

**Titel:**

**Ablehnung einer Eigenheimzulage**

**Normenkette:**

BayHO Art. 23, Art. 24

GG Art. 3

BayEHZR Art. 44

**Leitsätze:**

1. Es ist allein Sache des Zuwendungsgebers, die Modalitäten einer Förderung festzulegen, seine Richtlinien auszulegen und den Förderzweck zu bestimmen und seine Förderpraxis nach seinen Vorstellungen entsprechend auszurichten. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei einem Erwerb zwischen Verwandten gerader Linie wird keine Eigenheimzulage gewährt, auch wenn das Verwandtschaftsverhältnis sich nur auf einen Haushaltsangehörigen des Antragstellers bezieht. (Rn. 37 und 41) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

begehrte Förderung, bayerische Eigenheimzulage, Zweiterwerb eines ½-Miteigentumsanteils an Einfamilienhaus von Großmutter des Ehemannes, Erwerb eines ½-Miteigentumsanteils des Ehemannes von seiner Großmutter, haushaltsangehörige Ehefrau als Verwandte gerader Linie als förderschädlich zu berücksichtigen, Ausschlussgründe, Verwaltungspraxis, Änderung der Förderpraxis zulässig, kein Ermessensfehler, keine Willkür, bei unzutreffender Auskunft kein Herstellungsanspruch, sondern allenfalls Amtshaftungsansprüche, Auslegung, Beteiligung, Bewilligung, Eigenheimzulage, Ermessen, Haushaltsplan, Verkauf, Förderung, Zweiterwerb, Einfamilienhaus, Förderpraxis, Amtshaftung

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 33748

**Tenor**

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

**Tatbestand**

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen die Ablehnung der von ihr begehrten Eigenheimzulage durch den Freistaat Bayern, vertreten durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (im Folgenden: BayernLabo). Sie und ihr Ehemann hatten je einen Miteigentumsanteil von ½ an einem Wohngrundstück von der Großmutter ihres Ehemannes erworben.

2

Die zunächst vom Ehemann der Klägerin am 5. Juli 2019 beantragte Gewährung der Bayerischen Eigenheimzulage wurde mit Bescheid der BayernLabo vom 7. November 2019 abgelehnt. Daraufhin stellte die Klägerin am 19. November 2019 einen Antrag auf Bewilligung der Eigenheimzulage.

3

Mit Ablehnungsbescheid vom 8. April 2020 lehnte die BayernLabo die beantragte Zuwendung ab und führte als Ablehnungsgrund im Wesentlichen aus: Gemäß Nr. 5.3 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 einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft oder Verwandten in gerader Linie. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen sei das Objekt nicht förderfähig. In einem beiliegenden Schreiben ist des Weiteren ausgeführt, der Erwerb oder die Eigentumsübertragung zwischen Verwandten in gerader Linie sei nicht förderfähig, auch und soweit sich dieses Verwandtschaftsverhältnis auf einen Haushaltsangehörigen des Antragstellers beziehe.

II.

1.

**4**

Mit Schreiben vom 6. Mai 2020, bei Gericht eingegangen am 11. Mai 2020, erhob die Klägerin Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid und führte zur Begründung im Wesentlichen aus: Mit Vertrag vom 7. Dezember 2018 habe Frau J. B. an die Klägerin und ihren Ehemann jeweils  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum der südöstlichen Doppelhaushälfte verkauft. Die Klägerin habe sich verpflichtet, einen Kaufpreis in Höhe von 200.000,00 EUR zu bezahlen. Der Ehemann der Klägerin sei der Enkel der Verkäuferin J. B. Der Ehemann habe sich fernmündlich über die Hotline erkundigt und die Antwort erhalten, dass es keine Rolle spiele, dass er der Enkel der Verkäuferin sei. Daraufhin habe der Ehemann das Bayerische Baukindergeld Plus beantragt und mit Zuwendungsbescheid vom 15. Oktober 2019 bewilligt bekommen. Mit Bescheid vom 7. November 2019 sei sein Antrag auf Bewilligung der Eigenheimzulage abgelehnt worden. Auf telefonische Nachfrage habe er die Antwort erhalten, dass der Antrag wohl bewilligt worden wäre, wenn die Ehefrau den Antrag gestellt hätte. Der Antrag sei dann durch die Klägerin am 19. November 2019 erneut eingereicht und mit Bescheid vom 8. April 2020 abgelehnt worden. Die Klägerin als Käuferin sei mit der Verkäuferin nicht in gerader Linie verwandt. Dass der Erwerb nicht förderfähig sei, soweit sich das verwandtschaftliche Verhältnis auf einen Haushaltsangehörigen des Antragstellers beziehe, ergebe sich nicht aus den Richtlinien. Die BayernLabo müsse sich bei ihrer Entscheidung an die Förderrichtlinien halten. Ansonsten könne es zu Ungleichbehandlungen kommen. Die Berücksichtigung eines Verwandtschaftsverhältnisses auf einen Haushaltsangehörigen stelle eine unzulässige Erweiterung dar. Bezeichnenderweise sei der Ablehnungsgrund nicht im Ablehnungsbescheid angeführt, sondern lediglich in einem beigelegten Schreiben.

