

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 Kaution	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