

Titel:

Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung, Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins, Vormerkliste, Keine Glaubhaftmachung eines Anordnungsanspruchs, Überlassung des Wohnraums wegen erheblicher verwertbarer Vermögenspositionen offensichtlich nicht gerechtfertigt, Kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz, Keine Glaubhaftmachung eines Anordnungsgrundes, Wohnberechtigungsschein, Verwertbares Vermögen, Altersvorsorge, Sozialer Wohnungsbau, Ermessensausübung, Vorläufiger Rechtsschutz, Härtefallregelung

Normenketten:

Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) Art. 4 Abs. 1 S. 1

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) Art. 14 Abs. 3

BayWoFG Art. 14 Abs. 3 S. 4

S. 2 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) Nr. 5.9

GG Art. 3 Abs. 1

Schlagworte:

Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung, Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins, Vormerkliste, Keine Glaubhaftmachung eines Anordnungsanspruchs, Überlassung des Wohnraums wegen erheblicher verwertbarer Vermögenspositionen offensichtlich nicht gerechtfertigt, Kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz, Keine Glaubhaftmachung eines Anordnungsgrundes, Wohnberechtigungsschein, Verwertbares Vermögen, Altersvorsorge, Sozialer Wohnungsbau, Ermessensausübung, Vorläufiger Rechtsschutz, Härtefallregelung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens. Gerichtskosten werden nicht erhoben.

III. Der Streitwert wird auf 2.500,- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes die Verpflichtung der Antragsgegnerin, dem Antragsteller bis zum rechtskräftigen Abschluss des Hauptsacheverfahrens (Az. RN 7 K 26.1981) einen Wohnberechtigungsschein auszustellen.

2

Der Antragsteller wandte sich mit E-Mail vom 14. Januar 2026 an die Antragsgegnerin und teilte mit, dass er sich für eine 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 60 m² ... in Landshut interessiere. Er bitte darum, ihm alle wichtigen Informationen zukommen zu lassen.

3

Die Antragsgegnerin erwiderte mit Mail vom 15. Januar 2026, dass der Antragsteller zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen ... einen gültigen WBS benötige, um für die Vergabe der Wohnungen berücksichtigt werden zu können. Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen sei für das 1. Quartal 2027 geplant.

4

Mit Antrag vom 13. April 2026 beantragte der Antragsteller die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) bei der Antragsgegnerin und legte u. a. eine Vermögensaufstellung inklusive Immobilienübersicht vor, ausweislich derer er Eigentümer einer Gewerbeimmobilie in ... (Baujahr 1999, 80 m² Wohnfläche) ist.

Am 27. Mai 2026 forderte die Antragsgegnerin beim Antragsteller fehlende Unterlagen zum Antrag nach. Es folgte weitere Korrespondenz zwischen dem Antragsteller und der Antragsgegnerin. Der Antragsteller teilte u. a. mit: Er sei seit 23 Jahren selbstständig. Viele Jahre verliefen wirtschaftlich erfolgreich, sodass er für sein Alter vorsorgen habe können. Da er als Selbstständiger keine nennenswerten Ansprüche aus der gesetzlichen Rentenversicherung zu erwarten habe, weil er keine Beiträge zur Rentenversicherung gezahlt habe, basiere seine Altersvorsorge vollständig auf zwei Säulen. Dem Erwerb seines aktuellen Gewerberaums einerseits sowie privaten Rücklagen, die er in Aktien investiert habe andererseits. Diese Vermögenswerte seien als fundamentale Lebensabsicherung gedacht. Derzeit laufe das Geschäft schlecht, dadurch fielen sein aktuelles Einkommen bzw. der Gewinn sehr gering aus. Seine aktuelle Wohnung sei mit 98 m² inzwischen zu groß und die Vermieterin habe bereits eine Mieterhöhung angekündigt. Ein Umzug in eine kleinere, bezahlbare Wohnung auf dem freien Markt sei derzeit nahezu unmöglich. Sein Ziel sei es, durch einen WBS die Mietbelastung präventiv zu senken, um seine Existenz im Alter langfristig und unabhängig von staatlicher Unterstützung, wie z.B. Grundsicherung, zu sichern. Zudem würde sein Vermögen die Zahlung der Miete jederzeit garantieren. Seine für das Alter investierten Rücklagen überschritten die allgemeinen Vermögensgrenzen für einen WBS deutlich. Allerdings seien diese Mittel fest angelegt und dienten, wie beschrieben, ausschließlich der Kompensation der fehlenden Altersrente. Die Welt habe sich in eine ganz andere Richtung entwickelt und die aktuelle Situation zwinge ihn, bereits jetzt darauf zurückzugreifen.

Aus der vom Antragsteller übersandten „Aufstellung über Kundenfinanzinstrumente und Kundengelder“ zum 31. März 2026 der ... Bank ergibt sich ein Kontostand von 4.982,01 EUR sowie ein Marktwert der Depotpositionen in Summe von 264.255,46 EUR.

