

**Titel:**

**Sperrung eines tatsächlich-öffentlichen Wegs durch den Grundstückseigentümer**

**Normenketten:**

GG Art. 14 Abs. 1

BV Art. 141 Abs. 3 S. 1

BGB § 903, § 917 Abs. 1

VwGO § 43 Abs. 1, § 91 Abs. 1

StVG § 1

StVO § 32

BNatSchG § 59 Abs. 1

BayNatSchG Art. 27 ff.

BayStrWG Art. 1 S. 1, Art. 6, Art. 14, Art. 67 Abs. 4

ZustGVerk Art. 3

BayBO Art. 5

**Leitsätze:**

**1. Nicht gewidmete, tatsächlich-öffentliche Verkehrsflächen unterliegen nicht dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz, sondern lediglich dem Straßenverkehrsrecht. (Rn. 37)**

**2. Tatsächlich-öffentliche Verkehrsflächen dürfen vom Grundstückseigentümer nur dann gesperrt werden, wenn die Voraussetzungen des § 903 BGB vorliegen, wenn der Eigentümer zum Widerruf der vormals erfolgten Freigabe der Verkehrsfläche zur Nutzung durch die Allgemeinheit befugt ist und wenn entweder die zuständige Straßenverkehrsbehörde der Sperrung zustimmt oder ein gerichtlicher Titel vorliegt, der das Recht zur Sperrung bestätigt (Zusammenfassung der Rechtsprechung). (Rn. 27 – 46)**

**Schlagworte:**

Feststellungsklage, Sachdienlichkeit der Klageänderung, Berechtigung des Grundstückseigentümers zur Sperrung einer tatsächlich-öffentlichen Verkehrsfläche, mögliche Einschränkungen des Eigentumsrechts, Notwegerecht, naturschutzrechtliche Betretungsrechte, Widerruflichkeit der Freigabe zur Verkehrsnutzung eines tatsächlich-öffentlichen Wegs, unzulässige Rechtsausübung (verneint), Verkehrshindernis

**Vorinstanz:**

VG Würzburg, Urteil vom 10.03.2020 – W 4 K 19.1104

**Fundstellen:**

RÜ 2021, 399

BayVBI 2021, 747

NVwZ-RR 2021, 858

LSK 2021, 2784

**Tenor**

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 10. März 2020 wird geändert. Es wird festgestellt, dass der Kläger berechtigt ist, den sog. „L\* ...weg“ auf dem Grundstück FINr. 3700 Gemarkung E\* ... an der Grenze zum Grundstück FINr. 3709 zu sperren.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

Die Beteiligten streiten über die Sperrung eines über die Grundstücke des Klägers verlaufenden tatsächlich-öffentlichen Wegs.

## 2

Der Kläger ist Eigentümer der aneinandergrenzenden Grundstücke FINr. 3698, 3700 und 3702 Gemarkung E\* ... im Stadtgebiet der Beklagten. Die Grundstücke FINr. 3698, 3700 sind mit einem Geschäfts- und Mehrfamilienhaus bebaut. Straßenmäßig erschlossen sind die Grundstücke durch den an die FINr. 3698 unmittelbar angrenzenden, öffentlich gewidmeten S\*\*weg. Zudem verläuft an den östlichen Grenzen der Grundstücke FINr. 3698 und 3700 ein Teil des straßenrechtlich nicht öffentlich gewidmeten L\* ...wegs, der sich nach Norden auf dem privaten Wegegrundstück FINr. 3709 und im Südosten auf dem unbebauten, im Eigentum der Beklagten stehenden Grundstück FINr. 3681 fortsetzt, bis er in den S\*\*weg mündet. Der L\* ...weg wird seit Jahrzehnten neben dem Kläger auch von den Eigentümern der im Norden des klägerischen Grundstücks FINr. 3700 anschließenden Wohngrundstücke FINr. 3708 und 3710 (Anwesen L\* ...weg 3 und 5) sowie FINr. 3720 und 3723 (Anwesen L\* ...weg 7) als Zuwegung und Zufahrt zum S\*\*weg genutzt. Die Grundstücke FINr. 3708 und 3710 liegen selbst nicht an einer öffentlich gewidmeten Straße. Zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers dieser Grundstücke wurde aber im November 2008 bzw. April 2020 in das Grundbuch als Grunddienstbarkeit ein Geh- und Fahrrecht auf den westlich bzw. nördlich angrenzenden Grundstücken FINr. 3716 und 3720 eingetragen, die unmittelbar an die öffentlich gewidmete E\* ... Straße (FINr. 3743/1) grenzen.

## 3

Mit Schreiben vom 25. November 2006 forderte der Kläger die Beklagte auf, ein auf dem Grundstück FINr. 3681 aufgestelltes Straßennamensschild mit der Aufschrift „L\* ...weg“ zu entfernen, da durch das Schild der Eindruck einer öffentlich-rechtlichen Widmung des Privatwegs entstehe. Im Antwortschreiben vom 14. Dezember 2006 wies die Beklagte den Kläger darauf hin, dass sie das Schild vor längerer Zeit aufgestellt habe, um den ortsunkundigen Kraftfahrern und Fußgängern die Orientierung zu erleichtern und sichtbar zu machen, wie man zu den dortigen Wohnhäusern gelangen könne. Sie habe keine Probleme, das Schild wieder zu entfernen, wenn alle Anlieger damit einverstanden seien.

