

Titel:

Erfolgslose Klage auf Gewährung der bayerischen Eigenheimzulage

Normenkette:

BayHO Art. 23, Art. 44

GG Art. 3

VwGO § 114

Leitsätze:

1. Bei der bayerischen Eigenheimzulage handelt es sich um eine freiwillige staatliche Maßnahmen, für welche keine explizite Anspruchsgrundlage existiert. 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. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bei der rechtlichen Beurteilung staatlicher Fördermaßnahmen 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. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Förderung der bayerischen Eigenheimzulage erfasst nicht die Fälle, in denen eine bereits gemietete Wohnung erworben wird. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

bayerische Eigenheimzulage, begehrte Förderung, Erwerb einer bereits gemieteten Wohnung, Antragsfrist, Verwaltungspraxis, kein Ermessensfehler, Eigenheimzulage, Gleichheitssatz, Mieter, atypischer Ausnahmefall, Ermessensentscheidung, Förderung, Zuwendung

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 vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte zuvor in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

I.

1

Der Kläger wendet sich gegen die Ablehnung der von ihm begehrten Eigenheimzulage durch den Freistaat Bayern, vertreten durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (im Folgenden: BayernLabo).

2

Mit Antrag vom 23. Dezember 2019, beim Beklagten eingegangen am selben Tag, beantragte der Kläger die Gewährung der Eigenheimzulage für den Erwerb einer Eigentumswohnung, die er bereits gemietet hatte.

3

Die vorgelegte Meldebescheinigung der Gemeinde vom 21. Dezember 2019 vermerkt als Einzugsdatum den 1. Januar 2017. Die Auflassung für den Erwerb der Eigentumswohnung, eingetragen im Grundbuch am 3. Januar 2019, datiert auf den 18. Dezember 2018. Der Kläger wurde als Eigentümer am 8. April 2019 im Grundbuch eingetragen.

4

Mit Ablehnungsbescheid vom 30. März 2020 lehnte die BayernLabo die beantragte Zuwendung ab. Sie führte als Begründung im Wesentlichen aus, dass gemäß Nr. 9.2 der Bayerischen Eigenheimzulagen-Richtlinien, EHZR, (Bek. v. 7.8.2018, AllMBl 11/2018, S. 554) die Antragstellung ab Bezug des Wohnraums

und bis spätestens sechs Monate nach diesem Zeitpunkt zulässig sei. Als Nachweis sei eine erweiterte Meldebescheinigung vorzulegen. Aus der (einfachen) Meldebescheinigung gehe hervor, dass der Kläger das Objekt bereits seit mehr als sechs Monaten bezogen habe.

II.

5

Mit Schriftsatz vom 29. April 2020, bei Gericht eingegangen am selben Tag, ließ der Kläger Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid erheben. Im Dezember 2016 habe der Kläger als Mieter eine Wohnung im Obergeschoss bezogen. Vermieter sei sein Onkel gewesen. Das Mietverhältnis habe bis zum 28. Februar 2019 gedauert. Danach sei der Kläger vom Obergeschoss in die Erdgeschosswohnung des Anwesens gezogen, die seiner Mutter gehöre. In dieser Zeit sei die leerstehende Wohnung im Obergeschoss umfassend saniert worden. Der Kläger habe die Wohnung am 1. März 2019 erworben. Erst im Juni 2019 sei der Kläger in seine eigene Wohnung im Obergeschoss eingezogen. Da der Antrag auf Förderung am 23. Dezember 2019 gestellt worden sei, werde die Sechs-Monatsfrist eingehalten. In den Richtlinien werde eindeutig und ausschließlich auf den Bezug des Wohnraums abgestellt. Es könne nicht darum gehen, wann der Wohnraum erworben worden sei und welcher Zeitaufwand möglicherweise für eine Renovierung angesetzt werden könne.

6

Der Kläger lässt beantragen,

1. Der Ablehnungsbescheid der bayerischen Landesbodenkreditanstalt vom 30. März 2020, Aktenzeichen ..., wird aufgehoben.
2. Dem Kläger wird Zuschuss zum Erwerb von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken nach den bayerischen Eigenheimzulagenrichtlinien bewilligt.

