

Grußwort



Liebe Leserinnen und Leser,

in einer Zeit, in der sich alles um die Digitalisierung dreht und dank der enormen Wachstumsraten des Onlinehandels dessen Anteil am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels den Anteil der Shoppingcenterbranche nahezu überholt hat, mag sich der potenzielle Käufer dieses Buchs – jetzt Leser – sicher gefragt haben, welchen Sinn und Nutzen ihm diese Lektüre über den klassischen stationären Handel in Handelsimmobilien bieten kann.

Die Komplexität des erfolgreichen Managens von Handelsimmobilien führt zu einem stetig wachsenden Wissenspool, aktuellen Erkenntnissen und Rechtsprechungen sowie Markteinschätzungen und Zukunftsperspektiven. Dieses alles beständig in der nötigen Tiefe als Handbuch und Nachschlagewerk dabei zu haben, erscheint mir als ein wichtiges sinnvolles Kaufargument.

Mit der hier vorliegenden zweiten Auflage kommt daher zur rechten Zeit ein „Update“ zu allen relevanten Themen der Branche.

Es ist aber auch ein kräftiges und nachvollziehbares Bekenntnis zu den Grundlagen des erfolgreichen stationären Handels und den unweigerlich dazu gehörenden Immobilien. Hierauf wird es in Zukunft ganz besonders ankommen.

Wer den Erfolg seiner Handelsimmobilie im Blick hat, der muss gleichermaßen immer dem dort agierenden Händler den Puls fühlen und sich seinen Herausforderungen zur Gewinnung des Kunden intensiv annehmen. Die spürbar voranschreitende Digitalisierung wird aus dem reinen Onlinehandel und dem klassischen stationären Handel den Omnichannelhandel flächendeckend hervorbringen.

Große Handelsimmobilien und Shoppingcenter haben heute schon die besten Voraussetzungen, zu den „Omnichannelstars“ zu gehören, da sie die Warenverfügbarkeit und die Warenauswahl optimal aus Sicht des Kunden darstellen können. Innerhalb von einer halben Stunde könnte ein sehr großes Warenangebot bundesweit von jedem Center an jeden Bundesbürger geliefert werden. Die digitale Mall ist die eine Voraussetzung hierfür. Die andere ist aber die optimale Umsetzung des klassischen Handwerks des guten Managens von Handelsimmobilien.

Trotz aller Digitalisierungshypes kommt es hierbei auf fachliche Grundlagenarbeit an. Hier werden durch gute Erkenntnisse und Entscheidungen Kosten gespart und Investitionen sinnvoll getätigt.

Eine Investition in die „Digitalisierung“ einer Handelsimmobilie muss sich rechnen und am Ende des Tages aus den Mieten und Erträgen finanziert werden. Die veränderten Ansprüche der Mieter zu Laufzeiten und Ausbaukonditionen auf der einen Seite treffen auf der anderen Seite auf hohe Renditeerwartungen der Eigentümer, welche zudem noch zu deutlich hohen Kaufpreisen erworben haben. Um Freiraum für die Investitionen in die Zukunft der Handelsimmobilie als Omnichannelstandort zu bekommen, ist das perfekte Verstehen der Komplexität einer Handelsimmobilie zwingende Voraussetzung. Der Erfolg ist hierbei ein mühsames Geschäft und die Grundlage oft fleißiges Abarbeiten jahrzehntelanger Erkenntnisse.

Daher ist dieses hier vorliegende Kompendium auch in Zukunft das ideale Handwerkszeug jeder erfolgreichen Managerin und jedes Managers. Dank und Anerkennung dürfen die Erfolgreichen aus der Feststellung ziehen, dass sie die Königsdisziplin der Immobilienwirtschaft beherrschen.

Viel Spaß bei der Lektüre dieses wichtigen Kompendiums der Handelsimmobilie und natürlich viel Erfolg bei der darauffolgenden Umsetzung Ihrer Maßnahmen und Aktivitäten.

Herzliche Grüße

Klaus Striebich

Vorsitzender des Vorstands des GCSC e.V.
(German Council of Shopping Centers)

Vorwort der Herausgeber

Die Handelsimmobilie ist für Investoren ein begehrtes Anlageprodukt, für den Handel ist ihre Lage einer der bedeutendsten Erfolgsfaktoren und für Kommunen ist sie stadtbildprägend. Damit finden Neuentwicklung, Weiterentwicklung und Revitalisierung von Handelsimmobilien im Spannungsfeld der Interessen von Investoren, Kommunen und Nutzern statt. Für alle Beteiligten bilden die Rahmenbedingungen für den Handel und ihre Implikationen auf Standorte und Betriebsformen eine wichtige Grundlage für ihre Entscheidungen. Denn der nachhaltige Erfolg einer Handelsimmobilie wird determiniert durch den langfristigen Erfolg seiner Nutzer. Dieser wiederum findet in einem Umfeld höchster Wettbewerbsintensität statt, die auch als Hyperwettbewerb zu bezeichnen ist: online gegen offline, Großstadt gegen Kleinstadt, City gegen Peripherie, Luxus gegen Discount und Weltstadtshopping rund um den Globus. Hinzu kommt, dass sich Verbraucher opportunistisch und wenig loyal einer bestimmten Betriebsstätte oder Betriebsform gegenüber verhalten. Der Handel muss sich der sozio-psychologischen, der sozio-demografischen, der politisch-rechtlichen, der technischen, der infrastrukturellen und der kompetitiven Entwicklung und Trends stellen, um langfristig zu reüssieren.

Nach ca. 20 Jahren ohne reales Umsatzwachstum erzielt der Einzelhandel seit 2013 aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und einer niedrigen Inflationsrate reale Umsatzzuwächse. Der Umsatzzuwachs kommt jedoch fast ausschließlich dem Onlinehandel zugute und stellt den stationären Handel und die Investoren von Handelsimmobilien vor große Herausforderungen, zumal zusätzlich die zukünftigen Wachstumsimpulse aufgrund der demografischen Entwicklung sowie des schrumpfenden Anteils des Einzelhandels am privaten Verbrauch sehr beschränkt sind. Die Digitalisierung führt aber nicht nur zu neuen Vertriebsformaten, sie verändert auch das Informationsverhalten der Verbraucher. Dies hat sowohl für das Handels- als auch das Handelsimmobilienmanagement zur Konsequenz, dass die Instrumente des Marketings komplett neu justiert werden müssen.

In diesem von Verdrängungswettbewerb geprägten Umfeld findet trotzdem eine sehr dynamische Entwicklung statt, da die besseren Konzepte die schlechteren Konzepte verdrängen und die besseren Standorte die schlechteren Standorte. Die Konsequenz daraus ist: es gibt ebenso Gewinner wie Verlierer und die Notwendigkeit, Entscheidungen sorgfältig zu fundieren, steigt. In der öffentlichen Wahrnehmung sind die Probleme namhafter Textiler und nach wie vor der

Warenhäuser sehr präsent, aber auch das Wachstum von diskontierenden Formaten wie Primark oder Action, vor allem aber der steigende Anteil des Onlinehandels, allen voran der von Amazon. Der seit Jahrzehnten deutliche Marktanteilsverlust der inhabergeführten Fachgeschäfte und der damit einhergehende Verlust von Vielfalt in den deutschen Innenstädten wird aufgrund von „Einzelschicksalen“ ungleich geringer wahrgenommen. Das Expansionsprofil der wachsenden Formate und das Standortprofil der inhabergeführten Fachgeschäfte zeigt eine zunehmende Polarisierung von Regionen und Standortlagen. Während die 1a-Lagen und Shoppingcenter-Standorte der Ballungsräume an Bedeutung gewonnen haben, haben die City-Lagen von vielen Mittelstädten und B-Lagen stark verloren. Die großen regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung führen zusätzlich zu stark unterschiedlichen Standortperspektiven. Das skizzierte Wettbewerbsumfeld stellt auch zunehmend anspruchsvollere Herausforderungen an das Management von Handelsimmobilien, um die Positionierung, den Branchenmix und das Marketing permanent neu auszurichten.

Das vorliegende Buch widmet sich daher in seinen ersten Teilen den Rahmenbedingungen im Handel und ihren Implikationen auf Standorte und Betriebsformen, den Markt- und Standortanalysen als Grundlage für Standortentscheidungen sowie dem Management von Handelsimmobilien.

Der Handel mit seiner zentralen Bedeutung für die Stadtentwicklung ist Objekt einer Vielzahl von rechtlichen Regelungen. Bundes- und Landesgesetzgeber, Raumordnungsbehörden und die Kommunen selbst versuchen den Handel so zu steuern, dass er raum- und stadtverträglich ist. Nicht selten gehen die Vorstellungen der Gesetz- und Verordnungsgeber sowie der Planer und des Handels so weit auseinander, dass der Satz „Baurecht und Handel passen nicht zusammen“ immer aktuell ist. Die Dynamik des Handels und die systemkonforme Statik des Rechts sind teilweise unüberbrückbare Gegensätze.

Das Buch möchte in seinem rechtlichen Teil (ab Kapitel 6) Orientierung in diesem Spannungsfeld geben und Möglichkeiten aufzeigen, mit den rechtlichen Rahmenbedingungen – und soweit erforderlich auch dagegen – erfolgreich Handelsentwicklung zu betreiben. Europarechtliche Regelungen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Der Blick wird auch auf Rechtsbereiche gerichtet, die bei der Planung nicht direkt im Vordergrund stehen (wie etwa Artenschutz, Denkmalschutz, Gebühren und Abgaben), die aber bei der Entwicklung zeit- und kostenintensiv sein können.

Neben den öffentlich-rechtlichen Fragen, die sich mit der Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung befassen, müssen für jeden einzelnen Standort auch weitergehende zivilrechtliche Fragestellungen in den Blick genommen werden. Sowohl bei der Neuentwicklung als auch im Falle der Revitalisierung eines Objekts muss die Verfügbarkeit des

Standorts mit entsprechenden immobilienrechtlichen bzw. mietrechtlichen Instrumenten gesichert werden. Nur bei rechtzeitiger und vorausschauender Vertragsgestaltung ist gewährleistet, dass das in Aussicht genommene Vorhaben auch planungsgemäß umgesetzt werden kann.

Neben immobilienrechtlichen und mietrechtlichen Gesichtspunkten sind regelmäßig auch anspruchsvolle Gestaltungen von Bau- und Architektenverträgen für die bedarfs-, zeit- und kostengerechte Realisierung des Projekts von Bedeutung. Die Kapitel 10 bis 12 geben in diesem Zusammenhang Hinweise zur rechtlichen Ausgangssituation und Empfehlungen für die rechtssichere und individuelle Gestaltung der erforderlichen Verträge. Solche am einzelnen Objekt orientierten Vertragsgestaltungen erlangen in einem zunehmend „verrechtlichten“ Bereich immer mehr Bedeutung. Wer sich nur auf vermeintlich bewährte Standardtexte verlässt, geht häufig das nicht zu unterschätzende Risiko ein, dass die gewählte Vertragsgestaltung für sich betrachtet zwar in Ordnung ist, aber die Besonderheiten des Einzelobjekts auf der Strecke bleiben. Daraus resultierende Schwierigkeiten lassen sich erfahrungsgemäß im Nachhinein nur schwer oder gar nicht beheben.

Die Idee zu diesem Buch resultiert aus dem großen Erfolg eines 2-Tages-Seminars, das die Herausgeber seit über 10 Jahren für Projektentwickler, private und institutionelle Investoren sowie die Expansions- und Immobilienabteilungen aus nahezu allen Handelsbranchen geben. Es ist die Zusammenfassung der Ergebnisse und orientiert sich am konkreten Informationsbedarf der Branche.

Wir bedanken uns bei allen Autoren und bei unserem Lektor, Herrn Thomas Hilsheimer, der mit viel Umsicht und Engagement einen wichtigen Beitrag zum vorliegenden Buch geleistet hat.

Für die 2. Auflage wurden sämtliche Kapitel im Hinblick auf neue Entwicklungen des Marktes, der Rechtsprechung und der Gesetzgebung überarbeitet, ergänzt und angepasst. Die bewährte Darstellung aus der 1. Auflage wird damit, in aktualisierter und erweiterter Weise, praxisorientiert fortgesetzt.

