

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 09
obergericht-straf.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Beschluss

BK 26 262

Bern, 21. Mai 2026

Besetzung

Oberrichter Bähler (Präsident), Oberrichter Schmid,
Oberrichter Gerber
Gerichtsschreiber Rubli

Verfahrensbeteiligte

A. _____
v.d. die Rechtsanwälte **B.** _____
Beschuldigte/Beschwerdeführerin



Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern, Nordring 8,
Postfach, 3001 Bern
v.d. Staatsanwalt **C.** _____

Gegenstand

Verlängerung der Ersatzmassnahmen

Strafverfahren wegen Veruntreuung und Widerhandlung gegen
das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch
Personen im Ausland

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonalen Zwangsmass-
nahmengerichts vom 27. April 2026 (KZM 26 770)

Erwägungen:

1.

1.1 Die Regionale Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) führt ein Strafverfahren (BJS 24 7859) gegen A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) und ihren Ehemann D._____ wegen Veruntreuung und Widerhandlung gegen das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41). Am 1. November 2024 ordnete das regionale Zwangsmassnahmengericht Berner Jura-Seeland (nachfolgend: regionales Zwangsmassnahmengericht) auf Antrag der Staatsanwaltschaft für die Dauer von drei Monaten, d.h. bis am 29. Januar 2025, folgende Ersatzmassnahmen an (ARR 24 167):

- a. Die Beschuldigte hat gemäss Art. 237 Abs. 2 lit. a StPO mit beiliegendem Einzahlungsschein umgehend eine Sicherheitsleistung in der Höhe von CHF 100'000.00 in die Gerichtskasse einzubezahlen.
- b. Im Sinne von Art. 237 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b StPO wird der Pass (Nummer noch bekannt zu geben) der Beschuldigten, A._____, eingezogen. Es wird festgestellt, dass das genannte Dokument bereits bei der Regionalen Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland hinterlegt worden ist. Die ausstellende kantonale Behörde wird gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 13 Abs. 2 AwG (SR 143.1) angewiesen, die Ausweishinterlegung in das Informationssystem Ausweisschriften (ISA) einzutragen.
- c. Im Sinne von Art. 237 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b StPO wird der Beschuldigten, A._____, eine Schriftensperre auferlegt. Die ausstellende kantonale Behörde wird gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 13 Abs. 2 AwG (SR 143.1) angewiesen, die Schriftensperre in das Informationssystem Ausweisschriften (ISA) einzutragen.
- d. Die Beschuldigte wird gemäss Art. 237 Abs. 2 lit. c StPO angewiesen, sich ausschliesslich in ihrer Wohnung an der E._____ (Strasse) in F._____ (Ortschaft) aufzuhalten.

Zur Überwachung der Ersatzmassnahme gemäss Ziff. 2 Bst. d. dieses Entscheids wird der Einsatz technischer Geräte und deren feste Verbindung mit der zu überwachenden Person angeordnet (Art. 237 Abs. 3 StPO).

1.2 Mit Verfügung vom 22. November 2024 änderte die Staatsanwaltschaft auf Antrag der Beschwerdeführerin die Ersatzmassnahmen insofern ab, als ihr erlaubt wurde, sich täglich zwischen 11:30 Uhr und 13:00 Uhr in einem definierten Gebiet nahe ihrer Wohnung zu Fuss zu bewegen. Mit Entscheid vom 31. Januar 2025 (KZM 25 164) verlängerte das Kantonale Zwangsmassnahmengericht (nachfolgend: Zwangsmassnahmengericht/Vorinstanz) die Ersatzmassnahmen gemäss Entscheid des regionalen Zwangsmassnahmengericht vom 1. November 2024 um drei Monate, d.h. bis am 29. April 2025. Entsprechend wurden der Beschwerdeführerin folgende – teilweise abgeänderte – Ersatzmassnahmen auferlegt:

- **Sicherheitsleistung:** Die Sicherheitsleistung in der Höhe von CHF 100'000.00 gemäss Art. 237 Abs. 2 lit. a StPO wird aufrechterhalten;
- **Ausweis- und Schriftensperre:** Die mit Entscheid vom 1. November 2024 angeordnete Ausweis- und Schriftensperre wird aufrechterhalten;

- **Überwachte Eingrenzung:** Die Beschuldigte wird gemäss Art. 237 Abs. 2 lit. c StPO angewiesen, sich ausschliesslich innerhalb der Verwaltungsregion Seeland (gemäss Art. 39a Abs. 3 lit. b OrG) aufzuhalten.

Die gegen diesen Entscheid geführte Beschwerde vom 13. Februar 2025 wies die Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Bern (nachfolgend: Beschwerdekammer) mit Beschluss vom 28. Februar 2025 ab (BK 25 73). Die gegen den Beschluss der Beschwerdekammer erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht mit Urteil vom 23. April 2025 ab, soweit es darauf eintrat (Urteil 7B_296/2025).

Mit Entscheid vom 29. April 2025 verlängerte das Zwangsmassnahmengericht die Ersatzmassnahmen um drei Monate bis zum 29. Juli 2025 (KZM 25 923). Mit Entscheid vom 8. Juli 2025 wies das Zwangsmassnahmengericht das Gesuch der Beschwerdeführerin um Entfernung der elektronischen Fussfessel ab und verlängerte die Ersatzmassnahmen um weitere drei Monate bis zum 29. Oktober 2025 (KZM 25 1382). Mit Entscheiden vom 5. November 2025 und vom 30. Januar 2026 verlängerte das Zwangsmassnahmengericht die Ersatzmassnahmen jeweils um weitere drei Monate, letztmals bis am 29. April 2026 (KZM 25 2207 und KZM 26 138). Mit Entscheid vom 27. April 2026 wies das Zwangsmassnahmengericht das Gesuch um Aufhebung der Ersatzmassnahmen der Beschwerdeführerin ab und verlängerte gleichzeitig die Ersatzmassnahmen um weitere drei Monate, d.h. bis am 29. Juli 2026 (KZM 26 770).

- 1.3 Hiergegen erhob die Beschwerdeführerin, verteidigt durch die Rechtsanwälte B._____, am 11. Mai 2026 Beschwerde und beantragte, der Entscheid der Vorinstanz vom 27. April 2026 (Verfahren KZM 26 770) sei aufzuheben und der Antrag der Staatsanwaltschaft vom 12. April 2026 auf Verlängerung der Ersatzmassnahmen sei abzuweisen (unter Kosten- und Entschädigungsfolge). Mit Verfügung vom 12. Mai 2026 eröffnete die Verfahrensleitung ein Beschwerdeverfahren und gab dem Zwangsmassnahmengericht sowie der Generalstaatsanwaltschaft Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit Eingabe vom 13. Mai 2026 reichte das Zwangsmassnahmengericht unter Verzicht auf eine Stellungnahme die Haftakten inkl. Vorakten ein. Mit delegierter Stellungnahme vom 18. Mai 2026 beantragte die Staatsanwaltschaft die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Von diesen Eingaben gab die Verfahrensleitung den Parteien mit Verfügung vom 19. Mai 2026 Kenntnis, teilte mit, dass auf die Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels verzichtet werde und gab Gelegenheit für allfällige abschliessende Bemerkungen. Mit Eingabe vom 20. Mai 2026 reichte die Beschwerdeführerin abschliessende Bemerkungen ein und hielt an den mit Beschwerde gestellten Rechtsbegehren fest.
2. Gemäss Art. 237 Abs. 4 i.V.m. Art. 222, Art. 393 Abs. 1 Bst. c und Art. 396 Abs. 1 der Schweizerischen Strafprozessordnung (StPO; SR 312.0) können Entscheide über die Anordnung, Verlängerung und Aufhebung von Ersatzmassnahmen durch die beschuldigte Person innert zehn Tagen schriftlich und begründet mit Beschwerde angefochten werden. Zuständig ist die Beschwerdekammer in Strafsachen (Art. 35 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1] i.V.m. Art. 29 Abs. 2 des Organisationsre-

gements des Obergerichts [OrR OG; BSG 162.11]). Die Beschwerdeführerin ist durch die Abweisung ihres Gesuchs um Aufhebung der Ersatzmassnahmen und die Verlängerung der Ersatzmassnahmen unmittelbar in ihren rechtlich geschützten Interessen betroffen und somit zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 237 Abs. 4 i.V.m. Art. 222 und Art. 382 Abs. 1 StPO). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