Im Schreiben der Antragsgegnerin an den Antragsteller vom 23. Juni 2026 wird u. a. ausgeführt: Der Antrag auf Erteilung eines WBS sei abzulehnen, wenn ein Haushaltsangehöriger über ein umfangreiches verwertbares Vermögen verfüge oder der Wohnungssuchende anderweitig mit Wohnraum versorgt sei, dessen Nutzung zuzumuten sei. Laut der zugesandten Aufstellung verfüge der Antragsteller über einen Geldwert in Höhe von insgesamt 264.255,46 EUR, der ein erhebliches und verwertbares Vermögen darstelle. Nachweise, dass dieses Vermögen zweckgebunden und damit nicht antastbar sei, seien nicht bekannt. Der Antragsteller gebe zwar an, dass die Gelder als Rücklage für seine Altersvorsorge angedacht seien. Für eine Nichtverwertbarkeit müsse jedoch eine unmittelbare Zweckgebundenheit der Geldanlagen bestehen. Des Weiteren habe der Antragsteller in einem Formblatt „Vermögensaufstellung inkl. Immobilienübersicht“ einen Immobilienbesitz unter der Adresse ... mit 80 m² Fläche angegeben. Aus vorgenannten Gründen sei es ihm möglich, sich mit einem angemessenen Wohnraum auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt selbst zu versorgen. Der Antragsteller erhalte Gelegenheit, sich bis spätestens 10. Juli 2026 zum Sachverhalt zu äußern.

Mit E-Mail vom 28. Juni 2026 äußerte sich der Antragsteller wie folgt: Seine die maßgeblichen Grenzen übersteigenden Rücklagen dienten seiner Altersvorsorge. Da er während seiner langjährigen selbstständigen Tätigkeit überwiegend nicht in die gesetzliche Rentenversicherung eingezahlt habe, sei lediglich eine monatliche Altersrente von 537,03 EUR zu erwarten. Zum Nachweis der Zweckgebundenheit seiner Rücklagen werde im Anhang eine aktuelle Rentenauskunft der Rentenversicherung aus dem Jahr 2026 übersandt. Eine Verwertung der Rücklagen würde seine spätere Hilfsbedürftigkeit begründen. Der in seinem Eigentum stehende Gewerberaum stelle notwendiges Betriebsvermögen und die Grundlage seiner selbstständigen Tätigkeit dar. Eine Verwertung des Gewerberaumes würde zur Aufgabe des Betriebs führen. Zudem sei eine rentable Vermietung oder Veräußerung gegenwärtig nicht möglich. Trotz seit etwa eineinhalb Jahren betriebener Suche habe er wegen der angespannten Wohnungsmarktlage, hoher Mieten und fehlender regelmäßiger Einkommensnachweise keine bezahlbare Wohnung gefunden. Seine derzeitige Wohnung sei zu groß und aufgrund wiederholter Mieterhöhungen zu teuer. Der WBS sei erforderlich, um seine Wohnkosten zu senken, seine Altersvorsorge zu erhalten und eine spätere Abhängigkeit von staatlichen Leistungen zu vermeiden.

Mit Bescheid der Antragsgegnerin vom 7. Juli 2026 wurde der Antrag auf Feststellung der Wohnberechtigung abgelehnt. In den Bescheidsgründen wird u. a. ausgeführt: Der Antragsteller sei im Besitz umfangreichen Vermögens, konkret eines Geldwerts in Höhe von insgesamt 264.255,46 EUR. Zwar gebe er an, dass die Gelder als Rücklage für die Altersvorsorge gedacht seien. Entsprechende Nachweise über eine Zweckgebundenheit oder eine vertragliche Unantastbarkeit zur Verwendung des Vermögens seien jedoch nicht nachgereicht worden.

10

Gegen diesen Bescheid hat der Antragsteller am 14. Juli 2026 Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erhoben (Az. RN 7 K 26.1981), über die noch nicht entschieden ist. Am 11. August 2026 hat der Antragsteller um einstweiligen Rechtsschutz nachgesucht.