Thomas Lüttgau, Joachim Stumpf, Thomas Elsner
im Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	13
2	Marktentwicklung im Einzelhandel, Joachim Stumpf	19
2.1	Rahmenbedingungen und Marktumfeld für den Einzelhandel	19
2.2	Nachfragesituation und Prognose	27
2.3	Angebotssituation	30
2.4	Betriebsformen des Handels	32
2.5	Lebenszyklus von Betriebsformen und Handelsimmobilien	36
2.6	Handelsimmobilienentwicklungen, <i>Silvia Horn und Joachim Stumpf</i>	40
2.7	Implikationen auf Standorte (Raumwirkung)	64
3	Revitalisierung von Handelsimmobilien, Joachim Stumpf	71
4	Standort- und Marktanalysen und Nutzungskonzepte	79
4.1	Kerninhalte, <i>Joachim Stumpf</i>	80
4.2	Inhalte und Ableitung von Nutzungskonzepten, <i>Markus Wotruba</i>	106
4.3	Exkurs: Due Diligence für Handelsimmobilien, <i>Angelus Bernreuther</i>	113
5	Gutachten und Projektentwicklung	119
5.1	Markt-, Standort- und Verträglichkeitsgutachten, <i>Markus Wotruba</i>	119
5.2	Verkehrsgutachten und -prognosen, <i>Andreas Bergmann</i>	124
5.3	Exkurs: Kommunale Einzelhandelskonzepte in ihrer Bedeutung für die Projektentwicklung von Handelsimmobilien, <i>Rainer Schmidt-Illguth</i>	133
6	Rechtliche Rahmenbedingungen	137
6.1	Handelsimmobilien im öffentlichen Bau- und Planungsrecht, <i>Thomas Lüttgau</i>	137
6.2	Die Handelsimmobilie in Raumordnung und Landesplanung, <i>Thomas Lüttgau und Christian Giesecke</i>	162
6.3	Die Entwicklung von Handelsimmobilien durch Bebauungsplan, <i>Thomas Lüttgau, Gerrit Krupp, Inga Schwertner und Kai Petra Dreesen</i>	193

7	Vom Bauantrag zur Genehmigung	253
7.1	Baugenehmigungsverfahren, <i>Markus Johlen</i>	253
7.2	Die Genehmigung im Plangebiet (§ 30 BauGB), <i>Nima Rast</i>	262
7.3	Die Genehmigung von Handelsimmobilien im unbeplanten Innenbereich, <i>Rainer Voß und Nick Kockler</i>	272
7.4	Die Genehmigung von Handelsimmobilien im Außenbereich, <i>Nima Rast</i>	286
7.5	Nachbarliche Abwehrrechte gegen die Genehmigung von Handelsimmobilien, <i>Felix Pauli</i>	291
7.6	Gesicherte Erschließung von Handelsimmobilien, <i>Tanja Parthe</i>	302
7.7	Immissionen, <i>Christian Giesecke</i>	308
7.8	Altlasten, <i>Inga Schwertner</i>	317
7.9	Besonderheiten bei Baudenkmälern, <i>Alexander Beutling</i>	319
7.10	Baugenehmigungsgebühren, <i>Inga Schwertner</i>	323
7.11	Haftung bei Vorenthaltung oder Verzögerung von Baurechten, <i>Franz-Josef Pauli</i>	328
8	Partnerschaftliche Projektentwicklung, <i>Michael Oerder</i>	337
8.1	Kooperative Handlungsformen	337
8.2	Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB.....	338
8.3	Erschließungsverträge § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	345
8.4	Business Improvement Districts	348
9	Beiträge und Ablösungsverträge, <i>Rainer Schmitz</i>	351
9.1	Erschließungsbeiträge	351
9.2	Straßenausbaubeiträge	362
9.3	Kanal- und Wasseranschlussbeiträge.....	369
10	Immobilienkaufverträge, <i>Philipp Libert</i>	377
10.1	Einführung – Grundlegende Vertragsinhalte	377
10.2	Unsicheres Baurecht	380
10.3	Mietverhältnisse	382
10.4	Sachmängelhaftung / Garantien / Altlasten	383
10.5	Steuerliche Fragestellungen	386
10.6	Unzulässige Architektenbindung (Koppelungsverbot)	387
11	Mietverträge, <i>Philipp Libert</i>	391
11.1	Einführung – Grundlegende Vertragsinhalte	391
11.2	Die gesetzliche Schriftform, § 550 BGB	393
11.3	Miete und Wertsicherungsklauseln	398

11.4	Mietdauer, Verlängerungsoptionen	400
11.5	Instandsetzungspflichten, Schönheitsreparaturen	402
11.6	Betriebs- und Nebenkosten	404
11.7	Gewährleistungsrechte des Mieters.....	406
11.8	Betriebspflicht	408
11.9	Konkurrenzschutz	409
11.10	Kündigung und Beendigung des Mietvertrages	410
11.11	Mietverträge in der Insolvenz	413
11.12	Dingliche Sicherung des Mieters (Mieterdienstbarkeiten)	415
11.13	Steuerliche Aspekte des Mietvertrages	416
12	Gestaltung von Bau- und Planerverträgen, <i>Thomas Elsner</i>	419
12.1	Bauverträge	419
12.2	Architekten- und andere Planerverträge	440
	Autorenverzeichnis	455
	Register	461

1 Einleitung

Thomas Lüttgau, Joachim Stumpf, Thomas Elsner

Wie im Vorwort bereits erwähnt, liegt das Konzept des Buches darin, die Aspekte der Entwicklung von Handelsimmobilien aus grundsätzlich zwei Blickwinkeln zu beleuchten.

Erstens: aus dem Blickwinkel des Marktes

Die betreffenden Kapitel 2 bis 5 beschäftigen sich mit den Rahmenbedingungen und Trends im Handel und ihren Implikationen auf Standorte, Betriebsformen und Konzepte. Dieser Themenbereich wurde erweitert um die Methoden der Standort- und Marktanalyse als Grundlage für Standortentscheidungen und Nutzungskonzepte sowie die zukünftigen Anforderungen an das Property-Management. Die Marktanalytik wird in einem eigenen weiteren Kapitel ergänzt durch die bei Einzelhandelsentwicklungen häufigen Gutachtenthemen: Einzelhandels- und Verkehrsgutachten.

Zweitens: aus dem Blickwinkel der rechtlichen Rahmenbedingungen

Die Kapitel 6 bis 9 stellen die wesentlichen öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, Vorgaben und Handlungsmöglichkeiten dar. Sie erläutern die wesentlichen Grundbegriffe, die wichtigsten Schritte im Planungs- und Genehmigungsprozess und zeigen kooperative Handlungsformen mit den Kommunen bei der Entwicklung von Handelsimmobilien und im Umgang mit den besonders kostenträchtigen kommunalen Abgaben auf. Die Kapitel 10 bis 12 befassen sich mit zentralen zivilrechtlichen Fragen, die bei der Realisierung neuer Objekte oder Restrukturierung von Bestandsobjekten zu beachten sind. Dies beginnt mit Fragen des Kaufs oder Verkaufs von Handelsimmobilien und erstreckt sich weiter auf in diesem Zusammenhang wichtige Fragen des gewerblichen Mietrechts. In einem weiteren Kapitel werden schließlich Fragen der richtigen Vertragsgestaltung bei Bau- und Planerverträgen behandelt.

Im Einzelnen beinhalten die Kapitel folgende Themen:

Kapitel 2: Marktentwicklung im Einzelhandel

In diesem Kapitel werden die sozio-psychologischen, die sozio-demografischen, die politisch-rechtlichen, die technischen, die infrastrukturellen und die kompetitiven Rahmenbedingungen und Trends für den deutschen Handel analysiert. U.a. geht es um die Verschiebung der Alterspyramide, die Bevölkerungsentwicklung, den Einfluss von Multi-channel sowie das zunehmend unberechenbare Verbraucherverhalten. Ziel dieser Analyse ist die Ableitung der Implikationen auf Betriebsformen, Konzepte und Standorte. Aufgrund des herrschenden Verdrängungswettbewerbs und der hohen Dynamik bei der Entwicklung von Konzepten und Standorten können nur die Handelsimmobilien nachhaltig rentabel sein, die sich an Standorten befinden, an denen Handelsunternehmen Konzepte präsentieren, die nachhaltig vom Verbraucher goutiert werden. Da die Handelsimmobilien eine hohe Attraktivität bei Investoren besitzen, wurden die Implikationen der Rahmenbedingungen auf die wichtigsten Assetklassen Shoppingcenter, Fachmärkte, Geschäftshäuser, Nahversorger und Factory-Outlet-Center erweitert.

Kapitel 3: Revitalisierung von Handelsimmobilien

Dieses Kapitel ist der Revitalisierung von Handelsimmobilien gewidmet. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass sich in den kommenden Jahren der Großteil der Handelsimmobilienentwicklungen in Deutschland auf die Entwicklung im Bestand konzentrieren wird. Der Revitalisierungsbedarf betrifft nicht allein das Segment Shoppingcenter, sondern viele andere Handelsimmobilientypen wie Möbelhäuser, Fachmarkt- und Nahversorgungszentren, SB-Warenhäuser, Warenhäuser, Stand-alone-Fachmarkt- und Lebensmittelstandorte, Geschäftshäuser etc. Das Kapitel beschäftigt sich mit Auslösern von Revitalisierungen sowie den daraus abzuleitenden strategischen Optionen.

Kapitel 4: Standort- und Marktanalysen und Nutzungskonzepte

Standortentscheidungen sind sehr langfristige Unternehmensentscheidungen, und Veränderungen des Standortes sind extrem kapitalintensiv. Umso wichtiger ist es, durch fundierte Methoden und Instrumente die Risiken bei der Standortwahl, beim Branchenmix und bei der Betreiberkonzeption zu reduzieren, welche im vorherrschenden Verdrängungswettbewerb sehr hoch sind. Dieses Kapitel beschäftigt sich mit den Inhalten einer Standort- und Marktanalyse wie Makro- und Mikrostandort, Wettbewerb, Abgrenzung von Einzugsgebieten, Markt- und Umsatzpotenzialen sowie der Eignung von Immobilien.

Die Besonderheit liegt darin, dass in diesem Beitrag anhand eines Fallbeispiels für einen Nutzer konsequent die Perspektive des Handelsmanagements eingenommen wird, da diese, neben den für die Immobilienbranche wichtigen Rückschlüssen auf die nachhaltige Mietleis-

tung, eine deutlich größere Tiefenschärfe für die Beurteilung einer Standortentscheidung besitzt.

Kapitel 5: Gutachten und Projektentwicklung

Wie bereits am Aufbau des Buches erkennbar wird, gibt es im Bereich der Projektentwicklung von Einzelhandelsimmobilien vielfältige juristische Aspekte zu beachten. Als Genehmigungsgrundlage ist regelmäßig eine Standort- und Marktanalyse in Form eines Verträglichkeitsgutachtens erforderlich, die die potenziellen Auswirkungen einer Projektentwicklung im Vorfeld thematisiert und damit eine Entscheidung über die rechtliche Zulässigkeit ermöglicht.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht sind Standort- und Marktanalysen eine wesentliche Grundlage zur Einschätzung der Erfolgsaussichten und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit eines Projekts. Zu Recht fordern Banken oder Aufsichtsgremien als Entscheidungsgrundlage ein solches Gutachten an.

Eine Handelsimmobilie erzeugt immer auch Verkehrsströme. Daher ist es erforderlich, bereits im Vorfeld zu prüfen, ob der induzierte Verkehr auf dem vorhandenen oder geplanten Straßennetz abgewickelt werden kann. Nur so ist einerseits die Genehmigungsfähigkeit darstellbar und andererseits ein erfolgreicher Betrieb der Handelsimmobilie sichergestellt.

Eine besondere Form von Gutachten stellen schließlich die kommunalen Einzelhandelskonzepte dar, die den Kommunen bei der Weiterentwicklung ihres Einzelhandelsbesatzes helfen sollen. Zu diesem Zweck greifen Einzelhandelskonzepte steuernd ein und definieren Räume, in denen die Einzelhandelsansiedlung gefördert bzw. unterbunden werden soll. In einem Exkurs wird in Kapitel 5 erläutert, welche Bedeutung zentrale Versorgungsbereiche und Sortimentslisten für die Projektentwicklung haben.

Kapitel 6: Rechtliche Rahmenbedingungen

Die größten Fehler bei der Entwicklung werden am Anfang gemacht: Wird ein Projekt bereits auf die falsche „Schiene gesetzt“, kann es nicht in Fahrt kommen.

Bei der Entwicklung von Handelsimmobilien stellen sich immer wieder die gleichen Rechtsfragen: Was gehört zur Verkaufsfläche? Was ist eine Fachmarkttagglomeration, was ein Einkaufszentrum? Was sind Ziele der Raumordnung? In diesem Kapitel werden die wesentlichen Grundbegriffe anhand der aktuellen Rechtsprechung erläutert und Hinweise zum zielorientierten Umgang mit den rechtlichen Determinanten gegeben.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist der Umgang mit den raumordnungsrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben der Einzelhandelssteuerung. In jedem Bundesland gelten sehr unterschiedliche landesplanerische Vorgaben, deren Kenntnis für die erfolgreiche

Kapitel 10: Immobilienkaufverträge

Handelsimmobilien werden auf Grundstücken errichtet, die erworben und veräußert werden. Beim Abschluss der Immobilienkaufverträge sind die in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Risiken bei der Realisierung des Standorts zu berücksichtigen und umsetzen. Das Kapitel beschäftigt sich mit Grundkomponenten eines jeden Grundstückskaufvertrags wie auch mit Besonderheiten des Erwerbs bzw. der Veräußerung von Handelsimmobilien. Hierzu gehört namentlich die Sicherung des Baurechts und die Vermietung der Immobilie.

Kapitel 11: Mietverträge

Nahezu alle Handelsimmobilien werden vermietet. Die Verhandlung und der Abschluss eines Mietvertrags ist Bestandteil fast jeder Projektentwicklung. Aus Vermietersicht ist sicherzustellen, dass baurechtliche Einschränkungen der Nutzungen an den Mieter weitergegeben werden. Insbesondere bei Einkaufszentren stellen sich darüber hinaus regelmäßig Fragen des Konkurrenzschutzes, der Beteiligung des Mieters an den Kosten für die Instandhaltung von Gemeinschaftsflächen (Mall) oder eine Pflicht zur dauerhaften Nutzung des Mietobjekts (Betriebspflicht).