**5**

Mit Schriftsatz vom 9. Oktober 2020 ließ die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten zur weiteren Begründung der Klage ergänzend zum Klageschriftsatz vom 6. Mai 2020 im Wesentlichen noch ausführen: Der angefochtene Bescheid leide an einem vollständigen Begründungsausfall. Die dort zitierten Ablehnungsgründe seien wörtlich aus den Richtlinien entnommen. Der Fall, dass die Klägerin von der Großmutter ihres Ehemannes gekauft habe, werde von den Richtlinien nicht erfasst. Auf das Begleitschreiben, das keine Unterschrift trage, könne nicht verwiesen werden. Es fehle somit vollständig an einer tragfähigen Begründung. Erstmals im Schriftsatz vom 15. Juni 2020 werde auf eine angeblich ständig geübte Förderpraxis verwiesen. Dem müsse widersprochen werden. Wenn es eine solche Förderpraxis gäbe, hätte der Sachbearbeiter dem Ehemann der Klägerin auf Nachfrage nicht die Auskunft gegeben, die Klägerin solle einen entsprechenden Förderantrag stellen, da dieser bewilligungsfähig wäre. Ferner wäre es ein Leichtes gewesen, auf diese Förderpraxis hinzuweisen. Das Unterlassen sei ein Beleg für das Fehlen der ständigen Praxis. Es sei ein Beleg dafür, dass es eine solche ständige Praxis nicht gegeben habe. Abgesehen davon wäre eine solche Praxis nicht richtlinienkonform. Eine Aufspaltung in einen nicht förderfähigen Verkauf an einen Enkel oder einen förderfähigen Verkauf an dessen Ehefrau würde der Zielsetzung der Förderung widersprechen und sei nicht einleuchtend. Vielmehr sei zu beachten, dass die Klägerin einen rechtlich selbständigen Miteigentumsanteil erworben habe, den sie jederzeit auch wieder veräußern könne. Jeder Miteigentümer könne über seine Eigentumsanteile frei und alleine verfügen. Es liege nicht zwingend ein einheitliches Geschäft vor. Vielmehr sei zu beachten, dass der Ankauf der beiden Miteigentumshälften quasi zufällig an die Eheleute erfolgt sei. Auch die Berufung auf die Zielsetzung, die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen, könne nicht überzeugen. Denn nach Nr. 2 der Richtlinie werde auch gefördert der Erwerb von neuen oder schon bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die Förderung diene damit auch dem Erwerb von schon bestehendem Wohnraum. Schon durch den Erwerb werde die Eigentumsquote angehoben, was ebenfalls Zweck der Förderung sei, ebenso wie die Stärkung der Identifikation mit dem Wohnort und die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld.

