

# **SG\_KANTONSGERICHT AK.2023.393-AK vom 25. Januar 2024**

Sg Kantonsgericht, 2024-01-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_AK.2023.393-AK](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_AK.2023.393-AK)

FR: SG\_KANTONSGERICHT AK.2023.393-AK du 25 janvier 2024

IT: SG\_KANTONSGERICHT AK.2023.393-AK del 25 gennaio 2024

## **Regeste**

Art. 7 StPO; Ermächtigung. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag veräusserte die Gemeinde im Jahr 2010 ein 1999 erworbenes Grundstück an eine Gesellschaft. Vier Jahre später wurde das Grundstück im Grundbuch mit der Anmerkung "belasteter Standort nach Art. 32 Abs. 2 Umweltschutzgesetz" versehen. Die Gesellschaft erstattete 2023 Strafanzeige gegen die Behördenmitglieder der Gemeinde und den Grundbuchverwalter, welche am Veräusserungsgeschäft mitgewirkt hatten. Der Vorwurf lautete auf Betrug und Urkundenfälschung, weil sie nicht informiert worden sei, dass auf dem Nachbargrundstück ein bis an die Grenze des Kaufgrundstücks reichender, abklärungsbedürftiger belasteter Standort im entsprechenden Kataster erfasst gewesen sei. Eine Ermächtigung zur Eröffnung eines Strafverfahrens wurde nicht erteilt, weil das Grundstück in einem seit langem genutzten Gewerbe- und Industriegebiet liegt und dort mit belasteten Standorten zu rechnen ist. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags war zudem nicht bekannt, dass sich der Belastungsherd auf dem Nachbargrundstück auf das veräusserte Grundstück ausgewirkt hätte.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) Bei Strafanzeigen, welche die Amtsführung von Behördemitgliedern und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Kantons St. Gallen oder seiner Gemeinden betreffen, hat die Anklagekammer zuständigkeitshalber über die Ermächtigung zur Eröffnung eines Strafverfahrens zu entscheiden (Art. 7 Abs. 2 lit. b StPO und Art. 17 Abs. 2 lit. b EG-StPO). Die Angeschuldigten waren im Zeitpunkt des Abschlusses des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags vom 16. Juni 2010 als Präsident (X.\_\_) und Schreiber (Y.\_\_) des Gemeinderats beziehungsweise als stellvertretender Grundbuchverwalter des Grundbuchamts M.\_\_ (Z.\_\_) und damit als Mitarbeiter der politischen Gemeinde M.\_\_ tätig. Dass X.\_\_ und Y.\_\_ mittlerweile nicht mehr in diesen Ämtern sind, wirkt sich auf den Bestand des Ermächtigungsvorbehalts nicht aus (BGE 106 Ib 273, Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C\_267/2018 vom 12. Juli 2019 E. 2.5; BSK StPO-RIEDO/FIOLKA, 3. Aufl., 2023, Art. 7 N 90).

b) Z.\_\_ hat den Kaufvertrag vom 16. Juni 2010 öffentlich beurkundet. Abgesehen davon, dass diese Beurkundung Teil seiner Amtsführung ist (vgl. Art. 55 Abs. 1 ZGB, Art. 15 Abs. 1 lit. c EG-ZGB), verlangt nach der Rechtsprechung der Anklagekammer die Verfolgung strafbarer Handlungen öffentlicher Notare ein Ermächtigungsverfahren (vgl. GVP 2014 Nr. 66).

c) X.\_\_ und Y.\_\_ haben den Kaufvertrag als Vertreter der Politischen Gemeinde M.\_\_, welche das Grundstück veräusserte, unterzeichnet. Die Politische Gemeinde handelt bei der Veräusserung des Grundstücks wie eine Private. Die Anzeigerin wirft dem Gemeindepräsidenten und dem Gemeindeschreiber deshalb zu Recht nicht vor, sie hätten ihre