11

Zur Begründung des Antrags wird im Wesentlichen vorgetragen: Zur Vermeidung von Wiederholungen werde vollumfänglich auf die Klageschrift sowie die eingereichten Ergänzungen im Klageverfahren Bezug genommen. Ein Anordnungsanspruch ergebe sich daraus, dass die Antragsgegnerin bei der Einkommensberechnung des Antragstellers als Selbstständiger unter Verletzung des Gleichheitsgrundrechts sowie des Gebots der pflichtgemäßen Ermessensausübung verlange, dass bestehende Mittel zur privaten Altersvorsorge vorrangig aufgebraucht würden. Während gesetzlich Rentenversicherte Beiträge zur Altersvorsorge pauschal einkommensmindernd angerechnet würden, fordere die Behörde vom Antragsteller die vollständige Verwertung und den Substanzeingriff in die eigenverantwortlich geschaffene Existenzsicherung. Ein Anordnungsgrund liege ebenfalls vor, da ein Abwarten der Entscheidung mit unzumutbaren, irreparablen Nachteilen verbunden wäre. Die Antragsgegnerin selbst habe dem Antragsteller geraten, einen WBS bzw. Vormerkbescheid zu beantragen, da die Vergabe der Wohnungen für das Neubauprojekt ... für das Frühjahr 2027 über die Antragsgegnerin laufe und ein WBS hierfür zwingende Voraussetzung sei. Der Antragsteller habe versucht, bei der Vermietungsgesellschaft ... Informationen zum exakten Start des Vergabeverfahrens einzuholen, sei aber lediglich darauf verwiesen worden, die Homepage regelmäßig zu beobachten. Die Wohnanlage am ... werde dort noch unter der Kategorie „Mietangebote in Planung“ geführt. Abgesehen von der geplanten Fertigstellung im 1. Quartal 2027 sei der genaue Beginn des Belegungs- und Auswahlverfahrens derzeit nicht bekannt und könne jederzeit kurzfristig anlaufen. Um beim unvorhersehbaren Start des Vergabeverfahrens nicht durch das Fehlen des Bescheids von vornherein ausgeschlossen zu werden, sei eine rechtzeitige Klärung im Wege des Eilrechtsschutzes zwingend geboten. Der Antragsteller sei infolge unverschuldeter wirtschaftlicher Umbrüche dringend auf die Zuteilung bezahlbaren, geförderten Wohnraums angewiesen. Ohne den Zugang zum geförderten Wohnungsmarkt drohe durch den anhaltenden Substanzeingriff in die verbliebenen Notreserven der vollständige Verzehr der privaten Mittel und damit die unmittelbare Altersarmut. Zur Glaubhaftmachung werde auf die Vorgänge zur Wohnanlage am ..., die beiliegende E-Mail der Antragsgegnerin vom 8. April 2026 sowie dem bisherigen Schriftverkehr mit der Antragsgegnerin verwiesen. Im Bedarfsfall werde eine eidesstattliche Versicherung eingereicht.

12

Der Antragsteller beantragt,

Die Antragsgegnerin wird im Wege der einstweiligen Anordnung verpflichtet, dem Antragsteller bis zum rechtskräftigen Abschluss des Hauptsacheverfahrens (Az. RN 7 K 26.1981) einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für den allgemeinen Wohnungsmarkt oder geförderten Wohnraum auszustellen. Hilfsweise muss die Antragsgegnerin den Antragsteller vorläufig in die Bewerber- und Vormerkliste für die Wohnanlage am ... in Landshut aufnehmen.

13

Die Antragsgegnerin beantragt sinngemäß,

den Antrag abzulehnen.

14

Zur Begründung werde auf eine Stellungnahme des Sozialamtes verwiesen. Bezüglich des Hilfsantrags sei zu bemerken, dass die Wohnungen durch den Vermieter, die ... GmbH, vermietet würden, die sich ihre Mieter aus der Vorschlagsliste selbst aussuche. Die Vorschlagsliste, bestehend aus fünf Haushalten pro Wohnung, werde erstellt, sobald die ... GmbH der Antragsgegnerin die Wohnungen als frei melde,

voraussichtlich im Oktober/November 2026. Zu diesem Zeitpunkt würden die möglichen Berechtigten durch die Antragsgegnerin geprüft. Die Stadt Landshut zähle zu den Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf, so dass Vermieter Wohnungen nur einem Wohnungssuchenden überlassen dürften, der von der zuständigen Stelle benannt worden sei. Was die Zumutbarkeit des Abwartens eines Hauptsacheverfahrens betreffe, so sei zwar richtig, dass möglicherweise zu diesem Zeitpunkt der Erstbezug der von ihm bevorzugten Wohnungen bereits erfolgt sei. Das bedeute jedoch nicht, dass er nicht – sollte ihm ein WBS ausgestellt werden – eine andere geeignete Wohnung beziehen könne oder eine Wohnung in der bevorzugten Anlage, sobald eine solche wieder frei werde. Ein Anspruch auf eine Wohnung in einer bestimmten Anlage bestehe jedenfalls nicht.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten im Eil- und Hauptsacheverfahren und die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

II.

16

1. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung hat keinen Erfolg.

17

Nach § 123 Abs. 1 Satz 1 VwGO kann das Verwaltungsgericht eine einstweilige Anordnung in Bezug auf den Streitgegenstand treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch die Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte (Sicherungsanordnung). Eine einstweilige Anordnung kann nach § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO auch zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis getroffen werden, wenn eine Regelung nötig erscheint, um wesentliche Nachteile abzuwenden, drohende Gewalt zu verhindern oder diese aus sonstigen Gründen geboten ist (Regelungsanordnung).

18

Der Antrag erweist sich jedenfalls als unbegründet.

19

Voraussetzung für die Begründetheit eines Antrags auf Erlass einer einstweiligen Anordnung ist die Glaubhaftmachung (§ 123 Abs. 3 VwGO i. V. m. § 920 Abs. 2 ZPO, § 173 VwGO, § 294 ZPO) eines Anordnungsanspruchs und eines Anordnungsgrundes. Der Anordnungsanspruch ist der im Hauptsacheverfahren geltend zu machende materielle Anspruch, für den vorläufiger Rechtsschutz begehrt wird. Der Anordnungsgrund ist die dringende Notwendigkeit einer Sicherung dieses Rechts.

