

Titel:

Keine Gewährung der Eigenheimzulage bei Erteilung der Baugenehmigung vor Stichtag

Normenkette:

GG Art. 3 Abs. 1

BayEHZR

Leitsätze:

1. Es ist den Gerichten verwehrt, die Bewilligungspraxis der Behörde durch eine eigenständige Auslegung verwaltungsinterner Richtlinien selbst zu bestimmen; sie haben vielmehr die Richtlinien unter Berücksichtigung des Willens des Urhebers und der tatsächlichen Handhabung - d.h. der vom Richtliniengeber gebilligten oder geduldeten Verwaltungspraxis - auszulegen und anzuwenden. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

2. Außenwirkung entfalten Richtlinien über den Gleichheitssatz nach Art. 3 GG und das Gebot des Vertrauensschutzes in Form der Selbstbindung. Hieraus leitet sich ein Anspruch auf Gleichbehandlung nach Maßgabe der tatsächlichen Anwendung der Richtlinie ab. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

3. Setzen Bewilligungsrichtlinien eine Baugenehmigung voraus, erfüllt eine Tekturgenehmigung diese Voraussetzung nicht. Bei der Tektur handelt es sich lediglich um eine nachträgliche Änderung der Baugenehmigung für geringfügige oder kleinere, das Gesamtvorhaben insbesondere in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührende Änderungen. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eigenheimzulage, Tektur, Stichtag, Baugenehmigung, notarieller Kaufvertrag, Neubau, Baugrundstück, Bayerische Landesbodenkreditanstalt, Verwaltungspraxis, Anspruch auf Gleichbehandlung

Fundstelle:

BeckRS 2020, 10888

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt mit seiner Klage die Bayerische Eigenheimzulage und wendet sich dabei zugleich gegen einen Ablehnungsbescheid der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) vom 16. Dezember 2019.

2

Der Kläger ist hälftiger Miteigentümer des Flurstücks ... der Gemarkung ..., welches er mit notariellem Kaufvertrag vom 29. Oktober 2018 (Urkundennummer ...) unbebaut erworben hat. Mit Bescheid vom 28. März 2017 hatte die Stadt ... eine Baugenehmigung für die Errichtung einer selbständig nutzbaren, zusätzlichen Wohneinheit (Wohnhausanbau) auf dem Grundstück erteilt. Der Baugenehmigung folgten fünf Tekturbescheide vom 8. November 2017 (Grundrissvergrößerung im Nordwesten im Bereich des Treppenhauses), 30. November 2017 (Einbau von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss), 12. November 2018 (Änderung der Raumaufteilung, Unterteilung in zwei separate Wohneinheiten), 18. Februar 2019 (Wegfall Untergeschoss) und 29. Oktober 2019 (Verlegung von notwendigen Stellplätzen).

3

Mit am 18. September 2019 bei der BayernLabo eingegangenem Formblatt beantragte der Kläger für das Bauvorhaben die Gewährung einer sog. Eigenheimzulage auf Grundlage der Richtlinien für die Gewährung eines Zuschusses zum Bau oder Erwerb von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken (Bayerische Eigenheimzulagen-Richtlinien - EHZR) vom 7. August 2018 (AllIMBI 11/2018, S. 554). Der verheiratete

Kläger, der gemäß §§ 26, 26b EStG mit seiner Ehefrau zusammen zur Einkommensteuer veranlagt wurde, legte die Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2016 und 2017 vor, denen sich ein zu versteuerndes Einkommen des Klägers und seiner Ehefrau in Höhe von 30.775,00 EUR (Veranlagungszeitraum 2016) bzw. 86.599,00 EUR (Veranlagungszeitraum 2017) entnehmen lässt. Er reichte außerdem einen Bescheid der Familienkasse ... vom 25. Mai 2011 über die Festsetzung des Kindergeldes nach dem EStG für sein ... 2011 geborenes Kind zur Behördenakte. Ausweislich einer dem Antrag beigefügten erweiterten Meldebescheinigung vom 11. September 2019 hat der Kläger seit 1. Juli 2003 seinen Wohnsitz in Bayern und bezog das zwischenzeitlich errichtete Einfamilienhaus am 26. August 2019.