## 4

Nachdem der Kläger von der Absicht der Beklagten zur Aufstellung eines Bebauungsplans „L\* ...weg Süd“ Kenntnis erhalten hatte, forderte er diese mit Schreiben vom 13. März 2018 erneut auf, das Straßenschild auf dem Grundstück FINr. 3681 zu entfernen. Mit Schreiben vom 27. April 2018 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass beabsichtigt sei, einen Bebauungsplan „L\* ...weg Süd“ aufzustellen, im Zuge dessen der bestehende L\* ...weg aufgelöst werden solle. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans und der damit verbundenen neuen Erschließungsgestaltung sehe sie die Notwendigkeit für alle angrenzenden Miteigentümer, den L\* ...weg in der bisherigen Form zu erhalten. Bei einer persönlichen Gesprächsrunde mit dem ersten Bürgermeister der Beklagten am 27. Juni 2018 stimmten der Kläger und weitere Anlieger des L\* ...wegs mündlich der bisherigen Nutzung des L\* ...wegs zu und vereinbarten, dass dies jedenfalls so lange gelten solle, bis der Stadtrat der Beklagten eine Entscheidung zur Herausnahme der Grundstücke des Klägers aus dem beabsichtigten Umgriff des Bebauungsplans getroffen habe.

## 5

Nachdem in der Folgezeit eine Einigung zwischen Kläger und Beklagten über den Erwerb der Teilflächen des L\* ...wegs auf den klägerischen Grundstücken gescheitert war, beantragte der Kläger mit Schreiben vom 29. Juli 2019 die Zustimmung der Beklagten zur Sperrung der Zufahrt über sein Grundstück an den Grundstücksgrenzen FINr. 3700 und 3709. Dies lehnte die Beklagte mit Schreiben vom 6. August 2019 im Hinblick auf die Interessen der übrigen Anlieger des L\* ...wegs ab.

## 6

Am 19. August 2019 hat der damals anwaltlich nicht vertretene Kläger beim Verwaltungsgericht Würzburg Klage erhoben mit dem Antrag, den Bescheid der Beklagten vom 6. August 2019 aufzuheben und festzustellen, dass die Beklagte nicht befugt sei, über die beantragte Sperrung zu entscheiden. Hilfsweise hat er beantragt, die Beklagte zu verpflichten, die Zustimmung zu der beantragten Sperrung zu erteilen. In der mündlichen Verhandlung am 10. März 2020 hat er den Antrag gestellt, festzustellen, dass die Verkehrsfläche auf dem Grundstück FINr. 3700 auf der Grenze zu dem Grundstück FINr. 3709 keine tatsächlich öffentliche Verkehrsfläche ist und die Beklagte nicht befugt ist, dem Kläger eine Sperrung der

Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken mit den FINr. 3700 und 3709 nach den Grundsätzen über die tatsächlich öffentliche Nutzung von nicht gewidmeten Verkehrsflächen zu untersagen.

## 7

Mit Urteil vom 10. März 2020 hat das Verwaltungsgericht Würzburg die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Soweit der Kläger die Feststellung begehre, dass der L\* ...weg, soweit er über sein Grundstück FINr. 3700 führe, keine tatsächlich-öffentliche Verkehrsfläche sei, könne dahingestellt bleiben, ob für die Klage ein Rechtsschutzbedürfnis bestehe. Sie sei jedenfalls unbegründet, da der L\* ...weg ein tatsächlich-öffentlicher Weg sei. Der Kläger habe die Nutzung des Wegs auf seinem Grundstück durch die Anlieger der Anwesen L\* ...weg 3 bis 7 bisher geduldet und der Nutzung in der Gesprächsrunde am 27. Juni 2018 zugestimmt. Zwar sei der Eigentümer eines tatsächlich-öffentlichen Wegs nicht gehindert, sein Grundstück dem öffentlichen Verkehr wieder zu entziehen. Ein solcher Widerruf gegenüber der Allgemeinheit sei aber nicht erfolgt. Soweit der Kläger die Feststellung begehre, dass die Beklagte nicht befugt sei, dem Kläger eine Sperrung der Grenze zwischen den Grundstücken FINr. 3700 und 3709 zu untersagen, sei die Klage zwar zulässig, aber nicht begründet. Da es sich bei der Wegefläche um eine tatsächlich-öffentliche Verkehrsfläche handle, unterliege sie dem Straßenverkehrsrecht mit der Folge, dass der Eigentümer keine Verkehrshindernisse errichten dürfe. Dies wäre unzulässige Selbsthilfe und verbotene Eigenmacht. Zur Wahrnehmung seiner Rechte müsse er die von der Rechtsordnung vorgesehenen behördlichen und gerichtlichen Mittel ergreifen und sich einen entsprechenden Rechtstitel verschaffen. Da es im vorliegenden Fall an einem solchen Rechtstitel fehle, sei die Beklagte als Sicherheitsbehörde befugt, dem Kläger die Sperrung der Grundstücksgrenze zwischen den FINr. 3700 und 3709 zu untersagen.

