

Titel:

Behördliche Bestimmung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete

Normenketten:

BAföG § 13

BayVwVfG Art. 36 Abs. 2 Nr. 4, Art. 37 Abs. 1

VwGO § 80 Abs. 3 S. 1, Abs. 5

VwZVG Art. 21a

Leitsätze:

1. Nicht ausreichend für das formale Begründungserfordernis nach § 80 Abs. 3 S. 1 VwGO ist eine formelhafte, nicht auf den konkreten Einzelfall bezogene Begründung, aus der nicht erkenntlich wird, ob und aus welchen Gründen die Behörde vom Vorliegen eines Ausnahmefalls ausgegangen ist, der ein Abweichen vom Grundsatz des § 80 Abs. 1 VwGO rechtfertigen kann. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
2. Erfüllt ein Betroffener eine Auflage nicht oder handelt er ihr zuwider, so hat die Behörde die Möglichkeit, die Erfüllung bzw. Beachtung der Auflage nach den für Verwaltungsakte geltenden Vorschriften des Verwaltungsvollstreckungsrechts zu erzwingen. Alternativ kann die Behörde den Verwaltungsakt widerrufen. (Rn. 52) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Sofortverfahren, Studentenwohnheim, höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete, Durchsetzung einer Auflage, Begründung des Sofortvollzugs teilweise nicht hinreichend, offensichtliche Rechtmäßigkeit des Bescheides, Förderzusage, Bestimmung, höchstzulässige Leerraummiete, Auflage, Durchsetzung, Anordnung Sofortvollzug, Begründung, Bescheid, offensichtliche Rechtmäßigkeit, vorläufiger Rechtsschutz

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 18.02.2026 – 12 CS 26.2

Tenor

I. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung von Nr. IV des Bescheids des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. November 2025 in dessen Nr. V wird aufgehoben.

Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.

II. Der Antragssteller hat die Kosten des Verfahrens zu 5/6, der Antragsgegner zu 1/6 zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 68.682,24 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt die Anordnung beziehungsweise Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen die mit einer Zwangsgeldandrohung verbundene behördliche Bestimmung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete, der Verpflichtung zu deren Einhaltung sowie zur Nachweiserbringung.

2

Der Antragsteller betreibt ein Wohnheim für Studierende mit 88 Wohneinheiten. Mit Bescheid vom 6. Oktober 2005 erhielt der Kläger hierfür eine Förderzusage zu einer Festbetragsfinanzierung im Wege eines leistungsfreien Baudarlebens über 2.200.000,00 EUR durch das Bayerische Staatsministerium des Innern. In Nr. 4 der Zusage heißt es: Die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete wird auf 133,00 EUR und der Möblierungszuschlag auf 12,50 EUR je Wohnplatz monatlich festgesetzt. In Nr. 6.1 der Zusage wurde eine Belegungsbindung von 50 Jahren festgelegt. In Nr. 1.10 der Anlage 1 wurde festgelegt, dass der

Darlehensnehmer verpflichtet ist, die in Nr. 4 festgesetzte höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete und den Möblierungszuschlag nicht zu überschreiten.

3

Nr. 11.1 der zum Bewilligungszeitpunkt geltenden Richtlinie für die Förderung von Wohnraum von Studierenden vom 20. Februar 2003 (AIIMBI. 2003 S. 62), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 12. Januar 2004 (AIIMBI. S. 10) (im Folgenden: Richtlinie) lautet: „Die Leerraummiete darf zum Zeitpunkt der Bewilligung im Durchschnitt den in § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG, in der jeweils geltenden Fassung, für die Unterbringung außerhalb des Elternhauses genannten Betrag je Wohnplatz monatlich nicht überschreiten. In dieser Leerraummiete ist ein Pauschalbetrag von 54,00 EUR je Wohnplatz monatlich für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen enthalten. Dieser Betrag verändert sich am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Für die Veränderung am 1. Januar 2005 ist die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherpreisindex für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2004 gegenüber dem Oktober 2001 eingetreten ist.“ Seit dem Jahr 2015 verwaltet der Antragsteller das Wohnheim selbst.

4

Mit Schreiben vom 12. Juli 2023 wurde der Antragsteller aufgefordert, die Mietverträge der letzten fünf Jahre vorzulegen. Dem kam er am 27. September 2023 nach. Am 25. September 2023 führte der Antragsteller, vertreten durch seinen Bevollmächtigten, aus, dass sich die im Durchschnitt höchstzulässige Leerraummiete aus der jeweiligen Fassung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG ergebe, und beantragte, den Bescheid vom 6. Oktober 2005 dahingehend zu ändern, dass die höchstzulässige monatliche Leerraummiete im Durchschnitt den in § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG in der jeweils geltenden Fassung für die Unterbringung außerhalb des Elternhauses genannten Betrag je Wohnplatz monatlich nicht überschreiten darf.

5

Mit Schreiben vom 26. März 2025 wurde der Antragsteller aufgefordert, die vollständigen Mietunterlagen für den Zeitraum 1. Januar 2015 bis 31. Oktober 2020 sowie ab 1. März 2025 vorzulegen. Dem ist der Antragsteller nicht nachgekommen, weshalb der Antragsgegner den Antragsteller zu der entsprechenden Vorlage erneut mit Bescheid vom 4. Juni 2025 aufforderte. Hiergegen erhob der Antragsteller Klage beim Verwaltungsgericht Würzburg (W 8 K 25.883). Über die Klage wurde noch nicht entschieden.

6

Mit Bescheid des Antragsgegners, vertreten durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, vom 20. November 2025, adressiert an den Prozessbevollmächtigten des Antragstellers und unter der Ansprache „Sehr geehrte Damen und Herren“, wurde „der Zuwendungsempfänger“ erneut verpflichtet, die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete nicht zu überschreiten und damit die Auflage Nr. 1.10 der Anlage 1 des an ihn ergangenen Bewilligungsbescheids der Obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 6. Oktober 2005, unter Beachtung der durch Nr. 11.1 der Richtlinie einzuhalten (Nr. I). Weiter wurde bestimmt, dass sich die durch Nr. 4 des Bewilligungsbescheides vom 6. Oktober 2005 höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete, die als Auflage gemäß Nr. 1.10 der Anlage 1 einzuhalten sei, ab dem 1. Januar 2026 auf monatlich 203,48 EUR je Wohnplatz belaufe (Nr. II). Der Zuwendungsempfänger wurde verpflichtet, dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bis 28. Februar 2026 durch Vorlage der aktuellen Mietverträge den Nachweis für die Einhaltung der ab dem 1. Januar 2026 höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete einzuhalten ist, je Wohnplatz von 203,48 EUR zu erbringen (Nr. III). Der Zuwendungsempfänger wurde weiterhin verpflichtet, die Einhaltung der Auflage Nummer 1.10 der Anlage 1 bis zum Ablauf des Belegungsbindungszeitraums jährlich bis spätestens zum 28. Februar des jeweiligen Kalenderjahres, beginnend zum 28. Februar 2027, durch Vorlage der jeweils aktuellen Mietverträge prüfbar nachzuweisen (Nr. IV). Die sofortige Vollziehung der Nrn. II, III und IV wurde angeordnet (Nr. 5). Falls der Verpflichtung unter Nr. III nicht unverzüglich bis spätestens zum 28. Februar 2026 nachkommt, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 6.500,00 EUR angedroht (Nr. VI). Der Antrag vom 25. September 2023 auf Änderung des Bewilligungsbescheids der Obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 6. Oktober 2005 wurde abgelehnt (Nr. VII). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Die Verpflichtung zur Einhaltung

der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete in Nr. I des Bescheids beruhe – als wiederholende Verfügung – auf Nr. 1.10 der Anlage 1 „Auflagen, Bewilligungsgrundlagen und Hinweise“ des Bewilligungsbescheids der Obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 6. Oktober 2005 in Verbindung mit Art. 36 Abs. 2 Nr. 4 BayVwVfG.

