

# Inhalt

<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Vereinbarkeit von Kutionen und Zahlungsabwicklung bei Beginn des Mietverhältnisses .....</b>	<b>2</b>
I. Pflicht zur Leistung der Kution.....	2
II. Fälligkeit der Kution .....	3
III. Zurückbehaltungsrecht des Mieters .....	5
IV. Höhe der Kution.....	9
1. Wohnraum .....	9
2. Gewerberaum.....	10
V. Rechtsfolgen unterlassener oder nur teilweiser Zahlung .....	12
VI. Rechtsstellung des Mieters .....	14
1. Kutionsleistung .....	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 Kution während des Mietverhältnisses .....</b>	<b>21</b>
I. Befriedigungsrecht des Vermieters .....	21
II. Wiederauffüllungsanspruch des Vermieters.....	22
III. Aufstockungsanspruch des Vermieters .....	22
IV. Aufrechnung.....	23
V. Veruntreuung von Kutionen .....	24
<b>C. Kutionszugriff und Rückzahlungsanspruch nach beendetem Mietverhältnis .....</b>	<b>26</b>
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

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>III. Aufrechnung.....</b>	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
<b>IV. Zurückbehaltungsrecht des Vermieters .....</b>	47
<b>V. Abrechnungsfrist.....</b>	48
<b>VI. Abrechnung unter Einschluss der Zinsen .....</b>	54
<b>VII. Realisierung des Kauzionssaldos .....</b>	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
<b>VIII. Rückgabe der Kauzion .....</b>	60
<b>IX. Schadenersatzanspruch des Mieters .....</b>	61
<b>X. Streitwert.....</b>	61
<b>XI. Kauzioniasklage nach Vertragsbeendigung.....</b>	62
<b>XII. Rechtsverlust.....</b>	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