

**SBK.2022.289**

(STA.2019.60)

Art. 396

**Entscheid vom 1. Dezember 2022**

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichter Lindner Gerichtsschreiber Burkhard
Beschwerde- führerin	<b>A._____ AG,</b> [...] vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Rätz, [...]
Beschwerde- gegnerin	<b>Kantonale Staatsanwaltschaft,</b> Bleichemattstrasse 7, 5001 Aarau
Beschuldigter	<b>B._____,</b> [...] amtlich verteidigt durch Rechtsanwalt Stefan Semela, [...]
Anfechtungs- gegenstand	Grundbuchsperre der kantonalen Staatsanwaltschaft vom 16. August 2022  in der Strafsache gegen B._____

---

## **Die Beschwerdekammer entnimmt den Akten:**

### **1.**

#### **1.1.**

Die C. AG schloss als Käuferin mit D. (Privatklägerin) als Verkäuferin am 9. Dezember 2016 einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über drei Grundstücke in Q. (Grundbuch Q. [GbbL.-Q.] Nr. aaa, bbb und ccc) zu einem Gesamtkaufpreis von Fr. 4'000'000.00 ab. Der Eigentumsübergang erfolgte mit dem Grundbucheintrag. Der Kaufpreis sollte spätestens am 31. Dezember 2023 zur Zahlung fällig werden. Entsprechende Zahlungen der C. AG an die Privatklägerin erfolgten bis dato nicht.

In der Folge veräusserte die C. AG sämtliche Grundstücke an Dritte, darunter das Grundstück Nr. ccc mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 9. April 2020 und hierzu ergangenem "Nachtrag" vom 29./30. Oktober 2020 für Fr. 1'830'000.00 an die Beschwerdeführerin. Auch dieser Kaufpreis wurde bis dato nicht bezahlt.

#### **1.2.**

Die Privatklägerin erstattete am 10. Januar 2022 bei der kantonalen Staatsanwaltschaft des Kantons Bern eine Strafanzeige u.a. gegen B. (Beschuldigter) wegen Betrugs. Das Strafverfahren wurde am 24. Januar 2022 von der kantonalen Staatsanwaltschaft des Kantons Aargau übernommen. Diese wirft dem Beschuldigten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2016 vor, als faktisches Organ der C. AG die Privatklägerin über den Zahlungswillen und die Zahlungsfähigkeit der C. AG getäuscht zu haben. Mit Eingabe vom 12. August 2022 ergänzte die Privatklägerin ihre Strafanzeige vom 10. Januar 2022.

### **2.**

Mit Verfügung vom 16. August 2022 belegte die kantonale Staatsanwaltschaft die Liegenschaft Grundbuchblatt Nr. ccc, Q. (E-GRID [...]) mit Beschlagnahme und wies das Grundbuchamt in R. an, im Grundbuch auf dieser Liegenschaft eine Grundbuchsperrung anzumerken.

### **3.**

#### **3.1.**

Gegen diese ihr am 19. August 2022 zugestellte Verfügung erhob die Beschwerdeführerin am 29. August 2022 bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts Beschwerde mit folgenden Anträgen:

- " 1. Die Verfügung/Grundbuchsperrung vom 16. August 2022 (Ziffern 1 und 2 des Auftrags) sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Beschlagnahme der Liegenschaft Grundbuchblatt ccc, Q. (E-GRID [...]) sei aufzuheben.

3. Das Grundbuchamt R. sei anzuweisen, die Grundbuchsperre umgehend aufzuheben.

**Unter Kosten- und Entschädigungsfolge"**

**3.2.**

Die kantonale Staatsanwaltschaft beantragte mit Beschwerdeantwort vom 19. September 2022 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen.

**3.3.**

Der Beschuldigte beantragte mit Beschwerdeantwort vom 29. September 2022 die Gutheissung der Beschwerde bzw. eventualiter, die Grundbuchsperre sei Zug um Zug gegen Bezahlung des Kaufpreises (resultierend aus dem Liegenschaftsverkauf an die Beschwerdeführerin) auf ein Sperrkonto aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der kantonalen Staatsanwaltschaft.

---

**Die Beschwerdekammer zieht in Erwägung:**

**1.**

Die Verfügungen und Verfahrenshandlungen der Staatsanwaltschaft sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO). Beschwerdeausschlussgründe gemäss Art. 394 StPO liegen nicht vor. Damit ist die Beschwerde zulässig. Die Beschwerdeführerin ist als im Grundbuch eingetragene Eigentümerin des mit einer Grundbuchsperre belegten Grundstücks (vgl. Beschwerdebeilage 5) von der angefochtenen Verfügung in ihren rechtlich geschützten Interessen betroffen und daher zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 105 Abs. 1 lit. f und Abs. 2 StPO; Art. 382 Abs. 1 StPO). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 396 Abs. 1 i.V.m. Art. 385 Abs. 1 StPO) ist einzutreten.

**2.**

**2.1.**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass die Kurzbegründung in der angefochtenen Verfügung für sie nicht plausibel sei. Zum Strafverfahren des Beschuldigten könne sie sich nicht äussern, da ihr sowohl der Beschuldigte als auch die ihm vorgeworfenen Delikte unbekannt seien. Aus dem zwischen der C. AG und der Privatklägerin abgeschlossenen Kaufvertrag sei jedenfalls ersichtlich, dass der vereinbarte Kaufpreis entgegen der Kurzbegründung noch gar nicht geschuldet sei. Dieser werde erst am 31. Dezember 2023 zur Zahlung fällig.

Es sei auch nicht plausibel, weshalb einzig betreffend ihre Parzelle eine Grundbuchsperre erfolgt sei, seien doch im Ganzen drei Parzellen verkauft worden. Dies sei willkürlich.

Sie habe die fragliche Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 9. April 2020 bzw. mit Nachtrag vom 29./30. Oktober 2020 erworben. Den Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00 habe sie bis heute nicht bezahlt, was einerseits auf Verzögerungen mit einem Projekt zum "Weiterverkauf/Überbauung der Parzelle", aber nicht zuletzt auch auf ein Schreiben des Rechtsvertreters der Privatklägerin vom 4. Februar 2021 zurückzuführen sei. Sie habe sich jedenfalls mit der C. AG (Herrn F.) dahingehend geeinigt, dass der Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00 erst bei Weiterverkauf der Parzelle bezahlt werden müsse. Diese Konstellation sei nun eingetroffen, die Parzelle stehe kurz vor dem Verkauf und sie werde den Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00 selbstverständlich an die C. AG bzw. gemäss allfälligen anderslautenden Weisungen der kantonalen Staatsanwaltschaft bezahlen.

