VGH München, Beschluss v. 18.02.2026 – 12 CS 26.2

**Titel:**

## Bestimmung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete für Studentenwohnheim

**Normenketten:**

BayVwVfG Art. 35, Art. 37
VwGO § 80
GG Art. 3
BV Art. 118 Abs. 1
BHO Art. 44

**Leitsätze:**

**1. Die Bestimmtheit eines Verwaltungsakts ist auch dann gewahrt, wenn sich der Adressat aus dem Inhalt des Bescheids eindeutig ergibt, insbesondere durch die konkrete Bezeichnung des Förderobjekts und des Zuwendungsempfängers; eine fehlende ausdrückliche Benennung im Adressfeld steht der Wirksamkeit nicht entgegen. (redaktioneller Leitsatz)**
**2. Die Festsetzung der höchstzulässigen Leerraummiete in einem feststellenden Verwaltungsakt zur Umsetzung einer Förderrichtlinie bedarf keiner eigenen Rechtsgrundlage oder Ermessensausübung, sofern sie die Verwaltungspraxis widerspiegelt und nicht gegen den Gleichheitssatz oder einschlägige Rechtsvorschriften verstößt. (redaktioneller Leitsatz)**
**3. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung eines Verwaltungsakts zur Sicherstellung förderkonformer Mietpreise im studentischen Wohnraum ist bei Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses an der zeitnahen Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für Studierende ausreichend begründet. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)**
**1. Ein feststellender Verwaltungsakt kann auch zulässigerweise den Gegenstand einer Sofortvollzugsanordnung bilden, sofern die Einlegung von Rechtsbehelfen nach § 80 Abs. 1 VwGO insoweit aufschiebende Wirkung erzeugt hätte, als sie die Festschreibung der höchstzulässigen Leerraummiete einstweilen suspendiert hätte. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)**
**2. Sind Fördervoraussetzungen zulässigerweise in Förderrichtlinien geregelt, müssen diese von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter Beachtung von Art. 3 GG und Art. 118 Abs. 1 BV gleichmäßig, im Einklang mit Art. 23 und Art. 44 BayHO, ohne Verstoß gegen andere Rechtsvorschriften und gemäß dem Förderzweck angewendet werden, wie dieser in der jeweiligen Richtlinie zum Ausdruck kommt. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Subventionsrecht, Förderung der Errichtung eines Studentenwohnheims, Auslegung von Förderrichtlinien, Feststellender Verwaltungsakt, Höchstzulässige Leerraummiete, Nachweispflichten, Studentenwohnheim, Förderung, Subvention, höchstzulässige Leerraummiete, Festschreibung, Anordnung, sofortige Vollziehung, Verwaltungsakt, Bestimmtheit, Nachweispflicht

**Vorinstanz:**

VG Würzburg, Beschluss vom 19.12.2025 – W 8 S 25.2029

**Fundstelle:**

FDMietR 2026, 001810

## Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

III. Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 57.235,20 € festgesetzt.

## Gründe

1
Der Antragsteller verfolgt mit seiner Beschwerde die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage hinsichtlich der Ziffern II., III. und V. des Bescheids des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. November 2025 weiter.

I.

2
1. Der Antragsteller betreibt seit 2008 in G. ein Studentenwohnheim mit 88 Wohnheimplätzen. Für dessen Errichtung erhielt er mit Bescheid vom 6. Oktober 2005 eine Förderzusage des Antragsgegners über 2,2 Millionen Euro. Unter Ziffer 4. „Miete und Möblierungszuschlag“ der Förderzusage wird die „höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete“ auf 133,00 Euro sowie ein „Möblierungszuschlag“ auf 12,50 Euro je Wohnheimplatz festgesetzt. Ziffer 6. der Förderzusage normiert eine Belegungsbindung für studentisches Wohnen über einen Zeitraum von 50 Jahren. Unter Ziffer 7. „Bedingungen, Auflagen und Hinweise“ wird zunächst auf die allgemeinen Bedingungen, Auflagen und Hinweise in der als Bestandteil des Bescheids geltenden Anlage 1 hingewiesen, ferner die Beachtung der ebenfalls als Bestandteil des Förderbescheids geltenden Anlage 2 mit allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung angeordnet. Ziffer 1.10 der Anlage 1 des Förderbescheids verpflichtet den Darlehensnehmer, die in Nummer 4. des Förderbescheids festgesetzte höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete nicht zu überschreiten. Nach Ziffer 3. der Anlage 1 dürfen neben der Leerraummiete und dem Möblierungszuschlag Betriebskosten umgelegt und Zuschläge und Vergütungen erhoben werden. Ziffer 7. der Anlage 2 regelt die Erstattung der Zuwendung, soweit der Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrensrecht oder anderen Rechtsvorschriften mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen worden oder sonst unwirksam geworden ist. Die im Zeitpunkt der Förderzusage geltende Richtlinie für die Förderung von Wohnraum für Studierende vom 20. Februar 2003 (AllMBl. S. 62), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 12. Januar 2004 (AllMBl S. 10) sah unter Ziffer 11.1 „Höchstzulässige Miete“ vor, dass 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“ darf. In dieser Leerraummiete sei „ein Pauschalbetrag von 54 Euro je Wohnplatz monatlich für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen enthalten. Dieser Betrag veränder(e) 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 sei die Erhöhung oder Verringerung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2004 gegenüber dem Oktober 2001 eingetreten sei.

