Anpassung dinglicher Rechte

Österreich

1 Welches sind die dinglichen Rechte, die durch eine Rechtsnachfolge von Todes wegen in dem betreffenden Mitgliedstaat begründet werden könnten?

Nach österreichischem Recht setzt mit dem Tod die Verlassenschaft als juristische Person die Rechtsposition des Verstorbenen fort (§ 546 ABGB). Mit der Einantwortung folgt der Erbe der Rechtsposition der Verlassenschaft nach; dasselbe gilt mit Übergabebeschluss für die Aneignung durch den Bund (§ 547 ABGB). Niemand darf eine Erbschaft eigenmächtig in Besitz nehmen. Der Erwerb einer Erbschaft erfolgt in der Regel nach Durchführung des Verlassenschaftsverfahrens durch die Einantwortung der Verlassenschaft, das ist die Übergabe in den rechtlichen Besitz der Erben (§ 797 ABGB).

2 Werden die Rechte an beweglichen und unbeweglichen Sachen in ein Register eingetragen und wenn ja, ist die Eintragung obligatorisch? Um welches oder welche Register handelt es sich und welches sind die Voraussetzungen und Verfahren für ihre Eintragung?

Der Erwerb, die Übertragung, Beschränkung und Aufhebung dinglicher Rechte (Eigentum, Dienstbarkeit, Reallast, Pfandrecht, Baurecht) an Liegenschaften sowie Wiederkaufsrecht, Vorkaufsrecht und Bestandrecht erfordern für ihre Wirksamkeit nach österreichischem Recht die Eintragung in das von den Bezirksgerichten geführte Grundbuch.

In Durchbrechung dieses Eintragungsgrundsatzes erwirbt ein Erbe dingliche Rechte an einer Liegenschaft schon mit Rechtskraft der Einantwortung und nicht erst mit der Einverleibung seines Eigentumsrechts im Grundbuch. Die Einverleibung im Grundbuch hat also nur mehr deklarativen Charakter. Die Bestimmungen der §§ 21 und 94 GBG verhindern jedoch im Grundbuchsverkehr jede Bedachtnahme auf die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, solange sie nicht im Grundbuch ihren Niederschlag gefunden haben. Eine bücherliche Eintragung gegen die (noch nicht eingetragenen) Erben ist daher - mit wenigen Ausnahmen - unzulässig, auch wenn sie bereits nach materiellem Recht Liegenschaftseigentümer sind. In Ansehung von Grundbuchseintragungen ist die Tatsache der erfolgten Einantwortung bis zur Einverleibung des Eigentumsrechts der Erben im Grundbuch folgerichtig nicht zu berücksichtigen.

Die Eintragung der Rechte von Erben wird in Österreich als Fall der sogenannten Grundbuchsberichtigung nach § 136 GBG behandelt. Dabei geht es darum, die mangelnde Übereinstimmung des Grundbuches mit der wirklichen Rechtslage zu korrigieren. Sie kommt dann zur Anwendung, wenn nachträglich eine Rechtsänderung außerbücherlich eingetreten, grundbücherlich aber noch nicht durchgeführt worden ist, die begehrte Eintragung also nur deklarative Bedeutung hat. Als Grundlage der Eintragung genügt im Fall des § 136 GBG der "Nachweis der Unrichtigkeit"; er tritt an die Stelle der sonst geforderten urkundlichen Unterlagen. Dieser Nachweis ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden (wie etwa einer gerichtlicher Einantwortungsurkunde oder eines europäischen Nachlasszeugnisses) nachgewiesen ist. Offenkundige Unrichtigkeit ist zum Beispiel gegeben, wenn sich der vom Antragsteller behauptete mehrfache außerbücherliche Rechtsübergang und die damit jeweils verbundene Gesamtrechtsnachfolge in das Vermögen des Rechtsvorgängers unmittelbar aus dem Gesetz ergibt.

Eintragungen in das Grundbuch werden auf Antrag von Parteien vorgenommen; eine amtswegige Eintragung ist nur in einigen hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmefällen vorgesehen

3 Welche Auswirkungen hat die Eintragung dinglicher Rechte?

Die Gesamtrechtsnachfolge des Erben erfolgt außerbücherlich, nach österreichischem Recht mit der Rechtskraft der Einantwortung. Die Eintragung in das Grundbuch ist in diesen Fällen daher nur deklarativ.

4 Gibt es für die Anpassung eines dinglichen Rechts, das einer Person nach dem auf die Rechtsnachfolge von Todes wegen anwendbaren Recht zusteht, spezielle Vorschriften und Verfahren für den Fall, dass das Recht des Mitgliedstaats, in dem das dingliche Recht geltend gemacht wird, ein solches Recht nicht kennt?

Nach österreichischem Wohnungseigentumsrecht darf der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Mindestanteil außer im Fall einer Eigentümerpartnerschaft nicht geteilt werden, solange das Wohnungseigentum besteht. Eine Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

Hat – etwa wenn die Verlassenschaft im Ausland abgehandelt wurde und es dabei zu einer Rechtsnachfolge mehrerer Personen kommt – eine Personenmehrheit ohne Bildung einer Eigentümerpartnerschaft durch Rechtsnachfolge von Todes wegen Eigentum am Mindestanteil erworben, so kann deren Eigentum nicht im Grundbuch einverleibt werden. Wird ein Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts gestellt, so hat das Grundbuchsgericht den Antrag abzuweisen, die Antragsteller auf die Unmöglichkeit der begehrten Einverleibung hinzuweisen und ihnen eine angemessene Frist dafür einzuräumen, um stattdessen den Erwerb des Mindestanteils durch eine einzelne Person oder durch eine Eigentümerpartnerschaft zu beantragen. Wenn diese Frist ungenützt verstreicht, hat das Grundbuchsgericht eine öffentliche Feilbietung vorzunehmen. (§ 12 Abs. 3 WEG 2002)

Letzte Aktualisierung: 31/05/2023

Die landessprachliche Fassung dieser Seite wird von der entsprechenden EJN-Kontaktstelle verwaltet. Die Übersetzung wurde vom Übersetzungsdienst der Europäischen Kommission angefertigt. Es kann sein, dass Änderungen der zuständigen Behörden im Original in den Übersetzungen noch nicht berücksichtigt wurden. Weder das Europäische Justizielle Netz (EJN) noch die Europäische Kommission übernimmt Verantwortung oder Haftung für Informationen, die dieses Dokument enthält oder auf die es verweist. Angaben zum Urheberrechtsschutz für EU-Websites sind dem rechtlichen Hinweis zu entnehmen.