

## Esineoikeuksien muuntaminen - Itävalta



Tämän sivun alkukielistä versiota [de](#) on muutettu äskettäin. Päivitystä suomennetaan parhaillaan.

### SISÄLLYSLUETTELO

- 1 Mitkä esineoikeudet voisivat tulla kyseeseen perimyksen yhteydessä tämän jäsenvaltion lainsäädännön nojalla?
- 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?
- 3 Mitä vaikutuksia esineoikeuksien tallentamisella on?
- 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?



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

Itävallan lain mukaan jäämistö muodostaa oikeushenkilön, jolle siirtyy kuoleman yhteydessä vainajan oikeusasema (yleisen siviililain (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*, ABGB) 546 §). Perijä saa luovutusmääräysmenettelyn (*Einantwortung*) seurauksena jäämistöön liittyvän oikeusaseman; sama koskee hallinnan luovutuspäätöstä (*Übergabebeschluss*), jolla jäämistö luovutetaan liittovaltiolle (yleisen siviililain 547 §). Kukaan ei voi ottaa perintöä haltuunsa omavaltaisesti. Perintösaanto tapahtuu yleensä jäämistöoikeudellisen menettelyn jälkeen jäämistöä koskevalla luovutusmääräyksellä, jolloin jäämistö siirtyy perillisten lailliseen omistukseen (yleisen siviililain 797 §).

#### 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?

Itävallan lainsäädännön mukaan esineoikeuksien (omistusoikeus, rasiteoikeus, kiinteistörasite, panttioikeus, rakennusoikeus) saaminen, siirto, rajoittaminen ja peruuttaminen sekä takaisinosto-oikeus, etuosto-oikeus ja vuokraoikeus on kirjattava piirioikeuksien (*Bezirksgericht*) pitämään kiinteistörekisteriin, jotta ne olisivat päteviä.

Tästä rekisteröintiperiaatteesta poiketen perillinen saa esineoikeudet kiinteistöön jo luovutusmääräyksen saatua lainvoiman, eikä vasta silloin, kun omistusoikeus merkitään kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterimerkintä on siis luonteeltaan pikemminkin vain vahvistava. Kiinteistörekisterilain (*Allgemeines Grundbuchsgesetz*, GBG) 21 §:n ja 94 §:n mukaan tosiasiallisia omistussuhteita ei kuitenkaan voida ottaa huomioon kiinteistörekisteriin liittyvissä tapahtumissa ennen kuin omistussuhteet on kirjattu kiinteistörekisteriin. Sen vuoksi (rekisteriin vielä kirjaamattomiin) perillisiin ei ole sallittua kohdistaa rekisteriin kirjausta (muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta), vaikka he aineellisoikeudellisesti ovat jo kiinteistön omistajia. Kiinteistörekisterimerkinnöissä ei näin ollen pidä ottaa huomioon tehtyä luovutusmääräystä ennen kuin perillisten omistusoikeudet on kirjattu kiinteistörekisteriin.

Perillisten oikeuksien kirjaaminen tapahtuu Itävallassa niin sanotulla kiinteistörekisterin oikaisulla kiinteistörekisterilain 136 §:n mukaisesti. Tavoitteena on korjata kiinteistörekisterin ja todellisen oikeudellisen tilanteen välinen ristiriita. Oikaisua tarvitaan silloin, kun oikeudellinen tilanne on muuttunut mutta muutosta ei ole vielä kirjattu kiinteistörekisteriin, joten pyydetty rekisteriin kirjaus on

pelkästään tilanteen vahvistava. Kiinteistörekisterilain 136 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa rekisteriin kirjaamisen perusteeksi riittää "todiste virheellisyydestä"; se korvaa asiakirjat, joita muutoin edellytetään. Tämä todiste voidaan esittää viittaamalla ilmeiseen virheellisyyteen tai toimittamalla virallisia asiakirjoja (esimerkiksi tuomioistuimen antama luovutusmääräystodistus (*Einantwortungsurkunde*) tai eurooppalainen perintötodistus). Ilmeisestä virheellisyydestä on kyse esimerkiksi silloin, kun hakijan ilmoittama useampi kiinteistörekisteriin kirjaamaton oikeuksien siirto ja niihin liittyvä yleisseuraanto oikeudellisen edeltäjän omaisuuteen johtuu suoraan laista.

Kiinteistörekisterimerkinnot tehdään asianosaisten pyynnöstä. Rekisteriin tehdään merkintöjä viran puolesta vain muutamissa poikkeustapauksissa, joita ei tarkastella tässä.

### **3 Mitä vaikutuksia esineoikeuksien tallentamisella on?**

Itävallan lainsäädännön mukaan perillisen yleisseuraanto toteutuu luovutusmääräyksen saatua lainvoiman eikä sitä varten tarvita merkintää kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterimerkintä on sen vuoksi näissä tapauksissa pelkästään tilanteen vahvistava.

### **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?**

Itävallan omistusasuntoja koskevan lainsäädännön mukaan asunnon omistukseen erottamattomasti liittyvää vähimmäisosuutta (*Minderanteil*) ei saa muutoin kuin omistuskumppanuuden (*Eigentümerpartnerschaft*) tapauksessa jakaa niin kauan kuin asunto-omaisuus on olemassa. Omistuskumppanuudella tarkoitetaan kahden sellaisen luonnollisen henkilön oikeusyhteisöä, jotka omistavat yhdessä asunto-omaisuuden.

Jos pesänselvitys on esimerkiksi tehty ulkomailla, perintöön oikeutettuja on useita ja nämä henkilöt saavat perimyksen kautta omistusoikeuden vähimmäisosuuteen mutta eivät muodosta omistuskumppanuutta, omistusoikeutta ei voida merkitä kiinteistörekisteriin. Jos omistusoikeuden rekisteröintiä haetaan, kiinteistörekisterituomioistuimen (*Grundbuchgericht*) on ilmoitettava hakijoille siitä, että pyydettyä rekisteröintiä ei voida tehdä, ja annettava hakijoille kohtuullisesti aikaa järjestää sen sijaan vähimmäisosuuden siirto yhdelle henkilölle tai omistuskumppanuudelle. Jos tätä ei tehdä asetetun määräajan kuluessa, kiinteistörekisterituomioistuimen on järjestettävä julkinen huutokauppa (vuoden 2002 laki omistusasunnoista (WEG 2002), 12 §:n 3 momentti).

---

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.

Päivitetty viimeksi: 03/06/2019