

# Inhalt

<b>Vorbemerkungen</b> .....	1
<b>A. Vereinbarkeit von Kautionen und Zahlungsabwicklung bei Beginn des Mietverhältnisses</b> .....	2
I. Pflicht zur Leistung der Kaution.....	2
II. Fälligkeit der Kaution .....	3
III. Zurückbehaltungsrecht des Mieters .....	5
IV. Höhe der Kaution.....	9
1. Wohnraum .....	9
2. Gewerberaum.....	10
V. Rechtsfolgen unterlassener oder nur teilweiser Zahlung .....	12
VI. Rechtsstellung des Mieters .....	14
1. Kautionsleistung .....	14
a) Wohnraum .....	14
b) Gewerberaum.....	16
2. Auskunftsanspruch .....	16
3. Zinsen.....	17
a) Wohnraum .....	17
b) Gewerberaum.....	18
4. Kapitalertragsteuer/Abgeltungsteuer .....	18
<b>B. Verwertung der Kaution während des Mietverhältnisses</b> .....	21
I. Befriedigungsrecht des Vermieters .....	21
II. Wiederauffüllungsanspruch des Vermieters.....	22
III. Aufstockungsanspruch des Vermieters .....	22
IV. Aufrechnung.....	23
V. Veruntreuung von Kautionen .....	24
<b>C. Kautionszugriff und Rückzahlungsanspruch nach beendetem Mietverhältnis</b> .....	26
I. Abrechnungsbasis .....	28
1. Wohnraum .....	29
2. Gewerberaum.....	31
3. Zinsabschlagsteuer .....	32
4. Bankgebühren.....	33
II. Gesicherte Forderungsarten .....	33
1. Freifinanzierter Wohnungsbau .....	33
2. Sozialer Wohnungsbau .....	33
3. Besonderheiten der Bürgschaft .....	34

III. Aufrechnung.....	36
1. Aufrechnungserklärung.....	38
2. Aufrechnung mit verjährten Forderungen.....	38
3. Aufrechnungsverbot .....	40
a) Unwirksame Vereinbarungen.....	40
b) Vertragliche Aufrechnungsverbote .....	41
c) Einredebehaftete Gegenforderung.....	43
d) Unzulässige Aufrechnung des Mieters .....	44
IV. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters .....	47
V. Abrechnungsfrist.....	48
VI. Abrechnung unter Einschluss der Zinsen .....	54
VII. Realisierung des Kautionsssaldos .....	55
1. Barkaution.....	55
2. Bürgschaft .....	55
3. Sparbuch .....	56
4. Position des Mieters.....	57
5. Pfändung durch Drittgläubiger .....	58
a) Der Mieter ist Schuldner .....	58
b) Der Vermieter ist Schuldner.....	59
VIII. Rückgabe der Kautiön.....	60
IX. Schadenersatzanspruch des Mieters .....	61
X. Streitwert.....	61
XI. Kautionsklage nach Vertragsbeendigung.....	62
XII. Rechtsverlust.....	63
 <b>D. Sonderproblem: Scheidung des Mieterehepaars.....</b>	 64
 <b>E. Sonderfall: Grundstücksveräußerung.....</b>	 65
 <b>F. Insolvenzfälle.....</b>	 70
I. Vermieterinsolvenz .....	70
II. Zwangsverwaltung des Grundstücks .....	72
III. Mieterinsolvenz.....	73
 <b>G. Gewerbliche Zwischenvermietung .....</b>	 77
 <b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	 78
 <b>Literaturverzeichnis .....</b>	 78
 <b>Stichwortverzeichnis .....</b>	 81