

**Titel:**

**Keine Eigenheimzulage bei Immobilienerwerb durch Erbfolge**

**Normenketten:**

GG Art. 3

EHZR Nr. 5.3

VwGO § 114

**Leitsätze:**

1. Bei Förderrichtlinien in der Leistungsverwaltung handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern um verwaltungsinterne Weisungen, die nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle analog § 114 VwGO unterliegen. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Wird eine Immobilie von einem Miterben im Rahmen der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu Alleineigentum erworben, so ist dies wie ein Erwerb "im Wege der Erbfolge" im Sinne der Nr. 5.3 EHZR zu bewerten, so dass eine Eigenheimzulage nicht zu gewähren ist. (Rn. 16 – 19) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Eigenheimzulage, Richtlinien in der Leistungsverwaltung, Förderpraxis, Gleichbehandlung, Miterbe, Erbengemeinschaft, Erbauseinandersetzung, Erwerb im Wege der Erbfolge

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 49786

**Tenor**

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Kosten des Verfahrens hat die Klägerin zu tragen.
- III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin begehrt die Gewährung einer Eigenheimzulage nach der Richtlinie für die Gewährung eines Zuschusses zum Bau und Erwerb von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken (Bayerische Eigenheimzulage-Richtlinie - EHZR).

**2**

Die Klägerin beantragte mit Schreiben vom 17. Februar 2020 eine Eigenheimzulage. Bei dem streitgegenständlichen Objekt, für das die Eigenheimzulage beantragt wurde, handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garten, welches vormals im Eigentum der Eltern der Klägerin stand. Nach dem Tod der Eltern ging kraft gesetzlicher Erbfolge der Nachlass an die Erbengemeinschaft, bestehend aus der Klägerin sowie ihren vier Geschwistern, über. Die Klägerin und ihre vier Geschwister schlossen am 17. Oktober 2019 einen notariellen Erbauseinandersetzungsvertrag. Hierin wurde vereinbart, dass die Klägerin Alleineigentümerin des Anwesens werden und ihren Geschwistern als Gegenleistung jeweils einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 35.700,- EUR zahlen sollte. Gemäß A) § 1 Ziffer 3 des Vertrages wurde festgehalten, dass die Erbauseinandersetzung, zu welcher die Ausgleichsleistungen festgelegt wurden, ausschließlich im Hinblick auf den Grundbesitz erfolgte. Die Auseinandersetzung des restlichen Nachlassvermögens erfolgte gesondert durch die Erbengemeinschaft und war nicht Gegenstand des notariellen Vertrages.

**3**

Der Beklagte lehnte den Antrag mit Bescheid vom 11. Mai 2020 ab mit der Begründung, dass gemäß Punkt 5.3 EHZR die Übertragung im Wege der Erbfolge, testamentarischen Verfügung oder Schenkung nicht gefördert werde. Auch der Erwerb oder die Eigentumsübertragung zwischen Ehegatten, Lebenspartnern

und Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft oder Verwandten in gerader Linie werde nicht gefördert.

#### 4

Hiergegen ließ die Klägerin am 8. Juli 2020 Klage erheben und beantragen,

1. der Bescheid des Beklagten vom 11. Mai 2020 wird aufgehoben.
2. der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin auf ihren Antrag vom 17. Februar 2020 die beantragte Zuwendung der Eigenheimzulage zu gewähren.

