

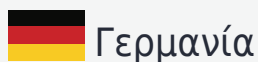
[Αρχική Σελίδα](#) > ... > [Οικογενειακά Και Κληρονομικά Θέματα](#) > [Κληρονομιά](#) > [Προσαρμογή Εμπράγματων Δικαιωμάτων](#) > [Germany](#)

## Προσαρμογή εμπράγματων δικαιωμάτων

Περιεχόμενο που παρέχεται από



European Judicial Network  
(in civil and commercial matters)



### 1 Ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που θα μπορούσαν να απορρέουν από κληρονομική διαδοχή σύμφωνα με το δίκαιο του εν λόγω κράτους μέλους;

Σύμφωνα με το γερμανικό δίκαιο, κατά τον θάνατο του κληρονομούμενου η περιουσία του περιέρχεται ως σύνολο, δηλαδή συμπεριλαμβανομένων όλων των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που ανήκουν σ' αυτήν, στους κληρονόμους. Αν υπάρχουν περισσότεροι κληρονόμοι του κληρονομούμενου, η κληρονομιαία περιουσία καθίσταται, σύμφωνα με το άρθρο 2032 του γερμανικού αστικού κώδικα (Bürgerliches Gesetzbuch), κοινή περιουσία των κληρονόμων. Η κληρονομική διαδοχή δεν έχει ως αποτέλεσμα τη σύσταση νέων εμπράγματων δικαιωμάτων. Ιδίως, τυχόν διανεμητικές διατάξεις της διαθήκης ή κληροδοσίες του κληρονομούμενου έχουν ενοχική απλώς ισχύ.

Ωστόσο, η πρακτική εμπειρία που έχει αποκτηθεί από την έναρξη της εφαρμογής του ενωσιακού κανονισμού περί κληρονομικής διαδοχής μέχρι σήμερα δείχνει ότι, ιδίως, οι περιορισμοί διάθεσης μέσω της εγκατάστασης κληρονόμου βεβαρημένου με κληρονομικό καταπίστευμα και καταπιστευματοδόχου σύμφωνα με το γερμανικό δίκαιο (άρθρα 2100 έως 2146 του γερμανικού αστικού κώδικα) μπορούν να δημιουργήσουν προβλήματα. Στην περίπτωση της καταπιστευματικής διαδοχής, ο κληρονομούμενος εγκαθιστά περισσότερους κληρονόμους διαδοχικά, κατά τρόπο ώστε ένα πρόσωπο (ο καταπιστευματοδόχος) να καταστεί κληρονόμος μόλις με την επαγωγή της κληρονομίας σ' αυτό και αφού προηγουμένως κληρονόμος ήταν κάποιο άλλο πρόσωπο (ο βεβαρημένος με το κληρονομικό καταπίστευμα κληρονόμος). Ωστόσο, ήδη με τον θάνατο του κληρονομούμενου ο καταπιστευματοδόχος αποκτά δικαίωμα προσδοκίας. Το δικαίωμα προσδοκίας αποτελεί νομικά κατοχυρωμένη θέση, η οποία προκύπτει σε περιπτώσεις απόκτησης αποτελούμενης από περισσότερες επί μέρους πράξεις, όταν ο πρώτος αποκτήσας δεν μπορεί πλέον να εμποδίσει μονομερώς τη μεταγενέστερη απόκτηση της κυριότητας (Eigentumserwerb) από τον επόμενο αποκτήσαντα. Το δικαίωμα προσδοκίας δεν ρυθμίζεται ρητά στον γερμανικό αστικό κώδικα. Επομένως, με δεδομένο τον κλειστό αριθμό των εμπράγματων δικαιωμάτων («numerus clausus» του εμπράγματος δικαίου), το δικαίωμα προσδοκίας δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως εμπράγματο δικαίωμα. Ωστόσο, πρόκειται για υποκειμενικό δικαίωμα με εμπράγματα αποτελέσματα.

