

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.

* * * * *

13. Auflage 2022

© 2001 by MERKUR VERLAG RINTELN

Gesamtherstellung:

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

E-Mail: info@merkur-verlag.de

lehrer-service@merkur-verlag.de

Internet: www.merkur-verlag.de

Merkur-Nr. 0065-13

ISBN 978-3-8120-0065-9

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 2022

*Reiner Siekerkötter
Thomas Fehn*

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche und soziale Rahmenbedingungen menschlicher Arbeit im Betrieb

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau | 13 |
| 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 | 25 |
| 1.4 | Weiterbeschäftigung nach der Ausbildung | 26 |
| 2 | Grundlagen des Arbeitsrechts | 29 |
| 2.1 | Arbeitsvertrag | 33 |
| 2.2 | Recht auf Teilzeit | 34 |
| 2.3 | Beendigung von Arbeitsverhältnissen | 35 |
| 2.3.1 | Kündigung | 35 |
| 2.3.2 | Kündigungsschutz | 36 |
| 2.4 | Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz | 38 |
| 2.5 | Pflegezeit- und Familienpflegezeitgesetz | 41 |
| 2.6 | Arbeitsschutzrechte | 43 |
| 2.6.1 | Arbeitszeitgesetz | 43 |
| 2.6.2 | Gewerbeordnung | 43 |
| 2.6.3 | Mutterschutzgesetz | 44 |
| 2.6.4 | Gesetz zum Elterngeld und zur Elternzeit | 45 |
| 2.6.5 | Schwerbehindertenrecht | 47 |
| 2.7 | Interessenvertretung der Mitarbeiter im Betrieb | 50 |
| 2.7.1 | Betriebsverfassungsgesetz 1972 | 51 |
| 2.7.1.1 | Betriebsrat | 51 |
| 2.7.1.2 | Jugend- und Auszubildendenvertretung | 54 |
| 2.7.2 | Personalvertretungsgesetze | 56 |
| 2.8 | Sozialpartner und Tarifvertrag | 57 |
| 2.8.1 | Tarifvertragsparteien | 57 |
| 2.8.2 | Tarifautonomie | 59 |
| 2.8.3 | Tarifvertragsarten | 59 |
| 2.8.4 | Tarifvertragsverhandlungen | 59 |
| 2.9 | Arbeitsgerichtsbarkeit | 60 |
| 2.10 | Mitbestimmung im Unternehmen | 64 |
| 3 | Soziale Sicherung | 68 |
| 3.1 | Krankenversicherung | 70 |
| 3.2 | Pflegeversicherung | 74 |
| 3.3 | Rentenversicherung | 76 |
| 3.4 | Arbeitslosenversicherung | 81 |
| 3.5 | Unfallversicherung | 82 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4 | Entlohnung | 86 |
| 4.1 | Begriff des Lohns | 86 |
| 4.2 | Steuer- und sozialversicherungsrechtliche Grundlagen der Entlohnung | 87 |
| 4.2.1 | Gesetzliche Lohnabzüge | 89 |
| 4.2.1.1 | Steuern | 89 |
| 4.2.1.2 | Arbeitnehmerbeiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung | 92 |
| 4.2.2 | Auszahlungsbetrag | 93 |
| 4.3 | Lohnsteuer-Jahresausgleich | 96 |
| 4.4 | Lohnsteuer-Anmeldung | 97 |
| 4.5 | Beitragsnachweis zur gesetzlichen Sozialversicherung | 101 |

