

## Notare verringern Transaktionskosten

**Im Herbst 2007 hat Professor Peter L. Murray von der Harvard University eine umfassende Studie zur Kostenstruktur, Qualität und Effizienz typischer Grundstückstransaktionen in Deutschland, Frankreich, England, Schweden, Estland und den Vereinigten Staaten vorgelegt.**

Der Rat der Notariate der Europäischen Union (C.N.U.E.) hatte diese unabhängige Studie in Auftrag gegeben.

Professor Murray kommt in dem 400 Seiten starken Bericht zu dem Ergebnis, dass nichts darauf hinweise, dass eine Deregulierung rechtlicher Tätigkeiten im Liegenschaftsverkehr in der EU zu einer Kostensenkung für den Verbraucher oder zu einer Effizienzsteigerung führen würde. Vielmehr sind der Studie zufolge in Rechtssystemen mit dem höchsten Regulierungsgrad wie Estland und Deutschland die **durchschnittlichen Kosten bei den für den Markt relevanten typischen Grundstückstransaktionen („mass transactions“)** niedrig, die Registersysteme funktionieren effizient, und die Verbraucher scheinen zufrieden zu sein. In allen untersuchten Ländern machen die Gebühren und Kosten für die beteiligten Berufsangehörigen nur einen geringen Anteil am Gesamtwert einer Liegenschaftstransaktion aus, in der Regel weniger als 1 %, und fallen typischerweise neben den Maklergebühren und nicht selten auch neben den Steuern kaum ins Gewicht.

Demgegenüber sieht Professor Murray in einer verstärkten Deregulierung erhebliche Nachteile für den Verbraucher. Die Märkte seien hier oft weit vom „perfekten Markt“ entfernt. Banken, Juristen und Makler scheinen seinen Erkenntnissen zufolge in deregulierten Märkten aufgrund ihrer strategischen Position oft mehr Einfluss nehmen zu können als in regulierten Märkten.

Zudem zeigt die Studie von Professor Murray, dass viele berufs- wie materiellrechtliche Regelungen im Liegenschaftsverkehr in erster Linie darauf abzielen, den Immobilienkauf abzusichern und ihm Rechtsbeständigkeit zu verleihen, so wie dies von den Verbrauchern erwartet wird. In diesem Zusammenhang weist Professor Murray insbesondere auf die Bedeutung eines vollständig und korrekt geführten Grundbuchsystems für den Immobilienkauf hin. Ein solches setze die hoheitlich gewährleistete Überprüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit der zum Grundbuch eingereichten Anträge und Bewilligungen voraus. Dadurch werde Transaktionssicherheit beim Grundstückskauf möglich. Professor Murray hebt auch hervor, dass in Ländern wie Großbritannien oder den USA die Verlässlichkeit der Grundbuchdaten nicht gewährleistet sei, so dass die Gefahr von Rechtsstreitigkeiten erhöht werde und Mehrkosten durch die sog. „Title Insurance“ entstünden.

Die Europäische Kommission hat Ende Januar 2008 auch eine Studie über die Kostenstruktur im Bereich der Liegenschaftstransaktionen vorgestellt. Mit der Durchführung der Studie wurde das Zentrum für Europäische Rechtspolitik (ZERP) an der Universität Bremen unter Leitung von Professor Christoph Schmid beauftragt. Die Studie sollte ursprünglich zeigen, dass höhere Regulierung zu höheren Preisen für den Verbraucher führt. Nach den vorgelegten Ergebnissen ist jedoch das Gegenteil der Fall. **Speziell Deutschland werden in dem für das Marktverhalten relevanten Bereich der Massengeschäfte unter Berücksichtigung des Pro-Kopf-Einkommens zusammen mit Schweden absolut gesehen die niedrigsten Kosten bescheinigt.**

Das deutsche Notarsystem ist damit für den Verbraucher im Durchschnitt kostengünstiger als deregulierte Transaktionssysteme in England und den Niederlanden.