Aufgrund der Grundbuchsperrung drohe ihr nun ein wirtschaftlicher Schaden in Millionenhöhe. Die kantonale Staatsanwaltschaft könnte anstatt der Grundbuchsperrung verfügen, dass die Bezahlung des Kaufpreises auf ein zu bezeichnendes Konto zu leisten sei. Diesfalls könnte sie den anstehenden Verkauf realisieren und käme nicht zu wirtschaftlichem Schaden. Des Weiteren dürfte rasch einleuchten, dass sie sicher nicht ohne jegliche Begründung als "mutmasslich bösgläubig" bezeichnet werden könne. Die kantonale Staatsanwaltschaft habe denn auch kein einziges Argument für diese unhaltbare Behauptung vorgebracht, obschon nach rund drei Jahren Ermittlungen doch etwas mehr zu erwarten wäre.

Es sei zu prüfen, ob eine spätere Einziehung durch den Sachrichter gemäss Art. 70 f. StGB wahrscheinlich sei. Mangels jeglicher Begründung für die Unterstellung, wonach sie beim Erwerb mutmasslich nicht gutgläubig gewesen sei, liege eine Gehörsverletzung vor. In diesem Sinne müsste zunächst zumindest ansatzweise erklärt werden, weshalb sie als "mutmasslich nicht gutgläubig" eingeschätzt werde. Dies sei nicht der Fall. Die Grundbuchsperrung sei deshalb nicht rechtmässig.

## **2.2.**

Die kantonale Staatsanwaltschaft bringt mit Beschwerdeantwort im Wesentlichen vor, sie führe gegen den Beschuldigten, nebst dem hier gegenständlichen Vorwurf, auch eine Strafuntersuchung u.a. im Zusammenhang mit dem weiteren Vorwurf, er habe zusammen mit seinem Sohn G. die Firma C. AG ausgehöhlt, indem er zwei der drei Liegenschaften der C. AG verkauft und danach im Zeitraum vom 1. Mai 2017 bis Februar 2019 liquide Mittel der C. AG in Höhe von mindestens Fr. 1'000'000.00 abgezogen und zweckentfremdet habe. Dies, indem "die beiden Beschuldigten" (der Beschuldigte und sein Sohn G.) die Gelder in andere (eigene) Gesellschaften (u.a. H. AG, I. GmbH, J. AG etc.) oder in die eigene Tasche transferiert hätten. Die bisherigen Ermittlungen hätten ergeben, dass der Beschuldigte vom 8. Dezember 2016 bzw. vom 15. Februar 2017 bis am 22. April 2020

einzigster Geschäftsführer und faktisches Organ der C. AG gewesen sei. Sowohl G. als auch K. seien lediglich als Strohmänner eingesetzt worden. Die vorliegend beschlagnahmte Liegenschaft (Gbbl.-Nr. ccc) stamme mutmasslich aus deliktischen Handlungen. Aus den eingeholten Bankunterlagen der C. AG sei ersichtlich, dass die aus dem Verkauf der Liegenschaft Nr. aaa (und der daraus abparzellierten Liegenschaft Nr. ddd) sowie der Liegenschaft Nr. bbb stammenden Erlöse im Zeitraum vom 11. April 2017 bis Anfang Februar 2018 zugunsten privater Anschaffungen (Porsche) bzw. zugunsten anderer (eigener) Firmen des Beschuldigten oder von G. "ohne entsprechenden Gegenwert" abgezogen worden seien. Wohin das Geld geflossen sei, sei Gegenstand der Ermittlungen.

Der von der C. AG mit der Privatklägerin geschlossene Kaufvertrag vom 9. Dezember 2016 sehe in der Tat in äusserst unüblicher Weise keine Sicherung der Kaufpreisforderung der Privatklägerin vor. Die Abklärungen betreffend die explizite Formulierung im notariell beurkundeten Kaufvertrag seien im Gange. Nicht von der Hand zu weisen sei, dass der Kaufvertrag sehr einseitig zugunsten der C. AG formuliert worden sei. Nutzen und Gefahr seien bereits am 1. Januar 2017 auf die C. AG übergegangen. Die ungesicherte Kaufpreisforderung sollte jedoch erst am 31. Dezember 2023 fällig werden. Die Voraussetzungen für einen hinreichenden, objektiv begründeten Tatverdacht, wonach die drei Liegenschaften Nr. aaa, bbb und Nr. ccc durch eine Straftat erlangt worden seien, seien erfüllt.

Gegenstände und Vermögenswerte einer beschuldigten Person oder einer Drittperson könnten beschlagnahmt werden, wenn sie voraussichtlich einzuziehen seien (Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO) oder der Geschädigten zurückzugeben seien (Art. 263 Abs. 1 lit. c StPO). Gemäss Art. 70 Abs. 2 StGB sei die Einziehung u.a. in dem Fall, wenn ein Dritter die Vermögenswerte in Unkenntnis der Einziehungsgründe erworben habe und soweit er für sie eine gleichwertige Gegenleistung erbracht habe, ausgeschlossen. Vorliegend seien die Voraussetzungen für die Anerkennung eines Dritterwerbs nicht erfüllt. Selbst wenn die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages vom 9. April 2020 als gutgläubig zu betrachten wäre, wovon aber nicht auszugehen sei, hätte sie kumulativ eine gleichwertige Gegenleistung erbringen müssen. Dies sei nicht der Fall. In der Beschwerde lege die Beschwerdeführerin dar, dass der Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00 gar nie bezahlt worden sei. Das noch immer nicht bebaute Grundstück werde vielmehr (mit höherer Belastung in Form von drei weiteren Grundpfandverschreibungen) rund zwei Jahre später zum Preis von Fr. 6.2 Millionen zum Verkauf ausgeschrieben, obschon keine erklärbare Wertsteigerung ersichtlich sei. Die Beschwerdeführerin lege auch nicht glaubhaft dar, inwiefern der objektive Wert des betroffenen Grundstücks in den letzten zwei Jahren um mehr als das Dreifache gestiegen sein soll.

