

# Wirtschaftswissenschaftliche Bücherei für Schule und Praxis

Begründet von Handelsschul-Direktor Dipl.-Hdl. Friedrich Hutkap †

---

Verfasser:

**Dr. Reiner Siekerkötter**

Hagen

Studium der Betriebswirtschaftslehre und der Erziehungswissenschaft an der Universität Dortmund.

**Thomas Fehn**

Hamm

Studium für das Lehramt für die Sekundarstufe II in Wirtschaftswissenschaft und Deutsch an der Universität Dortmund. Lehrtätigkeit im berufsbildenden Schulwesen kaufmännischer Fachrichtung.

Fast alle in diesem Buch erwähnten Hard- und Softwarebezeichnungen sind eingetragene Warenzeichen.

Das Werk und seine Teile sind urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Verlages. Hinweis zu § 60a UrhG: Weder das Werk noch seine Teile dürfen ohne eine solche Einwilligung eingescannt und in ein Netzwerk eingestellt werden. Dies gilt auch für Intranets von Schulen und sonstigen Bildungseinrichtungen.

Die Merkur Verlag Rinteln Hutkap GmbH & Co. KG behält sich eine Nutzung ihrer Inhalte für kommerzielles Text- und Data Mining (TDM) im Sinne von § 44b UrhG ausdrücklich vor. Für den Erwerb einer entsprechenden Nutzungserlaubnis wenden Sie sich bitte an [copyright@merkur-verlag.de](mailto:copyright@merkur-verlag.de).

\* \* \* \* \*

14. Auflage 2025

© 2001 by MERKUR VERLAG RINTELN

Gesamtherstellung:

MERKUR VERLAG RINTELN Hutkap GmbH & Co. KG, 31735 Rinteln

E-Mail: [info@merkur-verlag.de](mailto:info@merkur-verlag.de)

[lehrer-service@merkur-verlag.de](mailto:lehrer-service@merkur-verlag.de)

Internet: [www.merkur-verlag.de](http://www.merkur-verlag.de)

Merkur-Nr. 0065-14

ISBN 978-3-8120-1197-6

# Vorwort

Immobilienkaufleute sind in allen Geschäftsbereichen der Immobilienwirtschaft tätig. Sie arbeiten in Wohnungsunternehmen, bei Bauträgern, Immobilien- und Projektentwicklern, bei Grundstücks-, Vermögens- und Wohnungseigentumsgesellschaften, bei Immobilienmaklern oder in Immobilienabteilungen von Banken, Bausparkassen, Versicherungen und Industrie- und Handelsunternehmen.

Immobilienkaufleute vermieten und bewirtschaften Immobilien, erwerben, veräußern und vermitteln sie, begründen und verwalten Wohnungs- und Teileigentum, entwickeln immobilienbezogene Dienstleistungen, betreuen Neubau, Modernisierung und Sanierung von Immobilien, entwickeln unternehmens- und kundenbezogene Finanzierungskonzepte, beraten Kunden, analysieren den Immobilienmarkt und setzen Marketingkonzepte um, organisieren und steuern das technische Gebäudemanagement.

Das vorliegende Lehrbuch

## Wirtschafts- und Sozialkunde

### Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau

entspricht dem am 1. August 2006 in Kraft getretenen **Rahmenlehrplan** für diesen Ausbildungsberuf und beinhaltet den gesamten Wissensstoff für den **Bereich Wirtschafts- und Sozialkunde** der drei Ausbildungsjahre.

Aus dem Inhaltsverzeichnis sind die einzelnen **Lernabschnitte** zu entnehmen. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und der Veranschaulichung ist die Darstellung durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

► **Einzelabschnitte**, die im Inhaltsverzeichnis **nicht** durch eine Nummerierung erfasst wurden.

■ **Unterpunkte** zu diesen Abschnitten.

■ **Beispiele** aus der betrieblichen Praxis, die durch einen Balken am linken Rand hervorgehoben werden, verdeutlichen an zahlreichen Stellen den Text.

**Schaubilder** dienen zur Erläuterung der Ausführungen und sind teilweise farbig ausgeführt.

**Formulare** sind in den jeweiligen Originalfarben abgedruckt.

**Übersichten als Zusammenfassungen** befinden sich in farbiger Gestaltung am Schluss der einzelnen Themenkreise und geben deren Inhalt in Kurzform wieder.

