



AMT FÜR JUSTIZ
FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN

Newsletter- Nummer
5 / 2023

Newsletter - Datum
15. September 2023

Direktkontakt
info.aju@llv.li

Newsletter 5, September 2023

Grundbuch

Praxisänderung bei der Einreichung von Verträgen zur Unterzeichnung und Beglaubigung / Einreichung von Verträgen zur Kontrolle und Bestellung von Grundbuchauszügen

Handelsregister

Befugnis zur Anmeldung von Eintragungen im Handelsregister / Fremdsprachiger Beglaubigungsvermerk / Ausländische öffentliche Urkunden / Gläubigeraufruf bei Sitzverlegungen vom Inland ins Ausland / Anmeldung von Personen zur Eintragung im Handelsregister

Grundbuch

Praxisänderung bei der Einreichung von Verträgen zur Unterzeichnung und Beglaubigung

Bis anhin können zur Eintragung ins Grundbuch vorgesehene Verträge, die von den Vertragsparteien noch unterzeichnet werden müssen, beim Schalter der Abteilung Grundbuch hinterlegt werden. So können die Personen, die den Vertrag zu unterzeichnen haben, zu unterschiedlichen Zeitpunkten und unabhängig voneinander zur Vertragsunterzeichnung beim Amt für Justiz (Abteilung Grundbuch) erscheinen. Gleichzeitig kann jeweils die Unterschrift beglaubigt werden.

Aufgrund des bevorstehenden Umzugs des Amtes für Justiz in das Dienstleistungszentrum im Frühjahr 2024 und der damit einhergehenden räumlichen Trennung von Sachbearbeitung und Schalter, kann diese Praxis künftig nicht mehr beibehalten werden.

Noch zu unterzeichnende Verträge müssen künftig von den Parteien selbst zur Unterzeichnung und Beglaubigung der Unterschrift am Schalter mitgebracht werden. Verträge, bei denen noch nicht alle Unterschriften und Beglaubigungen erfolgt sind, müssen von den Parteien wieder mitgenommen werden. Ausgenommen davon sind Verträge zur Einräumung, Änderung oder Löschung von Grundpfandrechten.

Die geänderte Praxis hat zur Folge, dass die Gebühren für die Beglaubigung direkt nach der Beglaubigung zu begleichen sind. Anweisungen wie z.B. «die nächste Person übernimmt alle Beglaubigungskosten» sind künftig nicht mehr möglich.

Vollständig unterzeichnete, beglaubigte und mit allen erforderlichen Unterlagen versehene Verträge können aber nach wie vor direkt beim Schalter zur weiteren Bearbeitung eingereicht werden.

Diese Praxisänderung erfolgt **per 01. Januar 2024**.

Einreichung von Verträgen zur Kontrolle und Bestellung von Grundbuchauszügen

Häufig erfolgt die Einreichung von Verträgen zur Kontrolle («*Erstkontrolle*») sowie die Bestellung von Grundbuchauszügen und/oder Vertragskopien per Mail direkt an eine bestimmte Mitarbeiterin oder einen bestimmten Mitarbeiter der Abteilung Grundbuch. Erscheint dann eine Abwesenheitsnotiz der betreffenden Person, wird die Nachricht in der Regel an die allgemeine Emailadresse der Abteilung Grundbuch geschickt, dies jedoch der ursprünglich kontaktierten Person nicht mitgeteilt. Dies hat zur Folge, dass Verträge zum Teil unabhängig voneinander von zwei Sachbearbeitern kontrolliert oder Grundbuchauszüge doppelt erstellt wurden.

Es wird daher ersucht, Verträge zur Kontrolle und Bestellungen von Grundbuchauszügen und/oder Vertragskopien künftig nur noch an die allgemeine Emailadresse der Abteilung Grundbuch info.gb.aju@llv.li zu richten. Da diese Adresse von mehreren Personen eingesehen wird, ist zudem immer gewährleistet, dass die Anfragen auch bearbeitet werden.

Handelsregister

Befugnis zur Anmeldung von Eintragungen im Handelsregister

Die Anmeldung zur Eintragung in das Handelsregister obliegt grundsätzlich den mit der Verwaltung betrauten Personen (Art. 118 Abs. 2 PGR). Dies sind die Mitglieder der Verwaltung (z.B. Verwaltungsrat, Geschäftsführung, Geschäftsleitung, Stiftungsrat, Treuhänderrat).

Die Befugnis zur Hinterlegung der Gründungs- und Änderungsanzeige bei nicht eingetragenen Stiftungen sowie zur Anmeldung von Eintragungen bei eingetragenen Stiftungen steht auch dem Repräsentanten zu (Art. 552 §§ 19 Abs. 1 und 20 Abs. 1 PGR).

