

## Die Einführung des Notariats in Liechtenstein

Dr. Helmut Schwärzler, Rechtsanwalt, Schwärzler Rechtsanwälte  
Mag. Hannah Blecha, juristische Mitarbeiterin, Schwärzler Rechtsanwälte

Am 01.01.2020 trat das liechtensteinische Notariatsgesetz in Kraft. Damit wurde in Liechtenstein erstmals der Beruf des Notars geschaffen. Liechtensteinische Notare sind befugt, Beurkundungen und Beglaubigungen nach liechtensteinischem – und unter bestimmten Voraussetzungen auch nach ausländischem Recht – durchzuführen. Das Notariatsgesetz bildet die Grundlage für ein unkompliziertes und effizientes Verfahren. Gleichzeitig wird keine Notariatspflicht eingeführt. Beglaubigungen wie auch Beurkundungen können wie gewohnt auch weiterhin beim Fürstlichen Landgericht und beim Amt für Justiz durchgeführt werden.

### I. Einleitung

Am 01.01.2020 trat das Notariatsgesetz in Kraft, womit in Liechtenstein erstmals der Beruf des Notars eingeführt wurde. Das liechtensteinische Notariat ist als Anwaltsnotariat nach St. Galler Vorbild ausgestaltet.<sup>1</sup>

Die bisher bestehende Möglichkeit, Beurkundungen und Beglaubigungen beim Fürstlichen Landgericht, beim Amt für Justiz sowie bei den Gemeinden durchzuführen, wird als Amtsnotariat bezeichnet. Mit der Einführung des Berufs des Notars findet ein Systemwechsel vom reinen Amtsnotariat hin zu einem Mischsystem zwischen Anwalts- und Amtsnotariat statt.

Bestrebungen zur Einführung eines Vollnotariats gab es bereits im Jahre 1992. Der damalige Gesetzesentwurf war jedoch erheblicher Kritik ausgeliefert und wurde noch im Vernehmlassungsverfahren wieder verworfen.

Die mangelnde Berücksichtigung der stetig zunehmenden Internationalisierung des Finanzplatzes war im Zentrum der Kritik. Zudem sah der Entwurf einen Staatsbürgerschaftsvorbehalt vor, der im Hinblick auf den damals bevorstehenden EWR-Beitritt Bedenken hervorrief. Weiters wurde die möglicherweise mangelnde Auslastung der Notare kritisiert sowie, dass die vorgesehene Notariatspflicht zu einer erheblichen Kostensteigerung führen würde.

Diese damals aufgeworfenen Bedenken fanden nunmehr bereits beim Gesetzgebungsprozess Berücksichtigung.

Zwischenzeitlich haben sich auch die EU- bzw. EWR-rechtlichen Rahmenbedingungen geändert respektive wurden sie durch die Rechtsprechung des EuGH geschärft. Ein Beispiel ist die Entscheidung des EuGH vom 24. Mai 2011 in der Rechtssache zu C-54/08. Der Gerichtshof setzte sich dabei mit der Frage auseinander, ob ein Beurkundungsvorgang mit der Ausübung öffentlicher Gewalt verbunden ist. Der EuGH verneinte dies. Obiter führte der EuGH dabei aus, dass ein Staatsbürgerschaftserfordernis zur Eintragung als Notar eine verbotene Diskriminierung im Sinne des Art. 49 AEUV (ex-Artikel 43 EGV) darstellt.

Die Einführung des Anwaltsnotariats ist auf einen Wandel am Finanzplatz und die zunehmende Internationalisierung zurückzuführen. Auch die Abschaffung des Vermittleramtes im Jahr 2015 ist als Schritt in diese Richtung zu verstehen. Im beruflichen Alltag zeigt sich dies an der zunehmenden Bedeutung von Affidavits und Depositions, die im angloamerikanischen Recht für deren Verwertbarkeit vor Behörden und Gerichten einer notariellen Beurkundung bedürfen. Daneben sind es in der Praxis meist die gesellschaftsrechtlichen Vorgänge wie die Gründung einer Verbandsperson

---

<sup>1</sup> Vernehmlassungsbericht der Regierung betreffend die Schaffung eines Notariatsgesetzes vom 31. August 2016

oder der Wechsel eines Organs, die Verfügung über eine Liegenschaft oder der Abschluss erb- oder eherechtlicher Verträge, welche die Tätigkeit eines Notars erfordern.

