



Der Fall machte bundesweit Schlagzeilen. Karl-Heinz („Kalle“) Gerigk (57) aus dem Kölner Agnesviertel wollte unbedingt in seiner Wohnung bleiben. Das gelang ihm nicht. Nun ist er in der Wohnungspolitik aktiv und kandidierte für den Landtag. Die Geschichte einer Eigenbedarfskündigung.

Als Kalle Gerigk 2008 zum ersten Mal wegen Eigenbedarfs gekündigt wurde, fühlte er sich, als würde ihm der Boden unter den Füßen weggerissen. Kurz zuvor hatte er einen schweren Motorradunfall erlitten, weshalb er in seinem erlernten Beruf als Elektroinstallateur nicht mehr arbeiten konnte. Er absolvierte gerade eine Umschulung zum Bürokaufmann. Seit fast 30 Jahren lebte er in dieser Wohnung. Warum er? Er hatte immer pünktlich seine Miete gezahlt, nie Mietschulden gehabt. Er wohnte gerne dort, hatte hier schöne Zeiten verbracht, schon zu Zeiten seines Zivildienstes mit Freunden gefeiert, pflegte ein gutes Verhältnis zu seinen Nachbarn. Die Wohnung war sein Zuhause.

Beim Mieterverein Köln konnte man ihn zu diesem Zeitpunkt noch beruhigen. Es handelte sich um eine umgewandelte Eigentumswohnung, die innerhalb der damals noch geltenden nur dreijährigen Sperrfrist nicht gekündigt werden konnte. Der Vermieter klagte dennoch, zog die Klage aber vor der ersten Verhandlung zurück. Kalle Gerigk hatte drei Jahre Ruhe. Dann jedoch folgte die nächste Kündigung. Die Sperrfrist war abgelaufen. Diesmal war die Rechtslage nicht derart eindeutig. Abermals gab sein Vermieter Eigenbedarf an, mit seiner Freundin wollte er die Wohnung beziehen, eine Familie gründen.

Gerigk bezweifelte das. Im Internet hatte er in der Vergangenheit ein Inserat gefunden, in dem die Wohnung, wie sie nach dem Ausbau aussehen sollte, zum Verkauf angeboten worden war. Sie



Kalle Gerigk, seit 1987 Mitglied im Mieterverein Köln

Mir kann das auch passieren

war eigentlich 68 Quadratmeter groß, mit den Speichern sollte sie zu einer Wohnung von 130 Quadratmetern umgebaut werden.

Diesmal zog der Vermieter die Klage nicht zurück. Das Amtsgericht verurteilte Kalle Gerigk zur Räumung. Er mochte dies nicht verstehen. So viel blieb ihm ungereimt. Das Kaufinserat im Netz, dass die Freundin des Vermieters vor Gericht nicht einmal wusste, wie groß exakt die Wohnung sein sollte. Er legte Berufung ein, aber das Landgericht bestätigte die Entscheidung der ersten Instanz. In der Zwischenzeit drang auch noch Regen in die Wohnung ein. Die Fassung der Metalllampe war voller Wasser und glühte. Er stellte auf dem Dachboden eine Wanne auf, schrieb seinen Vermieter an, er solle bitte den Schaden beheben. Vor Gericht behauptet dieser, nun überhaupt zum ersten Mal vom Schaden gehört zu haben. Erst nach Wochen erfolgte die Reparatur – durch einen Nachbarn, der ebenfalls Eigentümer war. In Gerigks Wohnung hatte sich währenddessen Schimmel gebildet. Kalle Gerigk wurde wütend, er war verurteilt worden, dennoch wollte er sich nicht alles gefallen lassen, und er suchte

Verbündete. Schon vor der ersten Verhandlung hatte die WDR-Lokalzeit über den Fall berichtet. Nun wurde Gerigk auf die Initiative „Recht auf die Stadt“ aufmerksam. Er schilderte seinen Fall, man nahm sich seiner an und machte die Angelegenheit publik. Die Prozesse waren schon gelaufen, ein Termin zur Räumung stand aber noch nicht fest. Internetvideos wurden gedreht, Plakate entworfen. Ein bunt gemischter Haufen, der schnell wuchs, unterstützte Gerigk. Menschen aus politischen Gruppierungen, aber auch immer mehr ganz normale Bürger, die sich nicht mit Parteipolitik beschäftigten, die sich sagten: Mir kann das auch passieren.

Wenn Kalle Gerigk abends von der Arbeit nach Hause kam, hing da bereits ein neues Transparent „Kalle muss bleiben“.