Rechtliche Grundlagen des Wirtschaftens

| | | |
|----------|--|------------|
| 1 | Aufbau der Rechtsordnung | 114 |
| 1.1 | Privates und öffentliches Recht | 114 |
| 1.2 | Rechtsquellen | 115 |
| 1.3 | Objektives und subjektives Recht | 117 |
| 2 | Rechtssubjekte | 117 |
| 2.1 | Natürliche und juristische Personen | 117 |
| 2.2 | Rechtsfähigkeit | 118 |
| 2.3 | Geschäftsfähigkeit | 119 |
| 3 | Rechtsobjekte | 120 |
| 3.1 | Sachen | 121 |
| 3.2 | Rechte | 122 |
| 4 | Rechtsgeschäfte | 123 |
| 4.1 | Zustandekommen von Rechtsgeschäften | 123 |
| 4.2 | Nichtigkeit von Rechtsgeschäften | 125 |
| 4.3 | Anfechtbarkeit von Rechtsgeschäften | 126 |
| 5 | Kaufvertrag | 129 |
| 5.1 | Zustandekommen des Kaufvertrages | 129 |
| 5.2 | Besonderheiten beim Kaufvertragsabschluss | 130 |
| 5.3 | Erfüllung des Kaufvertrages | 131 |
| 5.4 | Besondere Arten des Kaufvertrages | 132 |
| 5.5 | Vertragsfreiheit und allgemeine Geschäftsbedingungen | 135 |
| 6 | Störungen von Rechtsgeschäften und deren Folgen am Beispiel des Kaufvertrages | 141 |
| 6.1 | Lieferungsverzug | 142 |
| 6.2 | Annahmeverzug | 145 |
| 6.3 | Lieferung mangelhafter Ware | 147 |
| 6.4 | Zahlungsverzug | 152 |
| 6.5 | Mahnverfahren | 157 |
| 6.5.1 | Außergerichtliches Mahnverfahren | 157 |
| 6.5.2 | Gerichtliches Mahnverfahren | 158 |
| 6.6 | Klage auf Zahlung | 162 |
| 6.7 | Zwangsvollstreckung | 162 |
| 6.8 | Verjährung | 163 |
| 7 | Vertragsarten im Überblick | 169 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 8 | Unternehmenskrisen | 173 |
| 8.1 | Ursachen für Unternehmenskrisen | 173 |
| 8.2 | Maßnahmen bei Krisen im Unternehmen | 174 |
| 8.2.1 | Sanierung | 174 |
| 8.2.2 | Liquidation | 175 |
| 8.2.3 | Insolvenz | 175 |
| 8.2.3.1 | Insolvenzverfahren | 176 |
| 8.2.3.2 | Insolvenzplan | 180 |
| 9 | Verbraucherschutz | 182 |
| 9.1 | Bürgerliches Gesetzbuch | 183 |
| 9.1.1 | Allgemeine Geschäftsbedingungen | 183 |
| 9.1.2 | Außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossene Verträge | 183 |
| 9.1.3 | Fernabsatzverträge | 184 |
| 9.1.4 | Verbraucherdarlehensverträge | 187 |
| 9.2 | Insolvenzordnung | 188 |
| 9.3 | Preisangabenverordnung | 193 |
| 9.4 | Gesetz über die Haftung für fehlerhafte Produkte | 195 |

Ziele und Rahmenbedingungen für unternehmerisches Handeln

| | | |
|----------|--|------------|
| 1 | Zielsetzungen von Unternehmen | 198 |
| 1.1 | Ziele erwerbswirtschaftlicher Unternehmen | 199 |
| 1.2 | Ziele gemeinwirtschaftlicher Unternehmen | 204 |
| 1.3 | Ziele genossenschaftlicher Unternehmen | 204 |
| 2 | Notwendigkeit des Wirtschaftens | 205 |
| 2.1 | Bedürfnisse und Bedarf | 205 |
| 2.2 | Güter als Mittel der Bedürfnisbefriedigung | 207 |
| 2.3 | Ökonomisches Prinzip | 208 |
| 3 | Handelsrechtliche Rahmenbedingungen | 211 |
| 3.1 | Kaufmannseigenschaft | 211 |
| 3.2 | Firma | 213 |
| 3.3 | Handels- und Genossenschaftsregister | 215 |
| 3.4 | Sonstige Anmeldevorschriften | 217 |
| 4 | Unternehmensformen des privaten Rechts | 220 |
| 4.1 | Personenunternehmen | 220 |
| 4.1.1 | Einzelunternehmen | 220 |
| 4.1.2 | Personengesellschaften | 221 |
| 4.1.2.1 | Offene Handelsgesellschaft | 221 |
| 4.1.2.2 | Kommanditgesellschaft | 225 |
| 4.2 | Kapitalgesellschaften | 227 |
| 4.2.1 | Gesellschaftsformen mit beschränkter Haftung | 228 |
| 4.2.1.1 | Gesellschaft mit beschränkter Haftung | 231 |
| 4.2.1.2 | Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) (UG [haftungsbeschränkt]) als Sonderform der GmbH | 232 |
| 4.2.2 | Aktiengesellschaft | 233 |
| 4.3 | Eingetragene Genossenschaft | 237 |
| | EXKURS: Unternehmenskonzentration und Kartellgesetz | 240 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5 | Steuern des Unternehmens | 249 |
| 5.1 | Notwendigkeit der Besteuerung | 249 |
| 5.2 | Steuerarten und volkswirtschaftliche Steuerquote | 250 |
| 5.3 | Steuergerechtigkeit | 251 |
| 5.4 | Steuererhebungsverfahren am Beispiel der Einkommensteuer | 254 |
| 5.5 | Grundzüge der Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen | 255 |
| 5.5.1 | Einkommensteuer | 255 |
| 5.5.2 | Lohnsteuer | 260 |
| 5.6 | Körperschaftsteuer | 264 |
| 5.7 | Grundsteuer | 264 |
| 5.8 | Gewerbsteuer | 265 |
| 5.9 | Umsatzsteuer | 266 |
| 6 | Vollmachten in Unternehmen | 271 |
| 6.1 | Handlungsvollmacht | 272 |
| 6.2 | Prokura | 273 |
| 7 | Investition und Finanzierung | 278 |
| 7.1 | Zusammenhang zwischen Investition und Finanzierung | 278 |
| 7.2 | Investitionsanlässe | 279 |
| 7.3 | Finanzierungsarten | 281 |
| 7.3.1 | Innenfinanzierung | 282 |
| 7.3.2 | Außenfinanzierung | 283 |
| 7.4 | Kreditarten | 285 |
| 7.4.1 | Warenkredite | 286 |
| 7.4.2 | Geldkredite | 287 |
| 7.4.3 | Kostenvergleich zwischen Waren- und Geldkredit | 290 |
| 7.5 | Kreditantrag | 291 |
| 7.5.1 | Auskünfte über den Kreditnehmer | 291 |
| 7.5.2 | Beurteilung der Unternehmenssituation | 292 |
| 7.5.3 | Vertragsgestaltung und Kreditzusage | 293 |
| 7.6 | Kreditsicherungsmöglichkeiten | 293 |
| 7.6.1 | Personalkredite | 294 |
| 7.6.2 | Realkredite | 296 |