Η καταπιστευματική διαδοχή εμπεριέχει σειρά περιορισμών και υποχρεώσεων για τον βεβαρημένο με το κληρονομικό καταπίστευμα κληρονόμο, ιδίως περιορισμούς της εξουσίας του διάθεσης: πράξεις διάθεσης ακινήτων καθίστανται με την επαγωγή της κληρονομίας στον καταπιστευματοδόχο ανίσχυρες, στο μέτρο που θίγουν τα δικαιώματα του καταπιστευματοδόχου (άρθρο 2113 παράγραφος 1 του γερμανικού αστικού κώδικα). Το ίδιο ισχύει για τις πράξεις διάθεσης από χαριστική αιτία (άρθρο 2113 παράγραφος 2 του γερμανικού αστικού κώδικα). Ωστόσο, ο θανών μπορεί να απαλλάξει τον βεβαρημένο με το κληρονομικό καταπίστευμα κληρονόμο από ορισμένους από αυτούς τους περιορισμούς με διάταξη τελευταίας βούλησης. Ο «απαλλαγθείς βεβαρημένος με το κληρονομικό καταπίστευμα κληρονόμος» μπορεί στη συνέχεια να πωλήσει το ακίνητο και να χρησιμοποιήσει τα έσοδα. Δεν είναι δυνατή η εξαίρεση από την απαγόρευση διάθεσης από χαριστική αιτία σύμφωνα με το άρθρο 2113 παράγραφος 2 του αστικού κώδικα. Επομένως, σε περίπτωση πώλησης του

ακινήτου, η τιμή πώλησης πρέπει να αντιστοιχεί στην αγοραία αξία. Οι περιορισμοί της εξουσίας διάθεσης που προκύπτουν από καταπιστευματική διαδοχή πρέπει να εγγράφονται στο γερμανικό κτηματολόγιο.

## 2 Καταχωρίζονται τα εν λόγω εμπράγματα δικαιώματα σε μητρώο δικαιωμάτων επί ακίνητης ή κινητής περιουσίας και, σε καταφατική περίπτωση, είναι η εν λόγω καταχώριση υποχρεωτική; Σε ποιο/-α μητρώο/-α καταχωρίζονται και ποιες είναι οι προϋποθέσεις και η διαδικασία της καταχώρισης;

Σύμφωνα με το γερμανικό δίκαιο, κατά τον θάνατο του κληρονομούμενου, το σύνολο των δικαιωμάτων που ανήκαν σ' αυτόν περιέρχεται αυτομάτως στους κληρονόμους ή στην κοινωνία των συγκληρονόμων. Για τον σκοπό αυτόν δεν απαιτείται καταχώριση σε μητρώο, ακόμη και για τα εγγραπτά δικαιώματα. Ως εκ τούτου, στο μέτρο που υφίστανται εγγραπτά δικαιώματα, τα στοιχεία που περιέχονται στο εκάστοτε οικείο μητρώο (κτηματολόγιο, εμπορικό μητρώο) καθίστανται με την επαγωγή της κληρονομιάς εσφαλμένα και πρέπει να διορθωθούν. Για τον σκοπό αυτό, η κληρονομική διαδοχή πρέπει να αποδεικνύεται με έγγραφα που έχουν καταρτιστεί ή επικυρωθεί από δημόσια αρχή ή με ευρωπαϊκό κληρονομητήριο. Η πραγματοποίηση της διόρθωσης με την καταχώριση των κληρονόμων ή της κοινωνίας των συγκληρονόμων στο κτηματολόγιο αποτελεί προϋπόθεση για την πραγματοποίηση ορισμένων επακόλουθων πράξεων (π.χ. την εγγραφή βάρους επί κληρονομηθέντος ακινήτου). Κατά κανόνα, η καταχώριση στο μητρώο εταιριών δεν αποτελεί προϋπόθεση για την εγκυρότητα μεταγενέστερων συναλλαγών, αλλά απλώς τη βάση για την προϋπόθεση της καλής πίστης του μητρώου.