## 8

Zur Begründung der vom Senat mit Beschluss vom 21. Oktober 2020 (Az. 8 ZB 20.1053) zugelassenen Berufung führt der Kläger im Wesentlichen aus: Obwohl das Klageziel völlig klar gewesen sei, habe das Verwaltungsgericht zugelassen, dass der Kläger einen unglücklich formulierten Klageantrag gestellt habe. Es habe den Kläger nicht darauf hingewiesen, dass es sachgerecht gewesen wäre, auf Feststellung der Duldung der Beseitigung oder der Berechtigung zur Sperrung des streitgegenständlichen Wegs zu klagen. Stattdessen sei die Klage abgewiesen worden. Darin liege ein Verfahrensfehler. Wäre darauf hingewirkt worden, dass der Kläger einen sachdienlichen Antrag stellt, hätte er sich nicht verwehrt. Es wären dann im Urteil keine Ausführungen dazu nötig gewesen, ob ein tatsächlich-öffentlicher Weg vorliege oder nicht. Das Erstgericht habe selbst erkannt, dass der Eigentümer eines tatsächlich-öffentlichen Wegs Kraft seines Eigentumsrechts nicht gehindert sei, sein Grundstück dem öffentlichen Verkehr wieder zu entziehen. Dass ein entsprechender Wille für das Erstgericht nicht zu erkennen gewesen sei, sei nicht nachvollziehbar. Aus dem Schreiben des Klägers an die Beklagte vom 29. Juli 2019 ergebe sich, dass es ihm letztlich um die Zustimmung der Beklagten zur Durchführung der beantragten Sperrung gegangen sei. Dem entspreche auch die Klageerhebung. Besonders dem Hilfsantrag habe man klar entnehmen können, was der Kläger gewollt habe, nämlich den ihm gehörenden Teil des streitgegenständlichen Wegs im Norden zu sperren, also der allgemeinen Nutzung nicht mehr zur Verfügung zu stellen. Die Annahme des Erstgerichts, dass die Feststellungsklage unbegründet sei, weil der Kläger nicht im Besitz eines Rechtstitels sei, sei nicht nachvollziehbar. Der Kläger habe gerade Klage erhoben, um sich einen solchen Titel zu beschaffen. Die sachdienliche Auslegung seiner Klageanträge ergebe, dass der Kläger genau dies gewollt habe. Damit müsse nur noch entschieden werden, ob die Beklagte einen Rechtsanspruch darauf habe, dass der Kläger es weiterhin zulasse, die Flächen des streitgegenständlichen Wegs auch künftig einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Weshalb die Beklagte meine, dass es einen Rechtsmissbrauch darstelle, wenn der Kläger mit der öffentlichen Nutzung seiner Flächen nicht mehr einverstanden sei, sei unverständlich. Die Beklagte habe selbst vorgetragen, dass die Erschließung der Grundstücke der weiteren Anlieger des L\* ...wegs anderweitig gesichert sei. Der vom Kläger beabsichtigten Sperrung stehe kein rechtliches Hindernis entgegen, weshalb er berechtigt sei, seinen Wunsch zu realisieren.

## 9

Der Kläger beantragt,

## 10

das Urteil des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 10. März 2020 aufzuheben und festzustellen, dass der Kläger berechtigt ist, den in der Gemarkung der Beklagten liegenden sog. „L\* ...weg“ auf seinem Flurstück 3700 an der Grenze zum Flurstück 3709 zu sperren.

**11**

Die Beklagte beantragt,

**12**

die Berufung zurückzuweisen.

**13**

Sie berief sich auf das erstinstanzliche Urteil und wies darauf hin, dass ein Teil der Fläche des L\* ...wegs, soweit er über die Grundstücke FINr. 3681 und 3679 verlaufe, in ihrem Eigentum stehe. Der Kläger könne daher den ihm gehörenden Teil des L\* ...wegs nicht mit Fahrzeugen nutzen, ohne zugleich die Grundstücke der Beklagten in Anspruch nehmen zu müssen. Insbesondere für die Nutzung der Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 3700 sei er auf die Nutzung der Grundstücke der Beklagten angewiesen. Der Kläger und die Beklagte hätten jahrelang geduldet, dass auch die weiteren Anlieger des L\* ...wegs, deren Erschließung nunmehr anderweitig gesichert sei, diesen Weg zur verkehrsmäßigen Erschließung ihrer Grundstücke nutzten. Die Beklagte sei seit geraumer Zeit bestrebt, die Erschließungssituation bauplanungsrechtlich zu ordnen. Bereits am 13. Dezember 2018 habe der Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan gefasst. Anfang des Jahres 2019 habe sich die Beklagte ferner darum bemüht, die betreffenden Grundstücksteile zu erwerben. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen habe der Kläger seine ursprüngliche Absicht, dieser Veräußerung zuzustimmen, nicht aufrechterhalten. Aufgrund dieser besonderen Situation, die von der üblichen Fallkonstellation abweiche, dass ein Grundstückseigentümer einseitig eine private Fläche für die verkehrsmäßige Nutzung zur Verfügung stelle, sei das Verlangen des Klägers auf Sperrung der Fläche eine unzulässige Rechtsausübung und ein Verstoß gegen Treu und Glauben, zumal dieser offensichtlich unterstelle, dass die Beklagte ihrerseits die Nutzung ihrer Grundstücke weiterhin dulde.

**14**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

**15**

Der Senat entscheidet über die Berufung ohne mündliche Verhandlung, da die Beteiligten darauf verzichtet haben, § 125 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V. mit § 101 Abs. 2 VwGO.

