

Titel:

Keine Eigenheimzulage bei Erwerb eines Miteigentumsanteils von Schwiegermutter und Schenkung im Übrigen an Ehefrau

Normenketten:

GG Art. 3

BayHO Art. 23, Art. 44

EHZR Nr. 5.3

Leitsätze:

1. Eine explizite Rechtsnorm, die konkret einen individuellen Anspruch auf Bewilligung einer Eigenheimzulage begründet, existiert nicht. Vielmehr erfolgt die Zuwendung auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien im billigen Ermessen der Behörde und im Rahmen der dafür im Haushaltsplan zur Verfügung gestellten Ausgabemittel. Ein Rechtsanspruch besteht danach nur ausnahmsweise, insbesondere aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz durch eine Selbstbindung der Verwaltung aufgrund einer ständigen Verwaltungspraxis auf Basis der einschlägigen Richtlinien. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei der rechtlichen Beurteilung staatlicher Fördermaßnahmen, die nicht auf Rechtsnormen, sondern lediglich auf verwaltungsinternen ermessenslenkenden Vergaberichtlinien beruhen (hier Bayerische Eigenheimzulagen-Richtlinien), kommt es nicht auf eine objektive Auslegung der Richtlinien an, sondern grundsätzlich nur darauf, wie die ministeriellen Vorgaben von der zuständigen Stelle tatsächlich verstanden und praktiziert worden sind. Es kommt allein darauf an, wie die administrative Binnenvorschrift im maßgeblichen Zeitpunkt in ständiger Praxis gehandhabt wurde. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

begehrte Förderung, bayerische Eigenheimzulage, Zweiterwerb eines 1/4-Miteigentumsanteils an Zweifamilienhaus von Schwiegermutter, Erwerb eines 3/4-Miteigentumsanteils der Ehefrau durch Schenkung von ihrer Mutter unter Anrechnung auf Pflichtteilsanspruch, haushaltsangehörige Ehefrau als Verwandte gerader Linie als förderschädlich zu berücksichtigen, Ausschlussgründe, Verwaltungspraxis, kein Ermessensfehler, keine Willkür, staatliche Fördermaßnahmen, Ermessen, Rechtsanspruch, Willkür, Eigenheimzulage, Kaufvertrag, Miteigentumsanteil, Schwiegermutter, Schenkung im Übrigen an Ehefrau, vorweggenommene Erbfolge

Fundstelle:

BeckRS 2020, 25103

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen die Ablehnung der von ihm begehrten Eigenheimzulage durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt.

I.

2

Der Kläger beantragte mit einem Online-Antrag vom 6. September 2019, eingegangen beim Beklagten am 9. September 2019, die Bayerische Eigenheimzulage für den Zweiterwerb von Eigenwohnraum als Zwei-Familien-Haus zu eigenen Wohnzwecken.

3

Mit Ablehnungsbescheid vom 9. März 2020 lehnte die Bayerische Landesbodenkreditanstalt die beantragte Zuwendung ab und führte als Ablehnungsgründe im Wesentlichen aus: Gemäß Nr. 5 Punkt 3 der Bayerischen Eigenheimzulagen-Richtlinien - EHZR würden nicht gefördert, einzelne Wohnräume, eine Ferien- oder Wochenendwohnung, die Übertragung im Wege der Erbfolge, testamentarische Verfügung oder Schenkung, der Erwerb oder die Eigentumsübertragung zwischen Ehegatten, Lebenspartnern und Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft oder Verwandten in gerader Linie. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sei das Objekt nicht förderfähig.

II.

4

1. Am 9. April 2020 ließ der Kläger Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid vom 9. März 2020 erheben. Mit Schriftsatz vom 17. April 2020 ließ der Kläger mitteilen, dass sich die Höhe der beantragten Zuwendung auf 10.000,00 EUR belaufe.

5

Mit Schriftsatz vom 26. Mai 2020 ließ der Kläger durch seinen Prozessbevollmächtigten zur Klagebegründung im Wesentlichen ausführen: Mit notariellem Kaufvertrag vom 15. Mai 2019 habe der Kläger ein $\frac{1}{4}$ -Miteigentumsanteil an dem zuvor im Eigentum seiner Schwiegermutter stehenden Grundeigentum zu einem Kaufpreis von 100.000,00 EUR erworben. Eine nachvollziehbare und auf dem vorliegenden Einzelfall bezogene Begründung sei dem Ablehnungsbescheid nicht zu entnehmen. Der Kläger erfülle die Zuwendungsvoraussetzungen. Der Kläger sei Schwiegersohn der Verkäuferin und damit kein Verwandter in gerader Linie im Sinne der Vorschrift. Ein darüber hinausgehender Ausschluss von Antragstellern, deren Haushaltsangehörige in gerader Linie mit dem Veräußernden verwandt seien, sei der Richtlinien nicht zu entnehmen. Die Auflistung unter Nr. 5 Punkt 3 der EHZR sei insofern abschließend.

