

14
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BayVerf von 1946 Art. 81

Die Bestimmung des Art. 81 BayVerf, daß Grundstockvermögen des Staates in seinem Wertbestand nur auf Grund eines Gesetzes verringert werden darf, bedeutet, daß Bestandteile dieses Vermögens nur auf Grund eines formellen Gesetzes unentgeltlich oder unter dem Verkehrswert veräußert werden dürfen. Ein unter Verstoß gegen diese Bestimmung von einer Verwaltungsbehörde vorgenommenes Veräußerungsgeschäft ist nichtig.

BGB § 134

Es spricht vieles dafür, den allgemeinen Grundsatz, daß der Staat (die staatliche Verwaltung) nichts "verschenken" darf, zumindest insoweit als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB anzusehen, als er sich auf unentgeltliche Zuwendungen an Private bezieht, die unter keinerlei Gesichtspunkten als durch die Verfolgung legitimer öffentlicher Aufgaben im Rahmen einer an den Grundsätzen der Rechtsstaatlichkeit orientierten Verwaltung gerechtfertigt erachtet werden können.

BGH, Urt.v. 30. Januar 1967 - III ZR 35/65 OLG München

LG Traunstein

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 35/65

Verkündet am

30. Januar 1967
Schorn,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die
Oberfinanzdirektion München,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr.
M[REDACTED] und Dr. N[REDACTED] -

gegen

die Firma A. S[REDACTED] Hotelgesellschaft,
Kommanditgesellschaft auf Aktien in F[REDACTED],
vertreten durch den persönlich haftenden
Gesellschafter Generalkonsul Egon S[REDACTED]
in F[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. K[REDACTED] -.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. November 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Bayer, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 1a-Zivilsenates des Oberlandesgerichts München vom 10. Dezember 1964 aufgehoben und das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Traunstein vom 17. Oktober 1963 abgeändert:

Die Klägerin wird mit ihrer Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die amerikanische Besatzungsmacht nahm am Ende des letzten Weltkrieges eine Reihe von Liegenschaften in Berchtesgaden und auf dem Obersalzberg, die früher Eigentum der NSDAP waren, für Besatzungszwecke in Anspruch. Das Bayerische Landesamt für Vermögensverwaltung und Wiedergutmachung übertrug im Namen der amerikanischen Militärregierung mit Übertragungs-urkunden vom 1. Oktober 1948, vom 1. März 1949 und vom 20. August 1949 das Eigentum an diesen Liegenschaften auf den Freistaat Bayern. Dieser wurde als Eigentümer im Grundbuch



eingetragen. Die Liegenschaften wurden aber trotz der Eigentumsübertragung weiter von der amerikanischen Besatzungsmacht in Anspruch genommen und werden auch bis heute von den amerikanischen Stationierungstreitkräften benutzt.

Auf einen von der Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögens- und Bauabteilung, am 16. Januar 1957 beim Landrat in Berchtesgaden gestellten und auf § 85 BLG (a.F.) gestützten Antrag erließ das Landratsamt Berchtesgaden am 5. Februar 1957 im ganzen fünf an das Finanzamt, Liegenschaftsverwaltung, Berchtesgaden gerichtete Leistungsbescheide, mit denen es die in dem Antrag der Oberfinanzdirektion genannten Liegenschaften (u.a. 4 Hotelgrundstücke) zur Nutzung für die Zeit vom 1. Januar 1957 bis zum 31. Dezember 1958 in Anspruch nahm.

Mit notariellem Vertrag vom 1. August 1957 verkaufte der Freistaat Bayern die mit den oben erwähnten Übertragungs-urkunden des Landesamtes auf ihn übergegangenen Liegenschaften an die Klägerin. Als Kaufpreis sollten drei Millionen DM sowie ein "Mehrbetrag" bezahlt werden, dessen Höhe in bestimmtem Umfang von der Höhe der gegebenenfalls noch für Werterhöhungen während der Inanspruchnahme zu erbringenden Ausgleichsleistungen abhängig sein sollten. Der Kaufpreis von drei Millionen DM sollte in 10 gleichen Jahresbeträgen ab 1. September 1958 beglichen und der jeweilige Kaufpreisrest mit 2 % jährlich verzinst werden. Unter Ziffer V - berichtet unter Ziffer XXVI - des Vertrages wurde gesagt, die Entschädigung für die Inanspruchnahme durch die Amerikaner sei noch nicht endgültig festgesetzt, daran anschließend wurden für die einzelnen Objekte die monatlichen Entschädigungen aufgeführt, mit denen nach den damaligen Verhältnissen - ohne Gewähr - zu rechnen sei (insgesamt rund

42 860 DM monatlich). Unter Ziffer XI des Vertrages wurde bestimmt, daß Nutzungen und Lasten des Grundbesitzes mit Wirkung vom 1. August 1957 auf die Klägerin übergehen sollten, und daß die Nutzungsentschädigungen gemäß Ziffer V des Vertrages, soweit sie für die Zeit vor dem 1. August 1957 den Betrag von jährlich 425 000 DM übersteigen würden, der Klägerin zustehen sollten.

In einem weiteren notariellen Vertrag vom 20. Januar 1958 wurde u.a. die Auflassung erklärt. Die Klägerin wurde am 17. Juli 1958 als Eigentümerin der Liegenschaften im Grundbuch eingetragen.

Die Ämter für Verteidigungslasten in Traunstein und später in München bezahlten an die Klägerin seit dem Grunderwerb bis zum 30. November 1958 für die Inanspruchnahme der Liegenschaften durch die Stationierungsstreitkräfte eine monatliche Nutzungsentschädigung von 50 000 DM. Danach wurden die Zahlungen eingestellt. Die Klägerin meldete unter dem 20. Dezember 1960 ihre Ansprüche auf Nutzungsentschädigung für die Zeit ab 5. Mai 1955 an und machte eine monatliche Entschädigung von 103 602,33 DM geltend. Eine Entschädigung wurde aber daraufhin nicht festgesetzt.

Mit der Klage verlangt die Klägerin von der Beklagten unter Berufung auf Bundesleistungs- und Ländbeschaffungsgesetz für den Monat Dezember 1958 eine Nutzungsentschädigung von 103 602,33 DM nebst Zinsen. Hilfsweise bittet sie um die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihr für die Inanspruchnahme der Liegenschaften durch die USA - Stationierungsstreitkräfte nach vorgängiger Festsetzung durch die zuständige Verwaltungsbehörde eine Entschädigung zu bezahlen.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt, und zwar im wesentlichen mit folgender Begründung: Nach den einschlägigen besatzungsrechtlichen Bestimmungen (insbesondere Kontrollratsdirektive - KRD - Nr. 50, Gesetz der Militärregierung - MRG - Nr. 58, Circular Nr. 37, Ergänzung Nr. 1 zu den Ausführungsbestimmungen zu MRG Nr. 58 und KRD Nr. 50) sei für die von der Besatzungsmacht konfiszierten, von ihr zur Benutzung in Anspruch genommenen und für ihre Zwecke weiter benutzten Liegenschaften aus früherem Besitz der NSDAP eine Nutzungsentschädigung nicht zu zahlen. Diesen Grundstücken hafte nach den genannten Bestimmungen die dinglich oder quasi - dinglich wirkende Belastung an, daß sie von der Besatzungsmacht und den späteren Stationierungstreitkräften auch nach dem Wegfall des Besatzungsstatuts unentgeltlich genutzt werden könnten. Danach sei die Anwendung der deutschen Leistungsgesetze auf diese Grundstücke ausgeschlossen. Die Leistungsbescheide des Landratsamts Berchtesgaden seien wegen verschiedener Gesetzesverstöße unwirksam.

Das Landgericht hat den Klageanspruch durch Zwischenurteil dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

In der Berufungsinstanz hat die Beklagte noch folgendes geltend gemacht: Der Kaufvertrag zwischen der Klägerin und dem Freistaat Bayern weise ein auffälliges und ganz außergewöhnliches Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auf und verstoße außerdem gegen die staatlichen Haushaltsbestimmungen. Auch eine von der Klägerin bezahlte Spende von 250 000 DM stehe mit dem Grundstückskaufgeschäft in Zusammenhang. Dieses Geschäft sei demzufolge wegen Verstoßes gegen die guten Sitten und gegen die haushaltsrechtlichen Bestimmungen nach den §§ 138 und 134 BGB nichtig.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet:

Der Freistaat Bayern sei auf Grund der Übertragungs-urkunden Eigentümer der Liegenschaften geworden. Das Bayerische Landesamt für Vermögensverwaltung und Wiedergutmachung habe bei der Übertragung im Namen der amerikanischen Militärregierung gehandelt, so daß die Übertragungs-akte vom ordentlichen Gericht nicht auf ihre Rechtswirksamkeit nachgeprüft werden könnten (Art. 2 Abs. 1 des Vertrages zur Regelung aus Krieg und Besatzung entstandener Fragen - "Überleitungsvertrag" - vom 26. Mai 1952, BGBl 1955 II S. 405).

Aus den einschlägigen besatzungsrechtlichen Vorschriften und den später im sogenannten Bonner Vertragswerk getroffenen Regelungen ergebe sich nicht, daß die Inanspruchnahme der aus früherem NS-Besitz stammenden Grundstücke durch die Amerikaner unentgeltlich erfolgen könne. Für die Nutzung der Liegenschaften durch die amerikanischen Streitkräfte sei vielmehr - zumindest seit Aufhebung des Besatzungsstatuts - eine Entschädigung nach den allgemeinen Vorschriften der deutschen Leistungsgesetze in Verbindung mit dem Truppenvertrag vom 26. Mai 1952 (BGBl 1955 II S. 301) zu zahlen.