3
2. Aufgrund einer beim Antragsgegner erhobenen Beschwerde über die Höhe der vom Antragsteller für die Wohnheimplätze in dem geförderten Studentenwohnheim vereinbarten Mieten forderte ihn der Antragsgegner mit Schreiben vom 12. Juli 2023 auf, die Mietverträge der vergangenen fünf Jahre vorzulegen. Dem kam der Antragsteller am 27. September 2023 nach. Zugleich bestellte sich mit Schriftsatz vom 25. September 2023 die Kanzlei des jetzigen Prozessbevollmächtigten des Antragstellers zum Bevollmächtigten und beantragte zugleich, „den Bewilligungsbescheid vom 07.10.2005 rückwirkend in Ziffer 4. 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“. Im Zuge der nachfolgenden Korrespondenz vertraten die Bevollmächtigten des Antragstellers und der Antragsgegner unterschiedliche Auffassungen zur Höhe und zur Dynamisierung der auf der Grundlage des Förderbescheids höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete je Wohnheimplatz. Einer weiteren Aufforderung des Antragsgegners vom 26. März 2025, die vollständigen Mietunterlagen für den Zeitraum 1. Januar 2015 bis 31. Oktober 2020 sowie ab 1. März 2025 vorzulegen, kam der Antragsteller nicht mehr nach, woraufhin er hierzu durch Bescheid vom 4. Juni 2025 verpflichtet wurde. Über die hiergegen erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht bislang noch nicht entschieden.

4
3. Mit Bescheid vom 20. November 2025, adressiert an die Kanzleianschrift der Bevollmächtigten des Antragstellers unter dem Betreff „Förderung von Wohnraum für Studierende; Betrieb von 88 Wohnplätzen für Studierende in […] G.; Hier: Bestimmung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete, Verpflichtung zu deren Einhaltung sowie zur Nachweiserbringung“ traf der Antragsgegner mit der Anrede „Sehr geehrte Damen und Herren“ insgesamt acht Verfügungen. Ziffer II. des Bescheids setzte dabei die durch Ziffer 4. des Bewilligungsbescheids vom 6. Oktober 2005 zunächst auf 133 Euro monatlich festgesetzte und sich durch Ziffer 11.1 der Richtlinie für die Förderung von Wohnraum für Studierende verändernde höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete, die als Auflage gemäß Ziffer 1.10 der Anlage 1 „Auflagen, Bewilligungsgrundlagen und Hinweise“ einzuhalten sei, ab dem 1. Januar 2026 auf monatlich 203,48 Euro je Wohnplatz fest. Ziffer III. des Bescheids verpflichtete den „Zuwendungsempfänger“, dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bis 28. Februar 2026 durch Vorlage der aktuellen Mietverträge für das mit Bescheid vom 6. Oktober 2005 geförderte Wohnheim den prüfbaren Nachweis für die Einhaltung der ab dem 1. Januar 2026 höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete je Wohnplatz in Höhe von 203,48 Euro zu erbringen. Ziffer IV. des Bescheids enthält eine Regelung für die künftige Vorlage der jeweils aktuellen Mietverträge ab dem 28. Februar 2027. In Ziffer V. des Bescheids wurde die sofortige Vollziehung der vorgenannten Ziffern II., III. und IV. angeordnet und in Ziffer VI. für den Fall, dass der Verpflichtung aus Ziffer III. nicht bis spätestens 28. Februar 2026 nachgekommen werde, ein Zwangsgeld in Höhe von 6.500,- Euro angedroht. Unter Ziffer VII. des Bescheids lehnte der Antragsgegner den Antrag vom 25. September 2023 auf Änderung des Bewilligungsbescheids vom 6. Oktober 2005 ab. Hinsichtlich der Bescheidgründe wird insoweit auf die dem Senat digital vorliegende Behördenakte verwiesen.

