

wird der Vertrag nur insoweit, als er die über dem höchstzulässigen Preis liegende Preisabrede betrifft.

2. Auch im Grundstücksverkehr tritt bei Preisüberschreitungen nicht in jedem Fall die Nichtigkeit des gesamten Vertrags ein. So gilt das beurkundete Entgelt als vereinbart, wenn die Vertragspartner in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt haben beurkunden lassen.

3. In der üblichen Weise im Wasser lediglich auf Holzpfehlen und aus Holz errichtete Bootshäuser sind im Prinzip nicht als fest mit dem Grund und Boden verbunden zu beurteilen.

4. Auf das von einer Prozeßpartei vorgelegte Wertgutachten darf sich das Gericht insbesondere dann nicht allein stützen, wenn der Prozeßgegner beachtliche Einwendungen dagegen vorbringt. Es hat erforderlichenfalls die Begutachtung durch einen Sachverständigen anzuordnen.

5. Parteiverfügungen über den Streitgegenstand nach Erlaß des angegriffenen rechtskräftigen Urteils sind im Kassationsverfahren nicht zu beachten. Die für das Kassationsverfahren geltenden Prinzipien lassen es nicht zu, über die sachliche Richtigkeit neuen Parteivorbringens Beweis zu erheben.

OG, Urteil vom 13. Dezember 1973 — 2 Zz 23/73.

Durch Kaufvertrag vom 19. Januar 1972 veräußerte der Kläger sein Bootshaus, das auf Holzpfehlen als Reihenbau mit Bootsgarage und Wohnräumen im Obergeschoß errichtet ist, an den Zeugen M. § 5 des schriftlichen Vertrags lautet: „Der Kaufpreis beträgt 10 000 M und ist spätestens am Tage der Übernahme des Vertragsgegenstandes (1. Juli 1972) an den Verkäufer zu zahlen.“ Tatsächlich hatte der Kläger mit dem Zeugen M. einen Kaufpreis von 20 000 M vereinbart. Am Tage des Vertragsabschlusses zahlte der Zeuge gegen Aushängung einer Quittung 10 000 M an den Kläger.

Einige Zeit später schloß der Zeuge M. mit der Verklagten zu 1) folgende Vereinbarung: „Hiermit trete ich den Kaufvertrag, den ich mit Herrn H. (dem Kläger) abgeschlossen habe, an Frau F. (die Verklagte zu 1) ab. Sämtliche Rechte und Pflichten gehen an Frau F. über. Der Kaufpreis von 10 000 M wird bis zum 1. Juli 1972 an Herrn H. (den Kläger) bezahlt.“

Am gleichen Tag zahlte die Verklagte zu 1) an den Zeugen M. 10 000 M, der ihr die ihm vom Kläger erteilte Quittung vom 19. Januar 1972 übergab. Mit dem Eintritt der Verklagten in den Kaufvertrag erklärte sich der Kläger einverstanden.

Der Kläger hat vorgetragen: Im schriftlichen Kaufvertrag seien nur noch 10 000 M aufgeführt worden, weil bei seinem Abschluß eine Anzahlung von 10 000 M geleistet worden sei. Die Verklagte zu 1) habe sich bei einer persönlichen Aussprache bereit erklärt, an ihn die restlichen 10 000 M bis zum 1. Juli 1972 zu zahlen. Das habe sie jedoch nicht getan. Im August 1972 hätten die Verklagten erklärt, daß ihnen der Kaufpreis zu hoch erscheine. Daraufhin habe er ihnen den Rücktritt vom Vertrag angeboten und, da sie dazu nicht bereit gewesen wären, mehrere Fristen zur Zahlung des Restkaufpreises gesetzt. Da die Verklagten weder gezahlt noch die Schlüssel herausgegeben hätten, habe er ihnen letztmalig mit Schreiben vom 5. Oktober 1972 mitgeteilt, daß er vom Vertrag zurücktrete.