Das gab ihm Kraft. Oft wusste er gar nicht, wer da wohnt, er klingelte, stellte sich vor und bedankte sich. Die Resonanz im Viertel war gewaltig. Damit hatte er nie gerechnet. Als er Karneval ausging, wurde er in den Lokalen von Wildfremden angesprochen, die ihn erkannten, ihm Mut machten und ein Kölsch ausgaben – noch nie hatte er Kar-

neval so wenig Geld ausgegeben. Der Slogan „Alle für Kalle“ war plötzlich in aller Munde. Er selbst hatte ihn nicht erfunden. Anfangs klang ihm das „zu sehr nach Kinderbuch“, doch schnell erkannte er auch dessen Wirksamkeit. Zudem war seine Geschichte leicht erzählt, jeder konnte sie nachvollziehen. Der Spruch selbst fand sich plötzlich an den verschiedensten Stellen in Köln wieder und nicht nur dort. Transparente fanden sich sogar in Chile, England, der Spruch auf einer Mauer in El Salvador. Kalle Gerigk weiß bis heute nicht, wie der dort hingekommen war. Unfassbar für ihn blieb auch, dass an der Siegessäule in Berlin ein 13 Meter langes Transparent hing, auf dem stand „Alle für Kalle“.

„Die Zeit war einfach reif“, meint Kalle Gerigk heute dazu. „Viele Menschen haben Angst, die Wohnung zu verlieren. Die Preise klettern und klettern. Selbst für Leute mit mittleren Einkommen gibt der Markt nichts mehr her. Von Leuten mit kleinem Einkommen mal ganz abgesehen.“ Die Medien nahmen den Fall dankbar auf. Gerigk hoffte, dass der Protest aufrechterhalten werden konnte, sein Ziel war

auch damals schon, dass die Wohnungspolitik eine andere werden würde. Kalle Gerigk wollte ein Zeichen setzen. Zur Räumung kam es trotzdem.

Der erste Räumungsversuch wurde aber noch abgebrochen. Das ganze Treppenhaus war voller Menschen, und so viele Leute saßen vor dem Haus. Selbst eine ältere Frau, die auf den Rollator angewiesen war, erschien zur Unterstützung. Menschen spielten Geige, trommelten. Die Alte Feuerwache hatte eine Kaffeemaschine aufgestellt, ein Bäcker Teilchen spendiert. Mit einem derartigen Happening, mit dieser riesigen Anteilnahme hatte niemand gerechnet. In einer solchen Atmosphäre wäre die Räumung zu heikel gewesen. Doch einige Wochen später war es so weit. Kalle Gerigk musste die Wohnung räumen.

Zunächst zog er zu einem Freund nach Stammheim, dessen Sohn zu der Zeit in Amerika war. Nicht nur wegen der Fahne von Bayer 04 Leverkusen wusste der FC-Fan Gerigk, dass er hier nicht

lange bleiben konnte. Es folgte ein Intermezzo in einer Wohnung am Mediapark, eine kleine Wohnung, Toilette auf dem Gang, nur ein Waschbecken, wollte er duschen, musste er die Wohnung vom Nachbarn aufsuchen. Doch kurze Zeit später erhielt er einen Anruf. Ein Eigentümer einer Wohnung aus der Straße, wo Kalle Gerigk so lange lebte, hatte eine Wohnung für ihn. Da musste er nicht lange überlegen. Acht Monate nach der Räumung wohnte er wieder in seiner Straße. Fast Tür an Tür mit seiner alten Wohnung, praktisch Wand an Wand, nur eine Etage tiefer. Manchmal passiert es ihm heute noch, dass er vor der falschen Haustür steht, weil die Häuser einander so ähneln. Als er mit seinen Freunden Einweihung feiern wollte, stand in einer Zeitung: Kalle lädt ein. So war das nicht geplant. Leute, die Kalle nicht kannten, kamen, um mit Kalle zu feiern. Die passten alle gar nicht in seine Wohnung, weshalb die Feier auf die Straße verlegt werden musste. Noch

heute bekommt er eine Gänsehaut, wenn er daran denkt.

Kalle Gerigk wohnt nunmehr seit zweieinhalb Jahren wieder im Agnesviertel. Er arbeitet beim Wohnungsamt der Stadt Köln als Verwalter, unter anderem ist er zuständig für Obdachloseneinrichtungen. Er ist weiterhin in der Initiative „Recht auf Stadt“ aktiv. Obwohl parteilos, kandidierte er für die LINKE für den Landtag NRW. Er hatte den Listenplatz 16. Auf seinen Wahlplakaten plädierte Gerigk für „Wohnraum für alle“. Er forderte unter anderem, dass Kommunen und Land keinen Grund und Boden mehr verkaufen sollen, sondern vielmehr selbst bauen. Dass die Gesetze anders umgesetzt werden sollten, monierte, dass die Mietpreisbremse nachgebessert werden müsse, weil es zu viele Möglichkeiten gäbe, sie zu umschiffen. Eigenbedarf könne zu leicht geltend gemacht werden, würde der Gesetzgeber insofern einen größeren Schutz einräumen, wäre es für die Investoren uninteressanter, bestimm-