5
4. Gegen diesen Bescheid ließ der Antragsteller am 18. Dezember 2025 Klage zum Verwaltungsgericht Würzburg erheben, über die bislang noch nicht entscheiden worden ist. Bereits am 12. Dezember 2025 beantragte er im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes, die aufschiebende Wirkung der noch zu erhebenden Klage gegen den Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr vom 20. November 2025 in Bezug auf die Ziffern II., III. und IV. des Bescheids wiederherzustellen sowie in Bezug auf Ziffer VI. anzuordnen.

6
Mit Beschluss vom 19. Dezember 2025 hob das Verwaltungsgericht die Anordnung der sofortigen Vollziehung bezüglich Ziffer IV. des Bescheids des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. November 2025 in dessen Ziffer V. auf und lehnte den Antrag im Übrigen ab. Hinsichtlich der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des Beschlusses (Az. W 8 25.2029) verwiesen.

7
5. Hiergegen richtet sich nunmehr die Beschwerde des Antragstellers vom 2. Januar 2026, mit der er beantragt, den Beschluss des Verwaltungsgerichts insoweit aufzuheben, als dieses den Antrag vom 12. Dezember 2025 abgelehnt hat sowie die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers gegen den Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr vom 20. November 2025 im Hinblick auf die Ziffern II. und III. des Bescheids wiederherzustellen und im Hinblick auf Ziffer VI. des Bescheids anzuordnen.

8
5.1 Soweit der streitgegenständliche Bescheid weder in der postalischen Adressierung noch im Betreff, der Anrede oder dem Bescheidtext den Antragsteller ausdrücklich benenne, halte dieser daran fest, dass der Bescheid nicht rechtswirksam an ihn adressiert sei. Da lediglich die Kanzlei des Bevollmächtigten des Antragstellers als bloßer Empfänger benannt werde, fehle es dem Bescheid zudem an hinreichender Bestimmtheit.

9
5.2. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts erweise sich vorliegend auch der in Ziffer V. des angefochtenen Bescheids angeordnete Sofortvollzug hinsichtlich der Regelungen in Ziffer II. und III. des Bescheids mangels tragfähiger Begründung als rechtswidrig. Der Bescheid argumentiere insoweit dahingehend, dass ein besonderes, vordringliches öffentliches Interesse an der Erbringung prüfbarer Nachweise bestehe, ferner ein immenses und dringendes Interesse des Staates an der förderrechtlich

einwandfreien Mittelverwendung gegeben sei, mittlerweile hinreichende Anhaltspunkte bestünden, dass der „Zuwendungsempfänger“ die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete in der Vergangenheit nicht eingehalten habe und schließlich die Durchsetzung der Einhaltung förderkonformer Mieten auch unter dem Gesichtspunkt der staatlichen Schutz- und Fürsorgepflicht gegenüber den Studierenden akut veranlasst sei. Damit benenne der Antragsgegner jedoch allein das reine Rechtsbefolgungsinteresse. Soweit ein Sofortvollzugsinteresse mit der Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für Studenten begründet werde, bedürfe es der Anordnung der sofortigen Vollziehung nicht. Denn der Gesetzgeber habe mit der Regelung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG selbst zum Ausdruck gebracht, was als angemessen und bezahlbar für eine Studentenwohnung anzusehen sei. Danach stehe einem BAföG-Empfänger derzeit ein Förderbetrag von bis zu 380,- Euro für eine eigene Wohnung zu. Die gegenwärtigen Mieten, die der Antragsteller für Wohnraum in seinem Studentenwohnheim in G. verlange, lägen alle deutlich unter diesem Förderbetrag. Demzufolge könne die soziale Zielsetzung der Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum aktuell nicht gefährdet sein.