6

Mit Schriftsatz vom 15. Juli 2020 ließ der Kläger weiter vorbringen: Bei dem Erwerb des Miteigentumsanteils handele es sich um einen käuflichen Erwerb. Dieser Umstand werde auch nicht über eine Gesamtschau des notariellen Vertragsinhalts verdrängt. Vorliegend werde Wohnraum geschaffen und die Eigentumsquote angehoben. Das Wohneigentum - und auch Teileigentum - stärke die Identifikation mit dem Wohnort und die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld und trage damit entsprechend Nr. 1 EHZR zur Schaffung einer sozialstabilen Bewohnerstruktur bei. Gefördert werde gemäß Nr. 2 EHZR das Schaffen von Eigenwohnraum zur Selbstnutzung durch Neubau in Form von Ein- oder Zwei-Familien-Häusern oder Eigentumswohnungen, die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, soweit dadurch eine zusätzliche Wohnung neu geschaffen werde, sowie der Erwerb von neuen oder bestehenden Ein- oder Zwei-Familien-Häusern oder Eigentumswohnungen. Damit werde ausdrücklich auch Teileigentum gefördert, wobei insbesondere auch der Erwerb von Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) umfasst sei. Teileigentum und Wohnungseigentum unterschieden sich ausschließlich in ihrer Zweckbestimmung und nicht in ihrer rechtlichen Behandlung. Demnach müsse auch der Erwerb eines Teileigentums von der Regelung umfasst sein. Wie bereits dargelegt vermögen die übrigen Regelungen im notariellen Kaufvertrag, namentlich hinsichtlich des $\frac{3}{4}$ -Anteils, den käuflichen Erwerb des Klägers nicht zu „vergiften“. Unter Nr. 4 EHZR werde zwar den Begriff des Haushaltsangehörigen definiert, die Regelung betreffe jedoch allein die Berechnung des maximalen zu versteuernden jährlichen Haushaltseinkommens und damit einen anderen Ausschlussgrund. Eine Übertragung auf und Erweiterung der Nr. 5 um diesen Ausschlussgrund gehe zu weit und sei der Regelung nicht zu entnehmen. Der Kläger habe das Anwesen nicht von seiner Ehegattin oder einer Verwandten in gerader Linie erworben.

7

2. Die Regierung von Unterfranken führte für den Beklagten mit Schriftsatz vom 10. Juni 2020 zur Begründung der Klageerwidern im Wesentlichen aus: Der hier einschlägige Ausschlussbestand knüpfe an den Erwerb bzw. die Eigentumsübertragung zwischen bestimmten Beteiligten an, unter anderem an dem Erwerb bzw. die Eigentumsübertragung zwischen Verwandten in gerader Linie. Die Urkunde vom 15. Mai 2019 beinhalte die Übertragung eines $\frac{3}{4}$ -Miteigentumsanteils am Förderobjekt von der Eigentümerin auf

