

Bundesstrafgericht
Tribunal pénal fédéral
Tribunale penale federale
Tribunal penal federal



Geschäftsnummer: BB.2018.51

Beschluss vom 16. Mai 2018

Beschwerdekammer

Besetzung

Bundesstrafrichter
Giorgio Bomio-Giovanascini, Vorsitz,
Andreas J. Keller und Stephan Blättler,
Gerichtsschreiber Stefan Graf

Parteien

A.,

Beschwerdeführerin

gegen

BUNDESANWALTSCHAFT,

Beschwerdegegnerin

Vorinstanz

BUNDESSTRAFGERICHT, Strafkammer,

Gegenstand

Verwertung beschlagnahmter Gegenstände
(Art. 266 Abs. 5 StPO);
Verfahrenshandlung der Strafkammer (Art. 20 Abs. 1
lit. a i.V.m. Art. 393 Abs. 1 lit. b StPO)

Sachverhalt:

A. Mit Urteil SK.2015.44 vom 30. September 2016 sprach die Strafkammer des Bundesstrafgerichts B. des gewerbsmässigen Betrugs schuldig und verurteilte ihn zu einer Freiheitsstrafe von fünf Jahren und sechs Monaten. Gleichzeitig verfügte die Strafkammer die Einziehung der Liegenschaft Z. in Basel, mit den darauf lastenden Inhaberschuldbriefen. Das Urteil ist noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

B. Am 25. Oktober 2017 verfügte der Vorsitzende der Strafkammer Folgendes (act. 5.1):

1. Die Verfügungssperre auf der Liegenschaft Z. in Basel wird nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung aufgehoben.

2. Die Liegenschaft wird zum Preis von Fr. 9'100'001.– an C. verkauft.

3. Die Bundesanwaltschaft, Dienst Urteilsvollzug, wird beauftragt und ermächtigt, den Verkauf abzuwickeln.

4. Der Nettoverkaufserlös (Erlös, abzüglich der Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft entstanden sind, wie Maklerkosten, Kosten der Verurkundung etc.) bleibt beschlagnahmt und ist vom Notariat auf das Sperrkonto der Bundesanwaltschaft (...) zu überweisen.

5. Die drei auf der Liegenschaft lastenden Inhaberschuldbriefe sind dem Käufer C. bei Handänderung von der Bundesanwaltschaft herauszugeben.

Diese Verfügung wurde u.a. dem als Eigentümer der Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen B. eröffnet (act. 5.2) und blieb unangefochten.

C. Der mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragte Notar stellte anlässlich der Vertragsvorbereitung fest, dass B. und seine Ehefrau A. im Güterstand der Gütergemeinschaft leben und A. daher bei der Vertragsunterzeichnung persönlich mitwirken bzw. eine Vollmacht ausstellen müsse (vgl. act. 1.1, S. 1). Am 13. Februar 2018 gelangte die Bundesanwaltschaft an A. und ersuchte diese um eine Rückmeldung, ob sie die Zustimmung zum Verkauf der Liegenschaft erteile und auf welchem Wege sie an der öffentlichen Verurkundung mitzuwirken wünsche (act. 5.8). Mit Schreiben vom 16. Februar 2018 erwiderte A., sie werde die aktuelle Situation mit ihrem Treuhänder/Immobilienfachmann, nötigenfalls auch mit einem Rechtsanwalt prüfen und der Bundesanwaltschaft zu gegebener Zeit ihren Entscheid mitteilen (act. 5.9). A. knüpfte ihre Mitwirkung beim Verkauf in der Folge an die Bedingung, dass ihr die Hälfte des Verkaufserlöses ausgehändigt werde (vgl. act. 1.1, S. 1).

Darauf antwortete der Vorsitzende der Strafkammer, dass diese Bedingung nicht erfüllt werden könne, weil sie dem eingangs erwähnten Urteil widerspreche. Zudem ersuchte er A., dem Verkauf doch noch zuzustimmen (act. 5.10). Mit Schreiben vom 27. März 2018 hielt A. an ihren Bedingungen fest (act. 5.11).