7

In Nr. II des Bescheids werde die ab dem 1. Januar 2026 einzuhaltende höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete festgesetzt. Diese betrage 203,48 EUR je Wohnplatz monatlich. Sie ergebe sich aus Nr. 4 „Miete und Möblierungszuschlag“ und 6.1 „Belegungsbindung und dingliche Sicherung“ des Bewilligungsbescheids, wonach für die geförderten Wohnplätze eine Belegungsbindung von 50 Jahren gelte und die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete im Bewilligungszeitpunkt auf 133,00 EUR je Wohnplatz und der Möblierungszuschlag auf 12,50 EUR je Wohnplatz monatlich festgesetzt worden sei, sowie hinsichtlich der Veränderungen der Leerraummiete aus Nr. 11.1 der zum Bewilligungszeitpunkt dem Bewilligungsbescheid zugrundeliegenden und beigegebenen Richtlinien. Die in Nr. II des gegenständlichen Bescheids ausgeführte höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete je Wohnplatz ab 1. Januar 2026 bestimme sich wie folgt: Gemäß Nr. 11.1 Satz 1 der zum Bewilligungszeitpunkt geltenden Richtlinien dürfe die Leerraummiete „zum Zeitpunkt der Bewilligung im Durchschnitt den in § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG, in der jeweils geltenden Fassung, für die Unterbringung außerhalb des Elternhauses genannten Betrag je Wohnplatz monatlich nicht überschreiten“. Daraus folge, dass ausschließlich bei der erstmaligen Festsetzung der Miete zum Bewilligungszeitpunkt auf § 13 Abs. 2 Nr. 2 des Berufsausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) in der zum Bewilligungszeitpunkt geltenden Fassung (hier: Fassung vom 1. Juli 2002 – gültig vom 1. Juli 2002 bis 31. Dezember 2007) abzustellen sei. Nr. 11.1 Satz 1 der Richtlinien enthalte keine dynamische Verweisung dahingehend, dass sich die Leerraummiete auch nach Bewilligung mit jeder BAföG-Änderung automatisch erhöhe: Die Vorschrift verweise lediglich „zum Zeitpunkt der Bewilligung“ auf § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG in der jeweiligen Fassung. Eine bezüglich der Höhe der Leerraummiete auf das jeweils aktuelle BAföG verweisende Vorschrift stünde auch im Widerspruch zur grundsätzlichen Fördersystematik: Grundlage für eine Förderung sei unter anderem die, der einer Bewilligung zwingend zugrundeliegenden, Wirtschaftlichkeitsberechnung.

8

Nr. 11.1 Sätze 3 und 4 der Richtlinien legten fest, in welchem Umfang sich die zum Bewilligungszeitpunkt festgesetzte Leerraummiete – ohne das Erfordernis erneuter Verbescheidung – für die Zukunft verändere. Danach würden sich die Leerraummiete und der darin enthaltene Pauschalbetrag am 1. Januar 2005 und am 1. Januar jedes folgenden dritten Jahres um die vom Statistischen Bundesamt festgestellte prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland verändern. Von der Veränderung umfasst seien sowohl der Pauschalbetrag als auch – trotz des insoweit gegebenenfalls missverständlichen Wortlauts „dieser Betrag“ – die Leerraummiete.

9

Nr. III des Bescheids beruhe auf Nr. 4 „Miete und Möblierungszuschlag“ und Nr. 6.1 „Belegungsbindung und dingliche Sicherung“ des Bewilligungsbescheids vom 6. Oktober 2005 i.V.m. Nr. 1.10 der Anlage 1 „Auflagen, Bewilligungsgrundlagen und Hinweise“ i.V.m. Nr. 6.1 der Anlage 2 „Allgemeine Nebenbestimmungen zur Projektförderung für Wohnraum für Studierende“ bzw. den verwaltungsverfahrenrechtlichen Mitwirkungspflichten eines zur Einhaltung förderrechtlicher Auflagen verpflichteten Beteiligten. Im Übrigen könne das StMB, welches von Amts wegen auch zu ermitteln habe (vgl. Art. 24 Abs. 1 BayVwVfG), ob verpflichtende Auflagen eingehalten würden, die Vorlage nachvollziehbarer Unterlagen verlangen und sich der Unterlagen bedienen, die es nach pflichtgemäßem Ermessen für erforderlich halte (vgl. Art. 26 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG). Der Zuwendungsempfänger, der als zur Auflageneinhaltung verpflichteter Zuwendungsempfänger gesteigerten Mitwirkungspflichten unterliege, solle bei der Überprüfung mitwirken und insbesondere in seiner Machtsphäre befindliche Unterlagen vorlegen (vgl. Art. 26 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BayVwVfG). Vorliegend habe sich durch die Prüfung der bisher vorgelegten Teilunterlagen bestätigt sowie durch das vorliegende Mieterhöhungsverlangen aus dem Jahr 2021 gegenüber einem Wohnheimbewohner der Verdacht ergeben, dass die monatlich höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete in den vergangenen Jahren – zumindest teilweise – überschritten worden sei. Aus diesem Grund übe das StMB sein Ermessen pflichtgemäß dahingehend aus, die Einhaltung der in Nr. II des gegenständlichen Bescheids bestimmten höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete ab dem 1. Januar 2026 zu überprüfen und fordere hierzu prüfbare Nachweise in Form der Mietvertragsvorlage

an. Dies sei unter Berücksichtigung des Sachverhalts geeignet, erforderlich und angemessen, um die Einhaltung der vom Zuwendungsempfänger zu erfüllenden Auflage zu überprüfen. Die Nachweisforderung sei insgesamt verhältnismäßig. Der Zuwendungsempfänger verweigere die Kooperation mit dem Zuwendungsgeber und mache in der Sache widersprüchliche Angaben zur Höhe der in der Vergangenheit durchschnittlich vereinnahmten Mieten. Die für den Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete ab dem 1. Januar 2026 gesetzte Frist bis zum 28. Februar 2026 sei angemessen. Der Zuwendungsempfänger habe zumindest seit Beginn des Verfahrens im Juli 2023 Kenntnis darüber, dass die von ihm vereinnahmten Mieten nicht den Förderbedingungen entsprächen. Es sei ihm zumutbar, bis zum festgesetzten Zeitpunkt durch Vorlage der Mietverträge für die 88 Wohnplätze nachzuweisen, dass die ab dem 1. Januar 2026 geltende, höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete eingehalten werde.