Die Einführung des Notariatsgesetzes dient daher dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und ermöglicht, das Dienstleistungsangebot im (internationalen) Rechtsverkehr weiter auszubauen.

## II. Tätigkeitsumfang (Art. 23 NotG)

Das Tätigkeitssfeld des liechtensteinischen Notars umfasst gemäss Art. 10 NotG die Beurkundung und die Beglaubigung sowie damit zusammenhängende Tätigkeiten.

Neben dem Notar selbst darf gemäss Art. 23 NotG auch der Notariatssubstitut im Namen des Notars Beurkundungen und Beglaubigungen und die damit zusammenhängenden Tätigkeiten vornehmen.

## III. Beurkundung (Art 26 ff NotG)

Unter Beurkundung versteht man das schriftliche Festhalten von Informationen zur Sicherung oder Gestaltung von Rechten und Rechtsverhältnissen.<sup>2</sup>

Bei einer öffentlichen Beurkundung handelt es sich um die Aufzeichnung rechtserheblicher Tatsachen oder rechtsgeschäftlicher Erklärungen in Form der qualifizierten Schriftlichkeit.

Beurkundet werden können Tatsachen und Rechtsverhältnisse. Dabei ist erforderlich, dass ein schutzwürdiges Interesse an der Beurkundung besteht und der Notar die rechtliche Bedeutung überblickt (Art. 38 NotG).

Bei der Beurkundung von Tatsachen (auch als Sachbeurkundungen bezeichnet) steht die Urkundsperson (der Notar) gegenüber dem Staat in der Wahrheitspflicht, gegenüber dem Kunden in einer Erledigungspflicht. Bei der Beurkundung im engeren Sinne hält der Notar im sogenannten „Beurkundungsverbal“ fest, dass das in der Urkunde Festgehaltene seiner Wahrnehmung entspricht. Durch den Notar beurkundete Schriftstücke gelten als öffentliche Urkunden (Art. 10 Abs. 2 NotG), womit ihnen in einem Gerichtsverfahren erhöhte Beweiskraft sowie die Vermutung der Echtheit zukommt (§ 292 ZPO).

Die Beurkundung im weiteren Sinne (das Beurkundungsverfahren) lässt sich in drei Phasen<sup>3</sup> einteilen:

### 1. Das Vorverfahren

#### a. Prüfung des Gesuchs

Bevor die Beurkundung vorgenommen wird, hat der Notar zu prüfen, ob das Gesuch rechts- oder sittenwidrig ist. Sodann ist die Urkunde zu errichten. Die Errichtung erfolgt entweder durch die Parteien/deren Vertreter selbst oder kann auf Verlangen auch vom Notar aufgesetzt werden. Der Notar ist gemäss Art. 28 Abs. 1 NotG zur Unparteilichkeit verpflichtet: Liegt ein Interessenkonflikt vor, darf der Notar die Beurkundung nicht vornehmen, es sei denn, der Notar hat alle Parteien in Bezug auf dieses Rechtsgeschäft anwaltlich vertreten. Die Regeln des Interessenkonflikts sind insofern jedenfalls zu beachten, als jede Beurkundung, die diesen Regeln widerspricht, gemäss Art. 28 Abs. 3 NotG nichtig ist und damit zu einer Haftung des Notars führen könnte.

---

<sup>2</sup> Brückner, Beurkundungsrecht 1993, 32.

<sup>3</sup> Diese Einteilung findet sich auch bei Ritter/Gehrer, Beurkundungsrecht für Praktiker (2007).