#### 5

Zur Begründung wird ausgeführt, dass dem Antrag der Klägerin stattzugeben sei, da die Anspruchsvoraussetzungen der Richtlinie erfüllt seien. Die streitgegenständliche Immobilie sei zur Schaffung von eigenem Wohnraum zur Selbstnutzung angeschafft worden. Die Klägerin sei mit ihrem Ehegatten nach Anschaffung des Eigenheims in das streitgegenständliche Objekt gezogen und sei seit 23. Dezember 2019 dort wohnhaft und gemeldet. Entgegen der Auffassung des Beklagten sei weder eine Übertragung im Wege der Erbfolge noch im Wege der testamentarischen Verfügung oder Schenkung erfolgt. Vielmehr sei die fünfköpfige Erbengemeinschaft Eigentümerin der streitgegenständlichen Immobilie geworden. Somit hätten auch nur die Erben gemeinschaftlich über die Immobilie verfügen können. Die Klägerin hätte die Immobilie aufgrund des notariellen Erbauseinandersetzungsvertrages vom 17. Oktober 2019 und durch Zahlung von insgesamt 142.800,- EUR erworben. Somit sei gerade keine Übertragung im Wege der Erbfolge erfolgt, sondern ein entgeltlicher Erwerb der Immobilie von der Erbengemeinschaft. Die Erbengemeinschaft sei Inhaber des durch die Gesamthand gebundenen Sondervermögens gewesen. Ein solches Sondervermögen sei auch rechtlich klar zu trennen von der eigenen Vermögensmasse der einzelnen Personen der Erbengemeinschaft. Des Weiteren gehe auch klar aus dem Grundbuch hervor, dass nach den verstorbenen Eltern zunächst die Erbengemeinschaft, bestehend aus der Klägerin und ihren vier Geschwistern, Eigentümerin der Immobilie geworden sei. Erst durch die rechtsgeschäftliche Auseinandersetzung, bei welcher die oben genannte Ausgleichszahlung vereinbart und sodann bezahlt wurde, hätte die Klägerin das Alleineigentum an der Immobilie entgeltlich erworben. Somit hätte eine Übertragung im Wege der Erbfolge im engeren Sinne gerade nicht stattgefunden, da die Klägerin lediglich zu einem Fünftel Teil einer Erbengemeinschaft geworden sei und erst durch den notariellen Vertrag die restlichen vier Fünftel der Immobilie im Rahmen der Auseinandersetzung von den vier Geschwistern entgeltlich erworben habe. Dies stehe jedoch den Kriterien der Ziffer 5.3 EHZR nicht entgegen. Auch der vierte Spiegelstrich dieser Regelung (ein Erwerb zwischen Ehegatten, Lebenspartner und Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft oder Verwandten in gerader Linie) liege gerade nicht vor, da die Geschwister der Klägerin keine Verwandten in gerader Linie, sondern in Seitenlinie darstellten. Es bestehe daher keine Rechtfertigung für die Ablehnung der Zuwendung, da die Klägerin zu einem realistischen Kaufpreis die streitgegenständliche Immobilie durch Zahlung von 142.800,- EUR erworben habe.

#### 6

Der Beklagte trat mit Schreiben vom 30. Juni 2020 der Klage entgegen. Für ihn ist beantragt, die Klage abzuweisen.

#### 7

Der Erwerb sei im Wege der Erbauseinandersetzung erfolgt. Eine Auseinandersetzung sei die Beendigung der nur für eine Übergangszeit vorgesehene und nicht auf Dauer angelegten Erbengemeinschaft durch Aufteilung der Bestandteile. Jeder der Miterben könne fordern, dass die Erbengemeinschaft aufgelöst und das Vermögen aufgeteilt werde. Bei der hier erfolgten Teilerbauseinandersetzung sei nicht der gesamte Nachlass, sondern lediglich ein Teil unter den Erben aufgeteilt worden. Der Argumentation, es läge ein entgeltlicher Erwerb der Immobilie von der Erbengemeinschaft vor, sei entgegenzusetzen, dass es keinen Unterschied mache, ob Erbe eine einzelne oder mehrere Personen seien. Bei der Zahlung in Höhe von 142.800,- EUR läge eine Auszahlung von Mitgliedern der Erbengemeinschaft vor. Dies liege in der Natur der Sache bei einer Erbengemeinschaft. Die Übertragung sei also im Wege der Erbschaft erfolgt. Ob die Übertragung entgeltlich oder unentgeltlich im Wege der Erbfolge erfolge, sei nicht in Ziffer 5.3 EHZR aufgeführt und deshalb nicht maßgeblich. Des Weiteren sei eine Förderung nach der EHZR nur möglich gemäß Ziffer 5.1, wenn für das Objekt nach dem 30. Juni 2018 ein notarieller Kaufvertrag geschlossen

worden wäre. Laut der vorgelegten beglaubigten Abschrift vom 21. Oktober 2019 sei am 17. Oktober 2019 seitens des Notars eine Erbauseinandersetzung und kein notarieller Kaufvertrag geschlossen worden. Dies stehe deutlich in der Überschrift. Auch sei festzuhalten, dass Antragsteller keinen Anspruch auf Förderung, sondern im Rahmen der Förderung nur Anspruch auf Gleichbehandlung hätten. Hier seien keine Anhaltspunkte erkennbar, wonach der Beklagte von der üblichen Genehmigungspraxis abweiche.