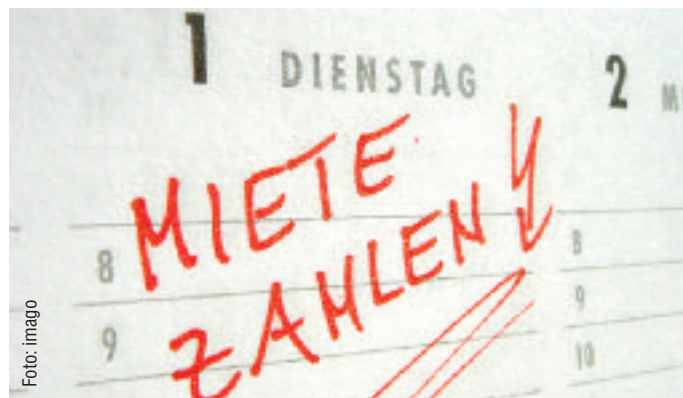
te Häuser zu erwerben. Eine neue Gemeinnützigkeit müsse außerdem her. Die Ergebnisse der Landtagswahl stehen nunmehr fest. Kalle Gerigk hat es nicht geschafft, in den Landtag einzuziehen.

Es ist dennoch seltsam, wäre Kalle Gerigk die Wohnung nicht gekündigt worden, wäre er nicht in der Initiative „Recht auf Stadt“ aktiv und hätte auch nicht für den Landtag kandidiert. So sieht er das auch. „Das ist verrückt, ja. Mein Leben wäre anders verlaufen, ich säße wahrscheinlich zufrieden in meiner alten Wohnung, aber mein Leben wäre auch weniger aufregend und nicht so spannend.“

Seine neue Wohnung hat einen Balkon. Dort findet sich ein Schriftzug, auf dem sich Kalle Gerigk für die Unterstützung bedankt, die ihm in der Vergangenheit gewährt wurde. Von der achtmonatigen Unterbrechung abgesehen, wohnt er nun seit 35 Jahren in dieser Straße. Er fühlt sich wohl, er ist glücklich wieder hier zu sein. ■

Bis wann muss die Miete gezahlt werden?

Wiederholt hatte die Mieterin die Mietzahlungen erst am dritten Werktag des jeweiligen Monats veranlasst, weshalb sie häufig erst nach Ablauf dieser Frist auf dem Konto der Vermieterin einging. Paragraph 556b BGB besagt jedoch, dass die Miete am Monatsanfang, spätestens bis zum dritten Werktag, zu zahlen sei. Im Mietvertrag wurde zudem darauf hingewiesen, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Eingang beim Vermieter ankäme, nicht auf die Absendung. Von Relevanz ist dies deshalb, weil verspätete Zahlungen im Einzelfall einen Kündigungsgrund bedeuten können. So auch hier: Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis fristlos, nachdem sie die schon in der Vergangenheit ihrer Ansicht nach verspäteten Zahlungen angemahnt hatte. Das Amts- und



das Landgericht Köln wiesen jedoch beide die Räumungsklage ab. Ebenso hielt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 22/15) jene Klausel für unwirksam, da sie gegen gesetzliche Bestimmungen verstoße und die Mieterin unangemessen benachteilige. Vielmehr genüge es, wenn die Überweisung innerhalb der gesetzlichen Frist beauftragt würde. Es läge dann nicht im Verantwort-

bereich der Mieterin, wann das Geld auf dem Konto der Vermieterin eingehe. Die genannte anderslautende Klausel des Mietvertrages übertrage somit die Gefahr einer Verzögerung unzulässig auf die Mieterin. Anderslautende Klauseln, die auf Zahlungseingang abstellen, mögen zwar gemäß einer EU-Richtlinie für den Geschäftsverkehr unter Geschäftsleuten gelten, ein Woh-

nungsmietvertrag mit einem Verbraucher sei davon aber nicht erfasst.