## b. Belehrungs- und Prüfungspflicht

- *Belehrung (Art. 27 Abs. 1 NotG)*

Der Notar hat die Parteien über den rechtlichen Inhalt und die Bedeutung der Urkunde zu belehren und sie auf Mängel, tatsächliche Unrichtigkeiten und Widersprüche zu gesetzlichen Bestimmungen aufmerksam zu machen. Die Belehrungspflicht umfasst die Belehrung über den rechtlichen Inhalt und die Bedeutung der Urkunde bzw. des Rechtsgeschäfts (Art. 27 Abs. 1 NotG).<sup>4</sup>

Der Notar hat dabei über die formellen Aspekte, die Erfordernisse des Verfahrens, den Inhalt der Urkunde, die Rechtsfolgen und über ungewöhnliche Gesichtspunkte zu informieren.<sup>5</sup>

Dabei kommt den steuerlichen Aspekten eines Rechtsgeschäfts besondere Bedeutung zu.

Die Belehrung kommt jedoch nicht einer Beratung gleich, die bei der Aufsetzung der Urkunde erfolgt und bei der der Notar die möglichen Varianten aufzuzeigen und auf die damit verbundenen Konsequenzen hinzuweisen hat.

- *Überprüfung (Art. 27 Abs. 2 und 3 NotG)*

Der Notar muss die Identität der Parteien und der mitwirkenden Personen sowie deren Urteilsfähigkeit prüfen. Mitwirkende Personen sind neben den Parteien auch Zeugen, Rechtsvertreter, Sachverständige oder beispielsweise Übersetzer.<sup>6</sup>

Die Identitätsfeststellung natürlicher Personen erfolgt im Wege der Prüfung des Lichtbildausweises, während bei juristischen Personen ein beglaubigter Handelsregisterauszug, eine Amtsbestätigung oder ein vergleichbares ausländisches Dokument erforderlich ist.

In Anlehnung an Art. 82 Abs. 3 RSO werden sonstige Vertretungsbefugnisse durch Vorlage einer auf das betreffende Geschäft lautende beglaubigte Vollmacht festgestellt. Kann der Notar die Identität nicht zweifelsfrei feststellen, hat die Beurkundung zu unterbleiben.

Art. 27 Abs. 3 NotG regelt die Überprüfung der Urteilsfähigkeit durch den Notar. Hat der Notar berechnete Zweifel über die Urteilsfähigkeit einer Person, kann der Notar diese auffordern, eine Erklärung eines Sachverständigen über die aktuelle Urteilsfähigkeit beizubringen oder aber der Notar kann selbst einen Sachverständigen beiziehen. Die Erklärung des Sachverständigen ist in diesem Zusammenhang nicht in die Urkunde aufzunehmen oder dieser beizulegen<sup>7</sup>, da dies für den Inhalt der Urkunde keine Relevanz hat und nicht zu unangebrachten Ergebnissen für die betroffene Person führen soll. Der Notar ist daher lediglich verpflichtet, die Erklärung des Sachverständigen für zehn Jahre aufzubewahren. Zieht der Notar von sich aus einen Sachverständigen bei, hat er die Kosten dafür zu tragen.<sup>8</sup>

Hat der Notar Zweifel, besteht die Möglichkeit, die Beurkundung ohne Angabe von Gründen zu verweigern (Art. 27 Abs. 4 NotG). Der Notar muss nicht tätig werden, da stets die Möglichkeit besteht, die Beurkundung auch bei Gericht vornehmen zu lassen. Art. 27 Abs. 4 NotG umfasst zudem jene Fälle, in denen ein zu beurkundendes Rechtsgeschäft gegen das Strafgesetzbuch verstösst. Selbstverständlich ist auch in diesen Fällen die Beurkundung zu verweigern.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> BuA 2019/37, 61.

<sup>5</sup> Mooser, Le droit notarial, 101 ff Rn 230 ff.

<sup>6</sup> BuA 2019/37, 61.

<sup>7</sup> Wie dies in der Vernehmlassungsvorlage vorgesehen war

<sup>8</sup> BuA 2019/37, 63.

<sup>9</sup> BuA 2019/37, 63.

## 2. Das Hauptverfahren

### a. Einleitung

Während des Hauptverfahrens kommt es zum eigentlichen Beurkundungsvorgang.<sup>10</sup> Bei den Regeln im Hauptverfahren handelt es sich teilweise um Gültigkeitsvoraussetzungen, weshalb diese besonderes sorgfältig beachtet werden müssen.