3. Die Beschwerdeführerin rügt vorab eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, namentlich eine Verletzung der gerichtlichen Begründungspflicht in mehrfacher Hinsicht.
 - 3.1 Zunächst bringt die Beschwerdeführerin vor, sie habe im Haftentlassungsgesuch sowie in der Replik dargelegt, dass die Strafuntersuchung nicht in absehbarer Zeit abgeschlossen werden könne, weil die Staatsanwaltschaft die zentrale Vorfrage, ob der verfahrensgegenständliche Grundstückserwerb überhaupt der Bewilligungspflicht nach BewG unterliege, bislang nicht durch das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne habe abklären lassen. Indem sich die Vorinstanz nicht zu diesem Vorbringen äussere, sondern sich mit der pauschalen Festhaltung, die notwendigen Ermittlungshandlungen seien zeitnah vorgenommen worden, begnüge, verletze sie ihre Begründungspflicht. Zudem setze sich die Vorinstanz in ungenügender Weise mit den Grundlagen der Bewilligungspflicht nach BewG auseinander, wenn sie ohne nähere Ausführungen schlussfolgere, ihrer Ansicht nach sei erstellt, dass die Beschuldigten die Wohnung nicht für sich, sondern für G._____ sel. zur Umgehung der Bewilligungspflicht erworben hätten und sich dabei einzig auf die (für die Beurteilung irrelevanten) Dokumente «Agreement after the sale» und «What to say to G._____ regarding of the buying of the property» berufe. Schliesslich argumentiere die Vorinstanz widersprüchlich, wenn sie im angefochtenen Entscheid je nach Begründungsbedarf an einer Stelle von einem Umgehungsgeschäft betreffend Bewilligungspflicht nach BewG und andernorts von einem rechtsgültigen Darlehensgeschäft ausgehe. Diese beiden Sachverhaltsvarianten würden sich gegenseitig ausschliessen. Wenn also von einem Umgehungsgeschäft ausgegangen werde, müsse damit die Darlehensvariante definitiv ausgeschlossen und könne zur Begründung der Aufrechterhaltung der Zwangsmassnahme nicht herangezogen werden.
 - 3.2 Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] und Art. 107 StPO) verpflichtet die Behörden unter anderem, ihre Entscheide zu begründen. Im Sinne einer Mindestanforderung müssen dabei wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörden haben leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1; 141 III 28 E. 3.2.4; 139 IV 179 E. 2.2; 138 I 232 E. 5.1; je mit Hinweisen). Entscheidend ist, dass die Begründung dergestalt abgefasst ist, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Nicht erforderlich ist dabei, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann

sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 148 III 30 E. 3.1).

- 3.3 Die Beschwerdekammer erachtet die vorinstanzliche Entscheidungsbegründung unter dem Gesichtspunkt der Begründungspflicht als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör als ausreichend. Das Zwangsmassnahmengericht setzt sich sowohl einlässlich mit den gesetzlichen Voraussetzungen der verlängerten Ersatzmassnahmen als Haftsurrogate als auch mit den im vorinstanzlichen Verfahren seitens der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumenten im Haftentlassungsgesuch vom 8. April 2026 und in der Replik vom 20. April 2026 auseinander. Nach der hiervor zitierten – und der Beschwerdeführerin bekannten (vgl. Rz. 13 der Beschwerde) – bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist gerade nicht erforderlich, dass sich das Zwangsmassnahmengericht mit jedem einzelnen Vorbringen der Beschwerdeführerin einlässlich auseinandersetzt. Eine bloss abweichende Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin bzw. ihrer Verteidigung von derjenigen der Vorinstanz vermag offensichtlich noch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu begründen.

Zwar ist zutreffend, dass die Vorinstanz das Argument der Beschwerdeführerin, die Staatsanwaltschaft habe eine Abklärung beim Regierungsstatthalteramt über das Vorliegen einer Bewilligungspflicht des Grundstückkaufs nach dem BewG unterlassen, im angefochtenen Entscheid nicht explizit thematisiert. Indem sie aber ausführt, es sei keine Verletzung des Beschleunigungsgebots erkennbar und die Staatsanwaltschaft habe die notwendigen Ermittlungshandlungen zeitnah nach der Anordnung der Ersatzmassnahmen in die Wege geleitet (E. 2.5. S. 14 des angefochtenen Entscheids), erachtet sie implizit eine entsprechende Abklärung beim Regierungsstatthalteramt nicht als notwendige Ermittlungshandlung. Dies ist als Begründung ausreichend (zur materiellen Begründetheit dieser in der Beschwerde wiederholten Argumentationslinie vgl. E. 7.3 hiernach). Gleich verhält es sich betreffend die angeblich ungenügende Begründung zum dringenden Tatverdacht der Widerhandlung gegen das BewG. Dass sich das Zwangsmassnahmengericht ausführlich zum dringenden Tatverdacht betreffend Veruntreuung äussert und sich anschliessend nur vergleichsweise kurz mit der Widerhandlung gegen das BewG befasst, ist bereits deshalb nicht zu beanstanden, da ein dringender Tatverdacht der Veruntreuung für die Anordnung bzw. Verlängerung der Ersatzmassnahmen bereits ausreichen würde. Insofern hätte die Vorinstanz den dringenden Tatverdacht betreffend Widerhandlung gegen das BewG auch offenlassen können, ohne damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin zu verletzen. Eine nur kurze Begründung zu Delikten, welche nicht den strafrechtlichen Hauptvorwurf betreffen, ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der kurzen Entscheidfristen im Verfahren um Verlängerung bzw. Aufhebung von Ersatzmassnahmen nach Art. 237 Abs. 4 i.V.m. Art. 227 und Art. 228 StPO angezeigt. Schliesslich erhellt nicht, inwiefern sich die Begründungsstränge des Umgehungsgeschäfts und des Darlehensvertrages gegenseitig ausschliessen sollen, wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht. Die Staatsanwaltschaft und die Vorinstanz gehen davon aus, dass zwischen der Beschwerdeführerin bzw. ihrem Mann (nachfolgend: Beschuldigte) und dem verstorbenen G._____ ein Darlehensvertrag gerade zum Zweck abgeschlossen wurde, dass die Beschuldigten mit den von G._____ sel. zur Verfügung gestell-

ten Mitteln – in Umgehung der Bewilligungspflicht nach BewG – für Letzteren die untersuchungsgegenständliche Wohnung erwerben. Ohnehin ist dies aber nicht eine Frage der Verletzung der Begründungspflicht.