**16**

Die Berufung des Klägers hat Erfolg. Sie ist zulässig (vgl. dazu unten A.) und begründet (vgl. dazu unten B.).

A.

**17**

Die Berufung ist - unter Zugrundelegung des geänderten Klageantrags - zulässig.

**18**

1. Sie ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nach § 124a Abs. 6 Satz 1 VwGO rechtzeitig innerhalb eines Monats begründet worden und enthält nach § 124a Abs. 6 Satz 3 i.V.m. Abs. 3 Satz 4 VwGO einen bestimmten Berufungsantrag.

**19**

2. Die Umstellung des ursprünglichen Klageantrags auf Feststellung, dass die streitgegenständliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück FINr. 3700 keine tatsächlich-öffentliche Verkehrsfläche ist und die Beklagte nicht befugt ist, dem Kläger eine Sperrung zu untersagen, in den geänderten Klageantrag auf Feststellung, dass er selbst berechtigt ist, die Wegefläche an der Grenze zum FINr. 3709 zu sperren, ist zulässig.

**20**

Bei der Umstellung des Klageantrags handelt es sich um eine Klageänderung im Sinn des § 91 VwGO. Eine Klageänderung in diesem Sinne ist dadurch gekennzeichnet, dass der Streitgegenstand eines anhängigen Verfahrens nachträglich durch eine Erklärung des Klägers gegenüber dem Gericht geändert wird, etwa durch einen weiteren Antrag ergänzt oder durch ein neues Begehren ersetzt wird (vgl. BVerwG, U.v.

18.8.2005 - 4 C 13.04 - BVerwGE 124, 132 = juris Rn. 21; B.v. 27.5.2014 - 1 WB 59.13 - Buchholz 450.1 § 23a WBO Nr. 2 Rn. 34). Dies ist hier der Fall. Durch den neuen Antrag wurde der Streitgegenstand nach Rechtshängigkeit der Klage (§ 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 263 ZPO) geändert, weil mit dem maßgeblichen in der mündlichen Verhandlung gestellten, ursprünglichen Klageantrag insbesondere hinsichtlich der Feststellung der Befugnis der Beklagten zur Untersagung der Sperrung durch den Kläger ein gänzlich anderer prozessualer Anspruch geltend gemacht wurde als mit der nunmehr streitigen Feststellung der Befugnis des Klägers zur Sperrung des Wegs. Dass diesen Ansprüchen derselbe Sachverhalt zugrunde liegt, steht dem nicht entgegen. Insbesondere liegt deswegen nicht nur eine bloße Beschränkung oder Konkretisierung des Klagebegehrens im Sinn des § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 264 Nr. 1 bis 3 ZPO vor.

## 21

Die Klageänderung ist zulässig. Eine Klageänderung ist nach § 91 Abs. 1 i.V.m. § 125 Abs. 1 Satz 1 VwGO auch noch im Berufungsverfahren zulässig (vgl. Rennert in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 91 Rn. 7), wenn die übrigen Beteiligten einwilligen oder wenn das Gericht sie für sachdienlich hält (§ 91 Abs. 1 VwGO). Jedenfalls Letzteres ist hier der Fall.

## 22

Wesentlich für den Begriff der Sachdienlichkeit sind Erwägungen der Prozessökonomie. Eine Klageänderung ist in der Regel als sachdienlich anzusehen, wenn die Beurteilung des geänderten Sachverhalts bzw. Klageziels zu einer endgültigen Beilegung des Streits zwischen den Beteiligten führt, deshalb einen weiteren Rechtsstreit überflüssig macht und der Streitstoff im Wesentlichen derselbe bleibt (vgl. BVerwG, U.v. 18.8.2005 - 4 C 13.04 - BVerwGE 124, 132 = juris Rn. 22; BayVGh, B.v. 24.4.2015 - 8 ZB 14.1010 - juris Rn. 16; Rennert in Eyermann, a.a.O., § 91 Rn. 31). Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Die Entscheidung über die geänderte Klage trägt zur endgültigen Beilegung des Streits bei, da mit ihr der Streit über die Berechtigung zur Sperrung des L\* ...wegs endgültig geklärt werden kann. Andernfalls müsste der Kläger, um sein Rechtsschutzziel zu erreichen, ein neues behördliches oder gerichtliches Verfahren, in denen es um denselben Streitstoff ginge, anstrengen, da er bei Entscheidung über den ursprünglichen Klageantrag den von ihm für die von Anfang an begehrte Sperrung des Wegs erforderlichen Rechtstitel nicht erlangen kann. Auch wird der Prozessstoff nicht wesentlich verändert, weil es auch bei Entscheidung über den ursprünglichen Klageantrag letztlich um die Berechtigung zur Sperrung des Wegs ging. Der Sachverhalt lässt sich ohne Weiteres aus dem bisherigen Vorbringen der Beteiligten einschließlich der von ihnen vorgelegten Unterlagen entnehmen, ohne dass weitere Ermittlungen erforderlich sind. Bei dieser Sachlage entspricht es der Prozessökonomie, die Klageänderung als sachdienlich anzusehen.

B.

## 23

Die Berufung ist begründet.