Die Parteien bzw. ihre ausgewiesenen Vertreter und die mitwirkenden Personen müssen persönlich vor dem Notar erscheinen. Der Beurkundungsvorgang findet in Anwesenheit der Personen statt (Art. 33 NotG). Aufgrund besonderer Umstände kann das Zuziehen weiterer Personen (Zeugen, Dolmetscher, etc.) erforderlich sein.

### b. Feststellung des Parteiwillens/Rekognition (Art. 32 NotG)

Für die Vornahme der Beurkundung muss der Notar feststellen, was die Parteien wollen. Dazu dient neben allfälliger Vorkorrespondenz auch das persönliche Gespräch mit den Parteien. Der Notar hat sich selbst davon zu überzeugen, dass der Inhalt der Urkunde dem Willen der Parteien entspricht. Dazu können die Parteien die Urkunde entweder selbst lesen oder der Notar verliest den Inhalt der Urkunde. Dieser Vorgang wird als Rekognition bezeichnet. Die Rekognition ist eine Gültigkeitsvoraussetzung. Die Parteien können nicht darauf verzichten, selbst wenn sie den Text der Urkunde bereits kennen.<sup>11</sup>

Bestätigen die Parteien dem Notar, dass der Inhalt der Urkunde ihrem Willen entspricht, lässt der Notar die Urkunde von den Parteien unterzeichnen. Gemäss Art. 32 Abs. 2 NotG kann die Unterschrift durch ein Handzeichen ersetzt werden, wenn eine Person aufgrund körperlicher Gebrechen nicht in der Lage ist zu unterzeichnen. Dabei ist ein Zeuge beizuziehen und dieser Umstand ist in der Urkunde eigens zu vermerken.

### c. Beurkundung im engeren Sinne (Art 32 Abs 3 NotG)

Im Anschluss an die Genehmigung und Unterzeichnung erfolgt die eigentliche Beurkundung. Der Notar bestätigt dabei schriftlich, dass die Urkunde den Parteiwillen enthält und die Parteien:

- a) die Urkunden selbst gelesen haben oder sie ihnen vorgelesen wurden;
- b) den Inhalt der Urkunde genehmigt haben;
- c) über den rechtlichen Inhalt und die Bedeutung des beurkundeten Rechtsgeschäftes aufgeklärt wurden; und
- d) die Urkunde unterzeichnet haben. Ist keine Unterzeichnung erforderlich, gibt der Notar den Grund an.

Gemäss Art. 33 NotG ist es erforderlich, dass die Parteien bzw. ihre Vertreter und die mitwirkenden Personen persönlich vor dem Notar erscheinen und während des gesamten Beurkundungsverfahrens anwesend sind. Im Unterschied dazu besteht bei der Beglaubigung von Unterschriften, sofern das zugrunde liegende Rechtsgeschäft dies zulässt, die Möglichkeit, dass dies an gesonderten Terminen erfolgt.

---

<sup>10</sup> Ritter/Gehrer, Beurkundungsrecht für Praktiker 159.

<sup>11</sup> Ritter/Gehrer, Beurkundungsrecht für Praktiker 159 mwN.

### 3. Das Nachverfahren (Art. 36 NotG)

Der Notar ist verpflichtet, eine Ausfertigung jeder Urkunde physisch mindestens 10 Jahre aufzubewahren, wobei die Parteien mit dem Notar eine längere Frist vereinbaren können. Dazu hat der Notar ein taggenaues Register zu führen (elektronisch oder in Papierform), wobei mehrere Notare gemeinsam ein Gesamtregister führen können.

Dieses Register ist der Notariatskammer im Rahmen ihrer Aufsicht zugänglich zu machen. Seitens der Notariatskammer werden entsprechende Richtlinien zur Führung des Registers erlassen. Notarielle Urkunden sind – wie ein gerichtlich abgeschlossener Vergleich – exekutionsfähig (Art. 41 NotG). Diese Bestimmung orientiert sich an § 3 der österreichischen Notariatsordnung. Die Exekutionsfähigkeit besteht, wenn in der Urkunde eine Verpflichtung zu einer Leistung oder Unterlassung festgestellt wird (Bst. a), über die auch ein Vergleich geschlossen werden könnte (Bst. c). Weiters muss in der Urkunde die genaue Bezeichnung der Parteien, der Rechtsgrund, der genau umschriebene Gegenstand, die Art, der Umfang und die Zeit der Leistung bzw. der Unterlassung zu entnehmen sein (Bst. b) und die Urkunde muss eine sog. Vollstreckungsunterwerfung enthalten.