## 6

2. Der Beklagte führte mit Schriftsatz vom 15. Juni 2020 zur Begründung der Klageerwidern im Wesentlichen aus: Die Gewährung von Baukindergeld Plus sei in keiner Weise vorgreiflich. Beide Zuwendungen hätten jeweils eigenständige Regelungen erfahren. Die Baukindergeld-Plus-Richtlinien knüpften an die Gewährung des Baukindergeldes des Bundes an. Der hier einschlägige Ausschlussbestand nach Nr. 5.3 der EHZR knüpfe an den Erwerb bzw. die Eigentumsübertragung zwischen bestimmten Beteiligten an, unter anderem an den Erwerb bzw. die Eigentumsübertragung zwischen Verwandten in gerader Linie. Die vorliegende Urkunde beinhalte den Verkauf von jeweils ½ Miteigentumsanteil am Förderobjekt an die Klägerin und deren Ehemann und Enkel des Veräußerers, wobei der Enkel einen Kaufpreis in Höhe von 100.000,00 EUR zu entrichten gehabt habe und die Klägerin in Höhe von 200.000,00 EUR. Eine Aufspaltung in einen nicht förderfähigen Verkauf an den Enkel und in einen förderfähigen Verkauf an die Klägerin, die als Ehefrau des Enkels und Mitglied des gemeinsamen Haushalts in einer besonderen Beziehung zur ausgeschlossenen Erwerbsperson stehe, würde der Zielsetzung der Förderung, nämlich Schaffung von Wohneigentum unter Berücksichtigung der Haushaltsgemeinschaft, widersprechen. Dementsprechend sei die Möglichkeit einer anteiligen Förderung in der Förderrichtlinie nicht vorgesehen. Vielmehr erfolge die Förderung 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. Ein Ausschluss der Förderung in Fällen, in denen sich das Verwandtschaftsverhältnis wie vorliegend auf einen Haushaltsangehörigen der Klägerin beziehe, entspreche einer ständig geübten Förderpraxis der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und finde in den Förderrichtlinien (Objektförderung und Ausschluss bei Erwerb zwischen Angehörigen in gerader Linie) hinreichend Niederschlag.

## 7

Mit Schriftsatz vom 26. Oktober 2020 verwies der Beklagte zum Nachweis des Bestehens seiner ständigen Förderpraxis dergestalt, dass der Ausschluss der Förderfähigkeit gemäß Nr. 5.3, 5. Spiegelstrich EHZR in der praktischen Umsetzung auch die Gestaltung einbeziehe, dass sich das Verwandtschaftsverhältnis auf einen Haushaltsangehörigen des Antragstellers beziehe, auf ein Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 9. Dezember 2019 an die BayernLabo und legte dieses vor. Darin werde der Bewilligungsstelle gegenüber nochmals eindeutig und verbindlich klargestellt und festgelegt, wie in derartigen Fällen zu verfahren sei. Unter Berücksichtigung der Zuständigkeiten für die Bewirtschaftung der im Staatshaushalt für die Zuwendung bereitgestellten Haushaltsmittel, der Beachtung der allgemeinen Verwaltungsvorschriften für die Abwicklung der Förderung (VV zu Art. 44 BayHO) und der EHZR als spezielle Verwaltungsvorschriften könne davon ausgegangen werden, dass die insoweit weisungsgebundene BayernLabo die Maßgaben des Staatsministeriums (Richtliniengeber) beachtet und umgesetzt habe. Dies werde nicht zuletzt aus dem Begleitschreiben vom 8. April 2020 deutlich.

## 8

Im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 9. Dezember 2019 ist unter anderem aufgeführt: Grund des Ausschlusses sei, dass sonst durch die Auswahl des Antragstellers aus dem Kreis der Haushaltsangehörigen der Förderausschluss nach Nr. 5.3, 5. Spiegelstrich EHZR ohne Weiteres umgangen werden könnte. Andernfalls würden Vertragsgestaltungen zur Herbeiführung der Fördervoraussetzungen befördert und die Erreichung des Förderzwecks wäre nicht hinreichend gewährleistet. So könnten die Beteiligten, wenn zunächst ein Antrag des Verwandten abgelehnt würde, zur Umgehung ermutigt werden, indem der nicht verwandte Partner nun einen Antrag stelle. Die EHZR stellten nicht allein auf die konkrete Situation des Antragstellers, sondern auf den gesamten Haushalt ab, wie Nr. 4.1 und Nr. 7 EHZR zeigten. Nichts anderes ergebe sich aus dem Antragsformular. Soweit die BayernLabo anders beraten habe, entspreche dies nicht der dargestellten Rechtslage. Die BayernLabo sei durch die bisherige Praxis nicht daran gehindert, dieser Rechtslage Rechnung zu tragen. Einen Vertrauensschutz in den Fortbestand dieser Praxis gebe es grundsätzlich nicht.

## 9

Der Klägerbevollmächtigte beantragte in der mündlichen Verhandlung am 16. November 2020, der Beklagte wird unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt vom 8. April 2020 verpflichtet, der Klägerin die beantragte Eigenheimzulage in Höhe von 10.000,00 EUR zu bewilligen.

10

Der Beklagtenvertreter beantragte,

die Klage abzuweisen.

11

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die eingereichten Schriftsätze der Beteiligten sowie auf die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

12

Die Klage ist als Verpflichtungsklage in Form der Versagungsklage zulässig.

