

**Bundesstrafgericht**

**Tribunal pénal fédéral**

**Tribunale penale federale**

**Tribunal penal federal**



---

Geschäftsnummer: BB.2010.71 - 75  
Nebenverfahren: (BP.2010.38 - 42)

## **Entscheid vom 18. Februar 2011**

### **I. Beschwerdekammer**

---

Besetzung

Bundesstrafrichter Tito Ponti, Vorsitz,  
Emanuel Hochstrasser und Joséphine Contu,  
Gerichtsschreiberin Marion Schmid

---

Parteien

**A. AG**, vertreten durch Rechtsanwalt Mark Livschitz,

Beschwerdeführerin

**gegen**

**BUNDESANWALTSCHAFT,**

Beschwerdegegnerin

---

Gegenstand

Grundbuchsperr (Art. 65 Abs. 2 BStP)

**Sachverhalt:**

**A.** Aufgrund von Strafanzeigen verschiedener Banken führt die Bundesanwaltschaft gegen ehemalige und aktuelle Verantwortliche der B. AG, namentlich C., D. und E. sowie gegen F., G. und H., Ehemann von C., ein gerichtspolizeiliches Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts des Betrugs (Art. 146 StGB), der Urkundenfälschung (Art. 251 StGB) und der Geldwäscherei (Art. 305<sup>bis</sup> StGB). In diesem Zusammenhang verfügte die Bundesanwaltschaft am 6. und 11. August 2010 hinsichtlich folgender Liegenschaften der A. AG eine Grundbuchsperre und wies die zuständigen Grundbuchämter an, diese im Grundbuch anzumerken: Grundstück 1 (Stockwerkeigentum) sowie Miteigentum an Grundstück 2 in Z. (nachfolgend „Grundstück Z.“); foglio PPP 3, 225/1000 comproprietà part. 4 sowie 6/18 foglio PPP 5 90/1000 comproprietà part. 4, in der Residenza I., in Y. (nachfolgend „Grundstück Y.“), wobei Zweiteres zusätzlich mittels separater Beschlagnahmeverfügung (auf Deutsch und auf Italienisch) gesperrt wurde; Grundstück 6 sowie unselbständiger Miteigentumsanteil an Grundstück 7 und Miteigentumsanteile 8 bzw. 9, 10 an Grundstück 11, alle in X. (nachfolgend „Grundstück X.“); Grundstück 12 GB Z. (Einfamilienhaus) in W. (nachfolgend „Grundstück W.“) und Liegenschaft Nr. 13, kant. Gebäudenummer 14, in V. (nachfolgend „Liegenschaft V.“) (act. 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 5.2 und 5.3).

**B.** Gegen obgenannte Verfügungen gelangte die A. AG, handelnd durch Rechtsanwalt J., mit fünf separaten Beschwerden vom 16. August 2010 an die I. Beschwerdekammer des Bundesstrafgerichts und beantragt die Aufhebung der Verfügungen sowie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung, unter Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates. Eventualiter seien die zuständigen Grundbuchämter anzuweisen, eine bereits erfolgte Anmerkung einer Grundbuchsperre im Grundbuch aufzuheben oder zu löschen (act. 1, 2, 3, 4 und 5).

Mit prozessleitendem Entscheid vom 6. September 2010 wies der Präsident der I. Beschwerdekammer das Gesuch um aufschiebende Wirkung in allen fünf Verfahren ab (act. 9).

**C.** In ihrer Beschwerdeantwort vom 22. September 2010 beantragt die Bundesanwaltschaft die Abweisung der Beschwerden unter Kostenfolge (act. 11). Mit Beschwerdereplik vom 8. November 2010 hält die A. AG an ihren Anträgen fest, wonach die Beschlagnahmeverfügungen vollumfäng-

lich aufzuheben und die Grundstücke freizugeben seien, eventualiter sei einzig die Grundbuchsperrung bezüglich der Liegenschaft V. aufzuheben, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bundesanwaltschaft (act. 22, S. 2). In ihrer Beschwerdeduplik vom 14. Dezember 2010 hält die Bundesanwaltschaft ihrerseits an ihren Anträgen fest (act. 27, S. 1), worüber die A. AG mit Schreiben vom 17. Dezember 2010 in Kenntnis gesetzt wurde (act. 28). Zudem wurden ihr am 22. Dezember 2010 alle Duplikbeilagen zur Einsicht zugesandt (act. 30).