Der Klageanspruch falle unter das Landbeschaffungsgesetz. Denn die Liegenschaften seien durch die Behörden einer beteiligten Macht zur Errichtung von nicht nur vorübergehenden Zwecken dienenden Anlagen und für "ähnliche Vorhaben" in Anspruch genommen worden (§ 64 Abs. 2 LBG). Die Inanspruchnahme der Liegenschaften durch die amerikanische Besatzungsmacht gelte ab 5. Mai 1955 als vorzeitige Besitzeinweisung im Sinne des § 68 LBG (§ 64 Abs. 3 Satz 1 aaO). Der Eigentümer könne daher von der Beklagten gemäß § 38 Abs. 4 LBG eine Besitzeinweisungsentschädigung in der Form einer wiederkehrenden Nutzungsentschädigung fordern.

Die Klägerin habe durch die vom Freistaat Bayern erklärte Auflassung und ihre Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch ihrerseits das Eigentum an den ihr verkauften Liegenschaften erworben und sei deshalb entschädigungsberechtigt (§ 17 Abs. 2 Satz 1 LBG).

Es könne für die hier maßgebende Zeit des Kaufabschlusses und der Auflassung mindestens nicht eindeutig festgestellt werden, daß die Leistungen der Klägerin in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Freistaates Bayern standen. Ein auffälliges Mißverhältnis für sich allein würde auch nicht ausreichen, um den Kaufvertrag und die Auflassung als sittenwidrig zu kennzeichnen. Im Rahmen des § 138 Abs. 1 BGB müßte vielmehr zu einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung noch eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragsteiles, hier also der Klägerin, hinzutreten. Hierfür habe sich aber kein Anhaltspunkt ergeben.

Durch den Haushaltsplan würden Ansprüche oder Verbindlichkeiten Dritter weder begründet noch aufgehoben (§ 24 der Reichshaushaltsordnung = RHO). Die Reichshaushaltsordnung beruhe demnach auf der Konstruktion, daß der Haushaltsplan die privatrechtlichen Verhältnisse von Dritten zur Bundesrepublik - hier zum Freistaat Bayern - nicht berühre. Ein Verstoß gegen die Bestimmung des § 47 Abs. 1 Satz 1 RHO, daß Bundeseigentum - hier Eigentum des Freistaats Bayern - nur gegen einen dem vollen Werte entsprechenden Preis veräußert werden dürfe, führe daher nicht gemäß § 134 BGB zur Nichtigkeit des mit einem Dritten abgeschlossenen Hauptvertrages. Die gleichen rechtlichen Erwägungen hätten aber auch für Art. 81 BayVerf, durch den im Ergebnis auch die Veräußerung bayerischen Grundstockvermögens nur zum Verkehrswert zugelassen werde, zu gelten. Auch diese Bestimmung sei kein Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB, so daß auch aus einem Verstoß gegen Art. 81 aaO die Nichtigkeit des Kaufvertrages vom 1. August 1957 nicht hergeleitet werden könne.

II.

1. Die Klage muß schon daran scheitern, daß die Klägerin zur Geltendmachung der mit der Klage geforderten Entschädigungsansprüche nicht legitimiert ist, da sie angesichts der Bestimmungen des Art. 81 BayVerf nicht wirksam Eigentümerin des in Rede stehenden Grundbesitzes geworden ist.

a) Die zuvor genannte Verfassungsbestimmung lautet:

"Das Grundstockvermögen des Staates darf in seinem Wertbestand nur auf Grund eines Gesetzes verringert werden."

Dieser Satz bedeutet, daß Bestandteile des Grundstockvermögens nur auf Grund eines formellen Gesetzes unentgeltlich oder unter dem Verkehrswert veräußert werden dürfen (BayVerfGH Band 7, 86, 95; Nawiasky-Leusser-Schweiger-Zacher, Die Verfassung des Freistaates Bayern, 2. Aufl., Art. 81 Anm. 4; auch Hoegner, Lehrbuch des Bayerischen Verfassungsrechts, 1949, S. 121). Als Grundstockvermögen "ist alles Vermögen des Staates zu erachten, das nicht als Kassenbestand, Reserven (Rücklagen) oder Einnahmen durch den Haushaltsplan oder durch gesetzliche Anordnung zur Verwendung für einen bestimmten Staatszweck zur Verfügung gestellt ist; es umfaßt Verwaltungsvermögen, die zur allgemeinen Benutzung oder zum Gemeingebrauch bestimmten Sachen und die Bestände des Finanzvermögens" (so BayVerfGH aaO S. 93; Nawiasky-pp. aaO Anm. 3); Hoegner (aaO) bezeichnet als Grundstockvermögen "alles staatliche Vermögen, das nicht zum Aufbrauch durch die Verwaltung bestimmt ist" (vgl. auch Freudling, BayVB1 1955, 101, 103 und für § 47 der BayVerf von 1919, wo der Begriff des "Grundstockvermögens" ebenfalls verwendet ist, Piloty, Die Verfassungsurkunde des Freistaates Bayern, 1919, § 47 Anm. 3; Kratzer, Die Verfassungsurkunde des Freistaates Bayern, 1925, § 47 Anm. 5). Dabei werden als Bestände des Finanzvermögens außer Forsten, Bergwerken, Gemäldegalerien auch Bäder (Kratzer aaO § 47 Anm. 5; Nawiasky aaO Art. 81 Anm. 3; BayVerfGH aaO S. 93) und von Hoegner (aaO S. 121) außer "Bädern" auch "gewerbliche Betriebe" erwähnt. Nach der Auffassung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes (aaO S. 93) ist dabei für die Zugehörigkeit eines Vermögensgegenstandes zum Grundstockvermögen (gemeint ist das Einfügen in dasselbe) die Frage entscheidend, ob nach dem Willen des zuständigen Organs der betreffende Gegenstand dem Grundstockvermögen angehören soll oder nicht, so daß solche Gegenstände, auch wenn sie sonst in der Regel Grundstockvermögen sind, nicht zum Grundstockvermögen gehören,

14

die im Einzelfall in der Absicht erworben werden, sie bei Gelegenheit wieder zu veräußern; andererseits kann ein Gegenstand, der einmal Grundstockvermögen geworden ist, diese Eigenschaft nicht ohne weiteres wieder verlieren. Die Liegenschaften, um die es hier geht, gehören - ebenso wie staatliche Forsten, staatliche Bergwerke, staatliche Spielbanken - ihrer Art nach zum sogenannten Finanzvermögen, sind mithin in aller Regel Grundstockvermögen. Für die Annahme, daß sie nicht Grundstockvermögen hätten werden sollen, daß sie insbesondere in der Absicht erworben worden seien, sie alsbald wieder zu veräußern, sind ausreichende Gründe nicht ersichtlich. In den Übertragungsurkunden, die die Grundlage für den Eigentumserwerb des Freistaates Bayern bilden, sind den Erwerbern Verpflichtungen zu einer Weiterveräußerung nicht auferlegt, und es liegen auch sonst keinerlei ausreichende Anhaltspunkte dafür vor, daß der Freistaat Bayern die Liegenschaften bereits in der Absicht späterer Weiterveräußerung erworben habe. Vielmehr kann nach Art. V Abs. 2 KRD Nr. 50 (Amtsblatt des Kontrollrats S. 276) "die Regierung eines Landes... die (früheren NS-) Vermögenswerte in eigener Verwaltung behalten und gebrauchen oder ihren Gebrauch an Kreise ... ihres Verwaltungsbereiches übertragen; der Gebrauch der Vermögenswerte muß innerhalb des Aufgabenkreises des Berechtigten ... liegen" Nach Abs. 3 "hat die Regierung des Landes ... alle Vermögenswerte, die nicht gemäß Absatz 2 dieses Artikels verwaltet oder benützt werden, zu verkaufen; der Reinerlös derartiger Verkäufe muß im Haushaltsplan des betreffenden Landes ... erscheinen." Der Freistaat Bayern hat zunächst die Grundstücke selbst verwaltet und die Nutzungsentschädigung selbst in Anspruch genommen. Aus der Art der erworbenen Hotelgrundstücke ergab sich weder, daß die eigene Verwaltung durch den Freistaat Bayern nicht "innerhalb des Aufgabenkreises" des Freistaates lag, noch daß die Absicht bestanden hat, die Grundstücke bereits in

Veräußerungsabsicht zu erwerben. Wenn es auch nicht gerade eine häufige Erscheinung ist, daß sich Hotelgrundstücke im Eigentum des Staates befinden, so ist das doch keineswegs ausgeschlossen, zumal sich auch Spielbanken, Kurhäuser und dergleichen nicht selten im Staatsbesitz befinden und vom Staat - sei es in Eigenbewirtschaftung, sei es durch Verpachtung - als solche genutzt werden. Der Beschluß des Bayerischen Landtages vom 14. Juni 1955, betreffend den Ankauf des G. Hotels (Beilage 507 der Verhandlungen des Bayerischen Landtages 3. Wahlperiode Anlagen-Band 1 in Verbindung mit der Niederschrift der Sitzung des Bayerischen Landtages vom 14. Juni 1955 - Wahlperiode 1954/58 Stenografische Berichte Bd. 1 S. 542/5), der in den zum Gegenstand des Parteivortrages gemachten Verhandlungen des Bayerischen Landtages (Ausschuß für den Staatshaushalt und Finanzfragen) vom 23. Juni 1964 S. 36 angesprochen worden ist, dahingehend, daß die Staatsregierung ersucht wird, von dem beabsichtigten Kauf des Hotels durch den Bayerischen Staat Abstand zu nehmen, lag bei Erwerb des Grundbesitzes noch nicht vor. Infolgedessen kann aus diesem Beschluß nicht gefolgert werden, der Landtag habe ein "Selbsthotelieren" durch den Bayerischen Staat grundsätzlich abgelehnt, und deshalb habe bereits bei Erwerb der Liegenschaften die Absicht bestanden, dieselben nicht auf die Dauer zu behalten, sondern wieder zu veräußern. Der später gefaßte Beschluß aber konnte keinesfalls bewirken, daß die Liegenschaften, einmal Bestandteil des Grundstockvermögens geworden, dadurch ohne weiteres wieder aus dem Grundstockvermögen ausschieden.