ihre Tochter, den Verkauf des verbleibenden ¼-Miteigentumsanteils an ihren Schwiegersohn und ein Schenkungsversprechen gegenüber ihrem Sohn. Gemäß Abs. 4 der unter III. der Vertragsvereinbarung in der Urkunde enthaltenen Regelungen müssten sich die Tochter und der Sohn den Wert des ihnen Zugewendeten auf ihre Ansprüche aus Pflichtteilsrecht anrechnen lassen, soweit diese den Wert etwaiger Gegenleistungen übersteige, was zusammen mit der Rechteinräumung an den Veräußerer/die Berechtigte in Nr. III. 1. der Urkunde für eine Übertragung des Objekts im Wege der vorweggenommenen Erbfolge spreche. In der Gesamtschau nach Beteiligten, Objekt und Regelungsinhalt stelle sich die getroffene Vereinbarung, was das Hausgrundstück und Förderobjekt anbelange, als einheitlicher Übertragungsvorgang an die Haushaltsgemeinschaft der Tochter dar, auch wenn dies zu unterschiedlichen Anteilen und in unterschiedlicher Rechtsform (Übergabe, Kauf) an die beteiligten Haushaltsangehörigen erfolge. Eine Aufspaltung in eine nicht förderfähige Übertragung an die Tochter und einen förderfähigen Erwerb des Schwiegersohns, der als Ehemann und Haushaltsangehöriger in einer besonderen Beziehung zur ausgeschlossenen Person und zum Förderobjekt stehe, würde die Zielsetzung der Förderung, nämlich Schaffung von Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der Haushaltsgemeinschaft widersprechen. Dementsprechend sei die Möglichkeit einer anteiligen Förderung den Förderrichtlinien nicht zu entnehmen. Vielmehr erfolge die Zuwendung gemäß Nr. 6 EHZR mittels eines Zuschusses in Höhe von 10.000,00 EUR als objektabhängiger Festbetrag. Die Konzeption der Förderung stehe damit einer Aufspaltung entgegen. Im vorliegenden Fall komme hinzu, dass die Eigentumsübertragung zu einem Anteil von ¾ zwischen Verwandten in gerader Linie erfolge, mithin zum Großteil neues Wohneigentum für die bestehende Haushaltsgemeinschaft in einer von der Förderung ausgeschlossenen Übertragung geschaffen werde. Der Erwerb von lediglich einem Miteigentumsanteil von ¼ durch den Kläger sei für sich betrachtet nicht geeignet, den Zweck der Zuwendung gemäß Nr. 1 EHZR erreichen zu können (Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung durch einen Haushaltsangehörigen, vgl. Nr. 7.1 EHZR). Im Übrigen sähen die EHZR auch in anderen Bestimmungen (vgl. Nr. 4.1) das Abstellen auf Haushaltsangehörige vor und definierten in Satz 2 Nr. 4.1 auch den Begriff der Haushaltsangehörigen (zum Haushalt rechnen Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bildeten). Letzteres sei beim Kläger und seiner Frau zweifellos der Fall. Der Ausschluss des Erwerbs einer Eigentumsübertragung zwischen Verwandten in gerader Linie auch in den Fällen, in denen sich diese Verwandtschaftsverhältnisse wie vorliegend auf einen Haushaltsangehörigen des Klägers beziehe, entspreche der ständig geübten Förderpraxis der Landesbodenkreditanstalt und finde in den Förderrichtlinien (Objektförderung und Ausschluss bei Übertragung zwischen Angehörigen in gerader Linie), wie oben näher ausgeführt, hinreichend Niederschlag.

8

3. Der Klägerbevollmächtigte beantragte in der mündlichen Verhandlung am 14. September 2020,

die Beklagte wird unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 9. März 2020 verpflichtet, dem Kläger eine Eigenheimzulage in Höhe von 10.000,00 EUR zu gewähren.

9

Der Beklagtenvertreter beantragte,

die Klage abzuweisen.

10

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

11

Die Klage ist als Verpflichtungsklage in Form der Versagungsklage zulässig.

12

Die Klage ist unbegründet. Der streitgegenständliche Ablehnungsbescheid vom 9. März 2020 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Er hat keinen Anspruch auf die begehrte Eigenheimzulage.

13

Der Kläger hat keinen Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung in Form der Eigenheimzulage in Höhe von 10.000,00 EUR aufgrund ständiger Verwaltungspraxis des Beklagten auf der Basis der Richtlinien. Des Weiteren liegt auch kein typischer Ausnahmefall vor. Genauso wenig ist der Ausschluss des Klägers von der Eigenheimzulage nach den Richtlinien und Förderpraxis des Beklagten als gleichheitswidriger oder gar willkürlicher Verstoß zu werten.

14

Denn bei Zuwendungen der vorliegenden Art handelt es sich um freiwillige staatliche Maßnahmen. Eine explizite Rechtsnorm, die konkret einen Anspruch des Klägers auf Bewilligung der beantragten Zuwendung begründet, existiert nicht. Vielmehr erfolgt die Zuwendung auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien im billigen Ermessen der Behörde und im Rahmen der dafür im Haushaltsplan besonders zur Verfügung gestellten Ausgabemittel (Art. 23, 44 BayHO). Ein Rechtsanspruch besteht danach nur ausnahmsweise, insbesondere aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) durch eine Selbstbindung der Verwaltung aufgrund einer ständigen Verwaltungspraxis auf Basis der einschlägigen Richtlinien. Die Richtlinien begründen als ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften nicht wie Gesetze und Rechtsverordnungen unmittelbar Rechte und Pflichten, sondern entfalten erst durch ihre Anwendung Außenwirkung. Das Gericht ist somit grundsätzlich an den Zuwendungszweck gebunden, wie ihn der Zuwendungsgeber versteht. Für die gerichtliche Prüfung einer Förderung ist entscheidend, wie die Behörde des zuständigen Rechtsträgers die Verwaltungsvorschrift im maßgeblichen Zeitpunkt in ständiger Praxis gehandhabt hat und in welchem Umfang sie infolgedessen durch den Gleichheitssatz gebunden ist (vgl. BayVGh, U.v. 11.10.2019 - 22 B 19.840 - BayVBI 2020, 365 - juris Rn. 26; U.v. 28.10.1999 - 19 B 96.3964 - juris Rn. 59; VG München, U.v. 19.11.2009 - M 15 K 07.5555 - juris Rn. 30). Ein Anspruch auf die Förderung besteht im Einzelfall über den Grundsatz der Selbstbindung der Verwaltung und den Gleichheitssatz dann, wenn die in den Richtlinien dargelegten Fördervoraussetzungen vorliegen und vergleichbare Anträge in ständiger Förderpraxis des Beklagten auch positiv verbeschieden werden (BayVGh, U.v. 11.10.2019 - 22 B 19.840 - BayVBI 2020, 365 - juris Rn. 26; vgl. auch ausführlich VG Würzburg, U.v. 25.5.2020 - W 8 K 19.1546 - juris sowie B.v. 18.6.2020 - W 8 E 20.736 - juris).