4

Mit Schreiben vom 13. November 2019 forderte die BayernLabo beim Kläger einen aktuellen Grundbuchauszug und eine Meldebescheinigung für seine Ehefrau und sein Kind an. Sie teilte außerdem mit, dass aus den bislang bekannten Dokumente nicht hervorgehe, dass die baurechtliche Genehmigung nach dem in Nr. 5.1 EHZR genannten Stichtag (30. Juni 2018) erteilt wurde und bat gegebenenfalls um die Nachreichung weiterer Unterlagen bis 25. Dezember 2019, andernfalls werde der Antrag abgelehnt. Der Kläger legte fristgerecht die Meldebescheinigung, wonach seine Ehefrau und sein Kind ebenfalls seit 26. August 2019 unter der besagten Adresse gemeldet sind, sowie einen Grundbuchauszug, die Baugenehmigung und die fünf Tekturbescheide vor.

5

Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 16. Dezember 2019 lehnte der Beklagte den Antrag auf Gewährung einer Eigenheimzulage ab. In den Bescheidsgründen führte er aus, dass die vorgelegte Baugenehmigung vor dem 1. Juli 2018 erteilt wurde, weshalb die Voraussetzungen der Nr. 5.1 EHZR nicht erfüllt seien.

6

Der Kläger ließ am 17. Januar 2020 Klage erheben. Der Klägerbevollmächtigte begründete die Klage mit Schriftsatz vom 10. Februar 2020 dahingehend, dass die Voraussetzungen der Gewährung der Eigenheimzulage bereits deshalb gegeben seien, weil der notarielle Kaufvertrag am 29. Oktober 2018, mithin nach dem als Stichtag festgesetzten 30. Juni 2018, geschlossen wurde. Darüber hinaus sei nicht auf die ursprüngliche Baugenehmigung, sondern erst auf die vierte Tekturgenehmigung vom 18. Februar 2019 abzustellen, welche ebenfalls nach dem genannten Stichtag erteilt wurde: Erst dieser Tekturbescheid habe dem Kläger die Errichtung des Wohnhauses endgültig und insgesamt gestattet. Das Bauvorhaben sei schließlich entsprechend dieser vierten Tektur tatsächlich umgesetzt worden.

7

Es wird beantragt,

1. Der Ablehnungsbescheid der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt vom 16. Dezember 2019 (Az. ...) wird aufgehoben.

2. Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger antragsgemäß ab Antragstellung auf Grundlage der Richtlinien für die Gewährung eines Zuschusses zum Bau oder Erwerb von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken (Bayerische EigenheimzulagenRichtlinien - EHZR) die beantragte Eigenheimzulage in Höhe von 10.000,00 EUR

zu gewähren.

8

Der Beklagte beantragt Klageabweisung und erwiderte mit Schriftsatz vom 10. März 2020 auf die Klage, dass der Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrags im vorliegenden Fall nicht maßgeblich sei: Nr. 5.1 Spiegelstrich 1 EHZR beziehe sich auf den Zuwendungsgegenstand in Nr. 2 Spiegelstrich 1 EHZR (Neubau), lediglich im Falle des Erwerbs von Neubauten oder Bestandsgebäuden nach Nr. 2 Spiegelstrich 3 EHZR sei auf die Zuwendungsvoraussetzung in Nr. 5.1 Spiegelstrich 3 EHZR - den notariellen Kaufvertrag - abzustellen. Da der Kläger vorliegend als Bauherr ein Wohnhaus errichtet, sei alleine der Fördertatbestand der Nr. 2 Spiegelstrich 1 EHZR einschlägig mit der Folge, dass nicht der notarielle Kaufvertrag, sondern der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung maßgeblich sei.

9

Diesbezüglich komme es wiederum nicht auf die Tekturgenehmigungen, sondern ausschließlich auf die vor dem Stichtag erteilte Baugenehmigung vom 28. März 2017 an. Das Bauvorhaben sei auch ohne die später vorgenommenen Tektur genehmigungsfähig gewesen und dementsprechend bereits am 28. März 2017 genehmigt worden. Es entspreche gerade dem Wesen einer Tektur, dass es sich dabei um eine unwesentliche Änderung handle. Tatsächlich seien nur kleinere Änderungen vorgenommen worden, ohne die das Bauvorhaben genauso genehmigungsfähig und umsetzungsfähig gewesen sei.

10

In vergleichbaren Sachverhaltskonstellationen habe die BayernLabo den Antrag ebenfalls abgelehnt, sodass vorliegend auch nicht der Verwaltungspraxis zuwidergehandelt worden sei.