Auch der Haushaltsplan des Bayerischen Staates bestimmt im "Ordentlichen Haushalt Einzelplan 13 Allgemeine Finanzverwaltung, Anlage B, Nachweisung der Sondervermögen (zu

14

Kap. 1303, 1304 und 1306)" unter Ziffer 2 "Grundstock":
"Die über den Grundstock abzuwickelnden Einnahmen und
Ausgaben werden auf folgenden Abschnitten gebucht: Ein-
nahmen: 1. ... 2. aus der Veräußerung von nach der KRD
Nr. 50 und dem MRG Nr. 58 auf den Freistaat Bayern über-
gegangenen Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten..."
(vgl. z.B. Haushaltspläne 1957, 1958 und 1959, jeweils
Kap. 13 Anlage B S. 98). Dementsprechend behandelt auch
der "Bericht des Bayerischen Obersten Rechnungshofes über
die Durchführung der Rechnungsprüfung für das Rechnungsjahr
1961", der Gegenstand der Verhandlung im vorliegenden Prozeß
gewesen ist, auf S. 59 ff den hier interessierenden Vertrag
zwischen dem Freistaat Bayern und der Klägerin über den
Berchtesgadener Grundbesitz unter dem Haushaltsitel:
"Allgemeine Finanzverwaltung Anlage B (Sondervermögen)
Nr. 2 A - Grundstock, Allgemeine Landesverwaltung".

Das alles zeigt, daß der hier interessierende Berchtes-
gadener Grundbesitz zum "Grundstockvermögen" des Freistaates
Bayern gehört hat.

Ist aber davon auszugehen, daß der Grundbesitz Bestand-
teil des staatlichen Grundstockvermögens war, dann konnten
Rechtsgeschäfte, durch die dieser Grundbesitz unentgeltlich
oder unter dem wahren Wert (Verkehrswert) veräußert werden
sollte, von den Verwaltungsorganen des Staates mangels ent-
sprechender gesetzlicher Ermächtigung nicht rechtswirksam
vorgenommen werden.

Das Berufungsgericht meint zwar, ein Verstoß gegen
Art. 81 BayVerf führe ebensowenig wie ein Verstoß gegen
§ 47 RHO zu einer Nichtigkeit des mit einem Dritten abge-
schlossenen Veräußerungsgeschäfts. Dieser Auffassung vermag
der erkennende Senat jedoch nicht beizupflichten.

Die Bestimmung des § 47 RHO - Abs. 1 Satz 1 lautet: "Gegenstände, die im Eigentum des Reiches stehen, dürfen nur gegen einen dem vollen Wert entsprechenden Preis veräußert werden" - mag lediglich verwaltungsinterne Bedeutung haben (Vialon, Haushaltsrecht, 2. Aufl., § 47 RHO Anm. 29); sie läßt jedenfalls die Kompetenz der Verwaltung zur Vor- nahme von Veräußerungsgeschäften zu einem unter dem "vollen Wert" liegenden Preis unberührt. Hingegen fehlt der Verwaltung gemäß Art. 81 BayVerf überhaupt die Vertretungsmacht, die Kompetenz zur Veräußerung von Bestandteilen des Grundstockvermögens zu einem unter dem wahren (Verkehrs-) Wert liegenden Preis (vgl. BayVerfGH aaO S. 95; auch Hoegner aaO). Es geht bei dieser Verfassungsbestimmung nicht um eine Formvorschrift in dem Sinne, daß für die Veräußerung von Bestandteilen des Grundstockvermögens unter dem Verkehrswert durch privatrechtliches Rechtsgeschäft eine bestimmte Form, nämlich die Form des formellen Gesetzes, vorgeschrieben sei. Eine solche, die Form privatrechtlicher Rechtsgeschäfte betreffende Bestimmung hätte der Landesgesetzgeber angesichts des Art. 55 EGBGB überhaupt nicht erlassen können; vielmehr beschränkt sich die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers hinsichtlich der privatrechtlichen Willenserklärungen von juristischen Personen des öffentlichen Rechts, auch soweit es sich um bloße Formvorschriften handelt, auf die dem öffentlichen Recht unterfallende Regelung der Vertretungsmacht (vgl. BGHZ 32, 375, 381). Die Bedeutung des Art. 81 BayVerf liegt darin, daß er die Vertretungsmacht der staatlichen Organe regelt, und insoweit unterscheidet sich diese Bestimmung auch grundlegend von § 89 Satz 3 DGO vom 30. Januar 1935 (RGBl I 49), von Art. 96 Abs. 2 BayGO vom 25. Januar 1952 (BayBS I 461) und ähnlichen Bestimmungen, nach denen Haushaltsmittel nur insoweit und nicht eherin Anspruch genommen werden dürfen, als es bei einer wirtschaft-

lichen und sparsamen Verwaltung erforderlich ist. Diese Bestimmungen lassen die Vertretungsmacht der Gemeindeorgane unberührt, so daß auch Rechtsgeschäfte, die unter Verstoß gegen diese Bestimmungen abgeschlossen worden sind, bürgerlich-rechtlich gültig sind (BGHZ 36, 395, 397).

Die Richtigkeit dieser bereits aus Wortlaut und Zweck der Verfassungsbestimmung sich ergebenden Auffassung findet ihre Bestätigung in der Entstehungsgeschichte der Vorschrift:

Die Bayerische Verfassungsurkunde vom 14. August 1919 enthielt in § 47 Abs. 3 Satz 1 und 2 für das Grundstockvermögen folgende Bestimmung:

"Das Grundstockvermögen des Staates darf in seinem Wertbestande durch Veräußerungen nicht verringert werden. Soweit nicht durch Gesetz das Ministerium zu Veräußerungen von Grundstockvermögen ermächtigt wird, können solche nur mit Genehmigung des Landtages erfolgen."

Der Entwurf dieser Bestimmung hatte gelautet (vgl. § 57 Abs. 3 und 4 des Entwurfs einer Verfassungsurkunde für den Freistaat Bayern, abgedruckt in den Verhandlungen des Bayerischen Landtages, Tagung 1919, Beilagenband I, Beilage 126):

"Das Grundstockvermögen des Staates darf in seinem Wertbestande durch Veräußerungen nicht verringert werden. Werden Bestandteile dieses Vermögens veräußert, so sind die Erlöse zu Neuerwerbungen für dasselbe zu verwenden."

Die Genehmigung des Landtages ist erforderlich zur Veräußerung von Bestandteilen des Grundstockvermögens. Durch Gesetz wird bestimmt, in welchen Fällen sie ohne solche Genehmigung durch die Ministerien verfügt werden kann."

In den Beratungen zu dieser Vorschrift ist zwar - soweit ersichtlich - ihre Bedeutung in dem hier interessierenden Zusammenhang nicht zur Sprache gekommen, vielmehr betrafen die Beratungen des Landtages ausschließlich die Formulierung (vgl. Verhandlungen des Bayerischen Landtages, Tagung 1919, Beilagenband II, Beilagen 324 und 382, S. 236, 487/8). Jedoch lassen der Wortlaut sowohl des Entwurfs - "die Genehmigung des Landtages ist erforderlich" - als auch der später Gesetz gewordenen Formulierung der Verfassungsbestimmung - "können nur mit Genehmigung des Landtages erfolgen" - keinen Zweifel daran, daß durch die die Veräußerungsbefugnis der Verwaltungsbehörden auch mit Wirkung nach außen hin, mithin die Kompetenz der Exekutivorgane zu Veräußerungsgeschäften beschränkt sein sollte. Dementsprechend wurde auch in der Rechtslehre - Rechtsprechung dazu ist nicht bekannt - soweit ersichtlich einhellig die Auffassung vertreten, daß die Genehmigung des Landtages eine unerläßliche Voraussetzung für die Wirksamkeit von Veräußerungsgeschäften über Bestandteile des Grundstockvermögens war und ein der Genehmigung des Landtages ermangelndes Veräußerungsgeschäft Rechtswirksamkeit nicht erlangen konnte (vgl. Piloty aaO § 47 Anm. 1 und 4; Krätzer aaO § 47 Anm. 10).

