bäder, off. Wohnen/Essen, Bj. 2018, Wellness & SPA, Gäste-Suite, Garten, Lift, Garage, € 5.610.000.- (Provisionsfrei)
ID: GXRQQT immobilienmarkt.faz.net
residenz.salzburg@gmail.com

Family Office Netzwerk
(Erfahrung seit 1970) sucht & verkauft: ETWs, MFHs & Grundstücke (Denkmal, Neubau, Bestand). EK-Rendite 10–20 % p.a. Auch Fußgängerzone (Flussrauschen) & Gründerzeitvillen. **PM 0172-5316675**

Bahngrundstück bei Bremen

Grundstück in Weyhe-Kirchweyhe zu verkaufen, 80.000m², 5km Gleise, 6.900.000€, 040 - 30 37 33 90, weyhe@mennewisch.co
ID: GY4WYY immobilienmarkt.faz.net
040 - 30 37 33 90, weyhe@mennewisch.co

Gewerbeimmobilien

Büroetage
Büro/Praxis in Fulda zu vermieten, 4 Zimmer, Kfz-Stellplatz, verfügbar ab 02.08.2026, Gas, 01734250061
ID: GXY2FN immobilienmarkt.faz.net
01734250061

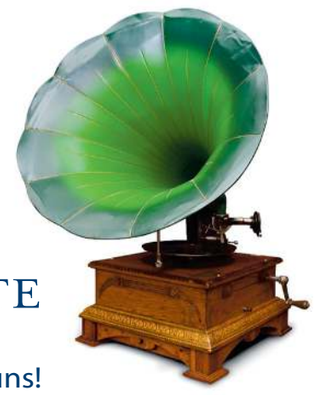
Sonstiges

Ackerland in der Lommatzscher Pflege zu verkaufen, 6b-fähig. Zuschriften unter ZF1500001281 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München

Mod. EFH mit EW Nähe Magdeburg
Großzügiges Anwesen zu verkaufen, 230 m² Wfl., 997m2 Grund, 8 Zimmer, EBK, Bj. 2009, Garage, verfügbar ab sofort, 570.000 €, Luft-Wärmepumpe, 08851 7427
ID: GXLRXN immobilienmarkt.faz.net
08851 7427

F.A.Z. Frühdenker
Der Newsletter für Deutschland.
faz.net/faz-fruehdenker

INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN
Die Stadt Lohr a.Main verkauft ein
Lohr a.Main ...einfach märchenhaft!
Grundstück am Altstadteingang (ca. 2.000 m²)
✓ Ziel: Entwicklung des Postareals Lohr a.Main zu einem lebendigen, städtebaulich attraktiven Stadteingang mit überzeugendem Gesamtkonzept und geeigneter Mischnutzung (u.a. Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gesundheit).
▶ Anforderungen der Bieterunterlagen unter ***postareal.lohr@cima.de*** ab sofort möglich
▶ Eingangsfrist aller Teilnahmeunterlagen: 09.10.2026 (Abgabe 12:00 Uhr)
Informationen und Verfahrensbetreuung: CIMA Beratung + Management GmbH, München

JUBILATE

Feiern Sie mit uns!
Unser kulturelles Erbe für die Zukunft zu bewahren ist eine große Gemeinschaftsaufgabe. Ob Geburtstag oder Sommerfest, Hochzeitstag oder Klassentreffen, Firmenjubiläum oder Pensionierung: Teilen Sie Ihre Begeisterung für historische Bauten und bitten Sie Ihre Gäste um Spenden an die Deutsche Stiftung Denkmalschutz! Einer der Jubilare, die sich im laufenden Jahr Spendengeschenke wünschen – oder einer seiner Gäste – wird im Folgejahr eine MONUMENTE-Denkmalexkursion begleiten können.
Weitere Informationen:
Tel. 0228 9091-250
www.denkmalschutz.de/jubilate
DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ
Wir bauen auf Kultur.

Bekanntmachungen

Sozialgericht Köln
Az.: S 8 BA 66/24 **16.06.2026**
Beschluss
In dem Rechtsstreit.
ComSec Gesellschaft für Wach- und Sicherheitsdienste mbH, vertreten durch die Geschäftsführung, Robert-Perthel-Straße 4, 50739 Köln.
Klägerin
Proz.-Bev.:
Dr. Ingo Heuel - LHP Rechtsanwälte Partnergesellschaft mbH -, An der Pauluskirche 3-5, 50677 Köln, Gz.: - 000374/2024 H/DG -
gegen
Deutsche Rentenversicherung Bund, vertreten durch das Direktorium, Ruhrstraße 2, 10709 Berlin, Gz.: - 2302-53-96881274-400F -
Beklagte
hat die 8. Kammer des Sozialgerichts Köln am 03.06.2026 durch die Vorsitzende, die Richterin am Sozialgericht Dupont, beschlossen:
Zum Verfahren werden nur solche Personen beigeladen, die dies innerhalb einer Frist bis zum 09.10.2026 bei dem Sozialgericht Köln, An den Dominikanern 2, 50668 Köln, beantragen.
Gründe:
In dem o.g. Rechtsstreit ist streitig, ob die Klägerin Gesamtsozialversicherungsbeiträge in Höhe von 30.966,35 Euro schuldet wegen Mindestlohnunterschreitung nach Tarifvertrag. Hiervon sind mehr als 20 Personen betroffen. Nach § 75 Abs. 2a S. 1 Sozialgerichtsgesetz (SGG) wird das Gericht diese zum Verfahren nur beiladen, wenn sie das innerhalb der oben genannten Frist beim Sozialgericht Köln beantragen, da dieses Vorgehen im Hinblick auf die Vielzahl betroffener Personen zweckmäßig ist. Bei unverschuldeter Versäumung der Frist kommt eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß § 67 SGG in Betracht. Im Übrigen wird auf § 141 Abs. 1 Nr. 2 SGG hingewiesen.
Der Beschluss ist gemäß § 75 Abs. 2a S. 2 SGG unanfechtbar.
Dupont
Richterin am Sozialgericht

Beteiligungen

International tätiges Unternehmen aus NRW sucht EUR 1.500.000,00 Darlehen über 18 Monate zur Vorfinanzierung eines Großprojektes. Zuschriften unter ZF1500001285 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München

Auch unterwegs alle Seiten im Blick behalten.
Mit der digitalen F.A.Z.
Jetzt die App F.A.Z. Kiosk laden