Fazit: Eine richtige Entscheidung des Bundesgerichtshofs, die zur Klarheit beiträgt, denn eine eventuell entstehende Verzögerung des Überweisungsvorgangs im Arbeitsablauf einer Bank steht außerhalb der Einflussnahme der Mieter. Insbesondere darf eine daraus resultierende geringe Verzögerung nicht einen Kündigungsgrund auslösen, der zum Verlust der Wohnung führt. Dennoch empfiehlt es sich, für Mietzahlungen einen Dauerauftrag einzurichten oder dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen, denn Mietzahlungen, die wiederholt erst nach dem dritten Werktag geleistet werden, eröffnen dem Vermieter weiterhin eine Kündigungsmöglichkeit. ■

Auch nachts darf es in der Wohnung nicht kalt sein



Foto: imago

In der Wohnung der Mitglieder des Mietervereins Köln hatte die Vermieterin aus Gründen der Energieeinsparung eine Nachtabsenkung der Heizungsanlage für die Zeit zwischen 24.00 und 6.00 Uhr morgens vorgenommen. Vorprozessual war seitens des Mietervereins Köln gefordert worden, die Heizungsanlage des Hauses höher einzustellen. Schließlich klagten die Mieter darauf, dass die Heizungsanlage derart ein-

gestellt werden müsse, dass in den Nachtstunden zwischen 23.00 und 6.00 Uhr morgens eine Raumtemperatur von mindestens 18 Grad zu erreichen sei. Die Mieter minderten wegen der unzureichenden Heizleistung in den Nachtstunden die Miete für die Monate Dezember und Januar. Sie verwiesen darauf, dass sich die Heizung nachts komplett ausschaltete mit der Folge, dass sich die Innentemperatur auf 14 bis 15 Grad absenke. Dies

gelte insbesondere in den frühen Morgenstunden, wenn die Kläger berufsbedingt gegen circa 5.00 Uhr aufstehen müssten. Die Beklagte verwies jedoch darauf, dass zwischen 24.00 und 6.00 Uhr in der Wohnung der Mieter Temperaturen von 16 Grad erreicht würden, höhere Temperaturen seien nicht geschuldet.

Das Amtsgericht Köln stellte jedoch fest, dass die Kläger einen Anspruch darauf hatten, dass

die Heizungsanlage des Hauses so eingestellt wird, dass in der Wohnung nachts eine Raumtemperatur von durchgängig 18 Grad Celsius erreicht wird. Ist im Wohnraummietvertrag nicht geregelt, mit welcher Temperatur der Vermieter seine Pflicht zur Beheizung erfüllt, dann ist in der vom 1. Oktober bis 30. April dauernden Heizperiode in der Zeit von 23.00 bis 6.00 Uhr in allen Räumen eine Temperatur von 18 Grad zu erreichen.

Es konnte dahingestellt bleiben, ob die Temperatur tatsächlich nur 14 bis 15 Grad betragen habe oder 16 Grad, wie von der Beklagten behauptet. Denn auch eine Temperatur von 16 Grad ist nicht ausreichend.

Das Amtsgericht Köln verurteilte daraufhin die Beklagte, die Heizungsanlage des Hauses so einzustellen, dass in der Wohnung selbst nachts eine Raumtemperatur von durchgängig 18 Grad Celsius erreicht würde.

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins Köln konnte dafür gesorgt werden, dass nunmehr auch die Wohnung nachts ausreichend beheizt wird. ■

Ein Mitglied schreibt ...

Guten Tag Herr Becher,

nachdem ich schon fast 25 Jahre ein zufriedenes Mitglied bin, möchte ich heute auch einmal ein Lob aussprechen.

Frau Schwerfen hat mir letzte Woche telefonisch und per Mail sehr geholfen, als ich meine Schwägerin in Verbindung mit meinem Bruder als Mitglied anmelden und den ersten Jahresbeitrag „übernehmen“ wollte.

Die Telefonate und Tipps für die Anmeldung und Zahlung fand ich sehr hilfreich, und auch ein Termin meiner Schwägerin für den 13. April, um 15.10 Uhr konnte somit sehr schnell vereinbart werden. ... und das alles noch vor den Feiertagen.

Ich bin nicht nur von Ihren Assessoren sehr begeistert. Als Fragender für eine neue Mitgliedschaft usw. ist man auf jeden Fall auch bei Frau Schwerfen mit ihrer Kompetenz in den richtigen Händen.

Weiter so!

Mit freundlichen Grüßen

S. K., aus Köln

Es läuft ...

Im Haus wurde endlich eine neue Heizungsanlage installiert, was unser Mitglied H. D. zu folgendem Gedicht animierte:

Es läuft ...

Endlich ist ein Werk vollendet
Positiv – der Frust beendet
Das Duschwasser nun wieder warm
Und aus dem Armaturenarm
Erfreut man sich am Elixier
Besser Wasser ... als ein Bier
Vorbei ist endlich all der Zauber
Denn man fühlt sich wieder sauber
Man streift ab die dicken Socken
Kann wieder an der Heizung hocken
Es ist nun wirklich keine Frage
Man freut sich auf die Wintertage
Auf heißes Wasser auf die Schnelle
Tötet auch die Legionelle!?!?
Legionella pneumophila sie sich nennt
Doch 60 Grad ... das war ihr End!

H. D.