



Newsletter 1, Januar 2020

Anmeldung zur Eintragung eines Gläubigerwechsels / Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe bei Gläubigerwechsel und Handänderungen / Erhöhung oder Reduktion der Pfandsumme / Unterschriften auf Vorsorgevollmachten / Verordnung zum Gesetz über das Verzeichnis der wirtschaftlichen Eigentümer inländischer Rechtsträger (VwEG) / Lockerung der Reviewpflicht / Änderung der Zustelladresse / Protokolle, Protokollauszüge und Zirkularbeschlüsse / Bestellung von Auszügen aus dem Handelsregister

1. Anmeldung zur Eintragung eines Gläubigerwechsels

Wechselt bei einem Register-Schuldbrief der Gläubiger, wird der neue Gläubiger ausschliesslich auf Anmeldung des bisherigen Gläubigers im Grundbuch eingetragen (Art. 79 Abs. 1 GBV). Die Anmeldung dieser Eintragung durch den neuen Gläubiger ist hingegen nicht zulässig.

2. Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe bei Gläubigerwechsel und Handänderungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen bei einem bestehenden Papier-Schuldbrief, insbesondere bei einem Gläubigerwechsel oder einer Handänderung, der Papier-Schuldbrief zwingend in einen Registerschuldbrief umzuwandeln ist (Art. 27b Abs. 3 SchlT Sachenrecht; Art. 78 Abs. 4 GBV). Der Papier-Schuldbrief (Pfandtitel) ist dabei dem Amt für Justiz (Abteilung Grundbuch) vorzulegen (Art. 82 GBV).

3. Erhöhung oder Reduktion der Pfandsumme

Bis anhin erfolgen Erhöhungen bzw. Reduktionen von im Grundbuch eingetragenen Pfandsummen auf Registerschuldbriefen und Grundpfandverschreibungen durch „Umwandlung“ des bestehenden Pfandtitels. Ab sofort ist für die Änderung der Pfandsumme lediglich die Anmeldung der Änderung und entsprechende Eintragung im Grundbuch erforderlich (vgl. dazu Art. 332 SR).

4. Unterschriften auf Vorsorgevollmachten

Im Newsletter 2/2019 wurde darauf hingewiesen, dass Unterschriften auf Vorsorgevollmachten (§§ 284b ABGB) immer beglaubigt sein müssen, wenn von der Vollmacht auch Grundbuchgeschäfte erfasst sein sollen.

Die Ausführungen im Newsletter 2/2019 werden wie folgt ergänzt:

Vom Beglaubigungserfordernis auf Vorsorgevollmachten kann dann abgesehen werden, wenn die Vorsorgevollmacht unter erhöhten Anforderungen im Sinne von § 284b Abs. 3 ABGB zustande kommen muss. Dies ist bei Grundstücksgeschäften aufgrund von § 284b Abs. 1 ABGB regelmässig der Fall.

5. Verordnung zum Gesetz über das Verzeichnis der wirtschaftlichen Eigentümer inländischer Rechtsträger (VwEG)

Die Regierung hat in ihrer Sitzung vom 28. Januar 2020 die Verordnung zum Gesetz über das Verzeichnis der wirtschaftlichen Eigentümer inländischer Rechtsträger (VwEG) genehmigt. Die Verordnung regelt Näheres unter anderem zu folgenden Aspekten: Mitteilung der Angaben zu den wirtschaftlichen Eigentümern, Offenlegung von Daten des Verzeichnisses an Sorgfaltspflichtige und Dritte sowie Gebühren.

Das Amt für Justiz führt das Verzeichnis als elektronische Datenbank. Die Mitteilung der Daten an das Amt für Justiz zu den wirtschaftlichen Eigentümern erfolgt durch die Verwendung der elektronischen Formulare C-VwEG und T-VwEG.

