

ZG_OBERGERICHT BS 2024 101 vom 14. Mai 2025

ZG Obergericht, 2025-05-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_BS_2024_101

FR: ZG_OBERGERICHT BS 2024 101 du 14 mai 2025

IT: ZG_OBERGERICHT BS 2024 101 del 14 maggio 2025

Regeste

I. Beschwerdeabteilung

Erwägungen

E. 1

Gegen Entscheide der Staatsanwaltschaft kann innert 10 Tagen bei der I. Beschwerdeabteilung des Obergerichts Beschwerde geführt werden (Art. 20 Abs. 1 lit. b, Art. 393 Abs. 1 lit. a und Art. 396 Abs. 1 StPO, § 21 Abs. 1 lit. b GOG und § 7 Abs. 1 GO OG).

E. 1.1

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft vom 28. August 2024 – soweit sie die Beschuldigten 1-3 betrifft – aufgehoben und die Sache zur Fortführung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Staatsanwaltschaft zurückgewiesen.

E. 1.2

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

E. 1.3

Dispositiv-Ziffer 6 der Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft vom 28. August 2024 wird wie folgt ersetzt: " 6. Die Entschädigung für die Verteidigung von K. _____ durch RA W. _____ wird auf CHF 4'318.80 (Honorar: CHF 3'850.00; Auslagen: CHF 160.00; MWST: CHF 308.80) festgesetzt und aus der Staatskasse ausgerichtet." 2. Die Kosten dieses Verfahrens betragen CHF 2'000.00 Gebühren CHF 150.00 Auslagen CHF 2'150.00 Total und werden zu 3/4 (CHF 1'612.50) auf die Staatskasse genommen und zu 1/4 (CHF 537.50) den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit dem Kostenvorschuss von CHF 4'000.00 verrechnet. Der zu viel bezahlte Betrag von CHF 3'462.50 wird den Beschwerdeführern zurückerstattet. 3. Die Beschwerdeführer werden für ihre Aufwendungen im Beschwerdeverfahren mit CHF 2'625.00 aus der Staatskasse entschädigt. 4. Gegen diesen Entscheid kann Beschwerde in Strafsachen gemäss Art. 78 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) erhoben werden. Die Beschwerdegründe richten sich nach Art. 95 ff. BGG. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheides und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.

Seite 24/24 5. Mitteilung an: - Parteien (unter Beilage der Eingabe von Rechtsanwalt X. _____ vom 22. April 2025) - Rechtsanwalt X. _____ (z.H. der Beschuldigten F. _____ und G. _____) - Rechtsanwalt W. _____ (z.H. des Beschuldigten J. _____; unter Beilage der Eingabe von Rechtsanwalt X. _____ vom 22. April

2025) - Gerichtskasse (im Dispositiv) Obergericht des Kantons Zug I. Beschwerdeabteilung
F. Wiget Ph. Carr Abteilungspräsidentin Gerichtsschreiber versandt am:

E. 2

Gemäss Art. 324 Abs. 1 StPO erhebt die Staatsanwaltschaft beim zuständigen Gericht Anklage, wenn sie aufgrund der Untersuchung die Verdachtsgründe als hinreichend erachtet und keinen Strafbefehl erlassen kann. Nach Art. 319 Abs. 1 StPO verfügt sie die Einstellung des Verfahrens u.a. dann, wenn kein Tatverdacht erhärtet ist, der eine Anklage rechtfertigt (lit. a), oder wenn kein Straftatbestand erfüllt ist (lit. b). Der Entscheid über die Einstellung des Verfahrens richtet sich nach dem aus dem Legalitätsprinzip fliessenden Grundsatz "in dubio pro duriore" (vgl. Art. 5 Abs. 1 BV und Art. 2 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 319 Abs. 1 und Art. 324 Abs. 1 StPO). Demzufolge darf eine Einstellung durch die Staatsanwaltschaft nur bei klarer Straflosigkeit, namentlich fehlendem Tatverdacht bzw. offensichtlich fehlenden Prozessvoraussetzungen verfügt werden. Ist eine Verurteilung wahrscheinlicher als ein Freispruch, ist, sofern die Erledigung mit einem Strafbefehl nicht in Frage kommt, Anklage zu erheben. Dasselbe gilt in der Regel, wenn ein Freispruch ebenso wahrscheinlich wie eine Verurteilung erscheint. Der Grundsatz, dass im Zweifelsfall nicht eingestellt werden darf, ist unter Würdigung der im Einzelfall gegebenen Umstände anzuwenden. Bei zweifelhafter Beweis- bzw. Rechtslage hat mithin nicht die Untersuchungs- oder Anklagebehörde über die Stichhaltigkeit des strafrechtlichen Vorwurfs zu entscheiden, sondern das für die materielle Beurteilung zuständige Gericht. Jedoch sind Sachverhaltsfeststellungen unter Berücksichtigung des Grundsatzes "in dubio pro duriore" auch bei Einstellungen zulässig, soweit gewisse Tatsachen "klar" bzw. "zweifelsfrei" feststehen, so dass im Fall einer Anklage mit grosser Wahrscheinlichkeit keine abweichende Würdigung zu erwarten ist. Der Staatsanwaltschaft ist es mithin nur bei unklarer Beweislage untersagt, der gerichtlichen Beweiswürdigung vorzugreifen. Im Rahmen von Art. 319 Abs. 1 lit. b und c StPO sind Sachverhaltsfeststellungen der Staatsanwaltschaft in der Regel gar notwendig. Auch insoweit gilt aber, dass der rechtlichen Würdigung der Sachverhalt "in dubio pro duriore", d.h. der klar erstellte Sachverhalt, zugrunde gelegt werden muss. Der Grundsatz, dass im Zweifel nicht eingestellt werden darf, ist auch bei der Überprüfung von Einstellungsverfügungen zu beachten. Den kantonalen Instanzen steht bei der Überprüfung von Einstellungsverfügungen ein gewisser Ermessensspielraum zu (BGE 143 IV 241 E. 2.2.1; 138 IV 186 E. 4.1; Urteile des Bundesgerichts 7B_1139/2024 vom 18. November 2024 E. 4.3.1 f.; 7B_20/2023 vom 14. März 2024 E. 2.2.1; 6B_1195/2019 vom 28. April 2020 E. 3.1).

Seite 5/24

E. 3

Nach einer eigenen Darstellung des Sachverhalts über 56 Seiten (act. 1 Rz 11-150) rügen die Beschwerdeführer über 20 weitere Seiten hinweg eine Vielzahl angeblicher unvollständiger oder unrichtiger Sachverhaltsfeststellungen der Staatsanwaltschaft (act. 1 Rz 150-200). Eine einlässliche Auseinandersetzung mit diesen Rügen erübrigt sich indes. Denn wie nachfolgend zu zeigen ist, hätte die Staatsanwaltschaft das Verfahren auch gestützt auf den von ihr festgestellten Sachverhalt nicht einstellen dürfen.

E. 4

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Staatsanwaltschaft die Strafuntersuchung gegen die Beschuldigten 1-3 wegen Betrugs (Art. 146 StGB) eingestellt hat.

E. 4.1

Die Staatsanwaltschaft begründete die Einstellung im Wesentlichen wie folgt:

E. 4.1.1

Die Beschuldigten 1 und 2 seien seit ihrem Einzug in die Liegenschaft _____ (Adresse) in E. _____ (ZG) im Februar 2014 bis zum Ablauf der 5-Jahres-Garantie immer wieder mit (neuen) teils massiven Baumängeln an ihrem Haus konfrontiert worden. Die Baumängel seien auf eine ungenügende Planung, Umsetzung und Überwachung ("Controlling") der D. _____ zurückzuführen, wovon auch die Beschuldigten 1 und 2 ausgegangen seien (act. 1/B E. 2.3.2.6). Nach Ablauf der 5-Jahres-Garantie seien bei den Häusern _____ (Adressen) weitere erhebliche Mängel zutage getreten (act. 1/B E. 2.3.3.1 ff.). Aus Sicht der Staatsanwaltschaft sei namentlich erstellt, dass die Beschuldigten 1 und 2 spätestens seit Sommer 2020 und damit im Zeitpunkt des Verkaufs ihres Hauses an die Beschwerdeführer über genügend konkrete Hinweise verfügt hätten, wonach das Flachdach über ihrer Haus- hälfte grundlegende Mängel aufweise und (dringend) saniert werden müsse. Insbesondere hätten die Beschuldigten 1 und 2 davon ausgehen müssen, dass sich die Holzfäulnis auf- grund der nicht funktionsfähigen Dachkonstruktion und der fehlenden Trennung der beiden Dachhälften über die gesamte Dachkonstruktion ausbreiten werde bzw. bereits ausgebreitet habe (act. 1/B E. 2.3.3.7).

E. 4.1.2

Nachdem die Beschuldigten 1 und 2 die I. _____ AG mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt hätten, habe der Beschuldigte 3 ein Verkaufsdossier erstellt. Im November 2019 habe der Beschuldigte 1 den Beschuldigten 3 darüber in Kenntnis gesetzt, dass das Haus 2014 und nicht 2015 fertiggestellt worden sei. Der Beschuldigte 3 habe daraufhin erwidert, er habe "[d]en Jahrgang [...] absichtlich nicht angepasst", weil in der Police der Gebäudeversi- cherung das Jahr 2015 angegeben sei und die Dokumentation so mit den anderen Unterla- gen stimmig sei (Vi act. 24/337; act. 1/B E. 2.3.4.3). Anhand der Strafakten lasse sich nicht belegen, ob der Beschuldigte 3 im Zeitpunkt des Verkaufsprozesses Kenntnis von der Vorge- sichte oder von den Mängeln des Verkaufsobjekts gehabt habe. Wie es sich damit ver- halte, könne angesichts der fehlenden arglistigen Täuschung offenbleiben (vgl. hinten E. 4.1.7). Es müsse jedoch davon ausgegangen werden, dass der Beschuldigte 3 nicht von den gravierenden Mängeln im Dach gewusst habe, zumal die Beschuldigten 1 und 2 bestrei- ten würden, beim Verkauf davon gewusst zu haben (act. 1/B E. 2.3.4.6 und 2.3.4.8). Hinge- gen sei dem Beschuldigten 3 bekannt gewesen, dass das Verkaufsobjekt von der D. _____ erstellt worden sei. Spätestens nach den Absagen zweier Interessenten (O. _____ und P. _____) habe er auch wissen müssen, dass die D. _____ aufgrund eines Immobilienskandals einen schlechten Ruf gehabt habe und mit Baumängeln in Verbin- dung gebracht werde (act. 1/B E. 2.3.4.7). Zudem sei unbestritten, dass der Beschuldigte 3

Seite 6/24 gegenüber den Interessenten keine Mängel erwähnt und von einem "Haus in einem einwand- freien Zustand" gesprochen habe (act. 1/B E. 2.3.4.8).