**8**

Der Beklagte teilte zudem mit Schreiben vom 7. August 2020 mit, dass in sämtlichen Fällen die Anträge auf Eigenheimzulage abgelehnt würden, wenn der oder die Antragsteller(in) das Wohnobjekt im Rahmen einer Erbauseinandersetzung erwerben würde. Grundlage hierfür sei eine rechtliche Stellungnahme aus dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

**9**

Die Klägerin erwiderte hierauf mit Schreiben vom 10. September 2020, dass einer rechtlichen Stellungnahme des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr keine Bindungswirkung zukomme. Abzustellen sei auf die Formulierung der Regelung in Ziffer 5.3 der Richtlinie. Dort sei der Rechtsbegriff „Übertragung im Wege der Erbfolge“ auszulegen. Im vorliegenden Fall sei nochmals darauf hinzuweisen, dass die Klägerin nicht das streitige Grundstück im Wege der Erbfolge erworben habe. Durch die gesetzliche Erbfolge nach dem Tod der Eltern sei sie mit ihren vier Geschwistern lediglich Teil einer Erbengemeinschaft geworden. Wie von dem Beklagten zutreffend festgestellt wurde, sei der Erwerb der Immobilie erst im Wege der hiernach stattgefundenen Erbauseinandersetzung erfolgt. Es könne hierbei nicht maßgeblich sein, wie dieser Vertrag vom Notar bezeichnet werde. Die Klägerin habe einen Gesamtbetrag in Höhe von 142.800,- EUR aufgewandt, um Alleineigentümerin der streitgegenständlichen Immobilie zu werden. Damit läge nach diesseitiger Auffassung und Auslegung des notariellen Vertrages sehr wohl ein Kaufvertrag im rechtlichen Sinne vor, denn das Grundstück sei von der Klägerin entgeltlich, wenn auch im Rahmen der Erbauseinandersetzung, zu ihrem Alleineigentum erworben worden. Die Auszahlung von Mitgliedern der Erbengemeinschaft sei gleichzusetzen mit dem Kauf von einem Fremden, denn das kaufvertragliche Element der Auseinandersetzung sei dasselbe. Die Anschaffung diene der Klägerin ausschließlich dem Zweck, eine Immobilie zur Eigennutzung zu erwerben. Hierdurch werde gerade der vom Gesetzgeber verfolgte Zweck der Zuwendung durch die Eigenheimzulage, nämlich die Unterstützung von Personen bis zu einer gewissen wirtschaftlichen Einkommensgrenze bei der Bildung von Wohneigentum in Bayern, erfüllt.

**10**

Die Beteiligten erklärten mit Schreiben vom 10. September 2020 und vom 11. September 2020 den Verzicht auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

**11**

Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtssowie die vorgelegte Behördenakte verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

**12**

Über die Klage konnte aufgrund des Einverständnisses der Parteien ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung entschieden werden, § 101 Abs. 2 VwGO.

**13**

Die zulässige Klage ist unbegründet, da die Klägerin keinen Anspruch auf Gewährung einer Eigenheimzulage hat (§ 113 Abs. 5 VwGO).

**14**

Die Ablehnung des Antrages auf Eigenheimzulage erfolgte rechtmäßig, da die Klägerin das streitgegenständliche Objekt im Wege der Erbfolge erwarb und eine Förderung in diesem Fall gemäß Ziffer 5.3 Spiegelstrich 4 EHZR ausgeschlossen ist.

**15**

Bei der Eigenheimzulage handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme des Freistaates Bayern. Eine Rechtsnorm, die einen Anspruch der Klägerin auf Bewilligung der beantragten Eigenheimzulage begründet, existiert nicht. Vielmehr erfolgt die Zuwendung auf der Grundlage der einschlägigen Förderrichtlinien im

billigen Ermessen der Behörde und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel (Art. 23, 44 BayHO). Ein Anspruch 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 Förderrichtlinien 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 deshalb 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.