10
5.3 Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts werde der Antragsteller im Hauptsacherechtsstreit jedenfalls in Bezug auf Ziffer II. und III. des Bescheids vom 20. November 2025 voraussichtlich Erfolg haben, was im Zuge der erforderlichen Abwägung zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung bzw. der Anordnung der aufschiebenden Wirkung hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung in Ziffer VI. des Bescheids führen müsse.

11
Die Anordnung in Ziffer II. erweise sich schon deshalb als rechtswidrig, weil der Bescheid sich insoweit auf keine Rechtsgrundlage stütze. Hilfsweise sei darauf hinzuweisen, dass für die Anordnung in Ziffer II. des Bescheids auch keine Ermessenserwägungen angestellt worden seien. Schließlich sei höchst hilfsweise die in Ziffer 4. der Förderzusage vom 6. Oktober 2005 festgesetzte durchschnittliche monatliche Leerraummiete von 133,- Euro sowie der Möblierungszuschlag von 12,50 Euro je Wohneinheit auszulegen. Dabei ergebe sich aus dem gewählten Regelungskonstrukt, dass die an sich statische Fixierung der Leerraummiete im Förderbescheid durch eine beschränkt dynamisierende Regelung unter Ziffer 11. der Förderrichtlinie überwunden werde. Es erkläre sich insoweit allerdings nicht, weshalb das Verwaltungsgericht trotz eines entsprechenden Vortrags des Antragstellers nicht hinterfrage, ob für die vorgesehene Dynamisierung der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex zutreffend oder zumindest zweckmäßig sei. Anders als vom Antragsgegner bei der Berechnung der Leerraummiete zugrunde gelegt, sei für die Dynamisierung nicht vom allgemeinen Verbraucherpreisindex, sondern vom hier einschlägigen Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden auszugehen, dessen Anwendung zu einer höchstzulässigen Leerraummiete von 338,55 € führe.

12
Angesichts dessen könne dahinstehen, ob zur Bestimmung der dem Antragsteller zugestandenen höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete auf den jeweiligen Fördersatz nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG abgestellt werden müsse, weil er diesen jedenfalls tatsächlich bislang nicht in Anspruch nehme. Gleichwohl spreche vieles dafür, dass der jeweilige Betrag nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG für die Bestimmung der Leerraummiete wesentlich sei, da er den im Hinblick auf die Miete förderfähigen Höchstbetrag regle. Daraus könne im Umkehrschluss gefolgert werden, dass in dieser Höhe einem Studenten Mietzahlungen möglich und zumutbar seien. Schließlich ließen die Förderbedingungen in der Auslegung des Antragsgegners über den Bindungszeitraum von 50 Jahren voraussichtlich keinen unternehmerischen Gewinn zu, sondern würden noch nicht einmal die Deckung aller Kosten durch die erzielten bzw. erzielbaren Erlöse gewährleisten. Deshalb stelle sich für den Antragsteller konkret die Gefahr der Insolvenz.

13
5.4 Auch die Anordnung in Ziffer IIII. des streitgegenständlichen Bescheids erweise sich als rechtswidrig. Sie sei inhaltlich davon abhängig, dass überhaupt eine Vermietung nach der Anordnung in Ziffer II. dem Antragsteller abverlangt werden könne. Die derzeitigen Daten über die Vermietung lägen dem Antragsgegner vor, sodass ein weiterer Nachweis nicht erforderlich sei. Die nach der Rechtsauffassung des Antragstellers dynamischen höchstzulässigen Leerraummieten seien in der Vergangenheit jeweils durchgängig und zuverlässig unterschritten worden, sodass kein Anlass bestehe, den Antragsteller nunmehr mit einer „jährlichen Meldepflicht“ zu belasten.

14
5.5 Die Androhung eines Zwangsgeldes in Ziffer VI. des streitgegenständlichen Bescheids erweise sich angesichts der Rechtswidrigkeit der Anordnung unter Ziffer III. ebenfalls als rechtswidrig.

15
5.6 Für den Fall offener Erfolgsaussichten der Hauptsacheklage sei eine Interessenabwägung zwischen dem Vollzugsinteresse des Antragsgegners und dem Interesse des Antragstellers an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung vorzunehmen, die zugunsten des Antragstellers ausfalle, dem im Falle einer drastischen Minderung der Mieten zum 1. Januar 2026 ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden entstünde, der sich auch im Erfolgsfall der Klage nicht mehr ausgleichen ließe.