## 24

I. Der Feststellungsantrag ist nach § 43 Abs. 1 VwGO zulässig.

## 25

Der seit dem Jahr 2006 bestehende Streit mit der Beklagten um die Rechte an der streitbefangenen Wegefläche begründen ein berechtigtes Interesse des Klägers an der gerichtlichen Feststellung, ob er zur Sperrung dieser Flächen berechtigt ist. Für die Klage fehlt auch nicht das allgemeine Rechtsbedürfnis, da sich der Kläger zunächst vergeblich bemüht hat, als einfacheren Weg zur Erreichung seines Rechtsschutzziels (vgl. zu dieser Voraussetzung BVerwG, U.v. 30.9.2009 - 1 WB 73.08 - Buchholz 449.7 § 45 SGB Nr. 2 = juris Rn. 18) von der Beklagten als der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Art. 3 Abs. 1 Satz 1, Art. 2 Satz 1 Nr. 1 ZustGVerk) die Zustimmung zur Sperrung einzuholen.

## 26

II. Der Feststellungsantrag ist auch begründet.

## 27

Der Kläger ist im Rahmen seiner aus dem privaten Eigentumsrecht folgenden Rechtsmacht (Art. 14 Abs. 1 GG, § 903 BGB) berechtigt, die Allgemeinheit von der Nutzung des „L\* ...wegs“ auf seinem Grundstück FINr. 3700 auszuschließen und diesen Weg an der Grenze zum angrenzenden Grundstück FINr. 3709 zu sperren.

## 28

1. Die Voraussetzungen des § 903 BGB liegen vor.

## 29

Nach dieser Bestimmung kann der Eigentümer einer Sache, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Der Kläger ist ausweislich des Grundbuchs Eigentümer der Grundstücke FINr. 3698 und 3700 und damit auch Eigentümer der sich auf diesen Grundstücken befindlichen Wegeflächen des L\* ...wegs. Die Grundstücksflächen sind als (unbewegliche) „Sache“ im Sinn des § 903 BGB zu qualifizieren (vgl. Bassenge in Palandt, BGB, 80. Aufl. 2021, § 903 Rn. 2; BayVGh, B.v. 26.2.2013 - 8 B 11.1708 - BayVBI 2013, 629 = juris Rn. 24).

## 30

Die weitere Tatbestandsvoraussetzung des § 903 BGB, dass der Ausübung der Eigentümerbefugnisse des Klägers kein Gesetz und keine Rechte Dritter entgegenstehen, liegt ebenfalls vor.

## 31

a) Das Recht des Klägers zum Ausschluss der Allgemeinheit von der Nutzung des L\* ...wegs durch Sperrung der Flächen ist nicht durch Gemeingebrauch (Art. 14 BayStrWG) infolge einer öffentlich-rechtlichen Widmung nach Art. 6 BayStrWG oder Art. 67 Abs. 4 BayStrWG eingeschränkt. Dies ist unter den Beteiligten unstreitig und bedarf daher keiner weiteren Vertiefung.

## 32

b) Auch eine brandschutzrechtliche Verpflichtung zur Schaffung einer ausreichenden Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen zu den rückwärtig gelegenen Gebäuden auf den Grundstücken FINr. 3708 und 3710 (L\* ...weg 3 und 5) sowie FINr. 3720 und 3723 (L\* ...weg 7) für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBO steht der Ausübung der Eigentümerrechte durch den Kläger nicht entgegen. Denn diese Verpflichtung zur inneren Erschließung von mit Gebäuden bebauten Grundstücken richtet sich nach Art. 49 BayBO an den Bauherrn (Art. 50 BayBO) und die anderen am Bau Beteiligten (Art. 51 und 52 BayBO), nicht aber an den Kläger als Eigentümer von benachbarten Grundstücken.

## 33

c) Dem Eigentumsrecht des Klägers steht auch kein Notwegerecht der Eigentümer der Nachbargrundstücke nach § 917 Abs. 1 BGB infolge einer unzureichenden Erschließung ihrer Grundstücke FINr. 3708 und 3710 (L\* ...weg 3 und 5) sowie FINr. 3720 und 3723 (L\* ...weg 7) über einen öffentlichen Weg entgegen (vgl. BayVGh, B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris Rn. 67 m.w.N.), sodass nicht entschieden werden muss, ob ein Notwegerecht überhaupt der Sperrung des Weges für die Allgemeinheit entgegengehalten werden könnte. Denn ein solches Notwegerecht über den L\* ...weg ist nicht begründet worden. Die Grundstücke FINr. 3708 und 3710 (L\* ...weg 3 und 5) liegen zwar selbst nicht an einer öffentlich gewidmeten Straße. Zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers dieser Grundstücke wurde aber ausweislich des Grundbuchs im November 2008 bzw. April 2020 jeweils ein Geh- und Fahrrecht auf den im Westen bzw. Norden angrenzenden Grundstücken FINr. 3716 und 3720 als Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB eingetragen. Diese Grundstücke grenzen unmittelbar an die öffentliche E\* ... Straße (FINr. 3743/1), sodass die Grundstücke FINr. 3708 und 3710 hierüber erschlossen sind.