15

Dabei dürfen solche Richtlinien nicht - wie Gesetze oder Verordnungen - gerichtlich ausgelegt werden, sondern sie dienen nur dazu, eine dem Gleichheitsgrundsatz entsprechende Ermessensausübung der Behörde zu gewährleisten (BayVGh, B.v. 18.5.2020 - 6 ZB 20.438 - juris). Da Richtlinien keine Rechtsnormen sind, unterliegen sie grundsätzlich keiner richterlichen Interpretation. Eine Überprüfung hat sich darauf zu beschränken, ob aufgrund der einschlägigen Förderrichtlinien überhaupt eine Verteilung öffentlicher Mittel vorgenommen werden kann (Vorbehalt des Gesetzes) und bejahendenfalls, ob bei Anwendung der Richtlinien in Einzelfällen, in denen die begehrte Leistung versagt worden ist, der Gleichheitssatz (Art. 3 GG) verletzt oder der Rahmen, der durch die gesetzliche Zweckbestimmung gezogen ist, nicht beachtet worden ist (vgl. BVerwG, U.v. 26.4.1979 - 3 C 111/79 - BVerwGE 58, 45).

16

Bei der rechtlichen Beurteilung staatlicher Fördermaßnahmen, die wie hier nicht auf Rechtsnormen, sondern lediglich auf verwaltungsinternen ermessenslenkenden Vergaberichtlinien beruhen, kommt es damit nicht auf eine objektive Auslegung der Richtlinien an, sondern grundsätzlich nur darauf, wie die ministeriellen Vorgaben von der zuständigen Stelle tatsächlich verstanden und praktiziert worden sind (vgl. BayVGh, U.v. 10.12.2015 - 4 BV 15.1830 - juris Rn. 42 m.w.N.). Der Beklagte bestimmt im Rahmen des ihm eingeräumten Ermessens darüber, welche Ausgaben er dem Fördergegenstand zuordnet. Insoweit hat er auch die Interpretationshoheit über die maßgeblichen Verwaltungsvorschriften (vgl. BayVGh, B.v. 17.11.2010 - 4 ZB 10.1689 - juris Rn. 19 m.w.N.), so dass es allein darauf ankommt, wie die administrative Binnenvorschrift im maßgeblichen Zeitpunkt in ständiger Praxis gehandhabt wurde.

17

Der maßgebliche Zeitpunkt für die Bewertung der Fördervoraussetzungen und der Förderfähigkeit einer Maßnahme ist des Weiteren nicht der Zeitpunkt der Antragstellung durch den Kläger und auch nicht der Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts. Dem materiellen Recht folgend, dass hier vor allem durch die Förderrichtlinien und deren Anwendung durch den Beklagten in ständiger Praxis vorgegeben wird, ist vielmehr auf den Zeitpunkt der Entscheidung der Förderbehörde abzustellen (BayVGh, B.v. 18.5.2020 - 6 ZB 20.438 - juris m.w.N.).

18

Die Richtlinien setzen Maßstäbe für die Verteilung der staatlichen Hilfen und regeln insoweit die Ermessenshandhabung. Die Ermessensbindung reicht jedoch nur soweit wie die festgestellte tatsächliche ständige Verwaltungspraxis. Die gerichtliche Überprüfung erfolgt nur im Rahmen des § 114 VwGO. Das Gericht hat nicht die Befugnis zu einer eigenständigen oder gar erweiternden Auslegung der Richtlinien (vgl. SaarlOVG, B.v. 28.5.2018 - 2 A 480/17 - juris; OVG SH, U.v. 17.5.2018 - 3 LB 5/15 - juris; OVG NRW, B.v. 29.5.2017 - 4 A 516/15 - juris; HessVGH, U.v. 10 A 1481/11 - juris).