Der Entwurf für die Bayerische Verfassung von 1946 hatte zunächst eine dem § 47 der Verfassungsurkunde von 1919 vergleichbare Bestimmung nicht vorgesehen. Erst in der siebenten Sitzung des Verfassungsausschusses der Bayerischen verfas-

14

sunggebenden Landesversammlung vom 29. Juli 1946 wurde nach längeren Verhandlungen und verschiedenen Formulierungsvorschlägen die später Gesetz gewordene Bestimmung als Art. 55 a in den Entwurf aufgenommen (vgl. Stenographische Berichte über die Verhandlungen des Verfassungsausschusses Band I S. 160 bis 164). Auch diese Verhandlungen lassen keinen Zweifel daran, daß durch die in Rede stehende Bestimmung eine Verringerung von Grundstockvermögen und damit auch eine Veräußerung von Bestandteilen dieses Vermögens unter dem Verkehrswert an die Genehmigung des Gesetzgebers gebunden werden sollte, also nur auf Grund eines Gesetzes, aber nicht durch ohne Gesetz oder gesetzliche Ermächtigung vorgenommene Verfügungen der Verwaltungsbehörden wirksam sollte erfolgen können.

Ein unter Verstoß gegen Art. 81 BayVerf vorgenommenes Veräußerungsgeschäft (einschließlich des dinglichen Übertragungsgeschäfts) der Verwaltung entbehrt mithin ebenso wie früher ein unter Nichtbeachtung des § 47 Abs. 3 der Verfassungsurkunde von 1919 vorgenommenes Veräußerungsgeschäft der rechtlichen Wirksamkeit; es ist nichtig (Kratzer aaO § 47 Anm. 10; Hoegner aaO S. 121).

Dazu kann in diesem Zusammenhang hingewiesen werden auf die Bestimmung des § 56 Nr. 8 der Preußischen Städteordnung für die sechs östlichen Provinzen vom 30. Mai 1853 (GS S. 261), nach der Urkunden, in denen Verpflichtungen der Stadtgemeinde übernommen wurden, außer von dem Bürgermeister oder seinem Stellvertreter auch noch von einem Magistratsmitglied unterzeichnet werden mußten, und auf ähnliche Bestimmungen in späteren Gemeindeordnungen (etwa § 36 DGO vom 30. Januar 1935 (RGBl I 49), § 68 NdsGO vom 4. März 1955 (NdsGVBl 1955, 55), Art. 38 Abs. 2 BayGO vom 25. Januar 1952 (BayBS I 461)).

Bei diesen Bestimmungen geht es nach richtiger und herrschender Auffassung nicht um bloße Formvorschriften, sondern um Vorschriften materiellen Inhalts über die Beschränkung der Vertretungsmacht der gemeindlichen Organe, so daß diese Vorschriften - soweit sie vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches ergangen waren - trotz Art. 55 EGBGB neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch ihre Gültigkeit behalten hatten. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften wird eine wirksame Verpflichtung der Gemeinde nicht begründet (vgl. RGZ 122, 175, 177/8; Ledermann-Brühl, Die Städteordnung für die sechs östlichen Provinzen der Preußischen Monarchie, 2. Aufl., § 56 Nr. 8 Anm. 5; Oertel, Die Städteordnung für die sechs östlichen Provinzen der Preußischen Monarchie, 6. Aufl., § 56 Nr. 8 Anm. 3 b; LM Nr. 1 zu § 36 DGO). In alledem kann eine Bestätigung der Auffassung des Senats gefunden werden, daß auch nach Art. 81 BayVerf, wie gesagt, eine Veräußerung von Grundstockvermögen unter dem Verkehrswert, die nicht auf Grund eines formellen Gesetzes (oder auf Grund einer durch formelles Gesetz erteilten Ermächtigung) erfolgt, rechtlich unwirksam ist.

b) In vorliegendem Fall stellten die von der Klägerin in dem Kaufvertrag vom 1. August 1957 für den Erwerb des den Gegenstand des Vertrages bildenden und nach dem oben Gesagten dem Grundstockvermögen des Bayerischen Staates zuzurechnenden Grundbesitzes übernommenen Verpflichtungen nicht eine dem Verkehrswert (d.h. dem Verkaufswert oder dem objektiven Wert, den die Sache für jedermann hat) entsprechende Gegenleistung dar. Die Veräußerung des Grundbesitzes zu den Bedingungen des Vertrages vom 1. August 1957 bedeutete mithin eine Verringerung des staatlichen Grundstockvermögens in seinem Wertbestand und hätte deshalb

nur auf Grund eines Gesetzes (oder mit gesetzlicher Ermächtigung) rechtswirksam vorgenommen werden können. Ein derartiges Gesetz ist nicht ergangen.

Das Berufungsgericht hat den Verkehrswert der Grundstücke zur Zeit des Vertragsabschlusses zwar nicht ausdrücklich festgestellt. Aus den Regelungen des Vertrages selbst, die in ihren Einzelheiten und in ihren im Folgenden behandelten Auswirkungen in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat mit den Parteien ausführlich erörtert worden sind, ergibt sich aber bereits eindeutig, daß die für die Veräußerung der Liegenschaften ausbedungenen Gegenleistungen der Klägerin dem Verkehrswert der Grundstücke nicht entsprechen. Entscheidend ist insoweit:

Beide Vertragsparteien gingen davon aus, daß für die Inanspruchnahme der an die Klägerin verkauften Grundstücke durch die amerikanischen Streitkräfte eine Nutzungsentschädigung zu zahlen sei. Das Berufungsgericht hat auf S. 18 seines Urteils festgestellt: "Die Parteien sind im Kaufvertrag davon ausgegangen, daß der Klägerin eine monatliche Nutzungsvergütung zustehe" wegen der Nutzung durch die amerikanischen Streitkräfte. Auf S. 23 des Urteils hat das Berufungsgericht zu dieser Feststellung ergänzend noch weiter festgestellt: "Es ist ferner unstreitig, daß die Klägerin für die Zeit vom 1. August 1957 bis 30. November 1958 eine laufende monatliche Nutzungsentschädigung erhalten hat. Die Beklagte hat der Klägerin demnach zur Zeit des Kaufabschlusses und der Auflassung die Nutzungsentschädigung noch nicht streitig gemacht. Die Klägerin konnte also beim Kaufabschluß und der Auflassung mit einer laufenden Nutzungsentschädigung von monatlich 50.000 DM rechnen." Diese Feststellungen, die im Revisionsrechtszug

übrigens nicht angegriffen worden sind, stehen in Übereinstimmung mit dem Inhalt des Vertrages und den im Vertrage angeführten Gesetzen, von deren Anwendbarkeit auf die Inanspruchnahme der verkauften Grundstücke durch die amerikanischen Streitkräfte die Parteien ausgingen. Denn es wird in Ziff. III des Vertrages gesagt, daß der Grundbesitz - mit einigen Ausnahmen - "auf Grund des § 85 des Bundesleistungsgesetzes ... für Zwecke der amerikanischen Streitkräfte in Anspruch genommen" sei, und eine Inanspruchnahme nach § 85 BLG löste einen Entschädigungsanspruch gemäß §§ 22 ff BLG aus. Dementsprechend heißt es unter Ziff. V des Vertrages, daß die Entschädigungen für die Inanspruchnahme zwar noch nicht endgültig festgesetzt seien; nach den gegenwärtigen Verhältnissen aber sei mit gewissen - im Vertrag im einzelnen angeführten - Entschädigungsbeträgen zu rechnen. Davon, daß eine Entschädigungspflicht "dem Grunde nach" bestehe, gingen die Vertragsparteien mithin bei Vertragsabschluß ohne weiteres aus; insoweit bestanden für sie keine Zweifel. Die Entschädigungsbeträge, mit denen zu rechnen war, nahm man mit insgesamt 42.860 DM (Ziff. V und XXVI des Vertrages) monatlich, sonach mit rund 510.000 DM jährlich an. Daß diese Beträge nicht zu hoch gegriffen waren, ergibt sich daraus, daß tatsächlich in der Folgezeit "Abschlagszahlungen" von monatlich 50.000 DM geleistet wurden, ganz abgesehen davon, daß die Klägerin selbst eine monatliche Nutzungsentschädigung von über 100.000 DM für gerechtfertigt hält. Diese Entschädigungsbeträge sollten der Klägerin vertragsgemäß bereits mit Wirkung ab 1. August 1957 und - soweit sie den jährlichen Betrag von 425.000 DM überstiegen - sogar schon für die vorangegangene Zeit (ab 5. Mai 1955) zufließen. Gegenstand des Kaufvertrages waren mithin Vermögenswerte (Grundstücke und "bewegliche Wirtschaftsgüter" [Ziff. VI des Vertrages]), die bei Bestehen der von den Vertragsparteie

vorausgesetzten Entschädigungspflicht eine Nutzungsent-schädigung von rund 500.000 DM jährlich erbrachten. Der Freistaat Bayern "verpachtete" außerdem im Rahmen des hier interessierenden Vertragswerkes der Klägerin ein Gelände von rund 12 ha als Golfplatz und ein solches von 0.96 ha zum Betrieb eines Skiliftes (Ziff. XIII des Vertrages und Ziff. VI der Nachtrags- und Auflassungsverhandlung vom 20. Januar 1958), und zwar auf die Dauer von 30 Jahren.