7

Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

8

Die Richtlinien gingen von dem in der Regel gegebenen Fall aus, dass der Bezug zeitlich dem Erwerb der Wohnung nachfolge. Der Bezug im Sinne von Nummer 9.2 EHZR sei dahingehend zu verstehen, dass der Bezug von Wohneigentum gemeint sei. Vorliegend sei der Wiederbezug der Wohnung durch den Kläger als Eigentümer im Juni 2019 erfolgt. Davor habe der Kläger nach seinem Vortrag mit Unterbrechungen als Mieter im Förderobjekt gewohnt. Das Mietverhältnis habe bis zum 28. Februar 2019 gedauert, am 1. März 2019 habe er die Wohnung von seinem Onkel erworben. Nach dem vorliegenden Grundbuchauszug sei die Auflassung an den Kläger am 18. Dezember 2019 erfolgt. Laut einer internen Mitteilung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr an die BayernLabo - wiedergegeben im Schreiben der BayernLabo vom 28. April 2020 (vergleiche Blatt 30 der Akte) - müsse die Antragstellung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages erfolgen, wenn es sich um den Erwerb einer gemieteten Immobilie handele. Auch der Umstand, dass der Kläger zunächst Mieter gewesen sei und dann nach Auszug und durchgeführter Renovierung das Objekt wieder bezogen habe, könne keine andere Beurteilung rechtfertigen. Für den Beginn des Fristlaufs könne nicht auf den Wiederbezug abgestellt werden, da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages das Mietverhältnis noch bestanden habe. Damit sei unter Berücksichtigung der von der Vergabestelle im Falle des Erwerbs einer bereits gemieteten Immobilie ausgeübten Praxis aus Gleichbehandlungsgründen für den Beginn der Antragsfrist vorliegend der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages (18. Dezember 2018) maßgeblich.

9

In Betracht käme allenfalls eine Unterbrechung der Sechs-Monatsfrist für die Dauer der Renovierung vom 1. März 2019 bis zum 30. Juni 2019, da eine dahingehende Verwaltungspraxis jedenfalls nicht als von vornherein ausgeschlossen erscheine. Aber auch bei Berücksichtigung dieser Renovierungszeit von vier Monaten wären bei der vorliegend am 23. Dezember 2019 erfolgten Antragstellung mehr als sechs Monate verstrichen.

10

Der Beklagte legte hierzu eine interne Email der BayernLabo vom 20. Februar 2020 vor, wonach beim Kauf einer Wohnung durch den bisherigen Mieter die Antragsfrist mit Datum des Kaufvertrages beginne.

11

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die eingereichten Schriftsätze der Beteiligten, auf die beigezogene Behördenakte sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung am 29. Oktober 2021 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

12

Die Klage ist als Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage zulässig, aber unbegründet.

13

Der streitgegenständliche Ablehnungsbescheid vom 30. 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.

14

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 atypischer Ausnahmefall vor, der eine von der Verwaltungspraxis abweichende Beurteilung rechtfertigen würde.

15

1. 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.

16

Richtlinien begründen als ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften nicht wie Gesetze und Rechtsverordnungen unmittelbar Rechte und Pflichten, sondern entfalten erst durch ihre Anwendung Außenwirkung. 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).

17

Dabei muss Spielraum für die Berücksichtigung der Besonderheiten atypischer Fälle 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.). So dürfen im Einzelfall keine sachlichen Gründe für das Abweichen von der Behördenpraxis bestehen. 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).

18

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 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 gesetzlichen Zweckbestimmung nicht beachtet worden ist (vgl. BVerwG, U.v. 26.4.1979 - 3 C 111/79 - BVerwGE 58, 45).

19

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.).

20

Hinsichtlich des maßgeblichen Zeitpunkts für die Bewertung der Fördervoraussetzungen und der Förderfähigkeit einer Maßnahme ist auf den Zeitpunkt der Entscheidung der Förderbehörde abzustellen (BayVGH, B.v. 18.5.2020 - 6 ZB 20.438 - juris m.w.N.).

21

2. Ausgehend von diesen rechtlichen Vorgaben steht dem Kläger mangels gesetzlicher Anspruchsgrundlage kein Anspruch auf Bewilligung der Eigenheimzulage zu. Bei der dem Gericht gemäß § 114 VwGO beschränkt möglichen Überprüfung der Ermessensentscheidung ist der ablehnende Bescheid vom 30. März 2020 nicht zu beanstanden. Der Beklagte hat insbesondere den Rahmen, der durch die haushaltsrechtliche Zweckbestimmung gezogen wurde, eingehalten, den für die Beurteilung relevanten 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

2.1 Der Antrag wurde zu Recht abgelehnt, da der Antrag nicht fristgerecht (Nr. 9 EHZR) gestellt wurde.

23

Der Kläger ist schon seit 1. Januar 2017 unter der Adresse der erworbenen Wohnung gemeldet. Die Auflassung (d.h. die dingliche Einigung im notariellen Kaufvertrag) wurde am 18. Dezember 2018 erklärt. Der Mietvertrag für die erworbene Wohnung endete mit Ablauf des 28. Februar 2019. Danach hat der Kläger nach eigenen Angaben die Wohnung saniert und ist im Juni 2019 dort eingezogen.