D. Darauf verfügte der Vorsitzende der Strafkammer am 28. März 2018 Folgendes (act. 1.1):

1. Die prozessleitende Verfügung vom 25. Oktober 2017 wird A. schriftlich eröffnet unter Hinweis auf die 10-tägige Frist für die Beschwerde an die Beschwerdekammer des Bundesstrafgerichts.

Die prozessleitende Verfügung vom 25. Oktober 2017 lautet: [Wiedergabe des Textes der erwähnten Verfügung; siehe supra lit. B]

2. A. wird darauf hingewiesen, dass der Verkauf der Liegenschaft Z. in Basel im Sinne der Verfügung vom 25. Oktober 2017 vollzogen wird, wenn sie dagegen nicht Beschwerde erhebt.

E. Dagegen gelangte A. mit Beschwerde vom 6. April 2018 an die Beschwerdekammer des Bundesstrafgerichts (act. 1). Darin beantragt sie Folgendes:

1. Die Strafkammer des Bundesstrafgerichts sei anzuweisen, die prozessleitende Verfügung vom 28. März 2018 der Strafkammer des Bundesstrafgerichts zu annullieren.

2. Die Strafkammer des Bundesstrafgerichts sei anzuweisen, den vorzeitigen Verkauf der beschlagnahmten Liegenschaft Z. in Basel zu sistieren, bis die Beschwerden beim Bundesgericht von der Beschwerdeführerin und von deren Ehemann vom Bundesgericht entschieden wurden und rechtskräftig sind.

3. Alles zu Lasten der Staatskasse.

In seiner Stellungnahme vom 13. April 2018 stellt der Vorsitzende der Strafkammer die folgenden Anträge (act. 5):

1. Auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Für den Fall des Eintretens sei sie vollständig abzuweisen.

2. Der Notar sei anzuweisen bzw. zu ermächtigen, den Vertrag zu verkünden und den Verkauf der Liegenschaft im Sinne der Verfügung vom 25. Oktober 2017 ohne Verzug abzuwickeln.

3. Im Beschwerdeentscheid sei festzuhalten, dass die Befugnis zum Verkauf der Liegenschaft auch für andere Käufer zu anderen Bedingungen gilt, wenn sich der aktuell interessierte Käufer, mit dem der Vertrag hätte verkündet werden sollen, sich aus dem Geschäft zurückziehen sollte.

Die Bundesanwaltschaft schliesst in ihrer Beschwerdeantwort vom 12. April 2018 auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei (act. 6).

Mit Replik vom 27. April 2018 hält A. an ihren Beschwerdeanträgen fest (act. 8). Die Replik wurde der Bundesanwaltschaft und dem Vorsitzenden der Strafkammer am 30. April 2018 zur Kenntnis gebracht (act. 9).

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

Die Beschwerdekammer zieht in Erwägung:

1.

- 1.1** Gegen Verfügungen und Beschlüsse sowie gegen Verfahrenshandlungen der Strafkammer des Bundesstrafgerichts kann bei der Beschwerdekammer des Bundesstrafgerichts Beschwerde nach den Vorschriften der Art. 393 ff. StPO erhoben werden, wobei verfahrensleitende Entscheide ausgenommen sind (Art. 393 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 20 Abs. 1 lit. a StPO und Art. 37 Abs. 1 StBOG). Verfahrensleitende Anordnungen der Gerichte können demgegenüber nur mit dem Endentscheid angefochten werden (Art. 65 Abs. 1 StPO). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind diese Bestimmungen so auszulegen, dass verfahrensleitende Anordnungen der erstinstanzlichen Gerichte nur dann mit Beschwerde angefochten werden können, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG herbeiführen können (BGE 143 IV 175 E. 2.2 S. 177; 140 IV 202 E. 2.1 S. 204 f.; TPF 2013 69 E. 2.1 S. 70 f.). Zur Beschwerde berechtigt ist jede Partei oder jeder andere Verfahrensbeteiligte, welche oder welcher ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides haben (Art. 382 Abs. 1 StPO; Botschaft vom 21. Dezember 2005 zur Vereinheitlichung des Strafprozessrechts, BBl 2006 S. 1308). Die Beschwerde gegen schriftlich oder mündlich eröffnete Entscheide ist innert zehn Tagen schriftlich und begründet einzureichen (Art. 396 Abs. 1 StPO). Mit ihr gerügt werden können gemäss Art. 393 Abs. 2 StPO Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung und Missbrauch

des Ermessens, Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung (lit. a), die unvollständige oder unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) sowie die Unangemessenheit (lit. c).