E. 4.1.3

Am 6. Oktober 2020 hätten die Beschwerdeführer das Haus H. _____ ein erstes Mal be- sichtigt. Im Anschluss an die Besichtigung habe der Beschuldigte 3 dem Beschwerdeführer einen Grundbuchauszug, einen Servicevertrag für die Aufzugsanlage, Grundrisspläne und die Gebäudeversicherungspolice zugestellt (Vi act. 20/1/51 ff.). Im Vergleich zu den später

sichergestellten Originalplänen sei ersichtlich, dass auf den per E-Mail zugestellten Grundrissplänen der untere Teil mit der Legende und den Angaben zum Planverfasser (Architekt) und der Generalunternehmerin (D. _____) fehle (Vi act. 20/1/244 f.). Am 22. Oktober 2020 habe eine zweite Besichtigung stattgefunden. Dabei seien die Beschwerdeführer von ihrem "nicht engen Bekannten" Q. _____, Inhaber der R. _____ GmbH, begleitet worden. Q. _____ habe gemäss Angaben der Beschwerdeführer gesagt, dass er optisch keine grösseren Mängel am Haus gesehen habe. Nach der zweiten Besichtigung habe der Beschuldigte 3 dem Beschwerdeführer weitere Unterlagen zukommen lassen, unter anderem einen "Zusatz zum Baubeschrieb". Im Vergleich zu den später sichergestellten Originalunterlagen sei wiederum erkennbar, dass das per E-Mail versandte Dokument den Aussteller nicht enthalte (Vi HD act. 5/126 ff.; Vi act. 20/1/66 ff.). Am 26. Oktober 2020 habe der Beschwerdeführer dem Beschuldigten 3 mitgeteilt, dass die Beschwerdeführer maximal CHF 3,1 Mio. für das Haus bezahlen würden, jedoch eine "rasche Abwicklung" anbieten könnten und "keine weiteren Abklärungen mehr" bräuchten (Vi act. 20/1/93). Nachdem ein anderer Kaufinteressent abgesprungen sei, hätten sich die Parteien am 8. Dezember 2020 auf einen Kaufpreis von CHF 3'025'000.00 geeinigt und am 9. Dezember 2020 einen Reservationsvertrag unterzeichnet (Vi act. 20/1/96 f.). Gleichentags hätten die Beschwerdeführer den Wunsch geäussert, bereits im Dezember 2020 umzuziehen und die notarielle Beurkundung abzuwickeln (Vi act. 24/176 f.). Am 12. Dezember 2020 hätten die Beschwerdeführer das Haus ein drittes Mal besichtigt, worauf es dann am 16. Dezember 2020 zur öffentlichen Beurkundung und zum ersten Zusammentreffen zwischen den Beschwerdeführern und den Beschuldigten 1 und 2 gekommen sei. Ein zweites Zusammentreffen sei bei der Schlüsselübergabe am 18. Dezember 2020 erfolgt. Dabei habe der Beschuldigte 1 [den Beschwerdeführern] einen Bericht der S. _____ AG vom 29. Mai 2020 übergeben (Vi act. 20/1/108 ff.). Kurz nach dem Einzug hätten die Beschwerdeführer diverse Mängel festgestellt und gerügt. Im Weiteren hätten die Beschwerdeführer den Beschuldigten 1 und 2 mitgeteilt, sie hätten von den Nachbarn erfahren, dass das Haus 2013 und nicht wie inseriert im Jahr 2015 errichtet worden sei. Im März 2021 hätten die Beschwerdeführer von den Nachbarn ferner Informationen zur notwendigen Dach- und Fassadensanierung, zu diversen Baumängeln und zur sich in Nachlassliquidation befindenden D. _____ erhalten (act. 1/B E. 2.3.5.2 ff.).

E. 4.1.4

Die Beschwerdeführer hätten sich bereits nach der zweiten Besichtigung für den Kauf der Liegenschaft entschieden. Sie hätten sich mit den (wenigen) Informationen und Unterlagen sowie der pauschalen Aussage des Beschuldigten 3, wonach das Haus "in bestem Zustand" sei, begnügt. Dabei hätten sie gewusst, dass es weitere Unterlagen zum Haus gebe, wie etwa Baubewilligungen, Baupläne oder Listen der beteiligten Handwerker. Diese hätten sie für ihre Entscheidungsfindung offenbar nicht benötigt. Zudem hätten sie sich mit der Antwort des Maklers, wonach "ein Architekt aus _____" das Haus gebaut habe, begnügt, keine Fachperson beigezogen und auch keine weiteren Abklärungen getroffen. Schliesslich sei der zeit-

Seite 7/24 liche Druck, die Beurkundung noch vor Ende 2020 vorzunehmen, nicht von der Verkäuferschaft, sondern von den Beschwerdeführern gekommen (act. 1/B E. 2.3.5.9).

E. 4.1.5

Die Beschuldigten 1 und 2 hätten vorliegend keine unmittelbar täuschenden Handlungen gegenüber den Beschwerdeführern vorgenommen, da bis zur öffentlichen Beurkundung kein direkter Kontakt erfolgt sei. Auch anlässlich der Beurkundung seien keine (aktiven) Täuschungshandlungen erkennbar. Selbst wenn die Beschuldigten 1 und 2 – wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht – erklärt hätten, der Gestank im ersten Obergeschoss und der zu geringe Wasserdruck sei "der einzige mögliche Mangel", lasse sich daraus keine aktive Täuschungshandlung bezüglich allen später gerügten Mängeln konstruieren. Vielmehr ergebe sich aus den Straftaten gesamthaft [eher] das Bild, dass gegenüber der Käuferschaft Mängel verschwiegen worden seien, als dass diese aktiv über Mängel getäuscht worden sei. Ein Verschweigen von Tatsachen sei aber nur strafbar, soweit eine Garantenstellung bzw. eine Aufklärungspflicht bestehe. Dies sei vorliegend nicht der Fall (act. 1/B E. 2.4.1.4 und 2.4.2.2). Auch aus der Unterzeichnung des Kaufvertrags lasse sich kein aktives Tun ableiten. Sodann habe der Beschuldigte 1 den Bericht der S. _____ AG erst nach der öffentlichen Beurkundung übergeben, weshalb auch diesbezüglich ein aktives Täuschungsverhalten ausscheide. Zu prüfen sei demzufolge, ob die Beschuldigten 1 und 2 die täuschenden Handlungen mittelbar über den Makler ausführen liessen bzw. die täuschenden Handlungen in Form von Unterlassungen bewirkt hätten (act. 1/B E. 2.4.1.5 ff.).

E. 4.1.6

Gemäss den Beschwerdeführern habe der Beschuldigte 3 als Makler (i) verschwiegen, dass die Fassaden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss kurz nach Fertigstellung des Hauses vollständig hätten saniert werden müssen; (ii) verschwiegen, dass es sich um einen durch die D. _____ ausgeführten Fertigbau aus _____ (Land) handle; (iii) verschwiegen, dass aktuell die Fassade und das Dach massive Mängel aufwiesen und saniert werden müssten; (iv) mündlich bei den Besichtigungen, im Verkaufsdossier und den zugestellten Bauplänen falsche Angaben zum Zustand des Hauses und zum Baujahr gemacht. Hinsichtlich der ersten drei Vorwürfe handle es sich um Unterlassungen. Die "unechte Unterlassung" erfordere aber eine Garantenstellung. Eine solche habe vorliegend nicht bestanden. Der Beschuldigte 3 sei nicht verpflichtet gewesen, von sich aus über frühere oder aktuelle Mängel zu informieren oder den Namen des Architekten oder der Generalunternehmerin von sich aus offenzulegen. Bezüglich des vierten Vorwurfs sei festzuhalten, dass die Beschwerdeführer es nicht für notwendig erachtet hätten, die pauschalen Angaben und Informationen des Maklers zu hinterfragen oder zu überprüfen. Sie hätten weder konkrete Fragen zur Bausubstanz gestellt noch weitere Unterlagen eingefordert. Anhand der pauschalen Angaben liessen sich keine konkreten aktiven Täuschungshandlungen erkennen. Im öffentlich zugänglichen Gebäude- und Wohnregister (GWR) sei bei der Liegenschaft _____ (Adresse) das Baujahr 2013 und die Bauperiode von 2011 bis 2015 eingetragen. Insofern sei fraglich, ob der Beschuldigte 3 mit der Nennung des Baujahres 2015 überhaupt über eine unwahre Tatsache getäuscht habe und ob ihm diesbezüglich Vorsatz vorgeworfen werden könne. Die Frage könne mit Blick auf die fehlende Arglist aber offengelassen werden (vgl. hinten E. 4.1.7). Bei den Angaben im Verkaufsdossier habe es sich um reine Werbung gehandelt. Dieses sei zudem mit einem "Disclaimer" versehen gewesen, wonach die Angaben ohne Gewähr erfolgten und nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung bildeten. Im Weiteren liege im Entfernen der Angaben zum Architekten und zur Generalunternehmerin in den Bauplänen und im Baubeschrieb zwar eine aktive Handlung; diese sei aber nicht täuschend gewesen, weil die

Seite 8/24 Beschwerdeführer nicht mit einem falschen Namen getäuscht, sondern nur nicht über die richtigen Namen informiert worden seien. Damit könnten auch dem Beschuldigten 3 keine aktiven Täuschungshandlungen nachgewiesen werden. Mittelbare Täuschungshandlungen durch die Beschuldigten 1 und 2 fielen damit ebenfalls ausser Betracht (act. 1/B 2.4.2.1 ff.).