Der Schuldner stimmt damit der Verwendung der notariellen Urkunde als Vollstreckungstitel zu, sodass dieser für die Anordnung und Durchführung der Exekution verwendet werden kann. Diese Erklärung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit nicht der Annahme durch den Berechtigten. Wird eine Urkunde nur vom Verpflichteten notariell bekräftigt, so ist dessen Vollstreckungsunterwerfung in der hierüber errichteten notariellen Urkunde für die Vollstreckbarkeit seiner notariell bekräftigten Verpflichtung ausreichend.

Die Möglichkeit der Vollstreckungsunterwerfung bietet einen neuen, weiten Anwendungsbereich für den aussergerichtlichen Vergleich, der auch im Rahmen der Mediation Geltung erlangen kann.

### IV. Beglaubigung

Bei der Beglaubigung handelt es sich um einen notariellen Vermerk, den der Notar auf einem Dokument mit einem bereits vorhandenen Fremdtex nachträglich beifügt und der auf den Fremdtex oder Teilen davon Bezug nimmt.<sup>12</sup>

Das liechtensteinische Notariatsgesetz unterscheidet in Art. 42 ff NotG folgende Arten der Beglaubigung:

- Beglaubigung einer Unterschrift
- Beglaubigung einer Kopie
- Beglaubigung einer Abschrift
- Beglaubigung eines Auszugs
- Beglaubigung einer Übersetzung
- Beglaubigung eines Datums

Die Beglaubigung ist so vorzunehmen, dass der Notar auf dem entsprechenden Dokument einen Vermerk anbringt, der von ihr unter Angabe von Ort und Datum zu unterzeichnen ist. Es ist zu erwarten, dass auch ein Stempel mit einem entsprechenden Beglaubigungsvermerk in diesem Zusammenhang zulässig ist.

Bei der Beglaubigung von Unterschriften ist gemäss Art. 42 Abs. 3 NotG auch die Beglaubigung von Blankounterschriften zulässig, wobei dies mit einem eigenständigen Vermerk zu kennzeichnen ist. Dies wurde im Vernehmlassungsverfahren von mehreren Stellen kritisiert. Die Regierung nahm daraufhin im BuA 37/2019, 83 nochmals dazu Stellung. Demnach entspricht es der langjährigen

---

<sup>12</sup> Brückner, Beurkundungsrecht, S 908 f, Rn 3213 ff; Ritter/Gehrer, Beurkundungsrecht für Praktiker 5.

Praxis des Fürstlichen Landgerichts, Blankounterschriften zu beglaubigen. In diesem Zusammenhang seien keine Probleme bekannt geworden. Die Beglaubigung von Blankounterschriften soll jedoch die Ausnahme darstellen. Wann immer es möglich ist, soll keine Blankounterschrift beglaubigt werden. Ob eine solche Ausnahmesituation vorliegt, ist nach Ansicht der Regierung im Einzelfall zu prüfen.

## V. Honorar und Gebühren

Gemäss Art. 21 NotG hat der Notar in Anlehnung an Art. 23 RAG das Recht, sein Honorar frei zu vereinbaren. Vom Honorar zu unterscheiden sind die staatlichen Beurkundungs- und Beglaubigungsgebühren. Diese sind vom Notar einzuhoben und an den Staat abzuliefern. Die Notariatskammer erhielt dabei den gesetzlichen Auftrag, Honorarrichtlinien zu erlassen.

## VI. Chancen

Das Liechtensteinische Notariat zeichnet sich durch eine Reihe vorteilhafter Bestimmungen aus, die die Attraktivität der von den liechtensteinischen Notaren zu erbringenden Leistungen national und international steigern dürften.