**Problem- und entscheidungsorientierte Aufgabenstellungen** zur Lernzielsicherung und Lern Erfolgskontrolle folgen am Ende eines jeden Kapitels.

Dieses Lehrbuch ist geeignet für die entsprechenden Ausbildungsberufe an Berufsschulen und -kollegs, für Lehrgänge an Bildungszentren und Fachschulen sowie für die betriebliche Aus- und Weiterbildung.

Hagen, Hamm 2025

*Reiner Siekerkötter  
Thomas Fehn*

# Inhaltsverzeichnis

## Rechtliche und soziale Rahmenbedingungen menschlicher Arbeit im Betrieb

<b>1</b>	<b>Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau</b>	<b>13</b>
1.1	Berufliche Bildung im dualen Ausbildungssystem	13
1.1.1	Lernort Betrieb	15
1.1.2	Lernort Berufsschule	16
1.2	Berufsbildungsgesetz	17
1.2.1	Ausbildungsordnung	17
1.2.2	Ausbildungsvertrag	20
1.2.2.1	Mindestinhalte des Ausbildungsvertrages	20
1.2.2.2	Rechte und Pflichten aus dem Ausbildungsvertrag	25
1.3	Jugendarbeitsschutzgesetz	26
1.4	Weiterbeschäftigung nach der Ausbildung	27
<b>2</b>	<b>Grundlagen des Arbeitsrechts</b>	<b>30</b>
2.1	Arbeitsvertrag	34
2.2	Recht auf Teilzeit	35
2.3	Beendigung von Arbeitsverhältnissen	36
2.3.1	Kündigung	36
2.3.2	Kündigungsschutz	37
2.4	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	39
2.5	Pflegezeit- und Familienpflegezeitgesetz	42
2.6	Arbeitsschutzrechte	44
2.6.1	Arbeitszeitgesetz	44
2.6.2	Gewerbeordnung	45
2.6.3	Mutterschutzgesetz	45
2.6.4	Gesetz zum Elterngeld und zur Elternzeit	47
2.6.5	Schwerbehindertenrecht	48
2.7	Interessenvertretung der Mitarbeiter im Betrieb	52
2.7.1	Betriebsverfassungsgesetz 1972	53
2.7.1.1	Betriebsrat	53
2.7.1.2	Jugend- und Auszubildendenvertretung	56
2.7.2	Personalvertretungsgesetze	58
2.8	Sozialpartner und Tarifvertrag	59
2.8.1	Tarifvertragsparteien	59
2.8.2	Tarifautonomie	61
2.8.3	Tarifvertragsarten	61
2.8.4	Tarifvertragsverhandlungen	61
2.9	Arbeitsgerichtsbarkeit	62
2.10	Mitbestimmung im Unternehmen	66
<b>3</b>	<b>Soziale Sicherung</b>	<b>70</b>
3.1	Krankenversicherung	72
3.2	Pflegeversicherung	76
3.3	Rentenversicherung	78
3.4	Arbeitslosenversicherung	83
3.5	Unfallversicherung	84

<b>4</b>	<b>Entlohnung</b>	<b>89</b>
4.1	Begriff des Lohns	89
4.2	Steuer- und sozialversicherungsrechtliche Grundlagen der Entlohnung	90
4.2.1	Gesetzliche Lohnabzüge	92
4.2.1.1	Steuern	92
4.2.1.2	Arbeitnehmerbeiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung	95
4.2.2	Auszahlungsbetrag	96
4.3	Lohnsteuer-Jahresausgleich	99
4.4	Lohnsteuer-Anmeldung	100
4.5	Beitragsnachweis zur gesetzlichen Sozialversicherung	105

