

# GR\_GERICHTE SR2 2025 21 vom 8. August 2025

GR Gerichte, 2025-08-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_SR2\\_2025\\_21](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_SR2_2025_21)

FR: GR\_GERICHTE SR2 2025 21 du 8 août 2025

IT: GR\_GERICHTE SR2 2025 21 del 8 agosto 2025

## Regeste

Grundbuchsperrung | Beschwerde gegen StA, Andere Untersuchungsmassnahme

## Erwägungen

### E. 8

/ 13 Die Kostendeckungsbeschlagnahme im Sinne von Art. 263 Abs. 1 lit. b StPO und Art. 268 StPO kann sich auch auf rechtmässig erworbenes Vermögen der beschuldigten Person erstrecken. Aus diesem Grund sehen Art. 268 Abs. 2 und 3 StPO restriktivere Voraussetzungen vor, als sie bei einer Einziehungsbeschlagnahme von Deliktsgut oder deliktischem Profit (Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO) bzw. bei einer Beschlagnahme von Vermögenswerten zur Rückgabe an den Geschädigten (Art. 263 Abs. 1 lit. c StPO) gelten (Urteil des Bundesgerichts 7B\_169/2024 vom 5. August 2024 E. 3.1.2). Art. 268 Abs. 2 und 3 StPO stellen gesetzliche Konkretisierungen des Verhältnismässigkeitsprinzips dar. Nicht anzutasten ist, was die beschuldigte Person und ihre Familie für einen angemessenen Unterhalt benötigen. Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zudem, dass Anhaltspunkte dafür bestehen, die beschuldigte Person könnte sich ihrer möglichen Zahlungspflicht entziehen, sei dies durch Flucht oder durch Verschiebung, Verschleierung oder gezielten Verbrauch ihres Vermögens (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B\_1435/2021 vom 16. November 2022 E. 3.1.1 m.w.H.). Art. 268 StPO statuiert zudem ein Übermassverbot. Dieses ist verletzt, wenn der beschlagnahmte Vermögenswert in einem klaren Missverhältnis zu den geschätzten Gesamtkosten steht, deren Sicherstellung er dient. Damit die Verhältnismässigkeit des Umfangs der Beschlagnahme geprüft werden kann, hat die zuständige Strafbehörde gegebenenfalls die ungefähre Gesamthöhe der voraussichtlichen Verfahrenskosten zu veranschlagen (Urteil des Bundesgerichts 1B\_250/2015 vom 21. Januar 2016 E. 5.3). Eine Schätzung, auf welchen Gesamtbetrag sich die effektiv zu tilgenden Kosten, Entschädigungen, Geldstrafen und Bussen wahrscheinlich ungefähr belaufen, erweist sich bei Einleitung des Vorverfahrens jedoch als schwierig. Die diesbezüglichen Anforderungen an die Begründung der Deckungsbeschlagnahme sind zu diesem Zeitpunkt daher gering, nehmen im Lauf des Verfahrens jedoch zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B\_1362/2020 vom 20. Juni 2022 E. 23.4.3 m.w.H.). 3.1.2. Gegenstand der Grundbuchsperrung bildet eine 7 ½-Wohnung in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_, wobei der Beschwerdeführer Alleineigentümer dieser Immobilie ist (vgl. StA-act. 2). Gemäss Strafanzeige hat der Beschwerdeführer die Wohnung am 11. August 2022 zum Preis von EUR 3'750'000.00 gekauft (vgl. StA-act. 1, S. 7). Ein solcher Betrag erscheint für eine Wohnung in dieser Grösse in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_, deren Immobilienpreise notorisch zu den höchsten schweizweit zu zählen sind, durchaus als realistisch, auch wenn die Wohnung mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung

gemäss Art. 7 Abs. 1a ZWG) versehen ist (vgl. StA-act 2). Die Staatsanwaltschaft äussert sich weder in der angefochtenen