An der Sache vorbei zielten auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin, wonach lediglich der der C. AG zu bezahlende Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00 anstelle der Liegenschaft Q.-Nr. ccc zu beschlagnahmen sei. Weil davon auszugehen sei, dass die Liegenschaft von der C. AG durch betrügerische Handlungen des Beschuldigten erworben worden sei, sei der aus einem zukünftigen Verkauf stammende gesamte Verkaufserlös im Sinne eines Surrogats zu beschlagnahmen und nicht nur der angebliche Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00, der noch nicht einmal bezahlt worden sei.

Die angefochtene Verfügung habe das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt. Im vorliegenden Rahmen sei der hinreichende Tatverdacht genügend konkret erläutert worden und es sei dargelegt worden, weshalb die Voraussetzungen von Art. 70 Abs. 2 StGB nicht erfüllt seien. Es sei angegeben worden, was dem Beschuldigten vorgeworfen werde und weshalb eine Beschlagnahme erfolgt sei. Die Beschwerdeführerin hätte mit Beschwerde gegen die Grundbuchsperrdarlegung können, dass sie eine adäquate Gegenleistung nach Art. 70 Abs. 2 StGB erbracht habe. Dies habe sie jedoch unterlassen. Zudem verkenne die Beschwerdeführerin, dass eine allfällige Gehörsverletzung durch die Beschwerdeantwort geheilt wäre.

### **2.3.**

Der Beschuldigte bringt in der Beschwerdeantwort im Wesentlichen vor, dass die Kurzbegründung zur Grundbuchsperrdarlegung falsch sei. Er habe bezüglich des Kaufvertrages mit der Privatklägerin keine Verhandlungen geführt und habe diese damit nicht arglistig täuschen können. Ein Tatverdacht wegen Betrugs sei daher nicht vorhanden.

Der Kaufpreis sei erst per 31. Dezember 2023 zur Zahlung fällig. Damit habe er am 9. Dezember 2016 gar nicht über Zahlungsfähigkeit und Zahlungswillen per 31. Dezember 2023 täuschen können, sei die Fälligkeit doch in weiter Zukunft gelegen. Es bestehe daher bereits kein Tatverdacht in Bezug auf das Grundstücksgeschäft vom 9. Dezember 2016. Mit dem Verkauf der Grundstücke aus der C. AG habe er rein gar nichts zu tun gehabt. Sein Sohn sei nämlich per 4. Februar 2019 resp. 8. Februar 2019 gegen dessen Willen sowohl als Aktionär wie auch als Verwaltungsrat aus der C. AG entfernt worden. Seither hätten weder er noch sein Sohn Einfluss auf die Geschäftsaktivitäten, insbesondere nicht auf den Verkauf des Grundstücks an die Beschwerdeführerin am 9. April 2020, der über ein Jahr nach seinem Ausscheiden aus der C. AG erfolgt sei. Er habe erst mit der Zustellung der Beschlagnahmeverfügung vom Verkauf erfahren. Er kenne weder die Gesellschaft noch die Verantwortlichen der A. AG und gehe von der Gutgläubigkeit der Organe der A. AG aus.

Gemäss Beschwerde bestehe die Bereitschaft der Beschwerdeführerin, den offenbar noch offenen Kaufpreis aus einer bevorstehenden Transaktion auf ein Sperrkonto zu bezahlen. Diesem Antrag sei stattzugeben.

### 3.

Zutreffend ist zunächst der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach die angefochtene Verfügung ihr rechtliches Gehör verletze (Beschwerde, Ziff. 5 i.f., S. 8). Wohl lassen sich ihr Ausführungen zum hinreichenden Tatverdacht entnehmen. Indes wird mit keinem Wort begründet, warum die Beschwerdeführerin beim Erwerb der mit Beschlag belegten Liegenschaft "mutmasslich nicht gutgläubig" gewesen sein soll. Darzulegen und zu begründen gewesen wäre, weshalb die Einziehung bzw. Rückgabe der Liegenschaft an die Privatklägerin im Hauptverfahren trotz eines Dritterwerbs (Art. 70 Abs. 2 StGB) wahrscheinlich erscheine und die in Form einer Grundbuchsperre erfolgte Vermögenseinziehungs- (Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO i.V.m. Art. 70 Abs. 1 StGB [1. Satzteil]) bzw. Restitutionsbeschlagnahme (Art. 263 Abs. 1 lit. c StPO i.V.m. Art. 70 Abs. 1 StGB [letzter Satzteil]) deshalb rechtmässig sei.

Diese in Form eines Begründungsmangels erfolgte Gehörsverletzung ist aber mit Einreichung der Beschwerdeantwort der kantonalen Staatsanwaltschaft, in welcher dieser Punkt ausführlich begründet wurde – womit die Beschwerdeführerin die Möglichkeit erhielt, sich im Beschwerdeverfahren dazu zu äussern –, als geheilt zu erachten. Eine Rückweisung der Sache an die kantonale Staatsanwaltschaft führte damit nur zu einer unnötigen Verfahrensverzögerung. Nach der Rechtsprechung zu Art. 428 Abs. 1 StPO ist der Gehörsverletzung aber bei der Verlegung der Kosten des Rechtsmittelverfahrens Rechnung zu tragen (vgl. dazu E. 5 hienach).

### 4.

#### 4.1.

##### 4.1.1.

Werden Liegenschaften beschlagnahmt, so wird eine Grundbuchsperre angeordnet und im Grundbuch angemerkt (Art. 266 Abs. 3 StPO). Diese stellt somit eine besondere Form der Beschlagnahme gemäss Art. 263 ff. StPO und damit eine Zwangsmassnahme im Sinne von Art. 196 StPO ff. dar.

##### 4.1.2.

Strafprozessuale Zwangsmassnahmen dürfen gemäss Art. 197 Abs. 1 StPO nur ergriffen werden, wenn sie gesetzlich vorgesehen sind (lit. a), ein hinreichender Tatverdacht vorliegt (lit. b), die damit angestrebten Ziele nicht durch mildere Massnahmen erreicht werden können (lit. c) und die Bedeutung der Straftat die Zwangsmassnahme rechtfertigt (lit. d). Beschlagnahmen, welche in die Grundrechte nicht beschuldigter Personen eingreifen, sind besonders zurückhaltend einzusetzen (Art. 197 Abs. 2 StPO).