19

Ausgangspunkt ist die ständige Verwaltungspraxis in vergleichbaren Fällen, sofern sie nicht im Einzelfall aus anderen Gründen zu rechtswidrigen Ergebnissen führt. Spielraum für die Berücksichtigung der Besonderheiten atypischer Fälle muss bleiben (Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 20. Aufl. 2019, § 40 Rn. 42 ff.; Schenke/Ruthig in Kopp/Schenke, VwGO 25. Aufl. 2019, § 114 Rn. 41 ff.).

20

So dürfen im Einzelfall keine sachlichen Gründe für das Abweichen von der Behördenpraxis bestehen. Ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften dürfen nur für den Regelfall gelten und müssen Spielraum für die Berücksichtigung der Besonderheiten atypischer Fälle lassen. Ein derartiger atypischer Fall ist dann gegeben, wenn der konkrete Sachverhalt außergewöhnliche Umstände aufweist, deren Besonderheiten von der ermessenslenkenden Vorschrift nicht hinreichend erfasst und von solchem Gewicht sind, dass sie eine von der im Regelfall vorgesehenen Rechtsfolge abweichende Behandlung gebieten (OVG NRW, B.v. 29.5.2017 - 4 A 516/15 - juris).

21

Mangels gesetzlicher Anspruchsgrundlage steht dem Kläger demnach nur ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensentscheidung zu. Bei der dem Gericht gemäß § 114 VwGO beschränkt möglichen Überprüfung der Ermessensentscheidung ist der ablehnende Bescheid vom 9. März 2020 im Ergebnis nicht zu beanstanden. Der Beklagte hat insbesondere den Rahmen, der durch die haushaltsrechtliche Zweckbestimmung gezogen wurde, eingehalten, den erheblichen Sachverhalt vollständig und im Ergebnis zutreffend ermittelt und sich bei der eigentlichen Beurteilung an allgemeingültige Bewertungsmaßstäbe gehalten, insbesondere das Willkürverbot und das Gebot des Vertrauensschutzes nicht verletzt.

22

Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte in anderen vergleichbaren Zuwendungsfällen anders verfahren wäre, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich (vgl. auch VG Berlin, B.v. 11.4.2014 - 26 L 43.14 - ZOV 2015, 79). Der Beklagte hat vielmehr ausdrücklich betont, dass seine Vorgehensweise seiner Verwaltungspraxis entspricht. Der Beklagte hat sowohl schriftsätzlich als auch vertiefend in der mündlichen Verhandlung mit Bezug auf konkrete Einzelfälle seine Verwaltungspraxis dargelegt, nach der der Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung durch einen Haushaltsangehörigen bzw. unter Beteiligung eines Haushaltsangehörigen förderschädlich ist, und betont, dass diese Verwaltungspraxis auch ihren Niederschlag in der Richtlinien gefunden habe, weil dort ausdrücklich von der Objektförderung ausgegangen wird und ein Ausschluss der Übertragung zwischen Angehörigen in gerader Linie erfolgt. Dies ist im Ergebnis nicht zu beanstanden.

23

Der Kläger ist zwar antragsberechtigt nach Nr. 3 Satz 1 EHZR und erfüllt weitere Voraussetzungen, wie die Einkommensgrenze (Nr. 4.1 i.V.m. Nr. 4.2 EHZR) oder form- und fristgerechte Antragstellung (Nr. 9 und 10 EHZR) sowie die zeitlichen Vorgaben der Nr. 5.1 EZHR usw. (vgl. auch VG Ansbach, U.v. 11.5.2020 - AN 3 K 20.00109 - juris).

24

Jedoch ist die Zuwendungsvoraussetzung (das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen) gemäß Nr. 5.3 Spiegelstrich 4 und 5 EHZR nach Überzeugung des Gerichts nicht gegeben; vielmehr sind Ausschlussgründe zu bejahen. Zugrunde zu legen ist dabei der vom Kläger vorgelegte Vertrag, wobei für das Gericht insoweit anders als bei den Richtlinien kein Verbot der Auslegung des Vertrags besteht (vgl. BayVGH, U.v. 11.10.2019 - 22 B 19.840 - BayVBI 2020, 346 - juris Rn. 37).