4. Die Anordnung bzw. Verlängerung von Ersatzmassnahmen richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften über die Untersuchungs- und die Sicherheitshaft (Art. 237 Abs. 4 StPO). Folglich können Ersatzmassnahmen nur angeordnet werden, wenn die allgemeinen Haftvoraussetzungen gemäss Art. 221 StPO gegeben sind (MANFRIN/VOGEL, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, N. 4 zu Art. 237 StPO) und die Ersatzmassnahmen gegenüber der Haft als mildere Massnahmen den gleichen Zweck erfüllen (Art. 237 Abs. 1 StPO). Nebst dem allgemeinen Haftgrund des dringenden Tatverdachts muss somit mindestens ein besonderer Haftgrund im Sinne von Flucht-, Kollusions-, Wiederholungs- oder Ausführungsgefahr gegeben sein (vgl. Art. 221 Abs. 1 lit. a - c, Abs. 1^{bis} sowie Abs. 2 StPO). Nachdem die Ersatzmassnahme «an die Stelle der Untersuchungs- oder Sicherheitshaft» tritt, müsste an sich geschlossen werden, dass an die Anordnung von Ersatzmassnahmen die gleichen Anforderungen wie an die Haft zu stellen sind (vgl. insbesondere MANFRIN/VOGEL, a.a.O., N. 4 und 18 ff. zu Art. 237). Nach der bundesgerichtlichen Praxis ist bei blossen Ersatzmassnahmen für Haft grundsätzlich ein weniger strenger Massstab an die erforderliche Intensität der Haftgründe (sowohl an den dringenden Tatverdacht als auch an den besonderen Haftgrund) anzulegen als bei strafprozessualen Freiheitsentzug, denn Untersuchungshaft stellt eine deutlich schärfere Zwangsmassnahme dar (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1B_555/2022 vom 25. November 2022 E. 7.4.).
5.
 - 5.1 Die Anordnung resp. Verlängerung von Ersatzmassnahmen setzt – wie soeben erörtert – zunächst voraus, dass im Sinne eines allgemeinen Haftgrundes ein dringender Tatverdacht der Begehung eines Verbrechens oder Vergehens besteht.
 - 5.2 Hinsichtlich des dringenden Tatverdachts der Begehung eines Verbrechens oder Vergehens genügt im Haftprüfungsverfahren der Nachweis von konkreten Verdachtsmomenten, wonach das inkriminierte Verhalten mit erheblicher Wahrscheinlichkeit die fraglichen Tatbestandsmerkmale erfüllen könnte. Eine erschöpfende Abwägung sämtlicher belastender und entlastender Beweisergebnisse ist nicht erforderlich. Zur Frage des dringenden Tatverdachts hat das Haftgericht weder ein eigentliches Beweisverfahren durchzuführen, noch dem erkennenden Sachgericht vorzugreifen. Es reicht aus, wenn die Strafverfolgungsbehörden mit vertretbaren Gründen dessen Bestehen bejahen durften (BGE 143 IV 316 E. 3.1, 143 IV 330 E. 2.1 sowie 137 IV 122 E. 3.2, je mit Hinweisen). Zu Beginn der Strafuntersuchung sind die Anforderungen an den dringenden Tatverdacht geringer als in späteren Stadien. Im Laufe des Strafverfahrens ist ein immer strengerer Massstab an die Erheblichkeit und Konkretetheit des Tatverdachts zu stellen. Nach Durchführung der in Betracht kommenden Untersuchungshandlungen muss eine Verurteilung wahrscheinlich sein (zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 7B_485/2023 vom 11. September 2023 E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 143 IV 316 E. 3.2).

5.3 Den rechtserheblichen Sachverhalt der vorliegenden Strafuntersuchung hat die Beschwerdekammer in ihrem Beschluss BK 25 73 vom 28. Februar 2025 wie folgt zusammengefasst (E. 4.3):

Zum Sachverhalt ist den Akten und insbesondere der Strafanzeige vom 25. März 2024 inkl. Beilagen zusammengefasst zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann D._____ mit Kaufvertrag vom 16. September 2022 gemeinsam die Wohnung an der E._____ (Strasse) in F._____ (Ortschaft) kauften und als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurden. Der Kaufpreis wurde vom gemeinsamen Freund G._____ sel. finanziert, welcher als US-amerikanischer Bürger in den USA wohnhaft war. Dieser überwies am 6. September 2022 einen Betrag von insgesamt USD 1'740'000.00 (umgerechnet: CHF 1'677'569.26) mit dem Betreff «purchase real estate» an den Notar H._____, welcher von D._____ für die Abwicklung des Kaufes beauftragt worden war. Am 27. Oktober 2022 reiste G._____ sel. in die Schweiz. Während seines Aufenthalts bewohnte er die neu gekaufte Wohnung an der E._____ (Strasse) in F._____ (Ortschaft), bis er am 6. November 2022 plötzlich und unerwartet verstarb. G._____ sel. verfügte in den USA über einen Trust («I._____»), welchen er an seine Stieftochter J._____ vererbte. Nach dem unerwarteten Tod von G._____ sel. wandte sich diese an D._____ und forderte die Rückzahlung der gesamten USD 1'740'000.00, für welche ein «Kredit gegen die Verpfändung von Aktien» («a loan out of stocks»; Beilage 14 der Einvernahme der Beschwerdeführerin vom 16. Oktober 2024) aufgenommen worden sein soll. Nachdem D._____ auf seinen Anwalt verwiesen und nicht weiter darauf reagiert hatte, erstattete J._____ gegen ihn und die Beschwerdeführerin Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft wegen Veruntreuung und Verstosses gegen die «Lex Koller».

5.4 Im angefochtenen Entscheid führt das Zwangsmassnahmengericht zum dringenden Tatverdacht Folgendes aus (KZM 26 770 E. 2.2 S. 8 ff.):

In Bezug auf den dringenden Tatverdacht kann neben den bisherigen Ausführungen des kantonalen Zwangsmassnahmengerichts nach wie vor integral auf die ausführlichen Erwägungen des Beschlusses des Obergerichts vom 28.02.2025 (BK 25 73 E. 4.5-4.7) sowie des Urteils des Bundesgerichts vom 23.04.2025 (BGer 7B_296/2025 E. 4.3) verwiesen werden. Die Umstände haben sich seither nach wie vor nicht zu Gunsten der Beschuldigten verändert. Die von der Verteidigung vorgebrachten Einwände vermögen den dringenden Tatverdacht nicht zu entkräften, wobei das Haftgericht bei der Überprüfung des dringenden Tatverdachts keine erschöpfende Abwägung sämtlicher belastender und entlastender Beweisergebnisse vorzunehmen hat. Im Lichte der vorliegend ergangenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung reicht ein ausreichend hoch verbleibender dringender Tatverdacht im Verlauf der Strafuntersuchung aus, um den allgemeinen Haftgrund im Sinne von Art. 221 Abs. 1 StPO zu bejahen (vgl. u.a. BGer 7B_296/2025, E. 4.2) Eine abschliessende Abwägung der Beweisergebnisse ist dem zuständigen Sachgericht zu überlassen, weshalb vorliegend darauf verzichtet wird eine erschöpfende Abwägung vorzunehmen. Das kantonale Zwangsmassnahmengericht, das Obergerichts sowie auch das Bundesgericht haben sich ausführlich mit den Argumenten der Verteidigung grösstenteils bereits auseinandergesetzt (u.a. fehlender Schaden/Nachteil Anzeigeerstatter, Schenkung der Wohnung, auch keine Veruntreuung bei Annahme eines Darlehens, keine instruktionswidrige Verwendung der Gelder, korrekte Verwendung des zur Verfügung gestellten Betrags, Rolle der Beschuldigten im Verfahren, etc.). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden werden u.a. die von den diversen Instanzen bereits behandelten Argumente nicht erneut schriftlich wiederholt. Insbesondere ist festzuhalten, dass die Frage, ob Veruntreuung von Darlehen möglich ist, grundsätzlich nicht über den Begriff des «Anvertrauens» zu beantworten ist. Vielmehr ist diesbezüglich der Begriff der «Fremdheit» der Vermögenswerte (d.h. wirtschaftlich fremde Vermögenswerte) heranzuziehen. Eine Fremdheit ist grundsätzlich anzunehmen, wenn eine Werterhaltungspflicht (allenfalls stillschweigen) von Seiten des