10

Nr. IV des Bescheids beruhe ebenfalls auf Nr. 4 „Miete und Möblierungszuschlag“ und Nr. 6.1 „Belegungsbindung und dingliche Sicherung“ des Bewilligungsbescheids i.V.m. Nr. 1.10 der Anlage 1 „Auflagen, Bewilligungsgrundlagen und Hinweise“ i.V.m. Nr. 6.1 der Anlage 2 „Allgemeine Nebenbestimmungen zur Projektförderung für Wohnraum für Studierende“ bzw. den verwaltungsverfahrensrechtlichen Mitwirkungspflichten eines zur Einhaltung förderrechtlicher Auflagen verpflichteten Beteiligten. Auf die Ausführungen zu Nr. III des Bescheids werde verwiesen. Die Überprüfungsberechtigung des StMB und die Mitwirkungspflicht des Zuwendungsempfängers gelte nicht nur für die Vergangenheit, sondern mittels Erst-Recht-Schlusses während des gesamten Belegungsbindungszeitraums auch für die Zukunft. Die Forderung der jährlichen Vorlage von prüfbar Nachweisen in Form der Mietverträge, die die Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete im restlichen Belegungsbindungszeitraum belegen, sei insbesondere geeignet, erforderlich und angemessen, um die Einhaltung der vom Zuwendungsempfänger zu erfüllenden Auflage auch in der Zukunft überprüfen zu können. Aufgrund des bisherigen förderrechtlichen Fehlverhaltens des Zuwendungsempfängers sowie seiner fehlenden Kooperationsbereitschaft sei es geeignet, in besonderem Maße erforderlich und auch verhältnismäßig, die Unterlagen Vorlage bis zum Ende der Belegungsbindung zu verlangen. Nur dadurch könne die während des Belegungsbindungszeitraums verpflichtende Einhaltung förderkonformer Mieten sichergestellt und die Erfüllung der staatlich übertragenen Aufgabe angemessen überprüft werden. Insbesondere aus Art. 44 BayHO ergebe sich, dass die zweckentsprechende Verwendung der Zuwendung nachzuweisen sei. Vorliegend solle Studierendenwohnraum – entsprechend dem staatlichen Ziel – mit günstigen Mieten gefördert werden. Nur durch die Vorlage von prüfbar Nachweisen könne die Einhaltung förderkonformer Mieten nachgewiesen werden. Anderenfalls würden mit staatlichen Mitteln Projekte gefördert, die staatlichen Zielen nicht entsprächen.

11

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung in Nr. V des Bescheids beruhe auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO. An der sofortigen Vollziehung der Verpflichtungen zur Einhaltung der förderrechtlich höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete während des Belegungsbindungszeitraums sowie der Verpflichtung zur Erbringung entsprechender prüfbarer Nachweise bestehe ein besonderes, vordringliches öffentliches Interesse. Es sei zunächst ein immenses und dringendes Interesse des Staates an der förderrechtlich einwandfreien Mittelverwendung gegeben. Nur wenn der Zuwendungsempfänger die förderrechtlichen Bestimmungen beachte, könne die Einhaltung des Förderzwecks gewährleistet werden, bedürftigen Studierenden – im gegenständlichen Verfahren in Gerbrunn – angemessene und bezahlbare Wohnplätze zur Verfügung zu stellen. Im Großraum Würzburg bestehe – auch und speziell für den restlichen Belegungsbindungszeitraum – ein hoher Bedarf an mietpreisgebundenem Wohnraum für Studierende. Mittlerweile bestünden jedoch hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass der Zuwendungsempfänger die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete in der Vergangenheit nicht eingehalten habe, nicht einhalte und dass 88 Studierende auch in Zukunft eine förderwidrige, zu hohe Miete zahlen müssten. Vor dem Hintergrund der ab dem 1. Januar 2026 geltenden (nur im dreijährigen Turnus stattfindenden) Erhöhung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete entsprechend des Verbraucherpreisindex bestehe ein dringendes öffentliches Interesse, die Einhaltung und den Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete zu verlangen. Die Durchsetzung der Einhaltung förderkonformer Mieten sei nicht nur vor dem Hintergrund der Erfüllung staatlicherseits übertragener Aufgaben akut veranlasst, sondern auch aus Gesichtspunkten der staatlichen Schutz- und Fürsorgepflicht gegenüber den Studierenden vordringlich. Es sei – nach Vorliegen von hinreichenden

Anhaltspunkten für eine andauernde, alle geförderten Wohneinheiten betreffende förderrechtlich unzulässige Miethöhenbestimmung – nicht zumutbar, jeden einzelnen Studierenden wegen der Nichteinhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen. Dies gelte insbesondere aufgrund der zur Rechtsverfolgung notwendigen finanziellen Mittel, die Studierende dafür zunächst – auf eigenes Risiko – aufbringen müssten. Bei der Abwägung mit den Interessen des Zuwendungsempfängers an einem Zuwarten bis zur abschließenden Klärung der Rechtmäßigkeit dieser Bescheidsanordnungen und der Wahrung des oben geschilderten öffentlichen Interesses müssten die – insbesondere wirtschaftlichen – Interessen des Zuwendungsempfängers als Vermieter der staatlich geförderten Wohnplätze, z.B. zur Vereinnahmung einer höheren als der festgesetzten höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete, zurückstehen. Ein Zuwarten bis zur Unanfechtbarkeit der Entscheidung hätte zur Folge, dass die weitere Erhebung einer höheren als der zulässigen Miete die Studierenden einerseits weiter finanziell schädigen und andererseits weiter gegen die förderrechtlichen Grundlagen für die Gewährung der Zuwendung aus staatlichen Mitteln verstoßen werde. Das erhebliche öffentliche Interesse an der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für bedürftige Studierende erfordere ein die sofortige Vollziehung rechtfertigendes Einschreiten, um weitere Mietpreisverstöße zu Lasten der Studierenden und der Allgemeinheit zu verhindern.

12

Die Höhe des Zwangsgelds sei im Hinblick darauf angemessen, dass der Zuwendungsempfänger bereits für die – einer zumindest teilweisen Überprüfung zugänglichen – Jahre 2021 bis 2023 überschlägig 130.000,00 EUR förderwidrige Mieteinnahmen generiert habe. Zudem reduziere sich die Darlehensschuld bei zweckentsprechender Belegung um 44.000,00 EUR jährlich. Andererseits erscheine die Höhe ausreichend, um die Übersendung der Nachweise zur aktuellen Einhaltung der Auflage zu erreichen.

13

Zur Begründung der Ablehnung werde auf die Ausführungen unter Nr. II. 2. der Gründe verwiesen.

14

2. Mit Schriftsatz vom 18. Dezember 2025 erhob der Antragsteller im Verfahren W 8 K 25.2143 Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid, Zuvor hatte er schon am 12. Dezember 2025 im vorliegenden Sofortverfahren beantragt,

1. Die aufschiebende Wirkung der noch zu erhebenden Klage des Antragstellers gegen den Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr vom 20. November 2025 (Az.: ...*) in Bezug auf die Nrn. II, III und IV des Bescheides wird wiederhergestellt.

2. Die aufschiebende Wirkung der noch zu erhebenden Klage des Antragstellers gegen den Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr vom 20. November 2025 (Az.: ...*) in Bezug auf die Nr. VI des Bescheides wird angeordnet.