## Rechtliche Grundlagen des Wirtschaftens

<b>1</b>	<b>Aufbau der Rechtsordnung</b>	<b>118</b>
1.1	Privates und öffentliches Recht	118
1.2	Rechtsquellen	119
1.3	Objektives und subjektives Recht	121
<b>2</b>	<b>Rechtssubjekte</b>	<b>121</b>
2.1	Natürliche und juristische Personen	121
2.2	Rechtsfähigkeit	122
2.3	Geschäftsfähigkeit	123
<b>3</b>	<b>Rechtsobjekte</b>	<b>124</b>
3.1	Sachen	125
3.2	Rechte	126
<b>4</b>	<b>Rechtsgeschäfte</b>	<b>127</b>
4.1	Zustandekommen von Rechtsgeschäften	127
4.2	Nichtigkeit von Rechtsgeschäften	129
4.3	Anfechtbarkeit von Rechtsgeschäften	130
<b>5</b>	<b>Kaufvertrag</b>	<b>133</b>
5.1	Zustandekommen des Kaufvertrages	133
5.2	Besonderheiten beim Kaufvertragsabschluss	134
5.3	Erfüllung des Kaufvertrages	135
5.4	Besondere Arten des Kaufvertrages	136
5.5	Vertragsfreiheit und allgemeine Geschäftsbedingungen	139
<b>6</b>	<b>Störungen von Rechtsgeschäften und deren Folgen am Beispiel des Kaufvertrages</b>	<b>145</b>
6.1	Lieferungsverzug	146
6.2	Annahmeverzug	148
6.3	Lieferung mangelhafter Ware	151
6.4	Zahlungsverzug	156
6.5	Mahnverfahren	161
6.5.1	Außergerichtliches Mahnverfahren	161
6.5.2	Gerichtliches Mahnverfahren	162
6.6	Klage auf Zahlung	166
6.7	Zwangsvollstreckung	166
6.8	Verjährung	167
<b>7</b>	<b>Vertragsarten im Überblick</b>	<b>173</b>

<b>8</b>	<b>Unternehmenskrisen</b>	<b>177</b>
8.1	Ursachen für Unternehmenskrisen	177
8.2	Maßnahmen bei Krisen im Unternehmen	178
8.2.1	Sanierung	178
8.2.2	Liquidation	179
8.2.3	Insolvenz	179
8.2.3.1	Insolvenzverfahren	180
8.2.3.2	Insolvenzplan	184
<b>9</b>	<b>Verbraucherschutz</b>	<b>186</b>
9.1	Bürgerliches Gesetzbuch	187
9.1.1	Allgemeine Geschäftsbedingungen	187
9.1.2	Außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossene Verträge	187
9.1.3	Fernabsatzverträge	188
9.1.4	Verbraucherdarlehensverträge	191
9.2	Insolvenzordnung	192
9.3	Preisangabenverordnung	196
9.4	Gesetz über die Haftung für fehlerhafte Produkte	198

## Ziele und Rahmenbedingungen für unternehmerisches Handeln

<b>1</b>	<b>Zielsetzungen von Unternehmen</b>	<b>201</b>
1.1	Ziele erwerbswirtschaftlicher Unternehmen	202
1.2	Ziele gemeinwirtschaftlicher Unternehmen	207
1.3	Ziele genossenschaftlicher Unternehmen	207
<b>2</b>	<b>Notwendigkeit des Wirtschaftens</b>	<b>208</b>
2.1	Bedürfnisse und Bedarf	208
2.2	Güter als Mittel der Bedürfnisbefriedigung	210
2.3	Ökonomisches Prinzip	211
<b>3</b>	<b>Handelsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>214</b>
3.1	Kaufmannseigenschaft	214
3.2	Firma	216
3.3	Handels- und Genossenschaftsregister	218
3.4	Sonstige Anmeldevorschriften	220
<b>4</b>	<b>Unternehmensformen des privaten Rechts</b>	<b>223</b>
4.1	Personenunternehmen	223
4.1.1	Einzelunternehmen	223
4.1.2	Personengesellschaften	224
4.1.2.1	Offene Handelsgesellschaft	225
4.1.2.2	Kommanditgesellschaft	229
4.2	Kapitalgesellschaften	231
4.2.1	Gesellschaftsformen mit beschränkter Haftung	231
4.2.1.1	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	235
4.2.1.2	Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) (UG [haftungsbeschränkt]) als Sonderform der GmbH	236
4.2.2	Aktiengesellschaft	237
4.3	Eingetragene Genossenschaft	241
	<b>EXKURS: Unternehmenskonzentration und Kartellgesetz</b>	<b>244</b>