Grundzüge der Wirtschaftspolitik

| | | |
|----------|---|------------|
| 1 | Messzahlen der gesamtwirtschaftlichen Leistung | 304 |
| 1.1 | Bruttoinlandsprodukt | 305 |
| 1.2 | Bruttonationaleinkommen | 308 |
| 1.3 | Volkseinkommen | 309 |
| 2 | Träger der Wirtschaftspolitik | 312 |
| 3 | Hauptziele der Wirtschaftspolitik | 313 |
| 3.1 | Stabilität des Preisniveaus | 314 |
| 3.2 | Vollbeschäftigung | 314 |
| 3.3 | Außenwirtschaftliches Gleichgewicht | 316 |
| 3.4 | Wirtschaftswachstum | 316 |
| 3.5 | Abgeleitete Ziele | 317 |
| 3.6 | Zielkonflikte der Wirtschaftspolitik | 320 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 4 | Gesamtwirtschaftliche Ungleichgewichte | 322 |
| 4.1 | Geldwertschwankungen | 323 |
| 4.1.1 | Binnenwert des Geldes | 323 |
| 4.1.2 | Verbraucherpreisindex | 324 |
| 4.1.3 | Inflation | 326 |
| 4.1.4 | Deflation | 332 |
| 4.1.5 | Stagflation | 334 |
| 4.2 | Beschäftigungsniveau und Wirtschaftswachstum im Konjunkturverlauf | 335 |
| 5 | Staatliche Wirtschaftspolitik | 341 |
| 5.1 | Bereiche staatlicher Wirtschaftspolitik | 342 |
| 5.2 | Mittel staatlicher Wirtschaftspolitik | 343 |
| 5.2.1 | Geldpolitik | 344 |
| 5.2.1.1 | Träger der Geldpolitik | 344 |
| 5.2.1.1.1 | Europäische Zentralbank | 344 |
| 5.2.1.1.2 | Europäisches System der Zentralbanken | 348 |
| 5.2.1.1.3 | Deutsche Bundesbank | 348 |
| 5.2.1.2 | Ansatzpunkte der Geldpolitik | 351 |
| 5.2.1.3 | Geldpolitisches Instrumentarium | 352 |
| 5.2.2 | Fiskalpolitik | 355 |
| 5.2.3 | Außenwirtschaftspolitik | 358 |
| 5.2.4 | Lohnpolitik | 361 |

Exkurs: Zahlungsverkehr

| | | |
|----------|---|------------|
| 1 | Zahlungsarten | 366 |
| 1.1 | Barzahlung | 366 |
| 1.2 | Halbbare Zahlung | 370 |
| 1.2.1 | Eröffnung eines Kontos | 370 |
| 1.2.2 | Arten der halbbaren Zahlung | 371 |
| 1.3 | Bargeldlose Zahlung | 374 |
| 1.3.1 | SEPA-Zahlungen | 375 |
| 1.3.1.1 | SEPA als einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum | 375 |
| 1.3.1.2 | SEPA-Überweisung | 377 |
| 1.3.1.3 | SEPA-Lastschriftverfahren | 379 |
| 1.3.2 | Verrechnungsschecks | 380 |
| 1.3.3 | Sonderformen der bargeldlosen Zahlung | 384 |
| 1.3.4 | Vorteile des bargeldlosen Zahlungsverkehrs | 388 |
| | Verzeichnis der Gesetze und Rechtsverordnungen | 391 |
| | Stichwortverzeichnis | 393 |