15

Zur Begründung führt der Prozessbevollmächtigte des Antragstellers im Wesentlichen aus, es könnten durchaus Zweifel an der Zulässigkeit des Antrags bestehen, weil der Antragsteller im Bescheid vom 20. November 2025 nicht als Adressat genannt werde. Es sei zu unterscheiden zwischen dem Empfänger eines Bescheides, dem Bekanntgabeadressaten und dem Inhaltsadressaten. Der Bescheid sei allein im Postadressfeld an den Verfahrensbevollmächtigten gerichtet worden. Weder aus dem Betreff noch dem sonstigen Inhalt des Bescheides ergebe sich, dass dieser an den Antragsteller gerichtet werde. Es werde durchgängig von einem „Zuwendungsempfänger“ gesprochen, obwohl dieser an keiner Stelle des Bescheides konkret benannt werde. Der Name des Antragstellers finde sich in dem Bescheid an keiner Stelle. Es sei zwar naheliegend, dass der Antragsteller von den Anordnungen des Bescheides betroffen sein solle. Zweifelsfrei sei dies aber nicht, weil formal gesehen die Anordnungen – jedenfalls teilweise – auch an den Postadressaten gerichtet sein könnten. Die Ausführungen aus dem AO-Anwendungserlass (AEAO) des Bundesministeriums der Finanzen zu § 122 AO würden uneingeschränkt auch für den Anwendungsbereich des Verwaltungsverfahrensgesetzes gelten.

16

Der Antrag sei auch begründet. Die Begründung der sofortigen Vollziehung in Nr. V des Bescheides, die sich auf Nrn. II, III und IV beziehe, sei rechtswidrig, weil sie keine tragfähige Begründung enthalte, warum

die Vollziehung vor Eintritt der Rechtskraft erfolgen solle. Die Ausführungen unter Nr. V würden nicht nach den Nrn. II, III und IV des Bescheides differenzieren. Das reine Rechtsbefolungsinteresse genüge für die Anordnung einer sofortigen Vollziehung nicht. Dem rechtsstaatlichen Rechtsbefolungsinteresse werde regelmäßig dann genügt, wenn die Rechts- oder Bestandskraft eines Verwaltungsaktes abgewartet werde. Soweit ein Sofortvollzugsinteresse mit der Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für Studenten begründet werde, bedürfe es der Anordnung der sofortigen Vollziehung nicht. Was als angemessen und bezahlbar für eine Studentenwohnung anzusehen sei, habe der Gesetzgeber durch § 13 Abs. 2 BAföG zum Ausdruck gebracht. Danach stehe einem BAföGberechtigten Studenten derzeit ein Förderbetrag von bis zu 380,00 EUR für eine eigene Wohnung zu. Die gegenwärtigen Mieten, die der Antragsteller in seinem Studentenwohnheim im Gerbrunn verlange, lägen in allen Fällen deutlich unter diesem Förderbetrag.

17

Die Klage sei auch in Bezug auf Nrn. II, III und IV begründet. Die Anordnung in Nr. II sei schon deshalb rechtswidrig, weil der Bescheid sich insoweit auf keine Rechtsgrundlage stütze. Die Begründung zu Nr. II finde sich unter Nr. 2 (ab Seite 8 des Bescheides). Die in Nr. 1 genannte Rechtsgrundlage beziehe sich ersichtlich allein auf die hier nicht gegenständliche Nr. I des Bescheides. Wegen des Eingriffscharakters der Anordnung in Nr. II bedürfe es aber zwingend einer Rechtsgrundlage. Bei der inhaltlich zwischen den Parteien umstrittenen Nr. 4 der Förderzusage vom 6. Oktober 2005 handele es sich nicht um eine Auflage, die als Grundverfügung im Sinne des Art. 29 Abs. 1 VwZVG vollstreckbar wäre. Nr. 4 der Förderzusage sei schon nach dem Aufbau des Bewilligungsbescheides von den unter Nr. 7 gesondert angeführten Nebenbestimmungen (Bedingungen, Auflagen und Hinweise) zu unterscheiden. Auch die Formulierung „Die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete wird auf 133,00 EUR und der Möblierungszuschlag auf 12,50 EUR je Wohnplatz monatlich festgesetzt.“ stelle sprachlich keine „Herausgabe einer Sache, die Vornahme einer sonstigen Handlung oder die Duldung oder Unterlassung“ dar. Nur hilfsweise sei darauf hinzuweisen, dass für die Anordnung in Nr. II auch keine Ermessenserwägungen angestellt worden seien. Höchst hilfsweise sei zur höchstzulässigen Leerraummiete auszuführen: die Förderzusage erwecke den Eindruck, dass damit für die gesamte Zeitdauer der Förderung über einen Zeitraum von 50 Jahren (!) eine feste und unabänderliche (durchschnittliche) Miete verbindlich sein solle. Abgesehen davon, dass pauschale „Geltungsverweise“ in aller Regel dem Bestimmtheitsgebot nicht genügen würden, ergäben sich hierbei Widersprüche zum Inhalt der Förderzusage. Bereits Nr. 11.1 im zweiten Absatz widerspreche klar der festgesetzten durchschnittlichen Leerraummiete als scheinbar unveränderlichem Festbetrag. Danach sei nämlich eine Änderung der Leerraummiete vorgesehen. Soweit auf einen „Verbraucherindex für Deutschland“ abgestellt werde, sei schon auslegungsbedürftig, was damit gemeint sei. Nach dem doch recht eindeutigen Wortlaut der Nr. 11.1 solle aber nur der Verwaltungskosten-Pauschalbetrag dieser Indexierung unterworfen sein. Bezogen auf die festgesetzte Leerraummiete von 133,00 EUR ergäbe das für das Jahr 2022 eine indexangepasste Leerraummiete von 79,00 EUR + 73,42 EUR = 152,42 EUR. Der Betrag sei so niedrig, dass er geradezu ruinös für den Antragsteller wäre. Die Anordnungen in Nrn. III und IV seien inhaltlich davon abhängig, dass überhaupt die Verpflichtung zu einer Vermietung nach der Anordnung in Nr. II abverlangt werden könne. Die derzeitigen Daten über die Vermietung lägen dem Ministerium vor, so dass ein weiterer Nachweis nicht erforderlich sei.

18

Sollte das Gericht zur Auffassung gelangen, dass die Erfolgsaussichten Klage offen seien, sei gleichwohl die beantragte Anordnung zu treffen. Dem Antragsteller würde durch eine drastische Minderung der Mieten zum 1. Januar 2026 ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden entstehen, den er im Erfolgsfall der Klage später nicht mehr ausgleichen könne. Würde hingegen die aufschiebende Wirkung wiederhergestellt und später die Klage in Hauptsache dennoch erfolglos bleiben, könnte der Antragsteller gegebenenfalls zur Rückzahlung zwischenzeitlich unzulässig vereinnahmter Mieten verpflichtet sein. Eine solche Rückzahlung sei weitaus realistischer, da in der Regel die Konten der jeweiligen Mieter bekannt seien. Hinzu komme, dass die von den studentischen Mietern abverlangten Mieten, solange sie nicht den Fördersatz nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG in der jeweils aktuellen Fassung überschreiten würden, auch dem Ziel der Bereitstellung von günstigem Wohnraum für Studenten nicht zuwiderliefen. Denkbar wäre, dass der Antragsteller den strittigen Differenzbetrag der monatlichen Mieten auf einem Treuhänderkonto hinterlege, so lange über den Rechtsstreit in der Hauptsache noch nicht entschieden sei. Dies stelle den Antragsteller jedoch vor das Problem, dass er seine aktuellen Tilgungsleistungen dann nicht mehr aus den Einnahmen des Wohnheims leisten könnte.

19

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2025 beantragte der Prozessbevollmächtigte zudem, im Wege der Zwischenverfügung bis zur Entscheidung über den Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO die Vollziehung der Nummern 2, 3 und 4 des Bescheides vom 20. November 2025 auszusetzen.