E. 4.1.7

Selbst wenn einzelne Handlungen des Beschuldigten 3 als aktive Täuschungen qualifiziert würden, wäre aufgrund der Opfermitverantwortung und der fehlenden Arglist keine Strafbarkeit gegeben (act. 1/B E. 2.4.2.4). Die Beschuldigten hätten weder ein ganzes Lügengebäude errichtet noch sich besonderer Machenschaften oder Kniffe bedient. In Anbetracht des hohen Kaufpreises von über CHF 3 Mio. hätte es an den Beschwerdeführern gelegen, nähere Abklärungen zum Kaufobjekt zu tätigen. Dies hätten sie unterlassen. Daran ändere auch ihr Einwand nichts, dass es sich um verdeckte Mängel gehandelt habe. Hätten sich die Beschwerdeführer genügend Zeit genommen, wäre es durchaus möglich gewesen, sich umfassender zu informieren. Bereits mit einem einzigen Anruf bei der Gemeinde oder wenigen Klicks im GWR wären sie auf das Baujahr 2013 bzw. 2014 gestossen. Sie hätten auch die Namen des Architekten und der Generalunternehmerin herausgefunden, wenn sie beispielsweise die Baubewilligung, die Originalbaupläne, eine Handwerkerliste oder die Protokolle der 2- bzw. 5-jährigen Garantieabnahmen einverlangt hätten. Bereits ab Ende September 2013 habe man über Google Maps in Erfahrung bringen können, dass die D._____ als Bau-firma der Liegenschaft _____ (Adresse) involviert gewesen sei. Sodann hätten sich vorherige Interessenten wie O._____ oder P._____ zurückgezogen, nachdem sie den Namen der Generalunternehmerin erfahren hätten. Auch dieser Umstand zeige, dass die Beschwerdeführer relativ leicht zu diesen Informationen hätten gelangen können. Insofern sei auch die Verwendung der "verfälschten" Pläne nicht arglistig. Die Beschwerdeführer hätten es weiter unterlassen, eine Fachperson beizuziehen oder sich mit den künftigen Nachbarn auszutauschen. Mittels minimaler Vorsicht wäre ein Grossteil der erhaltenen Informationen zum Verkaufsobjekt überprüfbar gewesen. Der Beschwerdeführer habe eigens zu Protokoll gegeben, dass sie [die Beschwerdeführer] das Haus nicht gekauft hätten, wenn sie von der D._____ gewusst hätten. Die Generalunternehmerin sei jedoch mit geringstem Aufwand erkennbar gewesen. Es liege auch keine besondere Schutzbedürftigkeit der Beschwerdeführer vor. Beide hätten studiert und arbeiteten als _____ bzw. als Anwältin _____. Es sei nicht erkennbar, dass die Beschuldigten die Beschwerdeführer vor dem Kauf von weiteren Abklärungen abgehalten hätten. Der Grund, weshalb die Beschwerdeführer sich mit wenigen Informationen zum Haus begnügten, sei vielmehr dem zeitlichen Druck, der von ihnen selbst gekommen sei, geschuldet. Soweit die Beschwerdeführer geltend machten, sie hätten gegenüber der I._____ AG ein "von Grund aus bestehendes Vertrauen" gehabt, weil die Beschwerdeführerin in T._____ (LU) aufgewachsen und das Maklerunternehmen gekannt habe, würden sie verkennen, dass die I._____ AG ausschliesslich den Beschuldigten 1 und 2 verpflichtet gewesen sei. Ein besonderes Vertrauensverhältnis habe nicht vorgelegen. Die Beschwerdeführer hätten die grundlegendsten Vorsichtsmassnahmen missachtet, weshalb die Opfermitverantwortung zu bejahen und die Arglist zu verneinen sei (act. 1/B E. 2.4.3.1 ff.).

E. 4.1.8

Auch bezüglich der diversen weiteren von den Beschwerdeführern gerügten "kleinen" Mängeln liessen sich keine aktiven Täuschungshandlungen nachweisen. Es habe keine Aufklärungspflicht der Beschuldigten bestanden und ein arglistiges Verhalten sei ebenfalls nicht

Seite 9/24 erkennbar (act. 1/B E. 2.5.1 ff.). Somit sei die Strafuntersuchung gegen die Beschuldigten wegen Betrugs (Art. 146 StGB) einzustellen.

E. 4.2

Dagegen bringen die Beschwerdeführer zusammengefasst Folgendes vor:

E. 4.2.1

Die Staatsanwaltschaft gehe davon aus, dass die Beschuldigten 1 und 2 vor der Beurkundung keinen Kontakt zu den Beschwerdeführern gehabt hätten, weshalb sie keine unmittelbaren täuschenden Handlungen hätten vornehmen können. Für die Strafbarkeit spiele das aber keine Rolle. Denn entweder hätten die Beschuldigten 1-3 die Beschwerdeführer in voller Kenntnis sämtlicher Mängel getäuscht oder die Beschuldigten 1 und 2 hätten den Beschuldigten 3 als Werkzeug benutzt. Da die Beschuldigten 1 und 2 das Verkaufsdossier gekannt hätten, könnten sie nicht behaupten, sie hätten nicht gewusst, dass falsche Informationen vermittelt würden. Im Übrigen sei der Beschuldigte 3 nachweislich über diverse Mängel im Bild gewesen (act. 1 Rz 204 ff.).

E. 4.2.2

Die Auffassung der Staatsanwaltschaft, wonach das Verschweigen von Tatsachen nur bei Vorliegen einer Garanten- bzw. Aufklärungspflicht strafbar sei, sei falsch. Bereits im Wortlaut von Art. 146 StGB stehe, dass die Unterdrückung von Tatsachen eine aktive Täuschungshandlung sein könne. Dazu zähle auch das blosses Verschweigen einer Tatsache. Aus Sicht der Staatsanwaltschaft sei es erwiesen, dass die Beschuldigten 1 und 2 von den Mängeln gewusst hätten. Gleichzeitig sei erwiesen, dass die Beschwerdeführer nicht über die Mängel informiert worden seien und dass ihnen vom Beschuldigten 3 das Gegenteil versichert worden sei. Dieser habe im Auftrag der Beschuldigten 1 und 2 erzählt, dass keine Mängel bestünden und auch in der Vergangenheit keine Mängel bestanden hätten. Dabei handle es sich offensichtlich um ein aktives Tun und nicht um ein Unterlassen. Nicht verständlich sei sodann, dass die Staatsanwaltschaft sich frage, ob der Beschuldigte 3 mit der Nennung des Baujahrs 2015 überhaupt – vorsätzlich – über eine "unwahre Tatsache" getäuscht habe. Der Beschuldigte 3 wisse als ehemaliger Bauprojektleiter und Immobilienexperte genau, dass das Baujahr fix definiert sei und nicht nach dem Gutdünken eines Maklers bestimmt werden könne. Im Weiteren sei unerklärlich, weshalb die Staatsanwaltschaft die Aussage der Beschuldigten [1 und 2], wonach "die Angelegenheit mit dem Gestank und geringen Wasserdruck im Badezimmer im 1. OG" der einzige Mangel sei, nicht als aktive Täuschungshandlung hinsichtlich der später gerügten Mängel werte. Die Erklärung, dass keine Mängel bestünden, sei eine aktive Täuschungshandlung über objektiv feststellbare Tatsachen. Auch das Erstellen der Verkaufsdokumentation und Online-Inserate mit diversen falschen Angaben (Baujahr, neuwertiger Bau, nahezu neue Liegenschaft, exzellenter Zustand und in bester Qualität gebaut etc.) sei eine aktive Handlung. Selbst mit einem "Disclaimer" sei es nicht erlaubt, in einer Werbebroschüre komplett falsche Aussagen zu tätigen. Im Zusammenhang mit der Übergabe des Berichts der S. _____ AG verkenne die Staatsanwaltschaft weiter, dass die konstitutive Eintragung im Grundbuch nicht am Tag der Beurkundung, sondern erst am Tag

der Schlüsselübergabe erfolgt sei. Die Übergabe des Berichts falle deshalb nicht ohne Weiteres als täuschende Handlung ausser Betracht. Die Staatsanwaltschaft habe auch nicht untersucht, ob die Beschuldigten 1 und 2 diesen Bericht verwendet hätten, um den Beschuldigten 3 über den Zustand des Dachs zu täuschen. Entgegen der Staatsanwaltschaft stelle auch das Vorenthalten der Namen des Architekten und der Generalunternehmerin eine aktive Täuschungshandlung dar. Der Beschuldigte 3 habe zudem falsch angegeben, ein Architekt aus _____ habe das Haus gebaut, obwohl er gewusst habe, dass die D. _____

Seite 10/24 das Haus gebaut habe. Bei der Abänderung der Pläne und des Dokuments "Wandaufbauten" gehe schliesslich selbst die Staatsanwaltschaft von aktiven Handlungen aus. Sie verneine die Täuschung aber mit der unzutreffenden Begründung, dass die Information anderweitig einfach hätte in Erfahrung gebracht werden können. Am Vorliegen einer Täuschungshandlung ändere dies ohnehin nichts (act. 1 Rz 214 ff.).

E. 4.2.3

Selbst wenn von einem Unterlassungsdelikt auszugehen wäre, habe sehr wohl eine Garantstellung bzw. eine Aufklärungspflicht bestanden. Diese ergebe sich daraus, dass der Verkäufer eine vertragliche Pflicht habe, den Käufer über wesentliche Umstände der Kaufsache aufzuklären. Zudem hätten die Beschuldigten massive Baumängel nicht offengelegt und so eine Gefahr für das Vermögen der Beschwerdeführer geschaffen, weil teure Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssten und die Liegenschaft unverkäuflich sei. Das Gebot von Treu und Glauben (Art. 2 ZGB) verlange sodann von den Parteien, dass sie fair und transparent miteinander umgingen. Ferner hätten die Beschuldigten 1 und 2 über spezielles Wissen verfügt, das den Beschwerdeführern nicht zugänglich gewesen sei. Aus diesen Gründen sei von einer Garantstellung der Beschuldigten auszugehen (act. 1 Rz 272 ff.).

E. 4.2.4

Im Weiteren habe die Staatsanwaltschaft ein arglistiges Verhalten der Beschuldigten zu Unrecht verneint. Die Beschuldigten hätten den Beschwerdeführern mehrfach versichert, dass das Haus keine Mängel aufweise, im Jahr 2015 in bester Qualität gebaut worden sei und im Rahmen der 5-jährigen Garantie keine versteckten Mängel festgestellt worden seien. Damit habe der Beschuldigte 3 zum Ausdruck gebracht, dass das Haus auf Mängel geprüft worden sei und den Beschuldigten 1 und 2 keine versteckten Mängel bekannt seien. Namentlich das Verfälschen der Baupläne und weiterer Dokumente sei Teil des Lügengebäudes der Beschuldigten gewesen und zeige, wie raffiniert sie vorgegangen seien. Die Beschuldigten 1 und 2 hätten sogar versucht, von verschiedenen Experten eine Bestätigung der Mängelfreiheit des Hauses einzuholen, obwohl sie gewusst hätten, dass dies nicht der Wahrheit entspreche. Insgesamt ergebe sich ein klares Bild von mehrfachen und raffiniert aufeinander abgestimmten Lügen, die geeignet seien, auch ein kritisches Opfer in Bezug auf die relevanten Umstände des Kaufs zu täuschen (act. 1 Rz 233 ff.).

