
KURZMITTEILUNG

Sommerempfang mit Fachreferaten

Ein Sommerempfang hat am Donnerstag, 5. September, in Kooperation mit der Savills Immobilien-Beratungs-GmbH bei BEITEN BURKHARDT in Frankfurt stattgefunden. Rund achtzig Gäste waren der Einladung gefolgt, die sich vor allem an Projektentwickler, Investoren, Eigentümer von Immobilien sowie Mieter von Gewerberäumen richtete. Klaus Beine, Rechtsanwalt und Notar, begrüßte als Leiter der Branchengruppe Real Estate. Vor dem Get-together, das trotz



eines launischen Spätsommerabends die Gäste nicht von der Dachterrasse fernhielt, gab es zwei Fachvorträge, die den Zuhörern wichtige Denkanstöße mit auf den Weg gaben. Erstens lohnt es sich, Mitarbeiter einzubeziehen bei der Auswahl und Ausgestaltung von Büroräumen; zweitens ist es unerlässlich, rechtliche Begleitung bei der Schriftform von Gewerberaummietverträgen zu suchen.

Zunächst referierte Fabian Sperber, Associate Research bei Savills, unter dem Titel "What Workers Want" über die Ergebnisse einer europaweiten Umfrage unter rund 11.000 Mitarbeitern zur Zufriedenheit mit ihren Arbeitsplätzen und zu den Anforderungen an einen "idealen" Arbeitsplatz. Dabei stellte sich unter anderem heraus, dass Mitarbeiter sagen, produktiver zu sein, wenn sie bei der Gestaltung ihres Arbeitsplatzes vom Arbeitsgeber einbezogen werden, sie Mitsprache haben oder gar mitentscheiden können. Für einen "idealen" Arbeitsplatz wären Mitarbeiter auch bereit, längere Fahrtzeiten in Kauf zu nehmen. Ein guter Arbeitsplatz bietet nach der Umfrage Flexibilität für verschiedene Aufgaben, berücksichtigt individuelle Bedürfnisse und Erwartungen von Teams ebenso wie die Erwartungen an eine gute digitale Ausstattung sowie an die Versorgung etwa durch eine Kantine. Fabian Sperber schloss mit dem Gedankenspiel, ob eine Investition in gute Büroimmobilien und deren Ausgestaltung nicht eine ähnlich positive Wirkung auf Mitarbeiter haben könnte wie eine Gehaltserhöhung.

Friedrich Munding, Rechtsanwalt und Partner bei BEITEN BURKHARDT sprach dann als Mitglied der Praxisgruppe Real Estate über die "Schriftform von Gewerberaummietverträgen". Dabei stellte er heraus, dass nach der BGH-Entscheidung von September 2017 Schriftformheilungsklauseln in gewerblichen Mietverträgen stets unwirksam sind und eine auf einen Schriftformverstoß gestützte ordentliche Kündigung nicht verhindern können. Nicht hinreichend deutliche Nachträge oder mündliche Absprachen können die Schriftform eines Mietvertrages zerstören. Das Schriftformerfordernis bei langfristigen Mietverträgen soll nicht nur sicherstellen, dass ein Grundstückserwerber, der als Vermieter in ein langfristiges Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann. Es dient auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. Mit Blick auf diesen Schutzzweck sind Schriftformheilungsklauseln nicht mit den gesetzlichen Regelungen vereinbar.



Mit der Zusammenfassung, dass auf die Wahrung der Schriftform nunmehr noch höherer Wert gelegt werden muss, als noch zu Zeiten, zu denen man an die Wirksamkeit der Schriftformheilungsklausel glauben konnte, schloss der offizielle Teil.