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien und die eingereichten Akten wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden rechtlichen Erwägungen Bezug genommen.

#### **Die I. Beschwerdekammer zieht in Erwägung:**

- 1.
- 1.1 Die Schweizerische Strafprozessordnung (StPO; SR 312.0) ist am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Gemäss Art. 453 Abs. 1 StPO werden Rechtsmittel gegen Entscheide, die vor dem Inkrafttreten der StPO gefällt wurden, nach bisherigem Recht beurteilt. Folglich ist zur Beurteilung der vorliegend angefochtenen Verfügungen noch altes Recht anwendbar.
- 1.2 Gegen Amtshandlungen und wegen Säumnis der Bundesanwaltschaft ist die Beschwerde nach den Vorschriften der Art. 214 ff. BStP an die I. Beschwerdekammer des Bundesstrafgerichts zulässig (Art. 105<sup>bis</sup> Abs. 2 BStP i. V. m. Art. 28 Abs. 1 lit. a SGG und Art. 9 Abs. 2 des Reglements vom 20. Juni 2006 für das Bundesstrafgericht; SR 173.710). Die Beschwerde steht den Parteien und einem jeden zu, der durch eine Verfügung oder durch die Säumnis einen ungerechtfertigten Nachteil erleidet (Art. 214 Abs. 2 BStP). Ist die Beschwerde gegen eine Amtshandlung gerichtet, so ist sie innert fünf Tagen, nachdem der Beschwerdeführer von der Amtshandlung Kenntnis erhalten hat, schriftlich der I. Beschwerdekammer einzureichen (Art. 216 und 217 BStP).
- 1.3 Im vorliegenden Fall wendet sich die Beschwerdeführerin gegen mehrere Verfügungen der Beschwerdegegnerin, mithin gegen eine Amtshandlung. Die Beschwerdeführerin ist unbestrittenermassen im Grundbuch als Eigentümerin bzw. Miteigentümerin der mit den Verfügungen vom 6. und 11. August 2010 beschlagnahmten Grundstücke eingetragen und erleidet durch die Grundbuchsperrungen, welche sie an der Ausübung ihrer Verfügungsrech-

te hindern, einen Nachteil. Sie ist demnach zur Beschwerde legitimiert (vgl. Entscheid des Bundesstrafgerichts BB.2006.119 vom 27. Februar 2007, E. 1.2).

- 1.4** Die Beschwerdeführerin will die Verfügungen der Beschwerdegegnerin am 13. August 2010 bei der Post abgeholt haben (act. 1, 2, 3, 4 und 5), was für die I. Beschwerdekammer aus den Akten nicht ohne weiteres überprüfbar ist. Immerhin ist erstellt, dass zumindest die Verfügung betreffend die Sperrung der Liegenschaft V. bereits am 9. August 2010 beim zuständigen Grundbuchamt einging (vgl. act. 2.1), weshalb vermutet werden darf, dass die angefochtenen Verfügungen auch bei der Beschwerdeführerin nicht erst am 13. August 2010 eintrafen. Da aber erst die effektive Kenntnisnahme die Beschwerdefrist auslöst, was vorliegend gerade nicht eruierbar ist, die Beschwerde in materieller Hinsicht jedoch ohnehin abzuweisen sein wird (vgl. nachfolgend), ist zu Gunsten der Beschwerdeführerin von der fristgerechten Einreichung auszugehen.
- 1.5** Fraglich ist vorliegend, ob J. eine entsprechende Befugnis zur Vertretung der Beschwerdeführerin hat und somit zur Beschwerdeführung in deren Namen legitimiert ist.