Amtsgewalt missbraucht (Art. 312 StGB). Dies schliesst aber nicht aus, dass die Strafverfolgung ihres Handelns der Ermächtigung durch die Anklagekammer bedarf. Dass das Handeln im Geltungsbereich des Ermächtigungsverfahrens liegt, setzt nicht nur ein Handeln als Mandatsträger, sondern – darüber hinaus – ein Handeln als Amtsperson, mithin ein Zusammenhang zwischen der deliktischen Tätigkeit und der amtlichen Stellung voraus (vgl. StPO-RIEDO/FIOLKA, Art. 7 N 91). Das Grundstücksgeschäft lag in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Dessen Zustimmung zur Veräusserung lag vor (vgl. Ziff. 13 der weiteren Vertragsbestimmungen, Art. 32 der damals geltenden Gemeindeordnung, heute Art. 29 der seit 1. Mai 2012 in Vollzug stehenden Gemeindeordnung). Für den Gemeinderat handelten beim Abschluss des Kaufvertrags der Gemeindepräsident und der Gemeindegemeinschafter. Ihre amtliche Stellung und die Tätigkeit, die sie in strafbarer Weise ausgeübt haben sollen, hängen damit zusammen. Dementsprechend bedarf auch die Eröffnung des Strafverfahrens gegen X. und Y. der Ermächtigung durch die Anklagekammer.

## E. 2

Die Einleitung eines strafrechtlichen Vorverfahrens setzt einen Verdacht, es sei eine Straftat begangen worden, voraus (vgl. Art. 299 Abs. 2 StPO). Die Staatsanwaltschaft eröffnet eine Strafuntersuchung unter anderem dann, wenn sich aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen ein hinreichender Tatverdacht ergibt (Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO). Dabei genügt grundsätzlich ein Anfangsverdacht. Eine vage Vermutung reicht für die Aufnahme von Ermittlungs- und Untersuchungshandlungen allerdings nicht aus. Der angezeigte Sachverhalt muss Anhaltspunkte enthalten, welche die Verwirklichung eines Straftatbestands sowohl in objektiver als auch in subjektiver Hinsicht nahelegen (BSK StPO-HAGENSTEIN, 3. Aufl. 2023, Art. 302 N 25; BSK StPO-OMLIN, 3. Aufl. 2023, Art. 309 N 26 ff.). Dementsprechend ist rechtsprechungsgemäss für die Erteilung der Ermächtigung ein Mindestmass an Hinweisen auf strafrechtlich relevantes Verhalten zu verlangen. Nicht jeder behördliche Fehler begründet die Pflicht zur Erteilung der Ermächtigung zur Strafverfolgung. Vielmehr muss eine Kompetenzüberschreitung oder eine gemessen an den Amtspflichten missbräuchliche Vorgehensweise oder ein sonstiges Verhalten, das strafrechtliche Konsequenzen zu zeitigen vermag, in minimaler Weise glaubhaft erscheinen und es müssen genügend Anhaltspunkte für eine strafbare Handlung vorliegen (Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C\_565/2022 vom 1. Mai 2023 E. 2.2). Im vorliegenden Verfahren ist allein unter strafrechtlichen Gesichtspunkten darüber zu entscheiden, ob bezüglich des angezeigten Sachverhalts – das vorgeworfene Verschweigen des Umstands, dass das an die Anzeigerin veräusserte Grundstück an einen belasteten Standort angrenzte und selbst möglicherweise ebenfalls in einem Ausmass belastet war, welches Sanierungsmassnahmen und damit einhergehend Nutzungsbeschränkun-

gen nach sich zieht – die Voraussetzungen für die Erteilung der Ermächtigung zur Eröffnung eines Strafverfahrens gegen X., Y. und Z. erfüllt. Die Anzeigerin wirft ihnen vor, sie betrogen (Art. 146 StGB, dazu nachfolgend Erwägung 3) und eine Urkunde gefälscht (Art. 251 und Art. 317 StGB, dazu nachfolgend Erwägung 4) sowie allenfalls andere Vermögensdelikte (dazu Erwägung 5) begangen zu haben. Bei Z., der nicht nur als Urkundsperson, sondern – möglicherweise – mit der Eintragung der Handänderung im Grundbuch auch als Grundbuchverwalter mitwirkte, kann – neben den zur Anzeige gelangten Tatbeständen des Betrugs und der Urkundenfälschung – ein Amtsmissbrauch (Art. 312 StGB) in Frage stehen (dazu Erwägung 6). Die Zuständigkeit der Anklagekammer, die

