


[Avaleht](#) > ... > [Perekonnaasjad Ja Pärimine](#) > [Pärimine](#) > [Asjaõiguste Kohandamine](#) > [Germany](#)

Asjaõiguste kohandamine

Sisu koostaja:

European Judicial Network
(in civil and commercial
matters) Saksamaa

1 Millised asjaõigused võivad tekkida, kui päritakse selle liikmesriigi õiguse alusel?

Saksamaa õiguse kohaselt läheb pärandaja kogu vara, st kõik õigused ja kohustused, tema surma korral üle pärijatele. Kui pärandaja jätab oma vara mitmele pärijale, muutub see vara vastavalt tsiviilseadustiku (*Bürgerliches Gesetzbuch*) paragrahvile 2032 nende pärijate ühisvaraks. Pärimisel ei teki uusi asjaõigusi. Pärandaja määratud annakud ja jäetud juhised pärandvara jagamise kohta kehtivad üksnes võlaõiguse kohaselt.

ELi pärimismääruse jõustumisest alates saadud kogemused on näidanud, et pärandi kohta tehtud piiravad korraldused võivad tekitada probleeme eelkõige seoses eel- ja järelpärimist (*Vor- und Nacherbfolge*) käsitlevate sätetega Saksamaa õiguses (tsiviilseadustiku paragrahvid 2100–2146). Selle protsessi käigus määrab pärandaja järjestikused pärijad, mille puhul üks isik (*Nacherbe*) saab järelpärimise korral pärijaks alles pärast seda, kui kõigepealt on pärijaks saanud teine isik (*Vorerbe*). Järelpärija omandab pärandaja surma korral pärandi suhtes ooteõiguse (*Anwartschaftsrecht*). Ooteõigus on sellisest omandamisest tulenev õiguslik kindlustatus, mida käsitletakse mitmes õigusaktis ja mille puhul esimene soodustatud isik ei saa teist soodustatud isikut vara edasisel omandamisel (*Eigentumserwerb*) enam ühepoolset takistada. Tsiviilseadustikus ooteõigust sõnaselgelt ei reguleerita. Nii ei saa seda asjaõiguste ammendava loetelu (asjaõiguse *numerus clausus*) tõttu asjaõigusena käsitada. See aga kujutab endast subjektiivset õigust, mis mõjutab asjaõigust.

Eel- ja järelpärimisega kaasneb eelpärijatele hulk piiranguid ja kohustusi, eelkõige piirangud omandi kasutamise õigusele. Kui korraldustega maakasutuse kohta rikutakse järelpärija õigusi, on need järelpärimise puhul kehtetud (tsiviilseadustiku paragrahvi 2113 lõige 1). Sama kehtib kingituste kasutamise korralduste kohta (tsiviilseadustiku paragrahvi 2113 lõige 2). Pärandaja võib aga vabastada eelpärija mõnedest nendest surma puhuks tehtavate korralduste kohastest piirangutest. Neist vabastatud eelpärija saab seejärel vara müüa ja tulu kasutada. Tsiviilseadustiku paragrahvi 2113 lõike 2 kohasest kingituste keelust vabastust teha ei saa. Kui vara müüakse, peab müügihind vastama turuväärtusele. Järelpärimisele kehtivad kasutuspiirangud tuleb sisestada Saksamaa kinnistusraamatusse.

2 Kas need asjaõigused kantakse vallas- või kinnisasjaõiguste registrisse? Kas registrisse kandmine on kohustuslik? Millistesse registritesse need kantakse? Millised on registrisse kandmise nõudmised ja menetlus?

Saksamaa õiguse kohaselt kantakse kõik pärandaja õigused tema surma korral automaatselt üle tema pärijale või pärijatele. Neid õigusi ja ka õigusi, mis tuleb registreerida, ei tule sel eesmärgil registrisse kanda. Kui tegemist on õigustega, mis tuleb registreerida, ei ole vastavad registrid (kinnistusraamat, ettevõtteregister) pärandi saamisel enam täpsed ja neid tuleb korrigeerida. Selleks peab pärandit tõendama ametlike või tõestatud dokumentidega või Euroopa pärimistunnistusega. Teatavate edasiste tehingute (nt päritud maa koormamine) puhul tuleb teha parandused, registreerides selleks pärija või ühised pärijad kinnistusraamatus. Äriregistrisse kandmine ei ole üldjuhul hilisemate tehingute kehtivuse eeltingimus, vaid võimaldab üksnes kindel olla registri õigsuses.

Eel- või järelpärimisega seotud kasutuspiirangud ning järelpärija ooteõigus tulenevad samuti otseselt pärandaja surmast. Eel- või järelpärimine registreeritakse aga kinnistusraamatus, et vältida olukorda, mille puhul heausksed kolmandad isikud omandavad vara ilma koormatisteta (järelpärijate registreerimine, kinnistusraamatuseaduse (*Grundbuchordnung*) paragrahv 51). Kinnistusraamatusse kantakse ka kõik eelpärijale antud vabastused.

Kui üksikutel pärijatel või soodustatud isikutel on teatud varade suhtes seadusjärgne nõue (võlaõiguse alusel) või nõue surma puhuks tehtud korralduse alusel, tuleb nende varade omandiõigus kanda neile üle pärijatega sõlmitud lepingu alusel ning mis tahes omandiõigused tuleb ametlike või tõestatud dokumentide või Euroopa pärimistunnistuse alusel kanda kinnistusraamatusse.

3 Milline on asjaõiguste registrisse kandmise mõju?

Pärijale või ühistele pärijatele pärimise tulemusel üle kantud asjaõiguste registreerimine on pelgalt deklaratiivne. See on aga aluseks kolmandate isikute usalduse kindlustamiseks ning vajalik teatavate edasiste tehingute tegemiseks.

4 Kas on olemas erinormid ja menetlused sellise asjaõiguse kohandamiseks, millele isikul on õigus vastavalt pärimisele kohaldatavale õigusele, juhul kui selle liikmesriigi õiguses, kus kõnealusele õigusele tuginetakse, on see asjaõigus tundmatu?

Saksa õiguses tundmatuid asjaõigusi kohandatakse üldjuhul määruse (EL) nr 650/2012 (ELi pärimismäärus) artikli 31 kohaselt Saksa õiguse kohasele sarnasele õiguskäsitusele. Saksa õiguses ei ole sätestatud erimenetlusnorme asjaõiguste kohandamiseks.

Viimati uuendatud: 24/02/2026

Käesoleva veebilehe omakeelset versiooni haldab Euroopa õiguslase koostöö võrgustiku vastav riiklik kontaktpunkt. Tõlked on teostanud Euroopa Komisjoni teenistused. Originaali tehtavad võimalikud muudatused asjaomase riikliku ametiasutuse poolt ei pruugi kajastuda tõlkeversioonides. Komisjon ja Euroopa õiguslase koostöö võrgustik ei võta mingit vastutust ega kohustusi seoses käesolevas dokumendis esitatud või viidatud teabe ega andmetega. Palun lugege õiguslikku teadaannet lehekülje eest vastutava liikmesriigi autoriõiguste kohta.