## **E. 9**

/ 13 Verfügung noch in ihrer Stellungnahme zur ungefähren Gesamthöhe der voraussichtlichen Verfahrenskosten (inkl. Bussen und Geldstrafen). Aber auch ohne entsprechende Angaben lässt sich festhalten, dass der Wert der beschlagnahmten Wohnung in einem klaren Missverhältnis zu den zu erwarteten Verfahrenskosten steht. So beträgt die Obergrenze des Gebührentarifs für Untersuchungen durch die Staatsanwaltschaft CHF 20'000.00 (vgl. Art. 11 Abs. 1 lit. d RVzEGzStPO [BR 350.110]). Zwar können in Strafverfahren von ausserordentlichem Umfang, von besonderer Schwierigkeit oder mit mehreren beschuldigten Personen die Maximalgebühren entsprechend erhöht werden (Art. 11 Abs. 3 RVzEGzStPO), doch ist jedenfalls derzeit nicht ersichtlich, dass es sich um einen besonders komplexen oder aufwändigen Straffall handeln könnte. Und selbst wenn dem so wäre, wäre zu beachten, dass die Obergrenze des Gebührentarifs durch den Gesetzgeber in jedem Fall auf CHF 100'000.00 begrenzt wurde (vgl. Art. 37 Abs. 3 EGzStPO). Auch dieser Betrag stünde in keinem vernünftigen Verhältnis zum Wert der beschlagnahmten Wohnung des Beschwerdeführers. Das gilt auch dann, wenn man zu den Verfahrenskosten noch allfällige Entschädigungen, Geldstrafen und Bussen hinzurechnen würde. Eine Deckungsbeschlagnahme der besagten Wohnung erweist sich daher als nicht verhältnismässig und somit als rechtswidrig.

### 3.2.1. Der Restitutionsbeschlagnahme (Art. 263 Abs. 1 lit. c StPO)

unterliegen sämtliche Gegenstände und Vermögenswerte, die voraussichtlich dem Verletzten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Art. 70 Abs. 1 StGB auszuhändigen sind. Diese Herausgabe ist nicht auf bewegliche Gegenstände beschränkt, auf die ein dinglicher Anspruch besteht. Eine Restitution an den Geschädigten kommt in Betracht, wenn die betreffenden Beschlagnahmeobjekte Originalwerte oder unechte Surrogate verkörpern. Auch als unechtes Surrogat gilt angefallener Deliktserlös, wenn er seine Form gewechselt hat, ohne dass eine Übertragung auf einen andersartigen Wertträger stattfand, so etwa wenn Bargeld umgetauscht, vermischt, auf ein Konto einbezahlt oder ein Kontoguthaben auf ein anderes Konto überwiesen wird (vgl. zum Ganzen HEIMGARTNER, in: Donatsch/Lieber/Summers/Wohlens [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung [StPO], 3. Aufl. 2020 [zit. Kommentar], Art. 263 N. 20 m.w.H.). Echte Surrogate können demgegenüber gemäss herrschender Auffassung nur über den Weg der Einziehung nach Art. 73 Abs. 1 lit. b StGB zugunsten von Geschädigten Verwendung finden. Eine Restitutionsbeschlagnahme kommt demgemäss nur in Betracht, wenn es sich voraussichtlich um einen Originalwert handelt oder sich wahrscheinlich, etwa anhand einer Papierspur (sog. Paper trail), nachweisen lässt, dass der betreffende Wert aus dem inkriminierten (gleichartigen) Originalwert stammt (vgl. Botschaft zur Vereinheitlichung des Strafprozessrechts

## **E. 10**

/ 13 vom 21. Dezember 2005, BBl 2006, S. 1245; HEIMGARTNER, Beschlagnahme, S. 161 f.; DERS., Kommentar, Art. 263 N. 20; SCHMID/JOSITSCH, Schweizerische Strafprozessordnung, Praxiskommentar, 3. Aufl. 2018, Art. 263 N. 4; Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft 470 23 34 vom 30. Mai 2023 E. 2.3.4.2; Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich UH150122-O/U vom 4. Juli 2016 E. 5.4.9; tendenziell wohl auch Beschluss des Obergerichts des Kantons Bern BK 16 509 vom 16. Februar 2017