13

Die Klage ist unbegründet. Der streitgegenständliche Ablehnungsbescheid vom 8. April 2020 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Sie hat keinen Anspruch auf die begehrte Eigenheimzulage.

14

Formfehler des streitgegenständlichen Bescheides sind nicht gegeben. Ein Begründungsmangel wäre - sofern nicht ohnehin die Ausnahme des Art. 39 Abs. 2 Nr. 3 BayVwVfG greift - jedenfalls gemäß Art. 45 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BayVwVfG geheilt.

15

Die Klägerin 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 der Klägerin von der Eigenheimzulage nach den Richtlinien und der Förderpraxis des Beklagten als gleichheitswidriger oder gar willkürlicher Verstoß zu werten.

16

Denn bei Zuwendungen der vorliegenden Art handelt es sich um freiwillige staatliche Maßnahmen. Eine explizite Rechtsnorm, die konkret einen Anspruch der Klägerin 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 verbeschrieben 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).

17

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).

#### **18**

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.

#### **19**

Der maßgebliche Zeitpunkt für die Bewertung der Fördervoraussetzungen und der Förderfähigkeit einer Maßnahme ist des Weiteren nicht der Zeitpunkt der Antragstellung durch die Klägerin 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.).

#### **20**

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).

#### **21**

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, 21. Aufl. 2020, § 40 Rn. 42 ff.; Schenke/Ruthig in Kopp/Schenke, VwGO 26. Aufl. 2020, § 114 Rn. 41 ff.).

#### **22**

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).

#### **23**

Mangels gesetzlicher Anspruchsgrundlage steht der Klägerin 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 8. April 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.

#### **24**

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 weitere 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 den 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 (siehe auch schon VG Würzburg, U.v. 14.9.2020 - W 8 K 20.532 - juris).

## **25**

Die Klägerin 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).

## **26**

Jedoch ist die Zuwendungsvoraussetzung (das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen) gemäß Nr. 5.3 Spiegelstrich 5 EHZR nach Überzeugung des Gerichts nicht gegeben; vielmehr sind Ausschlussgründe zu bejahen. Zugrunde zu legen ist dabei der von der Klägerseite 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).

## **27**

Laut dem notariellen Vertrag vom 7. Dezember 2018 erwarb die Klägerin zu ½ Miteigentumsanteil an Wohneigentum für 200.000,00 EUR von der Großmutter ihres Ehemannes. Der Ehemann erwarb ebenfalls selbst einen Miteigentumsanteil zu ½ von seiner Großmutter für 100.000,00 EUR.

## **28**

Der Beklagte hat dazu und zu seiner Förderpraxis im Klageverfahren unter anderem plausibel ausgeführt: Eine Aufspaltung in eine nicht förderfähige Übertragung an den Enkel und einen förderfähigen Verkauf an die Klägerin, die als Ehefrau und Haushaltsangehörige des Enkels in einer besonderen Beziehung zur ausgeschlossenen Person und zum Förderobjekt stehe, würde der 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. 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 der Klägerin bezögen, entspreche der ständig geübten Förderpraxis der Landesbodenkreditanstalt und finde in den Förderrichtlinien (Objektförderung und Ausschluss bei Übertragung zwischen Angehörigen in gerader Linie) hinreichend Niederschlag.

## **29**

Der Beklagte hat zu seiner Förderpraxis weiter ein Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 9. Dezember 2019 vorgelegt, wonach die vorliegende Fallgestaltung gerade zu einem Förderausschluss führen soll. Danach sei Grund des Ausschlusses, dass sonst durch die Auswahl des Antragstellers aus dem Kreis der Haushaltsangehörigen der Förderausschluss nach Nr. 5.3 5. Spiegelstrich EHZR ohne Weiteres umgangen werden könnte. Andernfalls würden Vertragsgestaltungen zur Herbeiführung der Fördervoraussetzungen befördert und die Erreichung des Förderzwecks wäre nicht hinreichend gewährleistet. So könnten die Beteiligten, wenn - so wie im vorliegenden Fall auch tatsächlich erfolgt - zunächst ein Antrag des Verwandten abgelehnt würde, zur Umgehung ermutigt werden, indem der nicht verwandte Partner nun einen Antrag stelle. Die EHZR stellen nicht allein auf die konkrete Situation des Antragstellers, sondern auf den gesamten Haushalt ab, wie Nr. 4.1 und Nr. 7 EHZR zeigten. Nichts anderes ergebe sich aus dem Antragsformular. Soweit die BayernLabo anders beraten habe, entspreche dies nicht der dargestellten Rechtslage. Die BayernLabo sei durch die bisherige Praxis nicht daran gehindert, dieser Rechtslage Rechnung zu tragen. Einen Vertrauensschutz in den Fortbestand dieser Praxis gebe es grundsätzlich nicht.