E. 4.2.5

Die Staatsanwaltschaft verneine die Arglist sodann mit der Opfermitverantwortung und halte fest, dass die Beschwerdeführer zu weiteren Abklärungen verpflichtet gewesen wären und grundlegendste Vorsichtsmassnahmen missachtet hätten. Dieser Vorwurf gehe fehl. Die Beschwerdeführer hätten sich überdurchschnittlich vorsichtig und nicht leichtfertig verhalten. Die Hauptproblematik bei der Liegenschaft _____ (Adresse) sei die nicht luftdichte Konstruktion aus Holz. Diese führe dazu, dass das Holz namentlich beim Dach feucht werde, zu faulen beginne und sich nach und nach zersetze. Dieser Mangel werde nur

dann ersichtlich, wenn man durch Experten für mehrere tausend Franken Sondageöffnungen durchführen lasse. Kein Interessent lasse eine gerade einmal fünfjährige Liegenschaft meterweise ausgraben, um den Sockel zu überprüfen, Öffnungen in der Dachkonstruktion machen oder einen "Blowerdoor-Test" durchführen, wenn er keine Hinweise auf entsprechende Mängel habe. Zudem würde dies kein Verkäufer zulassen. Dieser Mangel habe somit nicht mit einem "minimalen Aufwand" überprüft werden können. Unzutreffend sei sodann, dass die Beschwerdeführer Kenntnis von weiteren Unterlagen gehabt, diese aber nicht eingefordert hätten. Aus den von der Staatsanwaltschaft genannten Unterlagen (Baubewilligung, Baupläne im Original, Handwerkerlisten oder Protokolle der Garantieabnahmen) wären die gravieren-

Seite 11/24 den Mängel am Dach bzw. der Konstruktion des Hauses aber ohnehin nicht ersichtlich gewesen, da diese erst im Dezember 2019 zutage getreten seien und vor allem die Nachbarn diesbezüglich Abklärungen vorgenommen hätten. Protokollierte Garantieabnahmen gebe es gar nicht. Bei der Hausdurchsichtigung bei den Beschuldigten 1 und 2 seien keine entsprechenden Unterlagen gefunden worden. Es sei zudem absurd, Unterlagen zu Mängeln einzufordern, wenn einem versichert werde, es gebe keine Mängel. Den Beschwerdeführern sei auch nicht anzulasten, dass sie keine Originaldokumente herausverlangt hätten, würden diese doch erst beim "Zuschlag" herausgegeben. Ausserdem blende die Staatsanwaltschaft aus, dass die Beschwerdeführer mehrere Personen [zu den Besichtigungen] mitgenommen hätten und selbst der Bauexperte Q._____ keinen Verdacht auf Mängel geschöpft habe. Der strafrechtliche Schutz wäre aber selbst bei einem Verzicht auf den Beizug eines Sachverständigen nicht entfallen. Ferner treffe es nicht zu, dass die Namen des Architekten und der D._____ mit geringstem Aufwand erkennbar gewesen wären. Bis auf O._____ und P._____ hätten keine der etlichen Interessenten herausgefunden, dass die D._____ die Liegenschaft gebaut habe und dass die Bauqualität minderwertig und das angegebene Baujahr falsch seien. Der Hinweis, dass man via Google Maps zu weiteren Informationen hätte gelangen können, widerspreche jeglicher Übung auf dem Immobilienmarkt. Der Name der Generalunternehmerin sei höchstens bei Google Street View ersichtlich. Wer sich den "aktuellen Stand" vor Ort ansehe, versuche aber nicht mühselig, auf Google Street View einen "alten Stand" zu sehen. Ebenfalls nicht Usus sei es, die Nachbarn nach möglichen Mängeln auszufragen. Schlichtweg falsch sei es, dass die Beschwerdeführer einen zeitlichen Druck gehabt hätten. Die Strafbarkeit könne demnach nicht wegen Opfermitverantwortung und fehlender Arglist verneint werden. Entsprechend sei auch die Frage, ob die Beschwerdeführer besonders schutzbedürftig seien, unerheblich (act. 1 Rz 244 und 250 ff.).

E. 4.3

Den Tatbestand des Betrugs im Sinne von Art. 146 Abs. 1 StGB erfüllt, wer in der Absicht, sich oder einen andern 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 andern am Vermögen schädigt.

E. 4.3.1

Angriffsmittel beim Betrug ist die Täuschung des Opfers. Die Täuschung ist eine unrichtige Erklärung über Tatsachen, die darauf gerichtet ist, bei einem andern eine von der Wirklich-

keit abweichende Vorstellung hervorzurufen. Tatsachen, über die getäuscht werden kann, sind objektiv feststehende, vergangene oder gegenwärtige Geschehnisse oder Zustände. Die Täuschung im Sinne von Art. 146 Abs. 1 StGB kann auch durch konkludentes Handeln erfolgen, indem der Täter die Unwahrheit nicht explizit zum Ausdruck bringt, sondern durch sein Verhalten miterklärt (BGE 147 IV 73 E. 3.1; Urteil des Bundesgerichts 6B_813/2023 vom 24. Januar 2024 E. 2.3.2). Eine Täuschung durch Unterlassen setzt demgegenüber eine qualifizierte Rechtspflicht des Täters zum Handeln im Sinne einer Garantienpflicht voraus (BGE 140 IV 11 E. 2.3.2; Urteil des Bundesgerichts 6B_262/2024 vom 27. November 2024 E. 1.5.2, zur Publikation vorgesehen). Die Abgrenzung zwischen einer Täuschung durch Unterdrückung von Tatsachen und einer Täuschung durch Unterlassen gestaltet sich bisweilen schwierig (Maeder/Niggli, Basler Kommentar, 4. A. 2019, Art. 146 StGB N 55 und 58). Ein Unterlassen liegt grundsätzlich nur bei blossem Schweigen vor (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B_1161/2021 vom 21. April 2023 E. 8.9.2). Erst wenn keine – d.h. auch keine konkludente – Erklärung abgegeben wurde, stellt sich die Frage, ob den Täter eine Aufklärungs-

Seite 12/24 pflicht traf (Treichsel/Cramer, in: Treichsel/Pieth [Hrsg.], Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar, 4. A. 2021, Art. 146 StGB N 4). Wird eine Frage falsch oder unvollständig beantwortet, liegt in der Regel eine Vorspiegelung falscher Tatsachen durch (konkludentes) Tun vor (Beschluss des Obergerichts des Kantons Bern BK 22 517 vom 31. Juli 2023 E. 5.1; Urteil des Obergerichts Zürich SB210582 vom 23. August 2022 E. 3.1.1; Maeder/Niggli, a.a.O., Art. 146 StGB N 48 und 51; vgl. auch BGE 127 IV 163 E. 2b [= Pra 2002 Nr. 13]).

E. 4.3.2

Der Tatbestand setzt eine arglistige Täuschung voraus. Art und Intensität der angewandten Täuschungsmittel müssen sich durch eine gewisse Raffinesse oder Durchtriebenheit auszeichnen und eine erhöhte Gefährlichkeit offenbaren. Nach der Rechtsprechung liegt Arglist vor bei einem Lügengebäude, d.h. bei mehrfachen, raffiniert aufeinander abgestimmten Lügen, durch welche sich selbst ein kritisches Opfer täuschen lässt, oder bei besonderen Mischformen im Sinne von eigentlichen Inszenierungen, die durch intensive, planmässige und systematische Vorkehrungen, nicht aber notwendigerweise durch eine besondere tatsächliche oder intellektuelle Komplexität gekennzeichnet sind. Bei einfachen falschen Angaben bejaht die Rechtsprechung Arglist, 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. Arglist scheidet aus, wenn der Getäuschte den Irrtum mit einem Mindestmass an Aufmerksamkeit hätte vermeiden können. Dabei sind die jeweilige Lage und die Schutzbedürftigkeit des Betroffenen im Einzelfall entscheidend. Auch unter dem Gesichtspunkt der Opfermitverantwortung erfordert die Erfüllung des Tatbestands indes nicht, dass das Täuschungsoffer die grösstmögliche Sorgfalt walten lässt und alle erdenklichen Vorkehrungen trifft. Arglist ist lediglich zu verneinen, wenn dieses die grundlegendsten Vorsichtsmassnahmen nicht beachtet. Entsprechend entfällt der strafrechtliche Schutz nicht bei jeder Fahrlässigkeit des Getäuschten, sondern nur bei Leichtfertigkeit, die das betrügerische Verhalten des Täters in den Hintergrund treten lässt (BGE 147 IV 302 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 6B_262/2024 vom 27. November 2024 E. 1.5.3.1 f., zur Publikation vorgesehen). Die zum Ausschluss der Strafbarkeit des

Täuschenden führende Opferverantwortung kann nur in Ausnahmefällen bejaht werden (BGE 142 IV 153 E. 2.2.2; 135 IV 76 E. 5.2).

E. 4.4

Die Beschwerde gegen die Einstellung der Strafuntersuchung wegen eines möglichen Betrugs der Beschuldigten 1-3 ist begründet.

E. 4.4.1

Die Staatsanwaltschaft hält es für erstellt, dass die Beschuldigten 1 und 2 beim Verkauf ihres Hauses an die Beschwerdeführer über genügend konkrete Hinweise verfügten, wonach das Flachdach über ihrer Haushälfte grundlegende Mängel aufweise und dringend saniert werden müsse (vgl. vorne E. 4.1.1). Die Staatsanwaltschaft geht zudem davon aus, dass der Beschuldigte 3 gegenüber den Interessenten keine Mängel erwähnt und von einem "Haus in einwandfreiem Zustand" gesprochen habe (vgl. vorne E. 4.1.2). Der Beschuldigte 3 selbst führt in seiner Stellungnahme zur Beschwerde wiederholt aus, er habe den Beschwerdeführern stets mitgeteilt, dass ihm keine Mängel bekannt seien (act. 8 Rz 13, 20 und 59). Diese Ausführungen decken sich mit den früheren Angaben des Beschuldigten 3 (auch wenn es sich dabei teilweise um Antworten auf Suggestivfragen des Beschwerdeführers handelt). So erklärte der Beschuldigte 3 etwa in seiner E-Mail an den Beschwerdeführer vom 19. März 2021, er habe "die Information, dass zum aktuellen Zeitpunkt alles in Ordnung ist und keine

Seite 13/24 Mängel bestehen [...] mit gutem Gewissen weitergegeben" (Vi act. 24/78 f.; vgl. auch Vi act. 20/1/135 ff. [E-Mail-Korrespondenz zwischen dem Beschuldigten 3 und den Beschwerdeführern vom 11./12. Januar 2021]; Vi act. 24/6 [Chronologischer Ablauf Verkauf DEFH E. _____ (ZG), Eintrag vom 19. März 2021]).