  - 1.5.1** Gemäss Beilage zu den eingereichten Beschwerden ist J. am 4. August 2010 mit sofortiger Wirkung als Verwaltungsrat der Beschwerdeführerin zurückgetreten (act. 1.2, 2.2, 3.2, 4.2 und 5.4). Durch diese korrekt erklärte Demission trat die Beendigung seines Amtes als Verwaltungsrat mit sofortiger Wirkung ein (DUBS/TRUFFER, Basler Kommentar, 3. Aufl., Basel 2008, Art. 705 OR N. 3). Dass die Wirkung der Demission gegenüber Dritten erst mit Publikation eintritt bzw. am nächsten Werktag, der auf den aufgedruckten Ausgabetag derjenigen Nummer des Schweizerischen Handelsamtsblattes folgt, in der die Eintragung veröffentlicht ist (Art. 932 Abs. 2 OR; DUBS/TRUFFER, a. a. O, Art. 705 OR N. 3; ECKERT, Basler Kommentar, 3. Aufl., Basel 2008, Art. 932 Abs. 2 OR N. 8), muss vorliegend nicht beachtet werden, da J. seine rechtsgültige Demission den eingereichten Beschwerden beigelegt hat. Somit war er im Zeitpunkt der Einreichung der Beschwerde nicht mehr Verwaltungsrat der Beschwerdeführerin.
  - 1.5.2** Des Weiteren lag der Beschwerde keine Vollmacht der Beschwerdeführerin bei, die J. eine entsprechende Vertretungsbefugnis erteilt hätte. Deswegen forderte die I. Beschwerdekammer J. mit Schreiben vom 19. August 2010 auf, mit Frist bis zum 30. August 2010 eine Vollmacht der Beschwerdeführerin einzureichen, welche ihn zu deren Vertretung im vorliegenden Verfahren berechtige (act. 6). Gemäss Art. 42 Abs. 5 BGG, der auch für das Ver-

fahren vor dem Bundesstrafgericht Anwendung findet (Art. 99 Abs. 1 BStP), muss der Frist zur Behebung des Mangels der fehlenden Vollmacht eine Androhung angefügt werden, dass die Rechtsschrift bei Säumnis unbeachtet bleibt. Im vorliegenden Fall hat es jedoch die I. Beschwerdekammer unterlassen, zusammen mit der Fristansetzung eine Säumnisfolge anzudrohen und hätte deswegen der Beschwerdeführerin eine Nachfrist mit gleichzeitiger Androhung eines Nichteintretensentscheids bei Säumnis ansetzen müssen. Da die entsprechende Vollmacht der Beschwerdeführerin am 1. September 2010 der schweizerischen Post übergeben wurde und am 2. September 2010 bei der I. Beschwerdekammer einging (act. 8), war eine Nachfristansetzung nicht mehr notwendig.

Die Vollmacht ist somit fristgerecht eingereicht worden und, da sie aufgrund des am 27. August 2010 von J. im Namen der Beschwerdeführerin bezahlten Kostenvorschusses (act. 7) auch unzweifelhaft gewollt ist, zu berücksichtigen. Folglich ist J. zur Vertretung der Beschwerdeführerin bzw. zur Beschwerdeführung in deren Namen legitimiert.

- 1.6 Auf die Beschwerden ist nach dem Gesagten einzutreten. Aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs der angefochtenen Verfügungen rechtfertigt es sich vorliegend, alle fünf Beschwerden in einem einzigen Entscheid zu behandeln.
  
2. Gestützt auf Art. 65 Abs. 2 BStP kann eine Grundbuchsperrung, welche im Grundbuch anzumerken ist, angeordnet werden, wenn die Voraussetzungen für eine Beschlagnahme gemäss Art. 65 Abs. 1 BStP erfüllt sind.