24

Entscheidungserheblich ist im vorliegenden Fall die Festlegung des Beginns der Antragsfrist (Nr. 9.2 EHZR).

25

Nach dem Wortlaut von Nr. 9.2 EHZR ist die Antragstellung ab Bezug des Wohnraums und bis spätestens sechs Monate nach diesem Zeitpunkt zulässig. Diese ausdrückliche Regelung stellt damit auf den „Bezug“ der Wohnung ab, was grundsätzlich mit erweiterter Meldebescheinigung nachgewiesen werden muss. Für jedermann erkennbar werden damit nicht die Fälle erfasst, in denen - wie im vorliegenden Fall - eine bereits gemietete Wohnung erworben wird. Der Fristbeginn für diese Fälle wird nicht in der Richtlinie geregelt.

26

Nach dem nicht widerlegten Vortrag des Beklagten wird in diesen Fällen in der Verwaltungspraxis stets auf das Datum des Kaufvertrages abgestellt. Diese Verwaltungspraxis wurde in der Email der BayernLabo vom 20. Februar 2020 (Bl. 26 GA) schriftlich festgehalten. Aus dieser Email lässt sich erkennen, dass sich die BayernLabo ihre schon bisher ausgeübte Verwaltungspraxis, dass die Antragsfrist beim Kauf einer Wohnung durch den bisherigen Mieter mit Datum des Kaufvertrages beginnt, vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat bestätigen lassen. Die Tatsache, dass die Email vom

20. Februar 2020 erst nach Stellung des Zuwendungsantrags durch den Kläger erfolgte, ist nicht entscheidungserheblich, da - wie oben gezeit - die entsprechende Verwaltungspraxis des Beklagten schon vor dem 22. Februar 2020 dahingehend ausgeübt wurde. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte in vergleichbaren Zuwendungsfällen anders verfahren wäre, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Auch im Urteil des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 14. Dezember 2020 - W 8 K 20.862 (juris) wird ausgeführt, dass nicht immer der tatsächliche Bezug der Wohnung entscheidend sein kann.

27

Damit begann die Antragsfrist am 19. Dezember 2018 und endete am 18. Juni 2019. Der Antrag, gestellt am 23. Dezember 2019, kam damit zu spät und durfte nicht berücksichtigt werden.

28

2.2 Ohne dass es entscheidungserheblich darauf ankäme, wird ergänzend ausgeführt, dass selbst bei Unterbrechung der Antragsfrist um die Dauer der Wohnungssanierung kein anderes Ergebnis gefunden werden könnte. Nach Angaben des Klägers haben die Sanierungsarbeiten vier Monate gedauert, so dass die Antragsfrist in diesem Fall am 18. Oktober 2020 abgelaufen wäre.

29

2.3 Ausgehend von dieser - im Ergebnis rechtlich nicht zu beanstandenden - Förderpraxis sind des Weiteren auch Ermessensfehler oder gar eine willkürliche Anwendung nicht ersichtlich. Denn eine staatliche Förderung des Wohneigentums ist verfassungsrechtlich nicht zwingend geboten. Vielmehr besteht weitgehende Gestaltungsfreiheit (vgl. Erhard in Blümich, EigZulG, Werkstand: 152. EL Mai 2020, Einleitung Rn. 4 zur früheren Rechtslage).

30

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.).

31

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 Förderfall, dass eine bereits gemietete Wohnung erworben wird und so der Bezug als Beginn der Antragsfrist ausscheidet, wird kein Einzelfall sein. Der Beklagte hat ein sachgerechtes Kriterium finden müssen, nach dem der Beginn der Antragsfrist zu bestimmen ist. Diesbezüglich auf das Datum des Kaufvertrages abzustellen ist sachgerecht, da dies ein objektives und nachweisbares Datum ist und der Kaufvertrag für die Finanzierung - je nach Fallgestaltung - ausschlaggebend ist. Dies sind zulässige Aspekte für eine Differenzierung bei der Gewährung öffentlicher Zuschüsse, so dass eine derartige Festlegung des Beginns der Antragsfrist auch nicht willkürlich ist, weil sachgerechte und vertretbare Gründe dafürsprechen. Die Willkürgrenze würde 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). Für den Schluss auf eine willkürliche Handhabung der Förderrichtlinien bestehen keine triftigen Anhaltspunkte.

32

Nach alledem war die Klage im vollen Umfang abzuweisen.

33

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

34

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