Dem standen vertragsgemäß folgende Leistungen der Klägerin gegenüber: Sie hatte gemäß Ziff. VIII des Vertrages den Freistaat Bayern von allen Verpflichtungen auf Ausgleich von - für Zwecke der amerikanischen Streitkräfte aus Mitteln der Vereinigten Staaten von Amerika und aus Reichsmark- oder Deutsche-Mark-Mitteln vorgenommenen - Werterhöhungen (Ziff. IV des Vertrages) freizustellen, "gleichgültig, ob es sich um Verpflichtungen gegenüber den Vereinigten Staaten von Amerika oder der Bundesrepublik Deutschland ... handelt". Sie hatte ferner einen "Kaufpreis" von 3.000.000 DM und außerdem einen "Mehrbetrag" zu zahlen, und zwar in Höhe eines Viertels "des Betrages, um den eine endgültige Ausgleichsleistung zum Ausgleich von Werterhöhungen (Ziff. IV, s. auch Ziff. VIII) unter einem Betrag von 3.000.000 DM bleibt". Der "Kaufpreis" war - beginnend am 1. September 1958 - in zehn gleichen Jahresteilbeträgen von 300.000 DM, der "Mehrbetrag" in drei gleichen jährlichen Teilbeträgen am 1. September der Jahre 1968, 1969 und 1970 zu zahlen. Der jeweilige Kaufpreisrest und der Mehrbetrag waren mit 2 % jährlich zu verzinsen. Das "verpachtete" Gelände war "den Bedürfnissen eines internationalen Golfplatzes, den forstwirtschaftlichen Erfordernissen und den Erfordernissen der Landschaft gemäß zu unterhalten", jedoch war ein bares Entgelt nicht vorgesehen. Zur Sicherung der Kaufpreisforderung und der Freistellungsverpflichtung wurde die Ein-

tragung einer Höchstbetragssicherungshypothek in Höhe von 3.750.000 DM an dem gesamten von der Klägerin gekauften Grundbesitz vorgesehen, jedoch mit dem Rang nach für die Klägerin einzutragender Eigentümerbriefgrundschulden im Gesamtbetrage von 2.500.000 DM mit Zinsen bis zu 10 % jährlich.

Ein Vergleich der beiderseits übernommenen Leistungsverpflichtungen zeigt augenfällig und läßt keinen Zweifel daran, daß die Verpflichtungen, die von der Klägerin als Gegenleistung für den Erwerb der den Gegenstand des Kaufvertrages bildenden und zu dem Grundstockvermögen des Freistaates Bayern gehörenden Liegenschaften übernommen wurden, wertmäßig bei weitem nicht den Verkehrswert der Liegenschaften erreichten:

Der Freistaat Bayern gab mit den verkauften Liegenschaften Vermögenswerte aus der Hand, die eine Nutzungsentschädigung von jährlich mindestens rund 500.000 DM erbrachten. Die demgegenüber von der Klägerin übernommenen Verpflichtungen blieben weit hinter dem Wert zurück, der allein angesichts der Höhe der aus den Vermögenswerten zu erzielenden Nutzungsentschädigung als wirklicher (Verkehrs-) Wert der Objekte, für die eine derartige Nutzungsentschädigung zu zahlen war, anzunehmen ist. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Die Klägerin hatte, abgesehen von der von ihr übernommenen Freistellungsverpflichtung gemäß Ziff. VIII des Vertrages lediglich den Kaufpreis von 3.000.000 DM und den Mehrbetrag, der höchstens - nämlich in dem Fall, daß Ausgleichsleistungen überhaupt nicht erbracht zu werden brauchten - 750.000 DM betragen konnte, aufzubringen.

14

Sie erhielt dafür aber Vermögenswerte - im wesentlichen in Gestalt der Liegenschaften -, die ihr sofort (d.h. ab 1. August 1957) eine jährliche Nutzungsentschädigung von rund 500.000 DM und darüberhinaus, soweit der jährliche Entschädigungsbetrag 425.000 DM überstieg, sogar noch für die Vergangenheit (ab 5. Mai 1955, d.h. für mehr als zwei Jahre rückwirkend) eine Entschädigung einbrachten. Die nach dem Vertrag von der Klägerin zu erwartende Nutzungsentschädigung machte mithin schon in höchstens 7 1/2 Jahren den Gesamtbetrag der in Ziff. VII des Vertrages als "Kaufpreis" und als "Mehrbetrag" bezeichneten Leistungen aus. Diese von der Klägerin übernommenen Gegenleistungen im Betrage von äußerstenfalls 3.750.000 DM erfuhren aber noch eine erhebliche Schmälerung ihres Wertes dadurch, daß sie, obwohl der Klägerin Eigentum und Nutzungen an den Liegenschaften sofort - in gewissem Umfang sogar rückwirkend - überlassen wurden, erst in 10 und 3 Jahresraten ab 1. September 1958 zu zahlen und lediglich mit dem ganz ungewöhnlich geringen Satz von 2 % jährlich zu verzinsen waren, was bei Zugrundelegung eines Normalzinssatzes von mindestens 4 % eine Zinersparnis für die jeweiligen Kaufpreisreste überschläglich von insgesamt etwa 300.000 DM ausmacht. Die Klägerin hatte mithin an Raten für "Kaufpreis" und "Mehrbetrag" erheblich weniger aufzubringen als ihr bei weiterer Inanspruchnahme der Liegenschaften durch die amerikanischen Streitkräfte nach Maßgabe des Vertrages an laufenden Nutzungsentschädigungen zufließ. Auch wenn man die geringe vertragliche Zinsverpflichtung von 2 % des jeweiligen Restkaufpreises und die von der Klägerin zu tragenden allgemeinen Grundstückslasten, auf die die Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat durch Nennung der von ihr bisher gezahlten Steuern besonders abgehoben hat, mitberücksichtigt, war die Klägerin mithin nach dem Vertrage in der Lage, den gesamten

Kaufpreis (einschließlich "Mehrbetrag" jedoch zunächst ohne Freistellungsverpflichtung) in wenigen Jahren aus der ihr zufließenden Nutzungsentschädigung zu zahlen, ohne selbst darüberhinaus einen eigenen finanziellen Beitrag leisten zu müssen. Dieses Ergebnis zeigt, wenn die Belastung der Klägerin mit der Freistellungsverpflichtung zunächst unberücksichtigt bleibt, daß die von der Klägerin übernommenen Leistungen bei weitem kein Äquivalent für die von ihr erworbenen Objekte darstellten; einer weiteren Aufklärung hinsichtlich der Verkehrswerte der Liegenschaften zur Zeit des Vertragsabschlusses bedarf es insoweit nicht mehr. Für diese Beurteilung spricht indessen noch, daß die von der Klägerin übernommenen Verpflichtungen für diese auch noch deswegen nennenswert weniger belastend waren, weil sie - jeder Regel bei Grundstücksgeschäften zuwider - die Grunderwerbsteuer nur zur Hälfte zu zahlen brauchte und ihr Golfplatz- und Skiliftgelände unentgeltlich zur Verfügung gestellt wurden.

Diese Beurteilung verschiebt sich auch nicht wesentlich dadurch, daß die Klägerin es im Verträge übernommen hatte, den Freistaat Bayern von allen Verpflichtungen auf Ausgleich von Werterhöhungen gegenüber den Vereinigten Staaten von Amerika oder der Bundesrepublik freizustellen. Diese Vereinbarung bewirkt allerdings, daß der endgültige Gegenwert, der von der Klägerin zu erbringen ist, sich zur Zeit noch nicht mit völliger Sicherheit bestimmen läßt, weil weder die Höhe der "Freistellungs-Verpflichtung" noch der Zeitpunkt ihrer Fälligkeit feststehen. Der von der Klägerin zu erbringende Gegenwert wird also von zwei "Unbekannten" beeinflusst. Hinzu tritt eine weitere "Unbekannte": Es ist nämlich nicht geklärt, ob bei Festsetzung der Nutzungsentschädigung von rund 500.000 DM, wie sie von den Vertrags-

parteien bei Vertragsschluß angenommen wurde, von dem Zustand der Liegenschaften, den sie bei der ursprünglichen Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht aufwiesen, ausgegangen wurde oder von dem inzwischen durch die Besatzungsmacht erfolgten, verbesserten und einen erhöhten Nutzwert ergebenden Zustand. Die dadurch entstehenden Ungewißheiten über den Gegenwert lassen sich jedoch innerhalb gewisser Grenzen halten, so daß das Maß der Unsicherheit wesentlich eingeschränkt wird. Der Gesamtbetrag des Gegenwertes einschließlich der "Freistellungs"-Verpflichtung kann daher trotz des Unbekanntseins von Höhe und Zeitpunkt der Freistellung sowie der Berechnungsart der Nutzungsent-schädigung mit einer Sicherheit ermittelt werden, die es erlaubt, den Vertrag als eine Veräußerung von Grundstockvermögen unter dem Verkehrswert zu beurteilen. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Es steht zur Zeit nicht fest, ob und in welcher Höhe die Freistellungsverpflichtung zum Tragen kommen wird. Ausgleichsleistungen, von denen freizustellen wäre, kommen nur für wirkliche und bei der Freigabe des Grundstückes noch vorhandene Werterhöhungen in Betracht. Brauchte aber mit Ausgleichsleistungen nur gerechnet zu werden, wenn und soweit die Liegenschaften bei Freigabe noch Werterhöhungen gegenüber dem Zustand aufwiesen, in dem sie sich im Zeitpunkt der Inanspruchnahme seitens der Amerikaner befunden hatten, dann scheiden die Ausgleichsbeträge jedenfalls als - teilweise - Gegenleistung für die Grundstücke in ihrem Zustand bei der Inanspruchnahme durch die damalige Besatzungsmacht aus. Dagegen kann mit dieser Erwägung nicht ausgeschlossen werden, daß der bezifferte Preis von 3.000.000 DM über die Entschädigung für die Grundstücke in ihrem bei der Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht bestehenden Werte