20

Zur Begründung trug er im Wesentlichen vor: würde der Antragsteller genötigt, bereits ab dem 1. Januar 2026 die Mietverträge mit den 88 studentischen Mietern zu mindern, würde er einen finanziellen Verlust erleiden, den er nachträglich realistischer Weise nicht mehr ausgleichen könnte, denn es sei rechtlich nicht möglich, die Mieten ab 1. Januar 2026 zu senken, um diese dann ggf. nach einer gerichtlichen Entscheidung im hier anhängigen Eilverfahren wieder anzuheben. Auch eine Senkung der Mieten „unter Vorbehalt“ sei nicht geeignet, die Vermögensinteressen des Antragstellers zu sichern. Eine Nachforderung von zunächst nicht gezahlten Mieten sei naheliegender Weise nicht nur mit hohem Aufwand verbunden, sondern stehe auch unter dem Risiko, solche Nachforderungen überhaupt durchsetzen zu können. Zudem dürfte eine Senkung der Mieten „unter Vorbehalt“ der Anordnung unter Nr. II im streitgegenständlichen Bescheid nicht genügen.

21

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr beantragte für den Antragsgegner mit Schriftsatz vom 19. Dezember 2025;

den Antrag abzulehnen.

22

Zur Begründung der Antragserwiderung verwies es vollumfänglich auf den streitgegenständlichen Bescheid.

23

Hinsichtlich der vom Antragsteller beantragten Zwischenverfügung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Durch die mehrfachen bescheidsgegenständlichen Bezugnahmen auf den Zuwendungsempfänger des Bewilligungsbescheids vom 6. Oktober 2025 stehe fest, dass Adressat des Bescheids der Antragsteller sei. Der streitgegenständliche Bescheid wurde aufgrund angezeigter Vollmacht für die anwaltliche Vertretung des Antragstellers an den Verfahrensbevollmächtigten zugestellt. Der Verfahrensbevollmächtigte sei nicht Zuwendungsempfänger des Bewilligungsbescheids. Aus der Zustellung des streitgegenständlichen Bescheids an den Verfahrensbevollmächtigten eine rechtliche Betroffenheit als möglichem Adressaten abzuleiten, sei aus hiesiger Sicht rechtlich nicht vertretbar.

24

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

II.

25

Der Antrag ist zulässig und – nur – im tenorierten Umfang begründet. Im Übrigen ist er unbegründet.

26

1. Statthaft ist ein Antrag auf Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 18. Dezember 2025. Hinsichtlich Nrn. II, III und IV des streitgegenständlichen Bescheides vom 20. November 2025 ist ein Antrag nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 i.V.m. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung statthaft. Die in Nr. VI des streitgegenständlichen Bescheids enthaltene Zwangsgeldandrohung ist hingegen kraft Gesetzes sofort vollziehbar, § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 21a VwZVG, sodass ein Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung statthaft ist, § 80 Abs. 5 Satz. 1 Alt. 1 VwGO.

27

2. Der zulässige Antrag ist im tenorierten Umfang begründet.

28

Nach § 80 Abs. 5 VwGO kann das Gericht die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs im Falle des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3a VwGO ganz oder teilweise anordnen, im Falle des Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 ganz oder teilweise wiederherstellen. Das Gericht trifft eine eigene Abwägungsentscheidung. Hierbei ist das

öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung gegen das Interesse der Antragstellerin an der aufschiebenden Wirkung ihres Rechtsbehelfs abzuwägen. Bei dieser Abwägung sind die Erfolgsaussichten in der Hauptsache dann von maßgeblicher Bedeutung, wenn nach summarischer Prüfung von der offensichtlichen Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Verwaltungsakts und der Rechtsverletzung des Antragstellers auszugehen ist. Jedenfalls hat das Gericht auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache bei seiner Entscheidung zu berücksichtigen, soweit diese sich bereits übersehen lassen. Sind diese im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung offen, ist eine reine Interessenabwägung vorzunehmen.

29

In den Fällen des § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO hat die Behörde die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO zudem besonders zu begründen.

30

Hinsichtlich Nr. V ist diesem Begründungserfordernis nicht genügt, sodass dem Sofortantrag wie tenoriert stattzugeben war. Im Übrigen ist der Antrag abzulehnen.

31

a. Der Antragsteller macht mit Erfolg geltend, dass die Anordnung der sofortigen Vollziehung in Nr. V des Bescheids bzgl. Nr. IV des Bescheides nicht den formellen Begründungsanforderungen genügt, sodass diese isoliert aufzuheben war.

32

In den Fällen des § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO hat die Behörde die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO besonders zu begründen. Dabei rechtfertigt allein das öffentliche Interesse an der Vollziehung des Verwaltungsaktes regelmäßig nicht die Anordnung des Sofortvollzugs nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO. Der Eintritt der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage nach § 80 Abs. 1 VwGO ist der gesetzliche Regelfall, ungeachtet dessen, dass stets ein öffentliches Interesse an der Vollziehung eines (rechtmäßigen) Verwaltungsaktes besteht. Da es sich bei der behördlichen Anordnung der sofortigen Vollziehung nach der Wertung des Gesetzgebers um einen Ausnahmefall handelt, muss neben das ohnehin bestehende öffentliche Interesse an der Umsetzung eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes (Erlassinteresse) ein besonderes Vollzugsinteresse treten, das das Absehen vom Regelfall der aufschiebenden Wirkung und die Befugnis der Behörde, einen Verwaltungsakt auch schon vor Eintritt der Bestandskraft mit Zwangsmitteln durchzusetzen (vgl. Art. 19 Abs. 1 Nr. 2 und 3 VwZVG, § 6 Abs. 1 VwVG), zu rechtfertigen vermag (zu den materiellen Anforderungen an das Dringlichkeitsinteresse vgl. BayVGh, B.v. 28.8.2020 – 12 CS 20.1750 – juris Rn. 42 ff.). Diesem Erfordernis trägt § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO Rechnung. Es muss eine Eilbedürftigkeit, also eine besondere Dringlichkeit für die sofortige Verwirklichung des Verwaltungsaktes vorliegen (Gersdorf in BeckOK, VwGO, 75. Ed., Stand 1. Januar 2024, § 80 Rn. 99). Die Behörde muss sich der Ausnahmesituation bewusst werden und das besondere Vollzugsinteresse begründen, wenn sie vom Regelfall abweicht und die sofortige Vollziehung anordnet. Die Norm dient darüber hinaus dem Rechtsschutz des Betroffenen, der ausgehend von der Begründung die Erfolgsaussichten eines Rechtsbehelfs besser einschätzen können soll (vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 80 Rn. 54). Zwar kommt es zur Erfüllung der Voraussetzungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO nicht darauf an, ob die gegebene Begründung inhaltlich richtig und sachlich geeignet ist, ein besonderes Interesse an der sofortigen Vollziehung zu rechtfertigen. Dieser materiellrechtliche Aspekt fließt in die originäre Ermessensentscheidung des Gerichts im Rahmen der Entscheidung nach § 80 Abs. 5 VwGO ein und wird durch sie ersetzt. Nicht ausreichend für das formale Begründungserfordernis ist aber eine formelhafte, nicht auf den konkreten Einzelfall bezogene Begründung, aus der nicht erkenntlich wird, ob und aus welchen Gründen die Behörde vom Vorliegen eines Ausnahmefalls ausgegangen ist, der ein Abweichen vom Grundsatz des § 80 Abs. 1 VwGO rechtfertigen kann (vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 80 Rn. 55; BayVGh, B.v. 4.10.2021 – 20 CS 20.341 – juris Rn. 4; BayVGh B.v. 2.8.2022 – 20 CS 22.1540 – juris Rn. 4).