1.2 Mit der angefochtenen Verfügung ordnete der Vorsitzende der Vorinstanz die vorzeitige Verwertung eines mit Beschlagnahme belegten Grundstücks an. Er blieb auch nach Einreichung verschiedener Beschwerden nach den Bestimmungen des BGG gegen das Urteil vom 30. September 2016 dafür zuständig (siehe hierzu den Beschluss des Bundesstrafgerichts BB.2017.17 vom 12. April 2017 E. 1.4 und 3.2). Die vorzeitige Verwertung beschlagnahmter Gegenstände kann einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG herbeiführen (Urteil des Bundesgerichts 1B_461/2017 vom 8. Januar 2018 E. 1.2). Die Beschwerde gegen die angefochtene Verfügung ist gestützt auf Art. 393 Abs. 1 lit. b StPO grundsätzlich zulässig (Beschluss des Bundesstrafgerichts BB.2017.17 vom 12. April 2017 E. 1.5).

1.3

1.3.1 Die Vorinstanz macht geltend, die Beschwerdeführerin sei nicht als Eigentümerin der fraglichen Liegenschaft im Grundbuch eingetragen. Demzufolge fehle es der Beschwerdeführerin an der notwendigen Beschwerdelegitimation (act. 5, Ziff. 2).

1.3.2 Den Akten ist zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin und B. am 1. September 1978 geheiratet haben (act. 1.2, S. 1). Am 23. September 1985 haben sie einen Ehe- und Erbvertrag abgeschlossen und ihre vermögensrechtlichen Verhältnisse dem Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft nach Art. 215 ff. aZGB unterstellt (act. 1.2). Die beiden Ehegatten leben gestützt auf Art. 10 SchlT ZGB auch zum heutigen Zeitpunkt noch unter dem Güterstand der Gütergemeinschaft (vgl. act. 1.1, S. 1; act. 5.8, S. 1). B. erwarb die Liegenschaft Z. in Basel gestützt auf einen Kaufvertrag vom 13. Juli 2004 (act. 6.2). Dem Vertragsdokument ist zu entnehmen, B. lebe mit der Beschwerdeführerin unter dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung (act. 6.2, S. 1). Demzufolge wurde B. im Grundbuch als alleiniger Eigentümer der Liegenschaft eingetragen (vgl. act. 6.2, S. 4).

1.3.3 Die allgemeine Gütergemeinschaft vereinigt das Vermögen und die Einkünfte der Ehegatten zu einem Gesamtgut, mit Ausnahme der Gegenstände, die von Gesetzes wegen Eigengut sind (Art. 222 Abs. 1 ZGB). Das Gesamtgut gehört beiden Ehegatten ungeteilt (Art. 222 Abs. 2 ZGB; vgl. auch den bis 1. Januar 1988 in Kraft stehenden Art. 215 Abs. 1 aZGB). Eigentümersmässig handelt es sich beim Gesamtgut um gemeinschaftliches Eigentum