11

Mit Beschluss vom 31. März 2020 wurde der Rechtsstreit auf die Einzelrichterin übertragen.

12

Ergänzend wird Bezug genommen auf die Gerichts- und die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

13

1. Die Entscheidung ergeht mit Einverständnis der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung, § 101 Abs. 2 VwGO.

14

2. Die zulässige Klage ist unbegründet und war daher abzuweisen.

15

a) Die Klage ist als Verpflichtungsklage in Gestalt der Versagungsgegenklage (§ 42 Abs. 1 VwGO) zulässig. Gegenstand der Klage ist entsprechend dem in den Anträgen zum Ausdruck gebrachten Rechtsschutzziel des Klägers (vgl. § 88 VwGO) die Verpflichtung des Beklagten zum Erlass eines begünstigenden Verwaltungsaktes bezüglich der Gewährung einer Eigenheimzulage unter Aufhebung des ablehnenden Bescheides vom 16. Dezember 2019.

16

b) Die Klage ist jedoch nicht begründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf eine Gewährung der Eigenheimzulage nach der EHZR, weil er die Zuwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt. Der ablehnende Bescheid verletzt ihn daher nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO).

17

aa) Bei der Gewährung der Eigenheimzulage handelt es sich rechtlich um eine Subvention im Sinne des Art. 23 BayHO. Danach dürfen Ausgaben für Leistungen an Stellen außerhalb der Staatsverwaltung (sog. Zuwendungen) nur veranschlagt werden, wenn der Staat an der Erfüllung durch solche Stellen ein erhebliches Interesse hat, welches ohne die Zuwendungen nicht oder nicht im notwendigen Umfang befriedigt werden kann.

18

Es handelt sich bei derartigen Subventionen um eine reine Leistungsverwaltung ohne Eingriffe in Rechtspositionen Privater. Die Gewährung von Zuwendungen für bestimmte Zwecke bedarf daher grundsätzlich keiner gesetzlichen Grundlage. Die Verwaltung ist dem Grunde nach frei, Regelungen über Zuwendungsempfänger, -objekt, -verfahren und -umfang zu treffen (vgl. BVerwG, U.v. 27.3.1982 - 7 C 21/90 - BVerwGE 90, 112 - 127). In der Praxis geschieht dies üblicherweise durch Richtlinien. Dabei handelt es sich gerade nicht um nach außen wirkende und anspruchsbegründende Rechtsnormen, sondern um verwaltungsinterne Weisungen oder Verwaltungsvorschriften. Es ist den Gerichten verwehrt, die Bewilligungspraxis durch eine eigenständige Auslegung der Richtlinien selbst zu bestimmen, sie haben vielmehr die Richtlinien unter Berücksichtigung des Willens des Urhebers und der tatsächlichen Handhabung - d.h. der vom Richtliniengeber gebilligten oder geduldeten Verwaltungspraxis - auszulegen und anzuwenden (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.2000 - 1 C 19/99 - BVerwGE 112, 63-69, Rn. 17). Allerdings entfalten Richtlinien in Form der Selbstbindung Außenwirkung über den Gleichheitssatz nach Art. 3 GG und das Gebot des Vertrauensschutzes, welches Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips aus Art. 20 Abs. 3 GG ist. Hieraus leitet sich ein Anspruch des Klägers auf Gleichbehandlung nach Maßgabe der tatsächlichen

Anwendung der Richtlinie ab. Infolgedessen prüft das Gericht die Einhaltung des Gleichheitssatzes nach Art. 3 GG bei der Anwendung der EHZR (vgl. BVerwG, U.v. 8.4.1997 - 3 C 6/95 - BVerwGE 104, 220; U.v. 19.9.2000, a.a.O.).

19

bb) Gemessen an diesen Grundsätzen hat der Beklagte dem Kläger in rechtlich nicht zu beanstandender Anwendung der Richtlinie die begehrte Zuwendung in Höhe von 10.000,00 EUR (vgl. Nr. 6 Satz 1 EHZR) verwehrt. Der Kläger erfüllt die Zuwendungsvoraussetzungen der Nr. 5.1 Spiegelstrich 1 nicht, da die Baugenehmigung für das Einfamilienhaus vor dem Stichtag erteilt wurde (1). Die später erfolgten Tekturen sind insoweit unbeachtlich (2). Auf den Abschluss des notariellen Kaufvertrages nach dem Stichtag kann nach Wortlaut und Systematik der EHZR dabei nicht abgestellt werden (3).