E. 4.4.2

Die den Beschuldigten 1 und 2 laut Staatsanwaltschaft bekannten Mängel wurden den Beschwerdeführern mithin nicht einfach verschwiegen. Es macht vielmehr den Anschein, dass den Beschwerdeführern zu verstehen gegeben wurde, bei der Liegenschaft _____ (Adresse) seien keine Mängel bekannt. Sollte es sich so verhalten haben, wäre darin eine Erklärung über unwahre Tatsachen und kein blosses Schweigen zu erblicken (vgl. vorne E. 4.3.1). Den Beschwerdeführern ist deshalb beizupflichten, wenn sie der Staatsanwaltschaft vorwerfen, zu Unrecht von reinen Unterlassungen ausgegangen zu sein. Gleich verhält es sich, soweit die Staatsanwaltschaft eine aktive Täuschungshandlung mit Blick auf die (angebliche) Aussage der Beschuldigten 1 und 2 anlässlich der Beurkundung, wonach der Gestank im ersten Obergeschoss und der zu geringe Wasserdruck "der einzige mögliche Mangel" seien, verneint (vgl. vorne E. 4.1.5). Sollten sich die Beschuldigten 1 und 2 tatsächlich dahingehend geäußert haben, hätten sie damit ebenfalls (konkludent) erklärt, dass ihnen keine anderen Mängel bekannt seien. Bei der Angabe eines falschen Baujahrs und dem Entfernen der Angaben zum Architekten und zur Generalunternehmerin in den Bauplänen und im Baubeschrieb geht schliesslich auch die Staatsanwaltschaft von einer aktiven Handlung aus (vgl. vorne E. 4.1.6). Entgegen der Staatsanwaltschaft erscheint jedoch nicht fraglich, ob mit der Angabe des Baujahres 2015 über eine unwahre Tatsache getäuscht wurde, nur weil im GWR die Bauperiode von 2011 und 2015 genannt ist. Zum einen ist klar zwischen Baujahr und Bauperiode zu unterscheiden (vgl. dazu den Beitrag des Bundesamts für Statistik, "Was ist der Unterschied zwischen Baujahr des Gebäudes und Bauperiode", abrufbar unter https://www.housing-stat.ch/de/help/faq/year_period.html

[besucht am 14. Mai 2025]). Zum anderen hat die Staatsanwaltschaft selbst festgestellt, dass das Baujahr "absichtlich nicht angepasst worden sei" (vgl. vorne E. 4.1.2). Bei der Frage, ob eine Täuschungshandlung vorliegt, spielt es sodann keine Rolle, ob bestimmte Informationen leicht anderweitig hätten in Erfahrung gebracht werden können. Relevant ist dies einzig bei der Frage der Arglist (vgl. hinten E. 4.4.5).

E. 4.4.3

Nach dem Gesagten hätte die Staatsanwaltschaft das Strafverfahren nicht mit der Begründung einstellen dürfen, dass vorliegend im Wesentlichen Unterlassungen zur Diskussion stünden und den Beschuldigten keine Garantienstellung zugekommen sei. Jedenfalls mit Blick auf die Angaben zur Mängelfreiheit und zum Baujahr der Liegenschaft sowie auf die Nichtbekanntgabe der Bauherrschaft ist grundsätzlich von aktiven Täuschungshandlungen auszugehen. Die Frage nach einer Garantienstellung stellt sich bei dieser Ausgangslage nicht (vgl. vorne E. 4.3.1). Auf die entsprechenden Erwägungen in der Einstellungsverfügung und die dagegen erhobenen Rügen der Beschwerdeführer ist deshalb nicht weiter einzugehen (vgl. vorne E. 4.1.5 f. und 4.2.3).

E. 4.4.5

Im Weiteren begründete die Staatsanwaltschaft die Einstellung damit, dass es aufgrund der Opfermitverantwortung an der Arglist und damit an einem tatbestandsmässigen Verhalten fehle. Denn die Beschwerdeführer hätten von weiteren Abklärungen abgesehen, obwohl ihnen dies angesichts des hohen Kaufpreises von über CHF 3 Mio. zuzumuten gewesen sei (vgl. vorne E. 4.1.7). Auch diese Begründung vermag nicht zu überzeugen.

Seite 14/24

E. 4.4.6

Vertretbar erscheint der Schluss der Staatsanwaltschaft, der sorgfältige Käufer einer Liegenschaft werde sich – soweit dies für den Kaufentscheid relevant ist – selbstständig über das Baujahr und gegebenenfalls den Namen der Generalunternehmerin informieren. Der Verkäufer kann grundsätzlich nicht darauf vertrauen, dass der Käufer von diesen möglichen und zumutbaren Abklärungen absehen wird. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass den Beschwerdeführern auf Nachfrage offenbar erklärt wurde, ein "Architekt aus _____" habe das Haus gebaut. Dabei handelt es sich um eine Halbwahrheit, mit der den Beschwerdeführern möglicherweise vermittelt werden sollte, es sei sonst niemand am Hausbau beteiligt gewesen (vgl. dazu Maeder/Niggli, a.a.O., Art. 146 StGB N 50). Hinzu kommt, dass den Beschwerdeführern manipulierte Dokumente zugestellt wurden, in welchen die Generalunternehmerin verschleiert wurde. Damit wurden die Beschwerdeführer zwar nicht mit einer falschen Identität getäuscht. Gleichwohl wird das Motiv für diese Vorkehren darin bestanden haben, die Interessen von näheren Abklärungen zur Generalunternehmerin abzuhalten. Die Vorkehren waren insofern auch darauf ausgerichtet, kritischen Rückfragen zur Halbwahrheit, ein "Architekt aus _____" habe das Haus gebaut, zuvorzukommen. Vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, eine arglistige Täuschung scheidet von vornherein aus, zumal eine Täuschung mit verfälschten Urkunden (vgl. dazu hinten E. 5.4) grundsätzlich arglistig ist (Urteil des Bundesgerichts 6B_262/2024 vom 27. November 2024 E. 1.5.3.4, zur Publikation vorgehen).

E. 4.4.7

Wie es sich damit im Einzelnen verhält, kann indes offenbleiben. Denn selbst wenn in Bezug auf die Täuschung über das Baujahr und die Person der Generalunternehmerin von klarer Straflosigkeit ausgegangen würde (vgl. vorne E. 2), liegen die Verhältnisse mit Blick auf das Verschweigen der Konstruktionsmängel und der Sanierungsbedürftigkeit des Dachs anders. Die Staatsanwaltschaft bringt vor, die Beschwerdeführer hätten auch "verdeckte Mängel" entdecken können, wenn sie sich vor dem Kauf umfassender über die Liegenschaft informiert hätten (vgl. vorne E. 4.1.7). Bei einfachen falschen Angaben bejaht die Rechtsprechung Arglist, wenn deren Überprüfung nur mit besonderer Mühe möglich, unmöglich oder unzumutbar ist (vgl. vorne E. 4.3.2). Wer behauptet, der Kaufgegenstand sei mangelfrei, verhält sich grundsätzlich arglistig, wenn die Unrichtigkeit dieser Behauptung nicht ohne Beizug eines Fachmanns feststellbar ist und eine solche Vorkehrung auch nicht zumutbar ist (vgl. BGE 96 IV 145 E. 2). Dies kann bereits der Fall sein, wenn eine weitere Überprüfung nicht handelsüblich ist, etwa weil sie sich im Alltag als unverhältnismässig erweist und die konkreten Verhältnisse eine nähere Abklärung nicht nahelegen oder gar aufdrängen und dem Opfer diesbezüglich nicht der Vorwurf der Leichtfertigkeit gemacht werden kann (BGE 142 IV 153 E. 2.2.2).

E. 4.4.8

Die Staatsanwaltschaft stellt nicht in Abrede, dass namentlich die Sanierungsbedürftigkeit des Dachs nicht von blossem Auge erkennbar war und nur mit Sondageöffnungen durch einen Fachmann festgestellt werden konnte. Den Beschwerdeführern ist darin beizupflichten, dass sich Öffnungen in der Dachkonstruktion vor dem Kauf eines rund fünfjährigen Hauses als unverhältnismässig erweisen dürften, wenn keine Hinweise auf entsprechende Mängel bestehen (vgl. vorne E. 4.2.5). Es ist zumindest nicht offenkundig (vgl. Art. 139 Abs. 2 StPO), dass die Einholung eines bautechnischen Gutachtens in einem solchen Fall üblich wäre, wie es die Beschuldigten 1 und 2 vorbringen (act. 9 Rz 64, 67 und 111). Mit dem Verzicht auf ein solches Gutachten verhielten sich die Beschwerdeführer somit nicht offensichtlich leichtfertig. Selbst wenn die Beschwerdeführer in Erfahrung gebracht hätten, dass die Generalunternehmerin,

Seite 15/24 merin, die das Haus erstellt hatte, sich in Nachlassliquidation befand und mit Baumängeln in Verbindung gebracht wurde, hätten sie daraus nicht zwingend auf konkrete Konstruktionsmängel schliessen müssen, die aufwändige Sondageöffnungen gerechtfertigt hätten; dies umso weniger, als das Haus seit mehreren Jahren bewohnt und als mangelfrei angepriesen wurde. So oder anders ist Arglist nicht bei jeder Fahrlässigkeit des Getäuschten zu verneinen, sondern nur bei Leichtfertigkeit, die das Verhalten des Täters in der Hintergrund treten lässt (vgl. vorne E. 4.3.2). Sind bei einer Liegenschaft keine Mängel erkennbar und teilt der Verkäufer dem Käufer wahrheitswidrig mit, es seien keine Mängel bekannt, tritt dieses Verhalten nicht in den Hintergrund, wenn der Käufer auf ein bautechnisches Gutachten verzichtet. Demzufolge kann die Arglist vorliegend nicht ohne Weiteres verneint werden. Die Rechtslage ist zumindest zweifelhaft, weshalb grundsätzlich nicht die Staatsanwaltschaft, sondern das zur materiellen Beurteilung zuständige Gericht über die Stichhaltigkeit des strafrechtlichen Vorwurfs zu entscheiden hat (vgl. vorne E. 2). In Fällen schwer fassbarer Gesetzesbezüge – wie der Arglist beim Betrugstatbestand – ist bei der Annahme der fehlenden Tatbestandsmässigkeit denn auch besondere Zurückhaltung zu üben, gilt doch der Grundsatz "in dubio pro duriore" (vgl. Heiniger/Rickli, Basler Kommentar, 3. A. 2023, Art. 319 StPO N 9 betreffend die Einstellung des Verfahrens; vorne E. 2).