zur gesamten Hand. Es wird durch die Art. 652–654a ZGB geregelt, soweit das Eherecht nicht Sondervorschriften aufstellt (HAUSHEER/GEISER/AEBI-MÜLLER, Das Familienrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 5. Aufl. 2014, N. 13.11). Das Gesamtgut entsteht mit der Wirksamkeit des ihm zugrundeliegenden Ehevertrages (HAUSHEER/REUSSER/GEISER, Berner Kommentar, 1996, Art. 222 ZGB N. 34). Mit der Wirksamkeit des Ehevertrages gehen die bestehenden, nun vom Gesamtgut erfassten Rechte der beiden Ehegatten von Gesetzes wegen auf die neue Rechtsgemeinschaft unter den Ehegatten über. Dies hält das Gesetz in Art. 665 Abs. 3 ZGB für Liegenschaften nunmehr ausdrücklich fest. Die gleiche Wirkung entfaltet der Ehevertrag für künftige Rechte, die vom Ehevertrag erfasst werden. In beiden Fällen gilt es allerdings, nachträglich den Grundbucheintrag zu bereinigen. Der Ehevertrag ist somit nicht nur Verpflichtungs-, sondern auch Verfügungsgeschäft (HAUSHEER/REUSSER/GEISER, a.a.O., Art. 222 ZGB N. 36 m.w.H.). Der rechtsgültige Ehevertrag hat dingliche Wirkung (JUNGO, in: Breitschmid/Jungo [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, Art. 221–222 ZGB N. 3; HAUSHEER/GEISER/AEBI-MÜLLER, a.a.O., N. 13.11). Erfolgt der Erwerb eines Rechts erst während des Güterstandes, kann sich insofern ein (aufgrund der Rechtswirkungen des Ehevertrages gemäss Art. 222 Abs. 1 und Art. 225 Abs. 1 ZGB) aussergewöhnlicher Übergang auf die Rechtsgemeinschaft ergeben, als das fragliche Erwerbsgeschäft (beispielsweise eine Schenkung, ein Liegenschaftserwerb oder ein Erbanfall) mit einem Ehegatten allein abgeschlossen worden ist bzw. diesen allein betrifft. Für die Berechtigung beider Ehegatten bedarf es auch unter diesen Umständen keines weiteren Rechtsaktes. Massgebend für den Rechtserwerb ist somit die gesetzliche bzw. ehevertragliche Umschreibung des Gesamtgutes und nicht das Rechtsgeschäft mit dem Dritten, es sei denn, es stehe ein nur auf die Person eines Ehegatten beschränktes, also unübertragbares Recht in Frage (HAUSHEER/REUSSER/GEISER, a.a.O., Art. 222 ZGB N. 42 m.w.H.).

- 1.3.4** Aufgrund des eben Ausgeführten ist die Beschwerdeführerin als Gesamteigentümerin bezüglich der Liegenschaft Z. in Basel anzusehen, obwohl sie nicht als solche im Grundbuch eingetragen ist. Kommt der Beschwerdeführerin eine dingliche Berechtigung an der vorzeitig zu verwertenden Liegenschaft als (Gesamt-)Eigentümerin zu, so ist sie gestützt auf Art. 382 Abs. 1 StPO auch zur vorliegenden Beschwerde legitimiert (vgl. hierzu auch das Urteil des Bundesgerichts 1B_461/2017 vom 8. Januar 2018 E. 1.1).

1.4

1.4.1 Vorinstanz und Beschwerdegegnerin machen weiter geltend, die Beschwerdeführerin habe zusammen mit ihrem Mann anlässlich der Hauptverhandlung auf die Liegenschaft verzichtet. Mit der Einreichung der vorliegenden Beschwerde verhalte sich die Beschwerdeführerin widersprüchlich und damit rechtsmissbräuchlich (act. 5, Ziff. 3b; act. 5, S. 3; act. 6, Ziff. II). Die Beschwerdegegnerin verweist hierzu auf einen Auszug aus dem Protokoll der Hauptverhandlung vom 21. Juni 2016 (act. 6.1).

1.4.2 Der Grundsatz von Treu und Glauben gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a StPO gilt im Rahmen des Strafverfahrens nicht nur für die Strafbehörden, sondern auch für die Parteien und andere Verfahrensbeteiligte (siehe auch Art. 5 Abs. 3 BV). Aus dem Prinzip wird namentlich das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens abgeleitet (BGE 143 IV 117 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 6B_233/2017 vom 12. Dezember 2017 E. 3.1). Da jedoch die Berufung auf das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens gegenüber dem Bürger stets auf eine Verkürzung von dessen gesetzlichen Rechtspositionen hinausläuft, ist – insbesondere wenn es aus passivem Verhalten abgeleitet wird – Zurückhaltung angebracht (BGE 143 V 66 E. 4.3 S. 69; 137 V 394 E. 7.1 jeweils mit Hinweis).