16
6. Demgegenüber verteidigt der Antragsgegner den verwaltungsgerichtlichen Beschluss.

17
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die dem Senat vorliegenden Gerichts- und Behördenakten verwiesen, ferner auf den Schriftsatz des Bevollmächtigten des Antragstellers vom 3. Februar 2026, mit dem er sein bisheriges Vorbringen weiter vertieft.

II.

18
Die Beschwerde des Antragstellers hat keinen Erfolg.

19
1. Dies gilt zunächst, soweit er im Hinblick auf die Adressierung des streitgegenständlichen Bescheids die fehlende inhaltliche Bestimmtheit im Sinne von Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG und eine daraus abgeleitete Nichtigkeit geltend macht.

20
Insoweit setzt sich der Antragsteller bereits mit der vom Verwaltungsgericht explizit thematisierten Möglichkeit einer „Heilung“ einer mutmaßlich unbestimmten Adressierung eines Bescheids durch Einlegung eines Rechtsmittels nicht auseinander, wodurch der Rechtsmittelführer dokumentiert, dass er sich als Adressat des Bescheids ansieht. Stützt das Verwaltungsgericht seine Rechtsauffassung auf mehrere Begründungsansätze, bedarf es, soll die Beschwerde Erfolg haben, insoweit einer Auseinandersetzung mit allen Begründungsansätzen, was der Antragsteller vorliegend nicht leistet.

21
Auch im Übrigen kann er mit seiner Auffassung zur fehlenden Bestimmtheit des Adressaten nicht durchdringen. Denn entsprechend seiner Forderung, dass sich der Adressat des Bescheids aus diesem selbst ohne Beiziehung der Verfahrensakten ergeben müsse, ist dies beim streitgegenständlichen Bescheid vom 20. November 2025 der Fall. Denn bereits die Betreffzeile benennt unter dem Titel „Förderung von Wohnraum für Studierende“ konkret das Wohnheim des Antragstellers mit genauer Adresse und Zahl der Wohnheimplätze. Wenn anschließend Anordnungen bzw. Verfügungen zulasten des „Zuwendungsempfängers“ getroffen werden, ergibt sich ohne jeden Zweifel der Antragsteller als Adressat der Verfügungen, da nur er „Zuwendungsempfänger“ für das Wohnheim in G. ist. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Antragsteller mit einem ebenfalls an seinen Bevollmächtigten adressierten Schreiben des Antragsgegners vom 15. Oktober 2025 zum Erlass des streitgegenständlichen Bescheids nach Art. 28 BayVwVfG angehört worden ist, ohne dass hierbei Unklarheiten im Hinblick auf eine fehlerhafte Adressierung geltend gemacht worden wären. Entgegen der Ansicht des Antragstellers erweist es sich daher als offenkundig, dass allein er Adressat des Bescheids vom 20. November 2025 ist.

22
2. Entgegen der Auffassung des Antragstellers leidet auch die Sofortvollzugsanordnung in Ziffer V. des streitgegenständlichen Bescheids nicht an einer unzureichenden Begründung.

23
Als Ausnahme vom Regelfall der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs nach § 80 Abs. 1 VwGO kann die sofortige Vollziehung eines Verwaltungsakts nur dann angeordnet werden, wenn überwiegende öffentliche Belange es rechtfertigen, den Rechtsschutzanspruch des Einzelnen einstweilen zurücktreten zu lassen, um unaufschiebbare Maßnahmen im Interesse des allgemeinen Wohls in die Wege zu leiten (vgl.

hierzu und zum Folgenden BayVGH, B.v. 17.2.2020 – 12 CS 19.2505 – BeckRS 2020, 1739 Rn. 31 ff.). Das Interesse an der sofortigen Vollziehung eines Verwaltungsakts ist dabei stets ein qualitativ anderes als das Interesse am Erlass des Verwaltungsakts selbst. Um der handelnden Behörde den Ausnahmecharakter der Sofortvollzugsanordnung vor Augen zu führen, bedarf es daher nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO einer einzelfallbezogenen schriftlichen Begründung, die nicht lediglich formelhaft darlegen muss, worin das spezifische öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der jeweiligen Anordnung gerade vor der Rechtskraft einer gerichtlichen Entscheidung hierüber liegt.