20

(1) Der Kläger ist zwar antragsberechtigt nach Nr. 3 Satz 1 EHZR, überschritt in den maßgeblichen Jahren 2016 und 2017 die Einkommensgrenze von 90.000,00 EUR nicht (Nr. 4.1 Satz 1 Ziff. 3 und Satz 3 i.V.m. Nr. 4.2 EHZR) und stellte den Antrag fristgerecht innerhalb von sechs Monaten nach Bezug des Einfamilienhauses (26. August 2019), nämlich am 18. September 2019. Jedoch liegt die Zuwendungsvoraussetzung gemäß Nr. 5.1 Spiegelstrich 1 EHZR nicht vor: Die baurechtliche Genehmigung nach Art. 68 BayBO für den Neubau des Einfamilienhauses (Nr. 2 Spiegelstrich 1 EHZR) wurde unstrittig nicht nach dem 30. Juni 2018 erteilt, sondern bereits am 28. März 2017.

21

(2) Auf die nach dem Stichtag erfolgten Tekturen vom 12. November 2018, 18. Februar 2019 und 29. Oktober 2019 ist diesbezüglich nicht abzustellen.

22

(a) Zunächst ist festzustellen, dass die streitentscheidende Richtlinie keine ausdrückliche Regelung für den Fall enthält, dass die Baugenehmigung zwar vor dem Stichtag erteilt wurde, jedoch nach dem Stichtag Tekturbescheide erlassen wurden. Insbesondere ist Nr. 7.2 EHZR („Übertragung auf andere Objekte“) nicht einschlägig.

23

(b) Anhand einer Auslegung der EHZR nach ihrem Zweck und ihrer Systematik lässt sich jedoch ermitteln, dass die Tekturbescheide insoweit unbeachtlich sind.

24

Da die Richtlinie die Bildung von Wohneigentum fördert (Nr. 1 EHZR), ist Zuwendungsvoraussetzung i.S.d. Nr. 5.1 Spiegelstrich 1 die Baugenehmigung nach Art. 68 Satz 1 BayBO für dieses Wohnbauvorhaben. Eine Tekturgenehmigung erfüllt diese Voraussetzung nicht und kann auch nicht mit der ursprünglichen Baugenehmigung gleichgesetzt werden. Bei der Tektur handelt es sich lediglich um eine nachträgliche Änderung der Baugenehmigung für geringfügige oder kleinere, das Gesamtvorhaben insbesondere in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührende Änderungen eines Vorhabens, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren durchgeführt werden (vgl. BayVGH, B.v. 14.1.1998 - 14 B 96.357 - BeckRS 1998, 24940; Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 68 Rn. 111; Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 68 Rn. 21). Derartige unwesentliche Änderungen lösen kein neues Baugenehmigungsverfahren aus und lassen den ursprünglichen Bauantrag und die bereits erteilte Baugenehmigung nicht obsolet werden (vgl. Simon/Busse, a.a.O., Art. 68 Rn. 117).

25

Selbst wenn die Behandlung als Tektur durch die Behörde dabei nur - erhebliche - Indizwirkung entfaltet, ist vorliegend festzustellen, dass durch die nach dem Stichtag erteilten Tekturgenehmigungen tatsächlich keine wesentlichen Änderungen des Bauvorhabens erfolgten: Die dritte Tektur vom 12. November 2018 regelt die Änderung der Raumaufteilung und die Unterteilung in zwei separate Wohneinheiten, durch die Tektur vom 18. Februar 2019 fiel das Untergeschoss weg und die fünfte - im Übrigen bereits nach Antragstellung bei der BayernLabo erfolgte - Tektur vom 29. Oktober 2019 betraf die Verlegung notwendiger Stellplätze. Hierdurch veränderten sich insbesondere nicht der umbaute Raum oder etwa die äußere Gestaltung des Einfamilienhauses. Die Grundzüge des Vorhabens wurden nicht berührt und die Identität von ursprünglich beantragtem und genehmigtem Bauvorhaben wurde nicht durchbrochen.