1.4.3 Ein ausdrücklicher Verzicht der Beschwerdeführerin selbst auf die zur Diskussion stehende Liegenschaft ist dem Auszug des von der Beschwerdegegnerin eingereichten Protokolls nicht zu entnehmen. Er kann zwar in das Einverständnis der sich im Publikum befindenden Beschwerdeführerin, dass sich der zur Person und zur Sache als Beschuldigter einvernommene B. stellvertretend für sie äussere (act. 6.1, TPF 930 088, Z. 41), hinein interpretiert werden, nachdem dieser zuvor auch auf «die ganzen Häuser» Bezug genommen hatte (act. 6.1, TPF 930 088, Z. 33 ff.). Es ist aber auch denkbar, dass sich dieses Einverständnis nur auf die unmittelbar darauf folgenden Ausführungen zur Weinsammlung beschränkten (siehe act. 6.1, TPF 930 088, Z. 42 ff.; TPF 930 089, Z. 1–15). Später sprach B. dann nur von beschlagnahmten Geldern bzw. allgemein von Kapital, auf welches er – nachdem er dies schon 2007 mit seiner Frau besprochen habe – «sofort» verzichten würde, und nicht explizit von der Liegenschaft (act. 6.1, TPF 930 089, Z. 46 f.; TPF 930 090, Z. 1–16). Eine hinreichend deutliche Erklärung der Beschwerdeführerin selbst, sie verzichte auf ihren Anteil an der Liegenschaft Z. in Basel, ist den eingereichten Akten nicht zu entnehmen. Dem entsprechend fehlt es auch an einer hinreichend deutlichen – ohnehin nur mit einer gewissen Zurückhaltung anzunehmenden – Grundlage, die es erlauben würde, auf Seiten der Beschwerdeführerin von einem endgültigen Verlust

des Beschwerderechts bezüglich der Verwertung (ihres Anteils an) der Liegenschaft Z. in Basel auszugehen.

- 1.5 Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist demnach grundsätzlich einzutreten.

2. Die Beschwerdeführerin rügt, ihr sei die Verfügung vom 25. Oktober 2017 nicht eröffnet worden (act. 1, S. 4). Ihr sei somit das rechtliche Gehör verweigert worden (act. 1, S. 5). Nachdem die Verfügung vom 25. Oktober 2017 der Beschwerdeführerin am 28. März 2018 eröffnet worden ist, wurde eine allfällige Gehörsverletzung bereits vor Erhebung der vorliegenden Beschwerde behoben. Diesbezüglich erübrigen sich weitere Bemerkungen.

3. Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, die von der Vorinstanz im Verfahren gegen ihren Ehegatten angeordnete Einziehung auch ihres Anteils an der Liegenschaft Z. in Basel sei rechtswidrig, erst recht nachdem das gegen sie geführte Verfahren vollständig eingestellt worden sei (act. 1, S. 3). Sie übersieht dabei, dass die Einziehung von Vermögenswerten bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen auch gegenüber nicht beschuldigten Drittpersonen angeordnet werden kann (vgl. Art. 70 Abs. 2 StGB). Gegenstand der Beschwerde ist demgegenüber die Frage, ob die nach wie vor beschlagnahmte Liegenschaft gestützt auf Art. 266 Abs. 5 StPO vorzeitig zu verwerten sei. Im Falle einer solchen Verwertung bleibt der daraus erzielte Erlös beschlagnahmt (Art. 266 Abs. 5 Satz 2 StPO). Über dessen Rückgabe an die berechtigte Person, seine Verwendung zur Kostendeckung oder über seine Einziehung ist im Endentscheid zu befinden (Art. 267 Abs. 3 StPO). Der Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung über die Einziehung ist angesichts des Normzwecks von Art. 266 Abs. 5 StPO nicht abzuwarten, so wie es die Beschwerdeführerin geltend macht (act. 1, S. 5). Ebenso wenig wäre der Beschwerdeführerin im Falle einer vorzeitigen Verwertung, der ihr zustehende Anteil «unverzüglich» auszurichten, wie sie dies in act. 1, S. 4 verlangt.

4.
 - 4.1 Beschlagnahmte Gegenstände, die einer schnellen Wertverminderung unterliegen oder einen kostspieligen Unterhalt erfordern, sowie Wertpapiere oder andere Werte mit einem Börsen- oder Marktpreis können nach den

Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1) sofort verwertet werden. Der Erlös wird mit Beschlag belegt (Art. 266 Abs. 5 StPO).