33

Den dargestellten Anforderungen genügt die Begründung der Nr. V des angefochtenen Bescheides im Hinblick auf Nr. IV nicht. Die Begründung lässt gerade nicht erkennen, dass sich der Antragsgegner besonderer Umstände des Einzelfalls bewusst war, die eine Anordnung des Sofortvollzugs rechtfertigen können.

34

Der Antragsgegner hat die Anordnung des Sofortvollzugs maßgeblich darauf gestützt (vgl. Nr. II. 5. der Bescheidsgründe), dass an der Einhaltung der förderrechtlich höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete sowie der Verpflichtung zur Erbringung entsprechender prüfbarer Nachweise ein besonderes, vordringliches öffentliches Interesse bestehe. Dieses ergebe sich aus der Einhaltung der förderrechtlich einwandfreien Mittelverwendung. Denn nur dann könnten den bedürftigen Studierenden angemessenen und bezahlbare Wohnplätze zur Verfügung gestellt werden. Vor dem Hintergrund der ab dem 1. Januar 2026 geltenden (nur im dreijährigen Turnus stattfindenden) Erhöhung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete entsprechend des Verbraucherpreisindexes bestehe ein dringendes öffentliches Interesse, die Einhaltung und den Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete zu verlangen.

35

Diese Begründung wird den Anforderungen aus § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO nicht gerecht. Die Notwendigkeit der sofortigen Vollziehung im Hinblick auf Nr. IV ist vorliegend weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Nach Nr. IV ist der Antragsteller verpflichtet, bis zum Ablauf des in Nr. 6.1 des Bewilligungsbescheids vom 6. Oktober 2005 festgesetzten Belegungsbindungszeitraums – also bis 2055 – jährlich bis spätestens zum 28. Februar des jeweiligen Kalenderjahres, beginnend zum 28. Februar 2027, durch Vorlage der jeweils aktuellen Mietverträge prüfbar nachzuweisen, dass er die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete einhält. Aufgrund des Beginns dieser Verpflichtung erst zum 28. Februar 2027 ist vorliegend nicht nachvollziehbar, inwiefern eine Eilbedürftigkeit bestehen soll. Die Vorlagepflicht liegt noch über ein Jahr in der Zukunft, sodass eine besondere Dringlichkeit nicht erkennbar ist. Damit würde der Ausnahmecharakter des Sofortvollzuges umgangen. Der Begründung der Sofortvollzugsanordnung sind keine weiteren Umstände zu entnehmen, die eine Eilbedürftigkeit im Hinblick auf Nr. IV zu begründen vermögen.

36

Durch die isolierte Aufhebung der Vollziehungsanordnung ist dem Rechtsschutzbegehren der Antragstellerin Rechnung getragen. Denn die Aufhebung der Vollziehungsanordnung in Nr. V des Bescheides bewirkt, dass die Klage gegen Nr. IV des Bescheids vom 20. November 2025 nach § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO von Gesetzes wegen (wieder) aufschiebende Wirkung zukommt. Der vom Gericht getroffene Ausspruch bleibt auch nicht hinter der vom Antragsteller begehrten Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage zurück. Sein Rechtsschutzziel hat er hinsichtlich Nr. IV des Bescheids vollumfänglich erreicht. Die (bloße) Aufhebung der Vollziehungsanordnung im Fall eines Verstoßes gegen die formellen Begründungsanforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO bringt lediglich (klarstellend) den – auf die Erfüllung der der Behörde obliegenden Begründungspflicht – begrenzten gerichtlichen Prüfungsumfang und die daher eingeschränkte Bindungswirkung der gerichtlichen Entscheidung zum Ausdruck (so auch ThürOVG, B.v. 25.11.2011 – 2 EO 289/11 – juris Rn. 20; vgl. hierzu auch BayVGh, B.v. 9.3.2018 – 11 CS 18.300 – juris Rn. 6 ff.; OVG Hamburg, B.v. 23.12.1996 – Bs V 165/96 – juris Rn. 2).

37

Da bereits die formelle Rechtswidrigkeit der Vollziehungsanordnung der Antragsgegnerin zum Erfolg des hierauf bezogenen Antrags der Antragstellerin nach § 80 Abs. 5 VwGO führt, kommt es im vorliegenden Sofortverfahren nicht mehr auf die Frage an, ob die in Nr. IV des Bescheides getroffene Anordnung (voraussichtlich) rechtmäßig ist (vgl. OVG NRW, B.v. 23.8.2021 – 9 B 1002/21 – juris Rn. 29 – 31).

38

Das Gericht weist darauf hin, dass die isolierte Aufhebung der Vollziehungsanordnung wegen Begründungsmangels die Behörde nicht hindert, die sofortige Vollziehung unter den Voraussetzungen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO und mit zureichender Begründung erneut anzuordnen (BayVGh, B.v. 6.9.2021 – 20 CS 20.2344 – juris Rn. 6).

39

Vorsorglich wird weiter darauf hingewiesen, dass mit dem Vorstehenden keine Aussage zu der zwischen den Beteiligten strittigen materiellrechtlichen Frage getroffen wird, ob die Vorlageverpflichtung ab dem 28. Februar 2027 rechtmäßig war.

40

b. Der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung in Bezug auf die Nrn. II und III hat keinen Erfolg.

41

aa. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist im Hinblick auf Nr. II und III des streitgegenständlichen Bescheides formell rechtmäßig.

42

Unschädlich ist entgegen der Auffassung des Prozessbevollmächtigten, dass im Rahmen der Begründung der Sofortvollzugsanordnung keine Differenzierung zwischen den einzelnen Nummern stattgefunden hat. Entscheidend ist nur, dass überhaupt eine gesonderte Begründung für die Anordnung der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts vorliegt, das heißt die Begründung muss gegenüber der Begründung der Sachentscheidung eigenständig sein (Bostedt in Fehling/Kastner/Störmer, VerwR, 5. Aufl. 2021, § 80 Rn. 78). Eine Begründung, die zwischen den einzelnen Nummern des Bescheides differenziert ist jedenfalls dann entbehrlich, wenn aus der Gesamtbegründung die Eilbedürftigkeit hinsichtlich jeder einzelnen Nummer herausgezogen werden kann. Die schriftliche Begründung muss nämlich lediglich in nachvollziehbarer Weise die Erwägungen erkennen lassen, die die Behörde zur Anordnung der sofortigen Vollziehung veranlasst haben (Puttler in Sodan/Ziekow, VwGO, 6. Auflage 2025, § 80 Rn. 97). Vorliegend können entsprechende Erwägungen ausschließlich für Nr. II und Nr. III des streitgegenständlichen Bescheides erkannt werden.

43

Hinsichtlich Nr. II des Bescheides sieht das Gericht die Begründung für die besondere Dringlichkeit als ausreichend an. In Anbetracht der bevorstehenden Erhöhung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete auf 203,48 EUR erscheint es zum Schutze der Studierenden notwendig, diese so bald wie möglich einzuhalten. Aus der Antragsschrift folgt, dass der Antragsteller im Jahr 2023 eine Kaltmiete von 246,84 EUR verlangt hat. Es erscheint daher für das Gericht nachvollziehbar, die Einhaltung der Leerraummiete so schnell wie möglich durchzusetzen. In Anbetracht der ab dem 1. Januar 2026 geltenden (nur im dreijährigen Turnus stattfindenden) Erhöhung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete entsprechend des Verbraucherpreisindexes besteht ein dringendes öffentliches Interesse, die Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete zu verlangen.