Borgers (recte: Borgers) besteht. Ob eine solche Werterhaltungspflicht vorliegt, ist im Einzelfall zu prüfen (vgl. auch BGE 124 IV 9). Entsprechend ist zu prüfen, ob der Borger ständig über die empfangenen Vermögenswerte oder deren Surrogate verfügen muss. Sofern dies zutrifft, ist von einer Werterhaltungspflicht des Borgers auszugehen. Darüber hinaus ist ein Darlehen vom Straftatbestand i.S.v. Art. 138 StGB erfasst, wenn die empfangenen Vermögenswerte ständig zur Verfügung des Darlehensgebers zu halten sind. Unter Berücksichtigung der sämtlichen zur Verfügung stehenden Haftakten sowie rechtskräftigen obergerichtlichen Erwägungen vom 28.02.2025 (BK 25 73; u.a. E. 4.5.2 bis 4.5.4) ist — ohne dem Sachgericht vorgreifen zu wollen — davon auszugehen, dass die Wohnung durch die Beschuldigte und ihren Ehemann für G._____ sel. gekauft wurde, da dieser ohne entsprechende Bewilligung nicht zum Kauf berechtigt war. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass G._____ sel. die besagte Wohnung für sich selbst nutzen wollte und der Kauf somit in dessen Interesse vorgenommen wurde. Eine finale, endgültig und nicht widerrufene Übertragung der Wohnung an die Beschuldigte und deren Ehemann war mit erheblicher Wahrscheinlichkeit nicht im Interesse des G._____ sel., was auch wenig erstaunt, da die Wohnung einen hohen Wert aufweist und nicht davon auszugehen ist und es jeglichem gesunden Menschenverstand widersprechen würde, diese rein aufgrund einer freundschaftlichen Beziehung auf die Beschuldigte und deren Ehemann übertragen zu wollen. Insbesondere angesichts des gelöschten Dokuments «Agreement after the sale», ist aus Sicht des kantonalen Zwangsmassnahmengerichts — wiederum ohne vorgreifen zu wollen — erstellt, dass angedacht war, dass der Ehemann der Beschuldigten die Wohnung während mindestens zwei Jahren unter seinem Namen halten soll, um eine entsprechende Zahlung in der Höhe von CHF 126'000.00 zu vermeiden. Es wäre sinnwidrig, wenn die Beschuldigte aufgrund der obfestgehaltenen Ausgangslage — wie von der Verteidigung ausgeführt — keiner Werterhaltungspflicht unterlag. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Beschuldigte (und deren Ehemann) stets über die Wohnung, respektive über die in die Wohnung geflossenen Vermögenswerte, verfügen musste, da — wie dargelegt — G._____ sel. die besagte Wohnung selbst nutzen wollte und das Darlehen folglich eine immanente Werterhaltungspflicht der Beschuldigten innehatte. Des Weiteren greifen die Ausführungen der Verteidigung, wonach die Beschuldigte nicht direkt Vermögenswerte von G._____ sel. (d.h. Aneignungshandlung von Seiten der Beschuldigten) erhalten habe zu kurz. Ein mittelbares Anvertrauen, wie vorliegend durch die Wohnung, respektive die in die Wohnung geflossenen Vermögenswerte, genügt, um eine anvertraute fremde bewegliche Sache im Sinne von Art. 138 Ziffer 1 StGB und eine entsprechende Aneignungshandlung, durch die Benützung der Wohnung, sowie Behalten der Wohnung — trotz gegenteiligem Willen des Darlehensgebers — zu bejahen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Beschuldigte — wiederum ohne vorgreifen zu wollen — auch mit Aneignungswillen gehandelt, da die Beschuldigte durch ihr Handeln und ihre Aussagen — insb. Wohnung nach dem Tod von G._____ sel. stillschweigend zu eigen machen; ausweisendes Verhalten auf entsprechende Nachfrage von J._____; Löschung von Dokumenten (namentlich u.a. «Agreement after the sale»); Erkenntnisse aus den Überwachungsmaßnahmen (vgl. u.a. Nachtrag vom 31.03.2025; KZM 25 923); etc. — zum Ausdruck brachte, dass sie den für die Wohnung verwendeten Vermögenswert in keinsten Weise an die Berechtigten (sei es J._____, Trust oder Erbengemeinschaft G._____ sel.) retournieren will. Folglich wird der dringende Tatverdacht betreffend Veruntreuung von Seiten des kantonalen Zwangsmassnahmengerichts nach wie vor — entgegen den Ausführungen der Verteidigung — zu bejahen.

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen ist auch betreffend einen strafrechtlich relevanten Verstoß gegen das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (namentlich u.a.: Art. 28 BewG) ein dringender Tatverdacht zu bejahen, da insbesondere angesichts des wiederhergestellten Dokuments «Agreement after the sale» und dem Dokument «What to say to

G._____ regarding of the buying of the property» aus Sicht des kantonalen Zwangsmassnahmengerichts – ohne vorgreifen zu wollen – erstellt ist, dass die Beschuldigte und ihr Ehemann die Wohnung nicht für sich, sondern für G._____ sel. zur Umgehung der Bewilligungspflicht erworben haben. Der entsprechende dringende Tatverdacht ist – entgegen den Ausführungen der Verteidigung – nach wie vor zu bejahen.

- 5.5 Die Beschwerdeführerin bestreitet zunächst das Vorliegen eines dringenden Tatverdachts auf Veruntreuung in mehrfacher Hinsicht. Sie bringt zusammengefasst vor, es liege kein anvertrautes Tatobjekt vor, da eine Wohnung nicht Gegenstand eines Anvertrauens i.S.v. Art. 138 Ziff. 1 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB; SR 311.0) sein könne und die für den Erwerb der Grundstücke eingesetzten Gelder nicht an die Beschwerdeführerin bzw. ihr Ehemann sondern an den Notar H._____ geflossen seien. Des Weiteren existiere kein von der Vorinstanz verwendetes Hilfskonstrukt des «mittelbaren Anvertrauens», was im Übrigen auch dem im Veruntreuungsrecht etablierten Prinzip der Stoffgleichheit widerspreche. Damit hätten die Beschuldigten auch nicht mit Bereicherungsabsicht handeln können. Zudem sei nicht ersichtlich, wie die Beschuldigten durch die Benützung oder das Behalten eines ihnen bereits gehörenden Grundstücks eine Aneignungshandlung i.S.v. Art. 138 StGB hätten vorgenommen haben können. Weiter sei zwischen den Parteien kein Darlehensvertrag zustande gekommen, da das entsprechende Dokument «Agreement after the sale» zum Zeitpunkt des Versterbens von G._____ sel. erst im Entwurf vorgelegen habe und die blossе Absicht, einen Vertrag abzuschliessen, noch keine Rechtsfolgen zeitige. Selbst wenn indes ein Darlehensvertrag abgeschlossen worden wäre, ergäbe sich daraus grundsätzlich keine Werterhaltungspflicht für die Beschuldigten, da unerheblich sei, wie der Borger die Vermögenswerte bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit verwende. Eine solche Werterhaltungspflicht komme nur ausnahmsweise in Betracht, wenn ein Darlehen mit spezifischen Verwendungsvorgaben verbunden werde, was aus den vorliegenden Umständen nicht ersichtlich sei. Aber selbst wenn eine Werterhaltungspflicht angenommen würde, so sei bei Vorliegen von Ersatzbereitschaft – was hier bei den Beschuldigten der Fall sei – die Annahme einer unrechtmässigen Bereicherungsabsicht ausgeschlossen.