20

a) Es fehlt bereits an der Glaubhaftmachung eines Anordnungsanspruchs.

21

(1) Rechtsgrundlage für die begehrte Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist – abhängig von der Art der Förderung des in Betracht gezogenen Wohnraums – Art. 4 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) i. V. m. Art. 14 Abs. 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) bzw. Art. 14 Abs. 3 BayWoFG unmittelbar. Einer abschließenden Zuordnung bedarf es vorliegend nicht, weil keiner der vorgenannten Ansprüche glaubhaft gemacht ist.

22

Nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG wird der Wohnberechtigungsschein in entsprechender Anwendung der Art. 4 bis 7 sowie des Art. 14 Abs. 2 und 3 BayWoFG erteilt. In entsprechender Anwendung des Art. 14 Abs. 3 Satz 1 BayWoFG besteht folglich ein Anspruch auf Erteilung eines befristet geltenden allgemeinen Wohnberechtigungsscheins, wenn der Haushalt die nach Art. 4 Abs. 1 Satz 2 BayWoBindG maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet und auch die weiteren Voraussetzungen vorliegen. Für einen Anspruch aus Art. 14 Abs. 3 BayWoFG direkt ist die Einkommensgrenze nach Art. 11 BayWoFG maßgeblich.

23

Es kann zugunsten des Antragstellers unterstellt werden, dass sein maßgebliches Gesamteinkommen die für einen Einpersonenhaushalt geltende Einkommensgrenze nicht überschreitet. Ein Anspruch scheitert nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung jedenfalls an Art.

4 Abs. 1 Satz 1 BayWoBindG in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG bzw. Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG direkt. Danach lehnt die zuständige Stelle den Antrag ab, wenn die Überlassung des Wohnraums auch bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Nr. 5.9 Satz 2 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) konkretisiert diesen Versagungsgrund dahingehend, dass die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach Lage des Einzelfalls insbesondere dann offensichtlich nicht gerechtfertigt sein kann, wenn ein Haushaltsangehöriger über ein umfangreiches verwertbares Vermögen verfügt oder der Wohnungssuchende anderweitig mit Wohnraum versorgt ist, dessen Nutzung ihm zuzumuten ist. Diese eng auszulegende Ausnahme, vgl. Nr. 5.9 Satz 3 VWoBindR, trägt dem Zweck des bayerischen sozialen Wohnraumförderungsrechts Rechnung, mit der Mietwohnraumförderung diejenigen Haushalte zu unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können (vgl. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayWoBindG, LT-Drs. 15/6917, S. 8 und 9).

24

Es handelt sich um eine gebundene Versagungsentscheidung. Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen vor, verbleibt der zuständigen Stelle kein Ermessen, von einer Versagung abzusehen.

25

Der Antragsteller verfügt vorliegend über umfangreiches verwertbares Vermögen. Die von ihm vorgelegte Aufstellung (Bl. 60 d. Behördenakte) weist für sein Wertpapierdepot zum 31. März 2026 einen Marktwert von 264.255,46 EUR sowie einen Kontostand von 4.982,01 EUR aus. Bei den Depotwerten und dem Kontoguthaben handelt es sich um liquide oder jedenfalls kurzfristig liquidierbare Vermögenswerte. Rechtliche oder tatsächliche Verwertungshindernisse sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Insbesondere hat der Antragsteller keine vertragliche Bindung, Verfügungsbeschränkung oder sonstige rechtlich gesicherte Zweckbindung nachgewiesen. Seine subjektive Bestimmung, die Mittel seiner Altersvorsorge vorzubehalten, ändert an ihrer gegenwärtigen Verwertbarkeit nichts. Die vorgelegte Rentenauskunft belegt lediglich die Höhe der zu erwartenden gesetzlichen Rente, nicht aber eine Bindung des Depots. Dass der Antragsteller nach eigenem Vortrag wegen der aktuellen wirtschaftlichen Lage bereits jetzt auf die Rücklagen zurückgreifen muss (Bl. 3 d. eGA, Ziffer 4 „(...) droht durch den anhaltenden Substanzeingriff in die verbliebenen Notreserven (...)“; Bl. 49 d. Behördenakte), bestätigt vielmehr deren tatsächliche Verfügbarkeit.