25

Laut dem notariellen Vertrag vom 15. Mai 2019 erwarb der Kläger - zusammengefasst - zu $\frac{1}{4}$ einen Miteigentumsanteil an einem Zweifamilienhaus von seiner Schwiegermutter für 10.000,00 EUR unter Berücksichtigung von vorherigen Aufwendungen für Renovierung und Sanierung des Hauses in Höhe von 200.000,00 EUR durch den „Erwerber“ (laut Vertrag der Kläger plus seine Ehefrau). Die Ehefrau erhielt einen Miteigentumsanteil von $\frac{3}{4}$ von ihrer Mutter geschenkt. Die Schwiegermutter (Veräußerin) behielt das Wohnrecht in der Erdgeschosswohnung, das auch im Grundbuch eingetragen wurde. Der Schwager (Bruder der Ehefrau und Sohn der Veräußerin) erhielt von der Veräußerin 120.000,00 EUR. Der Schwager und die Ehefrau müssen sich den erhaltenen Wert jeweils auf ihre erbrechtlichen Pflichtteilsansprüche anrechnen lassen.

26

Der Beklagte hat dazu ausgeführt, die Vertragsgestaltung spreche für eine Übertragung des Objekts im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. In der Gesamtschau nach Beteiligten, Objekt und Regelungsinhalt stelle sich die getroffene Vereinbarung, was das Hausgrundstück und Förderobjekt anbelange, als einheitlicher Übertragungsvorgang an die Haushaltsgemeinschaft der Tochter dar, auch wenn dies zu unterschiedlichen Anteilen und in unterschiedlicher Rechtsform (Übergabe, Kauf) an die beteiligten Haushaltsangehörigen erfolge. Eine Aufspaltung in eine nicht förderfähige Übertragung an die Tochter und einen förderfähigen Erwerb des Schwiegersohns, der als Ehemann und Haushaltsangehöriger in einer besonderen Beziehung zur ausgeschlossenen Person und zum Förderobjekt stehe, würde die Zielsetzung der Förderung, nämlich Schaffung von Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der Haushaltsgemeinschaft widersprechen. Dementsprechend sei die Möglichkeit einer anteiligen Förderung den Förderrichtlinien nicht zu entnehmen. Vielmehr erfolge die Zuwendung gemäß Nr. 6 EHZR mittels eines Zuschusses in Höhe von 10.000,00 EUR als objektabhängiger Festbetrag. Die Konzeption der Förderung stehe damit einer Aufspaltung entgegen. Im vorliegenden Fall komme hinzu, dass die Eigentumsübertragung zu einem Anteil von $\frac{3}{4}$ zwischen Verwandten in gerader Linie erfolge, mithin zum Großteil neues Wohneigentum für die bestehende Haushaltsgemeinschaft in einer von der Förderung ausgeschlossenen Übertragung geschaffen werde. Der Erwerb von lediglich einem Miteigentumsanteil von $\frac{1}{4}$ durch den Kläger sei für sich betrachtet nicht geeignet, den Zweck der Zuwendung gemäß Nr. 1 EHZR erreichen zu können (Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung durch einen Haushaltsangehörigen, vgl. Nr. 7.1 EHZR). Im Übrigen sähen die EHZR auch in anderen Bestimmungen (vgl. Nr. 4.1) das Abstellen auf Haushaltsangehörige vor und definierten in Satz 2 Nr. 4.1 auch den Begriff der Haushaltsangehörigen (zum Haushalt rechnen Personen, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bildeten). Letzteres sei beim Kläger und seiner Frau zweifellos der Fall. Der Ausschluss des Erwerbs einer Eigentumsübertragung zwischen Verwandten in gerader Linie auch in den Fällen, in denen sich diese Verwandtschaftsverhältnisse wie vorliegend auf einen Haushaltsangehörigen des Klägers beziehe, entspreche der ständig geübten Förderpraxis der Landesbodenkreditanstalt und finde in den Förderrichtlinien (Objektförderung und Ausschluss bei Übertragung zwischen Angehörigen in gerader Linie), wie oben näher ausgeführt, hinreichend Niederschlag.

27

Die entsprechend dieser Erläuterung im vorliegenden Fall gehandhabte Förderpraxis mit dem Ausschluss des Klägers von der Förderung ist rechtlich nicht zu beanstanden.

28

Zwar ist der Erwerb eines Miteigentumsanteils (Bruchteilseigentum) für sich genommen für eine Förderung unschädlich. Die Erläuterungen zum Antragsformular (Anlage zum Formblatt EHZ I), konkret zu Nr. 2, vermerken ausdrücklich: „Antragsteller ist eine natürliche Person des Haushalts, die (Mit-) Eigentümer des selbstgenutzten Wohneigentums ist bzw. wird.“ (vgl. auch VG Ansbach, U.v. 11.5.2020 - AN 3 K 20.00109 - juris).

29

Nach Nr. 2 EZHR wird gefördert das Schaffen von Eigenwohnraum zur Selbstnutzung unter anderem durch den Erwerb von neuen oder bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen. Laut den Angaben des Klägers im Antrag geht es um den Zweiterwerb eines Zwei-Familienhauses.