Um die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV zu wahren, muss die vorzeitige Verwertung, welche auf einer klaren gesetzlichen Grundlage beruht, durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und darüber hinaus verhältnismässig sein (vgl. Art. 36 Abs. 1 bis 3 BV). Die vorzeitige Verwertung von Gegenständen, die einer schnellen Wertverminderung unterliegen oder einen kostspieligen Unterhalt erfordern, dient einerseits dem Interesse des Beschuldigten, der damit keinen Vermögensnachteil erleidet, andererseits dem Interesse des Staates, der sonst gegebenenfalls schadenersatzpflichtig würde (BGE 130 I 360 E. 14.2 m.w.H.). Der aus einer vorzeitigen Verwertung erzielte Erlös ist zum gegebenen Zeitpunkt dem Berechtigten zurückzuerstatten bzw. einzuziehen (Urteil des Bundesgerichts 1B_461/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.1). Für die Annahme eines kostspieligen Unterhalts müssen die Kosten für die Lagerung und Aufrechterhaltung im Verhältnis zum Wert der Güter und eventuellen Erträgen unverhältnismässig erscheinen (HEIMGARTNER, in: Donatsch/Hansjakob/Lieber [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 2. Aufl. 2014, Art. 266 StPO N. 9). Da es sich bei der vorzeitigen Verwertung beschlagnahmter Gegenstände um einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie handelt, ist bei der Anwendung von Art. 266 Abs. 5 StPO Zurückhaltung geboten (Urteil des Bundesgerichts 1B_461/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.1). Es ist insbesondere der Wille des Eigentümers zu berücksichtigen, der unter Umständen ein besonderes Affektionsinteresse an einer Sache hat und bereit ist, die Unterhaltskosten zu übernehmen (HEIMGARTNER, a.a.O.). Sind die Voraussetzungen von Art. 266 Abs. 5 StPO aber erfüllt, ist die zuständige Behörde zur vorzeitigen Verwertung verpflichtet (Beschlüsse des Bundesstrafgerichts BB.2017.199 vom 3. April 2018 E. 3.3; BB.2015.28 vom 28. Juli 2015 E. 3.3).

In seinem Urteil 1B_95/2011 vom 9. Juni 2011 befasste sich das Bundesgericht mit der vorzeitigen Verwertung einer beschlagnahmten Liegenschaft. In jenem Fall war die Gefahr einer raschen Wertverminderung der Liegenschaft durch Zerfall nicht erstellt. Nicht geklärt war auch die Frage, ob eine allfällige Wertverminderung wegen vernachlässigtem Unterhalt durch eine seit Anordnung der Beschlagnahme der Liegenschaft eingetretene Wertsteigerung des Grundstücks auf dem Immobilienmarkt kompensiert worden wäre. Zu entscheiden war jedoch die Frage, ob die monatlich anfallenden Hypothekarzinsen in der Höhe von Fr. 15'000.– eine schnelle Wertverminderung oder einen kostspieligen Unterhalt darstellen (E. 3.2). Das Bundesgericht stellte dabei die seit Beginn der Beschlagnahme angefallenen Hypothekarzinsen in der

Höhe von Fr. 210'000.– in Relation zum Wert des Grundstücks (7.9 Mio. Franken) und erachtete diese Schuldenlast im Verhältnis zum Wert der beschlagnahmten Liegenschaft als minim. Da zudem nicht ausgeschlossen war, dass der Zuwachs der Hypothekarschuld durch die zwischenzeitlich eingetretene Wertsteigerung der Liegenschaft gedeckt war, verneinte das Bundesgericht das Vorliegen einer schnellen Wertverminderung oder eines kostspieligen Unterhalts im Sinne von Art. 266 Abs. 5 StPO (E. 3.2.2) und hiess die gegen die Verwertung erhobene Beschwerde gut.

4.2

4.2.1 Was die Voraussetzungen für die Annahme eines kostspieligen Unterhalts und damit für eine vorzeitige Verwertung im Sinne von Art. 266 Abs. 5 StPO angeht, so ist vorab festzuhalten, dass die fragliche Liegenschaft offenbar seit fast zwölf Jahren leer steht (vgl. act. 1, S. 7; act. 6, Ziff. II). Entsprechend wirft sie aktuell keinerlei Erträge ab.