24
Soweit das Verwaltungsgericht nach Maßgabe der genannten Bestimmungen die Begründung der Sofortvollzugsanordnung im streitgegenständlichen Bescheid für ausreichend erachtet hat, ist hiergegen auch unter Berücksichtigung des Vortrags des Antragstellers nichts zu erinnern. Denn die Eilbedürftigkeit der Durchsetzung der Förderbedingungen erweist sich im Hinblick auf die Erhöhung der aus Sicht des Antragsgegners höchstzulässigen Leerraummiete von 203,48 Euro zum 1. Januar 2026 sowie der vom Antragsteller zuletzt im Jahr 2023 verlangten Kaltmiete von 246,84 Euro aufgrund des öffentlichen Interesses an einer Bereitstellung günstigen Wohnraums für Studierende als gegeben. Dass dieses besondere öffentliche Interesse an der zeitnahen, d.h. nicht erst nach dem rechtskräftigen Abschluss eines Hauptsacheverfahrens erfolgenden Bereitstellung von bezahlbaren Wohnraum bereits deshalb keinen Sofortvollzug erfordere, weil bezahlbarer Wohnraum für Studenten bereits dann sichergestellt sei, wenn die vom Antragsteller verlangten Mieten den aktuellen Bedarfssatz für Unterkunft bei Auszubildenden, die nicht bei ihren Eltern wohnen, von 380,- Euro nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BAföG nicht übersteigen, trifft nicht zu. Denn der aktuelle maximale Fördersatz für Unterkunftskosten spiegelt das mit der Förderung studentischen Wohnraums 2005 verfolgte Interesse an der Schaffung bezahlbaren Wohnraums für bedürftige Studenten nicht wider. Mithin besteht entgegen der Auffassung des Antragstellers ein besonderes Sofortvollzugsinteresse an den Anordnungen in Ziffer II. und III. des streitgegenständlichen Bescheids.

25
3. Entgegen der Auffassung des Antragstellers erweist sich die Regelung in Ziffer II. des streitgegenständlichen Bescheids auch nicht als rechtswidrig.

26
3.1 Der Antragsteller übersieht insoweit den Rechtscharakter der getroffenen Anordnung, mit der der Antragsgegner letztlich den bestandskräftigen Förderbescheid aus dem Jahr 2005 in Verbindung mit der einschlägigen Förderrichtlinie im Hinblick auf die höchstzulässige, durchschnittliche monatliche Leerraummiete „umsetzt“ bzw. die Richtlinie mit Blick auf eine Dynamisierung der Leerraummiete auf den vorliegenden Fall „anwendet“, nachdem hierüber zwischen den Beteiligten offenkundig Streit entstanden war und beide Parteien verschiedene „Auslegungsmöglichkeiten“ vertreten haben. Die Verfügung in Ziffer II. des streitgegenständlichen Bescheids erweist sich mithin als ein sog. feststellender Verwaltungsakt im Sinne von Art. 35 BayVwVfG, mit dem der Antragsgegner seine Sicht der Dynamisierung der Leerraummiete autoritativ festschreibt und damit die Möglichkeit eröffnet, an diese Festschreibung für den Antragsteller nachteilige Rechtsfolgen zu knüpfen, etwa den Förderbescheid aus dem Jahr 2005 zu widerrufen (zum Vorliegen eines sog. feststellenden Verwaltungsakts zur Festschreibung eines behördlichen Subsumtionsvorgangs vgl. insb. U. Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Aufl. 2023, § 35 Rn. 219 ff.; Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 26. Aufl. 2025, § 35 Rn. 92 ff.; zum „streitentscheidenden“ Verwaltungsakt U. Stelkens., a.a.O., Rn. 221 f.). Ein dergestalt feststellender Verwaltungsakt kann auch zulässigerweise den Gegenstand einer Sofortvollzugsanordnung bilden, weil die Einlegung von Rechtsbehelfen nach § 80 Abs. 1 VwGO insoweit aufschiebende Wirkung erzeugt hätte, als sie die Festschreibung der höchstzulässigen Leerraummiete einstweilen suspendiert hätte (vgl. hierzu etwa Herrmann in Dombert/Külpmann, Vorläufiger Rechtsschutz, 8. Aufl. 2025, § 28 Rn. 23; Schoch in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht – VwGO, Stand Juli 2025, § 80 Rn. 108; Puttler in Sodan/Ziekow, VwGO, 6. Aufl. 2025, § 80 Rn. 29 f.). Demzufolge bedarf der feststellende Verwaltungsakt auch keiner eigenen Rechtsgrundlage und keiner Ermessensausübung, da er lediglich die Dynamisierung der Leerraummiete in Anwendung der Förderrichtlinie nachvollzieht und damit den Streit hierüber entscheidet.