30

Förderschädlich ist aber der Umstand, dass - abgesehen davon, dass die Erdgeschosswohnung nicht selbst, sondern durch die Schwiegermutter genutzt wird - die Ehefrau einen Miteigentumsanteil von $\frac{3}{4}$ von

ihrer Mutter unter Anrechnung auf den erbrechtlichen Pflichtteilsanspruch geschenkt bekommen hat. Ein Erwerb zwischen Verwandten gerader Linie wird gemäß Nr. 5.3 Spiegelstrich 5 EHZR indes nicht gefördert. Das Gleiche gilt mit Blick auf Nr. 5.3 Spiegelstrich 4 EHZR für eine Übertragung im Wege der Schenkung bzw. Erbfolge.

31

Nicht ausdrücklich genannt in den EHZR ist die vorliegende Fallkonstellation, in der der Ehemann (= Kläger) neben der in gerader Linie mit der Veräußerin verwandten Ehefrau, die mit einem $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil schenkungsweise unter Anrechnung auf den erbrechtlichen Pflichteigentumsanteil bedacht wird, gleichzeitig einen Miteigentumsanteil von $\frac{1}{4}$ käuflich erwirbt.

32

Dem Kläger ist zwar zugegeben, dass er entsprechend dem Zweck nach Nr. 1 EHZR - jedenfalls zu $\frac{1}{4}$ - mit beigetragen hat, die Bildung von Wohneigentum in Bayern zu unterstützen, damit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zugleich die Eigentumsquote anzuheben. Nach Nr. 1 EHZR stärkt Wohneigentum die Identifikation mit dem Wohnort und die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld und trägt zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.

33

Allerdings ist die Förderung objektbezogen, da die Zuwendung „als objektabhängiger Festbetrag“ (Nr. 6 EHZR) erfolgt. Ein $\frac{3}{4}$ -Miteigentumsanteil des Objekts gehört nicht dem Kläger, sondern seiner Frau als eine von der Förderung ausgeschlossene Person. Insofern trägt sein Beitrag quasi nur zu $\frac{1}{4}$ zur Zweckerfüllung bei. Bei gegenteiliger Auffassung könnte auch noch ein viel geringerer Miteigentumsanteil zu einer Förderung führen und so dem Missbrauch und der Umgehung von Ausschlussgründen Vorschub geleistet werden. Gefördert wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Begründung von Wohneigentum. Ein Erwerb von $\frac{1}{4}$ bleibt dem gegenüber zurück, weil nur ideell zu $\frac{1}{4}$ neuer Wohnraum geschaffen wird. Die Zielsetzung der Förderung, nämlich Schaffung von Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der Haushaltsgemeinschaft, steht mit der Gegenansicht des Klägers nicht im Einklang und widerspricht der vorstehend erläuterten Förderpraxis des Beklagten.

34

Weiter kann entgegen dem Vorbringen der Klägerseite in der rechtlichen Behandlung durchaus zwischen Teileigentum und Wohnungseigentum (im Alleineigentum) unterschieden werden.

35

Bei einer Bruchteilsgemeinschaft ist nach dem dargestellten Kontext und dem Sinn und Zweck der Förderung auf der Basis der Förderrichtlinien für eine Zuwendung erforderlich, dass alle Miteigentümer die Anspruchsvoraussetzungen erfüllen und nicht bei einem Teil der Miteigentümer Ausschlussstatbestände vorliegen (vgl. Erhard in Blümich, EigZulG, Werkstand: 152. EL Mai 2020, § 1 Rn. 6 zur früheren Rechtslage).

36

Durchschlagend ins Gewicht fällt die - unwidersprochene - Aussage des Beklagten, dass der Ausschluss des Erwerbs einer Eigentumsübertragung zwischen Verwandten in gerader Linie auch in den Fällen, in denen sich diese Verwandtschaftsverhältnisse wie vorliegend auf einen Haushaltsangehörigen des betreffenden Antragstellers beziehen, der ständig geübten Förderpraxis der Landesbodenkreditanstalt entspricht und in den Förderrichtlinien (Objektförderung und Ausschluss bei Übertragung zwischen Angehörigen in gerader Linie) hinreichend Niederschlag findet.

37

Ausgehend von dieser - im Ergebnis rechtlich nicht zu beanstandenden - Förderpraxis sind des Weiteren auch Ermessensfehler oder gar Willkür nicht ersichtlich.

38

Denn eine staatliche Förderung des Wohneigentums ist von Verfassungs wegen nicht zwingend geboten. Vielmehr besteht weitgehende Gestaltungsfreiheit auch im Hinblick auf den Ausschluss eines bestimmten Personenkreises von der Förderung (vgl. Erhard in Blümich, EigZulG, Werkstand: 152. EL Mai 2020, Einleitung Rn. 4 zur früheren Rechtslage).