## **30**

Soweit die Klägerin auf eine telefonische Auskunft nach der Ablehnung des Antrags des Ehemannes verweist, wonach bei einer Antragstellung durch die Ehefrau eine Förderung wohl bewilligt worden wäre, belegt dies nicht eine gegenteilige Förderpraxis.

### **31**

Konkrete Förderfälle im Sinne der Klägerseite wurden nicht benannt. Vielmehr belegen die auch gerichtsbekanntenen Fälle eine Förderpraxis, wonach ein Erwerb durch einen Haushaltsangehörigen des in gerader Linie Verwandten zum Ausschluss der Förderung führt. Ein Anspruch auf Förderung kann nur im Wege der Selbstbindung der Verwaltung bestehen. Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass zum maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag der Klägerin (vgl. BayVGH, B.v. 18.5.2020 - 6 ZB 20.438 - juris m.w.N.) eine andere Förderpraxis vorlag.

### **32**

Sollte es in der Vergangenheit vor dem 9. Dezember 2019 eine andere Förderpraxis gegeben haben, wofür es keinen konkreten Nachweis gibt, wäre der Beklagte nicht gehindert gewesen, seine Förderpraxis zu ändern, ohne dass Vertrauensschutzgesichtspunkte entgegenstünden. Denn es entspricht der Natur einer staatlichen Förderung als freiwillige Maßnahme, bei deren genauer Ausgestaltung dem Förderungsgeber ein weites Ermessen zuzubilligen ist und auf die grundsätzlich kein Rechtsanspruch besteht, wenn der Förderungsgeber seine Förderpraxis und die zugrundeliegenden Förderrichtlinien ändert (oder die praktische Handhabung der Richtlinien klarstellt). So lange dies willkürfrei und dem Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG entsprechend geschieht, also alle potentiellen Förderungsempfänger auch nach der geänderten Verwaltungspraxis gleichbehandelt werden, begegnet diese Vorgehensweise keine rechtlichen Bedenken und die Klägerin kann sich nicht auf schützenswertes Vertrauen berufen (vgl. hierzu etwa BVerwG, B.v. 8.4.1997 - 3 C 6/95 - BVerwGE 104, 220; VG München, U.v. 8.5.2003 - M 4 K 01.3496 - BeckRS 2003, 30225). Für eine willkürliche Änderung der Förderpraxis, also ohne dass es hierfür einen in irgendeiner Weise einleuchtenden, sachlichen Grund gibt, bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte (so BayVGH, B.v. 18.5.2020 - 6 ZB 20.438 - juris Rn. 15; VG Würzburg, U.v. 13.1.2020 - W 8 K 19.364 - juris Rn. 38). Eine Umgehungsmöglichkeit sollte gerade ausgeschlossen werden.

### **33**

Es ist allein Sache des Zuwendungsgebers, die Modalitäten einer Förderung festzulegen, seine Richtlinien auszulegen und den Förderzweck zu bestimmen (vgl. BayVGH, B. v. 14.9.2020 - 6 ZB 20.1652 - juris m.w.N.) - und seine Förderpraxis nach seinen Vorstellungen entsprechend auszurichten.

### **34**

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

### **35**

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).

### **36**

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.

### **37**

Förderschädlich ist aber der Umstand, dass der Ehemann gleichzeitig einen Miteigentumsanteil von  $\frac{1}{2}$  am selben Objekt von seiner Großmutter erworben hat. Ein Erwerb zwischen Verwandten gerader Linie wird gemäß Nr. 5.3 Spiegelstrich 5 EHZR indes nicht gefördert.

### **38**

Der Klägerin ist zwar zugegeben, dass sie entsprechend dem Zweck nach Nr. 1 EHZR - jedenfalls zu  $\frac{1}{2}$  - 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.