26

Bei einem frei verfügbaren Wertpapiervermögen in dieser Größenordnung ist der Antragsteller trotz seines gegenwärtigen, unter den maßgeblichen Einkommensgrenzen liegenden Einkommens in der Lage, sich auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen und erforderlichenfalls einen Teil seines Vermögens zur Deckung der Wohnkosten einzusetzen. Die soziale Wohnraumförderung dient nicht dazu, frei verfügbares Vermögen für die Zukunft ungeschmälert zu erhalten und dadurch das Risiko einer erst später möglicherweise eintretenden Hilfebedürftigkeit vorsorglich aufzufangen. Die vom Antragsteller befürchtete spätere Altersarmut und sein durchaus nachvollziehbares Interesse, eigenverantwortlich gebildete Rücklagen zu schonen, führen daher zu keiner anderen Beurteilung. Ein anderes Ergebnis folgt auch nicht aus dem Vorbringen des Antragstellers, er suche seit etwa eineinhalb Jahren erfolglos nach einer kleineren und bezahlbaren Wohnung. Der Antragsteller hat weder konkrete Wohnungsbewerbungen und Absagen noch die dabei zugrunde gelegten örtlichen, preislichen und sonstigen Suchkriterien vorgelegt. Sein pauschaler Hinweis auf die angespannte Wohnungsmarktlage, hohe Mieten und Schwierigkeiten beim Nachweis eines regelmäßigen Einkommens macht daher nicht glaubhaft, dass er trotz seines erheblichen liquiden Vermögens objektiv außerstande wäre, sich am allgemeinen Wohnungsmarkt angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Ob die im Eigentum des Antragstellers stehende Immobilie (Bl. 16 d. Behördenakte) wegen ihrer betrieblichen Nutzung nicht zumutbarerweise verwertet werden kann, kann dahinstehen, denn schon das liquide Finanzvermögen erfüllt den Tatbestand des Versagungsgrunds.

27

Auch der vom Antragsteller geltend gemachte Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG führt zu keiner anderen Bewertung. Der Antragsteller macht geltend, bei Nichtselbstständigen würden Beiträge zur Altersvorsorge einkommensmindernd berücksichtigt und ihre künftigen Rentenansprüche vor einer Verwertung geschützt, während er als Selbstständiger sein angespartes Kapital aufzehren solle.

28

Die maßgebliche Differenzierung knüpft indes nicht an die Erwerbsform, sondern an die gegenwärtige rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit des jeweiligen Vermögenswerts an. Gesetzliche oder betriebliche Rentenanwartschaften können vor Eintritt des Versicherungsfalls regelmäßig nicht kapitalisiert und zur Finanzierung gegenwärtiger Wohnkosten eingesetzt werden, wohingegen dies bei Mitteln aus einem frei verfügbaren Wertpapierdepot möglich ist. Ein Nichtselbstständiger mit den Vermögenswerten des Antragstellers würde wohnungsrechtlich nicht anders behandelt. Umgekehrt wäre auch bei einem Selbstständigen eine unverwertbare Altersvorsorge nicht als aktuell verwertbares Vermögen anzusehen.

29

Unzutreffend ist zudem die Annahme einer allein Arbeitnehmern zugutekommenden einkommensrechtlichen Privilegierung. Art. 6 Abs. 3 Nr. 3 BayWoFG sieht für laufende Beiträge zu einer Lebensversicherung oder einer Versicherung zur Altersversorgung ohne Rücksicht auf die Erwerbsform einen pauschalen Abzug von zehn Prozent vor. Erfasst werden damit auch laufende private Altersvorsorgebeiträge eines Selbstständigen. Laufende Vorsorgebeiträge und bereits vorhandenes, jederzeit verfügbares Kapital können insoweit auch nicht gleichgesetzt werden.

30

Eine unterschiedliche Behandlung verwertbarer und nicht verwertbarer Vermögenspositionen ist durch den legitimen Zweck gerechtfertigt, begrenzt zur Verfügung stehenden geförderten Wohnraum vorrangig Haushalten zukommen zu lassen, die sich nicht aus gegenwärtig einsetzbaren eigenen Mitteln angemessen versorgen können. Sie ist zur Erreichung dieses Zwecks geeignet und überschreitet angesichts der engen Auslegung des Versagungsgrunds sowie der erheblichen Höhe des hier verfügbaren Vermögens nicht die Grenzen des gesetzgeberischen Gestaltungsspielraums. Eine sachwidrige Benachteiligung allein wegen der Selbstständigkeit liegt damit nicht vor.

31

Die Überlassung des Wohnraums ist nach alledem offensichtlich nicht gerechtfertigt, Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG.

32

Eine zugunsten des Antragstellers eingreifende Härtefallregelung ist nicht ersichtlich. Art. 14 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 BayWoFG ermöglicht zwar eine Abweichung von der Einkommensgrenze nach pflichtgemäßem Ermessen, um eine besondere Härte für den Wohnungssuchenden zu vermeiden. Diese Vorschrift betrifft ihrem eindeutigen Wortlaut nach aber allein den Fall, dass die Wohnberechtigung an der Überschreitung der Einkommensgrenze scheitern würde. Sie gestattet keine Abweichung von der zwingenden Versagung nach Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG. Vorliegend ist nicht die Einkommensgrenze, sondern das umfangreiche verwertbare Vermögen entscheidungserheblich.

33

Vorschriften aus anderen Sozialleistungsgesetzen über Schonvermögen oder besonders geschützte Altersvorsorge sind nicht auf das Wohnberechtigungsrecht übertragbar. Weder das BayWoFG noch das BayWoBindG oder die DVWoR enthalten eine allgemeine Vermögensfreigrenze oder eine Regelung, die frei verfügbare private Ersparnisse allein wegen ihrer behaupteten Funktion als Altersvorsorge von der Prüfung nach Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG ausnimmt.