26

Die vorgenommenen nachträglichen Änderungen betreffen insbesondere auch nicht den Kern des Fördertatbestandes, nämlich den Umstand, dass es sich um ein Wohnbauvorhaben handelt (vgl. Nr. 1 EHZR). Das Bauvorhaben des Klägers, die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, war bereits mit Erteilung der Baugenehmigung vom 28. März 2017 ein grundsätzlich zuwendungsfähiges.

27

Im Falle wesentlicher nachträglicher Änderungen, die über eine bloße Tektur hinausgehen, wäre eine neue Baugenehmigung erforderlich gewesen, die an die Stelle der ursprünglich erteilten Baugenehmigung tritt und für sich genommen die Zuwendungsvoraussetzungen nach Nr. 5.1 Spiegelstrich 1 erfüllen kann. Somit fügt sich die baurechtliche Differenzierung zwischen Baugenehmigung und Tekturgenehmigung konsequent in die Systematik der Zuwendungstatbestände der EHZR ein.

28

Die klägerseits vertretene Rechtsauffassung hätte zudem zur Folge, dass sowohl die ursprünglich erteilte Baugenehmigung vom 28. März 2017 als auch die Tekturgenehmigungen vom 12. November 2018, 18. Februar 2019 und 29. Oktober 2019 jeweils für sich genommen die Zuwendungsvoraussetzungen verwirklichten. Ungeachtet der Objektabhängigkeit der Eigenheimzulage und eines Kumulierungsausschlusses (vgl. Nr. 5.3 Spiegelstrich 1, Nr. 6 Satz 1 EHZR) hätte dies zur Folge, dass zunächst mehrere Vorgänge jedenfalls den Fördertatbestand erfüllten, obwohl nur ein Eigenheim geschaffen wird. Dies ist vom Zuwendungszweck der EHZR nicht gedeckt. Lediglich ergänzend sei angemerkt, dass dem Bauherren dann auch über eine unwesentliche Änderung durch Tektur die Möglichkeit eröffnet wäre, die Zuwendungsvoraussetzungen erst nach dem 30. Juni 2018 eintreten zu lassen, wodurch der vom Richtliniengeber bestimmte Stichtag im Ergebnis ohne großen Aufwand umgangen werden könnte.

29

(3) Die in Nr. 5.1 EHZR genannten Zuwendungsvoraussetzungen liegen ferner auch nicht deshalb vor, weil der Kläger erst am 29. Oktober 2018 - somit nach dem Stichtag - den notariellen Kaufvertrag über das Baugrundstück abgeschlossen hat, welchen er im Übrigen nicht vorgelegt hat. Dieser Zeitpunkt ist nur für den Tatbestand der Nr. 5.1 Spiegelstrich 3 EHZR maßgeblich. Ein Rückgriff auf diesen ist in der vorliegenden Sachverhaltskonstellation jedoch nicht zulässig. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

30

(a) Nach Nr. 2 EHZR wird das Schaffen von Eigenwohnraum zur Selbstnutzung gefördert, wobei zwischen den Zuwendungsgegenständen

- Neubau in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen,
- Änderung oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, soweit dadurch eine zusätzliche Wohnung neu geschaffen wird,
- Erwerb von neuen oder bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen differenziert wird.

31

Die Zuwendungsvoraussetzungen sind in Nr. 5.1 EHZR geregelt. Hiernach werden Maßnahmen nach Nr. 2 EHZR gefördert, für die nach dem 30. Juni 2018 - die baurechtliche Genehmigung erteilt wurde,

- sofern es sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben handelt, die Frist nach Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO abgelaufen ist oder die Gemeinde eine Mitteilung gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 4 BayBO erteilt hat, oder
- ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen wurde.

32

Der Richtliniengeber regelte also die Zuwendungsvoraussetzungen der in Nr. 2 EHZR genannten Zuwendungsgegenstände in Nr. 5.1 EHZR. Nr. 5 EHZR ist folglich als Ergänzung der Nr. 2 EHZR ausgestaltet. Angesichts dieser Systematik sind die beiden Nummern stets im Zusammenhang zu betrachten.