#### **4.1.3.**

Gemäss Art. 263 Abs. 1 StPO können Gegenstände und Vermögenswerte einer beschuldigten Person oder einer Drittperson beschlagnahmt werden, wenn die Gegenstände und Vermögenswerte voraussichtlich als Beweismittel gebraucht werden (lit. a), zur Sicherstellung von Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen gebraucht werden (lit. b), den Geschädigten zurückzugeben sind (lit. c) oder einzuziehen sind (lit. d). Gemäss Art. 71 Abs. 3 StGB können überdies Vermögenswerte zur Durchsetzung einer Ersatzforderung mit Beschlagnahme belegt werden.

#### **4.2.**

##### **4.2.1.**

Bei der Überprüfung des hinreichenden Tatverdachts (Art. 197 Abs. 1 lit. b StPO) ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung keine erschöpfende Abwägung sämtlicher belastender und entlastender Beweisergebnisse vorzunehmen. Bestreitet die beschuldigte Person – wie hier – das Vorliegen eines ausreichenden Tatverdachts, ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der bisherigen Untersuchungsergebnisse genügend konkrete Anhaltspunkte für eine Straftat (und eine Beteiligung der beschuldigten Person an dieser Tat) vorliegen, die Strafbehörden somit das Bestehen eines hinreichenden Tatverdachts mit vertretbaren Gründen bejahen durften. Hinweise auf eine strafbare Handlung müssen erheblich und konkreter Natur sein, um einen hinreichenden Tatverdacht begründen zu können. Zur Frage des Tatverdachts bzw. zur Schuldfrage ist aber weder ein eigentliches Beweisverfahren durchzuführen noch dem erkennenden Strafrichter vorzugreifen (BGE 141 IV 87 E. 1.3.1; 137 IV 122 E. 3.2). Mithin genügt der Nachweis von konkreten Verdachtsmomenten, wonach das inkriminierte Verhalten mit erheblicher Wahrscheinlichkeit die fraglichen Tatbestandsmerkmale erfüllen könnte (Urteil des Bundesgerichts 1B\_294/2012 vom 13. August 2012 E. 4.1 mit Hinweisen). Dabei muss sich der Tatverdacht aus konkreten Tatsachen ergeben, die eine vorläufige Subsumtion unter einen bestimmten Tatbestand erlauben. Reine Mutmassungen, Gerüchte oder generelle Vermutungen können keinen hinreichenden Tatverdacht begründen. Nach der Praxis des Bundesgerichts setzen nichtfreiheitsentziehende strafprozessuale Zwangsmassnahmen grundsätzlich nicht die gleich hohe Intensität eines Tatverdachts voraus wie Untersuchungs- oder Sicherheitshaft. Für Beschlagnahmen genügt ein hinreichender, objektiv begründeter konkreter Tatverdacht gegenüber der beschuldigten Person (Urteil des Bundesgerichts 1B\_636/2011 vom 9. Januar 2012 E. 2.2.3).

##### **4.2.2.**

Des Betrugs macht sich schuldig, wer in der Absicht, sich oder einen anderen unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt oder ihn in einem Irrtum arglistig bestärkt und so den Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch



dieser sich selbst oder einen anderen am Vermögen schädigt (Art. 146 Abs. 1 StGB).

Angriffsmittel beim Betrug ist die Täuschung des Opfers. Als Täuschung gilt jedes Verhalten, das darauf gerichtet ist, bei einem andern eine von der Wirklichkeit abweichende Vorstellung hervorzurufen. Sie ist eine unrichtige Erklärung über Tatsachen, d.h. über objektiv feststehende, vergangene oder gegenwärtige Geschehnisse oder Zustände. Zukünftige Ereignisse sind, soweit sie jedenfalls ungewiss sind, keine Tatsachen. Wer Äusserungen oder Prognosen über künftige Vorgänge macht, täuscht somit nicht, auch wenn sie unwahr sind, d.h. nicht seiner wirklichen Überzeugung entsprechen. Prognosen können aber in Bezug auf die vom Täter zugrunde gelegten gegenwärtigen Verhältnisse (Prognosegrundlage) eine Täuschung darstellen. Massgebend ist, ob die Äusserung ihrem objektiven Sinngehalt nach einen Tatsachenkern enthält. Äusserungen oder Prognosen über künftige Vorgänge können zu einer Täuschung führen, wenn sie innere Tatsachen wiedergeben. Die Zukunftserwartung kann mithin als gegenwärtige innere Tatsache täuschungsrelevant sein (BGE 135 IV 76 E. 5.1). Die Zahlungsbereitschaft (allgemeiner: der Wille zur Erfüllung von Versprechungen) ist als innere Tatsache praktisch oft betrugsrelevant. Es handelt sich dabei nicht um eine Täuschung über das mögliche zukünftige Ereignis der Zahlung, sondern um den gegenwärtigen Willen, der eine Tatsache der Gegenwart ist (STEFAN MAEDER/MARCEL ALEXANDER NIGGLI, in: Basler Kommentar, Strafrecht II, 4. Aufl. 2019, N. 43 zu Art. 146 StGB).

Die Erfüllung des Tatbestandes erfordert darüber hinaus eine qualifizierte, arglistige Täuschung. Art und Intensität des angewandten Täuschungsmittels muss sich durch eine gewisse Raffinesse oder Durchtriebenheit auszeichnen und eine erhöhte Gefährlichkeit offenbaren. In diesem Sinne ist die Täuschung nach der Rechtsprechung arglistig bei einem Lügengebäude, d.h. bei mehrfachen, raffiniert aufeinander abgestimmten Lügen, durch welche sich selbst ein kritisches Opfer täuschen lässt, oder bei besonderen Machenschaften im Sinne von eigentlichen Inszenierungen. Einfache falsche Angaben sind nur arglistig, wenn deren Überprüfung nicht oder nur mit besonderer Mühe möglich oder wenn sie nicht zumutbar ist, wenn der Täter das Opfer von der möglichen Überprüfung abhält oder wenn er nach den Umständen voraussieht, dass jenes die Überprüfung der Angaben aufgrund eines besonderen Vertrauensverhältnisses unterlassen werde. Hätte das Täuschungsoffer den Irrtum mit einem "Mindestmass an Aufmerksamkeit" vermeiden können, wird Arglist von der Rechtsprechung grundsätzlich verneint. Die Erfüllung des Tatbestands erfordert indes nicht, dass das Täuschungsoffer die grösstmögliche Sorgfalt walten lässt und alle erdenklichen ihm zur Verfügung stehenden Vorkehren trifft. Arglist entfällt mithin nicht bei jeder Fahrlässigkeit des Opfers, sondern nur, wenn es leichtfertig die grundlegendsten Vorsichtsmassnahmen nicht beachtet hat (Urteil des Bundesgerichts 6B\_721/2021 vom 22. Dezember 2021 E. 2.3.2

mit Hinweisen auf BGE 147 IV 73 E. 3.1 und 3.2; 143 IV 302 E. 1.4.1; 142 IV 153 E. 2.2.2; 140 IV 11 E. 2.3.2; 135 IV 76 E. 5.1 und 5.2).