34

Die vom Antragsteller behauptete allgemeine Freigrenze von 60.000 EUR für einen WBS-Antrag findet im einschlägigen Wohnberechtigungsrecht keine Grundlage. Sie kann insbesondere nicht aus Regelungen anderer Sozialleistungssysteme übernommen werden. Diese Vorschriften beruhen auf den jeweils eigenständigen Zwecksetzungen und Anspruchsvoraussetzungen. Im Übrigen scheidet eine Analogie auch wegen einer fehlenden planwidrigen Regelungslücke aus. Der Gesetzgeber hat mit Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG eine eigenständige Korrektur für Fälle geschaffen, in denen die Überlassung trotz Einhaltung der Einkommensgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. Eine Übernahme von Regelungen zu Betragsgrenzen oder Schonvermögen aus anderen Rechtsnormen würde diese wohnungsrechtliche Einzelfallprüfung ersetzen und die gesetzgeberische Wertung konterkarieren.

35

Selbst wenn Art. 14 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 BayWoFG entgegen Vorstehendem für anwendbar gehalten würde, vermittelte die Vorschrift nur einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung. Für die hier begehrte Verpflichtung auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins müsste das Ermessen der Antragsgegnerin auf Null reduziert sein. Dafür ist nichts glaubhaft gemacht. Der Antragsteller ist weiterhin mit Wohnraum versorgt, ihm droht gegenwärtig weder Wohnungslosigkeit noch der Verlust seiner Existenzgrundlage, und er verfügt über ein weit über bloße Notreserven hinausgehendes liquides Vermögen. Eine atypische Ausnahmesituation, in der allein die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins rechtmäßig wäre und damit das Ermessen auf Null reduziert wäre, liegt danach nicht vor.

36

Ermessensfehler im Sinne des § 114 Satz 1 VwGO sind ebenso wenig ersichtlich. Die Antragsgegnerin hat die Besonderheiten des Einzelfalls geprüft. Sie hat insbesondere die langjährige selbstständige Tätigkeit des Antragstellers, seine geringe zu erwartende gesetzliche Rente, die von ihm geltend gemachte Funktion des Wertpapierdepots als Altersvorsorge, seine gegenwärtige Einkommenssituation, die behaupteten Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sowie den in seinem Eigentum stehenden Gewerberaum in ihre Entscheidung einbezogen. Sie hat das Vorbringen nicht deshalb zurückgewiesen, weil der Antragsteller selbstständig ist, sondern weil der Antragsteller nicht nachgewiesen hat, dass das Wertpapiervermögen rechtlich gebunden oder tatsächlich unverwertbar ist und dieses ihm damit eine Versorgung mit angemessenem Wohnraum aus eigenen Mitteln ermöglicht. Damit hat die Antragsgegnerin einen dem Antragsteller unterstellt zustehenden Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung bereits erfüllt. Ein Anspruch auf eine bestimmte, für ihn günstige Ermessensentscheidung bestünde nur bei einer Reduzierung des Ermessens auf Null. Eine solche ist aus den genannten Gründen nicht glaubhaft gemacht. Auch unter diesem Gesichtspunkt kommt daher eine Regelungsanordnung, mit der die Antragsgegnerin zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheins oder zu einer erneuten Entscheidung verpflichtet würde, nicht in Betracht.

37

(2) Der Antragsteller kann einen Anordnungsanspruch auch nicht mit seinem Einwand begründen, dass die Antragsgegnerin seine Stellungnahme vom 28. Juni 2026 samt Renteninformation übergangen und den Bescheid vom 7. Juli 2026 bereits vor Ablauf der bis zum 10. Juli 2026 gesetzten Äußerungsfrist erlassen habe oder kein Widerspruchsverfahren stattgefunden habe.

38

Gemäß Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG ist einem Beteiligten, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in dessen Rechte eingreift, Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Hierunter ist (nur) eine Anhörung bei Erlass eines belastenden Verwaltungsaktes zu verstehen, nicht jedoch die Versagung eines begünstigenden Verwaltungsaktes (vgl. BVerwG, U.v. 14.10.1982 – 3 C 46/81 –, BVerwGE 66, 184-192, Rn. 35; OVG Magdeburg, B.v. 21.4.2021 – 2 L 97/19 –, Rn. 32, juris, m.w.N.). Vorliegend handelt es sich um die Ablehnung einer beantragten Begünstigung, die damit nicht in eine bereits bestehende Rechtsposition des Antragstellers eingreift.

39

Unabhängig davon hatte der Antragsteller tatsächlich Gelegenheit zur Äußerung und machte hiervon mit seiner E-Mail vom 28. Juni 2026 vor Erlass des Bescheids Gebrauch. Es ist ausweislich der Bescheidsgründe nicht ersichtlich, dass sich die Antragsgegnerin vor Erlass des Bescheides nicht mit den Äußerungen des Antragstellers befasst hätte.

40

Jedenfalls wäre ein Verfahrensmangel zwischenzeitlich nach Art. 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BayVwVfG geheilt. Eine Heilung setzt voraus, dass die Anhörung nachträglich ordnungsgemäß durchgeführt und ihre Funktion für den Entscheidungsprozess der Behörde uneingeschränkt erreicht wird. Eine funktionsgerecht nachgeholte Anhörung setzt voraus, dass sich die Behörde nicht darauf beschränkt, die einmal getroffene Sachentscheidung zu verteidigen, sondern das Vorbringen des Betroffenen erkennbar zum Anlass nimmt, die Entscheidung kritisch zu überdenken (vgl. BVerwG, U.v. 22.2.2022 – 4 A 7/20 –, Rn. 25, juris).