33

(b) Die Prüfung von Wortlaut und Systematik der Nr. 2 und 5 der Richtlinie führt zu dem Schluss, dass in Fällen wie dem vorliegenden, in denen ein unbebautes Grundstück erworben und vom Begünstigten bebaut wird, alleine die Zuwendungsvoraussetzungen nach den ersten beiden Spiegelstrichen der Nr. 5 („Bautatbestände“) maßgeblich sind und auf den Erwerb (vgl. Nr. 5 Spiegelstrich 3 EHZR) des unbebauten Grundstücks nicht abgestellt werden darf. Denn die Nr. 2 und 5 EHZR differenzieren deutlich danach, ob der Eigenwohnraum durch den bloßen Erwerb von neuen oder bestehenden Wohngebäuden (jeweils Spiegelstrich 3) oder durch Baumaßnahmen (Neubau, Änderung oder Erweiterung) geschaffen wird (jeweils Spiegelstriche 1 und 2).

34

Nr. 2 EHZR bezieht sich in den Spiegelstrichen 1 und 2 auf Neubau, Änderung und Erweiterung von Wohngebäuden. Diese Systematik aufgreifend befassen sich auch die ersten beiden Spiegelstriche der Nr. 5.1 EHZR mit diesen Bautatbeständen, indem sie auf baurechtliche Gegebenheiten, Normen und Begrifflichkeiten abstellen. So nennt Nr. 5.1 Spiegelstrich 1 EHZR die baurechtliche Genehmigung als Zuwendungsvoraussetzung, welche dem Bauherren auf seinen Antrag (vgl. Art. 64 BayBO) nach Maßgabe des Art. 68 BayBO zu erteilen ist. Der zweite Spiegelstrich der Nr. 5.1 EHZR nennt genehmigungsfreie Vorhaben, welche sich wiederum aus den baurechtlichen Regelungen der Art. 56 bis 58, 72 Abs. 3 und Abs. 6 und 73 Abs. 1 BayBO entnehmen lassen, und nimmt des Weiteren ausdrücklich Bezug auf Art. 58 Abs. 3 BayBO.

35

Ausweislich des Wortlauts der Spiegelstriche 1 und 2 der Nr. 2 EHZR ist der Eigenwohnraum dabei „durch“ Neubau, Änderung oder Erweiterung des Wohngebäudes zu schaffen. Dies setzt auf Seiten des Zuwendungsempfängers die Bauherrneigenschaft voraus. Denn nur der Bauherr bereitet auf seine Verantwortung eine bauliche Anlage vor, führt sie aus oder lässt dies von Dritten vornehmen (vgl. Art. 50 BayBO; siehe auch Art. 56 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.d.F. vom 4. August 1997, mit dessen Streichung ausweislich der LT-Drs. 15/7161, 57 keine inhaltliche Änderung des Bauherrenbegriffs bezweckt war). Der Bauherr beherrscht nach seinem Willen rechtlich die Bauvorbereitung und -ausführung und trägt nach außen erkennbar die Verantwortung für das Bauvorhaben (vgl. Simon/Busse, a.a.O., Art. 50 Rn. 7f.).

36

Nr. 2 Spiegelstrich 3 EHZR nennt dabei den Erwerb von (unbebauten) Grundstücken bewusst nicht. Da der „Neubau“ bereits in Spiegelstrich 1 genannt wird, kann der Fall des Erwerbs eines unbebauten Grundstücks mit anschließender Bebauung durch den Zuwendungsempfänger auch nicht unter den „Erwerb von neuen (...) Ein- oder Zweifamilienhäusern“ i.S.d. Spiegelstriches 3 der Nr. 2 EHZR gefasst werden: Der Richtliniengeber schuf für diese beiden Fälle ausdrücklich voneinander abzugrenzende und sich infolgedessen gegenseitig ausschließende Zuwendungstatbestände.

37

Demnach liegt kein „Erwerb von neuen (...) Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen“ i.S.d. Nr. 2 Spiegelstrich 3 i.V.m. Nr. 5.1 Spiegelstrich 3 EHZR vor, wenn ein Baugrundstück zunächst erworben und - wie hier vom Kläger - sodann bebaut wird. Derartige Sachverhaltskonstellationen sind ausschließlich unter Nr. 2 Spiegelstriche 1 und 2 i.V.m. Nr. 5.1 Spiegelstriche 1 und 2 EHZR zu subsumieren.

38

3. Da schließlich auch keine von der Verwaltungspraxis abweichende, Art. 3 Abs. 1 GG zuwiderlaufende Anwendung der EHZR im Falle des Klägers vorgetragen oder sonst ersichtlich ist, war die Klage mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Zur vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kosten trifft das Gericht keine Entscheidung, weil es davon ausgeht, dass der Beklagte vor Rechtskraft nicht vollstreckt.