#### **4.2.3.**

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2016 verkaufte die Privatklägerin der C. AG drei Grundstücke in Q. (Gbbl.-Q. Nr. aaa, bbb und ccc) zu einem Kaufpreis von insgesamt Fr. 4'000'000.00. Währenddem der Eigentumsübergang mit Grundbucheintrag erfolgte sowie Nutzen und Gefahr am 1. Januar 2017 auf die C. AG übergingen, wurde die Bezahlung des Kaufpreises (spätestens) auf den 31. Dezember 2023 terminiert.

In einer gleichentags abgeschlossenen Vereinbarung wurden u.a. eine Tilgungsabrede (Übernahme der Grundstücksgewinnsteuer sowie Ablösung der noch bestehenden Hypotheken auf den Liegenschaften durch die C. AG in Anrechnung an den Kaufpreis) sowie Zahlungsmodalitäten (anteilmässige Bezahlung des Restbetrags in fünf Teilbeträgen jeweils innert zehn Banktagen nach Verkauf eines jeden der zu erstellenden Häuser) vereinbart. Eine Sicherstellung des Kaufpreises wurde trotz des sofortigen Eintrags des Kaufvertrags in das Grundbuch nicht vereinbart. In der nebst dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag getroffenen Vereinbarung wurde zudem festgehalten, dass die Verkäuferschaft (bzw. die Privatklägerin) davon Kenntnis habe, dass "auf den Kaufobjekten (3 Grundstücken) 5 kleinere Mehrfamilienhäuser mit einer UN-Garage geplant und erstellt werden" (vgl. zum Ganzen die Anzeigebeilagen 10 und 12 zur Strafanzeige vom 10. Januar 2022).

Am 12. April 2017 verkaufte die C. AG die beiden Grundstücke Gbbl.-Q. Nr. aaa und Gbbl.-Q. Nr. ddd (gemäss Strafanzeige [Rz. 30] durch Parzellierung aus dem Grundstück Gbbl.-Q. Nr. ccc entstanden; gemäss kantonaler Staatsanwaltschaft [vgl. vorstehende E. 2.2] durch Parzellierung aus dem Grundstück Gbbl.-Q. Nr. aaa entstanden) an die M. AG, die letzteres am 14. April 2020 an die N. AG, weiterverkaufte. Die M. AG erwarb am 15. März 2019 auch noch das Grundstück Gbbl.-Q. Nr. bbb. Schliesslich verkaufte die C. AG am 9. April 2020 das (Rest-)Grundstück Gbbl.-Q. Nr. ccc. Käuferschaft war die Beschwerdeführerin (Strafanzeige vom 10. Januar 2022, S. 8, Anzeigebeilagen 7 – 9, 13 und 16).

Die C. AG hat trotz vollständiger Veräusserung der Grundstücke bislang keinerlei Zahlungen an die Privatklägerin geleistet. Solche dürften von der C. AG voraussichtlich auch kaum mehr erhältlich zu machen sein, nachdem mit Wirkung ab dem 21. September 2022 über sie der Konkurs eröffnet worden ist (vgl. den elektr. Auszug aus dem Handelsregisteramt des Kantons Bern vom 14. November 2022).

#### 4.2.4.

Die kantonale Staatsanwaltschaft wirft dem Beschuldigten vor, als Vertreter der C. AG die Privatklägerin unter Vorspiegelung falscher Tatsachen hinsichtlich Zahlungsbereitschaft, Zahlungswillen und Zahlungsfähigkeit der C. AG zum Abschluss des Kaufvertrages vom 9. Dezember 2016 bewegt zu haben. Des Weiteren soll er sie über die umfangreichen Bauabsichten getäuscht haben. Hiervon geht auch die Privatklägerin in ihrer Strafanzeige vom 10. Januar 2022 (S. 14 f.) aus.

Was die Zahlungsbereitschaft der C. AG bzw. ihrer am Vertragsabschluss beteiligten Vertreter anbelangt, so erscheint der Vorwurf, eine solche habe [bei Abschluss des Kaufvertrages] nicht bestanden, jedenfalls nicht unbegründet zu sein. Dafür spricht zum einen, dass entgegen den Ausführungen in der Vereinbarung vom 9. Dezember 2016 (Anzeigebeilage 12) offenbar gar kein (realisierbares) Bauprojekt bestand oder, falls doch, die C. AG dieses jedenfalls nicht realisieren wollte, andernfalls nicht bereits vier Monate (Grundbucheintrag vom 12. April 2017 [Anzeigebeilage 7]) nach Abschluss des Kaufvertrages die Grundstücke Gbbl.-Q. Nr. aaa und ddd weiterverkauft worden wären. Zum andern spricht auch die Tatsache, dass trotz des raschen Weiterverkaufs von zwei Grundstücken keine Zahlung an die Privatklägerin geflossen ist, für einen fehlenden Zahlungswillen bei Vertragsabschluss. Auch nach dem Verkauf von Gbbl.-Q. Nr. bbb am 15. März 2019 (Anzeigebeilage 8) erfolgte keine Überweisung an die Privatklägerin.

Weshalb die C. AG nach dem Verkauf der Liegenschaften den Kaufpreis nicht unmittelbar an die Privatklägerin überwies, ist losgelöst davon, dass gemäss Kaufvertrag vom 9. Dezember 2016 der Kaufpreis spätestens am 31. Dezember 2023 zahlbar sein soll, nicht nachvollziehbar, zumal der Zahlungsaufschub offenbar einzig mit der Überbauung der Grundstücke begründet war (vgl. dazu die Vereinbarung vom 9. Dezember 2016, wonach der Restbetrag in 5 Teilbeträgen jeweils innert 10 Tagen nach Verkauf eines jeden der zu erstellenden Häuser anteilmässig zu bezahlen gewesen wäre), welche nach dem Verkauf der Grundstücke klarerweise nicht mehr durch die C. AG realisiert werden konnte.