E. 7.3; a.M. BOMMER/GOLDSCHMID, a.a.O., Art. 263 N. 50a, die auch echte Surrogate dem Geschädigten aushändigen wollen; offengelassen im Urteil des Bundesgerichts 6S.68/2004 vom 9. September 2005 E. 7.2.3). 3.2.2. Die ergänzenden Ausführungen der Staatsanwaltschaft in ihrer Stellungnahme dürften so zu verstehen sein, dass der Beschwerdeführer mit dem vom Beschwerdegegner erhaltenen Geld (CHF 2'700'000.00) unrechtmässig die nun mit der Grundbuchsperrung belegte Wohnung erworben haben soll. Beim Beschlagnahmeobjekt handelt es sich demnach um ein echtes Surrogat der mutmasslich zweckwidrig verwendeten Gelder des Beschwerdegegners. Ein solches, echtes Surrogat ist jedoch, wie zuvor dargelegt, von der Restitution an den Geschädigten ausgeschlossen. Die Beschlagnahme erweist sich somit auch in dieser Hinsicht als unzulässig. 3.3. Ob eine Einziehungsbeschlagnahme gemäss Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO vorliegend möglich wäre, kann offengelassen werden, da die Staatsanwaltschaft diesen Beschlagnahmegrund weder in der angefochtenen Verfügung noch in der ergänzenden Begründung in ihrer Stellungnahme genannt hat. 3.4. Nach dem Gesagten ist vorliegend weder eine Kostendeckungs- noch eine Restitutionsbeschlagnahme zulässig. Die angefochtene Verfügung erweist sich damit als bundesrechtswidrig und ist in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. Die Staatsanwaltschaft ist anzuweisen, die verfügte Grundbuchsperrung beim Grundbuchamt der Region Maloja zur Löschung anzumelden. Dabei stellt sich die Frage, zu welchem Zeitpunkt die Freigabe erfolgen soll. Die Staatsanwaltschaft wie auch der Beschwerdegegner haben naturgemäss ein Interesse daran, dass die Vermögenswerte nicht freigegeben werden, solange eine Rechtsmittelfrist läuft, während der Beschwerdeführer als die von der Beschlagnahme betroffene Person umgehend über die gesperrten Mittel verfügen möchte. Gemäss Art. 103 Abs. 1 BGG hat die Beschwerde an das Bundesgericht in der Regel keine aufschiebende Wirkung. Um sicherzustellen, dass durch das Wegführen des gesperrten Vermögenswertes bzw. eine Verfügung über diesen keine faktischen Verhältnisse geschaffen werden, womit ein wirksames Rechtsmittel der Staatsanwaltschaft oder

## **E. 11**

/ 13 des Beschwerdegegners verunmöglicht würde, rechtfertigt es sich, im Dispositiv folgende Anordnung aufzunehmen: Die Staatsanwaltschaft wird angewiesen, die verfügte und im Grundbuch angemerkte Grundbuchsperrung erst nach Ablauf einer Frist von 40 Tagen ab Eröffnung des vorliegenden Beschlusses dem Grundbuchamt der Region Maloja zur Löschung anzumelden. Vorbehalten bleibt eine allenfalls anderslautende Anordnung des Bundesgerichts. 4.1. Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO). Partei i.S.v. Art. 428 StPO sind unter anderem die Privatklägerschaft und die Staatsanwaltschaft nach Art. 104 Abs. 1 StPO. Unterliegt die Staatsanwaltschaft, hat jedoch nicht sie die Verfahrenskosten zu tragen, sondern der Bund oder der Kanton (vgl. DOMEISEN, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, Art. 428 N. 3 und Fn. 8). Praxisgemäss werden die entsprechenden Kosten der Gerichtskasse des Obergerichts belastet. Ob eine Partei im Rechtsmittelverfahren als obsiegend oder unterliegend gilt, hängt davon ab, in welchem Ausmass ihre vor Beschwerdeinstanz gestellten Anträge gutgeheissen wurden. Haben sich private Parteien durch Anträge am Rechtsmittelverfahren beteiligt, so haben sie die Verfahrenskosten ebenfalls anteilmässig, d.h. nach Massgabe ihrer gutgeheissenen bzw. abgewiesenen Anträge zu tragen (vgl. zum Ganzen DOMEISEN, a.a.O., Art. 428 N. 6 f.; vgl. auch GUIDON, Die Beschwerde gemäss Schweizerischer Strafprozessordnung, 2011, N. 566; Urteil des Bundesgerichts