41

Die Antragsgegnerin hat ausweislich der Antragserwiderung nebst Anlage das Vorbringen des Antragstellers sowohl im Klage- als auch im Antragsverfahren erkennbar zum Anlass genommen, die getroffene Entscheidung kritisch zu reflektieren. Sie hat das Vorbringen des Antragstellers gewürdigt und zu erkennen gegeben, dass sie an der getroffenen Sachentscheidung festhält.

42

Auch das Unterbleiben eines Widerspruchsverfahrens begründet keinen Anordnungsanspruch des Antragstellers. Das Wohnberechtigungsrecht gehört nicht zu den in Art. 12 Abs. 1 AGVwGO aufgezählten Bereichen mit fakultativem Widerspruchsverfahren. Daher entfällt das Vorverfahren gemäß Art. 12 Abs. 2 AGVwGO kraft Gesetzes.

43

Im Übrigen verschafft ein etwaiger Verfahrensfehler dem Antragsteller noch keinen Anspruch auf die begehrte Verpflichtung der Antragsgegnerin. Soweit die materiellen Anspruchsvoraussetzungen – wie hier – nicht gegeben sind, fehlt es an einem Anordnungsanspruch, selbst wenn sich der Ablehnungsbescheid als formell rechtswidrig erwiese.

44

Die von der Antragsgegnerin ausgesprochene Ablehnung erweist sich somit bei summarischer Prüfung als rechtmäßig. Ein Anspruch auf vorläufige Erteilung eines Wohnberechtigungsbescheides ist nicht glaubhaft gemacht.

45

b) Überdies ist kein Anordnungsgrund glaubhaft gemacht.

46

Der Erlass der begehrten einstweiligen Anordnung würde die Hauptsache jedenfalls teilweise vorwegnehmen. Mit einem vorläufig erteilten Wohnberechtigungsbescheid könnte sich der Antragsteller um geförderten Wohnraum bewerben und im Fall des Abschlusses eines Mietvertrags Tatsachen schaffen, die durch eine spätere Klageabweisung nicht ohne Weiteres rückgängig gemacht werden könnten. Eine solche Vorwegnahme der Hauptsache kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn ein Obsiegen in der Hauptsache mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist und dem Antragsteller ohne die begehrte Regelung schwere und unzumutbare, später nicht mehr zu beseitigende Nachteile drohen. Beides ist nicht glaubhaft gemacht.

47

Eine konkrete, unmittelbar bevorstehende Vergabe einer Wohnung, an der der Antragsteller ohne sofortige Erteilung des Wohnberechtigungsbescheides nicht teilnehmen könnte, ist nicht dargelegt. Nach seinem eigenen Vorbringen ist die Bezugsfertigkeit der Wohnanlage am ... erst für das erste Quartal 2027 vorgesehen. Die Wohnanlage wird zum Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts weiterhin lediglich als „Mietangebot in Planung“ aufgeführt (vgl. [https:// ...de/vermietung/#mietangebotein-planung](https://...de/vermietung/#mietangebotein-planung), zuletzt abgerufen am 27.8.2026). Nach dem substantiierten Vorbringen der Antragsgegnerin meldet die ... GmbH die Wohnungen voraussichtlich erst im Oktober oder November 2026 als frei. Erst dann werden die zu diesem Zeitpunkt potentiellen Berechtigten geprüft und aktuelle Vorschlagslisten erstellt. Die bloße Möglichkeit eines in absehbarer Zeit beginnenden Auswahlverfahrens genügt nicht für die Glaubhaftmachung gegenwärtiger Dringlichkeit.

48

Auch aus der gegenwärtigen Wohnsituation des Antragstellers ergibt sich kein Anordnungsgrund. Eine Kündigung oder Räumung seiner derzeit gemieteten Wohnung oder eine sonst konkret drohende Wohnungslosigkeit sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

49

Der Antragsteller bewohnt nach Aktenlage derzeit allein eine 98 m² große Wohnung. Nach seinen Angaben beträgt die Quadratmetermiete 8,20 EUR (Bl. 1 d. Behördenakte), woraus sich für 98 m² ein monatlicher Betrag von rund 804 EUR errechnet. Im gerichtlichen Verfahren beziffert er die aktuelle Gesamtmiete mit 984 EUR und eine angekündigte Erhöhung um 15% auf 1.131,60 EUR. Ferner verweist er auf eine Betriebskostennachzahlung von knapp 1.000 EUR für das Jahr 2025 sowie auf steigende Krankenversicherungs- und allgemeine Lebenshaltungskosten. Dies mag eine erhebliche wirtschaftliche Belastung darstellen, einen schweren, unzumutbaren und ohne vorläufige gerichtliche Regelung im Eilverfahren nicht abwendbaren Nachteil hat der Antragsteller damit jedoch nicht glaubhaft gemacht. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Antragsteller die vorgenannten liquiden Mittel zur Verfügung stehen. Es ist ihm daher zuzumuten, den Ausgang des Hauptsacheverfahrens abzuwarten.