Dass der auf das Bankkonto der C. AG bei der Bank O. eingegangene "Anteil Kaufpreis Q." von Fr. 300'000.00 (11. April 2017) bzw. Fr. 800'000.00 (18. April 2017) in der Folge (wie von der kantonalen Staatsanwaltschaft mit Beschwerdeantwort [Ziff. 7] mit Hinweis auf die sich aus Beilage 4 der Beschwerdeantwort ergebenden Buchungen geltend gemacht) u.a. für den Erwerb eines Porsche benutzt oder – soweit hier ersichtlich – ohne Gegenleistung an andere Gesellschaften, welche vom Beschuldigten und/oder dessen Sohn beherrscht werden bzw. wurden, überwiesen wurde, rundet das von der kantonalen Staatsanwaltschaft gezeichnete Bild eines mut-

masslich unlauteren Verhaltens im Sinne einer Täuschung über den tatsächlich nicht vorhandenen Zahlungswillen der in diesem Zusammenhang für die C. AG handelnden Personen ab.

Kommt hinzu, dass der C. AG offenbar nicht der ganze Kaufpreis überwiesen wurde, sondern jeweils lediglich ein "Anteil", was ebenfalls Fragen aufwirft. Dem Beschuldigten ist daher in seiner pauschalen Behauptung in der Beschwerdeantwort, er habe am 9. Dezember 2016 gar nicht über den Zahlungswillen der C. AG täuschen können, nicht zu folgen.

#### **4.2.5.**

Die am 9. Dezember 2016 vereinbarten Modalitäten betreffend Übergang von Eigentum/Nutzen/Gefahr und Kaufpreistilgung sind auffällig einseitig zulasten der Privatklägerin ausgestaltet. So wurde die Zahlung des Kaufpreises trotz des sofortigen Eigentumsübergangs auf die C. AG über Jahre aufgeschoben und erfolgte dennoch keinerlei Absicherung des Kaufpreises, obwohl ein solche, wie gerichtsnotorisch bekannt, selbst dann üblich ist, wenn Eigentumsübergang und Kaufpreiszahlung Zug um Zug erfolgen. Eine arglistige Täuschung erscheint selbst in nur summarischer Würdigung der vorliegenden Umstände dennoch nicht ausgeschlossen:

Der Kaufvertrag über ein Grundstück ist öffentlich zu beurkunden, d.h. in einer Form abzuschliessen, welche die Parteien vor unüberlegten Abschlüssen schützen soll. Der Klärung der Frage, wie es trotz der qualifizierten Vertragsform zu einer solchen Abrede, welche die Privatklägerin einem grossen finanziellen Risiko aussetzte, hat kommen können, kommt daher grosse Bedeutung zu. Interessieren wird insbesondere der Beurkundungsprozess, ist doch davon auszugehen, dass dem beteiligten Notar die auffälligen Zahlungsmodalitäten nachgerade ins Auge gestochen sind.

Der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts liegen derzeit keinerlei Einvernahmen vor, so dass sich zum Zustandekommen der Willensbildung der Privatklägerin keine abschliessenden Schlüsse ziehen lassen. Deren Darlegung in der Strafanzeige vom 10. Januar 2022 (S. 14) erscheinen – beim aktuellen Kenntnisstand der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts – jedoch nicht unplausibel. So führte die Privatklägerin aus, dass "die Beschuldigten" ihre geschäftliche Unerfahrenheit ausgenutzt hätten und ihnen hierbei geholfen habe, dass sie einen Notar gefunden hätten, der sich bereit erklärt (oder dafür hingegeben) habe, einen für sie ausserordentlich ungünstigen Vertrag zu beurkunden, ohne sie vor den damit verbundenen Risiken zu warnen. Weil sie darauf vertraut habe, dass der Notar sie über allenfalls drohende Gefahren aufkläre (was ja auch genau dessen Aufgabe sei), sei sie arglos geblieben, habe also keinen Verdacht geschöpft.

Die Tatsache, dass der Kaufvertrag im Beisein bzw. unter formeller Mitwirkung eines Notars abgeschlossen wurde, dürfte das Vertrauen der Privatklägerin, dass es mit den vereinbarten und für sie wesentlichen Vertragsmodalitäten (Eigentumsübergang, Kaufpreiszahlung) seine Richtigkeit habe, verstärkt haben. Es kann durchaus sein, dass die mit diesem Geschäft befassten Vertreter der C. AG darauf vertraut haben, dass die Privatklägerin wegen der formellen Mitwirkung eines Notars die kritischen Vertragsbestimmungen nicht hinterfragen bzw. gar näher prüfen wird, womit arglistiges Verhalten in Bezug auf die mutmasslich vorgetäuschte Zahlungsbereitschaft vorliegen könnte.

#### **4.2.6.**

Zusammenfassend bestehen derzeit konkrete Verdachtsmomente, dass die Privatklägerin beim Abschluss des Kaufvertrages vom 9. Dezember 2016 hinsichtlich der Zahlungswilligkeit der C. AG arglistig getäuscht wurde und infolge dieser Täuschung eine Vermögensdisposition, d.h. die Eigentumsübertragung der Liegenschaften auf die C. AG, vorgenommen hat. Ein hinreichender Betrugsverdacht liegt damit vor.

Die Vorbringen des Beschuldigten, wonach nicht er die Vertragsverhandlungen geführt habe, ändern hieran nichts. Abgesehen davon, dass diese Behauptung wenig glaubhaft ist, weil nicht ersichtlich ist, weshalb sein Sohn als damaliger Verwaltungsratspräsident der C. AG ihn für den Abschluss des Kaufvertrages mit der Privatklägerin hätte bevollmächtigen sollen (Beilage 1 zur Beschwerdeantwort der kantonalen Staatsanwaltschaft), wenn nicht er von Beginn weg federführend in der Sache gewesen wäre, ist für das vorliegende Beschwerdeverfahren belanglos, ob der Beschuldigte tatsächlich, wie die kantonale Staatsanwaltschaft sinngemäss in der Beschwerdeantwort vorbringt, der eigentliche Akteur in dieser Angelegenheit war. Wie oben dargelegt besteht so oder anders ein hinreichender Tatverdacht, dass die Privatklägerin im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2016 Opfer eines Betrugs wurde. Wer von den für die C. AG in diesem Zusammenhang handelnden Personen letztlich hierfür verantwortlich ist, ist für den Ausgang des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht von Relevanz.