Gegenstände und Vermögenswerte, die voraussichtlich der Einziehung unterliegen, können laut Art. 65 Abs. 1 BStP beschlagnahmt werden. Der Einziehung unterliegen unter anderem Vermögenswerte, die durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen (Art. 70 Abs. 1 StGB). Sind die der Einziehung unterliegenden Vermögenswerte nicht mehr vorhanden, so erkennt das Gericht auf eine Ersatzforderung des Staates in gleicher Höhe (Art. 71 Abs. 1 StGB). Im Hinblick auf die Durchsetzung solcher künftiger Ersatzforderungen können irgendwelche Vermögenswerte des Betroffenen beschlagnahmt werden, mithin auch solche, die keinerlei Beziehung zur Straftat aufweisen (Art. 71 Abs. 3 StGB; BAUMANN, Basler Kommentar, 2. Aufl., Basel 2007, Art. 70/71 StGB N. 57). Im Gegensatz zur endgültigen materiellrechtlichen Einziehung stellt die Beschlagnahme lediglich eine von Bundesrechts wegen vorgeschriebene provisorische "konservatorische" prozes-

suale Massnahme zur vorläufigen Sicherstellung der allenfalls einzuziehenden Vermögenswerte dar (SCHMID, Handbuch des schweizerischen Strafprozessrechts, Zürich/St. Gallen 2009, N. 1115; TRECHSEL/JEAN-RICHARD, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2008, Vor Art. 69 StGB N. 4). Sie greift dem Entscheid über die endgültige Einziehung nicht vor (TPF 2005 84 E. 3.2.1 S. 87 mit Hinweisen; BAUMANN, a. a. O., Art. 72 StGB N. 20; HAUSER/SCHWERI/HARTMANN, Schweizerisches Strafprozessrecht, 6. Aufl., Basel 2005, S. 344 f. N. 18).

Für die Einziehungsbeschlagnahme bedarf es eines hinreichenden, objektiv begründeten konkreten Verdachts (BGE 122 IV 91 E. 4 S. 95; TPF 2005 84 E. 3.1.2; SCHMID, a. a. O., N. 1115), wonach die betroffenen Vermögenswerte durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen. Der "hinreichende" Verdacht setzt – in Abgrenzung zum "dringenden" – nicht voraus, dass Beweise und Indizien bereits für eine erhebliche oder hohe Wahrscheinlichkeit einer Verurteilung sprechen; allerdings muss er sich im Verlaufe der Ermittlungen weiter verdichten. Die Verdachtslage unterliegt mit anderen Worten einer umso strengeren Prüfung, "je weiter das Verfahren fortgeschritten ist" (vgl. hierzu anschaulich BAUMANN, a. a. O., Art. 72 StGB N. 21; Entscheide des Bundesstrafgerichts BB.2010.12 vom 5. August 2010, E. 2.2 – 2.4; BB.2010.18 vom 28. Juli 2010, E. 2.1 – 2.3; BB.2009.69 vom 27. Oktober 2009, E. 2.1 f.; BB.2008.50 vom 8. Oktober 2008, E. 3.3 m. w. H.). Bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit und Angemessenheit einer Beschlagnahme hat die I. Beschwerdekammer diesbezüglich jedoch keine erschöpfende Abwägung sämtlicher belastender und entlastender Beweisergebnisse vorzunehmen. Diese bleibt dem für die Fällung des materiellrechtlichen Einziehungsentscheides zuständigen Sachrichter vorbehalten (vgl. hierzu KELLER, Strafverfahren des Bundes, AJP 2007, S. 197 ff., 211; Entscheid des Bundesstrafgerichts BB.2007.2 vom 13. April 2007, E. 3.1, 4.2 mit Hinweisen).

Die Beschlagnahme hat schliesslich im öffentlichen Interesse zu liegen und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu wahren (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV; TPF 2005 84 E. 3.2.2; PIQUEREZ, Traité de procédure pénale suisse, 2. Aufl., Genf/Zürich/Basel 2006, N. 914 und 930; HAUSER/SCHWERI/HARTMANN, a. a. O., S. 341 N. 3).

### 3.

- 3.1 Die Beschwerdeführerin macht einerseits geltend, weder mit der Geschäftstätigkeit der B. AG, noch mit deren Verantwortlichen zu tun gehabt

zu haben (act. 1, 2, 3, 4 und 5, jeweils Ziff. 1). Zudem sei es lediglich ein Verdacht der Beschwerdegegnerin, dass die angeblich durch die B. AG ertrogenen Gelder in andere, sich im Machtbereich der Beschuldigten befindenden Gesellschaften geflossen seien; dieser Verdacht habe sich im Verlaufe des Verfahrens nicht erhärtet (act. 1, 2, 3, 4 und 5, jeweils Ziff. 2). Hinzu komme, dass die Grundstücke Z., Y., X. und W. vor dem inkriminierenden Zeitraum, also vor dem 1. Januar 2007, gekauft worden seien, weswegen diese unmöglich aus deliktischen Mitteln erworben sein könnten. Ein Erwerb aus inkriminierten Mitteln sei somit höchstens in Bezug auf die Liegenschaft V., welche im Dezember 2008 erworben wurde, möglich (act. 22, S. 4 f.).