## 34

Gleiches gilt für das Grundstück FINr. 3723, das ebenfalls unmittelbar an die öffentliche E\* ... Straße grenzt. Dass eine Zufahrt von dieser Straße zum hinterliegenden Gebäude (L\* ...weg 7) möglicherweise durch ein bestehendes, zur E\* ... Straße hin gerichtetes Gebäude (E\* ... Straße 12) verschlossen ist, ist unerheblich, da dieses Hindernis von den Eigentümern wohl durch eine entsprechende bauliche Umgestaltung anderweitig behoben werden könnte (vgl. BayVGh, B.v. 3.6.2020 - 8 ZB 19.2256 - juris Rn. 11). Zumindest aber besteht ausweislich des Grundbuchs hinsichtlich der einheitlich genutzten Grundstücke FINr. 3720 und 3723 Eigentümeridentität, sodass das Grundstück FINr. 3723 wegemäßig jedenfalls über das (weitgehend) unbebaute Grundstück FINr. 3720 erschlossen ist (vgl. BayVGh, B.v. 15.6.2020 - 8 ZB 19.1426 - Rn. 18).

## 35

d) Eine (teilweise) Beschränkung der Eigentümerrechte aufgrund naturschutzrechtlicher Rechte zur Betretung der „freien Natur“ nach Art. 141 Abs. 3 Satz 1 BV, Art. 27 ff. BayNatSchG oder § 59 Abs. 1 BNatSchG mit der Folge, dass eine Sperrung des L\* ...wegs etwa nur für Kraftfahrzeuge in Betracht käme,

besteht ebenfalls nicht. Zwar können Flächen der „freien Natur“ auch innerorts liegen (vgl. BayVerfGH, E.v. 30.9.2014 - Vf. 1-VII-14 - VerfGHE 67, 242 Rn. 40; BayVGh, U.v. 28.7.2020 - 9 N 16.2497 - juris Rn. 52). Der L\* ...weg ist aber, wie sich aus den vorgelegten Lageplänen ergibt, im Hinblick auf die Bebauung auch auf dem östlich des Wegs gelegenen Grundstücken FINr. 3563 und FINr. 3550 nicht mehr als „freie Natur“ bzw. „freie Landschaft“ im Sinn dieser Bestimmungen anzusehen.

### 36

2. Liegen die Voraussetzungen des § 903 BGB vor, berechtigt dies allein den Kläger aber noch nicht zur Sperrung des L\* ...wegs. Vielmehr muss er befugt sein, die vormals erfolgte Freigabe der Verkehrsfläche zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu widerrufen (vgl. dazu unten a). Zudem bedarf er eines behördlichen oder gerichtlichen Aktes, der ihm das Recht zur Sperrung ermöglicht (vgl. dazu unten b).

### 37

a) Liegt eine Wegefläche auf einem nicht gewidmeten Grund, weil weder eine Widmung nach Art. 6 BayStrWG vorliegt noch von einer wirksamen Widmungsfiktion nach Art. 67 Abs. 3 und 4 BayStrWG auszugehen ist, und hat der Verfügungsberechtigte - wie im vorliegenden Fall - aufgrund ausdrücklicher oder stillschweigender Duldung die Benutzung des Wegs durch die Allgemeinheit zugelassen oder ist zumindest aus Sicht der Verkehrsteilnehmer nach objektiv erkennbaren äußeren Umständen von einer konkludenten Freigabe zur Verkehrsnutzung auszugehen, handelt es sich um eine tatsächlich-öffentliche Verkehrsfläche. Diese unterliegt nicht dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (vgl. Art. 1 Satz 1 BayStrWG), sondern als öffentliche Straße im Sinne von § 1 StVG und § 1 StVO nur noch dem Straßenverkehrsrecht (vgl. BayVGh, U.v. 17.2.2003 - 11 B 99.3439 - juris Rn. 32; B.v. 14.7.2010 - 8 ZB 10.475 - juris Rn. 8; Art. 3 Abs. 1 Satz 1 ZustGVerk). Dies hat zur Folge, dass der Berechtigte nach § 32 StVO keine Sperren oder andere Verkehrshindernisse errichten darf (vgl. BayVGh, B.v. 15.3.1951 - 3-IV-48 - VGHE n.F. 4, 19/26; U.v. 26.2.2013 - 8 B 11.1708 - BayVBI 2013, 629 = juris Rn. 32; U.v. 21.4.2016 - 8 B 15.129 - juris Rn. 27; B.v. 15.2.2017 - 11 ZB 16.2576 - Rn. 10).

### 38

Will der Eigentümer den Weg dennoch sperren, muss er die vormals erfolgte Freigabe der Fläche zur Verkehrsnutzung gegenüber der Allgemeinheit widerrufen (vgl. BayVGh, B.v. 19.4.2007 - 11 ZB 06.2058 - juris Rn. 45). Dies wird in der Regel etwa durch die Aufstellung einer entsprechenden Beschilderung („Durchgang/Durchfahrt verboten“) oder einer tatsächlichen Absperrung (Einfriedung, Poller, Kette) erfolgen. Voraussetzung für einen wirksamen Widerruf ist allerdings, dass der Widerruf nicht ausgeschlossen ist. Solche Ausschlussgründe können etwa vorliegen, wenn die Zustimmung zur Nutzung unwiderruflich erteilt wurde (vgl. BayVGh, B.v. 9.3.2018 - 11 ZB 17.2428 - juris Rn. 36), das Recht zum Widerruf verwirkt ist (vgl. dazu aber BayVGh, B.v. 15.10.2020 - 8 ZB 20.1579 - juris Rn. 10) oder ein Widerruf sonst rechtsmissbräuchlich wäre. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt.