In der Praxis des Amts für Justiz wird zusätzlich auch die Anmeldung durch den Repräsentanten bei sämtlichen Rechtsformen sowie die Anmeldung durch eine bevollmächtigte Person, sofern eine auf das Geschäft lautende Vollmacht (sog. Spezialvollmacht) vorgelegt wird, zugelassen.

Nicht zugelassen werden hingegen Generalvollmachten sowie die Berufung auf die anwaltliche Vollmacht nach Art. 8 Abs. 2 RAG.

Fremdsprachiger Beglaubigungsvermerk

Beim Amt für Justiz (Abteilung Handelsregister) werden als Belege für eine Eintragung häufig Dokumente, die mit einer Beglaubigung versehen sind (Unterschriftsbeglaubigung, Beglaubigung der Abschrift), eingereicht.

In der Regel erfolgen Beglaubigungen durch dazu befugte Personen des Fürstlichen Landgerichts, des Amtes für Justiz oder einer Gemeinde oder durch einen Notar. Der Beglaubigungsvermerk ist dann in der Regel in deutscher Sprache gehalten. Manchmal kommt es aber auch vor, dass die Beglaubigung von einem ausländischen Notar oder einer ausländischen für Beglaubigungen zuständigen Behörde vorgenommen wird, und der Beglaubigungsvermerk in einer Fremdsprache erfolgt.

Beglaubigungsvermerke in englischer oder französischer Sprache werden vom Amt für Justiz akzeptiert, ohne dass sie einer Übersetzung bedürfen. Beglaubigungsvermerke in anderen Fremdsprachen müssen hingegen von einem zertifizierten Übersetzer übersetzt werden (sog, beglaubigte Übersetzung).

Ausländische öffentliche Urkunden

Werden ausländische öffentliche Urkunden als Beleg für eine Eintragung im Handelsregister eingereicht, gilt Folgendes:

- Von einem österreichischen Notar erstellte öffentliche Urkunden sind im Original einzureichen;
- von einem Notar eines anderen Staates erstellte öffentliche Urkunden sind im Original und mit einer Apostille versehen einzureichen.

Achtung: Es ist nicht zulässig, anstelle einer ausländischen öffentlichen Urkunde, die grundsätzlich mit Apostille zu versehen wäre, eine beglaubigte Kopie derselben einzureichen.

Gläubigeraufruf bei Sitzverlegungen vom Inland ins Ausland

Die Sitzverlegung einer inländischen Verbandsperson ins Ausland ist nur mit Bewilligung des Amtes für Justiz zulässig (Art. 234 Abs. 1 PGR). Das Amt für Justiz erteilt die Bewilligung unter anderem nur dann,

- wenn die Verbandsperson ihre Gläubiger unter Hinweis auf die bevorstehende Änderung des Gesellschaftsstatuts öffentlich zur Anmeldung bestehender Ansprüche aufgefordert hat; und
- glaubhaft gemacht wird, dass die Forderungen aller Gläubiger, die einen Anspruch auf Sicherstellung ihrer Forderungen haben und diesen geltend machen,

angemessen sichergestellt wurden, soweit sie nicht Befriedigung verlangen können; auf dieses Recht sind die Gläubiger anlässlich der Aufforderung hinzuweisen.

Den Gläubigern steht das Recht auf Sicherstellung unter anderem nur dann zu, wenn sie ihren Anspruch nach Grund und Höhe innerhalb von zwei Monaten nach dem Tag der Aufforderung schriftlich anmelden.

Die sitzverlegende Gesellschaft kann im Handelsregister nur gelöscht werden, wenn die Gläubiger entweder befriedigt oder deren Forderungen angemessen sichergestellt wird.

Das Amt für Justiz prüft bei der Eintragung der Löschung der Gesellschaft infolge Sitzverlegung, ob die zweimonatige Frist ab dem Tag der Bekanntmachung des Gläubigeraufrufs eingehalten wurde. Eine Befreiung vom Gläubigeraufruf oder eine Verkürzung der zweimonatigen Frist ist nicht zulässig. Entsprechende Anträge werden vom Amt für Justiz ausnahmslos abgewiesen.

Anmeldung von Personen zur Eintragung im Handelsregister

Gelegentlich kommt es vor, dass Personen zur Eintragung im Handelsregister angemeldet werden, bei welchen anhand ihres Namens nicht erkennbar ist, um welches Geschlecht es sich handelt (m/w/d) oder nicht erkennbar ist, welches der Vor- und welches der Nachname ist.

Wir ersuchen daher in diesen Fällen, Vor- und Nachname sowie gegebenenfalls das Geschlecht entsprechend zu kennzeichnen.