E. 4.4.9

Die weiteren von der Staatsanwaltschaft angeführten Argumente ändern nichts an diesem Schluss. Zunächst lässt auch ein Käufer, der sich vor einem Liegenschafts Kauf nicht bei den Nachbarn nach möglichen Mängeln erkundet, nicht die grundlegendsten Vorsichtsmassnahmen vermissen (vgl. vorne E. 4.3.2). Die wahrheitswidrige Behauptung der Mängelfreiheit tritt dadurch nicht in den Hintergrund. Im Weiteren bringt die Staatsanwaltschaft vor, die Beschwerdeführer hätten die Baubewilligung, die Originalbaupläne, eine Handwerkerliste oder die Protokolle der 2- bzw. 5-jährigen Garantieabnahmen einverlangen können. Es ist jedoch nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführer aus diesen Unterlagen auf die grundlegenden Konstruktionsmängel und die Sanierungsbedürftigkeit des Dachs hätten schliessen müssen. Darauf weisen die Beschwerdeführer zu Recht hin (vgl. vorne E. 4.2.5). Hinzu kommt, dass die Staatsanwaltschaft nicht darlegt, dass es überhaupt protokollierte Garantieabnahmen gab. Schliesslich vermag auch der Umstand, dass die Beschwerdeführer womöglich auf einen raschen Abschluss des Kaufvertrags drängten, keine Leichtfertigkeit zu begründen, verfügten sie doch – soweit ersichtlich – über keine konkreten Hinweise auf versteckte Mängel, die nach weiteren Abklärungen verlangt hätten.

E. 4.4.10

Zusammenfassend liegen hinreichende Verdachtsmomente auf aktive Täuschungshandlungen der Beschuldigten 1-3 vor, weshalb die Staatsanwaltschaft eine Strafbarkeit der Beschuldigten nicht mit dem Hinweis auf eine fehlende Garantstellung verneinen durfte. Sodann ist zumindest in Bezug auf die wahrheitswidrige Angabe der Mängelfreiheit der Liegenschaft nicht ohne Weiteres von einer die Arglist ausschliessenden Opfermitverantwortung auszugehen.

E. 4.5

Nach dem Gesagten kann die Strafuntersuchung betreffend Betrug nicht mit der von der Staatsanwaltschaft angeführten Begründung eingestellt werden. Die Einstellungsverfügung vom 28. August 2024 ist deshalb in diesem Punkt aufzuheben und die Sache zur weiteren Abklärung an die Staatsanwaltschaft zurückzuweisen. Sie wird insbesondere die Beteiligung der Beschuldigten im Einzelnen zu ermitteln sowie den subjektiven Tatbestand abzuklären haben. In diesem Zusammenhang wird sie sich auch mit den von den Beschwerdeführern in

Seite 16/24 der Stellungnahme vom 31. Oktober 2022 gestellten Beweisanträgen zu befassen haben (Vi act. 5/3-56).

E. 5

Im Weiteren rügen die Beschwerdeführer, dass die Staatsanwaltschaft die Strafuntersuchung gegen die Beschuldigten 1-3 wegen Urkundenfälschung (Art. 251 StGB) eingestellt hat.

E. 5.1

Die Staatsanwaltschaft begründete die Einstellung im Wesentlichen wie folgt:

E. 5.1.1

Die Beschwerdeführer erachteten den Tatbestand der (mehrfachen) Urkundenfälschung als erfüllt. Mit E-Mails vom 8. und 22. Oktober 2020 habe der Beschuldigte 3 – so die

Beschwerdeführer – unter anderem die Grundrisspläne sowie einen Baubeschrieb des Hauses an die Beschwerdeführer verschickt (Vi act. 20/1/51 ff.; Vi act. 20/1/66 ff.). Diese Pläne würden nicht mit den Plänen übereinstimmen, welche die Beschwerdeführer im März 2021 beim von den Nachbarn für die Dachsanierung beigezogenen Architekten hätten einsehen können. Die letzteren Pläne hätten eine Fusszeile gehabt, der unter anderem der Architekt (U._____) und die Generalunternehmerin (D._____) zu entnehmen gewesen seien. Ein Vergleich zwischen den Aufbautenplänen, die den Beschwerdeführern am 22. Oktober 2020 zugestellt worden seien, und dem Gutachten der V._____ AG vom 16. Juli 2020 (Vi act. 20/1/216 ff.) zeige zudem, dass auch diese Pläne manipuliert worden seien. Durch das Entfernen der Fusszeile hätten die Beschuldigten eine Urkunde verfälscht. Der Beschuldigte 3 habe die gefälschten Urkunden verwendet, indem er den Beschwerdeführern die geänderten Pläne zugeschickt habe. Zudem sei im Rahmen des Zivilverfahrens ein Baubeschrieb eingereicht worden, dem die D._____ als Ausstellerin zu entnehmen sei. Die Beschuldigten 1 und 2 hätten dem Beschuldigten 3 diesen Baubeschrieb mit E-Mail vom 18. November 2019 zugestellt. Der Beschuldigte 3 habe das Dokument am 22. Oktober 2020 an die Beschwerdeführer gesendet, wobei es sich aber wiederum um eine verfälschte Version ohne das Logo der D._____ gehandelt habe (vgl. Vi act. 4/1/321 ff.; act. 1/B E. 3.1.1 ff.).

E. 5.1.2

Von Art. 251 Ziff. 1 StGB komme vorliegend – so nun die Staatsanwaltschaft – nur die Variante der Verfälschung durch Dritte infrage, d.h. das eigenmächtige Abändern des gedanklichen Inhalts einer von einem anderen verkündeten Erklärung, sodass der Anschein entsteht, der ursprüngliche Aussteller habe ihr den neuen Inhalt gegeben. Die Grundrisspläne (Vi act. 20/1/216 ff.) und der Baubeschrieb (Vi HD act. 5/126 ff.) im Original erfüllten die Merkmale einer Urkunde, namentlich [jenes der] Erkennbarkeit des Ausstellers. Hingegen fehle dieses Merkmal bei den Unterlagen, die der Beschuldigte 3 den Beschwerdeführern mit E-Mails vom 8. und 22. Oktober 2020 zugestellt habe. Indem der Aussteller dieser Urkunden abgeschnitten worden sei, hätten die Grundrisspläne und der Baubeschrieb ihren Urkundencharakter verloren. Eine Urkundenfälschung sei folglich mangels Tatobjekt zu verneinen. Im Weiteren hätte es für die Beschwerdeführer offensichtlich sein müssen, dass die ihr zugesandten Grundrisspläne unvollständig gewesen seien. Der oberste Teil der entfernten Legeblättern sei noch leicht zu erkennen gewesen und die Beschwerdeführer hätten es unterlassen, sich nach dem Aussteller und den vollständigen Plänen zu erkundigen. Eine Prüfung des zweiten Vorwurfs – der Verwendung einer gefälschten Urkunde – sei mangels Urkunde im strafrechtlichen Sinn obsolet. Demnach sei auch die Strafverfolgung gegen die Beschuldigten wegen Urkundenfälschung (Art. 251 StGB) einzustellen (act. 1/B E. 3.2.1 f, 3.3.1 ff. und 3.4).

Seite 17/24

E. 5.2

Dagegen bringen die Beschwerdeführer zusammengefasst Folgendes vor:

E. 5.2.1

Es treffe nicht zu, dass die fraglichen Dokumente durch das Entfernen des Namens des Ausstellers ihren Urkundencharakter verloren hätten. Die Erkennbarkeit des Ausstellers erfordere lediglich, dass eine Urkunde den Anschein erwecke, von einer bestimmten Person als Aussteller herzurühren. Dass die Person tatsächlich existiere oder gar aus einem

konkreten Kreis bestimmter Personen identifiziert werden könne, sei nicht notwendig. Die Baupläne würden bekanntlich jeweils vom Architekten erstellt und vom Bauherrn unterzeichnet. Das Abdecken der Namen ändere nichts an der Eigenschaft des Architekten als Aussteller der Baupläne. Dessen Baupläne vermöchten gleichwohl rechtserhebliche Tatsachen – nämlich wie und von wem das Haus gebaut werden soll – zu beweisen. Dasselbe gelte für das Dokument "Wandaufbauten", das Teil des ursprünglichen Kaufvertrags gewesen sei. Ein solcher Kaufvertrag und die dazugehörigen Anhänge würden vom Verkäufer (in diesem Fall der Generalunternehmerin) erstellt. Das Abdecken des Namens des Ausstellers ändere nichts an der Eigenschaft des Ausstellers des Dokuments. Zudem seien der Name bzw. das Logo der D. _____ im (elektronischen) Dokument, das den Beschwerdeführern am 22. Oktober 2022 zugestellt worden sei, nach wie vor enthalten und nur mit einer weissen Box überdeckt gewesen. Entgegen der Staatsanwaltschaft sei der Name also gar nicht entfernt worden (act. 1 Rz 278 ff.).

E. 5.2.2

Beim abstrakten Gefährdungsdelikt der Urkundenfälschung gebe es sodann keine Opfermitverantwortung. Es könne deshalb offenbleiben, ob die unvollständigen Grundrisspläne den Beschwerdeführern offensichtlich hätten auffallen müssen. Das sei indessen nicht der Fall. Man erkenne nur, dass die Legende abgeschnitten sei, wenn man danach suche und die Pläne ausdrücke, nicht aber, wenn man sie elektronisch nutze. Zudem gehöre es nicht zum Allgemeinwissen, dass Grundrisspläne mit einer Legende versehen werden müssten. Beim Dokument "Wandaufbauten" bringe die Staatsanwaltschaft richtigerweise nicht vor, dass die Veränderung des Dokuments hätte ersichtlich sein müssen. Im Übrigen habe der Rechtsvertreter der Beschuldigten 1 und 2 dieselben Urkunden im August 2021 an die Beschwerdeführer verschickt. Dabei sei ihm offenbar auch nicht aufgefallen, dass die PDF-Dateien manipuliert worden seien (act. 1 Rz 284 ff.).

E. 5.2.3

Eine Verfälschung von Urkunden habe die Rechtsprechung beispielsweise beim Kopieren unter Abdecken eines Teils des Originals angenommen. Genau dies sei vorliegend gemacht worden, weshalb die Tathandlung der Verfälschung von Urkunden gegeben sei. Mit dem Aushändigen der verfälschten Grundrisspläne habe sich der Beschuldigte 3 auch der Verwendung von gefälschten Urkunden strafbar gemacht (act. 1 Rz 288 f.).

E. 5.3

Gemäss Art. 251 Ziff. 1 StGB macht sich der Urkundenfälschung unter anderem schuldig, wer in der Absicht, jemanden am Vermögen oder an andern Rechten zu schädigen oder sich oder einem andern einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen, eine Urkunde fälscht oder verfälscht oder eine Urkunde dieser Art zu Täuschung gebraucht.