#### **4.3.**

##### **4.3.1.**

Weiter stellt sich die Frage, ob der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte gutgläubige Erwerb des fraglichen Grundstücks einer Grundbuchsperrung entgegensteht.

##### **4.3.2.**

Gemäss Art. 70 Abs. 2 StGB ist die Einziehung ausgeschlossen, wenn ein Dritter die Vermögenswerte in Unkenntnis der Einziehungsgründe erworben hat und soweit er für sie eine gleichwertige Gegenleistung erbracht hat.

#### **4.3.3.**

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 9. April 2020 verkaufte die C. AG der Beschwerdeführerin das Grundstück Gbbl.-Q. Nr. ccc zu einem Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00. Der Kaufpreis sollte per 1. Juli 2020 bezahlt werden. Die Anmeldung an das Grundbuchamt (und damit der Eigentumsübergang) sollte erst nach Bezahlung des vollständigen Kaufpreises erfolgen. Aufgrund eines vorgemerkten Vorkaufsrechts auf besagtem Grundstück, welches am 19. März 2020 an die N. AG übertragen worden war, hatte sich die Frist zur Ausübung desselben offenbar verlängert, weshalb die C. AG und die Beschwerdeführerin am 30. Oktober 2020 einen öffentlich beurkundeten Nachtrag zum Kaufvertrag abschlossen. Darin wurde festgehalten, dass aufgrund der Verlängerung des Vorkaufsrechts die Frist zur Bezahlung des Kaufpreises (1. Juli 2020) nicht habe eingehalten werden können. Es wurde vereinbart, dass der Kaufpreis innert 30 Tagen nach Grundbucheintrag zur Zahlung fällig werde. Zur Sicherstellung des Kaufpreises wurde ein gesetzliches Verkäuferpfandrecht mit einer Pfandsomme von Fr. 1'830'000.00 ins Grundbuch eingetragen (vgl. dazu Anzeigebeilage 16).

#### **4.3.4.**

Der Grundbucheintrag erfolgte am 4. November 2020 (Beilage 3 zur Beschwerdeantwort der kantonalen Staatsanwaltschaft). Der Kaufpreis ist bis heute unbestrittenermassen nicht bezahlt worden.

Als Grund hierfür wird in der Beschwerde ausgeführt, dass dies "einerseits auf Verzögerungen mit einem Projekt zum Weiterverkauf/Überbauung" der Parzelle zurückzuführen sei ("Kaufinteressent ist im letzten Moment zurückgetreten"). Diese Erklärung mutet wenig glaubhaft an, war die Bezahlung des Kaufpreises im Nachtrag zum Kaufvertrag doch klar terminiert und wurde er folglich am 4. Dezember 2020 zur Zahlung fällig. Es ist nicht einzusehen, weshalb im Nachtrag zum Kaufvertrag ein exakter Termin bestimmt wurde, wenn die Bezahlung des Kaufpreises von einem nicht definitiv voraussehbaren Ereignis abhing.

Wenngleich möglich erscheint, dass die Beschwerdeführerin (wie von ihr mit Beschwerde auch geltend gemacht) gestützt auf das Schreiben des Rechtsvertreters der Privatklägerin vom 4. Februar 2021 vorsichtshalber keine Zahlung mehr auslösen wollte, erklärt dies nicht, warum sie dies nicht vertragsgemäss bereits am 4. Dezember 2020 getan hat.

Die weitere Behauptung der Beschwerdeführerin, sie habe sich mit Herrn F., als Vertreter der C. AG, in der Folge darauf geeinigt, den Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00 erst bei Weiterverkauf der Parzelle bezahlen zu müssen, steht beweislos da. Selbst wenn dies von Herrn F. bezeugt würde, würde dies der Beschwerdeführerin nicht helfen. So oder anders fehlt es bis zum

heutigen Zeitpunkt an einer gleichwertigen Gegenleistung i.S.v. Art. 70 Abs. 2 StGB. Art. 70 Abs. 2 StGB steht der Grundbuchsperrre daher nicht entgegen.

#### **4.3.5.**

Schliesslich fehlte es selbst dann an einer gleichwertigen Gegenleistung i.S.v. Art. 70 Abs. 2 StGB, wenn der Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00 tatsächlich bereits bezahlt worden wäre. Gemäss der unbestritten gebliebenen Ausführung in der Beschwerdeantwort der kantonalen Staatsanwaltschaft ist das Grundstück derzeit zu einem Preis von 6,2 Millionen Franken zum Verkauf ausgeschrieben (mit Hinweis u.a. auf Beilage 30 zur Strafanzeige-Ergänzung vom 12. August 2022). Zwar mag es durchaus sein, dass es seit dem Kauf im Oktober/November 2020 (erneut) eine Wertsteigerung der Quadratmeterpreise in Q. gegeben hat. Eine Wertsteigerung um mehr als das Dreifache innert nur zwei Jahren erscheint allerdings kaum möglich, was wiederum dafür spricht, dass der verabredete Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00 zu tief angesetzt wurde. Aus welchen Gründen dies geschehen ist, kann und muss an dieser Stelle nicht abschliessend beurteilt werden. Auszuschliessen ist jedenfalls, dass dies in einem Versehen seitens der C. AG gründete, nachdem sie mit den von der Privatklägerin erworbenen Grundstücken selber spekulierte, andernfalls sie die Grundstücke nicht ohne Überbauung zügig weiterverkauft hätte. Als Spekulantin hatte sie sicherlich Kenntnis vom entsprechenden Marktwert des Grundstücks. Wurde der Kaufpreis allem Anschein nach deutlich zu tief angesetzt, wäre, selbst bei bereits erfolgter Bezahlung des Kaufpreises, keine gleichwertige Gegenleistung erbracht worden. Somit stünde auch diesfalls Art. 70 Abs. 2 StGB der Grundbuchsperrre nicht entgegen.