Auch hinsichtlich der untersuchten Widerhandlung gegen des Bewilligungsgesetz bestreitet die Beschwerdeführerin das Vorhandensein eines dringenden Tatverdachts. Im Kern macht sie geltend, der Kauf des Penthouses sei nicht bewilligungspflichtig gewesen. G._____ sel. habe weder das Eigentum noch eine Nutzniessung oder dergleichen am Penthouse erworben. Auch eine eigentumsähnliche Rechtsposition i.S.v. Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG habe G._____ sel. nicht innegehabt, da keines der alternativen Kriterien gemäss Art. 1 Abs. 2 Bst. b der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Be-wV; SR 211.412.411) – namentlich Abreden, Höhe der Kredite oder Vermögensverhältnisse des Schuldners – eine besondere Abhängigkeit zwischen den Beschuldigten und G._____ sel. kreiert habe.

- 5.6 Die Beschwerdekammer gelangt zum Schluss, dass der dringende Tatverdacht auf die untersuchungsgegenständlichen Delikte von der Vorinstanz zu Recht bejaht wurde. Vorab kann auf die zitierte – und gerade hinsichtlich des Tatverdachts der

Veruntreuung ausführliche – Begründung des Zwangsmassnahmengerichts im angefochtenen Entscheid sowie auf die Beschlüsse des Obergerichts BK 25 73 vom 28. Februar 2025 (E. 4.5) und BK 25 209 vom 23. September 2025 (E. 5.3) verwiesen werden, in welchen der dringende Tatverdacht jeweils bejaht wurde. Inwiefern sich an der Situation in tatsächlicher Hinsicht seit diesen Beschlüssen etwas geändert haben soll, was einen anderen Schluss nahelegen würde, macht die Beschwerdeführerin zu Recht nicht geltend. Ergänzend dazu hält die Beschwerdekammer insbesondere zu den hier erstmals vorgebrachten rechtlichen Ausführungen der Beschwerdeführerin fest, was folgt:

- 5.6.1 Vorab ist mit der Vorinstanz und dem Bundesgericht (vgl. Urteil 7B_296/2025 vom 23. April 2025 E. 4.3.1) daran zu erinnern, dass die abschliessende rechtliche Würdigung der der Beschwerdeführerin zur Last gelegten Taten dem Sachgericht vorbehalten ist und im Haft(beschwerde)verfahren lediglich zu prüfen ist, ob genügend konkrete Anhaltspunkte für ein Verbrechen oder Vergehen und eine Beteiligung der beschuldigten Person an dieser Tat vorliegen, die Strafbehörden somit das Bestehen eines dringenden Tatverdachts mit vertretbaren Gründen bejahen durften. Indem die Beschwerdeführerin praktisch ausschliesslich Argumente einer alternativen rechtlichen Würdigung des weitgehend unbestrittenen Sachverhaltes vorbringt, verkennt sie die Natur des dringenden Tatverdachts im Haftverfahren. Mit anderen Worten ist zweifelhaft, ob die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Punkte (fehlendes anvertrautes Tatobjekt, fehlende unrechtmässige Bereicherungsabsicht, fehlende Aneignungshandlung, fehlender Darlehensvertrag, fehlende Werterhaltungspflicht, vorhandene Ersatzbereitschaft) überhaupt geeignet sind, den dringenden Tatverdacht in Frage zu stellen. Der Vollständigkeit halber wird nachfolgend dennoch auf einige von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Punkte eingegangen.
- 5.6.2 Wenn die Beschwerdeführerin zunächst geltend macht, eine Wohnung könne nicht Gegenstand eines Anvertrauens im Sinne des Veruntreuungstatbestands sein, so ist dem zwar zuzustimmen. Allerdings wurde bereits mehrfach erörtert, dass den Beschuldigten nicht die Veruntreuung der Wohnung vorgeworfen wird, sondern vielmehr der von G._____ sel. für den Kauf derselben zur Verfügung gestellten Mittel (USD 1'740'000.00). Dass diese Mittel direkt an den den Kaufvertrag beurkundenden Notar überwiesen wurden, ohne je in der unmittelbaren Verfügbarkeit der Beschuldigten gestanden zu haben, ist irrelevant, da offensichtlich ist, dass damit die ins Eigentum der Beschuldigten überführte untersuchungsgegenständliche Wohnung finanziert wurde. Dementsprechend besteht die eigentliche den Beschuldigten zur Last gelegte Tathandlung – wie die Vorinstanz folgerichtig erkannt hat – im Behalten der (mit fremden Mitteln finanzierten) Wohnung nach dem unerwarteten Tod von G._____ sel. (KZM 26 770 E. 2.2. S. 10). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann darin sehr wohl eine Aneignungshandlung erblickt werden, welche im Übrigen final mit der Bereicherungsabsicht, namentlich die vom Verstorbenen mittels Darlehens finanzierte und für diesen erworbene Wohnung fortan eigennützig zu verwenden, zusammenhängt. Des Weiteren verkennt die Beschwerdeführerin offensichtlich, dass es sich beim «mittelbaren Anvertrauen» nicht um ein von der Vorinstanz herbeigedichtetes Hilfskonstrukt handelt, sondern in der Lehre und Rechtsprechung etabliert ist, dass Vermögenswerte der

Täterschaft mittelbar anvertraut werden können (vgl. NIGGLI/RIEDO, in: Basler Kommentar, Schweizerisches Strafbuch, 4. Aufl. 2019, N. 77 und N. 91 zu Art. 138 StGB m.w.H.; BGE 118 IV 32 E. 2a). Inwiefern eine solches «mittelbares Anvertrauen» in der vorliegenden Dreieckskonstellations zwischen dem Verstorbenen, welcher die Wohnung finanziert hat, den Beschuldigten als Erwerber und der Verkäuferschaft nicht angenommen werden könnte, erhellt nicht. Im angefochtenen Entscheid sowie in früheren Verfahren wurde bereits hinreichend erörtert, inwiefern von einem Darlehen zwischen den Beschuldigten und G._____ sel. ausgegangen werden kann und inwiefern aufgrund der konkreten Umstände eine Werterhaltungspflicht der Beschuldigten anzunehmen ist (vgl. angefochtener Entscheid E. 2.2. und Beschluss des Obergerichts BK 25 73 E. 4.6). Insofern fördern die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerin nichts Neues zu Tage und brauchen nicht erneut geprüft zu werden. Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, selbst bei Annahme einer Werterhaltungspflicht wäre jedenfalls von einer die Bereicherungsabsicht ausschliessenden Ersatzbereitschaft seitens der Beschuldigten auszugehen. Auch dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Indem die Beschuldigten, nachdem sie von J._____ nach dem Tod von G._____ sel. betreffend Rückzahlung der überwiesenen Geldsumme kontaktiert worden waren, sehr ausweichend antworteten und auf ihren Anwalt verwiesen (vgl. E-Mail von D._____ an J._____ vom 8. März 2023), kann nicht von einem vorhandenen Ersatzwillen ausgegangen werden.