Kapitel 12: Gestaltung von Bau- und Planerverträgen

Sowohl für die Neuerrichtung als auch bei der Restrukturierung von Handelsimmobilien kommt Bau- und Planerverträgen eine erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung zu. Die „richtige“ Gestaltung dieser Verträge ist entscheidend für eine zeit- und kostengerechte bauliche Umsetzung des Vorhabens. Dabei ist zu beachten, dass es nicht den allein richtigen Standardvertrag für alle Situationen gibt. Wichtig ist vielmehr eine zielgerichtet am einzelnen Objekt orientierte Vertragsgestaltung. Kapitel 12 gibt in diesem Zusammenhang Hinweise und Empfehlungen zu grundlegenden Fragen der Vertragsgestaltung und zu Besonderheiten, die bei der Entwicklung von Handelsimmobilien berücksichtigt werden sollten.

Die Immobilie (Hrsg.): Erstmals seit 2004 sinken Einzelhandelsspitzenmieten in den Metropolen, Zugriff am 3.8.2017 auf <http://www.immobilie.de/erstmal-seit-2004-einzelhandelsspitzenmieten-sinken-in-den-metropolen>

Dreger, Roland, Jones Lang LaSalle GmbH: Vortrag beim Handelsdialog Bayern, München 21. Januar 2016

EHI Retail Institute GmbH (Hrsg.): EHI Handelsdaten aktuell 2017, Köln 2017.

Eitner, Carolin: Die Reaktionsfähigkeit des deutschen Einzelhandels auf den demographischen Wandel. Eine qualitative und quantitative Analyse unter zielgruppen- und netzwerk-spezifischen Gesichtspunkten. Inauguraldissertation, Ruhr-Universität Bochum, 2008.

Falk, Bern/Wolf, Jakob: Handelsbetriebslehre, Landsberg 1975.

Frick, Karin/Hauser, Mirjam: Vertrauen 2.0. Auf wen sich Konsumenten in Zukunft verlassen (GDI-Studie Nr. 25), Rüşchlikon 2007.

GfK: GfK Einzelhandelsumsatz, Bruchsal 2016.

Hahn Gruppe (Hrsg.): Retail Real Estate Report Germany 2013/2014, in Kooperation mit GfK Geomarketing GmbH und CBRE GmbH, Bergisch Gladbach 2013.

Handelsjournal (Hrsg.): Factbook für den deutschen Einzelhandel 2009, Neuwied 2009.

Handelsverband Deutschland – HDE e.V.: Digitale Agenda des HDE – Der Handel im digitalen Wandel, Berlin 2015

Handelsverband Deutschland – HDE e.V. (Hrsg.): Zahlenspiegel 2017, Berlin 2017.

Handelsverband Deutschland – HDE e.V. (Hrsg.): Zahlenspiegel 2018, Berlin 2018.

Handelsverband Deutschland – HDE e.V. (Hrsg.): Onlinemonitor 2018, Berlin 2018.

Heinemann, Gerrit: Der neue Onlinehandel – Geschäftsmodell und Kanalexzellenz im Digital Commerce, Wiesbaden, 6. Auflage, 2015.

Hinderfeld, Christoph: Regionale Qualitätsprodukte vermitteln Glaubwürdigkeit, in: Info3 – Anthroposophie im Dialog Nr. 4 (2009).

IFH Köln (Hrsg.): Branchenreport Onlinehandel, Köln 2014 bzw. 2016.

IFH Köln (Hrsg.): Vitale Innenstädte 2016, Köln 2016.

IFH Köln – Institut für Handelsforschung GmbH.

ILG Gruppe (Hrsg.): Der Mieter im Fokus 2017/2018 – Handelsimmobilien neu denken, in Kooperation mit Berlin Hyp AG und BBE Handelsberatung GmbH, München 2017.

Jahn, Manuel: Mittelstädte: Erfolgsfaktor Immobilienbestand, GfK GeoMarketing, 2014.

Jones Lang LaSalle: Retail City Scout Deutschland – 2011, Hamburg 2011.

Kemper, Gregor: Folien zum Vortrag gehalten beim Bernd Heuer Handelsdialog Hessen am 20.11.2007, Frankfurt a. M. 2007.

KPMG: Trends im Handel 2010. Consumer Markets and Retail, Köln 2006.

KPMG (2013): Einzelhandelsimmobilien. Entwicklung der Handelsstrukturen und ihre Bedeutung für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland und Großbritannien, http://www.kpmg.com/DE/de/Documents/Analyse_Einzelhandelsimmobilien_2013_KPMG.pdf (letzter Zugriff am 05.02.2015).

Kraftfahrt Bundesamt (Hrsg.): Zahlen zum 1. Januar 2017 im Überblick, Flensburg 2017.

Liebmann, Hans-Peter/Zentes, Joachim/Swoboda, Bernhard: Handelsmanagement (Vah-lens Handbücher der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften), 2. Aufl. München 2008.

Lührmann (Hrsg.): Lührmann Trendbarometer Einzelhandel, Osnabrück 2017.

Meffert, Heribert: Marketing. Grundlagen marktorientierter Unternehmensführung, 9. Aufl. Wiesbaden 2000.

des (inkl. zu erwartender Veränderungen), die Objektanalyse und die Berechnung des vorhandenen Markt- und Umsatzpotenzials. Sie kann aber auch um eine Verbraucher- und/oder Kundenbefragung erweitert werden. Wichtig ist es, neben den möglichen Nutzungsoptionen inkl. Mietertragsprognosen eine langfristige, am Wettbewerb ausgerichtete Positionierung der Immobilie anzustreben, an welcher sich Nutzung und Marketing orientieren können.

Neben der Analyse der marktrelevanten Betrachtung gehören zur fundierten Vorarbeit ebenfalls die intensive Mietvertragsanalyse sowie die der baurechtlichen Spielräume (etwaige vorhandene Baurechtsreserven und/oder Stolpersteine bei Nutzungsänderung) aufgrund der beschriebenen baurechtlichen Besonderheiten von Einzelhandelsimmobilien.

Auf Basis dieser Vorarbeit kann zunächst die strategische Entscheidung erfolgen, ob und in welchem Umfang eine Revitalisierung stattfinden soll oder, ob der Cash Burnout, also die Weiternutzung der Immobilie bis zum kompletten Leerstand, erfolgen soll.

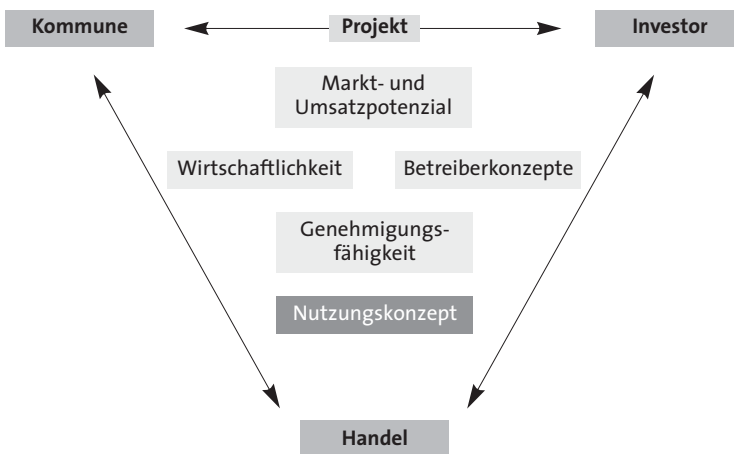
Die weiteren Maßnahmen in der Revitalisierungsphase wie Sicherung der Marktpräsenz, das Einbeziehen der Nutzer, das Marketing für das Objekt etc. sollen an dieser Stelle nicht vertieft werden. Revitalisierungen zeichnen sich dadurch aus, dass keine einzige der anderen gleicht. Sie sind hochgradig individuell und müssen an Objekt und Umfeld intelligent angepasst werden. Wie die folgende Abbildung zeigt, erfordert dies den Dialog im Spannungsfeld zwischen Kommune, Investor und Betreiber sowie die rechtzeitige Einholung von juristischem Rat aufgrund der von Bundesland zu Bundesland unterschiedlichen Regelungen bei der Baurechtschaffung für Einzelhandelsgroßprojekte.

Analyse von Mietverträgen und Baurecht

Revitalisierung oder Cash Burnout

Jede Revitalisierung ist individuell

Abb. 4: Spannungsfeld einer Handelsimmobilienentwicklung



Quelle: eigene Darstellung

Literaturverzeichnis

Adamovicz, Mirjam/Stumpf, Joachim/Wotruba, Markus, Fachmarktatl 2009, München 2008.

Ahlert, Dieter/Kenning, Peter, Handelsmarketing. Grundlagen der marktorientierten Führung von Handelsbetrieben, Berlin 2007.

Barth, Klaus/Hartmann, Michaela/Schröder, Hendrik, Betriebswirtschaftslehre des Handels, 6. Aufl. Wiesbaden 2007.

BBE Handelsberatung GmbH (Hrsg.), Möbelatlas 2008. Brennpunkte – Fakten – Standorte – Agglomerationstypen, München 2007.

BBE!CIMA!MB-Research (Hrsg.), Markt- und Strukturdaten, München 2009.

BearingPoint und IIHD | Institut: Strukturwandel im deutschen Einzelhandel. Warum gerade Klein und Mittelstädte von den Folgen des Strukturwandels im Einzelhandel besonders betroffen sind. Red Paper | Retail & Consumer N° 8, Frankfurt am Main 2015.

Behrens, Christian, Der Standort der Handelsbetriebe (Der Standort der Betriebe, 2. Bd.), Köln 1965.

Bernreuther, Angelus, Der optimale Branchenmix, in: Fachmarktatl 2009, hrsg. von A. Bernreuther, München 2008.

Bernreuther, Angelus, Nahversorgung und Genehmigungspraxis, in: Nahversorgungsstudie 2010, hrsg. von BBE Handelsberatung GmbH, München 2009.

Börschig, Daniel/Sturmfels Dirk, Technische Due Diligence, in: Einzelhandelsimmobilien. Marktsituation, Perspektiven, Trends, hrsg. von R. Soethe/W. Rohmert, München 2010, S. 203–212.

Böttcher, Dirk: Neue Ideen für alte Marktplätze. Brandeins 04/2013, S. 112-119.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, BBSR-Online-Publikation 08/2017, Bonn, Mai 2017.

EHI Retail Institute (Hrsg.), Handel aktuell – Ausgabe 2008/2009. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz, Köln 2008.

Everling, Oliver (Hrsg.), Rating von Einzelhandelsimmobilien. Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten, Wiesbaden 2009.

Falk, Bern/Wolf, Jakob, Handelsbetriebslehre, Landsberg 1975.

Handelsjournal (Hrsg.), Factbook für den deutschen Einzelhandel 2009, Neuwied 2009.

HDE (Hrsg.), Zahlenspiegel 2009, Berlin 2009.

HDE (Hrsg.), Zahlenspiegel 2012, Berlin 2012.

Heinritz, Günter/Klein, Kurt E./Popp, Monika, Geographische Handelsforschung, Berlin, Stuttgart 2003.

Hepke, Sophia/Wotruba, Markus, Blick auf einzelne Branchen im Fachmarktsegment, in: Fachmarktatl 2009, hrsg. von A. Bernreuther, München 2008.

Huff, David L., Defining and Estimating a Trading Area, in: Journal of Marketing Nr. 28 (1964), S. 34–38.

Jackels, R.: E-Commerce - Differenziertes Konsumverhalten städtischer und außerstädtischer Bevölkerung anhand des Vergleichs zwischen München und Bodenmais. Bachelorarbeit, Aachen 2013.

Kannhäuser, in: Klein, R., Rauh, J. (Hrsg.), Analysemethodik und Modellierung in der geographischen Handelsforschung, Passau 2007.

lung wichtigen Bausteine eines kommunalen Einzelhandelskonzepts genauer auf.

5.3.1.2 Inhalte kommunaler Einzelhandelskonzepte

Die wichtigsten Regelungsinhalte kommunaler Einzelhandelskonzepte sind wie folgt zusammenzufassen:

- Genaue Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen in der Gemeinde. Nicht nur für städtebauliche Planungen, sondern auch zur Absicherung von Investitionsentscheidungen liefern die im Zuge der Konzepterarbeitung ermittelten Daten zur Einzelhandelsituation wichtige Grundlagen. Das Grundgerüst der Analysen bilden Erhebungen zu Betrieben, Verkaufsflächen und Umsätzen der Einzelhandelsbetriebe. Häufig wird diese Datenbasis ergänzt durch Befragungen zum Einkaufsverhalten der Bevölkerung und Erhebungen zur Kundenherkunft der wichtigsten Angebotsstandorte.

Genaue Bestandsaufnahme
- Zentrale Versorgungsbereiche werden in ihren unterschiedlichen Versorgungsreichweiten als Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren klassifiziert und zumindest gebietsscharf (auf der Ebene der Baublöcke), wenn nicht sogar parzellenscharf abgegrenzt. Dies ist die wichtigste Zielfestlegung eines Einzelhandelskonzeptes. Denn die landesplanerischen Vorgaben verweisen – von seltenen Ausnahmen abgesehen – Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelbetriebe und Einkaufszentren mit zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel auf die zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune. Konsequenz: Befindet sich ein Grundstück außerhalb eines festgelegten Zentrums, stehen der Planung zentrenrelevanter Großbetriebe fast immer grundlegende Planungsvorbehalte entgegen.

Zentrale Versorgungsbereiche
- Identifizierung und Begründung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Um genau definieren zu können, welche Einzelhandelsortimente auf die Zentren zu konzentrieren sind, werden ortsspezifische Sortimentslisten festgelegt.