44

Dazu ist – wie von Nr. III vorgesehen – auch die Vorlage der entsprechenden Mietverträge so bald wie möglich nötig, um die Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete nachweisen und überprüfen zu können.

45

Mit der Bezugnahme auf die vorstehenden Kriterien hat der Antragsgegner deutlich gemacht, dass er über die Durchsetzung der Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete hinaus eine besondere Dringlichkeit als gegeben ansieht. Das genügt den formalen Begründungsanforderungen.

46

bb. Schließlich spricht auch eine Interessenabwägung in der Sache für die Aufrechterhaltung des Sofortvollzugs. Der Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ist begründet, wenn das Ergebnis einer Interessenabwägung ergibt, dass das Interesse des Betroffenen an der Aussetzung der sofortigen Vollziehbarkeit (Aussetzungs-/Vollzugsinteresse) das Interesse der Allgemeinheit an der sofortigen Vollziehung (Vollzugsinteresse) überwiegt. Die Interessenabwägung richtet sich in erster Linie (vgl. § 80 Abs. 4 Satz 3 VwGO) nach den Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache, also nach der Begründetheit der späteren Anfechtungsklage.

47

(1) Zunächst ist festzustellen, dass der streitgegenständliche Bescheid entgegen der Ansicht der Prozessbevollmächtigten nicht infolge unzureichender Adressierung zu unbestimmt und damit nichtig ist, vgl. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. Nach Art. 41 Abs. 1 Satz 2 BayVwVfG kann die Bekanntgabe dem Bevollmächtigten gegenüber vorgenommen werden, sofern dieser bestellt ist. Er ist in diesem Falle sogenannter Bekanntgabeadressat. Nur in den Fällen, in denen nicht klar ist, ob der Adressat als Bekanntgabeadressat oder als Inhaltsadressat angesprochen ist, ist der Bescheid nicht hinreichend bestimmt i.S.d. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG (Tiedemann in BeckOK, VwVfG, 69. Ed., Stand 1. Oktober 2025, § 41 Rn. 41). Adressat ist derjenige, an den sich der Verwaltungsakt nach seinem objektiven Erklärungswert richtet, vgl. 13 Abs. 1 Nr. 2 VwVfG. Es ist danach ausreichend, dass sich die Person des Adressaten durch Auslegung hinreichend genau bestimmen lässt, wobei es auf den Empfängerhorizont ankommt (Tegethoff in

Kopp/Ramsauer, VwVfG, 26. Aufl. 2025, § 37 Rn. 9). Entscheidend ist also, wie der Betroffene nach den ihm bekannten Umständen den Verwaltungsakt unter Berücksichtigung von Treu und Glauben verstehen musste (Baer/Wiedmann in Schoch/Schneider VwVfG, 7. EL 2025, § 41 Rn. 39). Vorliegend kann durch Auslegung bestimmt werden, dass Adressat der Antragsteller ist. Zwar ist richtig, dass dieser in dem Bescheid an keiner Stelle namentlich genannt wird und sich die persönliche Anrede auch an die Kanzlei des Prozessbevollmächtigten zu richten scheint. Jedoch wird aus den Umständen ersichtlich, dass sich der Bescheid an den Antragsteller richtet. So ergibt sich dies bereits aus dem Betreff des Bescheides: Schon anhand der Wiedergabe der Adresse des Studentenwohnheims wird ein Bezug zum Antragsteller ersichtlich. Dieser ist Alleineigentümer und alleiniger Betreiber des Wohnheims. Eine Zuordnung in die Sphäre des Antragstellers ist damit ohne weiteres möglich. Auch die weitere Angabe „Förderung von Wohnraum für Studierende“ weist einen Zusammenhang zu der Förderung aus dem Jahr 2005 auf, die gegenüber dem Antragsteller erging. Daraus kann wiederum eine Verknüpfung zur Person des „Zuwendungsempfängers“ im Bescheid hergestellt werden. Zuwendungsempfänger war der Antragsteller, wie aus dem Bewilligungsbescheid vom 6. Oktober 2005 folgt. Dadurch, dass auch der Bescheid vom 6. Oktober 2005 in Nr. I des streitgegenständlichen Bescheides vom 20. November 2025 ausdrücklich genannt wird und die Rede davon ist, dass der Zuwendungsempfänger „erneut“ verpflichtet werden soll, kann ein hinreichender Zusammenhang hergestellt werden, sodass sich aus den Umständen ergibt, dass es sich um den Antragsteller handelt.

48

Im Übrigen betrachtet das Bundesverwaltungsgericht eine unbestimmte Angabe des Adressaten („Herr M. und M.“) als nachträglich hinreichend bestimmt („geheilt“), wenn einer der Miteigentümer namentlich Widerspruch erhebt und damit zu erkennen gibt, dass er sich als Adressaten des Bescheides ansieht (Tiedemann in BeckOK VwVfG, 69. Ed., Stand 1. Oktober 2025, § 37 Rn. 18). Diese Situation ist auf den vorliegenden Fall übertragbar. Durch Erhebung des Antrags im Sofortverfahren wird ersichtlich, dass sich der Antragsteller durch den Bescheid betroffen und als Adressat ansieht.

49

(2) Rechtsgrundlage der Anordnung in Nr. II, der Einhaltung und Festsetzung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete in Höhe von monatlich 203,48 EUR je Wohnplatz ab dem 1. Januar 2026, sind Nr. 4 „Miete und Möblierungszuschlag“ und Nr. 6.1 „Belegungsbindung und dingliche Sicherung“ des Bewilligungsbescheides vom 6. Oktober 2005. Die nach Nr. 7.1 integrierte Anlage 1 zum Bewilligungsbescheid vom 6. Oktober 2005 verweist in Nr. 1.10 auf die Einhaltung der in Nr. 4 festgesetzten Leerraummiete. Hinsichtlich der Veränderungen der Leerraummiete gilt Nr. 11.1 der zum Bewilligungszeitpunkt dem Bewilligungsbescheid zugrundeliegenden und beigegebenen Richtlinie.

50

Maßgeblich für die Beurteilung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete und der Veränderung anhand des Verbraucherpreisindex ist die Auslegung des Bewilligungsbescheides vom 6. Oktober 2005. Dabei ist darauf abzustellen, wie auch der Empfänger aus seiner Sicht den Inhalt des Bescheides und weitere in diesem in Bezug genommene Inhalte bei objektiver Würdigung unter Berücksichtigung aller für ihn erkennbaren Umstände verstehen musste. Neben dem Wortlaut des Bescheides sind maßgeblich dafür auch der Inhalt der von ihm in Bezug genommenen Richtlinien, die Grundlage der Bewilligung der Zuwendung gewesen sind.

51

Danach ist die Rechtsauffassung des Antragsgegners nicht zu beanstanden.