50

Eine besondere Dringlichkeit ergibt sich auch nicht daraus, dass der Antragsteller eine Wohnung gerade in der Wohnanlage im ... in Landshut anstrebt. Es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass ausschließlich eine Wohnung in dieser Wohnanlage seinen persönlichen oder beruflichen Bedürfnissen entsprechen könnte. Gesundheitliche, familiäre oder sonstige zwingende Gründe, die ihn gerade auf dieses Objekt oder diesen Standort festlegten, sind nicht glaubhaft gemacht. Ebenso wenig ist dargelegt, dass andere kleinere Wohnungen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt oder andere geförderte Wohnobjekte von vornherein ungeeignet wären. Der mögliche Verlust einer noch nicht konkretisierten Bewerbungschance für ein einzelnes Neubauprojekt begründet deshalb keinen schweren und unzumutbaren Nachteil, der den Erlass einer die Hauptsache vorwegnehmenden einstweiligen Anordnung erforderte. Selbst wenn bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache der Bezug der von ihm bevorzugten Wohnungen erfolgt sein sollte, wäre ihm bei einem später erteilten Wohnberechtigungsschein weder der Zugang zu anderem geeigneten geförderten Wohnraum noch die Bewerbung um eine später frei werdende Wohnung im ... verwehrt. Ein Anspruch auf eine Wohnung in einer bestimmten Anlage besteht nicht.

51

Ein Anordnungsgrund besteht auch nicht deshalb, weil der Antragsteller nach eigenem Vortrag trotz längerer Suche bislang keine andere Wohnung gefunden hat. Schwierigkeiten bei der Suche nach einer kleineren oder günstigeren Wohnung sind nicht mit einem unmittelbar drohenden Verlust der gegenwärtigen Wohnung gleichzusetzen. Der Antragsteller bewohnt weiterhin seine bisherige Wohnung und eine Kündigung, Räumung oder konkret bevorstehende Wohnungslosigkeit ist nicht ersichtlich.

52

Im Übrigen würde auch die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins weder einen Anspruch auf Überlassung einer bestimmten Wohnung noch die Gewähr begründen, bei der Vergabe der Wohnungen des Objekts im ... in Landshut berücksichtigt zu werden. Der Wohnberechtigungsschein eröffnet lediglich die Möglichkeit, sich um entsprechenden gebundenen Wohnraum zu bewerben.

53

Nach alledem war der Antrag abzulehnen.

54

2. Der Hilfsantrag, die Antragsgegnerin zu verpflichten, den Antragsteller vorläufig in die Bewerber- und Vormerkliste für die Wohnanlage am ... in Landshut aufzunehmen, bleibt ebenfalls ohne Erfolg.

55

Ob auf die konkrete, erst 2027 bezugsfertige Wohnanlage unmittelbar das Benennungsverfahren nach Art. 5 BayWoBindG und § 3 DVWoR Anwendung findet oder sich das Benennungsrecht nach Art. 14 BayWoFG und der jeweiligen Förderentscheidung richtet, bedarf keiner abschließenden Entscheidung. § 3 DVWoR gilt seinem Wortlaut nach für Wohnungen im Sinn des Art. 1 Satz 1 BayWoBindG. Bei nach dem BayWoFG geförderten Wohnungen sind die Grundsätze der Nrn. 6.2 bis 6.5 und 6.7 bis 6.10 VVWoBindR entsprechend anzuwenden.

56

In beiden Fällen setzt eine Benennung jedenfalls die materielle Berechtigung des Wohnungssuchenden voraus (vgl. § 3 Abs. 2 Halbsatz 1 DVWoR und Art. 14 Abs. 1 BayWoFG i. V. m. Nr. 22.1. i. V. m. Nr. 6.3. Satz 2 VVWoBindR). Entgegen der Annahme des Antragstellers muss hierfür jedoch nicht in jedem Fall zuvor ein förmlicher Wohnberechtigungsschein erteilt worden sein. § 3 Abs. 2 Halbsatz 2 DVWoR erklärt dessen Vorlage im Benennungsverfahren ausdrücklich für entbehrlich. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG lässt nach Maßgabe der Förderentscheidung alternativ den Wohnberechtigungsschein oder die Benennung durch die zuständige Stelle genügen. Daran, dass der Antragsteller die materiellen Voraussetzungen aus den unter Ziffer II.1.a) gemachten Gründen nicht glaubhaft gemacht hat, ändert dies jedoch nichts.

57

Unabhängig davon fehlt es aus den unter Ziffer II.1.b) genannten Gründen auch hinsichtlich des Hilfsantrags an einem Anordnungsgrund.

58

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 154 Abs. 1 VwGO. Die Gerichtskostenfreiheit folgt aus § 188 Satz 2 VwGO (vgl. VG Würzburg, U.v. 27.7.2023 – W 3 K 22.1549 –, Rn. 63, juris).

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i. V. m. Nrn. 1.1.4., 1.5. und 56.3 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.