

[Etusivu](#) > ... > [Perhe- ja Perintöoikeudelliset Asiat](#) > [Perintöasiat](#) > [Esineoikeuksien Muuntaminen](#) > [Germany](#)

# Esineoikeuksien muuntaminen

Sisällön tuottaja:



European Judicial Network  
(in civil and commercial  
matters)



## 1 Mitkä esineoikeudet voisivat tulla kyseeseen perimyksen yhteydessä tämän jäsenvaltion lainsäädännön nojalla?

Saksan lainsäädännössä säädetään, että perittävän kuoltua koko hänen omaisuutensa kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyy perilliselle. Jos perittävällä on useita perillisiä, siviililain (*Bürgerliches Gesetzbuch*) 2032 §:n mukaan jäämistöstä tulee perillisten yhteistä omaisuutta. Perimys ei synnytä uusia esineoikeuksia. Perittävän laatimalla omaisuudenjakojärjestyksellä tai testamentilla on ainoastaan velvoiteoikeudellisia vaikutuksia.

Perintöasioita koskevasta asetuksesta (EU) N:o 650/2012 saadut käytännön kokemukset ovat kuitenkin osoittaneet, että ongelmia voi aiheutua erityisesti hallintaa koskevista rajoituksista, jotka liittyvät Saksan lainsäädännössä säädettyyn ensi- ja toissijaisperimyksen (*Vor- und Nacherbfolge*, siviililain 2100-2146 §). Perittävä määrää ensi- ja toissijaisperimyksessä useista peräkkäisistä perillisistä siten, että toissijainen saaja (*Nacherbe*) perii omaisuuden perättäisseuraannon mukaisesti vasta ensisijaisen saajan (*Vorerbe*) jälkeen. Toissijainen saajan odotusoikeus (*Anwartschaftsrecht*) syntyy kuitenkin heti perittävän kuoltua. Odotusoikeus on oikeudellisesti turvattu asema, joka syntyy useamman saannon tapauksissa, joissa ensimmäinen saaja ei voi enää yksipuolisesti estää toisen saajan myöhempää omistusoikeuden saamista (*Eigentumserwerb*). Odotusoikeudesta ei ole nimenomaisesti säädetty siviililaissa. Sen vuoksi sen ei voida katsoa kuuluvan esineoikeuksiin, jotka on lueteltu lainsäädännössä tyhjentävästi (varallisuus oikeuden *numerus clausus*). Se on kuitenkin subjektiivinen oikeus, jolla on esineoikeudellisia vaikutuksia.

Ensi- ja toissijaisperimyksessä ensisijaiseen saajaan sovelletaan monia rajoituksia ja velvoitteita, erityisesti hallintaoikeutta koskevia rajoituksia: perättäisseuraannon tapauksessa kiinteän omaisuuden määräämistoimet eivät saa vaikuttaa haitallisesti toissijaisen saajan oikeuksiin (siviililain 2113 §:n 1 momentti). Sama koskee vastikkeettomia määräämistoimia (siviililain 2113 §:n 2 momentti). Perittävä voi kuitenkin vapauttaa ensisijaisen saajan joistakin näistä rajoituksista kuolemanvaraismääräyksellä. Tällainen ”vapautettu ensisijainen saaja” voi tämän jälkeen myydä kiinteän omaisuuden ja käyttää myyntitulot. Siviililain 2113 §:n 2 momentissa säädetystä lahjoituskiellosta ei kuitenkaan ole mahdollista poiketa. Sen vuoksi kiinteän omaisuuden myyntihinnan on myytäessä vastattava sen käypää arvoa. Toissijaisperimyksen liittyvät hallintaa koskevat rajoitukset on kirjattava Saksan kiinteistörekisteriin.

## 2 Onko nämä esineoikeudet tallennettu johonkin kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevaan rekisteriin? Jos on, onko tallentaminen pakollista? Mihin rekisteriin/rekistereihin esineoikeudet on tallennettu? Mitkä ovat tallentamisen edellytykset? Mitä menettelyä noudatetaan?