### 39

aa) Das mündliche Zugeständnis des Klägers in der Gesprächsrunde mit dem ersten Bürgermeister der Beklagten am 27. Juni 2018 wurde ausweislich der Behördenunterlagen nicht unwiderruflich erteilt und richtet sich im Übrigen auch nicht an die Allgemeinheit, sondern lediglich an die in der Gesprächsrunde anwesenden Anwohner des L\* ...wegs.

### 40

bb) Gründe für eine Verwirkung des Widerrufsrechts gegenüber der Allgemeinheit sind ebenfalls nicht ersichtlich.

### 41

cc) Entgegen der Auffassung der Beklagten stellt sich die Ausübung der Eigentumsrechte des Klägers auch nicht als unzulässige Rechtsausübung dar.

### 42

Der Grundsatz von Treu und Glauben ist nach § 242 BGB in der Ausprägung des Verbots der unzulässigen Rechtsausübung auch im Verwaltungsrecht entsprechend heranzuziehen (vgl. BVerwG, U.v. 11.9.2013 - 8 C 11.12 - juris Rn. 44 m.w.N.; BayVGh, B.v. 24.8.2016 - 15 ZB 14.2654 - Rn. 17 m.w.N.). Eine unzulässige Ausübung von Rechten ist gegeben, wenn eine atypische Situation vorliegt, die die Geltendmachung eines an sich vorgesehenen Rechts als missbräuchlich erscheinen lässt (vgl. BVerwG, U.v. 23.11.1993 - 1 C 21.92 - BVerwGE 94, 294 = juris Rn. 18; U.v. 11.11.2012 - 5 C 22.11 - BVerwGE 144, 313 = juris Rn. 25).

Die Frage, ob ein Verhalten als treuwidrig oder rechtsmissbräuchlich zu bewerten ist, hängt von den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab und entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung (vgl. BGH, B.v. 14.9.2010 - VIII ZR 83/10 - WuM 2010, 680 = juris Rn. 4). Aus der Vielzahl der möglichen Anwendungen des Verbots unzulässiger Rechtsausübung haben sich in der höchstrichterlichen Rechtsprechung jedoch einige typische Fallgruppen herausgebildet, die - wenn auch nicht abschließend - gängige Fälle der unzulässigen Rechtsausübung beschreiben. Danach kann eine unzulässige Rechtsausübung insbesondere dann gegeben sein, wenn (1.) eine Rechtsstellung unredlich, d.h. gesetzes-, sitten- oder vertragswidrig erworben wird, wenn (2.) der Berechtigte eigene Pflichten verletzt, wenn (3.) der Rechtsausübung kein schutzwürdiges Eigeninteresse des Berechtigten zugrunde liegt, sie also etwa für ihn nutzlos ist und nur als Vorwand für die Erreichung unlauterer Zwecke dient, wenn (4.) ein Fall der Unverhältnismäßigkeit vorliegt, d.h. der Berechtigte geringfügige, im Einzelfall unschädlich gebliebene Verfehlungen oder Mängel zum Anlass nimmt, außer Verhältnis stehende Rechtsfolgen geltend zu machen oder wenn (5.) widersprüchliches Verhalten gegeben ist, insbesondere das Verhalten des Berechtigten einen Vertrauenstatbestand begründet und der andere Teil im Hinblick hierauf Dispositionen getroffen hat (vgl. Grüneberg in Palandt, a.a.O., § 242 Rn. 42 ff. m.w.N.; Mansel in Jauernig, BGB, 18. Aufl. 2021, § 242 Rn. 37 m.w.N.).

#### 43

Dass ein solcher Fall hier vorläge, ist nicht ersichtlich. Insbesondere kann weder dem Vorbringen der Beklagten noch der vorgelegten Behördenakte entnommen werden, dass der Kläger seine Eigentumsstellung unredlich erworben oder eigene Pflichten verletzt hätte oder dass der Ausübung seiner Eigentumsrechte kein schutzwürdiges Eigeninteresse zur Seite stünde. Vielmehr lässt sich aus der Behördenakte, insbesondere bereits dem Schreiben des Klägers an die Beklagte vom 25. November 2006 ohne Weiteres entnehmen, dass die Sperrung des L\* ...wegs dem Kläger dazu dient, haftungsrechtliche Ansprüche Dritter vor allem im Winter zu vermeiden, denen er aufgrund der Verkehrssicherungspflicht für seine Grundstücke ausgesetzt wäre. Dieses Interesse ist nachvollziehbar und keinesfalls rechtsmissbräuchlich, zumal die übrigen Anwohner des L\* ...wegs auf diesen Weg nicht angewiesen sind. Vielmehr besteht für sie - wie ausgeführt - aufgrund ihrer Eigentumsrechte bzw. ihrer durch Dienstbarkeiten gesicherten Geh- und Fahrrechte die Möglichkeit, das öffentliche Straßennetz auch über die eigenen Grundstücke bzw. über die dinglich gesicherten Wegeflächen zu erreichen.