<b>5</b>	<b>Steuern des Unternehmens</b>	<b>253</b>
5.1	Notwendigkeit der Besteuerung	253
5.2	Steuerarten und volkswirtschaftliche Steuerquote	254
5.3	Steuergerechtigkeit	255
5.4	Steuererhebungsverfahren am Beispiel der Einkommensteuer	258
5.5	Grundzüge der Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen	259
5.5.1	Einkommensteuer	259
5.5.2	Lohnsteuer	264
5.6	Körperschaftsteuer	268
5.7	Grundsteuer	268
5.8	Gewerbsteuer	269
5.9	Umsatzsteuer	270
<b>6</b>	<b>Vollmachten in Unternehmen</b>	<b>275</b>
6.1	Handlungsvollmacht	276
6.2	Prokura	277
<b>7</b>	<b>Investition und Finanzierung</b>	<b>282</b>
7.1	Zusammenhang zwischen Investition und Finanzierung	282
7.2	Investitionsanlässe	283
7.3	Finanzierungsarten	285
7.3.1	Innenfinanzierung	286
7.3.2	Außenfinanzierung	287
7.4	Kreditarten	289
7.4.1	Warenkredite	290
7.4.2	Geldkredite	291
7.4.3	Kostenvergleich zwischen Waren- und Geldkredit	294
7.5	Kreditantrag	295
7.5.1	Auskünfte über den Kreditnehmer	295
7.5.2	Beurteilung der Unternehmenssituation	296
7.5.3	Vertragsgestaltung und Kreditzusage	297
7.6	Kreditsicherungsmöglichkeiten	297
7.6.1	Personalkredite	298
7.6.2	Realkredite	300

## Grundzüge der Wirtschaftspolitik

<b>1</b>	<b>Messzahlen der gesamtwirtschaftlichen Leistung</b>	<b>308</b>
1.1	Bruttoinlandsprodukt	309
1.2	Bruttonationaleinkommen	312
1.3	Volkseinkommen	313
<b>2</b>	<b>Träger der Wirtschaftspolitik</b>	<b>316</b>
<b>3</b>	<b>Hauptziele der Wirtschaftspolitik</b>	<b>317</b>
3.1	Stabilität des Preisniveaus	318
3.2	Vollbeschäftigung	318
3.3	Außenwirtschaftliches Gleichgewicht	320
3.4	Wirtschaftswachstum	320
3.5	Abgeleitete Ziele	321
3.6	Zielkonflikte der Wirtschaftspolitik	324

<b>4</b>	<b>Gesamtwirtschaftliche Ungleichgewichte</b>	<b>326</b>
4.1	Geldwertschwankungen	327
4.1.1	Binnenwert des Geldes	327
4.1.2	Verbraucherpreisindex	328
4.1.3	Inflation	330
4.1.4	Deflation	335
4.1.5	Stagflation	337
4.2	Beschäftigungsniveau und Wirtschaftswachstum im Konjunkturverlauf	338
<b>5</b>	<b>Staatliche Wirtschaftspolitik</b>	<b>344</b>
5.1	Bereiche staatlicher Wirtschaftspolitik	345
5.2	Mittel staatlicher Wirtschaftspolitik	346
5.2.1	Geldpolitik	347
5.2.1.1	Träger der Geldpolitik	347
5.2.1.1.1	Europäische Zentralbank	347
5.2.1.1.2	Europäisches System der Zentralbanken	351
5.2.1.1.3	Deutsche Bundesbank	351
5.2.1.2	Ansatzpunkte der Geldpolitik	354
5.2.1.3	Geldpolitisches Instrumentarium	355
5.2.2	Fiskalpolitik	358
5.2.3	Außenwirtschaftspolitik	361
5.2.4	Lohnpolitik	364

## Exkurs: Zahlungsverkehr

<b>1</b>	<b>Zahlungsarten</b>	<b>369</b>
1.1	Barzahlung	369
1.2	Halbbare Zahlung	371
1.2.1	Eröffnung eines Kontos	371
1.2.2	Arten der halbbaren Zahlung	372
1.3	Bargeldlose Zahlung	375
1.3.1	SEPA-Zahlungen	377
1.3.1.1	SEPA als einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum	377
1.3.1.2	SEPA-Überweisung	378
1.3.1.3	SEPA-Lastschriftverfahren	381
1.3.2	Verrechnungsschecks	382
1.3.3	Sonderformen der bargeldlosen Zahlung	385
1.3.4	Vorteile des bargeldlosen Zahlungsverkehrs	389
	<b>Verzeichnis der Gesetze und Rechtsverordnungen</b>	<b>392</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>393</b>
	<b>Bilderverzeichnis</b>	<b>398</b>