Ομοίως, οι περιορισμοί διάθεσης που συνδέονται με καταπιστευματική διαδοχή, δηλαδή με το δικαίωμα προσδοκίας του καταπιστευματοδόχου, γεννώνται αμέσως με τον θάνατο. Ωστόσο, η καταπιστευματική διαδοχή εγγράφεται στο κτηματολόγιο, προκειμένου να αποτραπεί η καλόπιστη, άνευ βαρών απόκτηση από τρίτο [καταχώριση βεβαρημένων με το κληρονομικό καταπίστευμα κληρονόμων, άρθρο 51 του κτηματολογικού κώδικα (Grundbuchordnung)]. Κάθε απαλλαγή του βεβαρημένου με το κληρονομικό καταπίστευμα κληρονόμου καταχωρίζεται επίσης στο κτηματολόγιο.

Αν επιμέρους κληρονόμοι ή κληροδόχοι διατηρούν, βάσει νόμου ή διάταξης τελευταίας βούλησης, (ενοχική) αξίωση επί συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων, η κυριότητα επί των εν λόγω στοιχείων πρέπει να τους μεταβιβαστεί μέσω αντίστοιχης σύμβασης με τους κληρονόμους, αν δε πρόκειται για εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, απαιτείται και εγγραφή στο κτηματολόγιο βάσει εγγράφων που έχουν καταρτιστεί ή επικυρωθεί από δημόσια αρχή ή ευρωπαϊκού κληρονομητηρίου.

## 3 Ποια αποτελέσματα συνδέονται με την καταχώριση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων;

Η καταχώριση των εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν περιέλθει στους κληρονόμους ή στην κοινωνία των συγκληρονόμων έχει αμιγώς δηλωτικό χαρακτήρα. Ωστόσο, αποτελεί τη βάση για την καλή πίστη των τρίτων και αποτελεί προϋπόθεση για την πραγματοποίηση ορισμένων επακόλουθων πράξεων.

## 4 Προβλέπονται ειδικοί κανόνες και διαδικασίες για την προσαρμογή εμπράγματος δικαιώματος το οποίο ορισμένο πρόσωπο διαθέτει βάσει του εφαρμοστέου στην κληρονομική διαδοχή δικαίου στην περίπτωση που το εν λόγω εμπράγματο δικαίωμα δεν είναι γνωστό στη νομοθεσία του κράτους μέλους στο οποίο γίνεται η επίκλησή του;

Τα εμπράγματα δικαιώματα που είναι άγνωστα στο γερμανικό δίκαιο προσαρμόζονται, καταρχήν, βάσει του νόμου σε ισοδύναμο γερμανικό νομικό θεσμό, δυνάμει του άρθρου 31 του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 650/2012 (κανονισμός της ΕΕ για την κληρονομική διαδοχή). Το γερμανικό δίκαιο δεν προβλέπει ειδικούς δικονομικούς κανόνες για την προσαρμογή των εμπράγματων δικαιωμάτων.

■ Τελευταία επικαιροποίηση: 24/02/2026

Την έκδοση αυτής της σελίδας στην εθνική γλώσσα διαχειρίζεται ο αντίστοιχος αρμόδιος επαφής του ΕΔΔ. Οι μεταφράσεις έχουν γίνει από την αρμόδια υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Οι τυχόν αλλαγές που επιφέρει η αρμόδια εθνική αρχή στο πρωτότυπο ενδέχεται να μην έχουν περιληφθεί ακόμα στις μεταφράσεις. Η Επιτροπή και το Ευρωπαϊκό Δικαστικό Δίκτυο δεν αναλαμβάνουν καμία απολύτως ευθύνη όσον αφορά πληροφορίες ή δεδομένα που περιέχονται ή αναφέρονται στο παρόν έγγραφο. Βλ. την ανακοίνωση νομικού περιεχομένου για τους κανόνες πνευματικής ιδιοκτησίας που ισχύουν στο κράτος μέλος που είναι αρμόδιο για την παρούσα σελίδα