#### **4.4.**

##### **4.4.1.**

Weiter bringt die Beschwerdeführerin (sinngemäss) vor, dass die Grundbuchsperrre dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz widerspreche (vgl. hierzu vorstehende E. 4.1.2) und darum rechtswidrig sei. Dies insbesondere auch deshalb, weil sie bei Aufrechterhaltung der Grundbuchsperrre gegenüber dem Kaufinteressenten den bereits im Entwurf verfassten Kaufvertrag nicht erfüllen könne, wodurch ihr ein wirtschaftlicher Schaden in Millionenhöhe drohe. Als mildere Massnahme regt sie an, anstelle des Grundstücks den der C. AG hierfür von ihr noch geschuldeten Kaufpreis von Fr. 1'830'00.00 mit Beschlag zu belegen.

##### **4.4.2.**

Auch in diesem Punkt ist der Beschwerdeführerin nicht zu folgen. Zum einen belegt sie den angeblich anstehenden Vertragsabschluss nicht. Zum andern macht die Privatklägerin einen Schaden von mindestens Fr. 2'960'727.95 geltend (Strafanzeige vom 10. Januar 2022, Rz. 54,

S. 15). Dieser Schaden wäre mit einer Ersatzbeschlagnahme des Kaufpreises von Fr. 1'830'000.00 bei weitem nicht gedeckt. Nachdem das Grundstück offenbar erheblich mehr an Wert hat, die Beschwerdeführerin aber nicht bereit ist, mehr als den angeblich verabredeten Kaufpreis von Fr. 1'830'000.00 vom Erlös des derzeit anstehenden Verkaufs zu leisten, bietet einzig die Grundbuchsperre eine ausreichende Sicherheit für die Forderung der Privatklägerin. Zudem würde eine Beschlagnahme bloss des Kaufpreises anstelle des Grundstücks die allfällige Restitution dieses Grundstücks an die Privatklägerin gefährden.

Auch daraus, dass die kantonale Staatsanwaltschaft lediglich das Grundstück der Beschwerdeführerin und nicht auch diejenigen der anderen Erwerber mit Beschlag belegt hat (Beschwerde S. 4), kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die kantonale Staatsanwaltschaft hat, wie soeben dargelegt, berechnete Gründe, weshalb sie in Bezug auf die Beschwerdeführerin nicht von einem "gutgläubigen" Erwerb ausgeht.

#### **4.5.**

Zusammenfassend erweist sich die über das Grundstück Gbbl.-Q. Nr. ccc verfügte Beschlagnahme bzw. Grundbuchsperre als rechtmässig. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

### **5.**

#### **5.1.**

Nach Art. 428 Abs. 1 Satz 1 StPO tragen die Parteien die Kosten des Rechtsmittelverfahrens nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Der Fall, dass ein Beschwerdeführer unterliegt, nachdem ein Verfahrensfehler im Rechtsmittelverfahren geheilt worden ist, ist in Art. 428 Abs. 1 StPO nicht ausdrücklich geregelt. Nach der Rechtsprechung ist dem jedoch bei der Verlegung der Kosten des Rechtsmittelverfahrens Rechnung zu tragen. Dies kann durch eine angemessene Reduktion der Gerichtskosten oder allenfalls durch den Verzicht auf die Erhebung von Kosten geschehen (Urteil des Bundesgerichts 1B\_334/2018 vom 30. Juli 2018 E. 2.5 mit Hinweis auf 6B\_1247/2015 vom 15. April 2016 E. 2.4.2).

Vorliegend wurde der Mangel der Gehörsverletzung durch die kantonale Staatsanwaltschaft im Beschwerdeverfahren geheilt (vgl. dazu E. 3 hievor). Dem ist insofern Rechnung zu tragen, als die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens auf die Staatskasse zu nehmen sind.

#### **5.2.**

Der Beschwerdeführerin ist dementsprechend für das Beschwerdeverfahren eine Entschädigung aus der Staatskasse zu bezahlen.

Die Entschädigung bemisst sich gemäss § 9 Abs. 1 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) nach dem



angemessenen Zeitaufwand des Anwalts. Der Stundenansatz beträgt in der Regel – und so auch hier – Fr. 220.00 (§ 9 Abs. 3 [analog] i.V.m. § 9 Abs. 2<sup>bis</sup> Satz 1 AnwT). Auslagen und Mehrwertsteuer werden separat entschädigt (§ 9 Abs. 2<sup>bis</sup> Satz 2 AnwT).

Die Beschwerdeschrift des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin umfasst gut acht Seiten. In Anbetracht dessen sowie des sehr beschränkten Aktenumfangs (wesentlich für sie waren nebst der angefochtenen Verfügung einzig die Beschwerdeantworten sowie teilweise die von der kantonalen Staatsanwaltschaft mit Beschwerdeantwort eingereichten Beilagen) erscheint ein Aufwand von 4 Stunden für die Instruktion, das Studium der angefochtenen Verfügung sowie das Verfassen der Beschwerde angemessen. Unter Berücksichtigung von pauschal Fr. 30.00 für Auslagen ergibt sich eine Entschädigung von Fr. 910.00.

Die Beschwerdeführerin ist eine mehrwertsteuerpflichtige Unternehmung (vgl. UID Register, CHE-...). Die Mehrwertsteuer, welche sie auf das Anwaltshonorar zu bezahlen hat, kann sie demnach als Vorsteuer abziehen (Art. 28 Abs. 1 lit. a MWSTG). Ersatz für Mehrwertsteuer ist ihr daher nicht zu bezahlen.

### **5.3.**

Die Entschädigung des amtlichen Verteidigers des Beschuldigten ist am Ende des Strafverfahrens von der dannzumal zuständigen Instanz festzulegen (Art. 135 Abs. 2 StPO).

---

## **Die Beschwerdekammer entscheidet:**

### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **2.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden auf die Staatskasse genommen.

### **3.**

Die Obergerichtskasse wird angewiesen, der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Entschädigung von Fr. 910.00 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

---

Zustellung an:

[...]

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die Beschwerde in Strafsachen (Art. 78 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. Dieselbe Beschwerde kann erhoben werden gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide, wenn diese einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 44 Abs. 1, Art. 78, Art. 90, Art. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich eine Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Für die Beschwerdelegitimation ist Art. 81 BGG massgebend.

---

Aarau, 1. Dezember 2022

**Obergericht des Kantons Aargau**  
Beschwerdekammer in Strafsachen  
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Burkhard