



Newsletter- Nummer  
4 / 2022

Newsletter - Datum  
01. Juli 2022

Direktkontakt  
info.aju@llv.li

## Newsletter 4, Juli 2022

### **Grundbuch:**

Anmerkung der anrechenbaren Grundstücksfläche zur Festlegung der Ausnützungsziffer

### **Handelsregister:**

Information über Änderungen im Personen- und Gesellschaftsrecht (PGR) ab dem 1. August 2022

### **Grundbuch:**

Anmerkung der anrechenbaren Grundstücksfläche zur Festlegung der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer gibt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche an und wird in der Bauordnung festgelegt (Art. 42 Abs. 1 BauG).

Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt jener Teil eines Grundstücks, der baulich noch nicht ausgenutzt ist und innerhalb einer Bauzone liegt. Flächen, die vom Grundeigentümer für öffentliche Verkehrswege und Gewässerrevitalisierungen an das Land Liechtenstein oder eine Gemeinde abgegeben werden, werden dabei zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt (Art. 42 Abs. 5 BauG). Eine Verlagerung der Ausnutzung von einer öffentlichen Strasse (ohne Ausnützungsziffer) zu einem Grundstück ist jedoch nicht möglich.

Neu besteht daher bei den betroffenen Grundstücken die Möglichkeit zur Anmerkung der anrechenbaren Grundstücksfläche im Grundbuch. Diese Anmerkung ist vom Grundeigentümer wie folgt zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden:

*«Anrechenbare Landfläche von ..... m<sup>2</sup> für Ausnützungsziffer.»*

## Handelsregister:

### Information über Änderungen im Personen- und Gesellschaftsrecht (PGR) ab dem 1. August 2022

Am 1. August 2022 treten zahlreiche Änderungen im Personen- und Gesellschaftsrecht (PGR) in Kraft.

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Änderungen:

#### **a. Revisionsstellenpflicht bei der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)**

Von der Bestellung einer Revisionsstelle kann eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) neu nur noch dann absehen, wenn es sich um eine Kleinstgesellschaft handelt, die auf die prüferische Durchsicht (Review) verzichtet hat.

Die Ausnahmemöglichkeit, dass auf eine Revisionsstelle verzichtet werden kann, wenn die Statuten den nichtgeschäftsführenden Gesellschaftern die Befugnis zur Kontrolle zugewiesen haben, besteht ab dem 1. August 2022 nicht mehr.

GmbHs, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes (1. August 2022) im Handelsregister eingetragen sind und für die weder eine Revisionsstelle bestellt ist noch auf die prüferische Durchsicht (Review) verzichtet wurde, müssen **bis zum 31. Dezember 2022 eine Revisionsstelle bestellen**.

#### **b. Versammlungen des obersten Organs und anderer Organe ohne physische Anwesenheit der Teilnehmenden**

##### Versammlungen des obersten Organs

Im Gesetz wird ausdrücklich vorgesehen, dass einzelne Teilnehmende an einer Versammlung des obersten Organs mittels elektronischer Mittel teilnehmen können, wenn die Verwaltung dies vorsieht. An solchen Versammlungen gefasste Beschlüsse können zudem neu neben den Urkundspersonen des Amtes für Justiz auch von Notaren beurkundet werden.

Vor allem kann aber eine Versammlung des obersten Organs ab dem 1. August 2022 auch vollständig virtuell durchgeführt werden, sofern dies in den Statuten vorgesehen ist; ein Versammlungsort ist in diesem Fall nicht erforderlich. Die Beurkundung von an derartigen Versammlungen gefassten Beschlüssen ist aber derzeit (noch) nicht möglich.

In beiden Fällen müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein (z.B. muss die Verwaltung die elektronischen Mittel festlegen, die Abstimmungen müssen unmittelbar übertragen werden und die Identität der Teilnehmenden muss festgestellt werden können).

##### Versammlungen anderer Organe

Neu wird zudem ausdrücklich vorgesehen, dass auch die Versammlung anderer Organe (z.B. Verwaltungsrat oder Stiftungsrat) unter Verwendung elektronischer Mittel erfolgen kann.

Es gelten dabei sinngemäss die Bestimmungen über die Versammlungen des obersten Organs unter Verwendung elektronischer Mittel.

