

Art. 52 ZPO (Treu und Glauben) und Art. 56 ZPO (Fragepflicht). *Das Gericht muss einen Laien, welcher eine Auflage offenkundig falsch verstanden und darum nicht befolgt hat, auf seinen Irrtum hinweisen.*

Im Rahmen der Zwangsvollstreckung eines Grundstücks verlangt der Schuldner und Pfandeigentümer eine Neuschätzung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 VZG. Das Gericht setzt ihm Frist an, diese Neuschätzung zu bevorschussen. Innert Frist reicht der Schuldner ein von einem unabhängigen Fachmann erstelltes neues Gutachten ein. Das Gericht tritt ohne Weiterungen auf sein Gesuch nicht ein. Das Obergericht hebt diesen Entscheid auf.

(aus den Erwägungen des Obergerichts:)

1.3 (gekürzt:) Der Beschwerdeführer ersuchte bei der Vorinstanz um eine einmalige Fristerstreckung um 14 Tage für "die Einholung der neuen Schätzung sowie der Kostenvorschuss über Fr. 2'000.– zu bezahlen". Insbesondere machte er geltend, die Frist für eine neue Schätzung sei zu kurz. Er habe den Grundbuchauszug bereits erhalten, eine Besichtigung sowie ein Kostenvoranschlag sei aber noch offen und werde ihm am 7. November 2018 zugestellt. In der Folge erstreckte die Vorinstanz die dem Beschwerdeführer laufende Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses mit Stempelverfügung vom 7. November 2018 ohne weiteren Kommentar bis zum 20. November 2018. Am 19. November 2018 reichte der Beschwerdeführer innert der ihm erstreckten Frist eine neue Liegenschaftsschätzung der ... ein. Zudem teilte er mit, die Rechnung von ca. Fr. 1'500.– sei direkt durch ihn bezahlt worden, weshalb die Bezahlung eines Vorschusses an die Vorinstanz entfalle. Den verlangten Vorschuss leistete er in der Folge nicht.

(...)

4.3 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz bezeichne die von ihm eingereichte Schätzung zu Unrecht als Parteigutachten, übersieht er, dass gesetzlich nicht vorgesehen ist, dass eine Partei in einem betriebsrechtlichen Zwangsverwertungsverfahren selbst eine neue Schätzung einreichen kann. Sowohl die Vorinstanz als auch das Betreibungsamt haben ihn diesbezüglich zu Recht auf Art. 9 Abs. 2 VZG hingewiesen, wonach er als Schuldner berechtigt sei, "gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung der

Liegenschaft durch einen Sachverständigen zu *verlangen*". Der Beschwerdeführer übersieht denn auch, dass ihm die Vorinstanz nie Frist angesetzt hatte, um selbst eine Schätzung in Auftrag zu geben und diese der Aufsichtsbehörde einzureichen. Vielmehr wurde ihm von der Vorinstanz am 25. Oktober 2018 einzig Frist angesetzt, *um für die Kosten einer neuen Schätzung einen Vorschuss von Fr. 2'000.– zu leisten, wobei ihm für den Säumnisfall angedroht wurde, dass im Falle der Nichtbezahlung die Einholung einer neuen Schätzung unterbleibe*. Entgegen dem Beschwerdeführer ist es deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die von ihm eingereichte Schätzung, auch wenn diese von einem renommierten Schätzer vorgenommen wurde, im betreibungsrechtlichen Zwangsverwertungsverfahren nicht berücksichtigen will. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet. (...)

4.4 In Bezug auf das Nichteintreten der Vorinstanz infolge Nichtleistung des Kostenvorschusses ist allerdings folgendes anzufügen: Zwar hat der Beschwerdeführer den von ihm verlangten Kostenvorschuss auch innert Nachfrist nicht geleistet, was grundsätzlich – der Androhung der Vorinstanz entsprechend – das Nichteintreten auf das Gesuch um Einholung einer neuen Schätzung zur Folge hat. Allerdings war vorliegend bereits aus dem Fristerstreckungsgesuch des Beschwerdeführers vom 19. November 2018 ersichtlich, dass die Fristansetzung der Vorinstanz falsch verstanden hatte und der Meinung war, er habe selbst eine neue Schätzung in Auftrag zu geben und bei der Vorinstanz einzureichen. Die Vorinstanz wäre deshalb nach der auch ihr als Aufsichtsbehörde obliegenden Pflicht des Handelns nach Treu und Glauben (Art. 9 BV; Art. 52 ZPO) und in Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht (Art. 56 ZPO) verpflichtet gewesen, den Beschwerdeführer darauf aufmerksam zu machen, dass er ihre Verfügung vom 25. Oktober 2018 falsch verstanden habe. Indem sie sein Fristerstreckungsgesuch kommentarlos guthiess, hat sie gegen diese Pflicht verstossen. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist dem Beschwerdeführer deshalb nochmals Gelegenheit zu geben, um den von der Vorinstanz verlangten Kostenvorschuss zu leisten. Wird der Vorschuss auch innert dieser neuen Frist nicht geleistet, unterbleibt die Einholung einer neuen Schätzung definitiv.

Obergericht, II. Zivilkammer
Urteil vom 21. Januar 2019
Geschäfts-Nr.: PS180246-O/U