27
3.2 Soweit der Antragsteller zur Begründung der Rechtswidrigkeit von Ziffer II. des streitgegenständlichen Bescheids auf die fehlerhafte „Auslegung“ der Förderbestimmungen durch den Antragsgegner abstellt, kann er damit nicht durchdringen, da er die grundlegende Systematik der Anwendung und gerichtlichen Kontrolle

von Förderrichtlinien im Subventionsrecht nicht beachtet (vgl. hierzu und zum Folgenden BayVGH, U.v. 20.7.2022 – 12 B 21.3169 – BeckRS 2022, 34418 Rn. 31 mit weiteren Nachweisen).

28
Sind Fördervoraussetzungen zulässigerweise in Förderrichtlinien geregelt, müssen diese von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter Beachtung von Art. 3 GG und Art. 118 Abs. 1 BV gleichmäßig, im Einklang mit Art. 23 und Art. 44 BayHO, ohne Verstoß gegen andere Rechtsvorschriften und gemäß dem Förderzweck angewendet werden, wie dieser in der jeweiligen Richtlinie zum Ausdruck kommt. Die Verwaltungsgerichte haben sich bei der Kontrolle einer Förderentscheidung auf die Prüfung zu beschränken, ob bei der Anwendung der Förderrichtlinie im Einzelfall der Gleichheitssatz verletzt worden ist oder ein sonstiger Verstoß gegen einschlägige Rechtsvorschriften vorliegt. Als entscheidend erweist sich insoweit, wie die zuständige Behörde die Richtlinie im maßgeblichen Zeitpunkt in ständiger, zu einer Selbstbindung führenden Verwaltungspraxis gehandhabt hat und in welchem Umfang sie infolgedessen an den Gleichheitssatz gebunden ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.8.2003 – 3 C 49.02 – BeckRS 2003, 24376 = BVerwGE 118, 379 [382 f.]; U.v. 15.11.2011 – 1 C 21.10 – BeckRS 2012, 46165 = BVerwGE 141, 151 [156] Rn. 15; vgl. hierzu auch Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Aufl. 2023, § 40 Rn. 111). Dabei darf eine Förderrichtlinie nicht, wie Gesetze oder Rechtsverordnungen, gerichtlich ausgelegt werden. Die Richtlinie dient vielmehr allein dazu, eine dem Gleichheitsgrundsatz entsprechende Ermessensausübung der Behörde zu gewährleisten. Dem Zuwendungsgeber kommt mithin die Interpretationshoheit über die maßgeblichen Verwaltungsvorschriften zu. Nur dann, wenn die Verwaltungspraxis des Zuwendungsgebers gegen einschlägiges Recht verstößt, ist sie außer Betracht zu lassen.

29
Mithin obliegt es im vorliegende Fall allein dem Antragsgegner, die Förderrichtlinie im Hinblick auf die Berechnung und Dynamisierung der einzuhaltenden höchstzulässigen Leerraummiete zu interpretieren und zu konkretisieren. Der Antragsteller könnte hiergegen lediglich einwenden, die „Auslegung“ der Förderrichtlinie im konkreten Fall verstoße gegen die bisherige Verwaltungspraxis und damit gegen den Gleichheitssatz oder sie verstoße gegen einschlägige, den Antragsgegner als Zuwendungsgeber bindende Rechtsvorschriften. Derartige Umstände hat der Antragsteller weder im verwaltungsgerichtlichen Verfahren noch im Rahmen der Beschwerde vorgetragen. Insbesondere hat er nicht dargelegt und glaubhaft gemacht, dass der Antragsgegner bei anderen Förderprojekten die höchstzulässige Leerraummiete anders berechnet habe als im vorliegenden Fall, noch hat er einen Verstoß der „Förderpraxis“ gegen einschlägige Rechtsnormen dargetan. Mithin bestehen nach der speziellen Systematik des Subventionsrechts keine Anhaltspunkte dafür, dass die Festsetzung in Ziffer II. des streitgegenständlichen Bescheids sich im Rahmen eines Hauptsacheverfahrens als rechtswidrig erweisen würde mit der Folge, dass das Vollzugsinteresse das Interesse des Antragstellers an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung überwiegt und das Verwaltungsgericht jedenfalls im Ergebnis die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage zu Recht abgelehnt hat.