Zentrenrelevante Sortimente
- Aussagen zu den angestrebten Entwicklungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und Festlegung potenzieller Ansiedlungsstandorte. Unter Beachtung relevanter landesplanerischer Vorgaben werden dabei auch oftmals Aussagen zur Dimensionierung der Randsortimente von Großbetrieben wie Möbelhäusern oder Bau- und Gartenmärkten getroffen (häufig eine Größenordnung von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche).

Ergänzungsstandorte
- Standortkonzept für die wohnungsnah Versorgung. Insbesondere in kleineren, ländlich strukturierten Gemeinden werden häufig Sonderregelungen für den Lebensmitteleinzelhandel erforderlich. Dies begründet sich insbesondere durch das zunehmende Flächenwachstum aller Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels. Ver-

Nahversorgung

eines Parkplatzes oder eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Während der gerichtliche Rechtsschutz regelmäßig die (mögliche) Verletzung subjektiver Rechte voraussetzt, kann der Normenkontrollantrag nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz schon dann zum Erfolg führen, wenn umweltschützende Vorschriften verletzt sind.

6.3.5 Die Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Kai Petra Dreesen

Grundsätzliches

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung ist das Kernstück der städtebaulichen Planung. Sie ist Gegenstand der materiellen Entscheidungsfindung und begründet einen gerechten Ausgleich der von der Planung betroffenen Belange für den konkreten Einzelfall. Dabei steuert das Abwägungsgebot die Bauleitplanung nicht nur inhaltlich, sondern gibt auch wichtige Verfahrensschritte vor.

6.3.5.1 Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde in einem ersten Schritt die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, das sog. Abwägungsmaterial, zu ermitteln und zu bewerten.

Belange

Der Begriff des Belangs ist weit zu verstehen. Das BauGB unterscheidet öffentliche und private Belange, ohne diese abschließend aufzuzählen. In Hinblick auf öffentliche Belange bieten die Planungsleitlinien aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB einen wesentlichen Anhaltspunkt. In diesen Vorschriften sind öffentliche Belange, wie z.B. die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung oder die Erhaltung, Erneuerung oder Fortentwicklung der Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche, genannt. Darüber hinaus sind Grundsätze der Raumordnung (vgl. § 2 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie insbesondere die Ergebnisse eines Raumordnungsverfahrens nach § 15 ROG, als öffentliche Belange für die Abwägung relevant. Zu den privaten Belangen zählen subjektiv-öffentliche Rechte der von der Planung Betroffenen, wie z.B. das Eigentum (Art. 14 GG) oder die

Abwägungsbelange

Literaturverzeichnis

- Battis, Ulrich/Krautzberger, Michael, BauGB. Baugesetzbuch, 13. Aufl. München 2016.
- Battis, Ulrich, Einzelhandelskonzepte in der städtebaulichen Planungs- und Genehmigungspraxis, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2015, S. 1422-1426.
- Bishopink, Olaf, Verkaufsflächenbegrenzungen über Sondergebietsfestsetzungen, in: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) Nr. 3 (2010), S. 223-228.
- Brügelmann, Hermann (Hrsg.), Baugesetzbuch. Loseblatt-Kommentar, Stuttgart 2017.
- Ernst, Werner/Zinkahn, Willy/Bielenberg, Walter, Baugesetzbuch, Loseblatt, München, Stand: August 2017.
- Fickert, Hans Carl/Fieseler, Herbert, Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 12. Aufl. Stuttgart 2014.
- Finkelburg, Klaus/Ortloff, Karsten-Michael/Kment, Martin, Öffentliches Baurecht. Band I: Bauplanungsrecht (JuS-Schriftenreihe/Studium Bd. 107), 7. Aufl. München 2017.
- Füßer, Klaus/Lau, Marcus, Planwirtschaftliche Vollkonzentration zentrenrelevanten Einzelhandels auf gemeindlich festgesetzte zentrale Versorgungsbereiche? Perspektiven und Grenzen nach BVerwG, Urteil vom 26.3.2009 – 4 C 21.07, in: Baurecht (BauR) Nr. 12 (2009), S. 1828–1840.
- Gatz, Zulässigkeit einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze, jurisPR-BVerwG 12/2011 Anm. 4.
- Janning, Heinz, Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Zentren und Empfehlungen für die kommunale Planungspraxis, in: Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR) Nr. 5 (2009), S. 437-439.
- Kuschnerus, Ulrich, Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn, 4. Aufl. 2010.
- Kuschnerus, Ulrich/Bishopink, Olaf/Wirth, Alexander, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2. Aufl. 2018.
- Lüttgau, Thomas/Krupp, Gerrit, Die Entwicklung der Rechtsprechung zur städtebaulichen Rechtfertigung von Einzelhandelsausschlüssen – oder: Wirklich nichts Neues unter der Sonne?, in: Baurecht (BauR) Nr. 1(2014), S. 31-48.
- Mampel, Dietmar, Verkaufsflächenbegrenzungen in Bebauungsplänen – Oder: Stifft das Bundesverwaltungsgericht Unruhe und Verwirrung?, in: Baurecht (BauR) Nr. 3 (2009), S. 435-442.
- Reidt, Olaf, Factory-Outlet- und Sonderpostenmärkte als besondere Formen des großflächigen Einzelhandels, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) Nr. 1 (1999), S. 45-46.
- Rojahn, Ondolf, Verkaufsflächenobergrenzen in Bebauungsplänen, in: Einzelhandel und Planungsrecht. Symposien des Zentralinstituts für Raumplanung an der Universität Münster am 22. Juni 2010 und am 31. August 2010, hrsg. von H. D. Jarass, Berlin 2011, S. 43-68.
- Uechtritz, Michael, Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenbegrenzungen, in: Baurecht (BauR) Nr. 11 (2008), S. 1821-1829.
- Uechtritz, Michael, Die planerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels, in: Planungsrecht in der gerichtlichen Kontrolle. Kolloquium zum Gedenken an Werner Hoppe, hrsg. von W. Erbguth, Berlin 2012, S. 57-72.

Johlen, Heribert/Oerder, Michael (Hrsg.), Verwaltungsrecht (Münchener Anwaltshandbuch Bd. 35), 3. Aufl. München 2012.

König, Helmut/Roeser, Thomas/Stock, Jürgen, Baunutzungsverordnung: BauNVO. Kommentar, 2. Aufl. München 2003.

Kuschnerus, Ulrich, Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Aufl. Bonn 2010.

Simon, Alfons/Busse, Jürgen, Bayerische Bauordnung. Kommentar, 108. Aufl. München 2012.

Voss, Rainer/Buntenbroich, Lothar, Das neue Baurecht in der Praxis. Das BauGB nach Einführung der Novelle 2007, 2. Aufl. Köln 2007.

Literaturhinweise

Erschließungsvertrag

Driehaus, Hans-Joachim, Der Erschließungsvertrag nach BauGB-Novelle 2012, in: Kommunale Steuer-Zeitung 2012, S. 61.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Weitz, Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag nach § 12 III a BauGB – Offene Fragen, NVwZ 2016, S. 114-119.

Grziwotz, Die unredliche öffentliche Hand, Unzulässige Klauseln und Gestaltungen in Immobilienverträgen, ZfIR 2015, S. 121-127.

Oerder, Michael, Praktische Probleme beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, in: Baurecht (BauR) Nr. 5, 2009, S. 744–755.

Städtebaulicher Vertrag

Birk, Städtebauliche Verträge im Bebauungsplanverfahren, VBIBW 2016, 89-93.

Drechsler, Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB), Jura 2017, S. 413-427.

Hellriegel, Risikoabsicherung durch Städtebauliche Verträge, BauR 2016, S. 1853-1858

Business Improvement Districts

Dannecker/Hirzel, Business Improvement District (BID) – Das baden-württembergische Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP), VBIBW 2016, S. 59-62

Gesetze stellen auf die Eigentumssituation zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides ab.

9.3.7 Kanalanschlussbeitragsrechtliche Ablösungsverträge

Kanalanschlussbeiträge können Gegenstand von Ablösungsvereinbarungen sind, solange die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist. In einigen Bundesländern enthalten die Kommunalabgabengesetze ausdrückliche Regelungen; ansonsten gilt die Ablösung als ungeschriebenes, aber anerkanntes abgabenrechtliches Rechtsinstitut.

Voraussetzung einer solchen Ablösung ist in den meisten Bundesländern eine entsprechende Ermächtigung in der kommunalen Beitragsatzung. Die Satzung kann auch die einzelnen Ablösebestimmungen zum Beitragssatz und -maßstab beinhalten; soweit nicht gesetzlich zwingend vorgegeben, genügen auch außerhalb der Satzung festgelegte Ablösebestimmungen („Ablöserichtlinien“).

Ein Ablösungsvertrag, der gegen die Ablösebestimmungen verstößt, ist nichtig. Ferner muss im Vertrag das Offenlegungsgebot beachtet werden, welches dann Relevanz gewinnt, wenn die kanalanschlussbeitragsrechtliche Ablösung in ein komplexes Vertragswerk mit mehreren Beitragsablösungen einbezogen oder sie in Verbindung mit der Kaufpreiszahlung für ein gemeindeeigenes Grundstück im Kaufvertrag vereinbart wird. Es muss dann gesondert der Betrag offengelegt werden, der auf die abgelöste Kanalanschlussbeitragsforderung entfällt.

Die Ablösung nur von Teilforderungen ist nach der Rechtsprechung unzulässig (OVG Weimar, Beschluss vom 15.3.2005 – 4 EO 1520/04).

Ablöse-
bestimmungen

Transparenzgebot

Darüber hinaus hat sich auch das Bundesverfassungsgericht mit dem Koppelungsverbot befasst. In seinem Beschluss vom 16.6. 2011 (NJW 2011, 2782) stellt das Gericht fest, dass die Berufsfreiheit der Architekten nicht beeinträchtigt wird und keine verfassungsmäßigen Bedenken gegen das Gesetz bestehen.

Bundesverfassungsgericht bestätigt die Regelung

Literaturverzeichnis

Steinke, Christian/Niewerth, Johannes/Ludwig, Viktoria, Due Diligence bei Grundstücksgeschäften, Köln 2009.

Usinger, Wolfgang/Minuth, Klaus (Hrsg.), Immobilien – Recht und Steuern. Handbuch für die Immobilienwirtschaft, 4. Aufl. Köln 2014.

van Kann, Jürgen (Hrsg.), Immobilientransaktionen. Praxishandbuch zur Strukturierung, Vertragsgestaltung und Bewertung, 2. Aufl. Berlin 2014.

diesen Beispielfällen erbringt der Mieter keine umsatzsteuerpflichtigen Leistungen, so dass die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz nicht erfüllt sind.

Die Option zur Umsatzsteuer muss im Mietvertrag erfolgen und kann nachträglich nicht nachgeholt werden, wenn sich der Vermieter dies im Mietvertrag nicht vorbehält. Bei einer Option zur Umsatzsteuer muss der Vermieter dem Mieter eine die Umsatzsteuer ausweisende Rechnung erstellen, was zumeist im Wege einer sogenannten Dauermietrechnung geschieht.

Eine vertragliche Regelung der Option zur Umsatzsteuer sollte zugleich die Verpflichtung des Mieters enthalten, das Objekt ausschließlich für umsatzsteuerpflichtige Leistungen zu verwenden. Der Mieter macht sich dann schadenersatzpflichtig, wenn die Option unwirksam wird, weil das Objekt nicht in ausreichendem Maße für umsatzsteuerpflichtige Leistungen genutzt wird. Der Schaden liegt in der Vorsteuerberichtigung, die der Vermieter gemäß § 15a UStG ggfs. mit den entsprechenden finanziellen Nachteilen durchführen muss.

Vereinbaren die Parteien im Mietvertrag weitere Zahlungsverpflichtungen, wie zum Beispiel einen Zuschuss des Vermieters zu Ausbaurkosten des Mieters, muss im Einzelfall geprüft werden, ob auf die Leistungen Umsatzsteuer anfällt.

Weitere Regelungen sinnvoll

Literaturverzeichnis

Blank, Hubert (Hrsg.), Mietrecht. Schmidt-Futterer, 13. Aufl. München 2017.

Lindner-Figura, Jan/Oprée, Frank/Stellmann, Frank (Hrsg.), Geschäftsraummiete, 4. Aufl. München 2017.

Neuhaus, Kai-Jochen (Hrsg.), Handbuch der Geschäftsraummiete. Recht, Praxis, Verwaltung, 6. Aufl. Köln 2017.

Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. Köln 2009.

Wolf, Eckhard/Eckert, Hans G./Ball, Wolfgang, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 11. Aufl. Köln 2017.

12.2.7 Checkliste zur Vertragsgestaltung

- Beschreibung des Vertragsgegenstandes

- Welche Leistungen soll der Architekt erbringen?
(z.B.: Objektplanung für Gebäude / Objektplanung für Freianlagen / Objektplanung für raumbildende Ausbauten)

- Welche Leistungsphasen werden beauftragt? Ggf. nur stufenweise Beauftragung?

- Gibt es über die „normalen“ Grundleistungen hinaus besondere oder außerhalb der HOAI liegende Leistungen, die der Architekt erbringen soll?

- Vergütung des Architekten rein nach HOAI oder pauschaliert?