Der Kläger hat beantragt, die Verklagten zu verurteilen, ihm den ungestörten Besitz an dem Bootshaus einzuräumen und Besitzstörungen zu unterlassen sowie an ihn 1485 M Schadenersatz zu zahlen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und Widerklage erhoben mit dem Antrag, den Kläger zu verurteilen, ihnen den ungehinderten Zutritt zu dem Bootshaus zu gewähren und ihnen daran den ungestörten Besitz einzuräumen. Dazu haben sie vorgetragen: Nach dem schriftlichen Kaufvertrag sei ein Kauf-

preis von 10 000 M vereinbart und sofort gezahlt worden. Nach der Schlüsselübergabe und Inbesitznahme des Bootshauses durch die Verklagten habe der Kläger Mitte Juli weitere 10 000 M verlangt. Weil er wiederholt Zahlung gefordert habe, hätten sie das Bootshaus schätzen lassen; dabei sei ein Wert von maximal 8 000 M ermittelt worden. Sie seien daher zu weiteren Zahlungen nicht verpflichtet. Da der Kläger sich eigenmächtig in den Besitz des Bootshauses gesetzt und dieses verschlossen habe, sei die Erhebung der Widerklage notwendig.

Der Kläger hat beantragt, die Widerklage abzuweisen, und ausgeführt, daß er das Wertermittlungsgutachten nicht anerkennen könne und daß ihm 20 000 M auch von der Verklagten zu 1) geboten worden seien. Eine Schätzpflicht bestehe für Bootshäuser nicht. Anlaß für die Klage hätten die Verklagten gegeben. Sie seien verpflichtet, die Besitzstörungen zu unterlassen, so daß die Widerklage unbegründet sei.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen und den Kläger auf die Widerklage hin antragsgemäß verurteilt. Dabei hat es sich auf den schriftlichen Kaufvertrag gestützt, wonach lediglich 10 000 M als Kaufpreis vereinbart worden sind. Auch das Wertgutachten widerspreche dem Vorbringen des Klägers.

Auf die Berufung des Klägers, der gleichzeitig seinen Klageantrag sachdienlich geändert hat, hat das Bezirksgericht das Urteil des Kreisgerichts abgeändert und die Verklagten verurteilt, das Bootshaus an den Kläger Zug um Zug gegen Zahlung von 10 000 M herauszugeben. Die weitergehende Klage sowie die Widerklage hat es abgewiesen und den Verklagten die Kosten des gesamten Rechtsstreits auferlegt.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Das Bezirksgericht hat auf der Grundlage der von ihm eingeholten gutachtlichen Stellungnahme des Rates des Bezirks (Abt. Preise) in verfahrensrechtlich einwandfreier Weise festgestellt, daß der Zeitwert des Bootshauses 9 300 M beträgt, den das genannte und für die Preiskontrolle zuständige Organ (§23 GöV) als preisrechtlich zulässig genannt hat. Es hat in diesem Zusammenhang zu Recht kritisiert, daß sich das Kreisgericht nicht allein auf das von den Verklagten vorgelegte Wertgutachten des Bausachverständigen hätte stützen dürfen, nachdem der Kläger dagegen durchaus beachtliche Einwendungen vorgebracht hat (vgl. u. a. OG, Urteil vom 21. Februar 1969 - 2 Zz 1/69 - [OGZ Bd. 12 S. 258; NJ 1969 S. 351]).

Ebensowenig ist im Kassationsverfahren die Feststellung des Bezirksgerichts angreifbar, daß entgegen dem im schriftlichen Kaufvertrag eingesetzten Betrag von 10 000 M auf Grund mündlicher Vereinbarung in Wirklichkeit 20 000 M als Kaufpreis vereinbart waren und daß die Verklagte zu 1) in Kenntnis hierüber in den Vertrag eingetreten ist. Es ist auch nicht zu beanstanden, daß es, wenn auch ohne jede Begründung, davon ausgegangen ist, daß dieses Rechtsgeschäft der Verklagten zu 1) gemäß § 11 FGB zugleich auch für und gegen den Verklagten zu 2) als deren Ehemann wirkt, zumal dieser sich gegen seine Inanspruchnahme in diesem Verfahren nicht gewandt hat.

Das Bezirksgericht hat jedoch die Rechtslage verkannt, die sich aus der unzulässigen Preisüberschreitung ergibt. Zunächst ist — wozu eine eindeutige Aussage im Urteil des Berufungssenats fehlt — davon auszugehen, daß die in der üblichen Weise im Wasser lediglich auf Holzpfehlen und aus Holz errichteten Bootshäuser im Prinzip nicht als fest mit dem Grund und Boden verbunden zu beurteilen sind (so auch OG, Urteil vom 21. Februar 1973 — 2 Zz 4/73 — [unveröffentlicht]), so daß mangels erkennbarer, für eine gegenteilige Auf-