#### **c. Bestimmung der Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen**

Bis anhin war der Aufbewahrungsort von Geschäftsunterlagen aufgelöster Gesellschaften auf Antrag der Liquidatoren vom Amt für Justiz zu bestimmen.

Neu wird der Aufbewahrungsort der Geschäftsunterlagen aufgelöster Gesellschaften von den Liquidatoren bestimmt; eine Antragstellung an das Amt für Justiz zur Bestimmung des Aufbewahrungsortes ist nicht mehr möglich.

Zudem sind Geschäftsunterlagen nach Ablauf der 10-jährigen Aufbewahrungsfrist nicht mehr nach dem Ermessen der Registerbehörde zu verwenden, sondern nach dem Ermessen der Liquidatoren.

#### **d. Verpfändung von Inhaberaktien**

Werden Inhaberaktien, die beim Verwahrer hinterlegt sind, verpfändet, muss diese Tatsache neu im Verwahrerregister eingetragen werden.

#### **e. Eintragung von Treuhänderschaften**

Jede Treuhänderschaft, die auf eine Dauer von mehr als zwölf Monaten begründet wird, muss binnen zwölf Monaten ab der Begründung zur Eintragung ins Handelsregister angemeldet werden.

Die bis anhin geltende Voraussetzung für eine Eintragungspflicht, dass einer der Treuhänder oder bei mehreren Treuhändern mindestens einer derselben seinen Wohnsitz bzw. Sitz in Liechtenstein haben muss, fällt weg.

#### **f. Eintragung der Berufsadresse**

Mitglieder der Verwaltung können anstelle mit ihrem Wohnort auch mit ihrer inländischen Kanzlei- oder Berufsadresse im Handelsregister eingetragen werden, wenn sie Rechtsanwälte nach dem Rechtsanwaltsgesetz sind oder über eine spezialgesetzliche Bewilligung der FMA verfügen.

Bis anhin konnten Mitglieder der Verwaltung nur dann mit ihrer Berufs- oder Kanzleiadresse eingetragen werden, wenn sie über eine Bewilligung nach Art. 180a PGR verfügen.

#### **g. Nationale und internationale Bezeichnungen**

Neu werden neben den Bezeichnungen «Liechtenstein», «liechtensteinisch», etc. ausdrücklich auch die Bezeichnungen «Fürstentum», «fürstlich», «FL», «LIE» und «LI» in der Firma verboten und dürfen nur ausnahmsweise vom Amt für Justiz genehmigt werden.

#### **h. Verzicht auf die prüferische Durchsicht (Review)**

Gesellschaften, die ihre Jahresrechnungen bereits im Rahmen der Offenlegungspflicht beim Amt für Justiz eingereicht haben, müssen dies beim Verzicht auf die prüferische Durchsicht

(Review) nicht noch einmal tun. Dies ist zwar bereits heute in der Praxis der Fall, wird aber nun ausdrücklich im Gesetz vorgesehen.

#### **i. Beglaubigungsermächtigung und Fernbeglaubigung**

Die Hinterlegung von Unterschriften samt Beglaubigungsermächtigung sowie die Durchführung von Fernbeglaubigungen entspricht der langjährigen Praxis des Amtes für Justiz und des Fürstlichen Landgerichts. Die Möglichkeit zur Beglaubigungsermächtigung und zur Durchführung von sog. Fernbeglaubigungen wird nun neu in der Rechtssicherungs-Ordnung vorgesehen.

Insbesondere wird dabei bestimmt, dass die Beglaubigungsermächtigung bei jeder Änderung einer auf der Ermächtigung angeführten Angabe, **spätestens aber nach fünf Jahren**, zu erneuern ist.

#### **j. Aufhebung der Deklarationspflichten gegenüber dem Amt für Justiz**

Gemäss Art. 182b PGR kommen bestimmten im Handelsregister eingetragenen Verbandspersonen Deklarationspflichten gegenüber dem Amt für Justiz zu. Diese Bestimmung wird nun aufgehoben.

Ähnliche Deklarationspflichten sind nun neu gegenüber der Steuerverwaltung zu erfüllen (Art. 64 Abs. 4 SteG).

Die Aufhebung von Art. 182b PGR sowie die Einhaltung von Art. 64 Abs. 4 SteG findet erst auf Geschäftsjahre Anwendung, **die nach dem 31. Dezember 2022 beginnen**.