- Nebenkosten

- Umsatzsteuer

- Regelungen zu Abschlagszahlungen

- Haftung des Architekten / Haftungsbeschränkungen / nachzuweisende Haftpflichtversicherung

- Vereinbarungen zur Höhe der Baukosten

- Urheberrecht des Architekten

- Vorzeitige Vertragsbeendigung / Kündigung

- Zurückbehaltungsrecht bei Plänen ausschließen

- Aufrechnungsverbote

- Sonstiges

Literaturverzeichnis

Bullinger, Winfried/Wandtke, Artur-Axel (Hrsg.), Praxiskommentar zum Urheberrecht (UrhR), 4. Aufl. München 2014.

Glöckner, Jochen/v. Berg, Henning (Hrsg.), Bau- und Architektenrecht, 2. Aufl. Köln 2015.

Kleine-Möller, Nils/Merl, Heinrich/Glöckner, Jochen (Hrsg.), Handbuch des privaten Baurechts, 5. Aufl. München 2014.

Kniffka, Rolf/Koeble, Wolfgang, Compendium des Baurechts, 4. Aufl. München 2014.

Korbion, Hermann/Mantscheff, Jack/Vygen, Klaus (Hrsg.), Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Kommentar, 9. Aufl. München 2016.

Locher, Horst/Koeble, Wolfgang/Frik, Werner (Hrsg.), Kommentar zur HOAI. Gesamtdarstellung zum Architekten- und Ingenieurrecht, 13. Aufl. Köln 2017.

Löffelmann, Peter/Guntram, Fleischmann (Hrsg.), Architektenrecht. Praxishandbuch zu Honorar und Haftung, 7. Aufl. Köln 2017.

Werner, Ulrich/Pastor, Walter, Der Bauprozess. Prozessuale und materielle Probleme des zivilen Bauprozesses, 16. Aufl. Köln 2018.

Autorenverzeichnis

Die Herausgeber

Dr. Thomas Lüttgau, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Seit 1990 Rechtsanwalt und seit 1996 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Herr Dr. Thomas Lüttgau studierte an der Universität Bonn und



promovierte an der Freien Universität Berlin. Er berät bundesweit insbesondere Einzelhandelsunternehmen, Projektentwickler und Kommunen bei der Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen und verfügt über große Erfahrung im Rahmen von Raumordnungsverfahren sowie bei der Erstellung der planungsrechtlichen Grundlage. Er ist Mitautor des Münchener Prozessformularbuchs „Verwaltungsrecht“ und des Münchener Anwaltshandbuchs „Verwaltungsrecht“. Als Mitglied im Ausschuss für Verwaltungsrecht im Deutschen Anwaltverein ist er Europarechtsbeauftragter und Berichterstatter bei Stellungnahmen des DAV in Gesetzgebungsverfahren. Herr Dr. Thomas Lüttgau ist ständiger Referent auf Fachtagungen.

Joachim Stumpf Joachim Stumpf ist seit 1994 Geschäftsführer und Gesellschafter der IPH Handelsimmobilien GmbH sowie seit 2007 auch Geschäftsführer der IPH-Muttergesellschaft BBE Handelsberatung GmbH, für die er bereits seit



1987 tätig ist. Die BBE ist seit 65 Jahren eine der führenden Standort- und Unternehmensberatungsgesellschaften im Bereich Handel und Konsumgüter. Zudem fungiert Herr Stumpf seit 2010 als Geschäftsführer der elaboratum New Commerce Consulting GmbH, eines Gemeinschaftsunternehmens der BBE mit Prof. Klaus Gutknecht. Tätigkeiten sind: die Konzeption und Umsetzung von Multichannel-Verkaufssystemen, digitales Instore-Marketing sowie E-Commerce- und Mobil-Commerce-Aktivitäten. Weiterhin ist er Geschäftsführer der zwischen der IPH Handelsimmobilien GmbH und der IC Immobilien Holding AG in 2015 gegründeten IPH Centermanagement GmbH, die durch das Joint Venture zum größten unabhängigen Center-

manger in Deutschland aufgestiegen ist. Die langjährige Tätigkeit in den Bereichen Retail und Retail Real Estate verschafft ein einzigartiges Wissen um die Zukunftsstrategien des Handels und der Handelsimmobilie. Zu diesen und anderen aktuellen Themen der deutschen Handelslandschaft spricht Herr Stumpf regelmäßig auf Kongressen des Handels und der Immobilienwirtschaft und veröffentlicht Fachbeiträge. Außerdem ist er Dozent sowie Mitherausgeber und Autor der Bücher „Erfolgreich im mittelständischen Handel: Erprobte Methoden, Hilfsmittel und Erfolgsstrategien“, „Innovationsmanagement im Handel“ und „Kompendium der Einzelhandelsimmobilie: Ein Praxis- und Rechtshandbuch“.

Thomas Elsner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Herr Thomas Elsner ist seit 1991 Rechtsanwalt und seit 1996 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Herr Elsner studierte an der Universität Bonn.



Er berät und vertritt bundesweit Investoren, Bauherren und Bauunternehmen in allen Fragen des zivilen Baurechts und besonders bei der Gestaltung und Abwicklung von Bau- und Planerverträgen. Darüber hinaus betreut Herr Elsner verschiedene Einzelhandelsunternehmen im gesamten Bereich des gewerblichen Mietrechts und in Grundstücksangelegenheiten. Er ist Autor des Buches „Bauverträge gestalten“ und hält laufend Fachvorträge in den oben genannten Rechtsgebieten. Herr Elsner ist Mitglied im forum vergabe e.V. und in der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e.V.

Die Autoren

Andreas Bergmann, Jahrgang 1961, Studium der Sozialgeographie an der TU München mit Vertiefung Volkswirtschaft, Städtebau und Verkehrsplanung (Dipl.-Geogr. (TU)). Ein Schwerpunkt des Studiums lag im Bereich Einzelhandel (Prof. Heinritz). Anschließend arbeitete er freiberuflich als Verkehrsplaner, auch beratend für Architekten und Einzelhandelsgutachter. Eine Vielzahl der Projekte bezog sich auf Einkaufszentren und innerstädtische Geschäftsbereiche. Seit 2010 ist er geschäftsführender Gesellschafter der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr.

Dr. Angelus Bernreuther, Studium der Geographie mit Schwerpunkt Raumplanung und Promotion im Fach Geographie (Dr. rer.nat.) an der Universität Bayreuth. Fortbildung zum Immobilien-Projektentwickler (EIPOS). Schwerpunkt der aktuellen Tätigkeit ist die Immobilienentwicklung neuer großer Supermarktkonzepte bei Kaufland. Dies umfasst das gesamte Aufgabenspektrum der Projektentwicklung einer Handelsimmobilie. Davor war Dr. Angelus Bernreuther bei der BBE Handelsberatung GmbH als Leiter der Standortforschung und International Affairs tätig. Sein Schwerpunkt waren Markt- und Standortanalysen, Beurteilung von Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben im Genehmigungsprozess und Nutzungskonzepte für Neuplanungen und Revitalisierungen im In- und Ausland. Er verantwortete hierbei auch das Research im Bereich der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels. Dr. Angelus Bernreuther begann seine berufliche Laufbahn als Unternehmensberater für Kommunalentwicklung und als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie und Regionalplanung der Universität Bayreuth, wo er in den letzten Jahren auch als Lehrbeauftragter tätig war. Er ist Autor zahlreicher Veröffentlichungen und nimmt regelmäßig als Referent und Moderator an führenden Veranstaltungen zur Einzelhandels- und Immobilienentwicklung teil.

Dr. Alexander Beutling, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht sowie AnwaltMediator DAA. Nach Studium und Promotion an der Universität Bonn sowie Referendariat ist er seit 2000 Rechtsanwalt und seit 2005 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Herr Dr. Alexander Beutling verfügt über große anwaltliche Erfahrung insbesondere im Umweltrecht, Energie- und Abgrabungsrecht sowie im öffentlichen Bau-, Planungs- und Denkmalrecht. Er ist Autor der Bücher „Die Ergänzungs- und Ausgleichsabgabe der Kreise“, „Anwaltsvergütung und Verwaltungssachen“ sowie „Öffentliches Baurecht“ sowie Mitautor des Kompendiums „Verwaltungsrecht“ (Deutscher Anwaltverlag) sowie des Berliner Kommentars zum Bundesnaturschutzgesetz (2011). Herr Dr. Alexander Beutling ist darüber hinaus regelmäßig als Referent beim VHW Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und beim Institut für Städtebau Berlin sowie bei den Industrie- und Handelskammern tätig und berät ständig den Westdeutschen Handwerkskommentar, Arbeitskreis Planen und Umweltschutz.

Dr. Kai Petra Dreesen, Rechtsanwältin, seit 2010 bei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. 2006 bis 2010 war sie Rechtsanwältin bei einer vorwiegend wirtschaftsrechtlich ausgerichteten Kanzlei und arbeitete im Bereich öffentliches Recht und Vergaberecht. Frau Dr. Kai Petra Dreesen studierte und promovierte an der Ruhr-Universität Bochum und erwarb den Master of European Studies (LL.M.) im Rahmen des Aufbaustudiums „Europäische Integration“ am Europa-Institut der Universität des Saarlandes. Frau Dr. Kai Petra Dreesen ist schwerpunktmäßig im Bereich des öffentlichen Bau- und Planungsrechts, insbesondere bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben, tätig.

Dr. Christian Giesecke, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Herr Dr. Giesecke studierte an den Universitäten Köln und McGill (Montreal, Kanada) und promo-

vierte an der Universität Köln. Er ist seit 2006 Rechtsanwalt und seit 2010 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. In der Zeit von 2001 bis 2003 war er wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Luft- und Weltraumrecht an der Universität Köln (Prof. Hobe) und ist Lehrbeauftragter für Verwaltungsrecht an der IUBH Internationale Hochschule. Herr Dr. Giesecke berät schwerpunktmäßig im öffentlichen Bau- und Planungsrecht sowie im Infrastrukturrecht, insbesondere zum Luftverkehrs- und Eisenbahnrecht. In beiden Bereichen bringt er die Transferleistungen zum Europarecht mit zahlreichen Kontakten zur Europäischen Kommission ein. Er ist Autor des Buches „Nachtflugbeschränkungen und Luftverkehrsrecht“ und kommentiert im Kompendium „Luftverkehrsrecht“. Darüber hinaus tritt Herr Dr. Giesecke ständig als Referent zu Fachthemen auf.

Dr. Markus Johlen, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Dr. Markus Johlen ist seit 2001 Rechtsanwalt und seit 2006 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Dr. Johlen studierte an der Universität Münster und promovierte an der Universität Köln. Der Schwerpunkt seiner anwaltlichen Tätigkeit liegt im öffentlichen Bau- und Planungsrecht, insbesondere in der rechtlichen Begleitung bei Baugenehmigungsverfahren und der Beratung in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten. Er ist Autor des Buchs „Die Beeinflussung privater Immissionsabwehransprüche durch das öffentliche Recht“ sowie Mitautor des Kommentars „Gädtker, Czepuck, Johlen, Plietz, Wenzel“ zur Landesbauordnung NRW. Dr. Johlen ist Dozent bei der Anwaltakademie des Deutschen Anwaltvereins und ständiger Referent bei fachbezogenen Vortragsveranstaltungen.

Gundula Kern, Jahrgang 1959, Studium Stadt- und Gebietsplanung an der Bauhaus-Universität Weimar (Dipl.-Ing.). Bereits im Studium und in der Diplomarbeit Spezialisie-

zung auf die Verkehrsplanung. 1983 bis 1989 wissenschaftliche Mitarbeiterin im Forschungsinstitut für Verkehrswesen in Jena, Mitwirkung an verschiedenen verkehrsplanerischen Forschungsprojekten und Verkehrskonzepten für Städte und Regionen. Ab 1989 Tätigkeit als Verkehrsplanerin bei Lang + Burkhardt, München. Mitarbeit am Forschungsprojekt „Einkaufszentren und Innenstädte“ im Auftrag der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Erarbeitung verkehrlicher Verträglichkeits- und Machbarkeitsstudien für Bau- und Entwicklungsvorhaben. Seit April 2011 Gesellschafterin und Mitarbeiterin der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr.

Nick Kockler, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Herr Rechtsanwalt Kockler ist seit 2011 als Rechtsanwalt tätig und seit 2017 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Er studierte an der Universität Bonn und ist schwerpunktmäßig im Bereich des öffentlichen Bau- und Planungsrechts, der Gestaltung von städtebaulichen Verträgen sowie des Denkmalschutzrechts tätig. Herr Rechtsanwalt Kockler berät zudem umfassend zu Baugenehmigungsverfahren und sonstigen bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten. Er ist Mitautor des in 2. Auflage erschienenen Kommentars zum Umweltrecht von Giesberts/Reinhardt, Lehrbeauftragter an der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn und Stellvertretender Vorsitzender des Umlegungsausschusses der Stadt Bergisch Gladbach.

Dr. Gerrit Krupp ist seit 2009 Rechtsanwalt und promotionsbegleitend bei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft tätig. Er studierte an der Universität Köln und wurde dort 2017 mit der Dissertation „Rechtsnatur und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans“ promoviert. Herr Dr. Krupp befasst sich insbesondere mit den Anforderungen an die Rechtmäßigkeit der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung samt rechtlicher Fragen im Zusammenhang mit Einzelhandels- und Zentrenkonzepten.

