

**Titel:**

**Zustimmung zur Widmung als öffentlicher Weg durch zeitlich aufeinanderfolgende Erklärungen der Miteigentümer**

**Normenketten:**

BayStrWG Art. 6 Abs. 3

BGB § 747

**Leitsätze:**

1. Gehört ein für eine Straße benötigtes Grundstück mehreren Miteigentümern, muss die Zustimmung zur Widmung als öffentlichen Weg von allen gemeinsam bewirkt werden. Dabei handelt es sich nicht um koordinierte Verfügungen der Teilhaber über ihre Miteigentumsanteile, sondern um eine einheitliche Verfügung aller Miteigentümer über das ganze Grundstück. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Zustimmung nach Art. 6 Abs. 3 BayStrWG erfordert kein gleichzeitiges Handeln der Miteigentümer (mit der Folge, dass der zuerst Handelnde stets Nichtberechtigter iSd § 185 BGB wäre), sondern es genügen zeitlich aufeinanderfolgende Einzelerklärungen, sofern sie inhaltlich übereinstimmen und sich insofern zu einer einheitlichen Verfügung ergänzen. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Berufungszulassung (abgelehnt), Widmung eines Eigentümerwegs, gemeinschaftliche Zustimmung von Miteigentümern, Widerruf (verneint), Straßenrecht, Widmung, öffentlicher Weg, Privatgrundstück, Zustimmung der Eigentümer, Miteigentum, einheitliche Verfügung, zeitlich aufeinanderfolgende Erklärungen

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 04.06.2025 – M 28 K 22.4017

**Fundstelle:**

BeckRS 2025, 27919

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerinnen tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens als Gesamtschuldnerinnen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 € festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Klägerinnen wenden sich gegen die Widmung ihres Grundstücks als Eigentümerweg.

2

Die Klägerinnen sind Miteigentümerinnen des Grundstücks FINr. 34/2 Gemarkung O\* ... Die Beklagte setzte mit der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „O\* ...“ vom 14. Februar 2007 auf dem Grundstück eine öffentliche Straßenfläche fest. Im Zuge dessen hatten die Klägerin zu 1 und ihr Ehemann (seinerzeit jeweils Miteigentümer zu ¼) unter dem 5. April 2004 sowie der damalige Miteigentümer zu ½ M. (Rechtsvorgänger der Klägerinnen zu 2 und 3) unter dem 19. Dezember 2005 jeweils ihr Einverständnis mit der Widmung des Grundstücks als öffentlicher Eigentümerweg erklärt.

3

Die Klägerin zu 1 widerrief unter dem 20. Mai 2020 ihre Zustimmung.

4

Am 28. Juni 2022 beschloss der Gemeinderat der Beklagten die Widmung des Grundstücks FINr. 34/2 als öffentlicher Eigentümerweg. Die Widmungsverfügung wurde durch Aushang vom 3. August bis 13. September 2022 bekanntgemacht.

**5**

Hiergegen ließen die Klägerinnen am 18. August 2022 Klage erheben, die das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 4. Juni 2025 abgewiesen hat. Die auf das Grundstück als Ganzes bezogenen Einzelerklärungen der Voreigentümer seien zu einer gemeinschaftlichen Zustimmung im Sinn des Art. 6 Abs. 3 BayStrWG „verschmolzen“. Ein Widerruf sei mit dem Zugang der Zustimmungserklärung des M. vom 19. Dezember 2005 unmöglich geworden. Zudem hätten die Klägerinnen zu 2 und 3 nicht widerrufen.

**6**

Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgen die Klägerinnen ihr Rechtschutzbegehren weiter. Es fehle an einer gemeinschaftlichen Verfügung über das Grundstück als Ganzes im Sinn des § 747 Satz 2 BGB; eine Vielzahl an Verfügungen der Miteigentümer über ihre jeweiligen Anteile genüge Art. 6 Abs. 3 BayStrWG nicht. Getrennte Erklärungen könnten nicht zu einer einheitlichen Erklärung „verschmolzen“ werden. Die Klägerin zu 1 habe die Zustimmung alleine widerrufen können, weil der frühere Miteigentümer M. ihre Erklärung vom 5. April 2004 nicht genehmigt habe.