**3.2** Die bisherigen Ermittlungen der Beschwerdegegnerin ergeben den dringenden Verdacht, Vertreter der B. AG hätten seit 2002 verschiedene Finanzinstitute mit unwahren Angaben und gefälschten Unterlagen zur Vorfinanzierung von Investitionsgütern veranlasst und diese damit betrügerisch geschädigt. Dabei soll unter anderem auch H. massgeblich mitgewirkt haben, wenngleich seine genaue Rolle noch Gegenstand der Ermittlungen ist. Gemäss der Beschwerdegegnerin sei die B. AG eine der Tochtergesellschaften der K. AG, als deren Alleinaktionär H. fungiere. Die K. AG habe als Muttergesellschaft einen Cashpool für alle Tochtergesellschaften innerhalb der Holdingstruktur betrieben. Dieser besagte Cashpool sei durch die mutmasslich inkriminierten Tätigkeiten der B. AG geäufnet worden. Ein Teil der durch die mutmasslich deliktischen Tätigkeiten über die B. AG generierten Mittel soll auch in weitere von den Beschuldigten beherrschte Firmen geflossen sein, darunter auch die Beschwerdeführerin. Diese Gelder seien in der Folge von den Beschuldigten direkt zur eigenen Bereicherung zweckentfremdet worden bzw. in den Kauf der beschlagnahmten Grundstücke der Beschwerdeführerin geflossen. Die Ermittlungen hätten ergeben, dass zwischenzeitlich H. Alleinaktionär der ursprünglich von seiner Ehefrau C. gegründeten Beschwerdeführerin sei und sich im Hintergrund an der Geschäftsführung und der korporativen Willensbildung der Beschwerdeführerin beteiligt habe (act. 11, S. 2 und act. 27, S. 3 f.).

**3.3** Das Bundesstrafgericht hat mit Bezug auf H. im Haftbeschwerdeentscheid BH.2010.12 vom 1. Juli 2010 einen dringenden Tatverdacht bejaht (vgl. E. 3.2 im genannten Entscheid), was vom Bundesgericht bestätigt wurde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1B\_237/2010 vom 5. August 2010, E. 3). Dass H. Alleinaktionär der Beschwerdeführerin ist, wird von dieser ausdrücklich bestätigt (vgl. act. 22, S. 5, Ziff. 10). Damit ist H. (einziger) wirtschaftlich Berechtigter an den Vermögenswerten der Beschwerdeführerin, also auch an den fraglichen Grundstücken. Ein weitergehender Kon-

nex, namentlich zu den H. und den übrigen Beschuldigten vorgeworfenen Straftaten, ist für die vorliegend auch unter dem Titel der Sicherung einer Ersatzforderung erfolgten Beschlagnahme nicht erforderlich (vgl. oben E. 2). Immerhin haben die weiteren Ermittlungen der Beschwerdegegnerin dennoch den Verdacht erhärtet, dass die mit einer Grundbuchsperrre belegten Grundstücke zum grössten Teil mit Mitteln aus mutmasslich deliktischen Handlungen der Beschuldigten mit der B. AG finanziert wurden (vgl. dazu act. 11, S. 4 ff., und insbesondere Beilage 10 zu act. 27). Schliesslich ergibt sich der Verdacht, dass die mutmasslich deliktischen Handlungen bereits seit 2002 und nicht erst ab 2007 stattgefunden haben, bereits aus den Strafanzeigen der Bank L. AG, der Bank M., der Bank N. AG und der Bank O. SA (Beilage 1 f. zu act. 27). Dementsprechend verfügte die Beschwerdegegnerin auch bei verschiedenen Banken die Nachedition von Kontounterlagen bis zu Beginn der mutmasslich inkriminierenden Geschäftstätigkeiten der Vertreter der B. AG im Jahr 2002 (Beilagen 3 – 6 zu act. 27). Die Rügen der Beschwerdeführerin gehen folglich fehl.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschlagnahme mit Bezug auf die Anforderungen an den – hinreichenden – Tatverdacht, auch angesichts des komplexen Sachverhaltes und somit der Notwendigkeit weiterer Abklärungen, als zulässig.