Dr. Philipp Libert, Rechtsanwalt seit 2006 und seit 2012 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Herr Dr. Libert studierte an den Universitäten Bonn, Münster und Paris-X. In Paris legte er die maîtrise en droit ab. An der Universität zu Köln wurde Herr Dr. Libert promoviert. Seit 2015 ist Herr Dr. Libert Lehrbeauftragter an der Universität Bonn. Den Schwerpunkt der anwaltlichen Tätigkeit bildet das zivilrechtliche Immobilienrecht, hier insbesondere das gewerbliche Mietrecht, die Projektentwicklung und Immobilientransaktionen. Daneben beschäftigt sich Herr Dr. Libert mit allgemeinen Fragen des Grundstücksrechts und dem Bau- und Architektenrecht. In diesen Rechtsgebieten veröffentlicht Herr Dr. Libert regelmäßige Beiträge in Fachzeitschriften.

Dr. Michael Oerder, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Herr Dr. Michael Oerder ist seit 1989 Rechtsanwalt und seit 1993 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Er studierte und promovierte an der Universität Köln und war zwischen 1985 und 1986 wissenschaftlicher Assistent bei Prof. Weides. Herr Dr. Oerder berät Einzelhandelsunternehmen, Projektentwickler und Kommunen insbesondere auf dem Gebiet des öffentlichen Bau- und Planungsrechts und dabei schwerpunktmäßig bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben. Er hat große Erfahrungen bei der Gestaltung von städtebaulichen Verträgen und bei der Gestaltung von Public-Private-Partnership-Projekten. Darüber hinaus berät er ständig bei Altlasten-Sanierungsverfahren. Herr Dr. Michael Oerder ist Mitherausgeber des Münchener Anwaltshandbuchs „Verwaltungsrecht“ und Mitautor des Münchener Prozessformularbuchs „Verwaltungsrecht“ sowie Mitherausgeber des Kommentars zum Bundesbodenschutzgesetz (Oerder/Numberger/Schönfeld). Herr Dr. Michael Oerder ist Vorstandsmitglied der Arbeitsgemeinschaft für Verwaltungsrecht im Deutschen Anwaltverein und tritt ständig als Referent bei Fachtagungen auf.

Dr. Tanja Parthe, Rechtsanwältin seit 2008 und seit 2014 Partnerin bei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Sie studierte an den Universitäten Gießen und Köln und promovierte an der Universität Köln. Der Schwerpunkt ihrer anwaltlichen Tätigkeit liegt im öffentlichen Bau- und Planungsrecht, insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben sowie im Denkmalschutzrecht und im öffentlichen Wirtschaftsrecht.

Dr. Franz-Josef Pauli, Rechtsanwalt seit 1977 bei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Herr Dr. Franz-Josef Pauli studierte an den Universitäten Freiburg und Köln und promovierte an der Universität Gießen. Er ist Vorsitzender der Schieds- und Einigungsstelle beim Erzbistum Köln. Herr Dr. Franz-Josef Pauli verfügt über große Erfahrungen im zivilen Bau- und Architektenrecht sowie Grundstücks- und Immobilienrecht. Er ist insbesondere bei der Durchsetzung zivilrechtlicher Entschädigungs- und Schadenersatzansprüche von Bauherren gegenüber Gemeinden und Genehmigungsbehörden tätig, denen Genehmigungen zu Unrecht versagt oder verzögert erteilt worden sind.

Dr. Felix Pauli, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Herr Dr. Felix Pauli ist seit 2006 Rechtsanwalt bei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Er studierte an den Universitäten Konstanz und Münster und promovierte an der Universität Münster. Der Schwerpunkt seiner anwaltlichen Tätigkeit liegt im Umwelt- und Planungsrecht. Herr Dr. Felix Pauli verfügt über große Erfahrungen bei der Ansiedlung von Vorhaben der erneuerbaren Energien, insbesondere von Windenergieanlagen. Er ist Autor des Buchs „Das Gebot der Rücksichtnahme und Drittschutz im Bauplanungsrecht“ und Mitglied in mehreren Umlegungsausschüssen.

Nima Rast, Rechtsanwalt, seit 2016 bei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Herr Rast studierte an den Universitäten Mainz und Bonn. Der Schwerpunkt seiner anwaltlichen Tätigkeit liegt im öffentlichen Bau- und

Planungsrecht, insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben.

Rainer Schmidt-Illguth, Jahrgang 1959, Studium der Wirtschaftsgeographie und des Städtebaus in Bonn. Nach dem Studium wissenschaftlicher Assistent am Institut für Städtebau und Landesplanung an der bauingenieurwissenschaftlichen Fakultät in Karlsruhe. Seit 1992 Beratungstätigkeit in allen Standortfragen des Einzelhandels, zunächst als Mitarbeiter der ECON-CONSULT GmbH & Co. KG, Köln, ab 2005 für die BBE Unternehmensberatung. Seit Frühjahr 2010 Leiter der Kölner Niederlassung der BBE Handelsberatung. Rainer Schmidt-Illguth verfügt über umfangreiche Erfahrungen in der Erarbeitung kommunaler Einzelhandelskonzepte und der gutachterlichen Begleitung von Genehmigungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels.

Rainer Schmitz, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht. Herr Rainer Schmitz ist seit 1993 Rechtsanwalt und seit 2000 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Er studierte an der Universität Köln. Der Schwerpunkt seiner anwaltlichen Tätigkeit liegt im Bereich des gesamten Abgabenrechts und des Kommunalrechts. Herr Rainer Schmitz verfügt in diesen Bereichen und auch im Bereich des Bau- und Vergaberechts über große praktische Erfahrungen und berät hier insbesondere die öffentliche Hand. Ferner wirkt er in einigen städtischen Umlegungsausschüssen mit.

Dr. Inga Schwertner, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht sowie Lehrbeauftragte an der Universität Bonn. Frau Dr. Schwertner ist seit 2004 Rechtsanwältin und seit 2010 Partnerin der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB. Sie studierte und promovierte an der Universität Trier und war zwischen 1998 und 2001 wissenschaftliche Mitarbeiterin bei Prof. Dr. Reinhardt. Dr. Inga Schwertner hat den Schwerpunkt ihrer anwaltlichen Tätigkeit im Umweltrecht, insbesondere im Abfall- und

Immissionsschutzrecht, Wasserwirtschafts- und Bodenschutzrecht. Sie ist Autorin des Buchs „Umweltschäden durch anlagegebundene Erholungsarten“ und Mitkommentatorin im Beck'scher Online-Kommentar Umweltrecht, herausgegeben von Giesberts/Reinhardt. Außerdem ist sie Mitautorin des Handbuchs für den Abfallbeauftragten und des Münchener Prozessformularbuchs „Verwaltungsrecht“. Neben ihrer umfangreichen Vortragstätigkeit auf Fachveranstaltungen ist sie Mitglied des Vorprüfungsausschusses der Rechtsanwaltskammer Köln für die Verleihung der Fachanwaltsbezeichnung „Verwaltungsrecht“, des Rechtsausschusses des Ingenieurtechnischen Verbandes Altlasten e.V. (ITVA) und des Verfassungsrechtsausschusses des Deutschen Anwaltvereins.

Dr. Rainer Voß, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, ist seit 1993 Partner der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft. Herr Dr. Rainer Voß studierte an den Universitäten Köln, Lausanne sowie der London School of Economics und promovierte an der Universität Köln. Er verfügt über jahrelange Erfahrungen bei der Beratung von Einzelhandelsunternehmen, Projektentwicklern und Kommunen im Bereich des öffentlichen Bau- und Planungsrechts, insbesondere bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben. Zu seinem Tätigkeitsspektrum gehören auch die Gestaltung von städtebaulichen Verträgen sowie das Denkmalschutzrecht. Er ist Mitautor in Voß/Buntenbroich „Das neue Baurecht in der Praxis“ sowie des Kommentars „Bauord-

nung für das Land Nordrhein-Westfalen“ (Voß/Buntenbroich) sowie Mitautor im Münchener Anwalthandbuch „Verwaltungsrecht“. Herr Dr. Rainer Voß ist darüber hinaus Anwalt-Mediator (DAA/FU Hagen) und steht für eine interessenorientierte Konfliktlösung. Er ist Dozent der Deutschen Anwaltakademie, des vhw und ständiger Referent auf Fachtagungen.

Markus Wotruba, Jahrgang 1976, ist Leiter Standortforschung bei der BBE Handelsberatung GmbH in München. Nach seinem Studium der Geographie an der Universität Regensburg hat er Aufbaustudiengänge zum City- und Regionalmanager (ICR) in Göttingen und Ingolstadt und zum Immobilien-Projektentwickler (EIPOS) in Dresden absolviert. Er erstellt mit seinem Team jedes Jahr eine Vielzahl von Markt- und Standortanalysen für Einzelhandelsunternehmen, Kommunen und die Immobilien- und Finanzwirtschaft. Als Mitglied im Sprecherrat des Arbeitskreises Geographische Handelsforschung und als Mitglied des Arbeitskreises Einzelhandel der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) steht er in engem Dialog mit Experten aus Wissenschaft und Praxis und arbeitet mit diesen an der Schaffung und Fortentwicklung von Branchenstandards und Analysemethoden. Wotruba ist Autor zahlreicher Veröffentlichungen und Studien und hat einen Lehrauftrag an der Universität Regensburg und am Institut für Geographie der Universität Würzburg.

Register

- 1a-Lage 8, 31, 33, 36, 39, 41f., 46, 49f., 64-67
- Abbiegespur 126, 278, 304
- Abfahrtsverbot 357
- Abgewogenheit 182, 185
- Ablösebestimmungen 360, 368, 375
- Ablösungsvertrag 16, 351, 353, 355, 357, 359-361, 363, 365, 367-369, 371, 373, 375
- Abnahme 52, 304, 367, 420, 428f., 431-433, 437-439, 445, 449
- Abrechnung 353-355, 361, 405, 407, 421
- Abrechnungsgebiet 356, 359, 366
- Abrechnungsmodalitäten 439
- Abrechnungszeitraum 405, 413
- Abstandsflächen 446
- Abstandsflächenberechnung 154
- Abstimmungsbedarf 290, 301
- Abstimmungsgebot 163, 166, 197-203, 239, 289f., 299-302
- Abwägung 115, 163f., 202, 215, 218, 221, 224, 226, 228-232, 235-239, 241, 245, 266, 309, 312, 315, 320, 337, 345, 354, 411, 437, 451f.
- Abwägungsaufwand 244
- Abwägungsausfall 237
- Abwägungsbelange 164, 235
- Abwägungsbeschluss 271
- Abwägungsdefizit 237
- Abwägungsdirektive 164, 184, 308
- Abwägungsdisproportionalität 237
- Abwägungsentscheidung 177, 233, 236, 242
- Abwägungsergebnis 239-242
- Abwägungsfehler 239-241
- Abwägungsfehlerlehre 226
- Abwägungsgebot 125, 197f., 212, 223, 225f., 231 .. 235, 241, 249, 269
- Abwägungsgrundlage 241
- Abwägungsmangel 239
- Abwägungsmaterial 195, 235, 244
- Abwägungsspielräume 195
- Abwägungsvorgang 239f.
- Abwehrrecht 266, 280, 290f., 295f., 298f., 315, 321
- Abweichungssatzung 353
- Achtungsabstände 230
- Agglomerationsverbot 166, 169, 171, 173, 175, 185
- Allgemeine Geschäftsbedingungen 339
- Altlast 138, 261, 317f., 383, 385f., 459
- Altlastenfreiheit 385
- Altlastengrundstück 385
- Altlastenhaftung 385f.
- Altlastenkataster 318
- Altlastensanierung 385
- Altlastensanierungsverfahren 458
- Amtshaftungsanspruch 293, 329-334
- Amtspflichtverletzung 328f., 332, 334
- Analogverfahren 96f., 102
- Anbindung 82, 85, 87, 122, 124f., 127, 170, 174, 306, 344
- Anerkenntnis 271
- Anfahrt 125
- Anfahrtsweg 108
- Angebotsplanung 205
- Angemessenheit 339, 343, 347, 364
- Angemessenheitskontrolle 408
- Anlagen zum Mietvertrag 396
- Anlagentyp 149f., 210-212, 217
- Anlagentypus 148-151,
- Anlieferung 107, 127, 145, 215, 247, 298
- Anlieferungsparameter 127
- Anlieferungsverkehr 366
- Anlieferungszeiten 392
- Anliegerbeitrag 361, 369
- Anliegerstraße 364
- Annexhandel 217, 218, 227
- Anschlusskosten 372
- Antragsteller 16, 151, 196f., 242, 255, 270, 331, 333