II.

**7**

A. Der Zulassungsantrag hat keinen Erfolg. Die von den Klägerinnen geltend gemachten Zulassungsgründe sind nicht hinreichend dargelegt und/oder liegen nicht vor (vgl. § 124 Abs. 2 Nr. 1 und 2, § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO).

**8**

I. Aus dem Vorbringen der Klägerinnen ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Der Zulassungsantrag stellt einen einzelnen tragenden Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Ersturteils nicht mit schlüssigen Argumenten in Frage (vgl. BVerfG, B.v. 18.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 – juris Rn. 23 m.w.N.).

**9**

1. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend erkannt, dass die (Vor-)Eigentümer der Widmung des Grundstücks gemeinsam zugestimmt haben (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG).

**10**

Die Zustimmung zur Widmung nach Art. 6 Abs. 3 BayStrWG ist eine empfangsbedürftige, öffentlich-rechtliche Willenserklärung, die das Grundstück öffentlich belastet und auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirkt. Gehört ein für eine Straße benötigtes Grundstück mehreren Miteigentümern, muss die Zustimmung von allen gemeinsam bewirkt werden (§ 747 Satz 2 BGB). Dabei handelt es sich nicht um koordinierte Verfügungen der Teilhaber über ihre Miteigentumsanteile, sondern um eine einheitliche Verfügung aller Miteigentümer über das ganze Grundstück (vgl. BayVGH, B.v. 20.7.2010 – 8 ZB 10.1109 – juris Rn. 10 und 14; BGH, U.v. 20.11.2009 – V ZR 68/09 – NJW 2010, 935 – juris Rn. 13; U.v. 4.2.1994 – V ZR 277/92 – NJW 1994, 1470 – juris Rn. 14 ff.; Häußler in Zeitler, BayStrWG, Stand Januar 2025, Art. 6 Rn. 21a).

**11**

Mit ihren getrennt abgegebenen, zeitlich aufeinanderfolgenden Erklärungen vom 5. April 2004 und 19. Dezember 2005 haben die (damaligen) Miteigentümer eine solche einheitliche dingliche Verfügung über das Grundstück im Ganzen getroffen.

**12**

a) Inhaltlich bezogen sich die Einzelerklärungen der (Vor-)Eigentümer auf das gesamte Grundstück und nicht nur auf deren jeweilige Miteigentumsanteile.

**13**

Dies ergibt die Auslegung der Willenserklärungen, bei der nach § 133 BGB der wirkliche Wille der Erklärenden zu erforschen ist. Ausgangspunkt der Auslegung ist der Wortlaut der Erklärung und der diesem zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille. Bei der Willenserforschung sind aber auch der mit der Erklärung verfolgte Zweck, die Interessenlage der Parteien und die sonstigen Begleitumstände zu berücksichtigen. Empfangsbedürftige Willenserklärungen sind so auszulegen, wie sie der Empfänger nach

Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen musste (Empfängerhorizont). Entscheidend ist der objektive Erklärungswert des Gesamtverhaltens des Erklärenden (vgl. BGH, U.v. 18.3.2025 – II ZR 77/24 – NJW 2025, 1881 – juris Rn. 17; U.v. 3.9.2020 – III ZR 56/19 – DB 2021, 280 – juris Rn. 19).

#### **14**

Der Wortlaut beider Erklärungen ist eindeutig auf eine Belastung des Grundstücks im Ganzen gerichtet („das Grundstück ... gewidmet wird“). Diese Wortlautinterpretation entspricht auch dem mit den Erklärungen verfolgten Zweck, weil eine Widmung naturgemäß das ganze Grundstück erfasst und sich nicht auf den Miteigentumsanteil beschränken lässt (vgl. Eickelberg in Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2021, § 747 Rn. 13; Aderhold in Erman, BGB, 17. Aufl. 2023, § 747 Rn. 5). Das Zulassungsvorbringen, das Verwaltungsgericht habe die Erklärung nicht ausgelegt, sondern in ein gewünschtes (als sinnvoll angenommenes) Ergebnis korrigiert (vgl. UA Rn. 21), ist deshalb unberechtigt. Bei der Auslegung anhand des mit der Erklärung verfolgten Zwecks handelt es sich – wie dargelegt – um eine anerkannte Auslegungsmethode.

