

Inhalt

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vorbemerkungen | 1 |
| A. Vereinbarkeit von Kautionen und Zahlungs- abwicklung bei Beginn des Mietverhältnisses | 2 |
| I. Pflicht zur Leistung der Kaution | 2 |
| II. Fälligkeit der Kaution | 5 |
| III. Zurückbehaltungsrecht des Mieters | 7 |
| IV. Höhe der Kaution | 11 |
| 1. Wohnraum | 11 |
| 2. Gewerberaum | 12 |
| V. Rechtsfolgen unterlassener oder nur teilweiser Zahlung | 14 |
| VI. Rechtsstellung des Mieters | 17 |
| 1. Kautionsleistung | 17 |
| a) Wohnraum | 17 |
| b) Gewerberaum | 19 |
| 2. Auskunftsanspruch | 19 |
| 3. Zinsen | 20 |
| a) Wohnraum | 20 |
| b) Gewerberaum | 21 |
| 4. Kapitalertragssteuer / Abgeltungsteuer | 21 |
| B. Verwertung der Kaution während des Mietverhältnisses | 25 |
| I. Befriedigungsrecht des Vermieters | 25 |
| II. Wiederauffüllungsanspruch des Vermieters | 25 |
| III. Aufstockungsanspruch des Vermieters | 26 |
| IV. Aufrechnung | 27 |
| V. Veruntreuung von Kautionen | 27 |
| C. Kautionszugriff und Rückzahlungsanspruch nach beendetem Mietverhältnis | 30 |
| I. Abrechnungsbasis | 32 |

| | |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1. Wohnraum | 32 |
| 2. Gewerberaum | 39 |
| 3. Zinsabschlagsteuer / Abgeltungssteuer | 40 |
| 4. Bankgebühren | 40 |
| II. Gesicherte Forderungsarten | 40 |
| 1. Freifinanzierter Wohnungsbau / Gewerberaum | 40 |
| 2. Sozialer Wohnungsbau | 41 |
| 3. Besonderheiten der Bürgschaft | 42 |
| III. Aufrechnung | 44 |
| 1. Aufrechnungserklärung | 47 |
| 2. Aufrechnung mit verjährten Forderungen | 47 |
| 3. Aufrechnungsverbot | 49 |
| a) Unwirksame Vereinbarungen | 49 |
| b) Vertragliche Aufrechnungsverbote | 50 |
| c) Einredebehaftete Gegenforderung | 52 |
| d) Unzulässige Aufrechnung des Mieters | 54 |
| IV. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters | 56 |
| V. Abrechnungsfrist | 58 |
| VI. Abrechnung unter Einschluss der Zinsen | 66 |
| VII. Realisierung des Kautionsaldos | 67 |
| 1. Barkaution | 67 |
| 2. Bürgschaft | 67 |
| 3. Sparsbuch | 68 |
| 4. Position des Mieters | 69 |
| 5. Pfändung durch Drittgläubiger | 72 |
| a) Der Mieter ist Schuldner | 72 |
| b) Der Vermieter ist Schuldner | 73 |
| VIII. Rückgabe der Kautions | 73 |
| IX. Verjährung des Rückzahlungsanspruchs | 74 |
| X. Schadensersatzanspruch des Mieters | 75 |
| XI. Streitwert | 75 |
| XII. Kautionsklage nach Vertragsbeendigung | 76 |
| XIII. Rechtsverlust | 78 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| D. Sonderproblem: Scheidung des Mieterehepaars | 80 |
| E. Sonderfall: Grundstücksveräußerung | 81 |
| I. Verwertungsbefugnis des veräußernden Vermieters | 81 |
| II. Wiederauffüllungsanspruch des Erwerbers bei Freigabe des Veräußerers | 83 |
| III. Mitwirkungspflicht des Mieters bei der Übertragung der Kautions? | 84 |
| IV. Rückzahlung bei Vertragsende | 86 |
| F. Insolvenzfälle | 93 |
| I. Vermieterinsolvenz | 93 |
| II. Zwangsverwaltung des Grundstücks | 95 |
| III. Mieterinsolvenz | 96 |
| G. Kautions vom Sozialhilfeträger? | 102 |
| H. Gewerbliche Zwischenvermietung | 103 |
| Abkürzungsverzeichnis | 104 |
| Literaturverzeichnis | 105 |
| Stichwortverzeichnis | 109 |