6B\_369/2018 vom 7. Februar 2019 E. 2.1). Die Staatsanwaltschaft sowie der Beschwerdegegner unterliegen mit ihren im Beschwerdeverfahren gestellten Anträgen. Vor dem Hintergrund des Gesagten werden sie damit kostenpflichtig. Es rechtfertigt sich, die Kosten hälftig anzulasten. Die Kosten werden in Anwendung von Art. 7 Abs. 1 VGS (BR 350.210) auf CHF 2'000.00 festgesetzt. 4.2. Ansprüche auf Entschädigung und Genugtuung im Rechtsmittelverfahren richten sich nach den Artikeln 429-434 StPO (vgl. Art. 436 Abs. 1 StPO). Auch wenn Art. 436 StPO diesbezüglich keine direkte Verweisungsnorm aufweist, richtet sich die Norm hinsichtlich des Entschädigungsanspruches und der -pflicht nach dem Grundsatz des Obsiegens bzw. Unterliegens, welcher in Art. 428 Abs. 1 StPO Niederschlag gefunden hat (WEHRENBURG/FRANK, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, Art. 436 N. 6 m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts 7B\_56/2022 vom 20. September 2022 E. 5.1). Dies gilt jedenfalls für Beschwerdeverfahren, die keinen Endentscheid (z.B. Nichtanhandnahme- oder Einstellungsverfügung) zum Beschwerdegegenstand

## **E. 12**

/ 13 haben. Der Beschwerdeführer obsiegt vorliegend mit seinen Beschwerdeanträgen, womit er zu entschädigen ist. Fraglich ist, zu wessen Lasten die Entschädigung geht. Sowohl die Staatsanwaltschaft wie auch der Beschwerdegegner unterlagen mit ihren Anträgen. Indessen ist in der vorliegenden Konstellation weder der Wortlaut von Art. 429 StPO noch von Art. 432 StPO einschlägig. Es wäre jedoch nicht angemessen, wenn der obsiegende Beschwerdeführer insbesondere die ihm entstandenen Aufwendungen für seine private Verteidigung selbst tragen müsste. Es rechtfertigt sich mithin eine sinngemässe Anwendung von Art. 429 StPO, sodass primär der Staat den Beschwerdeführer zu entschädigen hat (vgl. WEHRENBURG/FRANK, a.a.O., Art. 429 N. 6). Eine (anteilmässige) Entschädigungspflicht des Beschwerdegegners kann demgegenüber nicht aus Art. 432 StPO abgeleitet werden. Die Entschädigung geht entsprechend zulasten des Kantons Graubünden (Obergericht). Mangels Einreichen einer Honorarnote ist die beantragte Entschädigung praxisgemäss nach Ermessen festzulegen. In Anbetracht der sich stellenden Tat- und Rechtsfragen erscheint eine Entschädigung von pauschal CHF 1'000.00 (inkl. Spesen und MwSt.) angemessen. Der Entschädigungsanspruch steht dem Wahlverteidiger zu, unter Vorbehalt der Abrechnung mit dem Beschwerdeführer (Art. 429 Abs. 3 StPO).

## **E. 13**

/ 13 Es wird erkannt: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die angefochtene Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 27. März 2025 (Grundbuchsperrung) wird aufgehoben. 2. Die Staatsanwaltschaft wird angewiesen, die verfügte und im Grundbuch angemerkte Grundbuchsperrung (betreffend Grundstück-Nr. E.\_\_\_\_\_, Gemeinde C.\_\_\_\_\_) erst nach Ablauf einer Frist von 40 Tagen ab Eröffnung des vorliegenden Beschlusses dem Grundbuchamt der Region Maloja zur Löschung anzumelden. Vorbehalten bleibt eine anderslautende Anordnung des Bundesgerichts. 3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000.00 gehen im Umfang von ½, d.h. CHF 1'000.00, zulasten des Kantons Graubünden (Obergericht) und im Umfang von ½, d.h. CHF 1'000.00, zulasten von B.\_\_\_\_\_. 4. Der Kanton Graubünden (Obergericht) hat A.\_\_\_\_\_ für das Beschwerdeverfahren mit CHF 1'000.00 (inkl. Spesen und MwSt.) zu entschädigen. 5. [Rechtsmittelbelehrung] 6. [Mitteilungen]

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.