4.2.2 Der zwischen 2006 und der Anklageerhebung im Oktober 2015 angefallene Aufwand für den ordentlichen Unterhalt der Liegenschaft wird von der Beschwerdegegnerin auf Fr. 809'347.80 beziffert (act. 6, Ziff. II; act. 6.3) und von der Vorinstanz als «erheblich» bezeichnet (act. 1.1, S. 2). Diese Kosten wurden seither von der Beschwerdegegnerin getragen (vgl. hierzu das Urteil des Bundesstrafgerichts SK.2015.44 vom 30. September 2016 E. VI.2.3). Entsprechende Kosten fielen weiterhin an (act. 6, Ziff. II). Unklar bleibt diesbezüglich jedoch, ob sich diese im vergleichbaren Rahmen zum bisherigen Aufwand bewegen würden oder nicht. Folgt man den Ausführungen der Beschwerdeführerin, wonach verschiedene Reparatur- und Sanierungsarbeiten versäumt worden seien (act. 1, S. 7 f.), ist theoretisch denkbar, dass entsprechend «aufgeschobener» Unterhalt den Aufwand für unabwendbare Reparatur- und Sanierungsarbeiten künftig ansteigen lassen könnte. Zu diesem Punkt werden von den Parteien jedoch keine zuverlässigen Aussagen gemacht. Der konkret bezifferte Aufwand für die erwähnte Zeitspanne 2006 bis Oktober 2015 beläuft sich auf rund Fr. 80'000.– pro Jahr. Setzt man diesen Betrag in Relation zum vorgesehenen Verkaufspreis von Fr. 9'100'001.– und damit zum aktuellen Wert der Liegenschaft, kommt man auf eine jährliche Belastung von weniger als 1 % des Immobilienwertes. Auf Grund der bundesgerichtlichen Erwägungen in dessen Urteil 1B_95/2011 vom 9. Juni 2011 stellen die bisher angefallenen jährlichen Unterhaltskosten alleine keinen kostspieligen Unterhalt im Sinne von Art. 266 Abs. 5 StPO dar.

Dass der in den ersten zehn Jahren der Dauer der Beschlagnahme aufgelaufene Aufwand von total Fr. 809'347.80 von der Vorinstanz als «erheblich»

bezeichnet wird, liegt in erster Linie an der bisherigen Dauer des der Beschlagnahme zu Grunde liegenden Strafverfahrens. Die nun angeordnete Verwertung ändert an diesem Umstand nichts mehr. Dass sich aus einer ex post-Betrachtung heraus eine vorzeitige Verwertung allenfalls zu einem früheren Zeitpunkt aufgedrängt hätte, ist für die nun angeordnete Verwertung ebenfalls nicht von Relevanz. Konkret in Betracht zu ziehen wären diesbezüglich die zu erwartende Zeitspanne bis zum rechtskräftigen Abschluss des gegen B. geführten Strafverfahrens und der Umfang des bis zu diesem künftigen Zeitpunkt noch anfallenden Unterhalts. Immerhin befindet sich die Strafsache B. derzeit vor dem Bundesgericht und somit grundsätzlich vor der letzten Instanz.

4.3

4.3.1 Die Beurteilung der Frage, ob eine schnelle Wertverminderung droht, richtet sich nach den zu Art. 124 Abs. 2 SchKG und Art. 204 Abs. 3 OR entwickelten Regeln. Eine schnelle Wertverminderung ist zum einen in der Beschaffenheit der beschlagnahmten Gegenstände und zum anderen in der fehlenden Möglichkeit einer adäquaten Lagerung begründet (HEIMGARTNER, a.a.O.). Als Beispiele genannt werden etwa Frischprodukte, wohl aber auch technische Gerätschaften in einem Marktumfeld mit hoher Innovationskraft, in dem technologische Neuerungen die alten Modelle innert relativ kurzer Frist als überholt erscheinen lassen (BOMMER/GOLDSCHMID, Basler Kommentar, 2. Aufl. 2014, Art. 266 StPO N. 31).