hinaus etwa noch eine Entschädigung des Freistaates Bayern dafür enthält, daß er dieses von drei "Unbekannten" beeinflusste Geschäft mit der Klägerin überhaupt abschloß. Jedoch ergibt sich aus Ziff. VII des Kaufvertrages, wonach ein Mehrbetrag "gleich einem Viertel des Betrages, um den eine endgültige Ausgleichsleistung zum Ausgleich von Werterhöhungen unter einem Betrag von 3.000.000 DM bleibt, zum Festpreis von 3.000.000 DM gezahlt werden sollte", daß die Parteien davon ausgegangen sind, bei einer unter 3.000.000 DM verbleibenden Ausgleichsleistung sei der vereinbarte Festpreis von 3.000.000 der Ziff. VII Abs. 1 zu niedrig. Mithin sind die Parteien keinesfalls davon ausgegangen, daß der Festbetrag von 3.000.000 DM niedriger als der Wert war, den der Grundbesitz ohne die von der Besatzungsmacht vorgenommenen Verbesserungen hatte. Damit scheiden die Ausgleichsbeträge als - teilweise - Gegenleistung für die Grundstücke in ihrem Zustande bei der Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht aus. Im Blick auf die H ö h e der bei Freigabe des Grundbesitzes seitens der Besatzungsmacht von der Klägerin zu erfüllenden Freistellungsverpflichtung ist es daher gleichgültig, ob die Freigabe seitens der Besatzungsmacht kurz nach dem Verkauf an die Klägerin oder erst später stattfand: In allen denkbaren Zeitpunkten stellen die auf Grund der Freistellungsverpflichtung zu zahlenden Ausgleichsbeträge keinen - auch keinen teilweisen - Gegenwert für die Grundstücke in ihrem Zustand bei der Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht dar. Damit ist die erste "Unbekannte" (die Höhe der Ausgleichsverpflichtung) als unwesentlich ausgeschieden.

Zu prüfen ist die Bedeutung der weiteren "Unbekannten", nämlich der Ungewißheit, ob bei Berechnung der Nutzungsent-schädigung in der Höhe, wie sie von den Vertragsparteien bei Vertragsschluß angenommen wurde, von dem Zustand der Liegen-

schaften, den sie bei der ursprünglichen Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht aufwiesen, ausgegangen wurde oder von dem inzwischen erfolgten verbesserten und einen höheren Nutzungswert ergebenden Zustand.

War die von den Parteien des Vertrages zugrundegelegte Nutzungsentschädigung bemessen nach dem Zustand der Liegenschaften, den diese bei der ursprünglichen Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht aufwiesen, so würde die Nutzungsentschädigung von rund 500.000 DM jährlich allein für die Nutzung der Grundstücke in ihrem bei der ursprünglichen Inanspruchnahme vorhandenen Zustand gezahlt worden sein. Für die Grundstücke in diesem Zustand war indes nach dem Zuvorgesagten höchstensfalls ein Gesamtkaufpreis von 3.750.000 DM zu zahlen. Erbrachten aber die Grundstücke bereits in ihrem ursprünglichen Zustand eine laufende Nutzungsentschädigung von rund 500.000 DM jährlich, dann zeigt das eindeutig, daß dieser Kaufpreis - insbesondere unter Berücksichtigung der Zahlungs- und Verzinsungsbedingungen und der sonstigen Nebenabreden (halbe Grunderwerbsteuer, unentgeltliche Überlassung des Golfplatz- und Skiliftgeländes usw.) - weit unter dem Grundstücksverkehrswert lag.

Wenn jedoch die Liegenschaften in ihrem inzwischen verbesserten Zustand mit ihrem dadurch begründeten erhöhten Nutzungswert der Berechnung der Entschädigung zugrunde lagen, dann ergibt sich die fehlende Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen der Vertragsparteien aus folgender Überlegung: Der Klägerin wurde nicht nur das Eigentum an den Liegenschaften in deren verbessertem Zustand übertragen, sondern ihr wurden auch die Nutzungen - zunächst in Gestalt der für

die Inanspruchnahme durch die amerikanischen Streitkräfte zu zahlenden Nutzungsentschädigung - mit sofortiger Wirkung ab 1. August 1957 (und soweit die Nutzungsentschädigung dem Jahresbetrag von 425.000 DM überstieg, bereits ab 5. Mai 1955) in vollem Umfang überlassen, mithin auch insoweit, wie die gezahlte Nutzungsentschädigung höher war, als sie gewesen sein würde, wenn bei ihrer Berechnung nur von dem Zustand der Grundstücke im Zeitpunkt ihrer ersten Inanspruchnahme ausgegangen worden wäre. Die Gegenleistung für diese erhöhte Nutzungsentschädigung brauchte die Klägerin aber erst zu erbringen, wenn der Freistaat Bayern - nach Freigabe der Grundstücke - auf Ausgleichsleistungen in Anspruch genommen werden würde. Diese Gegenleistung war von der Klägerin - obwohl sie selbst sofort insoweit Nutzungen zog - auch nicht zu verzinsen und beschränkte sich der Höhe nach nur auf den Ausgleich der im Zeitpunkt der - künftigen - Freigabe etwa noch vorhandenen Werterhöhungen (und nicht nach dem möglicherweise höher zu veranschlagenden Betrag der Werterhöhungen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder im jeweiligen Zeitpunkt der Berechnung der Nutzungsentschädigung). Hinzu kommt, daß - wenn überhaupt Ausgleichsleistungen zu zahlen waren - sich dadurch ohne weiteres der von der Klägerin zu zahlende "Mehrbetrag" ermäßigte. Die Klägerin erhielt also die Nutzungen bereits vom gesamten Wert der Liegenschaften, nämlich einschließlich des durch die Besatzungsmacht etwa geschaffenen Mehrwertes; sie leistet dafür aber erst bei Freigabe durch die Besatzungsmacht trotz der bis zu diesem Zeitpunkt bereits gezogenen Nutzungen einen Gegenwert durch Zahlung der Ausgleichsleistung. Sie erhielt mithin für die Zeit vom Verkauf (und soweit die Nutzungsentschädigung den Jahresbetrag von 425.000 DM

überstieg, bereits ab 5. Mai 1955) bis zur Freigabe der Liegenschaften die Nutzungen jedenfalls insoweit ohne Entgelt, als die Höhe der Nutzungsentschädigung aus dem von der Besatzungsmacht geschaffenen Mehrwert herrührte.

Damit ist auch die zweite "Unbekannte" (Berechnungsweise der gezahlten Nutzungsentschädigung nach ursprünglichen Werten oder unter Einschluß der von der Besatzungsmacht geschaffenen Werte) als unwesentlich ausgeschieden.

Daher bedarf nur noch die etwaige Bedeutung der dritten "Unbekannten", nämlich des Zeitpunktes der Freigabe durch die Besatzungsmacht, der Erörterung. Je länger die Klägerin Nutzungen zog, ohne Gegenwerte dafür gegeben zu haben, und ohne sogar für die gestundeten Gegenwerte (Zahlung der Ausgleichsbeträge erst bei Freigabe) Zinsen zahlen zu müssen, umso stärker tritt das teilweise Fehlen eines Gegenwertes in den Leistungen der Klägerin in Erscheinung.

Die Revision geht zwar davon aus, die unmittelbar bevorstehende Freigabe durch die Besatzungsmacht sei damals von den Parteien angenommen worden. Das Berufungsgericht hat jedoch dazu auf S. 24 tatsächlich festgestellt, es sei nicht abzusehen gewesen, wann die Streitkräfte die Liegenschaften freigeben würden, die Klägerin habe also auf nicht abschbare Zeit die Objekte selbst nicht nutzen können; darin erblickt das Berufungsgericht ein von der Klägerin übernommenes wirtschaftliches Risiko. Danach geht also das Berufungsgericht eindeutig davon aus, die Vertragsparteien hätten mit einer längeren Dauer der Nutzung durch die Streitkräfte gerechnet. Gerade dann aber zeigt sich der entschädigungslose Vorteil der Klägerin bei sofortiger Überlassung der vollen Nutzung trotz wesentlich späterer zinsloser Zahlung des Gegenwertes.

