Inhaltsverzeichnis

Grußwort 5
Vorwort der Herausgeber 8

1 Einleitung 15

2 Marktentwicklung im Einzelhandel, *Joachim Stumpf* 21
2.1 Rahmenbedingungen und Marktumfeld für den Einzelhandel 21
2.2 Betriebsformen 30
2.3 Handelsimmobilienentwicklungen 38
2.4 Exkurs: Revitalisierung 52
2.5 Ausblick *59*

3 Standort- und Marktanalysen und Nutzungskonzepte, ... 63
3.1 Kerninhalte, *Joachim Stumpf* 65
3.2 Nutzungskonzepte – Inhalte und Ableitung, *Markus Wotruba* 91
3.3 Exkurs: Due Diligence für Handelsimmobilien, *Angelus Bernreuther* 96

4 Shoppingcenter-Management, *Tobias Lagaly* 101
4.1 Aufgaben 101
4.2 Erfolgsfaktoren 109
4.3 Anforderungen an Center-Manager und Center-Management-Gesellschaften 115

5 Gutachten und Projektentwicklung 121
5.1 Markt- und Standortgutachten/Verträglichkeitsgutachten, *Markus Wotruba* 121
5.2 Verkehrsgutachten und -prognosen, *Andreas Bergmann* 126
5.3 Exkurs: Kommunale Einzelhandelskonzepte in ihrer Bedeutung für die Projektentwicklung von Handelsimmobilien, *Rainer Schmidt-Illguth* 135

6 Rechtliche Rahmenbedingungen 141
6.1 Handelsimmobilien im öffentlichen Bau- und Planungsrecht, *Thomas Lüttgau* 141

6.2 Die Handelsimmobilie in Raumordnung und Landesplanung, *Thomas Lüttgau und Christian Giesecke* ... 165

6.3 Die Entwicklung von Handelsimmobilien durch Bebauungsplan, *Thomas Lüttgau, Christian Giesecke, Gerrit Krupp, Inga Schwertner, Kai Petra Dreesen* ... 194

7 Vom Bauantrag zur Genehmigung ... 247

7.1 Baugenehmigungsverfahren, *Markus Johlen* ... 247

7.2 Die Genehmigung im Plangebiet (§ 30 BauGB), *Thomas Lüttgau und Filiz Yildirim* ... 255

7.3 Die Genehmigung von Handelsimmobilien im unbeplanten Innenbereich, *Rainer Voß und Nick Kockler* ... 265

7.4 Die Genehmigung von Handelsimmobilien im Außenbereich, *Thomas Lüttgau, Filiz Yildirim* ... 278

7.5 Nachbarliche Abwehrrechte gegen die Genehmigung von Handelsimmobilien, *Felix Pauli* ... 283

7.6 Gesicherte Erschließung von Handelsimmobilien, *Tanja Lehmann* ... 291

7.7 Immissionen, *Christian Giesecke* ... 297

7.8 Altlasten, *Inga Schwertner* ... 307

7.9 Besonderheiten bei Baudenkmälern, *Alexander Beutling* ... 309

7.10 Baugenehmigungsgebühren, *Inga Schwertner* ... 313

7.11 Haftung bei Vorenthaltung oder Verzögerung von Baurechten, *Franz-Josef Pauli* ... 318

8 Partnerschaftliche Projektentwicklung *Michael Oerder* ... 327

8.1 Kooperative Handlungsformen ... 327

8.2 Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB ... 328

8.3 Erschließungsverträge § 124 BauGB ... 336

8.4 Business Improvement Districts ... 338

9 Beiträge und Ablösungsverträge, *Rainer Schmitz* ... 341

9.1 Erschließungsbeiträge ... 341

9.2 Straßenausbaubeiträge ... 351

9.3 Kanal- und Wasseranschlussbeiträge ... 358

10 Immobilienkaufverträge, *Philipp Libert* ... 365

10.1 Einführung – Grundlegende Vertragsinhalte ... 365

10.2 Unsicheres Baurecht ... 368

10.3 Mietverhältnisse ... 370

10.4 Sachmängelhaftung/Altlasten ... 371
10.5 Steuerliche Fragestellungen ... 374
10.6 Unzulässige Architektenbindung (Koppelungsverbot) ... 375

11 Mietverträge, *Philipp Libert* ... 377
11.1 Einführung – Grundlegende Vertragsinhalte ... 377
11.2 Die gesetzliche Schriftform, § 550 BGB ... 379
11.3 Miete und Wertsicherungsklauseln ... 384
11.4 Mietdauer, Verlängerungsoptionen ... 387
11.5 Instandsetzungspflichten, Schönheitsreparaturen ... 388
11.6 Betriebs- und Nebenkosten ... 390
11.7 Gewährleistungsrechte des Mieters ... 392
11.8 Betriebspflicht ... 394
11.9 Konkurrenzschutz ... 395
11.10 Kündigung und Beendigung des Mietvertrages ... 396
11.11 Mietverträge in der Insolvenz ... 399
11.12 Dingliche Sicherung des Mieters (Dienstbarkeiten) ... 401
11.13 Steuerliche Aspekte des Mietvertrages ... 402

12 Gestaltung von Bau- und Planerverträgen, *Thomas Elsner* ... 405
12.1 Bauverträge ... 405
12.2 Architekten- und andere Planerverträge ... 424

Autorenverzeichnis ... 437

Register ... 443