Für die Offenlegung von Informationen zu den wirtschaftlichen Eigentümern ist beim Amt für Justiz ein schriftlicher Antrag unter Verwendung eines amtlichen Formulars zu stellen. Der Antragsteller hat durch entsprechende Dokumente seine Identität nachzuweisen und den Antrag zu begründen. Der von der Offenlegung betroffene Rechtsträger wird am Verfahren beteiligt. Die Verordnung legt ausserdem die Form der Offenlegung fest.

Abschliessend werden die Gebühren festgelegt. Sie bestehen einerseits aus festen Gebührensätzen für die Erstellung von Auszügen aus dem Verzeichnis; andererseits werden die Verwaltungsaufwendungen hinsichtlich der Verfahren nach Aufwand mit einer Mindest- und Höchstgebühr abgegolten.

6. Lockerung der Reviewpflicht

In der Landtagssitzung vom 4. Dezember 2019 wurde das Gesetz über die Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrecht (PGR) verabschiedet. Das Gesetz wurde im Rahmen der Beantwortung der Motion zur Lockerung der Reviewpflicht für Kleinunternehmen vom 19. Januar 2018 erlassen bzw. stellt es die Umsetzung dieser Motion dar.

Das neue Recht gibt Kleinstunternehmen im Sinne von Art. 1064 Abs. 1a PGR, welche ein nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe betreiben – mit Ausnahme von segmentierten Verbandspersonen und Aktiengesellschaften mit Inhaberaktien – die

Möglichkeit, im Rahmen eines so genannten „Opting-outs“ auf die jährliche prüferische Durchsicht (Review) zu verzichten.

Diese neue Möglichkeit des Opting-outs von der Prüfpflicht wirkt sich auch auf die Handelsregisterverordnung (HRV) aus, da der Verzicht auf die Revisionsstelle im Handelsregister vermerkt werden muss. Durch die neue Rechtslage ergibt sich aber auch der Bedarf, insbesondere das Verfahren hinsichtlich der Anmeldung des Opting-outs beim Amt für Justiz in der HRV entsprechend abzubilden. Um diesem Anpassungsbedarf nachzukommen, hat die Regierung in ihrer Sitzung vom 28. Januar 2020 eine entsprechende Verordnung über die Abänderung der Handelsregisterverordnung genehmigt.

7. Änderung der Zustelladresse im Handelsregister

Ist bei einer Rechtseinheit die Zustelladresse im Handelsregister eingetragen, muss neben der Meldung der Adressänderung an die Liechtensteinische Post zwingend auch die Änderung der Zustelladresse zur Eintragung im Handelsregister angemeldet werden.

8. Protokolle, Protokollauszüge und Zirkularbeschlüsse

Beruhend im Handelsregister einzutragende Tatsachen auf Beschlüssen oder Wahlen von Organen einer juristischen Person, ist als Beleg entweder ein vom Vorsitzenden und vom Protokollführer der Versammlung unterzeichnetes Protokoll bzw. ein Protokollauszug einzureichen.

Alternativ kann auch ein von sämtlichen Organmitgliedern unterzeichneter Zirkularbeschluss eingereicht werden, sodass ersichtlich ist, dass auch sämtliche Organmitglieder der schriftlichen Beschlussfassung zugestimmt haben.

9. Bestellung von Auszügen aus dem Handelsregister

Auszüge aus dem Handelsregister enthalten Einträge seit dem Tag der Umstellung des Handelsregisters auf das elektronische Handelsregister, d.h. seit dem 26. Juni 2004. Zahlreiche Eintragungen, die vor diesem Datum erfolgt sind, sind auf den elektronischen Auszügen aus dem Handelsregister nicht ersichtlich. Sie sind ausschliesslich auf den alten „Registerkarten“ enthalten.

Es können aber Auszüge aus dem Handelsregister samt der alten „Registerkarte“ bestellt werden, was dann bei der Bestellung ausdrücklich anzugeben ist.