## 16

Die Verwaltungsgerichte haben sich auf die Prüfung zu beschränken, ob bei der Anwendung der jeweiligen Richtlinie im Einzelfall der Gleichheitssatz verletzt worden ist oder gegebenenfalls ein sonstiger Verstoß gegen einschlägige materielle Rechtsvorschriften vorliegt. Bei Förderrichtlinien in der Leistungsverwaltung handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern um verwaltungsinterne Weisungen, die demgemäß nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle analog § 114 VwGO unterliegen (vgl. BayVGh vom 4.8.2008 - 4 ZB 06.1321 - juris Rn. 9; B.v. 17.11.2010 - 4 ZB 10.1689 - juris Rn. 19; VG Würzburg, U.v. 25.5.2020 - W 8 K 20.330 - juris Rn. 15 f.).

## 17

Die Ablehnung der Eigenheimzulage durch den Beklagten stützt sich darauf, dass eine Förderung nicht erfolgt, wenn die Übertragung des Eigentums des Wohnhauses im Wege der Erbfolge erfolgt. Die Klägerin erbt das Wohnhaus zusammen mit ihren vier Geschwistern kraft gesetzlicher Erbfolge von ihrem Vater. Zwar wurde die Klägerin hierdurch nur Teil einer Erbengemeinschaft; das Alleineigentum am Wohnhaus erwarb sie erst durch notariellen Teilerbauseinandersetzungsvertrag vom 17. Oktober 2019, in dem eine Auszahlung der übrigen vier Geschwister vereinbart wurde.

## 18

Hier hat der Beklagte ermessensfehlerfrei auf den Rechtsakt der Erbschaft abgestellt, aufgrund dessen die Klägerin erstmals (Mit-)Eigentümerin des Anwesens geworden ist. Dies verstößt nicht gegen den Förderzweck, da gemäß Ziffer 5.3 EHZR Übertragungen „im Wege der Erbfolge“ nicht gefördert werden. Ob das Objekt zum Alleineigentum erworben werden muss, konkretisiert die Richtlinie nicht weiter, sodass auch der Erwerb als Miterbe in einer Erbengemeinschaft mit einbezogen werden kann. Zudem handelt es sich bei einer Erbengemeinschaft um Gesamthandseigentum, bei dem jeder Miterbe Eigentümer der ganzen Sache und nicht etwa lediglich eines ideellen Bruchteils ist, zumal die Erbengemeinschaft selbst nicht rechtsfähig ist (VG München, U.v. 30.1.2020 - M 12 K 19.2749 - n.v. Rn. 18).

## 19

Wie sich aus der Stellungnahme des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sowie aus dem Urteil des VG München, a.a.O., ergibt, ist eine Förderung nach der ständigen rechtmäßigen Förderpraxis bereits dann ausgeschlossen, wenn der Antragsteller das Eigentum am Wohnobjekt von einer Erbengemeinschaft erwirbt und nur ein Mitglied der Erbengemeinschaft mit dem Antragsteller in gerader Linie verwandt ist (Ziffer 5.3 Spiegelstrich 5 EHZR). Dann muss dies aber erst recht auch dann gelten, wenn der Antragsteller selbst Teil der Erbengemeinschaft ist. Demnach kommt es nur auf die Erbschaft selbst, egal in welcher Weise, und die damit verbundene Eigentumsübertragung, aber nicht auf die anschließende Erbaseinsetzung an.

## 20

Der Beklagte hat in seiner Klageerwiderung zudem vorgetragen, dass er regelmäßig Anträge ablehnen würde, wenn der Antragsteller das Wohnobjekt im Rahmen einer Erbaseinsetzung erwirbt. Dies wurde von der Klägerin nicht bestritten. Eine Ungleichbehandlung i.S.d. Art. 3 Abs. 1 GG liegt demnach nicht vor.

## 21

Eine lediglich anteilige Förderung unter Ausklammerung der unentgeltlichen Übertragung kann ebenfalls nicht erfolgen. Die Möglichkeit einer anteiligen Förderung ist den Förderrichtlinien nicht zu entnehmen. Vielmehr erfolgt die Zuwendung gem. Ziffer 6 EHZR mittels eines Zuschusses in Höhe von 10.000,- EUR als objektabhängiger Festbetrag (VG München, a.a.O., Rn. 20). Hier hat unstreitig ein unentgeltlicher

Erwerb von zumindest einem Fünftel durch die Erbfolge stattgefunden, weshalb eine Förderung nicht möglich ist.

## **22**

Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m.

§§ 708 ff. ZPO.