#### **4.**

- 4.1** Die Beschwerdeführerin rügt sodann eventualiter, die verfügten Grundbuchsperrren seien unverhältnismässig, da nicht mehr beschlagnahmt werden dürfe, als zur Deckung der Forderungen der Beschwerdegegnerin erforderlich sei (act. 1, 2, 3, 4 und 5, jeweils Ziff. 5, sowie act. 22, S. 11).
- 4.2** Aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit folgt, dass eine Grundbuchsperrre betragsmässig nicht mehr Vermögenswerte erfassen darf, als mutmasslich der Einziehung unterliegen bzw. für Ersatzforderungen gebraucht werden (Entscheide des Bundesstrafgerichts BV.2010.14 vom 25. Oktober 2010, E. 2.2 und BB.2005.97 vom 31. Januar 2006, E. 7.2). Eine Verkaufsumsatzbestimmung durch die P. GmbH, als Hilfsperson des Konkursamtes Luzern, zeigt laut der Beschwerdegegnerin auf, dass von allen durch die B. AG getätigten Geschäfte, jedenfalls ab 2004 (Beilage 8 zu act. 27, auf welche die Beschwerdegegnerin diesbezüglich verweist, bezieht sich auf die Jahre 2004 – 2009, nicht jedoch auf das Jahr 2002) bis heute, ein fiktives Volumen von EUR 498 Mio. (bzw. rund CHF 600 Mio.; vgl. Beilage 8 zu act. 27, Tabellenzeile „Scheinumsatz, Dritte, vorfinanziert“) vorfinanziert wurde (act. 27, S. 2). Zudem sind gemäss heutigem Ermittlungsstand

insgesamt mindestens CHF 11'475'000.-- und EUR 300'000.-- aus der Gruppe der K. AG an die Beschwerdeführerin geflossen (Beilage 9 zu act. 27). Da die B. AG die einzige Gesellschaft in der K. AG Gruppe war, die überhaupt Mittel generierte, und zwar über die Vorfinanzierungen, geht die Beschwerdegegnerin davon aus, dass sämtliche direkt oder indirekt aus der K. AG Gruppe an die Beschwerdeführerin geflossenen Mittel aus der mittels der B. AG mutmasslich deliktisch begangenen Tätigkeiten stammen (act. 27, S. 3). Da dies aufgrund des heutigen Tatverdachts nicht abwegig erscheint, besteht kein überschüssender Gesamtwert der mit der Grundbuchsperrung belegten Grundstücke (laut der Beschwerdeführerin ca. CHF 12 Mio.; act. 22, S. 11 ff.) gegenüber der Beschlagnahmeforderung der Beschwerdegegnerin. Dies gilt sogar dann, wenn davon auszugehen wäre, dass die aktuellen Schätzwerte der Grundstücke höher als CHF 12 Mio. liegen.

Die Grundbuchsperrung liegt sodann im öffentlichen Interesse. Sie ist für den angestrebten Zweck – Sicherstellung der allenfalls der Einziehung unterliegenden Vermögenswerte gemäss Art. 70 StGB bzw. Sicherstellung einer Ersatzforderung gemäss Art. 71 StGB – geeignet, erforderlich und auch notwendig. Ein anderes, ebenso geeignetes, aber milderer Mittel ist nicht ersichtlich. Das von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Argument, wonach sie über keinen Verwaltungsrat mehr verfüge, weswegen sie schon aus diesem Grund eine allfällige Veräusserung der Grundstücke mangels entsprechender Legitimation nicht abwickeln könne, ist heute überholt, da die Beschwerdeführerin seit dem 18. August 2010 einen neuen Verwaltungsrat hat. Die Grundbuchsperrung ist im Übrigen verhältnismässig, namentlich deshalb, weil sie die Nutzung der Liegenschaften nicht einschränkt. Somit entspricht die Beschlagnahme den gesetzlichen Anforderungen und die diesbezügliche Rüge ist als unbegründet abzuweisen.