Strafverfolgungsbehörden zur Eröffnung eines Strafverfahrens zu ermächtigen, beschränkt sich nach Art. 17 Abs. 2 lit. b EG-StPO auf Verbrechen und Vergehen, das heisst auf Straftaten, die mit Freiheits- oder Geldstrafen bedroht sind (Art. 10 StGB). Die Straftatbestände des Betrugs (Art. 146 Abs. 1 StGB), der Urkundenfälschung (Art. 251 Ziff. 1 und Art. 317 Ziff. 1 StGB) und des Amtsmissbrauchs (Art. 312 StGB) sind gleichermassen mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe bedroht und erfüllen diese Voraussetzung.

### **E. 3**

Des Betrugs macht sich schuldig, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt und so den Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt (Art. 146 Abs. 1 StGB). Betrügerisches Verhalten ist strafrechtlich erst relevant, wenn der Täter mit einer gewissen Raffinesse und Durchtriebenheit täuscht. Mithin muss der Täter den Geschädigten in arglistiger Weise – das heisst durch Errichtung eines Lügengebäudes oder Einsatz besonderer Machenschaften oder Kniffe – täuschen und dadurch beim Geschädigten einen Irrtum bewirken, so dass dieser zur Vornahme einer Vermögensdisposition bestimmt wird und bei ihm oder einem Dritten ein Vermögensschaden entsteht (BGer 6B\_184/2017 vom 19. Juli 2017 E. 1.2; BGE 135 IV 76 E. 5.1). Bei der Klage über Lug und Trug geht es um (straf-)rechtlich nicht relevante Verstösse gegen das ethische Gebot der Ehrlichkeit, sofern sie nicht in einer (Straf-)Rechtsnorm dupliziert sind (BSK StGB-MAEDER/NIGGLI, 4. Aufl. 2019, Art. 146 N 2). Einigkeit herrscht – zurzeit – darüber, dass nicht die Ehrlichkeit Rechtsgut von Art. 146 StGB sei, sondern die Täuschung (blosses) Angriffsmittel auf das Rechtsgut des Vermögens (BSK StGB- MAEDER/NIGGLI, Art. 146 N 11). Es gibt keine grundsätzliche Rechtspflicht, wonach Informationsvorsprünge mit einer Vertragspartei geteilt werden müssten. Das gilt besonders AK.2023.393-AK 6/10

dort, wo solche Informationen die Basis für innere Tatsachen bilden (Beurteilung zukünftiger Entwicklung; vgl. BSK StGB-MAEDER/NIGGLI, Art. 146 N 52). Täterseitig setzt Arglist eine qualifizierte Täuschungshandlung voraus. Massgebend ist, wie der Täter die dem Opfer zur Verfügung stehenden Möglichkeiten des Selbstschutzes einschätzt (vgl. BGE 143 IV 302 E. 1.3). Art und Intensität der angewendeten Täuschungsmittel müssen eine erhöhte Gefährlichkeit offenbaren. Eine solche Situation liegt bei mehrfachen, raffiniert aufeinander abgestimmten Lügen (sogenannten Lügengebäuden) vor, durch welche sich selbst ein kritisches Opfer täuschen lässt, oder bei besonderen Machenschaften im Sinn von Inszenierungen, die durch intensive, planmässige und systematische Vorkehrungen, nicht aber durch eine besondere tatsächliche oder intellektuelle Komplexität gekennzeichnet sind (vgl. BGE 143 IV 302 E. 1.3.1). Das den Angezeigten vorgeworfene Verhalten erschöpft sich darin, die Anzeigerin nicht über den Umstand informiert zu haben, dass auf dem Nachbargrundstück Nr. L. \_\_ ein bis an die Grenze des Kaufgrundstücks reichender abklärungsbedürftiger belasteter Standort im entsprechenden Kataster erfasst war, dessen Belastungsherd sich möglicherweise auch auf das Kaufobjekt ausdehnte oder noch ausdehnen würde. Das von der Anzeigerin erworbene Grundstück liegt in einem seit langem genutzten Gewerbe- und Industriegebiet. Dass in solchen Gebieten mit belasteten Standorten zu rechnen ist, entspricht einer Erfahrungstatsache, die insbesondere auch der Anzeigerin bekannt sein musste, zumal sie den Handel mit sowie die Verwaltung und Vermietung von Geschäfts- und Betriebsliegenschaften bezweckt (Internet Information