- Apotheken.....27f., 100, 105, 106
 Architektenbindung.....387f.
 Architektonische Selbsthilfe.....266, 314
 Artenschutz.....8, 231
 Artenschutzrecht294, 295
 Artzuschlag359, 374
 Asset Deal379
 Asset-Management114, 116
 Atypiknachweis (Atypik)155, 156, 157
 Aufklärungspflicht383
 Aufstellungsbeschluss253, 259-261, 270
 Ausführungsbürgschaft431
 Ausführungsfrist.....426
 Ausgleich.....133, 180, 230f., 234f., 237, 290, 343, 348, 385
 Ausgleichsabgabe456
 Ausgleichsanspruch385f.
 Ausgleichsfläche231, 264
 Ausgleichsmaßnahme.....230-232
 Ausgleichszahlung.....348
 Ausschreibung346
 Außenbereich36, 234, 248, 272-276, 286-290, 298, 300, 302, 314f., 355, 374
 Außenbereichsfläche.....248
 Außenbereichsgrundstücke366, 372
 Außenbereichsvorhaben163, 300
 Außerordentliche Kündigung411
 Auswirkungsanalysen119f.
 Bauabschnitt.....127
 Bauantrag.....138, 160f., 253
 Bauantragsteller.....211
 Bauart324
 Baubeschreibung392,396, 406, 421
 Baugebiet.....140f., 152f., 155, 158, 193, 206-210, 233, 243f., 247f., 263-268, 278f., 286, 296-298, 306f., 309, 311-314, 316f., 356
 Baugebietstyp.....206-208, 212
 Baugebietsgliederung.....222
 Baugebietsvorschrift268
 Baugenehmigung ..16, 83, 116, 137, 148, 160, 189-191, 194, 238, 241, 243, 245, 253f., 259f., 262, 270-272, 285, 291-295, 299f., 321, 326-331, 333, 339, 341, 355, 377f.,381, 392, 441, 448
 Baugenehmigungsantrag260, 262
 Baugenehmigungsgebühren ...256, 323f., 326, 328
 Baugenehmigungsverfahren.....229, 238f., 253-255, 257, 259, 308, 317f.
 Baugenehmigungsbehörde.....207, 292, 327-332
 Baugrenze.....215, 264, 374
 Baugrundrisiko445
 Baulast245, 305f.
 Baulastenverzeichnis305
 Bauleitplan.....138f., 151, 163, 173, 189, 191, 194-197, 203, 219-221, 233-235, 248, 299, 301, 317, 338
 Bauleitplanung133f., 138, 144, 148, 163, 178, 181f., 186f., 193-196, 202, 219, 222, 224f., 228f., 232, 235-237, 255, 259, 274, 300f., 308-311, 342-344
 Bauleitplanungsverfahren.....177, 194, 238, 290
 Baulinie264, 374
 Baumarkt.....38f., 57, 72, 112, 115, 144, 150, 214f., 325
 Baumarktartikel95, 111
 Baumassenzahl209
 Bauordnung138, 159f., 299, 306, 377, 460
 Bauordnungsrecht159, 298, 306, 318, 328, 446
 Bauplanungsrecht116, 150, 160, 204f., 207, 219f., 222, 259, 303, 338, 355, 459
 Bauprogramm...353f.,357, 359, 362-364, 367
 Baurecht8, 16f.,54, 77, 114, 116, 137, 152, 242, 254, 259, 291, 306, 328f., 339, 357, 377, 380f., 456, 460
 Baurechtsschaffung.....16, 77, 120, 137
 Baurechtsreserven77
 Baurechtsänderungen114
 Baustopp.....294
 Bauüberwachung441, 444, 447
 Bauvoranfrage160f., 226, 254f., 257-259, 262, 328, 330-33
 Bauvorbescheid16, 138, 160f., 253-262, 328-333
 Bauvorhaben.....124, 127, 129, 169, 232, 255, 260f., 265, 270, 272, 284-286, 291, 293-298, 307, 419, 422, 424f., 431, 433, 439-442, 446f., 450
 Bauvorlagen254-256, 282, 284f., 326
 Bauzeitenplan425
 Bearbeitungsfrist254-256, 259-261, 332
 Beauftragung, stufenweise.....441, 453
 Bebauungsplanaufstellungsbeschluss253
 Bebauungstiefe264
 Bebauungszusammenhang248, 273

- Beeinträchtigungsverbot 80, 166, 160-174, 180f., 183, 187, 199
- Beendigung des Mietvertrages 401, 410
- Befahrbarkeit 127
- Behördenbeteiligung..... 271
- Belastungsspitze 126
- Belastungsveränderungen 126
- Benutzbarkeit 266, 365
- Beschaffenheit 306, 384, 392, 406, 434
- Bestandsanalyse..... 74, 125
- Bestimmtheitsgebot ... 204, 217
- Betriebsbezogenheit 210, 212f.
- Betriebsform 19f., 26f., 32-40, 53, 64, 70, 72, 88f., 102, 120, 144
- Betriebskosten..... 116, 404f.
- Betriebskostenverordnung 404
- Betriebspflicht..... 391, 408f.
- Betriebstyp 19, 33, 53, 72, 93, 95, 107f., 111, 115f., 135f., 155, 157, 210-212, 214, 217f., 238
- Betriebszeiten..... 257, 408
- Beurkundung..... 340, 346, 379f.
- Beweislast..... 284f., 433
- Bindungswirkung..... 133, 161, 163, 177, 255, 259
- Blendung..... 316
- Blockheizkraftwerk 344
- Bodenbelastung 317
- Bodendenkmäler 319-321
- Bodenertragsnutzung 286, 289
- Bodenrecht..... 182f., 194, 269, 275, 277, 288
- Bodenschutzklausel.... 228, 317
- Bodenveränderung..... 318, 385
- Branchenmix 39, 45, 48, 50, 55, 75f., 79, 110, 116, 119, 126
- Buchgrundstück . 358, 367, 373
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 228, 318, 385
- Business Improvement District (BID)..... 43, 348f.
- CEF-Maßnahme 232
- Centermanagement..... 24, 47f., 50, 58, 78, 405
- Convenience-Store s.u. Nachbarschaftsladen
- Denkmalschutz..... 319, 321
- Detail-Pauschalpreisvertrag 423
- Dienstbarkeit 305f., 343, 378, 415f.
- Dienstleistungsrichtlinie .. 187-189, 191
- Dienstleistungstätigkeit..... 189
- Dimensionierung..... 72, 104, 106, 127, 135f., 304
- Discounter 26, 33-38, 47, 53-56, 71, 89, 93f., 107, 109, 111f., 120, 124, 131, 136, 149f., 159, 213, 325
- Dorfgebiet 206, 265, 309, 312, 314-316
- Drittbezogenheit 328
- Drittrechtsbehelfe 291f.
- Due Diligence 113-117, 392
- Durchführungsvertrag 239, 243-246, 267, 342, 345
- E-Commerce..... 24, 26, 28, 33, 36f., 51, 100, 150
- Eckgrundstücks-ermäßigung..... 355
- Eilrechtsmittel 293f.
- Eilrechtsschutz..... 293
- Eilverfahren 182, 293f.
- Ein-Jahres-Frist..... 292
- Eingriffsregelung 228, 230f.
- Einheimischenmodell 343
- Einheitspreisvertrag 421
- Einkaufsverhalten 19, 73, 109, 135
- Einkaufszentrum (Shoppingcenter) ... 24f., 31-34, 36, 38-40, 43, 46-50, 58-61, 63f., 71f., 82, 87, 99, 126, 145, 147f., 166, 216, 234, 241, 258, 291, 301, 340, 395, 406-408
- Einkommensteuerrecht 322
- Einzelhandelsausschluss... 209, 223-227, 238
- Einzelhandelsentwicklung..... 80f., 133-136
- Einzelhandelserlass ... 139, 145, 168f.
- Einzelhandelskonzept..... 116, 119, 133-136, 199f., 218, 221, 223, 225, 236, 181
- Einzelhandelssteuerung..... 180, 186, 192f., 209f., 219, 223
- Einzugsbereich, Einzugsgebiet 45, 47, 49, 51, 59f., 67, 76, 81, 84f., 88, 90, 92, 94-103, 108, 122, 126, 156, 158, 165, 168-174, 280f., 284
- Emissionskontingent 229, 310f.
- Endrenovierungsklausel ... 403
- Entwässerungssatzung 370, 372
- Erforderlichkeit 184, 190f., 219-226, 232, 248, 256, 322, 354f., 364
- Erforderlichkeitsgebot 354, 364
- Erhaltungspflicht 319f.
- Ermäßigung 326, 355

- Erreichbarkeit23, 42, 55, 60, 67, 84, 87, 120, 125, 127, 165, 365
- Ersatzvornahme..... 435
- Erschließungsanlage245, 266, 304f., 340, 346f., 351f.
- Erschließungsaufwand ...354f., 357, 359
- Erschließungsbeitrag346f., 351-362, 366f., 369, 373
- Erschließungshindernis..... 357
- Erschließungskonzept..... 124
- Erschließungskosten ..345, 348
- Erschließungslast306f., 345
- Erschließungspflicht ..266, 307
- Erschließungsvertrag266, 278, 304, 307, 341f., 345-349
- Erweiterung26, 80, 90f., 103, 114, 116, 174, 225f., 257, 272, 285, 327, 363
- Etikettenschwindel 153, 207
- Europarecht 186, 188, 190-193, 228, 280
- Ewigkeitsmängel240, 242
- Fachhandel..... 25, 33-35, 39f., 59, 67, 89, 102
- Fachmarkt26, 32-39, 44-47, 55, 71, 82, 93f., 97, 110, 149-151, 157f., 213, 215, 259, 324, 340
- Fachmarktzentrum.....31, 44-47, 71, 82, 185, 244, 402, 407, 411
- Fachplaner 127, 440, 445, 447
- Factory Outlet Center (FOC)..... 37f., 50, 58f., 73, 148, 188, 289, 404
- Fälligkeitsvoraussetzung378
- Feingliederung.....208, 223f.
- Fernwärme344, 347
- Fernwirkung81, 87, 92, 104, 148, 153-155, 159, 276, 279
- Festlaufzeit394, 399, 410
- Finanzierungsgrundpfand378f., 415
- Finanzierungsvollmacht379
- Flächenleistung27f., 31, 89, 103, 132
- Flächen-nutzungsplan133, 163, 186, 194, 196, 203, 219, 339
- Flächensicherung226
- Folgekostenvereinbarung.....344
- Formbedürftigkeit379, 393
- Formerfordernis..340, 372, 378
- Freistellung.....160, 378
- Frequenzbringer59, 283
- Fristsetzung177, 430, 433, 436, 444, 448
- Funktionseinheit145-147, 166, 185
- Funktionsstörung192, 201, 282, 284
- Fußgängerzone .108f., 348, 365
- Fußstapfentheorie387
- Gebietsbewahrungsanspruch (Gebiets-erhaltungsanspruch).....140f., 296f.
- Gebietsversorgung.....140f.
- Gebrauchsabnahme304
- Gebrauchswert.....371
- Gefahrenabwehrrecht.....306
- Geltungsdauer.....261, 375
- Gemeindeanteil354, 364f.
- Gemeindegebiet.....133, 152, 158, 165, 174, 183, 197f., 227, 231, 274, 300, 347, 370f., 374
- Genehmigungs-erfordernis.....189
- Genehmigungsprozess 121, 125, 128
- Gesamtnichtigkeit..... 341
- Gesamtunwirksamkeit.....240
- Gesundheitsgefahr310
- Gewährleistung 196, 297, 371, 382-384, 386, 392, 429, 432, 439
- Gewährleistungsanspruch.....295, 406, 431-434, 447, 449
- Gewährleistungsausschluss.....383f.
- Gewährleistungsbürgschaft 431f., 439
- Gewährleistungsrecht406f.
- Gewerbegebiet157, 166, 191, 206, 226, 253, 268, 277, 296, 309, 312, 316, 344, 374
- Gleitklausel 400
- Global-Pauschalpreisvertrag422f.
- Globalberechnung.....371
- Gravitationsmodelle 99
- Großflächigkeit 136, 141, 144, 149, 154, 159, 211, 284f.
- Grunddienstbarkeit.....305f.
- Grunderwerb.....353, 367
- Grund-erwerbsteuer..... 380f., 386f.
- Grundflächenzahl (GRZ)...209, 216, 255, 263f., 275, 344
- Grundmiete.....398f.
- Grundzentrum 170, 199
- Haftungsprivilegierung.....329
- Hallenbau324f.
- Harmonieurteil277
- Härtefallausgleich 180
- Heilungsklausel397