Das beweist folgende Erwägung: Wenn die Freigabe durch die Besatzungsmacht erst 7 bis 7 1/2 Jahre nach dem Abschluß des Kaufvertrages erfolgte, würden die Ratenzahlungen auf den Festpreis und die laufenden Abgaben sowie die geringen auf den Festpreis zu zahlenden Zinsen allein durch die bis dahin zu zahlende Nutzungsentschädigung von mindestens rund 500.000 DM, also ohne Aufwendung eigener Mittel seitens der Klägerin getilgt; der dann zu zahlende Ausgleichsbetrag würde der alleinige von der Klägerin erbrachte Gegenwert für die Überlassung sein. Das bedeutet aber, daß nach reichlich sieben Jahren die Klägerin nur für die von der Besatzungsmacht geschaffenen Werte etwas aus eigener Kraft zahlen würde, während ihr die gesamten zur Zeit der Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht vorhanden gewesenen Werte ohne eigene Gegenleistung zufallen würden. Das gilt selbst dann, wenn entgegen der oben erfolgten Vertragsauslegung der Festpreis nicht nur eine Entschädigung für die bei Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht vorhanden gewesenen Werte, sondern zugleich eine zusätzliche Entschädigung dafür dargestellt haben sollte, daß der Klägerin die vielleicht nicht häufige Möglichkeit verschafft würde, auf einem insgesamt sehr umfangreichen, bereits mit mehreren Hotels besetzten Gelände einen Großbetrieb der gehobenen Hotellerie mit Dependancen und kleinen Gäste-Villen sowie einem diesen Betrieb besonders anziehend machenden und seinen Wert erhöhenden Sportgelände (Ski-Lift, Golfplatz) zu errichten. Auch in diesem Falle würde mindestens der überwiegende Teil des Festkaufpreises das Entgelt für die bei Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht vorhanden gewesenen Werte enthalten.

Diese Überlegung zeigt zugleich, daß der Klägerin, falls die Freigabe durch die Besatzungsmacht vor Ablauf der sieben Jahre erfolgte, für jedes Jahr, für das sie vom Vertragsschluß an Nutzungsentschädigung mit Rücksicht auf die noch nicht erfolgte Freigabe bezogen hätte, rund ein Siebentel der ursprünglichen Werte ohne eigene Gegenleistung zufiel.

Selbst wenn die Klägerin nach Freigabe Schäden an dem Grundbesitz beseitigen und zur rationellen Verwertung Um- und Ausbauten vornehmen müßte, könnte das eine eigene Nutzung durch die Klägerin, wie diese gelegentlich selbst gesagt hat, für längstens etwa zwei Jahre unmöglich machen. Dabei wäre aber auf der einen Seite zu berücksichtigen, daß infolge der Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht entstandene Schäden einschließlich des weiteren Nutzungsentganges während der Schadensbeseitigungszeit in der Regel dem Betroffenen, hier also der Klägerin, zu ersetzen sind (vgl. Urteil des Senats vom 16. September 1963 - III ZR 206/62 = LM Nr. 5 zu § 26 BLG = VerwRspr 16 Nr. 125). Andererseits ist zu berücksichtigen, daß grundsätzlich die vom Käufer für seine Zwecke nach dem Kauf vorgenommenen Um- und Ausbauten den Preis des Kaufobjektes jedenfalls dann nicht zu beeinflussen pflegen, wenn das Kaufobjekt schon in seiner bisherigen Beschaffenheit nutzbringend verwertet werden konnte, wie es hier ausweislich der gezahlten Nutzungsentschädigung von 500.000 DM jährlich, die nicht nach den von der Besatzungsmacht gezogenen Nutzungen, sondern von der objektiven, von jedermann daraus zu ziehenden Nutzung zu ermitteln war, der Fall ist.

Im übrigen war den Vertragsparteien bei Abschluß des Vertrages vom 1. August 1957 bekannt, daß hinsichtlich der Liegenschaften bis zum 31. Dezember 1958 Beordnungen nach dem Bundesleistungsgesetz zugunsten der Besatzungsmacht ergangen waren, so daß also auch aus diesem Grunde viel dafür sprach, die Liegenschaften würden bis zu diesem Zeitpunkt nicht freigegeben werden. Auf jeden Fall blieb es ab 1. August 1957, an dem die Nutzungen auf die Klägerin übergingen, bis zur Freigabe (und bei höheren Nutzungsschädigungen für die Vergangenheit in gewissem Umfang sogar schon ab 5. Mai 1955) stets bei der unentgeltlichen Überlassung der Nutzungen, soweit diese nach den von der Besatzungsmacht geschaffenen Werten bemessen wurden, ohne daß die Klägerin irgendwelche Gegenleistungen übernahm; denn selbst im Falle der (damals nach den Feststellungen des Berufungsgerichts von den Vertragsparteien nicht erwarteten) sofortigen Freigabe wären zwar die für Nutzung durch die Besatzungsmacht zu zahlenden Nutzungsvergütungen sofort (vielleicht auch erst nach Ausführung der Ausbesserungsarbeiten) in Wegfall gekommen, jedoch hätte die Klägerin dann die Möglichkeit zu voller eigener Nutzung gehabt, die aber nicht geringer sein konnte, als der Nutzungswert der von der Besatzungsmacht geschaffenen Werte, weil die Ausgleichszahlung nach dem objektiven Wert der dann noch vorhandenen von der Besatzungsmacht geschaffenen Werte zu bemessen war.

Damit ist auch die dritte "Unbekannte", nämlich die Ungewißheit des Zeitpunktes der Freigabe durch die Besatzungsmacht jedenfalls insofern als unwesentlich für die hier zu entscheidende Frage der Gleichwertigkeit der im Vertrage vereinbarten Leistungen ausgeschieden, als sich trotz dieser Ungewißheit bei Berücksichtigung des Gesamtinhaltes des Kaufvertrages zeigt: Selbst wenn die Freigabe dem Vertragsschluß rasch folgte und deshalb die Freistellungsverpflichtung kurze Zeit nach Vertragsschluß zu erfüllen war, standen die von der

Klägerin zu erbringenden Leistungen nicht in einem echten Äquivalenzverhältnis für die ihr sofort eigentums- und nutzungsmäßig zufallenden Liegenschaften. Die Klägerin erhielt ab Vertragsschluß das Eigentum an den Liegenschaften mit Ausnahme der Werte, die von der Besatzungsmacht bei Freigabe vom Grundbesitz entfernt werden durften, und dazu Nutzungen (bemessen entweder nach der bei Inanspruchnahme durch die Besatzungsmacht vorhanden gewesenen Werten oder nach dem Gesamtwert, also einschließlich der von der Besatzungsmacht geschaffenen Werte). Sie zahlte dafür den Festpreis von 3 Millionen DM, der sich ungünstigenfalls auf 3,75 Millionen DM erhöhen konnte, jedoch nur in 10 gleichen Jahresraten, und hatte den Freistaat Bayern von etwa bestehenden Ausgleichsforderungen zu befreien, jedoch erst nach der Freigabe seitens der Besatzungsmacht. Dieser sofortige Übergang der Nutzungen auf die Klägerin einerseits und die langfristige Stundung des Festkaufpreises zu dem sehr niedrigen Zinssatz von 2 % sowie die "Fälligkeit" der Freistellungsverpflichtung zu dem ungewissen Zeitpunkt der Freigabe, also möglicherweise (hier sogar naheliegender Weise) erst längere Zeit nach Vertragsschluß, bedeutete, daß die Klägerin die Nutzungen erhielt, ohne den Gegenwert bereits geleistet zu haben. Das hatte mit Rücksicht auf die Höhe der Nutzungen und die langfristige Stundung des Gegenwertes zur Folge, daß die Klägerin aus den ihr zufließenden Nutzungen von jährlich mindestens 500.000 DM weitgehend die ihr obliegenden Verpflichtungen (Kaufpreisratenzahlungen von jährlich 300.000 DM und die Steuern und Nebenkosten) erfüllen konnte, so daß sie tatsächlich (also aus eigenen Mitteln) weit weniger als die in Aussicht genommenen Gegenleistungen zu erbringen hatte. Die Vertragsgestaltung ergibt weiter, daß das ganze Risiko der Ungewißheit des Zeitpunktes der Freigabe in seinen Auswirkungen allein der Klägerin zugute kam und die von ihr tatsächlich zu erbringenden Gegenleistungen immer geringer werden ließ, je später die Freigabe erfolgte. Daß ein solcher

Vertrag mit dem in Art. 81 BayVerf ausgesprochenen Grundsatz der Erhaltung des Grundstockvermögens nicht im Einklang steht, bestätigt auch die folgende Betrachtung aus der Sicht des Freistaates Bayern: Dieser gab Vermögenswerte (des Grundstockvermögens), die ihm bis zur Freigabe jährlich 500.000 DM Nutzen abwarfen, weg und erhielt als Gegenleistung nur für 10 Jahre Jahreskaufpreistraten von 300.000 DM; das hatte zur Folge, daß der Freistaat Bayern bis zur Freigabe als Kaufpreis Ratenzahlung weniger als die bisherige Nutzungsentschädigung erhielt und gleichzeitig noch das Eigentum an die Klägerin verlor, was ihm ohne den Kaufvertrag trotz höherer Nutzungsbeträge verblieben wäre. Die ferner vereinbarte Freistellung von etwaigen Ausgleichsansprüchen (gegenüber der Besatzungsmacht oder dem Bund) belastete ihn im Blick auf die Erhaltung des Grundstockvermögens nicht: Eine solche Ausgleichszahlung konnte nur in Höhe der bei Freigabe noch vorhandenen von der Besatzungsmacht vorgenommenen Wertverbesserungen bestehen; der Zahlung des etwaigen Ausgleichsbetrages stand also immer ein Wertzuwachs des Grundstockvermögens gegenüber; die Abwälzung der Ausgleichsverpflichtung auf die Klägerin diente also nicht der Abwendung einer Verminderung des Grundstockvermögens. Der Aufgabe des Eigentums am Grundbesitz und der damals von den Vertragsparteien als sicher erwarteten Nutzungsentschädigung von jährlich 500.000 DM stand daher nicht etwa die Befreiung des Freistaates von einer ihm nennenswert treffenden Belastung (Ausgleichszahlung wegen Wertverbesserungen) gegenüber.

