Anpassning av sakrätter

Österrike

1 Vilka sakrätter kan uppkomma med anledning av arv, enligt denna medlemsstats lagstiftning?

Efter ett dödsfall fortsätter enligt österrikisk rätt dödsboet i egenskap av juridisk person den avlidnes rättsliga ställning (§ 546 i civillagen – *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*). När kvarlåtenskapen överlåts (*Einantwortung*) övertar arvingen dödsboets rättsliga ställning. Detsamma gäller vid förordnanden om att dödsboet ska övertas av den federala regeringen (§ 547 i civillagen). Ingen får överta äganderätten till ett dödsbo utan rätt befogenhet. Ett dödsbo förvärvas genom överlåtelse efter en boutredning, dvs. överföringen av den lagliga äganderätten till arvingarna (§ 797 i civillagen)).

2 Antecknas dessa sakrätter i register över rätter i fast och lös egendom och, om ja, är registreringen obligatorisk? I vilka register antecknas de och hur ser registreringskraven och registreringsförfarandet ut?

Enligt österrikisk rätt måste förvärv, övergång, begränsning och återkallande av sakrätter (äganderätt, servitut, fastighetsinteckning, panträtt, byggrätter) rörande fastigheter, exempelvis återköpsrätter, förköpsrätter och hyresrätter, registreras i det fastighetsregister som förs av distriktsdomstolarna (*Bezirksgerichte*).

En arvinge förvärvar emellertid sakrätter redan vid tidpunkten för överlåtelsen och inte först när hans eller hennes äganderätt registreras i fastighetsregistret. Registreringen i fastighetsregistret har därför mer av en deklarativ karaktär. Bestämmelserna i §§ 21 och 94 i lagen om fastighetsregistret (*Grundbuchsgesetz*) hindrar emellertid att faktiska äganderätter beaktas i ärenden som rör fastighetsregistret om de inte har antecknats i fastighetsregistret. Med ett fåtal undantag är det därför inte tillåtet att föra in post mot (de ännu inte registrerade) arvingarna, även om de enligt materiell rätt redan äger egendom. När det gäller poster i fastighetsregistret bör den omständigheten att arvskiftet har ägt rum inte beaktas förrän arvingarnas äganderätter har registrerats i fastighetsregistret.

I Österrike registreras arvingars rättigheter i enlighet med förfarandet för att göra ändringar i fastighetsregistret, som regleras av § 136 i lagen om fastighetsregister. Det innebär att fastighetsregister korrigeras så att det speglar den faktiska rättssituationen. Detta sker när rättsliga ändringar har gjorts men ännu inte har antecknats i fastighetsregistret. Registreringen är därför enbart av deklarativ karaktär. Enligt förfarandet i § 136 i lagen om fastighetsregister är ”bevis på oriktighet” tillräckligt för att en registrering ska vara nödvändig. Registreringen ersätter de handlingar som annars hade krävts. En oriktighet anses föreligga om den är uppenbar eller styrks av officiella handlingar (som t.ex. ett intyg om arvöverlåtelse som utfärdats av en domstol eller ett europeiskt arvsintyg). En oriktighet anses t.ex. föreligga om den upprepade överlåtelsen av oregistrerade sakrätter i fastighetsregistret som sökanden hänvisar till, och det efterföljande övertagande av den tidigare ägarens samlade tillgångar (universalsuccession), följer direkt av lagen.

Poster förs in i registret på begäran av parterna. Myndigheterna kan endast i undantagsfall föra in poster i registret. Inga sådana undantag är dock tillämpliga här.

3 Vilka verkningar får registrering av sakrätter?

Enligt österrikisk rätt övertar arvingarna de samlade tillgångarna utan registrering i fastighetsregistret vid tidpunkten för överlåtelsen. Registreringen i fastighetsregistret är därför enbart av deklarativ karaktär.

4 Finns särskilda regler och förfaranden så att en persons sakrätt, enligt den lag som är tillämplig på arvet, anpassas till lagstiftningen i den medlemsstat där den åberopas, i det fall denna typ av sakrätt är okänd där?

Enligt österrikisk bostadsfastighetsrätt får den minsta oskiljbara delen av en bostadsfastighet inte delas så länge bostadsfastigheten existerar, såvida det inte finns ett ”ägarpartnerskap” (*Eigentümerpartnerschaft*). Detta innebär att två juridiska personer tillsammans äger fastigheten.

Om flera personer genom arv har förvärvat äganderätt till den minsta oskiljbara delen utan att ha bildat ett ägarpartnerskap, t.ex. om arvskiftet skedde utomlands och arvet omfattar flera personer, kan deras egendom inte registreras i fastighetsregistret. Om en ansökan om registrering av äganderätter görs måste domstolen med ansvar för fastighetsregistret avslå ansökan och underrätta sökandena om att de önskade rätterna inte kan registreras i fastighetsregistret och ge dem skälig tid att i stället låta en enda person eller ett ägarpartnerskap förvärva den minsta andelen. Om denna period löper ut utan att sådana åtgärder vidtagits ska domstolen med ansvar för fastighetsregistret anordna en offentlig auktion (§ 12.3 i 2002 års lag om bostadsfastigheter – *Wohnungeigentumsgesetz*).

Senaste uppdatering: 31/05/2023

De nationella versionerna av sidan sköts av respektive kontaktpunkt. Översättningarna har gjorts av EU-kommissionen. Det är möjligt att översättningarna ännu inte tar hänsyn till eventuella ändringar som de nationella myndigheterna har gjort. Varken det europeiska rättsliga nätverket eller kommissionen påtar sig något som helst ansvar för information eller uppgifter som ingår eller åberopas i detta dokument. För de upphovsrättsliga regler som gäller för den medlemsstat som ansvarar för denna sida hänvisas till det rättsliga meddelandet.