Schema Mietzinsinkasso

Betreibungsbegehren an das Betreibungsamt am Wohnsitz / Sitz des Schuldners. Nötige Angaben:
- Name und Wohnort des Gläubigers
- Name und Wohnort des Schuldners
- Forderungssumme inkl. Zinsen
- Forderungsurkunde bzw. Forderungsgrund

↓

Betreibungsamt erlässt den **Zahlungsbefehl**, d.h. Aufforderung an den Schuldner, den Gläubiger innert 20 Tagen zu befriedigen oder innert 10 Tagen Rechtsvorschlag zu erheben.

↓

Schuldner erhebt **Rechtsvorschlag**, d.h. er bestreitet Bestand, Höhe oder Fälligkeit der Forderung. Einen Grund muss er nicht nennen.

↓

Beseitigung des Rechtsvorschlages nötig:

↓

ordentliches Verfahren

↓

Anerkennungsklage
- Forderungen aus der Miete von unbeweglichen Sachen
  → Klage bei der Schlichtungsbehörde am Ort des Mietobjektes
  → ordentliches Gericht
- Forderungen aus Miete von beweglichen Sachen
  → Klage beim Friedensrichter am Wohnsitz / Sitz des Mieters
  → ordentliches Gericht

Folge: Im Gerichtsurteil wird der Schuldner verpflichtet, die Forderung zu bezahlen und der Rechtsvorschlag beseitigt.

↓ ★

Einzelrichter im summarischen Verfahren

↓

Provisorische Rechtsöffnung, ist möglich, wenn die Forderung auf einer öffentlichen Urkunde oder unterzeichneten Schuldanerkennung beruht und der Schuldner keine Einwendungen glaubhaft machen kann, dass die Forderung nicht besteht.

→ Klage beim Einzelrichter im summarischen Verfahren am Betreibungsort

Beispiel: Vom Mieter unterzeichneter Mietvertrag. Mieter kann keinen Grund glaubhaft darlegen, weshalb er die Mietzinse nicht bezahlt hat.

Folge: Rechtsöffnung wird definitiv, wenn der Schuldner nicht inner 20 Tagen **Aberkennungsklage** erhebt

↓

Definitive Rechtsöffnung, ist möglich, wenn die Forderung auf einem rechtskräftigen gerichtlichen Entscheid beruht.

→ Klage beim Einzelrichter im summarischen Verfahren am Betreibungsort

Folge: Die definitive Rechtsöffnung berechtigt den Gläubiger das Fortsetzungsbegehren zu stellen.

↓ ★

Schuldner erhebt **keinen Rechtsvorschlag** oder lässt die 10-tägige Frist verstreichen.

↓ ★

Schuldner bezahlt die Forderung.

Aberkennungsklage des Schuldners; d.h. dieser will feststellen lassen, dass die Schuld nicht oder nicht mehr besteht resp. noch nicht fällig ist.

Verfahren:
- Klageeinleitung bei der Schlichtungsbehörde am Ort des Mietobjektes (vgl. BGE 4A_237/2007 vom 28.09.2007); danach ordentliches Gericht
- Frist: 20 Tage nach prov. Rechts-öffnung

Folge: Wird die Aberkennungsklage abgewiesen, wird die provisorische Rechtsöffnung definitiv.

Ist Rechtsöffnung definitiv resp. der Rechtsvorschlag beseitigt, ist der Zahlungsbefehl rechtskräftig. Der Gläubiger kann das sog. Fortsetzungsbegehren beim Betreibungsamt stellen.
Die Betreibung (resp. das eigentliche Vollstreckungsverfahren) nimmt dadurch ihren Fortgang.