### 1. Unkomplizierter Ablauf

Der Ablauf einer Beurkundung ist denkbar unkompliziert. Die auch in anderen Rechtsordnungen verankerte Pflicht, Verträge Wort für Wort vorzulesen, ist damit optional. Gerade bei langen Vertragswerken kann dies eine attraktive Möglichkeit bieten.

### 2. Beurkundung nach ausländischem Recht

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, Urkunden nach ausländischem Recht zu erstellen. Ausländische Klienten, die den Wunsch hegten, eine ausländische Urkunde in Liechtenstein notariell beglaubigen zu lassen, mussten bisher stets an ausländische Notare verwiesen werden. Das Notariatsgesetz sieht nunmehr in Art. 39 die Möglichkeit vor, dass ein liechtensteinischer Notar Urkunden nach ausländischem Recht erstellen kann.

Voraussetzung hierfür ist, dass er die zu beurkundende Rechtshandlung versteht, in der Lage ist, sie den Parteien zu erklären und grundlegende Kenntnisse in der ausländischen Rechtsordnung besitzt, sodass er das zu beurkundende Rechtsgeschäft im Hinblick auf seine Vereinbarkeit mit dem ausländischen Recht überprüfen kann (Art 39 Abs. 1 Bst a NotG). Erfüllt der Notar diese Voraussetzungen nicht, kann der Notar dennoch Urkunden nach ausländischem Recht erstellen, wenn die Parteien bei der Beurkundung von ausländischen Anwälten des jeweiligen Landes vertreten werden.

Der Haftung des Notars kommt im Zusammenhang mit der Errichtung ausländischer Urkunden besondere Bedeutung zu. Während eine Reihe liechtensteinischer Notare ausreichende Kenntnisse im österreichischen oder im schweizerischen Recht aufweisen können um selbst Urkunden aufzusetzen, wird dies beispielsweise im spanischen oder polnischen Recht kaum der Fall sein. Das Gesetz räumt in diesen Fällen die Möglichkeit ein, ausländische Anwälte beizuziehen. Diese müssen sodann den Vertrag nach ausländischem Recht gestalten und über die Rechtsfolgen belehren. Zu beachten ist, dass diese als Gehilfen des Notars ihm im Wege der Erfüllungsgehilfenhaftung nach § 1313a ABGB zuzurechnen sind, womit sich das Haftungsrisiko des Notars entsprechend erhöht. Der Notar haftet für seinen Erfüllungsgehilfen sowie für sein eigenes Handeln. Die Vereinbarung einer entsprechenden Haftungsobergrenze ist daher empfehlenswert.

### 3. Keine Notariatspflicht

Mit der Einführung des liechtensteinischen Notariats wird keine Notariatspflicht eingeführt. Der Gesetzgeber verfolgte damit nicht die Absicht, Hürden in die juristische Praxis aufzunehmen. Es soll weiterhin den Parteien überlassen bleiben, ob sie sich an einen Notar wenden möchten oder die Beglaubigung bzw. Beurkundung durch das Fürstliche Landgericht oder das Amt für Justiz vornehmen lassen möchten.

## VII. Limits

Die Limits der notariellen Tätigkeit zeigen sich insbesondere im Tätigkeitsfeld: Während im Ausland auch Tätigkeiten abseits von der Beglaubigung bzw. der Beurkundung von Notaren durchgeführt werden, ist das Tätigkeitsfeld des liechtensteinischen Notars sehr eingeschränkt. Er kann ausschliesslich beurkunden und beglaubigen und konkurriert dabei mit dem Landgericht und dem Amt für Justiz.

Im Unterschied zum österreichischen Notariatswesen wird das Notariat in Liechtenstein als frei zugängliche Dienstleistung ausgestaltet. Während in Österreich Lage und Anzahl der Notariate bundesweit festgelegt ist um eine gleichmässige Verteilung sicherzustellen, kann grundsätzlich jeder, der die Voraussetzungen in Art 4 und 5 NotG erfüllt, die Notariatsprüfung absolvieren. Das liechtensteinische Notariat ist als zusätzliches Dienstleistungsangebot konzipiert. Das alleinige Anbieten notarieller Dienstleistung wird wirtschaftlich daher kaum rentabel sein.