4.3.2 Die Vorinstanz hält in der angefochtenen Verfügung fest, der Wertverfall der Liegenschaft schreite voran, deren Zustand verschlechtere sich wegen des Leerstands und deren Wert nehme mit der Zeit ab (act. 1.1, S. 2). Konkretere Angaben hierzu macht sie keine. In ihrer Beschwerdeantwort bringt sie vor, der erzielbare Verkaufspreis der Liegenschaft dürfte weiter sinken, wenn der vorliegend vorbereitete Verkauf scheitere, weil sich die Schwierigkeiten mit dem Verkauf dieser Liegenschaft in der Basler Immobilienwelt herumsprechen dürften oder bereits herumgesprochen haben. Kaufinteressenten und eine Bank zur Finanzierung zu finden, würde zunehmend schwierig (act. 5, S. 2). Komme der vorbereitete Verkauf nicht zustande, dürfte die Liegenschaft weitere Jahre leer stehen und am Ende nur noch zu einem sehr viel tieferen Preis überhaupt verkäuflich sein (act. 5, S. 3). Konkrete Angaben, welche die Annahme der Gefahr einer *schnellen* Wertverminderung im Sinne von Art. 266 Abs. 5 StPO erlauben würden, sind das nicht. Die Beschwerdeführerin ihrerseits macht geltend, der Zustand der Liegenschaft sei zwar schlecht aber stabil (act. 8, Ziff. 3). Auch in diesem Punkt ist massgebend, inwiefern und in welchem Umfang konkret eine *schnelle* Wertverminderung

bis zum mutmasslichen Zeitpunkt des rechtskräftigen Abschlusses des Verfahrens zu erwarten ist. In den Akten befinden sich hierzu keine konkreten Angaben. Ob die Differenz zwischen dem Erwerbspreis von 15 Mio. Franken im Jahr 2004 (act. 6.2) und dem nun zur Diskussion stehenden Verkaufspreis als Indikator für eine künftige, fortschreitende Wertverminderung dienen kann, erscheint fraglich. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil B. gemäss den Angaben im Handelsregister zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht nur Käufer, sondern zugleich auch Vorsitzender der Geschäftsleitung (mit Einzelunterschrift) der verkaufenden D. AG war. So müsste vorab noch geklärt werden, ob der seinerzeitige Verkaufspreis auch dem effektiven Marktpreis entsprochen hat.

- 4.4** Aufgrund der vorliegenden Akten und der trotz schwerem Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführerin vage gebliebenen Begründung der angefochtenen Verfügung kann nach dem Gesagten weder eine schnelle Wertverminderung noch ein kostspieliger Unterhalt im Sinne von Art. 266 Abs. 5 StPO angenommen werden.
- 5.** Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als begründet und ist – bezüglich Beschwerdebegehren Ziff. 1 – gutzuheissen. Die der Beschwerdeführerin gegenüber erlassene Verfügung vom 28. März 2018 ist aufzuheben. Das Beschwerdebegehren Ziff. 2 erweist sich demgegenüber als widersprüchlich. Ein Verkauf der Liegenschaft nach rechtskräftigem Abschluss des Strafverfahrens stellt keinen vorzeitigen Verkauf mehr dar. Auf das entsprechende Begehren ist nicht einzutreten.
- 6.**

 - 6.1** Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist keine Gerichtsgebühr zu erheben (Art. 423 Abs. 1 StPO).
 - 6.2** Die Beschwerdeführerin trat im vorliegenden Beschwerdeverfahren ohne anwaltliche Vertretung auf. Mangels nachgewiesener noch anderweitig ersichtlicher Kosten ist daher auf die Zusprechung einer Parteientschädigung zu verzichten (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 434 Abs. 1 StPO).

Demnach erkennt die Beschwerdekammer:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und die angefochtene Verfügung vom 28. März 2018 wird aufgehoben. Auf das Beschwerdebegehren Ziff. 2 wird nicht eingetreten.
2. Es wird keine Gerichtsgebühr erhoben.

Bellinzona, 16. Mai 2018

Im Namen der Beschwerdekammer
des Bundesstrafgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Zustellung an

- A.
- Bundesstrafgericht, Strafkammer (brevi manu)
- Bundesanwaltschaft
- B. (zur Kenntnis)

Rechtsmittelbelehrung

Gegen Entscheide der 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).