- Hemmung**330, 412, 437
- Herstellungskosten**256, 322, 327
- HOAI**.....440-443, 446, 453
- Huff-Modell**.....99
- Immissionen**228f., 236, 238, 257, 261, 266, 298, 308-317, 318, 352
- Industriegebiet**.....141, 206, 217, 226, 241f., 258, 312, 316, 356, 374
- Infizierende Wirkung**.....394
- Informelle Planung**134, 281
- Infrastruktur**20, 23, 63, 67, 72, 125f., 133, 158, 165, 176, 304, 351
- Infrastrukturabgabe**344
- Innenbereich (unbeplanter)**.....141, 203, 220, 247, 272-275, 286, 297, 301, 303, 313f., 356
- Insolvenz**35, 56, 72, 378, 391, 413-416, 430
- Instandhaltung**116, 382f., 402-405, 408, 413
- Instandsetzung**363, 402-405
- Integrationsgebot**80, 165f., 168-174, 180f., 183, 187, 195
- Interessenabwägung**49, 320, 451
- Interessenausgleich**198, 265, 267, 300
- Kanalanschlussbeitrag**347, 351, 369-375
- Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB)**382, 414
- Kaufkraftabfluss**.....85, 200, 220, 257, 283, 300
- Kaufkraftkennziffer**82, 85, 100
- Kaufpreis**115, 363, 366-372, 374, 414
- Kaufvertrag**95, 331, 359f., 375, 377-390, 393
- Kerngebiet**141, 148, 152f., 206, 242, 265, 296, 309, 312, 316
- Kernsortiment**.....135f., 149-151, 169-173, 218
- Klagefrist**292f.
- Knotenpunkt**.....126f.
- Kongruenzgebot**80, 139, 165, 168-175, 177, 180, 184, 187, 193, 199, 201
- Konkurrenzschutz**391, 409f.
- Konzentrationsgrundsatz**.....165, 180f., 184
- Koppelungsverbot**387-389
- Kopplungseffekte**105, 111
- Kündigung**391-394, 397, 401f., 410-416, 430, 439, 453
- Landesplanung**20, 26, 59, 134, 139, 162, 168, 170, 176, 178f., 183-185, 187, 194, 196, 199
- Landesbauordnung**160, 253,254,255,457
- Lärmgrenzwerte**308
- Lärmimmission**229, 238, 298, 308, 311-315
- Lebensmittelhandel**52f., 57, 106, 108, 112, 150, 159
- Leerstand**.... 41, 65-67, 76f., 87, 110, 115, 187, 191, 408
- Leistungsfähigkeit**93, 114, 126f., 245
- Leistungssoll**422-425
- Leistungsverzeichnis** ..421-423
- Lieferverkehr**127, 298, 366
- Magnetbetrieb**.....87, 202, 283
- Marktauftritt**.....63, 147
- Marktpotenzial**47, 60, 66, 81, 88, 95, 97, 100, 102f.
- Mehrfachnutzung**.....126
- Mietdauer**395, 400
- Mieterbau-
beschreibung**.....392,421
- Mietertrags-
prognose**.....50, 77, 104
- Mietgarantie**.....384
- Mietsicherheit**.....383
- Mietverhältnis**382f., 391, 393-395, 399-405, 409-416
- Mindestgröße**.....148, 215
- Mischgebiet**.....109, 152, 206, 208, 233, 265, 277, 301, 309, 312, 314, 316, 339, 356
- Missbilligungsgrenze**.....361
- Mobile Commerce**20, 38, 73
- Multi-Channel**29, 37, 50f., 73
- Musterbauordnung**.....138,318
- Nachbarliche
Abwehrrechte**266, 280, 290, 291-302, 306, 315, 321
- Nachbarprozess**.....294f.
- Nachbarrechts-
behelfe**291-94
- Nachbarschaftsladen
(Convenience-Store)**.....149, 211f.
- Nacherfüllung**.....435, 444, 447f.
- Nachtragsforderung** ...422-425, 431
- Nachveranlagung**372
- Nahversorger**.....140, 158, 170, 172
- Nebenanlage**264
- Nebenkosten**398, 404f., 413, 416, 453
- Negativplanung**.....247, 261
- Niederlassungsfreiheit**133, 187-191

- Normenkontrollklage**271
Nutzungsänderung.....77, 80, 174, 288, 291, 298, 306
Nutzungskonzept77, 79, 104, 106-115, 119, 127
Nutzungszweck.....325
Öffentlichkeitsbeteiligung151, 177, 226, 271, 294
Online-Händler.....35, 67, 70, 73, 118
Parkraumbelegung.....130, 132
Passantenfrequenz.....41f., 65, 87f.
Pauschalhonorar441f.
Pauschalpreisvertrag421-23
Periodenkalkulation371
Planaufstellungsbeschluss253, 270
Planaufstellungsverfahren....197, 200, 233, 238, 240, 246, 271f., 342
Planbindung354, 357, 372
Planerhaltung240
Planrechtfertigung219
Planreife270f.
Planungserfordernis.....190, 289, 300
Planungsermessen202, 219, 237
Planungsfehler.....270, 444-449
Planungshoheit26, 153, 181, 183, 187, 197f., 218f., 221, 239, 299f., 337
Planungskosten339, 341
Planungsleitlinien.....221, 235
Planungspflicht196, 202, 220
Planungsvereinbarung.....342
Planverwirklichungsvereinbarung.....343
Preisklauselgesetz391, 399f.
Proportionalitätsfaktor.....316
Prüfungsmaßstab294f.
Prüfungsumfang.....2557, 262
Rahmengebühr326
Randsortiment.....135f., 246, 150f., 157, 169-175, 188, 193, 218f.
Raumordnungsverfahren.....176-179, 194, 235
Raumverträglichkeit177f.
Rechtsbehelf.....181, 234f., 291-94
Rechtsweg186, 342
Rechtswirkung.....139, 177, 179f.
Regelvermutung153-59
Restrukturierung71, 76, 80
Revitalisierung.....20, 32, 38f., 49, 71-78, 120, 348, 452
Risikobewertung (Risikoeinschätzung)....97, 292
Rohbauabnahme323
Rohbaukosten.....256, 323, 326f.
Rohbauwert.....323, 325-27
Rücksichtnahme.....257, 262, 265f., 277, 297f., 313, 317, 321
Rücktrittsrecht.....245, 253, 381f., 384, 386
Rügefrist240, 242
Sachmängelhaftung.....383, 386
Sachzusammenhang339f., 347, 364
Salvatorische Klausel.....341
Satzungsbeschluss194, 196, 241, 244-246, 270, 345
SB-Warenhaus14, 33, 38, 47, 53f., 59, 71, 89, 110, 112, 120, 216, 279, 334
Schadenersatz253-255, 258, 260, 328f., 332f., 379, 382, 385, 407f., 412-414, 417, 428, 431, 435f., 446-449
Schädigungsverbot166
Schallschutz124, 127, 160, 238, 254, 257, 266, 278, 308f., 445
Schleppkurve106, 127
Schönheitsreparatur.....402f., 408
Schriftform (gesetzliche) ..246, 253, 340, 383, 393-397, 401
Selbstvornahme435f.
Seveso-II-Richtlinie228
Share Deal379
Shoppingcenter
s.u. Einkaufszentrum
Sicherheitseinbehalt431
Sicherungshypothek429
Sondergebiet45, 141, 149, 152-155, 158, 183, 202, 205f., 210-216, 219, 242, 279, 296, 309, 311, 343, 359, 365, 374
Sonderkündigungsrecht.....402, 411, 414f.
Sondersatzung365
Staffelmiete.....398f.
Standortfaktor76, 86f., 108, 122, 125
Stellplätze.....48, 87, 115, 127, 140, 230, 254f., 264, 298f., 315, 326f.
Steuerungsinstrumente.....121
Störfallbetrieb230
Straßenausbaubeitrag351, 361f., 365, 368-70
Straßenbaulast.....346, 278,304
Subsidiaritätsklausel329
TA Lärm.....139, 228f., 277, 298, 308, 310-315

- Teilfläche 56, 215, 357, 368, 377f.
- Teilflächenabzug..... 374
- Teilklausivmiete..... 398
- Teilungsgenehmigung..... 377
- Teilbaugenehmigung 160
- Teilunwirksamkeit 241
- Third Places..... 20, 25, 47
- Tiefenbegrenzung..... 356, 374
- Trennungsgesetz..... 308
- Typenzwang 205
- Typisierungsgesetz 210
- Typisierungszwang..... 210-212, 217f.
- Übermaßverbot 339
- Umfeldverträglichkeit 127
- Umgebungsrahmen..... 275
- Umlagemafstab..... 405
- Umsatz-Kaufkraft-Relation 165
- Umsatzmiete 24, 50-52, 75, 398, 408
- Umsatzpotenzial..... 14, 67, 77, 81f., 90, 98, 100-104, 107, 112
- Umsatzumverteilung 192, 200f., 239, 283
- Umweltprüfung..... 233f.
- Umweltrechts-behelfsgesetz 234f.
- Umweltschutz..... 138, 189f., 228, 233, 235
- Umwelt-verträglichkeit 176, 178, 234, 294
- Untätigkeitsklage 253, 259, 261, 332-334
- Urheberrecht..... 250f., 253
- Veränderungssperre..... 73, 161, 253f., 259-262, 266, 328, 333, 357
- Verbraucherpreis-index (VPI) 399
- Verbraucher-verhalten 14, 24, 50, 120
- Verfahrensfehler..... 239f., 322
- Verhinderungsplan..... 222, 254, 260
- Verjährung 330, 332, 334, 341, 347, 358, 367, 373, 398, 412, 449
- Verkaufsangebot..... 380
- Verkaufsfläche 15, 27, 31, 36, 40, 44f., 48f., 55-60, 67, 82, 88-93, 103-107, 110, 114, 121-26, 135f., 140-159, 165-179, 188, 190, 200, 209, 212-218, 220, 227, 249-251, 255f., 272, 276, 279, 282-285, 324f., 343
- Verkaufsflächen-obergrenze..... 212-18, 250f.,
- Verkaufsstätte 144f., 147, 150, 215f., 288f., 323-25
- Verkehrs-anbindung..... 81, 82, 84, 88, 92, 98, 99, 120, 125, 126
- Verkehrsaufkommen.....
- Verkehrsentwicklung.....
- Verkehrserhebungen.....
- Verkehrsgutachten 132, 254, 256, 305
- Verkehrsprognose..... 126
- Verkehrssicherheit..... 127
- Verkehrsverteilung..... 126, 129
- Verlängerungsoption.. 399-401, 410
- Vermessung..... 377f.
- Vermutungsregelung..... 154-58, 258
- Versandhandel..... 26, 38, 100, 145, 150
- Verschulden 329-334, 384, 407, 411, 428
- Versorgungsbereich 72, 121, 135f., 140f., 156-158, 165-174, 183-187, 192, 197-202, 221, 223-226, 235, 239, 247-250, 254, 257f., 279-285, 291, 299, 301
- Vertikalisierung..... 16, 20
- Verträglichkeit..... 49, 82, 119, 121, 124-131, 136, 176-78, 234, 294, 297
- Vertragsinhaltsverbot..... 338, 340
- Vertragsstrafe 343, 408, 426-429, 439
- Vertragsverletzungs-verfahren..... 188
- Vertriebsformen..... 149f., 159
- Verwaltungskosten..... 116, 405
- Verwendungsrisiko..... 407
- Verzögerungsschaden..... 328
- VOB/B..... 420, 423, 426, 428, 435-438
- Vollgeschoss 154, 209, 255, 264, 275, 359, 374
- Vollgeschossmafstab 374
- Vorauszahlung 405, 439
- Vorbescheid
s.u. Bauvorbescheid
- Vorhabengenehmigung 203
- Vorhabenträger..... 176, 205, 242-246, 278, 291, 295, 300, 304-305, 310, 337-346
- Vorsteuerabzug .386f., 416, 431
- Vorsteuerberichtigung 386f., 417
- Vorteilsausgleichung..... 329, 333, 339
- Vorteilskompensation..... 366
- Warenhaus 8, 14, 24, 33f., 38f., 47, 53f., 59, 71f., 82, 89, 110, 112, 216, 279, 344
- Warensortiment..... 140, 146, 149f., 157, 165, 214

Wasseranschlussbeitrag351,
369f.
Werkvertragsrecht419f., 431
Wertschöpfung24, 54
Wertsicherungs-
klausel398-400
Wettbewerbsanalyse.....81, 84,
88-90, 94, 107-110
Wettbewerbsfreiheit186
Wettbewerbs-
situation49, 76, 85, 89, 97f.,
113, 115, 120
Widerspruch122, 181, 253,
265, 291-294, 330-332, 412
Widmung354, 357f., 367
Windhundrennen.....162, 211,
213, 216
Wirtschaftlichkeitsgebot ...405
Zahlungsbürgschaft430,
439

-
-
-
-
- Das Handbuch beleuchtet die Aspekte der Entwicklung von Handelsimmobilien aus zwei Blickwinkeln: Der des Marktes ist Gegenstand der Kapitel 2 bis 5. Hier werden zunächst Rahmenbedingungen und Trends im Handel und ihre Implikationen auf Standorte, Betriebsformen und Konzepte untersucht. Dieser Themenbereich ist erweitert um die Methoden der Standort- und Marktanalyse als Grundlage für Standortentscheidungen und Nutzungskonzepte sowie die zukünftigen Anforderungen an das Property-Management. Die Marktanalytik wird in einem eigenen weiteren Kapitel ergänzt durch die bei Einzelhandelsentwicklungen häufigen Gutachtenthemen: Einzelhandels- und Verkehrsgutachten.
- Der zweite Blickwinkel betrifft rechtliche Fragestellungen. In den Kapiteln 6 bis 9 werden die wesentlichen Schritte im Planungs- und Genehmigungsprozess sowie kooperative Handlungsformen mit den Kommunen bei der Entwicklung von Handelsimmobilien dargestellt. Es folgen Hinweise zum Umgang mit den besonders kostenträchtigen kommunalen Abgaben. Die Kapitel 10 bis 12 befassen sich mit Fragen der Vertragsgestaltung bei neuen Objekten und bei der Restrukturierung von Bestandsobjekten. Hier werden alle wesentlichen Fragen im Zusammenhang mit Immobilienkaufverträgen, Mietverträgen sowie Bau- und Planerverträgen umfassend beleuchtet.

Für die 2. Auflage wurden sämtliche Kapitel überarbeitet und aktualisiert. In der Marktanalyse wurden die Auswirkungen des Online-Handels auf Städte, Regionen, Standorte, Mietpreisentwicklung und auf einzelne Assetklassen innerhalb der Handelsimmobilie untersucht und die zukünftige Bedeutung der Gastronomie beleuchtet. Die Kapitel zum öffentlichen Baurecht wurden in Hinblick auf die BauGB-Novelle 2017 und aktuelle Rechtsprechung zum Einzelhandel aktualisiert. Außerdem wurden die aktuellen landesplanerischen Regelungen berücksichtigt. Die Kapitel zur Vertragsgestaltung wurden an die Entwicklungen in der Rechtsprechung und die am 1.1.2018 in Kraft getretene Reform des Bauvertragsrechts angepasst.

ISBN 978-3-940219-43-5



84,00 Euro