#### **15**

b) Das Verwaltungsgericht hat zutreffend darauf abgestellt, dass eine Zustimmung nach Art. 6 Abs. 3 BayStrWG kein gleichzeitiges Handeln der Miteigentümer erfordert (mit der Folge, dass der zuerst Handelnde stets Nichtberechtigter i.S.d. § 185 BGB wäre), sondern zeitlich aufeinanderfolgende Einzelerklärungen genügen, sofern sie inhaltlich übereinstimmen und sich insofern zu einer einheitlichen Verfügung ergänzen.

#### **16**

Die Kläger stellen diese Wertung des Ausgangsgerichts, die sich auf Rechtsprechung und Schrifttum stützen kann (vgl. Herber in Kodal, Handbuch Straßenrecht, 8. Aufl. 2021, § 7 Rn. 20; BGH, U.v. 14.11.1996 – I ZR 201/94 – NJW 1997, 1150 – juris Rn. 24; U.v. 26.11.2003 – IV ZR 438/02 – BGHZ 157, 79 – juris Rn. 20, jeweils zu § 2040 BGB; OLG Brandenburg, Senat für Landwirtschaftssachen, U.v. 12.2.2015 – 5 U (Lw) 45/14 – juris Rn. 36 zu § 744 Abs. 1 BGB; Gergen in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2022, § 2040 Rn. 18), nicht mit schlüssigen Argumenten in Frage. Das Zulassungsvorbringen, der Voreigentümer M. habe die Erklärung vom 5. April 2004 womöglich nicht gekannt und damit nicht genehmigen können (vgl. BGH, U.v. 20.4.2004 – XI ZR 164/03 – NJW 2004, 2745 – juris Rn. 28), greift daher zu kurz.

#### **17**

2. Auch hinsichtlich der Wertung des Ersturteils, die von den (Vor-)Eigentümern abgegebene Zustimmungserklärung sei nicht wirksam widerrufen worden, zeigen die Kläger keine ernstlichen Richtigkeitszweifel nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO auf.

#### **18**

Das Verwaltungsgericht hat seine Auffassung, die Zustimmung zur Widmung sei nicht wirksam widerrufen worden, auf zwei selbständig tragende Begründungen gestützt. Zum einen sei der Widerruf entsprechend § 130 Abs. 1 Satz 2 BGB nur bis zum Zeitpunkt des Zugangs der Zustimmungserklärung (vom 19.12.2005) bei der Behörde möglich (vgl. UA Rn. 28 bis 31). Zudem hätten alle Miteigentümer gemeinsam widerrufen müssen; die Erklärung der Klägerin zu 1 genüge nicht (vgl. UA Rn. 32).

#### **19**

Auch die Klägerinnen behaupten nicht, dass eine gemeinsame Widerrufserklärung aller Miteigentümer vorliegt. Ihr Vorbringen, die Klägerin zu 1 habe einen Widerruf am 20. Mai 2020 alleine aussprechen können, weil ihre Erklärung vom 5. April 2004 vom früheren Miteigentümer M. nicht genehmigt und damit nicht wirksam geworden sei, greift zu kurz, weil zeitlich aufeinanderfolgenden Einzelerklärungen vorliegen, die sich übereinstimmend zu einer einheitlichen Verfügung ergänzen (vgl. oben Rn. 11 ff.).

#### **20**

II. Der Rechtsstreit weist auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

#### **21**

Die Klägerinnen sehen besondere tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten in denselben Fragen, die sie auch zum Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts

angeführt haben. Diese Fragen sind weder besonders komplex noch fehleranfällig (vgl. zu diesem Maßstab BayVGH, B.v. 4.10.2022 – 8 ZB 22.1193 – AUR 2022, 472 – juris Rn. 32 m.w.N.) und – wie oben ausgeführt (vgl. Rn. 9 ff.) – ohne nennenswerten Aufwand im Zulassungsverfahren zu klären.

**22**

B. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 und § 159 Satz 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren folgt aus § 47 Abs. 3, Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 43.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.

**23**

Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).