30
4. Angesichts des vorstehend Ausgeführten greifen auch die Einwände des Antragstellers gegen die Regelung in Ziffer III. und die Zwangsgeldandrohung in Ziffer VI. des streitgegenständlichen Bescheids nicht durch. Diese begegnen bereits aufgrund der Bestandskraft des Bewilligungsbescheids vom 6. Oktober 2005 keinen rechtlichen Bedenken. Sie konkretisieren lediglich bereits bestandskräftig gewordene Rechtspflichten (vgl. Ziffer 7.1 der Förderzusage vom 6.10.2005 i.V.m. Nr. 1.10 der Auflagen in Anlage 1). Der Antragsgegner muss die Einhaltung der vom Antragsteller eingegangenen Verpflichtungen zeitnah kontrollieren können (vgl. Ziffer 7.1 der Förderzusage vom 6.10.2005 i.V.m. Nr. 6.1 der Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung in Anlage 2). Hierzu dient die auferlegte Nachweispflicht. Der Antragsteller hat die bestandskräftigen Fördervoraussetzungen einzuhalten und nachzuweisen (vgl. Ziffer 4. und 7.1 der Förderzusage vom 6.10.2005 i.V.m. Nr. 1.10 der Auflagen in Anlage 1 und Nr. 6.1 der Allgemeine Bestimmungen zur Projektförderung in Anlage 2), schon um einen ansonsten im Raum stehenden Widerruf des Förderbescheids zu vermeiden (vgl. Ziffer 7.2 der Förderzusage vom 6.10.2005 i.V.m. Nr. 1.4 der Allgemeinen Bestimmungen zur Projektförderung in Anlage 2). Die Beschwerde war demzufolge als unbegründet zurückzuweisen.

31
5. Nur ergänzend weist der Senat darauf hin, dass der Antragsteller im Hinblick auf sein eigentliches Rechtsschutzziel, nämlich eine Anpassung der Ziffer 4. des ursprünglichen Förderbescheids aus dem Jahr

2005 aufgrund einer etwaigen Veränderung der tatsächlichen Umstände (im Sinne einer clausula rebus sic stantibus), trotz der Ablehnung des Antrags nach § 80 Abs. 5 VwGO nicht rechtsschutzlos gestellt ist. Denn ihm kommt die Möglichkeit zu, über die Erhebung einer Verpflichtungsklage gegen Ziffer VII. des streitgegenständlichen Bescheids, mit dem sein Antrag auf Anpassung der Förderzusage vom 25. September 2023 abgelehnt worden ist, hinaus den Erlass einer entsprechenden einstweiligen Anordnung nach § 123 VwGO zu erwirken. Ziffer 11.1 Satz 6 der Förderrichtlinie vom 20. Februar 2003 (AllMBl. S. 62), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 12. Januar 2004 (AllMBl. S. 10) sieht wegen einer vom Bauherrn nicht zu vertretenden Erhöhung der Kapitalkosten eine Anhebung der Leerraummiete ausdrücklich vor. Dieser Anspruch ist gegebenenfalls durch einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung vor dem Verwaltungsgericht zu sichern. Ungeachtet dessen bleibt es dem Antragsteller in jedem Fall unbenommen sich von der förderrechtlichen Mietpreisbindung durch Rückzahlung der erhaltenen Subvention wieder zu lösen und die Miethöhe nach eigenem Ermessen zu bestimmen.

32
6. Der Antragsteller trägt nach § 154 Abs. 2 VwGO die Kosten des Beschwerdeverfahrens. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich auf der Grundlage der Berechnungen des Verwaltungsgerichts und der im Beschwerdeverfahren angefochtenen Teile (5/6) aus § 52 Abs. 1, Abs. 3, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 63 Abs. 2 GKG in Verbindung mit dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

33
Diese Entscheidung ist nach § 152 Abs. 1 VwGO unanfechtbar.