### 39

Allerdings ist die Förderung objektbezogen, da die Zuwendung „als objektabhängiger Festbetrag“ (Nr. 6 EHZR) erfolgt. Ein ½-Miteigentumsanteil des Objekts gehört nicht der Klägerin, sondern ihrem Mann als einer von der Förderung ausgeschlossenen Person. Insofern trägt ihr Beitrag quasi nur zu ½ 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 - die in der Förderpraxis ausweislich des vorgelegten Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 9. Dezember 2019 gerade ausgeschlossen werden soll - Vorschub geleistet werden. Gefördert wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Begründung von Wohneigentum. Ein Erwerb von ½ bleibt dem gegenüber zurück, weil nur ideell zu ½ neuer Wohnraum geschaffen wird. Die Zielsetzung der Förderung, nämlich Schaffung von Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der Haushaltsgemeinschaft, und die dahingehende Förderpraxis steht im Widerspruch zur Gegenansicht der Klägerseite.

### 40

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). Dass der von der Klägerin erworbene Miteigentumsanteil rechtlich selbständig ist und sie darüber frei verfügen kann, rechtfertigt keine andere Beurteilung, weil sich der Erwerb gerade auf dasselbe Objekt bezieht, das gefördert werden soll. Die Ansicht, dass der Ankauf der beiden Miteigentumshälften „quasi zufällig an die Eheleute“ erfolgt sein solle, betrachtet das Gericht als realitätsfern und würde auch nichts am Ausschluss von der Förderung ändern.

### 41

Durchschlagend ins Gewicht fällt letztlich 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 des Beklagten entspricht und in den Förderrichtlinien (Objektförderung und Ausschluss bei Übertragung zwischen Angehörigen in gerader Linie) hinreichend Niederschlag findet.

### 42

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

### 43

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).

### 44

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.).

### 45

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 ist ein zulässiger Aspekt für eine Differenzierung bei der Gewährung öffentlicher Zuschüsse.

**46**

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

**47**

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 - DVBI 2013, 1402). Dabei steht dem Richtliniengeber frei, sich für eine bestimmte Verwaltungspraxis zu entscheiden, hier den Ausschluss des Erwerbs unter Verwandten gerader Linie auch unter Berücksichtigung und Einbeziehung 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 aufdrängen würde, 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).

**48**

Für den Schluss auf eine willkürliche Fassung oder Handhabung der Förderrichtlinien, gerade hier zur Eigenheimzulage, bestehen keine triftigen Anhaltspunkte. Die - für die Klägerin nachteilige - Berücksichtigung des haushaltsangehörigen Ehemannes 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. Die Klägerin wird so nicht anders behandelt als andere Erwerber, bei denen ebenfalls Haushaltsangehörige berücksichtigt werden. Infolgedessen liegt auch keine Ungleichbehandlung, sondern eine Gleichbehandlung wie in vergleichbaren Förderfällen vor. Abgesehen davon gäbe es keine Gleichheit im Unrecht. 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 - wie schon ausgeführt - einer Umgehung der Ausschlussgründe oder einem Missbrauch von vornherein vorgebeugt wird.

**49**

Des Weiteren würde auch eine eventuelle unzutreffende Auskunft eines Sachbearbeiters nicht zur Bewilligung der Förderung führen, sondern allenfalls zu Amtshaftungsansprüchen, weil es keinen Herstellungsanspruch gibt. Denn ein allgemeiner Herstellungsanspruch, wie er vom Bundessozialgericht für das Sozialrecht entwickelt worden ist, ist im allgemeinen Verwaltungsrecht nicht anerkannt. Hier kann - anders als im Sozialrecht - unrechtmäßiges Verwaltungshandeln oder Unterlassen nur im Rahmen zulässigen Verwaltungshandelns ausgeglichen werden. Der Betroffene ist daher generell darauf zu verweisen, einen behaupteten Schaden im Wege der Amtshaftung geltend zu machen (so ausdrücklich BayVGh, B.v. 20.2.2020 - 6 ZB 18.1448 - juris LS 2 und Rn. 8 m.w.N.).

**50**

Der Beklagten hat schließlich weiter zutreffend ausgeführt, dass die Gewährung von Baukindergeld Plus für die Gewährung der bayerischen Eigenheimzulage in keiner Weise vorgegrifflich sei. Beide Zuwendungen hätten jeweils eigenständige Regelungen erfahren. Die Baukindergeld-Plus-Richtlinien knüpften - anders als die bayerische Eigenheimzulage - an die Gewährung des Baukindergeldes des Bundes an (vgl. dazu auch VG Würzburg, U.v. 25.5.2020 - W 8 K 20.330 - juris sowie BayVGh, B. v. 14.9.2020 - 6 ZB 20.1652 - juris).

**51**

Nach alledem war die Klage im vollen Umfang abzuweisen.

**52**

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

**53**

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