E. 5.3.1

Urkunden sind namentlich Schriften, die bestimmt und geeignet sind, eine Tatsache von rechtlicher Bedeutung zu beweisen (Art. 110 Abs. 4 StGB). Als ungeschriebenes Merkmal gehört zum Urkundenbegriff die Erkennbarkeit des Ausstellers (Trechsel/Erni, in: Trechsel/Pieth [Hrsg.], a.a.O., Vor Art. 251 StGB N 13). Es grenzt die Urkunde von anonymen Schriften

Seite 18/24 ab und erfordert lediglich, dass die Urkunde den Anschein erweckt, von einer bestimmten Person als Aussteller herzurühren. Nicht notwendig ist, dass diese Person

tatsächlich existiert oder dass sie gar aus einem konkreten Kreis von bestimmten Personen identifiziert werden kann (BGE 131 IV 125 E. 4.4). Im Normalfall ergibt sich die Erkennbarkeit des Ausstellers aus dem Namen und der Unterschrift. Es reicht indessen aus, wenn der Aussteller aus dem Inhalt der Urkunde und den Umständen ihrer Ausgabe oder Verwendung objektiv bestimmbar ist (BGE 145 IV 190 E. 1.4.1; Boog, Basler Kommentar, 4. A. 2019, Art. 110 Abs. 4 StGB N 41 und 45).

E. 5.3.2

Die Urkundenfälschung im engeren Sinne erfasst das Herstellen einer unechten Urkunde. Eine Urkunde ist unecht, wenn deren wirklicher Urheber nicht mit dem aus ihr ersichtlichen Aussteller übereinstimmt bzw. wenn sie den Anschein erweckt, sie rühre von einem anderen als ihrem tatsächlichen Urheber her. Verfälschen ist das eigenmächtige Abändern des gedanklichen Inhalts einer von einem anderen verkündeten Erklärung. Der Gebrauch der unechten Urkunde bedeutet, dass diese der zu täuschenden Person zugänglich gemacht wird, wobei die blosser Möglichkeit zur Kenntnisnahme genügt (Urteil des Bundesgerichts 6B_600/2016 vom 1. Dezember 2016 E. 2.3.2; 6B_483/2015 vom 9. September 2015 E. 2.3.2). Auf die technische Qualität der Fälschung kommt es nicht an. Auch plumpe, leicht erkennbare Fälschungen erfüllen den Tatbestand der Urkundenfälschung (BGE 137 IV 167 E. 2.4; Urteil des Bundesgerichts 6B_977/2018 vom 27. Dezember 2018 E. 2.2).

E. 5.4

Die Beschwerde gegen die Einstellung der Strafuntersuchung wegen einer möglichen Urkundenfälschung der Beschuldigten 1-3 ist begründet.

E. 5.4.1

Die Staatsanwaltschaft bejahte den Urkundencharakter der Baupläne und des Dokuments "Zusatz zum Baubeschrieb" (betreffend Wandaufbauten). Sie verneinte jedoch eine Strafbarkeit, weil mit dem Abdecken der Namen des Architekten und der Generalunternehmerin die Erkennbarkeit des Ausstellers und damit die Urkundenqualität dieser Dokumente entfalle; entsprechend fehle es an einem Tatobjekt (vgl. vorne E. 5.1.2). Die Beschwerdeführer weisen jedoch zutreffend darauf hin (vgl. vorne E. 5.2.1), dass das Merkmal der Erkennbarkeit des Ausstellers nur erfordert, dass die Urkunde den Anschein erweckt, von einer bestimmten Person als Aussteller herzurühren. Dabei reicht es aus, wenn der Aussteller aus dem Inhalt der Urkunde und den Umständen ihrer Ausgabe oder Verwendung objektiv bestimmbar ist, ohne dass sie aus einem konkreten Kreis von bestimmten Personen identifiziert werden müsste (vgl. vorne E. 5.3.1).

E. 5.4.2

Auch wenn ein Bauplan den Namen des Architekten nicht nennt, so ist den Umständen nach doch klar, dass der Architekt den Bauplan im Auftrag der Bauherrschaft erstellt. Die Baupläne erwecken mithin auch ohne explizite Nennung des Ausstellers den Anschein, aus einem konkreten Kreis bestimmter Personen – Architekt bzw. Bauherrschaft – herzurühren. Ähnlich verhält es sich beim Dokument "Zusatz zum Baubeschrieb" (Vi act. 20/1/73 f.). Bei diesem Dokument handelt es sich um einen Ausschnitt des von der Bauherrschaft (D. _____) zuhanden der ursprünglichen Käufer der Liegenschaft _____ (Adresse) ausgestellten Baubeschriebs (Vi act. 4/1/321 ff.). Dieser wurde offenbar später dem von den Beschuldigten 1 und 2 als Käufer unterzeichneten Kaufvertrag angehängt (vgl. Vi act. 4/1/334 ff.). Auch ohne Nennung der D. _____ wird aus dem "Zusatz zum Baube-

schrieb" ersichtlich, dass das Dokument der Bauherrschaft der Liegenschaft zuzurechnen ist,

Seite 19/24 zumal es den geplanten Fertigstellungstermin und technische Angaben zu den Wandaufbau- ten enthält. Der Urkundencharakter der bearbeiteten Dokumente kann jedenfalls nicht klarer- weise verneint werden. Demnach kann auch die Strafuntersuchung nicht mit Verweis auf ein fehlendes Tatobjekt eingestellt werden (vgl. vorne E. 2).

E. 5.4.3

Indem bei den Bauplänen und beim "Zusatz zum Baubeschrieb" der Architekt bzw. die Gene- ralunternehmerin abgedeckt wurde, wurde der gedankliche Inhalt der ursprünglichen Er- klärung abgeändert. Die bearbeiteten Dokumente vermitteln den (falschen) Eindruck, der Aussteller habe sie nicht mit seinem Namen versehen. Insofern scheidet eine Strafbarkeit wegen Verfälschens einer Urkunde nicht von vornherein aus (vgl. vorne E. 5.3.2). Würde mit der Staatsanwaltschaft davon ausgegangen, dass vorliegend effektiv die Urkundeneigen- schaft beseitigt wurde, wäre im Übrigen weiter zu prüfen, ob allenfalls der Tatbestand der Unterdrückung von Urkunden (Art. 254 StGB) erfüllt wäre (vgl. Boog, a.a.O., Art. 251 StGB N 48 und Art. 254 StGB N 26).

E. 5.4.4

Schliesslich führt die Staatsanwaltschaft an, es hätte für die Beschwerdeführer offensichtlich sein müssen, dass die zugestellten Baupläne unvollständig seien (vgl. vorne E. 5.1.2). Auch diese Begründung vermag die Einstellung der Strafuntersuchung nicht zu stützen, worauf die Beschwerdeführer zu Recht hinweisen (vgl. vorne E. 5.2.2). Einerseits behauptet die Staats- anwaltschaft selbst nicht, dass die Unvollständigkeit des Dokuments beim "Zusatz zum Bau- beschrieb" offensichtlich gewesen sein soll. Andererseits kommt es bei der Urkundenfäl- schung so oder anders nicht auf die technische Qualität der Fälschung an (vgl. vorne E. 5.3.2).

E. 5.4.5

Nachdem die Urkundenqualität der manipulierten Baupläne und dem "Zusatz zum Baubeschrieb" nicht ohne Weiteres verneint werden kann, wird eine Prüfung des zweiten Vorwurfs – der Verwendung einer gefälschten Urkunde – entgegen der Staatsanwaltschaft nicht obso- let (vgl. vorne E. 5.1.2). Die manipulierten Dokumente wurden den Beschwerdeführern offen- kundig zugänglich gemacht, weshalb dem Vorwurf der Verwendung einer gefälschten Ur- kunde ebenfalls nachzugehen sein wird (vgl. vorne E. 5.3.2).

E. 5.4.6

Zusammenfassend hätte die Staatsanwaltschaft auch mit Blick auf die geltend gemachten Urkundendelikte nicht von einem klaren Fall der Straflosigkeit ausgehen dürfen. Die Strafun- tersuchung durfte auch in dieser Hinsicht nicht eingestellt werden. Die Einstellungsverfügung vom 28. August 2024 ist deshalb auch in diesem Punkt aufzuheben und die Sache zur weite- ren Untersuchung an die Staatsanwaltschaft zurückzuweisen. Die Staatsanwaltschaft wird dabei insbesondere die Beteiligung der Beschuldigten 1-3 zu ermitteln haben.

E. 6

Auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach die Staatsanwaltschaft zu Unrecht erwogen habe, dass "weitere Straftatbestände (Geldwäscherei, Hehlerei)" bereits mangels Vortat ausser Betracht fielen (act. 1/B E. 4.3), ist nicht weiter einzugehen, nachdem die Einstellungsverfügung vom 28. August 2024 in Bezug auf die Beschuldigten 1-3 ohnehin aufzuheben ist.

E. 7

Ferner verlangen die Beschwerdeführer, die Staatsanwaltschaft sei anzuweisen, verschiedene Vermögenswerte zu beschlagnahmen (vgl. vorne Sachverhalt Ziff. 6).

Seite 20/24

E. 7.1

Die Beschlagnahme ist in Art. 263-268 StPO geregelt. Sie stellt eine provisorische (konservatorische) Zwangsmassnahme zur vorläufigen Sicherung der Beweismittel bzw. der allenfalls der Einziehung unterliegenden Gegenstände und Vermögenswerte dar (Urteil des Obergerichts Zug BS 2023 7/12 vom 15. Mai 2023 E. 3). Strafprozessuale Zwangsmassnahmen setzen einen hinreichenden Tatverdacht voraus und müssen zudem verhältnismässig sein (vgl. Art. 197 Abs. 1 StPO; Urteil des Bundesgerichts 7B_429/2023 vom 3. Juni 2024 E. 2.2).

E. 7.2

Ob bei gegebenen Voraussetzungen und auf begründeten Antrag des Geschädigten hin eine Pflicht der Strafverfolgungsbehörden besteht, eine Beschlagnahme anzuordnen, ist umstritten (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5172/2014 vom 8. Januar 2016 E. 12.4; Bommer/Goldschmid, Basler Kommentar, 3. A. 2023, Art. 263 StPO N 51 m.w.H.). Dagegen wird nachvollziehbar eingewendet, für die Durchsetzung eines Zivilanspruchs stünden dem Geschädigten primär die zivilprozessualen und vollstreckungsrechtlichen Instrumente zur Verfügung; ein Quasi-Arrest sei nach der gegenwärtigen Konzeption des Straf- und Strafprozessrechts nicht Aufgabe der Strafverfolgungsbehörden (Ackermann, Geldwäschereinormen – taugliche Vehikel für den privaten Geschädigten?, in: Schmid/Ackermann [Hrsg.], Wiedererlangung widerrechtlich entzogener Vermögenswerte mit Instrumenten des Straf-, Zivil-, Vollstreckungs- und internationalen Rechts, 1999, S. 39 f.).