52

Denn in Nr. 4 des Bewilligungsbescheides vom 6. Oktober 2005 wurde die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete auf 133,00 EUR und der Möblierungszuschlag auf 12,50 EUR je Wohnplatz monatlich festgesetzt. Aus Nr. 6.1 folgt für die geförderten Wohnplätze eine Belegungsbindung von 50 Jahren. Nach Nr. 7.1 i.V.m. Nr. 1.10 der Auflagen zum Bewilligungsbescheid ist der Darlehensnehmer verpflichtet, die in Nr. 4 festgesetzte höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete und den Möblierungszuschlag nicht zu überschreiten. Durch Überschreitung der höchstzulässigen Leerraummiete (vgl. dazu die Tabelle in der Antragsschrift auf S. 5) hat der Antragsteller gegen diese Auflagen verstoßen. Erfüllt ein Betroffener eine Auflage nicht oder handelt er ihr zuwider, so hat die Behörde die Möglichkeit, die Erfüllung bzw. Beachtung der Auflage nach den für Verwaltungsakte geltenden

Vorschriften des Verwaltungsvollstreckungsrechts zu erzwingen. Alternativ kann die Behörde den Verwaltungsakt widerrufen. Welche der beiden Möglichkeiten die Behörde wählt, steht in ihrem pflichtgemäßen Ermessen (§ 40 VwGO) (Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 26. Aufl. 2025, § 36 Rn. 96). Der Widerruf ist hierbei ultima ratio (Schröder in Schoch/Schneider VwVfG, 7. EL 2025, § 36 Rn. 138). Daraus folgt, dass die Verpflichtung zur Erfüllung bzw. Beachtung der Auflagen als milderer Mittel zum Widerruf erst recht zulässig sein muss.

53

Die Höhe der Leerraummiete selbst ergibt sich wie bereits ausgeführt aus Nr. 4 des Bewilligungsbescheides, welche nach Nr. 7.1 i.V.m. Nr. 1.10 der Auflagen zum Bewilligungsbescheid einzuhalten ist. Die Möglichkeit der Erhöhung der Leerraummiete ergibt sich hingegen aus Nr. 11.1 der Richtlinie, welche integraler Bestandteil des Bewilligungsbescheides vom 6. Oktober 2005 ist. Denn der Bewilligungsbescheid beruht explizit auf der Richtlinie. Dies folgt aus Nr. 7.1 des Bewilligungsbescheides, der Anlage 1 als Bestandteil nennt, aus deren Nr. 2 wiederum folgt, dass die Richtlinie gilt. Dies war aus der Sicht eines objektiven Empfängers und damit für den Antragsteller auch klar erkennbar.

54

Der Antragsgegner hat des Weiteren in seinem Bescheid vom 20. November 2025 für das Gericht nachvollziehbar dargelegt, wie die Berechnung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete unter Zugrundelegung von Nr. 11.1 der Richtlinie zustande kommt und dass insofern nicht auf § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG abzustellen ist. Das Gericht folgt der Begründung im Verwaltungsakt und sieht insofern von einer weiteren Darstellung der Entscheidungsgründe ab, entsprechend § 117 Abs. 5 VwGO, der auch bei Beschlüssen anwendbar ist.

55

Ergänzend wird lediglich ausgeführt, dass auch das Gericht Nr. 11.1 Satz 3 der Richtlinie so versteht, dass mit „dieser Betrag“ die gesamte Leerraummiete und nicht nur der Pauschalbetrag gemeint ist. Denn der Pauschalbetrag ist gemäß Nr. 11.1 Satz 2 der Richtlinie in der Leerraummiete enthalten, sodass unter Rückschluss hierauf ersichtlich wird, dass der Betrag der Leerraummiete als solcher gemeint ist. Damit richtet sich die Änderung nach dem Verbraucherpreisindex und nicht nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG.

56

Im Übrigen ist ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG ebenfalls nicht gegeben, weil der Antragsgegner und konkret das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (mangels entgegenstehender Anhaltspunkte) gleiche Sachverhalte im Rahmen der gängigen Verwaltungspraxis gerade gleichbehandelt hat. So ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass der Antragsgegner in vergleichbaren Fällen eine überhöhte Leerraummiete als gegeben angesehen und belassen hätte. Aus der Formulierung auf S. 11 des streitgegenständlichen Bescheides wird gerade deutlich, dass es sich um eine „allgemeine Formel zur Berechnung der prozentualen Veränderungen“ handelt, also eine Formel, die vermehrt herangezogen wird und nicht nur für den Einzelfall gilt. Außerdem würde eine gegenläufige Entscheidung unter Verstoß gegen die Verwaltungspraxis den Antragsteller in gleichheitswidriger Weise bevorzugen und andere Zuwendungsempfänger in vergleichbarer Konstellation benachteiligen.

57

(3) Rechtsgrundlage der Anordnung in Nr. III, der Nachweiserbringung für die Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete durch Vorlage aktueller Mietverträge, sind Nr. 4 „Miete und Möblierungszuschlag“ und 6.1 „Belegungsbindung und dingliche Sicherung“ des Bewilligungsbescheides vom 6. Oktober 2005 i.V.m. Nr. 1.10 der Anlage 1 „Auflagen, Bewilligungsgrundlagen und Hinweise“ i.V.m. Nr. 6.1 der Anlage 2 „Allgemeine Nebenbestimmungen zur Projektförderung für Wohnraum für Studierende“ bzw. den verwaltungsverfahrenrechtlichen Mitwirkungspflichten eines zur Einhaltung förderrechtlicher Auflagen verpflichteten Beteiligten. Aus Nr. 6.1 der Anlage 2 folgt, dass die Bewilligungsbehörde berechtigt ist, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Die Mietverträge stellen Unterlagen dar, die geeignet sind, die ordnungsgemäße Verwendung der Förderung aus dem Jahr 2005 zu überprüfen, da aus ihnen die verlangte Leerraummiete hervorgeht. Da der

Antragsteller bis heute keine aktuellen Mietverträge vorgelegt hat, ist er auch dieser Auflage nicht nachgekommen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Nr. II verwiesen.

58

c. Letztlich hat das Gericht gegen die unter Nr. II und Nr. III des streitgegenständlichen Bescheides getroffenen Regelungen bei summarischer Prüfung keine rechtlichen Bedenken. Das Gleiche gilt im Ergebnis hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung in Nr. VI des Bescheids der Antragsgegnerin vom 20. November 2025, die kraft Gesetzes sofort vollziehbar ist (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO, Art. 21a VwZVG). Insofern hat die Antragstellerseite nichts Konkretes vorgebracht, so dass auf die Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid Bezug genommen werden kann.

59

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 VwGO. Der Antragsteller unterliegt mit seinem Antrag zu 5/6. Hierbei wird Nr. II des Bescheides eine Gewichtung von 2/3 und Nr. III und IV eine Gewichtung von je 1/6 beigemessen. Denn ausschlaggebend kommt es auf die Einhaltung der höchstzulässigen Leerraummiete an. Die Nrn. III und IV dienen hingegen nachrangig dem Nachweis dieser Verpflichtung.

60

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 und Abs. 3, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 63 Abs. 2 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Für die konkrete Berechnung wurde die Differenz zwischen der dem Gericht zuletzt bekannten vom Antragsteller verlangten Miete in Höhe von 246,84 EUR und der höchstzulässigen Leerraummiete in Höhe von 203,48 EUR veranschlagt (43,36 EUR). Auf die 88 Wohnparteien ergibt sich pro Jahr ein Betrag von 45.788,16 EUR, der gemäß Nr. 1.6 des Streitwertkatalogs zu verdreifachen war, damit 137.364,48 EUR. Für Nrn. III und IV wird kein eigenständiger Streitwert angesetzt, da diese wirtschaftlich in Nr. II aufgehen. Die Zwangsgeldandrohung bleibt nach Nr. 1.7.2 des Streitwertkataloges für die Streitwertfestsetzung außer Betracht. Da im Eilverfahren nach Nr. 1.5 des Streitwertkataloges lediglich die Hälfte anzusetzen ist, ergibt sich letztlich ein Streitwert von 68.682,24 EUR.