Saksan lainsäädännössä säädetään, että kaikki perittävän oikeudet siirtyvät hänen kuoltuaan perilliselle tai jakamattomalle kuolinpesälle automaattisesti, eikä niitä – myöskään rekisteröitäviä – tarvitse kirjata rekisteriin. Rekisteröitävien oikeuksien tapauksessa asianomaisen rekisterin (kiinteistörekisteri, kaupparekisteri) tiedot on perimyksen jälkeen oikaistava, jotta ne olisivat paikkansapitäviä. Tätä varten perimys on osoitettava virallisilla

tai virallisesti oikeaksi vahvistetuilla asiakirjoilla tai eurooppalaisella perintötodistuksella. Oikaisu, jolla perillisen tai jakamattoman kuolinpesän tiedot kirjataan kiinteistörekisteriin, on tiettyjen myöhempien toimien edellytys (esim. kun on kyse perittyyn kiinteistöön kohdistuvasta rasituksesta). Kirjaaminen kaupparekisteriin ei lähtökohtaisesti ole edellytys myöhempien oikeustoimien pätevyydelle, vaan se ainoastaan mahdollistaa kolmansille osapuolille rekisterin tietoihin perustuvan vilpittömän mielen suojan.

Myös ensi- ja toissijaisperimyksen liittyvät hallintaa koskevat rajoitukset ja toissijaisen saajan odotusoikeus syntyvät välittömästi kuolemantapauksen yhteydessä. Tieto ensi- ja toissijaisperimyksestä kirjataan kuitenkin kiinteistörekisteriin, jotta estetään kolmansien osapuolten vilpittömässä mielessä tapahtuva rasitteista vapaa saanto (toissijaisen saajan kirjaaminen, kiinteistörekisterilain (*Grundbuchordnung*) 51 §). Kiinteistörekisteriin kirjataan myös ensisijaisen saajan mahdollinen vapauttaminen häntä koskevista määräämisrajoituksista.

Jos yksittäisillä perillisillä tai testamentinsaajilla on lain tai kuolemanvaraismääräyksen perusteella (velvoite)oikeus tiettyihin omaisuuseriin, heille on siirrettävä niiden omistus perillisten kanssa tehdyllä sopimuksella, ja mahdolliset kiinteää omaisuutta koskevat oikeudet on kirjattava kiinteistörekisteriin virallisten tai virallisesti oikeaksi todistettujen asiakirjojen taikka eurooppalaisen perintötodistuksen perusteella.

### 3 Mitä vaikutuksia esineoikeuksien tallentamisella on?

Perilliselle tai jakamattomalle kuolinpesälle perimyksen seurauksena siirtyneiden esineoikeuksien kirjaamisella rekisteriin on pelkästään vahvistava vaikutus. Se muodostaa kuitenkin perustan kolmansien osapuolten toimimiselle vilpittömässä mielessä ja on välttämätön tiettyjen myöhempien toimien kannalta.

### 4 Onko olemassa erityisiä sääntöjä ja menettelyjä, joiden mukaisesti voidaan muuntaa esineoikeutta, johon henkilöllä on oikeus perimyksen sovellettavan lain nojalla, jos sen jäsenvaltion laissa, jossa tähän oikeuteen vedotaan, ei tunneta kyseistä esineoikeutta?

Esineoikeus, jota Saksan lainsäädäntö ei tunne, on perintöasioita koskevan EU-asetuksen 31 artiklan mukaisesti muunnettava sitä lähinnä vastaavaksi Saksan lain mukaiseksi esineoikeudeksi. Saksan lainsäädännössä ei säädetä erityisistä esineoikeuksien muuntamista koskevista menettelysäännöistä.

---

■ Päivitetty viimeksi: 24/02/2026

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät Euroopan oikeudellisen verkoston kansalliset yhteysviranomaiset. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Komissio tai Euroopan oikeudellinen verkosto eivät ole vastuussa tiedoista, joita esitetään tai joihin viitataan tällä sivustolla. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.