



Pressemitteilung

Immobilientransaktionen: Der ZERP-Bericht kann nicht als Grundlage für politische Diskussionen dienen

Brüssel, den 29. Januar 2008

Der Rat der Notariate der Europäischen Union hat den von der Europäischen Kommission in Auftrag gegebenen Bericht des *Zentrums für Europäische Rechtspolitik* (ZERP) der Universität Bremen über die Kosten und Modalitäten von Immobilientransaktionen in der Europäischen Union zur Kenntnis genommen. Er hebt hervor, dass es diesem Bericht an der notwendigen sachlichen Präzision und wissenschaftlichen Strenge fehlt. Der Studie gelingt es anders als von ihr behauptet nicht, einen Zusammenhang zwischen Regulierungsdichte und Kostenhöhe nachzuweisen. Am Beispiel Deutschlands räumen die Autoren sogar ein, dass die Kosten für den Verbraucher trotz einer hohen Regulierungsdichte im Vergleich zu deregulierten Systemen wie in England und den Niederlanden, die von der Studie als vorbildhaft eingestuft werden, gering sind. Der CNUE bedauert, dass die Gelegenheit der Einleitung einer echten Diskussion über den Immobilienmarkt nicht wahrgenommen wurde und gelangt daher zu der Auffassung, dass dieser Bericht keine sinnvolle Grundlage für politische Diskussionen sein kann.

Angebliches Ziel der ZERP-Studie ist es, die Funktionsweise des Dienstleistungsmarktes im Bereich der Immobilientransaktionen durch Preissenkungen ohne Qualitätseinbußen zu verbessern. Dabei stehen insbesondere notarielle Dienstleistungen im Visier der Studie, die deren Abschaffung bzw. Deregulierung empfiehlt. Erstaunlicherweise wird nicht gesondert auf die Gebühren von Immobilienmaklern – ein Beruf mit geringer Regulierungsdichte – eingegangen, die nach der Studie 70% der "professional fees" einer Grundstücksübertragung ausmachen.

Die theoretische und empirische Analyse der Immobilientransaktionsmärkte verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, einen Kausalzusammenhang zwischen Regulierungsdichte und Kostenhöhe nachzuweisen. Eine von Professor Murray der Universität Harvard durchgeführte Studie, die im Oktober letzten Jahres veröffentlicht wurde, zeigt das Absurde an dieser Annahme auf und kommt zu der Schlussfolgerung, dass *"es keinen Nachweis dafür gibt, dass die Deregulierung der Dienstleistungen im Bereich der Immobilientransaktionen zu geringeren Kosten oder zu mehr Effizienz für den Verbraucher führen: Das Gegenteil scheint der Fall zu sein"*. Die Studie von Professor Murray ist hier abrufbar: <http://www.cnue.eu/fr/000/actualités/murray-report-final.pdf>

Der CNUE erinnert daran, dass das Notariat bedeutsame Pflichten in folgenden Bereichen treffen: unparteiische Beratung, Prüfung der Eigentumsverhältnisse, Umwelt- und Baurecht, Geldwäschebekämpfung etc.. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen "Subprime-Krise" spricht sich der CNUE gegen übermäßige Risiken für den Verbraucher aus, die durch die "Industrialisierung" bzw. Standardisierung vielfältiger und komplexer Handlungen entstehen. Die Rechtssysteme, die das Notariat kennen, haben sich bewährt. Die Notare stellen eine echte Regulierungsbehörde dar. Mit der öffentlichen Urkunde erteilen sie unanfechtbare Rechtstitel und gewährleisten damit eine Rechtssicherheit, die sich maßgeblich auf das Vertrauen und einen reibungslosen Wirtschaftsverkehr auswirkt.

Der Grund, weshalb die Autoren zu falschen Schlussfolgerungen gelangen, liegt in der Anwendung einer zweifelhaften Methodik. Der ZERP-Bericht stützt sich nicht auf tatsächliche Gegebenheiten, sondern auf die Ergebnisse einer Studie, die anhand einer nicht-repräsentativen Fragenbogenaktion durchgeführt wurde. Der Bericht beruht auf 681 Antworten für insgesamt 21 Länder, was wissenschaftlich unzureichend ist. Zudem stammen diese



Conseil des Notariats de l'Union Européenne Council of the Notariats of the European Union

Antworten hauptsächlich von Personen, die erheblichen Interessenkonflikten ausgesetzt sein können. In mindestens einem Land ist festzustellen, dass mehr als zwei Drittel der Antworten auf die Fragebögen von Immobilienmaklern selbst abgegeben wurden (*siehe Vermerk zur Erläuterung*). Juristisch gesehen stützt sich der Bericht auf eine unbegründete Hypothese. In zahlreichen Ländern ist der Notarberuf nämlich mit der Übertragung öffentlicher Gewalt verbunden und daher von den Grundsätzen des Gemeinschaftsrechts kraft Artikel 45 EGV ausgenommen.

Angesichts des Tenors des Berichts stellt sich zu Recht die Frage, ob die Autoren nicht Dogmatismus an den Tag legen. Die Notare arbeiten eng mit den nationalen Behörden, aber auch mit und im Auftrag der Kommission selbst zusammen, um das Recht und die Qualität der Dienstleistungen zugunsten der Bürger zu verbessern. Die Initiative e-Justice verdeutlicht, dass sich Notare vollwertig für neue Technologien einsetzen, die – wie in der Strategie von Lissabon hervorgehoben – ein wesentlicher Faktor für Wachstum und Beschäftigung darstellen. Damit ist der Nachweis erbracht, dass sich auch ein "traditionelles" System an die Anforderungen der Gegenwart anzupassen weiß.

Der CNUE im Überblick:

Der Rat der Notariate der Europäischen Union (CNUE) ist die offizielle Standesvertretung des Notarberufs bei den Europäischen Institutionen. Der CNUE ist Sprecher des Berufsstandes und kommuniziert die gemeinsamen Beschlüsse seiner Mitglieder gegenüber den europäischen Institutionen.

Der CNUE vereinigt seit dem 1. Januar 2007 die folgenden 21 Notariate der Europäischen Union: Deutschland, Österreich, Belgien, Bulgarien, Spanien, Estland, Frankreich, Griechenland, Ungarn, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, die Niederlande, Polen, Portugal, Tschechische Republik, Rumänien, Slowakei und Slowenien. Kroatien ist derzeit Mitglied mit Beobachterstatus.

Die europäischen Notariate sind im CNUE durch die Präsidenten der nationalen obersten Notarkammern des Notariats vertreten.

Der CNUE untersteht einem Präsidenten, der Sprecher des CNUE ist und dessen Amtszeit ein Jahr beträgt.

Der CNUE ist eine Vereinigung ohne Erwerbszweck belgischen Rechts und hat seinen Sitz in Brüssel.

Weitere Informationen:

CNUE-Büro

Tel: +32 2 513 95 29

Fax: +32 2 513 93 82

Email: info@cnue.be

www.cnue.be