- 5.6.3 Auch zum Tatverdacht der Widerhandlung gegen das Bewilligungsgesetz kann den Ausführungen der Beschwerdeführerin – insbesondere wenn sie die Bewilligungspflicht des Kaufes der Wohnung bestreitet – nicht gefolgt werden. Zwar ist zutreffend, dass G._____ sel. weder das Eigentum noch eine Nutzniessung oder dergleichen an der Wohnung erworben hat. Allerdings steht vorliegend eine ebenso der Bewilligungspflicht unterliegende eigentumsähnliche Rechtsposition i.S.v. Art. 4 Abs. 1 Bst. g BewG von G._____ sel. in Frage. Dass keine schriftlichen Abreden bestehen, die G._____ sel. eine Nutzniessung oder einen anderen durchsetzbaren Rechtsanspruch an der durch die Beschuldigten erworbenen Wohnung zugestehen, ist insofern nicht weiter erstaunlich, als die Strafverfolgungsbehörden davon ausgehen, dass das vorliegend von den Parteien gewählte Vorgehen gerade deshalb gewählt wurde, um die Bewilligungspflicht zu umgehen. Bereits die Tatsache, dass die untersuchungsgegenständliche Wohnung vom verstorbenen G._____ sel. während seines Aufenthalts in der Schweiz vom 27. Oktober 2022 bis zu seinem Tod am 6. November 2022 bewohnt wurde, begründet – kombiniert mit der Tatsache, dass er den Kaufpreis dafür finanziert hat – eine entsprechende Vermutung der eigentümerähnlichen Stellung. Darüber hinaus ist zwar der Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks für die Bewilligungspflicht massgeblich, für die Beurteilung der Intention der Parteien zu diesem Zeitpunkt kann aber sehr wohl auf erst im Nachhinein erstellte Dokumentenentwürfe (wie bspw. die Dokumente «Agreement after the sale» und «What to say to G._____ regarding of the buying of the property») abgestellt werden. Mit der Vorinstanz deuten insbesondere diese Dokumente klar darauf hin, dass die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann die Wohnung nicht für sich, sondern für G._____ sel. erworben haben, womit

auch aus dieser Sicht eine eigentümerähnliche Rechtsposition des Letztgenannten anzunehmen ist.

- 5.6.4 Zusammengefasst hat die Vorinstanz den dringenden Tatverdacht sowohl hinsichtlich der Veruntreuung als auch hinsichtlich der Widerhandlung gegen das BewG (namentlich Umgehung der Bewilligungspflicht nach Art. 28 BewG) zu Recht bejaht.
6. Neben dem dringenden Tatverdacht erfordert die Verlängerung von Ersatzmassnahmen einen besonderen Haftgrund im Sinne von Art. 221 Abs. 1 Bst. a-c oder 1^{bis} StPO. Staatsanwaltschaft und Zwangsmassnahmengericht stützen sich nach wie vor auf den Haftgrund der Fluchtgefahr.
- 6.1 Fluchtgefahr liegt gemäss Art. 221 Abs. 1 Bst. a StPO vor, wenn ernsthaft zu befürchten ist, dass sich die beschuldigte Person durch Flucht der Strafverfolgung oder der zu erwartenden Sanktion entzieht. Im Vordergrund steht dabei eine mögliche Flucht ins Ausland, denkbar ist aber auch ein Untertauchen im Inland (BGE 143 IV 160 E. 4.3; Urteile des Bundesgerichts 1B_379/2019 vom 15. August 2019 E. 6.1, 1B_387/2016 vom 17. November 2016 E. 5, auch zum Folgenden). Bei der Bewertung, ob Fluchtgefahr besteht, sind die gesamten konkreten Verhältnisse zu berücksichtigen. Es müssen Gründe vorliegen, die eine Flucht nicht nur als möglich, sondern als wahrscheinlich erscheinen lassen. Die Schwere der drohenden Strafe darf als Indiz für die Fluchtgefahr gewertet werden. Sie genügt jedoch für sich allein nicht, um den Haftgrund zu bejahen (BGE 125 I 60 E. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1B_126/2012 und 1B_146/2012 vom 26. März 2012 E. 3.3.2). Vielmehr müssen die konkreten Umstände, insbesondere die gesamten Lebensverhältnisse der beschuldigten Person, in Betracht gezogen werden (vgl. zum Ganzen: BGE 143 IV 160 E. 4.3 mit Hinweisen). So ist es zulässig, die familiären und sozialen Bindungen der inhaftierten Person, deren berufliche Situation und Schulden sowie private und geschäftliche Kontakte ins Ausland und Ähnliches mit zu berücksichtigen (vgl. FORSTER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, a.a.O., N. 5 zu Art. 221 StPO; Urteile des Bundesgerichts 1B_541/2017 vom 8. Januar 2018 E. 3.2, 1B_150/2015 vom 12. Mai 2015 E. 3.1, 1B_285/2014 vom 19. September 2014 E. 3.3). Ein gewichtiges Indiz für Fluchtgefahr stellen auch unklare Wohn- und Arbeitsverhältnisse – insbesondere unzutreffende Angaben der beschuldigten Person dazu – dar (vgl. FREI/ZUBERBÜHLER ELSÄSSER, in: Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2020, N. 17 zu Art. 221 StPO mit Hinweisen). Zwar sind Ersatzmassnahmen bei ausgeprägter Fluchtgefahr regelmässig nicht ausreichend. Sie können aber geeignet sein, einer gewissen (niederschweligen) Fluchtneigung ausreichend Rechnung zu tragen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1B_103/2018 vom 20. März 2018 E. 2.4 mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Praxis ist bei blossen Ersatzmassnahmen für Haft grundsätzlich ein weniger strenger Massstab an die erforderliche Intensität des besonderen Haftgrunds der Fluchtgefahr anzulegen als bei strafprozessualen Freiheitsentzug (BGE 133 I 27 E. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 1B_5/2023 vom 23. März 2023 E. 2.4 mit Hinweisen).

6.2 Das Zwangsmassnahmengericht erwog zur Fluchtgefahr im angefochtenen Entscheid unter anderem Folgendes (E. 2.4. S. 10 ff.):

Die der Fluchtgefahr zugrundeliegenden Verhältnisse haben sich seit dem letzten Entscheid des kantonalen Zwangsmassnahmengerichts wiederum nicht verändert und es kann vollumfänglich auf die hiervor zitierten Ausführungen verwiesen werden, zumal auch das Bundesgericht von (ausgeprägter) Fluchtgefahr ausgeht (vgl. BGer 7B_296/2025 vom 23.04.2025 E. 5.3). Das Zwangsmassnahmengericht verweist zudem auf den Nachtrag der Kantonspolizei vom 31.03.2025 (vgl. KZM 25 923), wobei betreffend die Auswertungen der Überwachungsmassnahmen konkrete Fluchtpläne der Beschuldigten und deren Ehemann nicht von der Hand zu weisen sind (vgl. u.a. Nachtrag vom 31.03.2025, Ziffer 2.14, Seite 29). Auch anlässlich der Verhandlung vom 27. April 2026 hat weder die Beschuldigte noch die Verteidigung keine neuen Vorbringungen gemacht, welche die Fluchtgefahr zu relativieren vermögen. Somit besteht nach dem Gesagten weiterhin die Gefahr, dass die Beschuldigte sich dem Strafverfahren und schliesslich der zu erwartenden Sanktion durch Flucht aus der Schweiz oder durch Untertauchen entzieht. Die appellatorisch vorgebrachten Verbindungen der Beschuldigten zur Schweiz sowie weiteren Ausführungen vermögen die Fluchtgefahr wiederum nicht zu relativieren. Demnach liegt weiterhin Fluchtgefahr vor, wobei diese mit Verweis auf den Beschluss des Obergerichts sowie auf das Urteil des Bundesgerichts als ausgeprägt anzusehen ist.