aus dem Handelsregister des Kantons St. Gallen, <https://www.zefix.ch>, Stand 24. Januar 2024). Der Anzeigerin wäre es ohne weiteres möglich gewesen, sich Einblick in diesen Kataster zu verschaffen und sich in der Folge bei der Verkäuferin und vor allem beim Amt für Umwelt zu künftigen Sanierungspflichten und drohenden Nutzungsbeschränkungen zu erkundigen. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags war nicht bekannt, dass der Belastungsherd auf dem Grundstück Nr. L. \_\_ sich bereits auf das Grundstück Nr. K. \_\_ ausgewirkt hätte. Kann der Erwerberin daraus, dass sie die Beschaffenheit des Bodens auf dem Kaufgrundstück nicht untersucht hat, keine mangelnde Sorgfalt vorgeworfen werden (vgl. Erwägung II/c/bb der Verfügung des Amtes für Umwelt vom 16. März 2023; act. 3/2, Seite 14 Mitte), kann dies auch der Verkäuferin nicht vorgehalten werden. In den Kataster der belasteten Standorte wurde das Grundstück Nr. K. \_\_ am 5. April 2013 aufgenommen und am 1. Juli 2014 mit der entsprechenden Anmerkung im Grundbuch versehen. Diese Umstände veranlassten aber die Erwerberin, die darüber zweifellos in Kenntnis gesetzt wurde, nicht, bereits damals – was sie ohne Weiteres hätte tun können – Strafanzeige zu AK.2023.393-AK 7/10

erstatten. Ob die Wegbedingung der Gewährleistung der Bodenbeschaffenheit im Rahmen des gesetzlich Zulässigen (Ziff. 8 der weiteren Vertragsbestimmungen; act. 3/3) auch Belastungen wie die auf dem Grundstück mittlerweile festgestellten umfasst, ist eine Frage des Privatrechts. Strafrechtlich ist diese Wegbedingung jedenfalls nicht von Belang. Insgesamt lassen sich der Anzeige und den vorliegenden Akten nicht genügend Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass die Angezeigten der Anzeigerin gegenüber beim Abschluss des Kaufvertrags neben dem Verschweigen des belasteten Standorts auf dem Nachbargrundstück Nr. L. \_\_ mit weiteren Aussagen und Zusicherungen diese Tatsache vertuscht hätten. Vielmehr hätte der Ausschluss der Gewährleistung bezüglich der Bodenbeschaffenheit im gesetzlich zulässigen Rahmen durch die Verkäuferin in Ziffer 8 der weiteren Vertragsbedingungen bei der Erwerberin durchaus die Frage auslösen können, in welcher Hinsicht denn die Bodenbeschaffenheit bei der Nutzung des Grundstücks von Belang sein könnte.

#### **E. 4**

Aufl. 2021, Art. 317 N 6). Auch fahrlässige Urkundenfälschung im Amt ist strafbar, steht allerdings lediglich unter der Strafandrohung der Busse (Art. 317 Ziff. 2 StGB). Da es sich damit um eine Übertretung handelt, gilt hier der Ermächtigungsvorbehalt nicht. Die unrichtige Beurkundung einer rechtlich erheblichen Tatsache setzt voraus, dass sich die Urkunde zu dieser überhaupt äussert (vgl. BGE 133 IV 36 E. 4.2). Zu fragen ist also zunächst, welche Aussage die Urkunde enthält. Denn nur auf die in ihr selbst unmittelbar bezeugten Sachverhalte kann sich ihre Beweisfunktion überhaupt beziehen (vgl. BSK StGB-BOOG, 4. Aufl. 2019, Art. 251 N 73). Die Urkunde kann somit nur für den in ihr bezeugten Sachverhalt, niemals aber für dessen tatsächliche oder rechtliche Voraussetzun-