## 5.

- 5.1** Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, ihr sei zu keiner Zeit bewusst gewesen, dass die von der verfügten Sperrung betroffenen Vermögenswerte aus einer Straftat im Sinne von Art. 70 StGB erlangt worden sein könnten. Es hätten auch nie Zweifel über die Rechtmässigkeit dieser Geschäfte bestanden, und sie habe für den Erwerb dieser Grundstücke eine absolut gleichwertige Leistung erbracht, weswegen sie mit Bezug auf die untersuchten mutmasslichen Delikte gutgläubig sei. Hinzu komme, dass es jeder Basis entbehre, irgendein angebliches Wissen von H. der Beschwerdeführerin anzurechnen, da dieser nur Alleinaktionär, jedoch nicht

Organ der Beschwerdeführerin sei (act. 1, 2, 3, 4 und 5, jeweils Ziff. 3 und 4 sowie act. 22 S. 5 ff.).

- 5.2** Gemäss Art. 54 und 55 Abs. 1 ZGB handeln juristische Personen durch ihre Organe. Als Organ im Sinne dieser Bestimmungen gelten diejenigen Funktionäre einer juristischen Person, die nach Gesetz, Statuten oder einem davon abgeleiteten Reglement zur Erfüllung gesellschaftlicher Aufgaben berufen sind oder tatsächlich und erkennbar solche Aufgaben selbständig besorgen (BGE 117 II 570 E. 3, m. w. H.). Wer effektiv für eine Aktiengesellschaft Entscheidungen von grundlegender unternehmerischer Tragweite treffen oder daran massgebend mitwirken kann, ist materiell Organ, unabhängig davon, ob ihm formell eine entsprechende Position eingeräumt worden ist; man spricht diesfalls von einem faktischen Organ (BÖCKLI, Schweizer Aktienrecht, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2009, § 18 N. 109 ff.; FORSTMOSER/MEIER-HAYOZ/NOBEL, Schweizerisches Aktienrecht, Bern 1996, §19 N. 18 f., § 37 N. 4 ff., jeweils mit Hinweisen). Nach der sogenannten Wissensvertretung gilt das Wissen eines Organs auch als das Wissen der juristischen Person, weswegen dieser grundsätzlich das Wissen aller Organpersonen unabhängig von deren Zeichnungsberechtigung anzurechnen ist (BÖCKLI, a. a. O., §13 N. 513; FORSTMOSER/MEIER-HAYOZ/NOBEL, a. a. O., § 21 N. 7 und § 30 N. 132; ENGLER, Die Vertretung des beschuldigten Unternehmens, Zürich 2008, S. 119 f.).
- 5.3** Aus den Akten geht unter anderem aufgrund nachfolgender Beispiele hervor, dass H. – wie die Beschwerdegegnerin zu Recht annimmt –sowohl an der Geschäftsführung, als auch an der korporativen Willensbildung der Beschwerdeführerin beteiligt war. So beauftragte H. J. mehrmals, über dessen Kanzleibriefbogen nähere Informationen über Liegenschaften, an denen die Beschwerdeführerin Kaufinteresse hatte, einzuholen. Im Schreiben vom 7. Juni 2010 gab J. H. als Verhandlungsperson für einen möglichen Hauskauf durch die Beschwerdeführerin an. Des Weiteren informierte J. H. und C. über Stockwerkeigentümersammlungen von Liegenschaften der Beschwerdeführerin; auch wurden Fragen, wie beispielsweise betreffend Parkplätze der Beschwerdeführerin, mit H. und C. besprochen. Am 2. März 2004 bat H. J. um einen 2-Zeiler, um gegenüber einer Bank die Verwendung von CHF 500'000.-- vom Konto der Beschwerdeführerin zu begründen. Ebenfalls war H. direkt an Verhandlungen für den Kauf von Häusern involviert und prüfte jeweils den Inhalt der entsprechenden Kaufverträge, obwohl dafür eigentlich J. als Verwaltungsrat zuständig gewesen wäre. Zudem übermittelte H. mit Schreiben vom 22. Oktober 2008 J. einen Werkvertrag betreffend die Beschwerdeführerin, mit der Aufforderung, diesen zu unterschreiben (vgl. Beilage 11 zu act. 27). Aufgrund dieser diversen Kor-