6.3 Wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren tätig die Beschwerdeführerin auch im Beschwerdeverfahren keine Ausführungen zur Fluchtgefahr, weshalb mit Blick auf Art. 385 Abs. 1 StPO davon auszugehen ist, dass sie diese im Rahmen des Beschwerdeverfahrens anerkennt, andernfalls die Beschwerde insoweit die Formerfordernisse nicht erfüllt. Praxisgemäss beschränkt sich die Kammer daher auf eine summarische Prüfung.

6.4 Die Beschwerdekammer teilt die Auffassung des Zwangsmassnahmengerichts, dass der besondere Haftgrund der Fluchtgefahr zu bejahen ist. Es kann vollumfänglich auf die Begründungen im angefochtenen Entscheid sowie in den diesem vorangegangenen Entscheiden des Zwangsmassnahmengerichts verwiesen werden. Das Zwangsmassnahmengericht bringt insbesondere zu Recht vor, dass die bisher zur Annahme der Fluchtgefahr führenden Umstände unverändert vorliegen und verweist zudem insbesondere auf den Nachtrag der Kantonspolizei vom 31. März 2025, aus welchem sich anlässlich der Überwachung der Beschuldigten festgestellte konkrete Fluchtpläne derselben ergeben. Es muss weiterhin damit gerechnet werden, dass sich die Beschwerdeführerin bei Aufhebung der Ersatzmassnahmen der Strafuntersuchung durch Flucht ins Ausland entziehen könnte. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin einen durch das Strafverfahren und die Ersatzmassnahmen verursachten zusätzlichen Leidensdruck behauptet (vgl. dazu E. 7.2 hiernach).

7.

7.1 Gemäss Art. 237 Abs. 1 StPO ordnet das zuständige Gericht anstelle von Untersuchungs- oder Sicherheitshaft eine oder mehrere mildere Massnahmen an, wenn sie den gleichen Zweck wie die Haft erfüllen. Untersuchungshaft ist somit «ultima ratio» (BGE 135 I 71 E. 2.3). Kann der damit verfolgte Zweck – die Verhinderung von Flucht-, Kollusions-, Wiederholungs- oder Ausführungsgefahr – mit milderer Mitteln erreicht werden, sind diese anzuordnen (Art. 212 Abs. 2 Bst. c StPO). Dies gebietet

der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]; Art. 197 Abs. 1 Bst. a und d StPO). Die Ersatzmassnahmen müssen ihrerseits verhältnismässig sein. Dies gilt insbesondere in zeitlicher Hinsicht (BGE 140 IV 74 E. 2.2).

7.2

7.2.1 Wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren macht die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren erneut geltend, die Weiterführung der aktuell bestehenden Ersatzmassnahmen sei mit Blick auf ihren Gesundheitszustand unzumutbar. Insbesondere sei die lange Dauer der Ersatzmassnahmen (rund 1.5 Jahre) besonders zu berücksichtigen, zumal sich die gesundheitlichen Beeinträchtigungen im Zeitverlauf deutlich verstärkt hätten. Mit Verweis auf die erneut eingereichten ärztlichen Einschätzungen (Beschwerdebeilage 4 und 5) ergebe sich, dass die Beschwerdeführerin an einer schweren depressiven Störung mit Anhedonie, Antriebslosigkeit, Hoffnungslosigkeit, Konzentrationsstörungen und zunehmender Vergesslichkeit sowie an einer ausgeprägten Angsterkrankung mit Hypervigilanz und sozialem Rückzug leide. Hinzu kämen Insomnie, chronische Erschöpfung und somatische Beschwerden (Schwindel, Kopfschmerzen, Palpitationen), was insgesamt auf eine erhebliche psychosomatische Belastung hindeute. Die behandelnden Fachpersonen bestätigten übereinstimmend, dass die fortdauernden Ersatzmassnahmen einen wesentlichen Stressfaktor darstellten, der die Symptome verstärke, die Behandlung erschwere und das Risiko einer Chronifizierung erheblich erhöhe. Da die gesundheitlichen Probleme der Beschwerdeführerin in engem Zusammenhang mit den Ersatzmassnahmen stünden und die belastungsverursachenden Umstände fortbestünden, vermöge die blossе Möglichkeit medizinischer Behandlung an der Unzumutbarkeit der Massnahmen nichts zu ändern.

7.2.2 Zur im Wesentlichen identischen Begründung der Unverhältnismässigkeit der Verlängerung der Ersatzmassnahmen durch die Beschwerdeführerin erwog das Zwangsmassnahmengericht im angefochtenen Entscheid Folgendes (E. 2.5.):

Der Argumentation der Verteidigung kann nicht gefolgt werden. Dass Ersatzmassnahmen (anstelle von Haft) einschränkend auf das Leben und den Alltag der Betroffenen wirken, liegt in ihrer Natur und ihrem Sinn, als Zwangsmassnahmen bestimmte Haftgründe, wie vorliegend die Fluchtgefahr, zu bannen. Der Beschuldigten ist es im Setting der angeordneten Ersatzmassnahmen ohne Weiteres möglich, die medizinische Unterstützung zu erhalten, die ihr aktueller Gesundheitszustand erfordert. Die von der Verteidigung eingereichten Unterlagen zeigen dazu auf, dass die Beschuldigte ihre Behandlung fortsetzt und sich ärztlich und psychologisch behandeln lässt. Die effektive medizinische Betreuung der Beschuldigten kann daher entgegen der Verteidigung nicht als «erheblich erschwert» oder «gar unmöglich» bezeichnet werden. Die konkrete Belastungswirkung dieser Ersatzmassnahmen ist im Vergleich zu einer potenziell möglichen Untersuchungshaft als um ein Vielfaches geringer und weniger einschneidend zu werten. Die angeordneten Ersatzmassnahmen sind nach wie vor geeignet die bestehende Fluchtgefahr zu bannen und sie sind unter den gegebenen Umständen ohne Weiteres als verhältnismässig zu werten.

7.2.3 Auch in dieser Hinsicht ist nach dem Dafürhalten der Beschwerdekammer die vorinstanzliche Entscheidbegründung nicht zu beanstanden. Zwar kann die Beschwerdeführerin die Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes ausreichend dokumentieren. Dem Bericht der behandelnden Psychologin vom 30. März 2026

(Beschwerdebeilage 5) lässt sich aber entnehmen, dass aus ihrer Sicht eine regelmässige psychologische Behandlung (sowie eine rasche Veränderung der Lebensumstände) eine Stabilisierung und Linderung der akuten Symptome bewirken könne. Damit ist anzunehmen, dass sich bei einer adäquaten psychologischen Betreuung der Beschwerdeführerin, die der Beschwerdeführerin auch bei einer Weiterführung der Ersatzmassnahmen ohne Weiteres offensteht, die primär psychosomatischen Symptome behandeln lassen. Den Arztberichten lässt sich weiter entnehmen, dass vor allem die elektronische Überwachung eine erhebliche Belastung für die Beschwerdeführerin darstellt. Vor dem Hintergrund, dass aufgrund der vorliegend ausgeprägten Fluchtgefahr (vgl. Urteil des Bundesgerichts 7B_296/2025 vom 23. April 2025 E. 5.3) an sich Ersatzmassnahmen zur Eindämmung der Fluchtgefahr gar nicht ausreichen und insofern eigentlich Untersuchungshaft anzuordnen wäre und bereits nur mit Rücksicht auf den Gesundheitszustand der Beschwerdeführerin überhaupt Ersatzmassnahmen angeordnet wurden, kann insbesondere auf eine elektronische Überwachung nicht verzichtet werden, da die restlichen Ersatzmassnahmen nur unzureichend Gewähr dafür bieten, dass sich die Beschwerdeführerin dem Strafverfahren nicht durch Flucht zu entziehen versucht. Die Beschwerdeführerin ist zudem erneut darauf hinzuweisen, dass sie sich für den Fall einer spezialärztlichen Abklärung ausserhalb des verfügbaren Perimeters jederzeit an die Staatsanwaltschaft zwecks Zusicherung freien Geleits wenden kann. Nach dem Gesagten sind für die Beschwerdeführerin die mit den Ersatzmassnahmen verbundenen Einschränkungen ihrer persönlichen Freiheit hinzunehmen und eine Verlängerung der derzeit bestehenden Ersatzmassnahmen erweist sich als verhältnismässig.