39

Vorliegend liegt keine atypische Fallgestaltung aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles vor. Ausgangspunkt ist - wie ausgeführt - vielmehr die ständige Förderpraxis in vergleichbaren Fällen, sofern sie nicht im Einzelfall aus anderen Gründen zu rechtswidrigen Ergebnissen führt (vgl. Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 21. Aufl. 2020, § 40 Rn. 42 ff.; Schenke/Ruthig in Kopp/Schenke, VwGO, 26. Aufl. 2020, § 114 Rn. 41 ff.).

40

Indes ist kein atypischer Ausnahmefall gegeben, der eine abweichende Entscheidung des Beklagten hätte gebieten müssen (vgl. OVG NRW, B.v. 29.5.2017 - 4 A 516/15 - juris), weil der konkrete Sachverhalt keine außergewöhnlichen Umstände aufweist, der von den Richtlinien und der darauf basierenden Förderpraxis nicht erfasst wird und von solchem Gewicht ist, dass eine vom Regelfall vorgesehene Rechtsfolge eine abweichende Behandlung gebietet. Denn der vom Richtliniengeber vorgesehene Ausschluss des Erwerbs von Verwandten in gerader Linie bzw. durch Übertragung im Wege der Schenkung oder Erbfolge sind zulässige Aspekte für eine Differenzierung bei der Gewährung öffentlicher Zuschüsse.

41

Ein derartiger Ausschluss ist auch nicht willkürlich, weil sachgerechte und vertretbare Gründe von der Beklagten vorgebracht wurden.

42

Art. 3 Abs. 1 GG gebietet eine gleichmäßige Verwaltungspraxis. Dazu gehört das Verbot einer nicht durch sachliche Unterschiede gerechtfertigten Differenzierung zwischen verschiedenen Sachverhalten bei der Förderung (BayVGh, U.v. 11.10.2019 - 22 B 19.840 - juris Rn. 32). Geboten ist so eine bayernweit gleichmäßige und willkürfreie Mittelverteilung. Nicht erlaubt ist eine uneinheitliche und damit objektiv willkürliche Förderpraxis (vgl. BayVGh, U.v. 25.7.2013 - 4 B 13.727 - DVBl 2013, 1402). Dabei steht dem Richtliniengeber frei, sich für eine bestimmte Verwaltungspraxis zu entscheiden, hier den Ausschluss des Erwerbs im Wege der Erbfolge bzw. unter geraden Verwandten auch unter Berücksichtigung eines Haushaltsangehörigen der in einer Hausgemeinschaft mit dem Kläger wohnt. Die Willkürgrenze wird selbst dann nicht überschritten, wenn es auch für eine alternative Förderpraxis gute Gründe gäbe. Eine Verletzung des Willkürverbots liegt mithin nur dann vor, wenn die maßgeblichen Kriterien unter keinem denkbaren Aspekt rechtlich vertretbar wären und sich daher der Schluss aufdrängt, dass sie auf sachfremden Erwägungen beruhen (vgl. VG Köln, G.v. 17.8.2015 - 16 K 6804/14 - juris m.w.N.; siehe auch VG Würzburg, U.v. 25.5.2020 - W 8 K 19.1546 - juris).

43

Für den Schluss auf eine willkürliche Fassung oder Handhabung der Förderrichtlinien, gerade hier zur Eigenheimzulage, bestehen keine triftigen Anhaltspunkte. Die - für den Kläger nachteilige - Berücksichtigung der haushaltsangehörigen Ehefrau als Verwandte gerader Linie dient der klaren Abgrenzung förderschädlicher Sachverhalte von förderungswürdigen Sachverhalten in der Verwaltungspraxis und trägt gerade zu einer gleichmäßigen Handhabung im Förderalltag bei. Der Kläger wird gerade nicht anders behandelt als andere Erwerber, bei denen ebenfalls Haushaltsangehörige berücksichtigt werden. Der Förderausschluss von Erwerbstatbeständen bei Beteiligung von nach Förderrichtlinien ausdrücklich ausgeschlossenen Haushaltsangehörigen am Erwerb des Wohneigentums scheint nicht zuletzt auch deshalb sachlich vertretbar, weil damit auch - was hier der Klägerseite ausdrücklich nicht vorgeworfen wird - eine Umgehung der Ausschlussgründe oder einen Missbrauch von vornherein vorgebeugt wird.

44

Nach alledem war die Klage im vollen Umfang abzuweisen.

45

Die Entscheidung über die Kosten ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

46

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.