E. 7.3

Wie es sich damit verhält, kann vorliegend offenbleiben. Zum einen hat die Beschwerdeinstanz der Staatsanwaltschaft nur mit Zurückhaltung Weisungen für den weiteren Gang des Verfahrens zu erteilen, denn die Strafuntersuchung ist Aufgabe der Staatsanwaltschaft und nicht der Beschwerdeinstanz (Urteil des Obergerichts Zug BS 2022 71 vom 4. Juli 2023 E. 4; Guidon, Basler Kommentar, 3. A. 2023, Art. 397 StPO N 6b und 8). Zum anderen hat die Staatsanwaltschaft mit der angefochtenen Einstellungsverfügung den Antrag der Beschwerdeführer auf Beschlagnahme bestimmter Vermögenswerte nicht (definitiv) abgewiesen. Nachdem die Einstellungsverfügung gegen die Beschuldigten 1-3 aufzuheben ist, wird die Staatsanwaltschaft neu zu prüfen haben, ob die Voraussetzungen für eine Beschlagnahme erfüllt sind. Für eine diesbezügliche Weisung der Beschwerdeinstanz besteht vorliegend kein Anlass, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

E. 8

Schliesslich führen die Beschwerdeführer in der Beschwerdebegründung aus, die Staatsanwaltschaft habe den offensichtlichen Interessenkonflikt des Rechtsvertreters der Beschuldigten 3 und 4 sowie der I. _____ AG ignoriert. Die Tatsache, dass der Rechtsvertreter diese Personen im Zusammenhang mit der Editionsverfügung [vom 28. Juni 2021] (Vi act. 5/1/1 ff.) vertreten habe, sei allein schon fragwürdig. Dass die I. _____ AG bzw. deren Rechtsvertreter nicht alle Unterlagen offengelegt habe, mache den Interessenkonflikt noch deutlicher; es sei zu vermuten, dass der Rechtsvertreter damit die Interessen der Beschuldigten 3 und 4 habe schützen wollen. Die Staatsanwaltschaft habe es unterlassen, den Rechtsvertreter zur Mandatsniederlegung zu verpflichten, und damit Recht verletzt (act. 1 Rz 318 f.). Damit beantragen die Beschwerdeführer sinngemäss, der Rechtsvertreter des Beschuldigten 3 sei zur Mandatsniederlegung zu verpflichten.

E. 8.1

Nach Art. 128 StPO ist die Verteidigung in den Schranken von Gesetz und Standesregeln allein den Interessen der beschuldigten Person verpflichtet. Diese Pflicht wird unter anderem in Art. 12 lit. c BGFA konkretisiert. Danach haben Anwältinnen und Anwälte jeden Konflikt zwischen den Interessen ihrer Klientschaft und den Personen, mit denen sie geschäftlich oder

Seite 21/24 privat in Beziehung stehen, zu meiden. Daraus ergibt sich insbesondere ein Verbot der interessenkollidierenden Doppelvertretung: Anwältinnen und Anwälte dürfen nicht in ein und derselben Streitsache Parteien, namentlich Mitbeschuldigte, mit gegenläufigen Interessen vertreten, weil sie sich diesfalls für keine der vertretenen Parteien voll einsetzen könnten. Eine unzulässige Doppelvertretung muss nicht zwingend das gleiche Verfahren oder allfällige mit diesem direkt zusammenhängende Nebenverfahren betreffen. Besteht zwischen zwei Verfahren ein Sachzusammenhang, verstossen Rechtsanwältinnen und -anwälte gegen Art. 12 lit. c BGFA, wenn sie in diesen Parteien vertreten, deren Interessen nicht gleichgerichtet sind bzw. sich widersprechen. Eine bloss theoretische oder abstrakte Möglichkeit des Auftretens gegensätzlicher Interessenlagen reicht indessen nicht aus, um auf eine unzulässige Doppelvertretung zu schliessen. Verlangt wird vielmehr ein sich aus den gesamten Umständen ergebendes konkretes Risiko eines Interessenkonflikts. Umgekehrt ist aber auch nicht erforderlich, dass sich dieser bereits realisiert hat und die Rechtsvertretung ihr Mandat schlecht oder zum Nachteil der Klientschaft ausgeführt hat (Urteil des Bundesgerichts 7B_956/2023 vom 23. Dezember 2024 E. 3.1; 1B_232/2022 vom 17. Mai 2023 E. 4).

E. 8.2

Vorliegend ist kein konkretes Risiko eines Interessenkonflikts ersichtlich. Die Verteidigung mehrerer Mitbeschuldigter ist namentlich dann problematisch, wenn diese gegenläufige Interessen aufweisen. Inwiefern dies mit Blick auf die Beschuldigten 3 und 4 sowie die I. _____ AG der Fall sein soll, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf und ist auch nicht offensichtlich. Der Hinweis auf eine Vertretung "im Zusammenhang mit der Editionsverfügung" genügt jedenfalls nicht. Dasselbe gilt für die – unbelegte – Mutmassung der Beschwerdeführer, der Rechtsvertreter des Beschuldigten 3 habe die I. _____ AG instruiert, der Editionsverfügung nicht vollständig nachzukommen (vgl. vorne E. 7.3). Hinzu kommt, dass die Verfahrenseinstellung gegen den Beschuldigten 4 nicht angefochten wurde und somit rechtskräftig ist (vgl. vorne E. 1.3). Die Beschwerdeführer beanstanden auch die Erwägung der Staatsanwaltschaft nicht, wonach die Voraussetzungen für eine

strafrechtliche Verantwortlichkeit der I. _____ AG gemäss Art. 102 StGB offensichtlich nicht gegeben seien (vgl. act. 1/B E. 2.5.3). Vor diesem Hintergrund relativiert sich das Risiko eines konkreten Interessenkonflikts des Rechtsvertreters des Beschuldigten 3 zusätzlich. Im aktuellen Zeitpunkt ist es deshalb nicht angezeigt, den Rechtsvertreter des Beschuldigten 3 zur Mandatsniederlegung anzuhalten.

E. 9

Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde als teilweise begründet. Die Staatsanwaltschaft hätte die Strafuntersuchung gegen die Beschuldigten 1-3 wegen Betrugs und Urkundenfälschung nicht einstellen dürfen (vgl. vorne E. 4 und 5). Die Einstellungsverfügung ist somit – soweit sie die Beschuldigten 1-3 betrifft – aufzuheben und die Sache zur weiteren Abklärung im Sinne der Erwägungen an die Staatsanwaltschaft zurückzuweisen. Hingegen besteht kein Anlass, die Staatsanwaltschaft direkt zur Anklageerhebung oder zu spezifischen Beweisabnahmen zu verpflichten. Welche Ermittlungshandlungen die Staatsanwaltschaft vornehmen will, steht grundsätzlich in ihrem Ermessen, und diesbezügliche Weisungen sind nur mit Zurückhaltung zu erteilen (vgl. vorne E. 7.3). Die dahingehenden Anträge der Beschwerdeführer sind demnach abzuweisen. Dispositiv-Ziff. 6 der Einstellungsverfügung betrifft neben dem Beschuldigten 3 auch den Beschuldigten 4. Sie sieht vor, dass die Entschädigung für die (gemeinsame) Verteidigung der Beschuldigten 3 und 4 auf insgesamt CHF 8'637.55 (inkl. Auslagen und MWST) festgesetzt Seite 22/24 wird. Nachdem die Einstellungsverfügung in Bezug auf den Beschuldigten 3 aufzuheben ist und in Bezug auf den Beschuldigten 4 Bestand hat (vgl. vorne E. 1.3), ist der Ordnung halber festzuhalten, dass der dem Beschuldigten 4 auszurichtende Anteil der Entschädigung CHF 4'318.80 (inkl. Auslagen und MWST) beträgt ($\text{CHF } 8'637.55 \div 2$). Die Einstellungsverfügung ist diesbezüglich von Amtes wegen anzupassen. Im Übrigen sind die Anträge der Beschwerdeführer unbegründet (vgl. vorne E. 7) und die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

E. 10

Zu regeln bleiben die Verfahrenskosten und Entschädigungen im Beschwerdeverfahren.

E. 10.1

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens und Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Beschwerde ist im Hauptpunkt – d.h. mit Blick auf die von der Staatsanwaltschaft verfügte Verfahrenseinstellung – gutzuheissen. Abzuweisen sind hingegen die beantragten Weisungen an die Staatsanwaltschaft betreffend Zwangsmassnahmen. Insofern rechtfertigt es sich, die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu 3/4 auf die Staatskasse zu nehmen und zu 1/4 den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 418 Abs. 2 StPO). Im Beschwerdeverfahren beträgt die Gebühr CHF 200.00 bis CHF 5'000.00 (§ 24 Abs. 1 KoV OG). Sie ist vorliegend insbesondere aufgrund der äusserst umfangreichen Beschwerdeschrift auf CHF 2'000.00 festzusetzen.

E. 10.2

Den Beschwerdeführern ist für die notwendigen Aufwendungen im Rechtsmittelverfahren eine reduzierte Entschädigung aus der Staatskasse zuzusprechen (vgl. Art. 436 Abs. 3 StPO; Urteil des Obergerichts Zug BS 2024 21 vom 5. Juli 2024 E. 5.2; Schmid/Jositsch, Schweizerische Strafprozessordnung, Praxiskommentar, 4. A. 2023, Art. 436 StPO N 4).

Prozessiert ein Anwalt in eigener Sache, ist der Aufwand grundsätzlich zurückhaltend zu entschädigen (vgl. BGE 129 II 297 E. 5; Lauer, Das Anwaltshonorar, 2023 N 436 ff.; Rusch/Fischbacher, Entschädigung des anwaltlichen Prozessierens in eigener Sache und verwandter Formen, AJP 7/2019 S. 688). Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass Rechtsanwältin B. _____ in eigener Sache prozessiert und ihre Interessen mit denjenigen des von ihr vertretenen Beschwerdeführers 1 deckungsgleich sind, weshalb nicht die Ansätze gemäss § 15 AnwT zur Anwendung gelangen. Soweit sie den Prozess auch für den Beschwerdeführer 1 – ihren Lebenspartner – führt, ist ihr kein zusätzlicher Aufwand entstanden. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeschrift an Weitschweifigkeit grenzt und zahlreiche Wiederholungen beinhaltet (vgl. vorne E. 1.1). Für die notwendigen Aufwendungen erscheint deshalb eine Entschädigung von CHF 3'500.00 (inkl. Auslagen) angemessen. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens ist den Beschwerdeführern eine (reduzierte) Entschädigung von CHF 2'625.00 auszurichten. Da Rechtsanwältin B. _____ in eigener Sache prozessiert, entfällt die Mehrwertsteuer.

E. 10.3

Da die Beschuldigten im Beschwerdeverfahren unterliegen, ist ihnen praxisgemäss keine Entschädigung für ihre Aufwendungen zuzusprechen (vgl. auch Beschluss des Obergerichts Zug BS 2024 50 vom 15. November 2024 E. 5.3).

Seite 23/24 Beschluss

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