7.3

- 7.3.1 Schliesslich behauptet die Beschwerdeführerin eine (schwere) Verletzung des Beschleunigungsgebots durch die Staatsanwaltschaft. Diese bestehe darin, dass es die Staatsanwaltschaft bisher unterlassen habe, beim hierfür zuständigen Regierungsstatthalteramt vorfrageweise die Frage der Bewilligungspflicht des untersuchungsgegenständlichen Grundstückserwerbs abklären zu lassen. Die Bejahung dieser Bewilligungspflicht stelle eine notwendige Prozessvoraussetzung für eine darauf gestützte strafrechtliche Verurteilung wegen Widerhandlungen gegen das Bewilligungsgesetz dar. Dass die Staatsanwaltschaft trotz entsprechender Hinweise ohne Einbezug des Regierungsstatthalteramtes Anklage erheben wolle, sei nicht nachvollziehbar. Damit lasse sie erkennen, dass sie nicht gewillt sei, das Verfahren unter Beachtung der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung voranzutreiben.
- 7.3.2 Eine Haftentlassung als Folge einer Verletzung des Beschleunigungsgebots kommt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur in Frage, wenn die Verzögerung geeignet ist, die Rechtmässigkeit der Untersuchungshaft gesamthaft in Frage zu stellen. Dies ist nur der Fall, wenn sie besonders schwer wiegt und die Strafverfolgungsbehörden erkennen lassen, dass sie nicht gewillt oder in der Lage sind, das Verfahren mit der für Haftfälle verfassungs- und konventionsrechtlich gebotenen Beschleunigung voranzutreiben (BGE 140 IV 74 E. 3.2). Im Fall, dass keine besonders schwerwiegende Verletzung des Beschleunigungsgebots vorliegt, genügt – sofern die materiellen Haftgründe gegeben sind und die Haftdauer ver-

hältnismässig erscheint – die förmliche Feststellung der Verletzung des Beschleunigungsgebots im Dispositiv des Haftentscheids. Zudem ist der festgestellten Grundrechtsverletzung im Rahmen der Kostenfolge angemessene Rechnung zu tragen (BGE 137 IV 118 [= Pra 2011 Nr. 122] E. 2.2, 137 IV 92 E. 3.2.3; Urteil des Bundesgerichts 1B_138/2021 vom 9. April 2021 E. 2.3; ferner Urteile des Bundesgerichts 1B_299/2015 vom 28. September 2015 E. 3.2 und 1B_203/2015 vom 1. Juli 2015 E. 5.2, 5.4 und 5.5).

- 7.3.3 Vorab stellt sich die Frage, ob sich die soeben zitierte Rechtsprechung zur Haftentlassung als Folge einer schwerwiegenden Verletzung des Beschleunigungsgebots überhaupt analog auf die Aufhebung von Ersatzmassnahmen anwenden lässt. Das Bundesgericht scheint dies zu verneinen, hat es doch bereits in zwei Entscheiden, in welchen es jeweils aufgrund einer schwerwiegenden Verletzung des Beschleunigungsgebots eine Haftentlassung veranlasste, dabei gleichzeitig festgehalten, dass die sofortige Haftentlassung allenfalls gegen angemessene Ersatzmassnahmen zu erfolgen habe bzw. nötigenfalls mit geeigneten Ersatzmassnahmen verknüpft werden könne (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1B_299/2015 vom 28. September 2015 E. 5; 1B_41/2013 vom 27. Februar 2013 E. 3.6). Damit erscheint höchst zweifelhaft, ob das besondere Beschleunigungsgebot in Haftsachen bei angeordneten Ersatzmassnahmen überhaupt angerufen werden bzw. ob eine schwerwiegende Verletzung des Beschleunigungsgebots überhaupt zur Aufhebung der Ersatzmassnahmen führen kann. Ungeachtet dessen ist vorliegend keine – und schon gar keine schwerwiegende – Verletzung des Beschleunigungsgebots erkennbar. Es ist nicht einzusehen, weshalb die Staatsanwaltschaft die Frage der Bewilligungspflicht – soweit diese für das Strafverfahren überhaupt relevant ist – nicht selber abklären können sollte, so hält doch das kantonale Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (EG BewG; BSG 215.126.1) fest, dass zwar das Regierungsstatthalteramt Bewilligungsbehörde i.S.v. Art. 15 Abs. 1 Bst. a BewG ist (Art. 1 Abs. 1 EG BewG), dass die Zuständigkeit des Strafrichters zur Beurteilung von Widerhandlungen i.S.v. Art. 28 ff. BewG jedoch vorbehalten bleibt (Art. 5 EG BewG). Damit haben die Strafbehörden eine gesetzliche Kompetenz, im Zusammenhang mit Widerhandlungen gegen das BewG eigene Abklärungen zu treffen. Insofern kann der Staatsanwaltschaft aus der unterlassenen Anrufung des Regierungsstatthalteramtes keine mangelhafte Verfahrensführung und insbesondere keine Verletzung des Beschleunigungsgebots vorgeworfen werden.
- 7.4 Die Weiterführung und Verlängerung der angeordneten Ersatzmassnahmen erweist sich damit als verhältnismässig.
8. Gestützt auf das Ausgeführte ist festzuhalten, dass sämtliche Voraussetzungen zur Weiterführung der Ersatzmassnahmen erfüllt sind. Es ist demnach nicht zu beanstanden, dass das Zwangsmassnahmengericht mit Entscheid vom 27. April 2026 das Gesuch der Beschwerdeführerin um Aufhebung der angeordneten Ersatzmassnahmen abgewiesen und die Ersatzmassnahmen um drei Monate, d.h. bis zum 29. Juli 2026 verlängert hat. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

9. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Verfahrenskosten, bestimmt auf CHF 2'000.00 (Art. 28 Abs. 1 Verfahrenskostendekret [VKD; BSG 161.12]), der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Zuzufolge ihres Unterliegens hat die privat verteidigte Beschwerdeführerin von vornherein keinen Anspruch auf eine Entschädigung.

Die Beschwerdekammer in Strafsachen beschliesst:

1. Von den abschliessenden Bemerkungen der Beschwerdeführerin vom 20. Mai 2026 wird Kenntnis genommen und gegeben.
2. Die Beschwerde wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 2'000.00, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es wird keine Entschädigung gesprochen.
5. Zu eröffnen:
 - der Beschuldigten/Beschwerdeführerin, v.d. Rechtsanwälte B._____ (per Einschreiben)
 - Staatsanwalt C._____, Regionale Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland (per Einschreiben)

Mitzuteilen:

- dem Kantonalen Zwangsmassnahmengericht, Gerichtspräsident K._____ (mit den Akten – per Einschreiben)
- der Generalstaatsanwaltschaft (per Kurier)

Bern, 21. Mai 2026

Im Namen der Beschwerdekammer
in Strafsachen

Der Präsident:

Oberrichter Bähler

Der Gerichtsschreiber:

Rubli

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden durch die Beschwerdekammer in Strafsachen in Rechnung gestellt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Strafsachen gemäss Art. 39 ff., 78 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.