respondenz zwischen H. und J. ist mit der Beschwerdegegnerin davon auszugehen, dass H. weit mehr als blosser Aktionär der Beschwerdeführerin ist. Vielmehr indizieren seine Handlungen einen dringenden Verdacht, wonach H. bei Geschäften, die Gegenstand der Untersuchung bilden, eine tragende Rolle zugekommen ist und dieser effektiv für die Beschwerdeführerin Entscheidungen von grundlegender unternehmerischer Tragweite traf und daran massgebend mitwirkte (vgl. hierzu auch die Ausführungen des Bundesstrafgerichts mit Bezug auf die Rolle von H. innerhalb der Beschwerdeführerin im Haftbeschwerdeentscheid BH.2010.12 vom 1. Juli 2010, E. 3.2, sowie dessen Bestätigung im Bundesgerichtsurteil 1B\_237/2010 vom 5. August 2010, E. 3). Insgesamt ergibt sich aufgrund all dessen, dass H. die Stellung eines faktischen Organs inne hat/hatte, weswegen sein Wissen der Beschwerdeführerin anzurechnen ist.

Somit geht das Argument der Beschwerdeführerin fehl, sie habe keine Kenntnis der inkriminierenden Handlungen gehabt, weswegen ihr Vermögen gestützt auf Art. 70 Abs. 2 StGB nicht beschlagnahmt werden dürfe. Zudem ist im Beschlagnahmeverfahren nicht à fonds zu prüfen, ob der Dritte i. S. v. Art. 70 Abs. 2 StGB die bei ihm beschlagnahmten Vermögenswerte gutgläubig erwarb; die Vermögensbeschlagnahme ist zulässig, wenn nicht von einem offensichtlich gutgläubigen Vermögenserwerb auszugehen ist (Urteil des Bundesgerichts 1S.8/2006 vom 12. Dezember 2006, E. 6.3). Beim gegenwärtigen Stand des Verfahrens und gestützt auf das hiervor Ausgeführte kann nicht von einer offensichtlichen Gutgläubigkeit der Beschwerdeführerin ausgegangen werden. Eine allfällige strafrechtliche Einziehung durch den Sachrichter in der Höhe der gesperrten Vermögenswerte erscheint beim aktuellen Stand des Verfahrens nicht offensichtlich ausgeschlossen.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten zu tragen (Art. 245 Abs. 1 BStP i. V. m. Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Gerichtsgebühr wird auf CHF 1'500.-- festgesetzt (Art. 73 StBOG i. V. m. Art. 8 sowie Art. 22 Abs. 3 des Reglements des Bundesstrafgerichts vom 31. August 2010 über die Kosten, Gebühren und Entschädigungen in Bundesstrafverfahren [BStKR; SR 173.713.162]), unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von CHF 1'500.--.

**Demnach erkennt die I. Beschwerdekammer:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführerin werden die Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- auferlegt, unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

Bellinzona, 22. Februar 2011

Im Namen der I. Beschwerdekammer  
des Bundesstrafgerichts

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

**Zustellung an**

- Rechtsanwalt Mark Livschitz
- Bundesanwaltschaft

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen Entscheide der I. Beschwerdekammer über Zwangsmassnahmen kann innert 30 Tagen nach der Eröffnung der vollständigen Ausfertigung beim Bundesgericht Beschwerde geführt werden (Art. 79 und 100 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005; BGG). Das Verfahren richtet sich nach den Artikeln 90 ff. BGG.

Eine Beschwerde hemmt den Vollzug des angefochtenen Entscheides nur, wenn der Instruktionsrichter oder die Instruktionsrichterin es anordnet (Art. 103 BGG).