#### 44

Ebenso wenig verletzt die Ausübung der Eigentumsrechte des Klägers das Übermaßverbot oder ist in sich widersprüchlich. Allein die Tatsache, dass der Kläger den übrigen Anwohnern des L\* ...wegs entgegengekommen ist und jahrelang die Nutzung seiner Grundstücksflächen als Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz geduldet hat und dass auch er selbst Teilflächen des L\* ...wegs auf den Grundstücken der Beklagten nutzt, lässt die Ausübung seiner Eigentumsrechte nach Art. 14 GG und § 903 BGB nicht als rechtsmissbräuchlich erscheinen. Gleiches gilt für den Umstand, dass der Stadtrat zur Entschärfung der Erschließungssituation am 13. Dezember 2018 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst hat und dass der Kläger seine ursprüngliche Absicht, die streitgegenständlichen Flächen an die Beklagte zu veräußern, nicht aufrechterhalten hat. Soweit die Beklagte mit diesem Einwand geltend machen wollte, der Kläger habe einen Vertrauenstatbestand geschaffen, aufgrund dessen sie Dispositionen getroffen habe, ist dem entgegenzuhalten, dass die Bereitstellung öffentlich-rechtlicher Erschließungsstraßen nicht Aufgabe des Klägers als Privatperson ist, sondern Aufgabe der öffentlichen Hand. Im Übrigen hat die Beklagte nicht vorgetragen, dass sich der Kläger zur Übertragung der streitgegenständlichen Flächen rechtlich bindend verpflichtet hat. Solange dies aber nicht der Fall ist, bleibt es ihm als Eigentümer unbenommen, Veräußerungsabsichten zu ändern und über sein Eigentum frei zu verfügen.

#### 45

b) Vor der tatsächlichen Sperrung für den öffentlichen Verkehr (etwa durch Aufstellung von Verbotsschildern oder Sperren) muss ein Grundstückseigentümer nach ständiger Rechtsprechung des Senats allerdings die erforderlichen behördlichen oder gerichtlichen Schritte zur Durchsetzung seiner Rechte gegenüber der Allgemeinheit unternehmen. Zwar ist nach einem rechtswirksamen Widerruf die weitere Nutzung der Verkehrsfläche durch die Allgemeinheit rechtswidrig; der Kläger darf diesen Zustand - wie jedes andere rechtswidrige Verhalten Dritter - eigenmächtig aber nur unterbinden, wenn die Voraussetzungen einer erlaubten Selbsthilfe (§§ 229 f. BGB) oder der Besitzwehr (§ 859 BGB) vorliegen oder ihm ein sonstiger

Rechtfertigungsgrund zur Seite steht (vgl. BayVGh, B.v. 19.4.2007 - 11 ZB 06.2058 - juris Rn. 47). In allen anderen Fällen - so auch hier - ist der Grundstückseigentümer darauf zu verweisen, behördliche oder gerichtliche Hilfe zur Durchsetzung seiner Rechte in Anspruch zu nehmen. Er muss daher zur Wahrnehmung seiner Rechte zunächst die von der Rechtsordnung vorgesehenen behördlichen und gerichtlichen Mittel ergreifen und auf diesem Weg seine Befugnis zur Ausübung seiner Eigentümerrechte durchsetzen. Andernfalls liegt eine unzulässige Selbsthilfe vor (vgl. BayVGh, B.v. 11.1.2005 - 8 CS 04.3275 - NuR 2005, 463 = juris Rn. 12; U.v. 26.2.2013 - 8 B 11.1708 - BayVBI 2013, 629 = juris Rn. 33; U.v. 21.4.2016 - 8 B 15.129 - juris Rn. 28). Hierzu muss er sich an die zuständige Straßenverkehrsbehörde wenden - und ggf. auch an die zuständige Straßenbaubehörde, wenn die Beseitigung der Verkehrsfläche inmitten steht (vgl. dazu BayVGh, U.v. 15.09.1999 - 8 B 97.1349 - BayVBI 2000, 345; B.v. 10.1.2013 - 8 B 12.305 - BayVBI 2013, 606 = juris Rn. 18) -, um von dieser die (straßenverkehrsrechtliche) Freigabe der Verkehrsfläche durch Zustimmung zur Sperrung zu erlangen. Gelingt ihm dies nicht, hat er nicht etwa einen Anspruch auf Zustimmung der Behörde. Vielmehr bedarf es eines vollstreckbaren gerichtlichen Titels, der ihn zur Sperrung des Wegs berechtigt. Ein solcher Titel stellt etwa die Entscheidung über die vorliegende Feststellungsklage dar, sobald sie rechtskräftig ist.

#### **46**

Nach diesen Maßstäben ist dem Feststellungsbegehren des Klägers stattzugeben. Mit dem vorliegenden Gerichtsverfahren beschreitet der Kläger, nachdem er eine Zustimmung der Beklagten zur Sperrung nicht erreichen konnte, den richtigen Rechtsweg zur Durchsetzung seiner Eigentumsrechte. Auch sein Klageantrag auf Feststellung der Berechtigung zur Sperrung ist rechtlich nicht zu beanstanden (vgl. BayVGh, U.v. 26.2.2013 - 8 B 11.1708 - BayVBI 2013, 629 = juris Rn. 34).

#### **47**

III. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen, weil sie unterlegen ist (§ 154 Abs. 1 VwGO). Eine Auferlegung der Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens an den Kläger wegen des nicht sachdienlich gestellten Klageantrags nach § 155 Abs. 4 VwGO scheidet aus, weil der Kläger in erster Instanz nicht anwaltlich vertreten war und ausweislich des Protokolls über die mündliche Verhandlung entgegen § 86 Abs. 3 VwGO nicht auf eine sachdienliche Antragstellung hingewiesen wurde.

#### **48**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.

#### **49**

Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht erfüllt sind.