Selbst wenn es für den Freistaat Bayern zweckmäßig oder wirtschaftlich sogar geboten hätte erscheinen müssen, die Liegenschaften für den Fall der Freigabe zu veräußern, um zu vermeiden, die Hotelgrundstücke selbst in eigener Bewirtschaftung oder durch Verpachtung nutzen und zu diesem Zweck gegebenenfalls noch erhebliche Beträge investieren zu müssen,

dann vermag auch dieser Gesichtspunkt an der Unwirksamkeit des Vertragswerkes nach Maßgabe des Art. 81 BayVerf nichts zu ändern. Denn zu einer Veräußerung von Bestandteilen des Grundstockvermögens unter ihrem wahren (Verkehrs-)Wert ist, selbst wenn eine solche Veräußerung wirtschaftlich vernünftig sein sollte, allein der Gesetzgeber zuständig. Es ist gerade der Sinn der genannten Verfassungsbestimmung, daß über eine Verringerung des Grundstockvermögens in seinem Wertbestand durch Veräußerung von Bestandteilen dieses Vermögens unter ihrem wahren Wert keinesfalls die Organe der Exekutive sollen befinden können, derartige Geschäfte vielmehr ausnahmslos von der Entscheidung des Gesetzgebers abhängig sein sollen.

Aus den gleichen Erwägungen ist auch der Vortrag der Klägerin in der mündlichen Revisionsverhandlung unerheblich, der Freistaat Bayern habe ihr deswegen günstige Erwerbsbedingungen als "Investitionshilfe" gewährt, weil er zur Hebung des Fremdenverkehrs ein besonderes Interesse am Aufbau einer guten und leistungsfähigen Hotellerie im Berchtesgadener Land gehabt habe. Dazu ist einmal zu bemerken, daß in dem Vertragswerk von der Klägerin irgendeine Verpflichtung, die Liegenschaften nach Freigabe tatsächlich als Fremdenbeherbergungsbetriebe zu verwenden, nicht übernommen worden ist, was zur Folge hatte, daß die Klägerin - wie es unstreitig geschehen ist - bereits eines der Hotelgrundstücke zur Einrichtung eines Bankgebäudes (Sparkasse) weiter veräußern konnte. Wenn aber tatsächlich die für den Vertragsabschluß verantwortlichen Verwaltungsstellen dem vorstehend wiedergegebenen Vortrag der Klägerin entsprechende Erwägungen angestellt und aus diesem Grunde der Klägerin günstige Erwerbsbedingungen gewährt hätten, dann würde die Gewährung dieser günstigen Bedingungen eine "Subventionierung" der Klägerin bedeuten, zu der die

Exekutivorgane schon allein deswegen nicht legitimiert waren, weil sie in der Form einer Veräußerung von Grundstockvermögen unter Verkehrswert erfolgte und deswegen ausschließlich von der Entscheidung des Gesetzgebers abhängig war.

Schließlich ist es für die Beurteilung des Vertragswerkes im Rahmen des Art. 81 BayVerf auch nicht von entscheidender Bedeutung, ob für die Inanspruchnahme der Grundstücke durch die Besatzungsmacht eine Nutzungsent-schädigung zu zahlen war, oder ob ein Rechtsanspruch darauf in Wirklichkeit nicht bestand. Es ist zwar darauf abzustellen, ob objektiv eine Minderung des Grundstockvermögens eingetreten ist; selbst dann, wenn eine solche Wertminderung des Gesamtgrundstockvermögens von den Vertragsparteien nicht beabsichtigt war, darf der das Grundstockvermögen objektiv vermindern- de Vertrag nicht von der Exekutive ohne Genehmigung des Landtages abgeschlossen werden (vgl. Piloty aaO § 47 Anm. 4). Trotzdem bedarf es hier nicht der Feststellung des objektiven Wertes der veräußerten Liegenschaften. Denn im Lichte der genannten Verfassungsbestimmung kommt es entscheidend allein auf das Veräußerungsgeschäft an, wie es von den Parteien geschlossen worden ist, und der Inhalt des Rechtsgeschäfts kann an der Verfassung nur so gemessen werden, wie es von den Parteien seinem Inhalt nach gewollt und abgeschlossen worden ist. Die Vertragsparteien aber gingen bei Vertragsschluß als selbstverständlich davon aus, daß ein Anspruch auf Nutzungsent-schädigung bestand, wie oben bereits ausgeführt worden ist.

Aus alledem ergibt sich, daß die Veräußerung der Liegenschaften, um die es hier geht, unter Verstoß gegen Art. 81 BayVerf erfolgt und das Veräußerungsgeschäft (d.h. Kaufvertrag und Auflassung) deshalb der rechtlichen Wirksamkeit ermangelt. Die Klägerin muß diese verfassungsrechtliche Regelung gegen sich gelten lassen, ohne sich etwa auf guten Glauben hinsichtlich der Vertretungsmacht der Organe des Freistaates Bayern berufen oder den Einwand der Verletzung von Treu und Glauben erheben zu können (RGZ 157, 207, 212; BGHZ 6, 330, 333; LM Nr. 1 zu § 36 DGO).

2. Erweist sich sonach das Vertragswerk zwischen der Klägerin und dem Freistaat Bayern bereits nach Art. 81 BayVerf als unwirksam, dann kann unentschieden bleiben, ob nicht auch aus anderen Rechtsgründen die Nichtigkeit des Vertragswerkes angenommen werden müßte. Insoweit könnten folgende Erwägungen in Betracht kommen: Die Veräußerung des Grundbesitzes zu einem erheblich unter dem Verkehrswert liegenden Preis bedeutet eine teilweise unentgeltliche Zuwendung an die Klägerin. Im Staats- und Verwaltungsrecht gilt indes der - aus Rechtsstaatsprinzipien, insbesondere aus dem Willkürverbot sich ergebende - Grundsatz, daß der Staat (die staatliche Verwaltung) kein Recht zu "Geschenken" hat, daß er nichts verschenken darf (Köttgen DVBl 1953, 485, 487; Ipsen, Öffentliche Subventionierung Privater (1956) S. 20; v. Münch, ArchÖffR 85 (1960) 270, 290; Menger VerwArch 51 (1960), 155; Friauf DVBl 1966, 729, 731; Schlichter DVBl 1966, 738, 739; BVerwGE 6, 282, 287; BVerwG in NJW 1959, 1098/9). Dieser Grundsatz - der mit bestimmter Akzentuierung seinen Ausdruck u.a. in § 47 RHO, Art. 81 BayVerf und Art. 48 NdsVerf gefunden hat - besagt, daß die öffentliche Hand keine entsprechender Gegenleistungen

ermangelnde Zuwendungen an Dritte ohne besondere Legitimierung machen darf, daß sie - anders ausgedrückt - nicht befugt ist, Begünstigungen einzelner vorzunehmen, ohne damit gleichzeitig gesetzlich zugelassene Ziele öffentlicher Aufgabenerledigung zu verfolgen (vgl. Köttgen aaO; Ipsen aaO). Dieser so verstandene Grundsatz mag zwar in seiner Allgemeinheit nicht zu der Folgerung nötigen, daß jede unentgeltliche Zuwendung an Private unter allen Umständen einer gesetzlichen Grundlage bedürfe (BVerwGE 6, 287) und eine Zuwendung ohne eine entsprechende gesetzliche Grundlage in allen Fällen gemäß § 134 BGB wegen Verstoßes gegen ein Verbotsgesetz nichtig sei (vgl. BVerwG in NJW 1959, 1099). Jedoch spricht vieles dafür, den Grundsatz, soweit er sich auf unentgeltliche Zuwendungen an Private bezieht, die unter keinerlei Gesichtspunkten als durch die Verfolgung legitimer öffentlicher Aufgaben im Rahmen einer an den Grundsätzen der Rechtsstaatlichkeit orientierten Verwaltung gerechtfertigt erachtet werden können, den Charakter eines Verbotsgesetzes im Sinne des § 134 BGB zuzumessen. Einer abschließenden Stellungnahme zu der Frage der Nichtigkeit des Vertragswerkes aus den vorstehenden Erwägungen gemäß § 134 BGB bedarf es jedoch, wie gesagt, nicht mehr. Das gleiche gilt für die Frage der Nichtigkeit des Vertragswerkes wegen Verstoßes gegen § 138 BGB.

III.

1. Da das Vertragswerk zwischen der Klägerin und dem Freistaat Bayern in vollem Umfange nichtig ist, ist die Klägerin nicht Eigentümerin des Grundbesitzes geworden, für dessen Inanspruchnahme zugunsten der amerikanischen Streitkräfte sie im vorliegenden Rechtsstreit eine Ent-

schädigung verlangt. Sie ist deshalb zur Geltendmachung eines Entschädigungsanspruches nicht legitimiert, so daß hier offen bleiben kann, ob für die Inanspruchnahme dieses - von den Amerikanern konfiszierten - früheren NS-Eigentums überhaupt eine Entschädigung zu leisten ist oder nicht (vgl. zu dieser Frage die Entscheidung des erkennenden Senats vom 30. Januar 1967 in der Sache III ZR 140/64).

2. Danach muß die Klägerin unter Aufhebung und Änderung der Urteile des Land- und des Oberlandesgerichts mit ihrer Klage abgewiesen werden.

Die gesamten Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin als die im Prozeß Unterlegene gemäß § 91 ZPO zu tragen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Gähtgens