AK.2023.393-AK 8/10

gen Beweis erbringen, worauf bloss mittelbar aus den beurkundeten Tatsachen geschlossen werden kann. Diese sind nicht konkludent mitbeurkundet (BGE 131 IV 125 E. 4.5). Der Kaufvertrag vom 16. Juni 2010 über das Grundstück Nr. K. \_\_ enthält keine unrichtigen Inhalte. Er erweist sich deshalb nicht als unwahr. Die Anzeigerin wirft den Angezeigten allerdings vor, der Vertrag habe etwas nicht enthalten, was er hätte enthalten müssen. Sie nennt allerdings keine rechtliche Grundlage dafür, dass im Kaufvertrag für dessen gültigen Abschluss auf den belasteten Standort auf dem Nachbargrundstück hätte hingewiesen

werden müssen. Der Inhalt des Kaufvertrags erscheint deshalb auch nicht als lückenhaft. Insbesondere ist er nicht geeignet, inhaltlich hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit zu belegen, dass der Untergrund des veräusserten Grundstücks unbelastet ist. Inwieweit der für den gültigen Abschluss des Kaufvertrags erforderliche und der in der Urkunde enthaltene Sachverhalt nicht übereinstimmen, ist deshalb nicht ersichtlich. Der in der Urkunde enthaltene Sachverhalt entspricht der Wirklichkeit.

#### **E. 5**

Welche anderen Vermögensdelikte von Belang sein könnten, ist nicht ersichtlich. Steht mangels arglistiger Irreführung kein Betrug im Sinn von Art. 146 StGB in Frage, fällt insbesondere auch die arglistige Vermögensschädigung gemäss Art. 151 StGB ausser Betracht.

#### **E. 6**

Nach Art. 312 StGB zieht der Missbrauch der Amtsgewalt, um sich oder einem andern einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen oder einem andern einen Nachteil zuzufügen, eine Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder eine Geldstrafe nach sich. Art. 83 der Grundbuchverordnung (SR 211.4321.1, GBV) regelt die allgemeine Prüfungspflicht des Grundbuchamts. Die Prüfung des Rechtsgrunds durch den Grundbuchverwalter bezieht sich in erster Linie darauf, ob die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist (Art. 965 Abs. 3 ZGB; Art. 83 Abs. 2 lit. g GBV); aus materiellen Gründen weist der Grundbuchverwalter die Anmeldung nur in offensichtlichen Fällen ab (vgl. BGer 2C\_484/2018 vom 19. August 2019 E. 2.2; BGE 141 III 13 E. 4.1, 124 III 341 E. 2b). Ziff. 8 der weiteren Vertragsbestimmungen regelte die Gewährleistung bezüglich der Bodenbeschaffenheit. In seiner Funktion als stellvertretender Grundbuchverwalter bestand damit kein Anlass, die Anmeldung wegen offensichtlicher materieller Unrichtigkeit abzuweisen. Es bestehen damit auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Z. \_\_ seine Amtsgewalt als Grundbuchverwalter missbraucht hätte.

#### **E. 7**

Zusammenfassend ergeben sich keinerlei hinreichend konkreten Anhaltspunkte für ein strafbares Verhalten der Angezeigten. Es ist deshalb keine Ermächtigung zur Eröffnung von Strafverfahren gegen X. \_\_ und Y. \_\_, die den Kaufvertrag vom 16. Juni 2010 als Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber für den Gemeinderat der Politischen Gemeinde M. \_\_ handelnd unterzeichnet haben, und gegen Z. \_\_, welcher den Kaufvertrag als stellvertretender Grundbuchverwalter des Grundbuchs M. \_\_ öffentlich beurkundet und – möglicherweise – im Grundbuch eingetragen hat.

#### **E. 8**

Im Ermächtigungsverfahren sind unabhängig vom Ausgang des Verfahrens praxisgemäss weder amtliche Kosten zu erheben noch Parteientschädigungen zuzusprechen (Art. 3 Abs. 1 EG-StPO). Entscheid 1. Die Ermächtigung zur Eröffnung eines Strafverfahrens gegen X. \_\_, Y. \_\_ und Z. \_\_, Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber der Politischen Gemeinde M. \_\_ sowie stellvertretender Grundbuchverwalter des Grundbuchs M. \_\_ im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags mit der Anzeigerin über das Grundstück Nr. K. \_\_ am 16. Juni 2010, wird nicht erteilt. 2. Es werden keine Kosten erhoben. AK.2023.393-AK 10/10

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